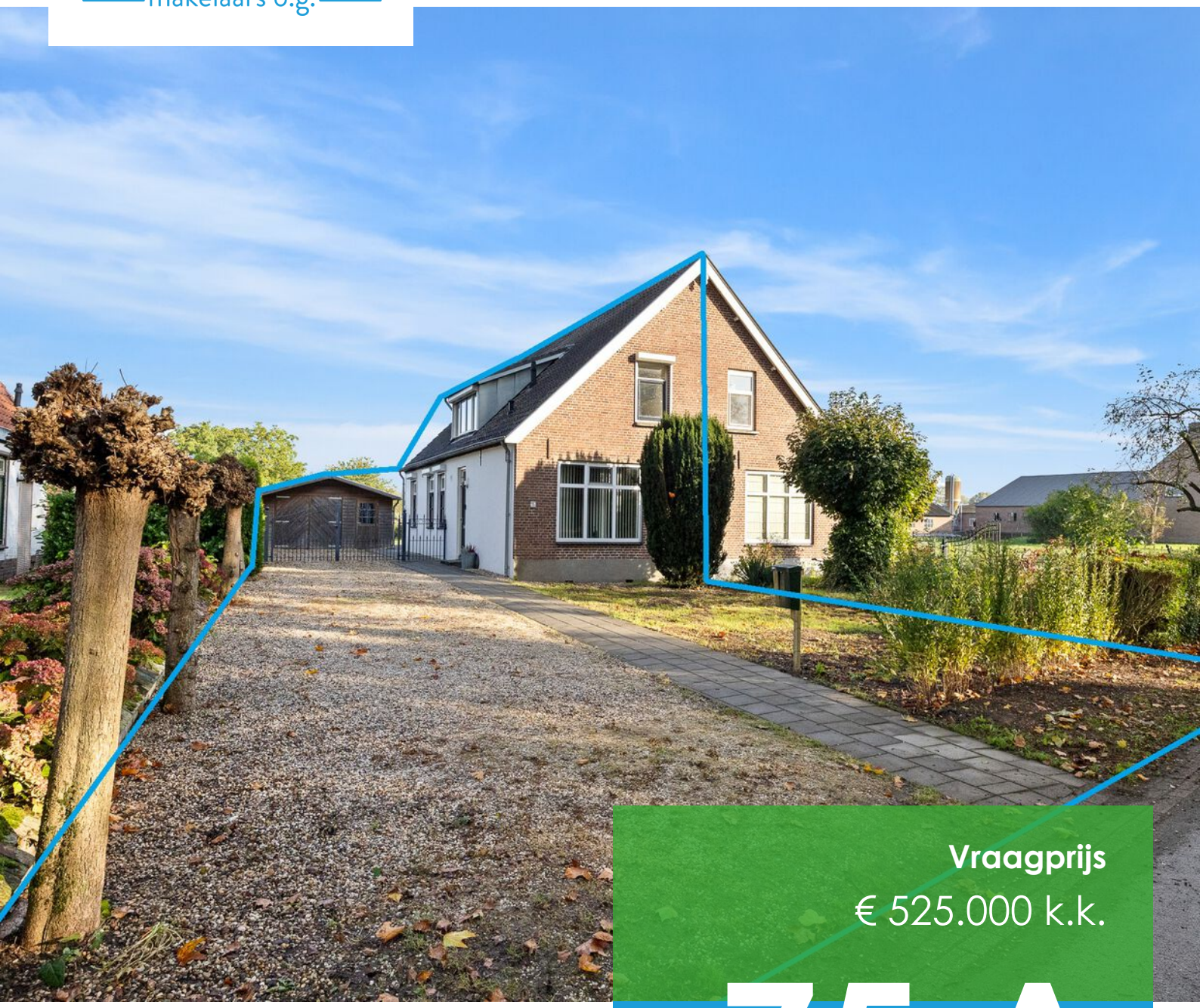
DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

75 A

KONINGSTRAAT

AFFERDEN

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
121 m²

INHOUD:
580 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1711 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	D
BOUWJAAR	1925
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	vrij uitzicht, landelijk gelegen
TUIN:	1460 m²
GARAGE:	voorzien van elektra, met vliering
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Ruime twee-onder-een-kapwoning met multifunctionele ruimte, diepe tuin en volop mogelijkheden in Afferden

Ben je op zoek naar een ruime woning met veel bergruimte, een grote tuin en volop mogelijkheden? Dan is Koningstraat 75a in Afferden zeker het bekijken waard. Deze twee-onder-een-kapwoning ligt aan de rand van Afferden, op korte afstand van Druten en de Waalbandijk. Met een perceel van circa 1.700 m², een diepe tuin, een vrijstaande garage en een ruime oprit is er buiten volop ruimte.

Ook binnen heeft de woning veel te bieden. Zo beschikt de begane grond over een woonkamer met vloerverwarming, een keuken, een ruime badkamer en een multifunctionele ruimte met sauna. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, daarnaast zijn er twee zolders en is er een grote kelder bereikbaar vanuit de keuken. Hierdoor is er ook aan bergruimte geen gebrek.

HOOFDPUNTEN VAN DE WONING
• Gelegen aan de rand van Afferden, nabij Druten en de Waalbandijk
• Perceeloppervlakte circa 1.700 m²
• Diepe tuin met vrij uitzicht en volop mogelijkheden
• Vrijstaande garage en ruime oprit
• Keuken met toegang tot de ruime kelder
• Ruime badkamer op de begane grond met ingebouwd ligbad
• Multifunctionele ruimte, ook te gebruiken als extra slaapkamer
• Drie slaapkamers op de eerste verdieping
• Grote kelder, bereikbaar vanuit de keuken
• Twee zolders met extra bergruimte
• Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, hal en badkamer
• Rolluiken bij de keuken, woonkamer en twee slaapkamers
• Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas

BEGANE GROND – WOONKAMER, KEUKEN EN BADKAMER
Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar de overige ruimtes op de begane grond.

De keuken en woonkamer vormen samen een ruime leefruimte. De keuken is opgesteld langs de wand en biedt daarnaast ruimte voor een eethoek. Aan de andere zijde is plaats voor een comfortabele zithoek. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer geven de openslaande tuindeuren toegang tot de ruime achtertuin. Hierdoor geniet je vanuit de woonkamer van een mooi uitzicht op de tuin en lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.

Zowel de woonkamer als de keuken en hal zijn voorzien van vloerverwarming. De keuken en woonkamer beschikken bovendien over rolluiken.

Op de begane grond bevindt zich ook de ruime badkamer. Deze is voorzien van een ingebouwd ligbad, een douche en een dubbele wastafel. Dankzij de ligging op de begane grond zijn de belangrijkste voorzieningen binnen handbereik.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE MET SAUNA
De woning beschikt over een multifunctionele ruimte die je op verschillende manieren kunt gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, werkruimte, ontspanningsruimte of extra slaapkamer. In deze ruimte is een sauna geplaatst, waardoor je hier ook een plek hebt om thuis even tot rust te komen.

Vervolg omschrijving

KELDER – EXTRA OPSLAGRUIMTE
Vanuit de keuken is de grote kelder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen en vormt een praktische aanvulling op de overige bergruimte in de woning.

EERSTE VERDIEPING – DRIE SLAAPKAMERS
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Deze kamers zijn naar eigen wens in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Bij twee slaapkamers zijn rolluiken aanwezig.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separaat toilet, een ingebouwde kast en een technische ruimte. Hierdoor is er ook op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig.

TWEE ZOLDERS – EXTRA BERGRUIMTE
De woning beschikt over twee zolders die extra opbergruimte bieden. Ideaal voor het bewaren van bijvoorbeeld seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

VRIJSTAANDE GARAGE EN RUIME OPRIT
Op het perceel staat een vrijstaande garage. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit op eigen terrein, waardoor er volop ruimte is om auto's te parkeren. De garage biedt mogelijkheden voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

DIEPE TUIN – PERCEEL VAN CIRCA 1.700 M²
Een belangrijk pluspunt van deze woning is het ruime perceel van circa 1.700 m². De diepe tuin biedt veel ruimte en een vrij uitzicht. Je kunt de tuin naar eigen wens inrichten, bijvoorbeeld met meerdere terrassen, groen of andere mogelijkheden die passen bij jouw woonwensen.

De omvang van het perceel biedt volop mogelijkheden voor wie graag buiten is en waarde hecht aan ruimte rondom de woning.

WONEN IN AFFERDEN, NABIJ DRUTEN
Koningstraat 75a ligt aan de rand van Afferden, met Druten op korte afstand. Hierdoor woon je in een dorp, terwijl de winkels en andere voorzieningen van Druten goed bereikbaar zijn.

Ook voor wie graag buiten is, ligt de woning gunstig. De Waalbandijk bevindt zich dichtbij en is een fijne omgeving om te wandelen of te fietsen. Daarnaast liggen het Drutens Bosje en sportgelegenheid De Gelenberg in de omgeving.

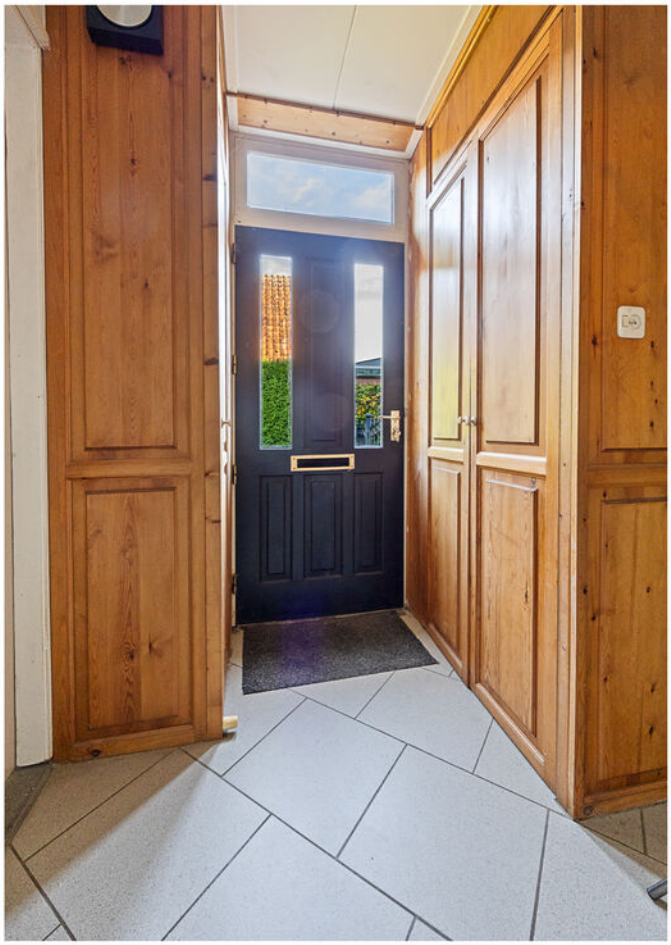
KORTOM
Een ruime en veelzijdige twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, een royale badkamer op de begane grond en een multifunctionele ruimte met sauna, die desgewenst als extra slaapkamer kan worden gebruikt. De woning biedt uitzonderlijk veel bergruimte dankzij de grote kelder, twee zolders en de vrijstaande garage. De ruime oprit, diepe tuin met vrij uitzicht en gunstige ligging nabij Druten en de Waalbandijk maken het geheel compleet. Een woning met volop ruimte en mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

Keuken

Multifunctionele ruimte

Berging

Entree



Badkamer

bakplaat

Tafelbakplaat

Slaapkamers 1e verdieping

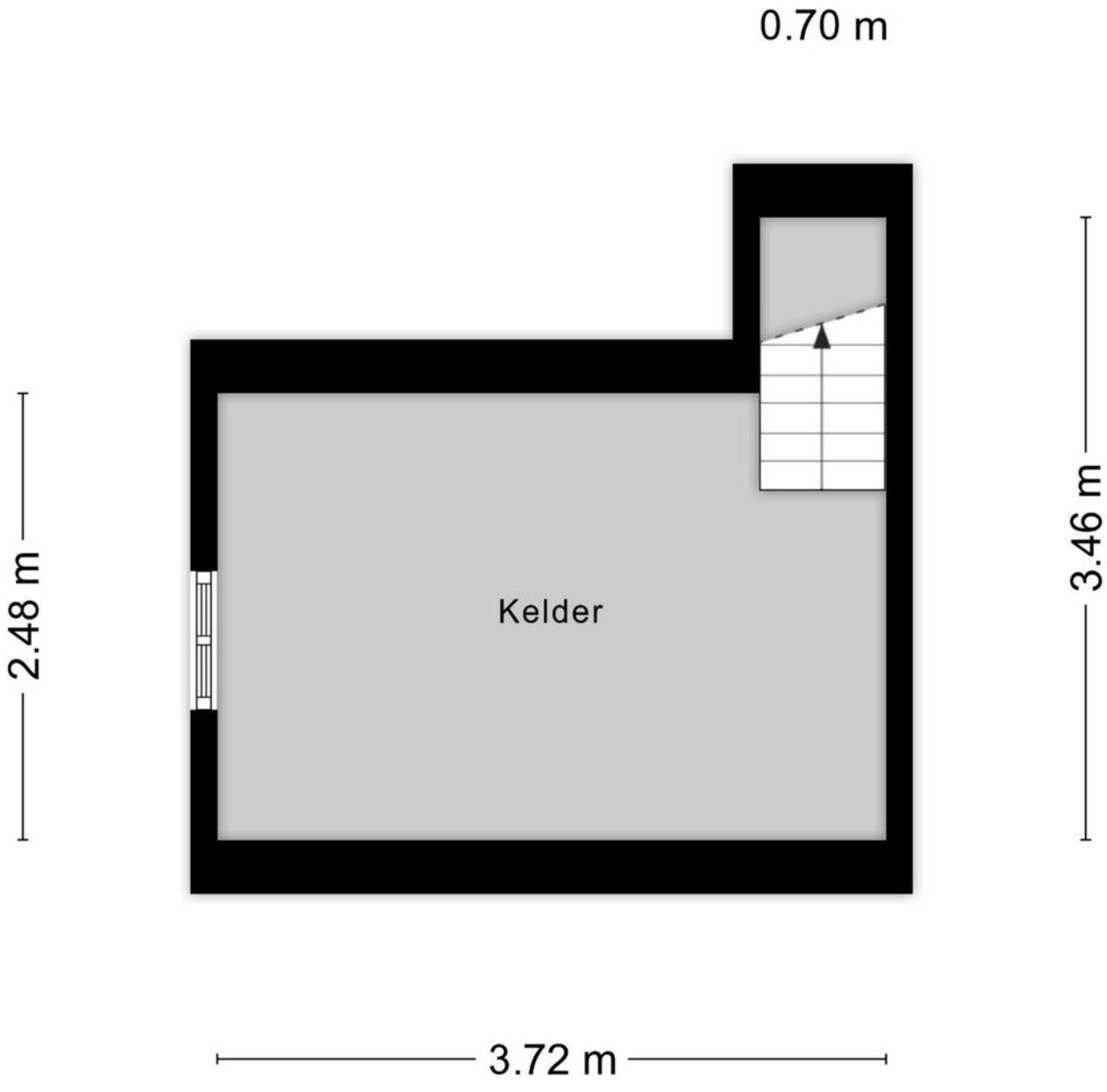
Toilet 1e verdieping

Achtertuin & garage

Ruime oprit

Aanzicht woning

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

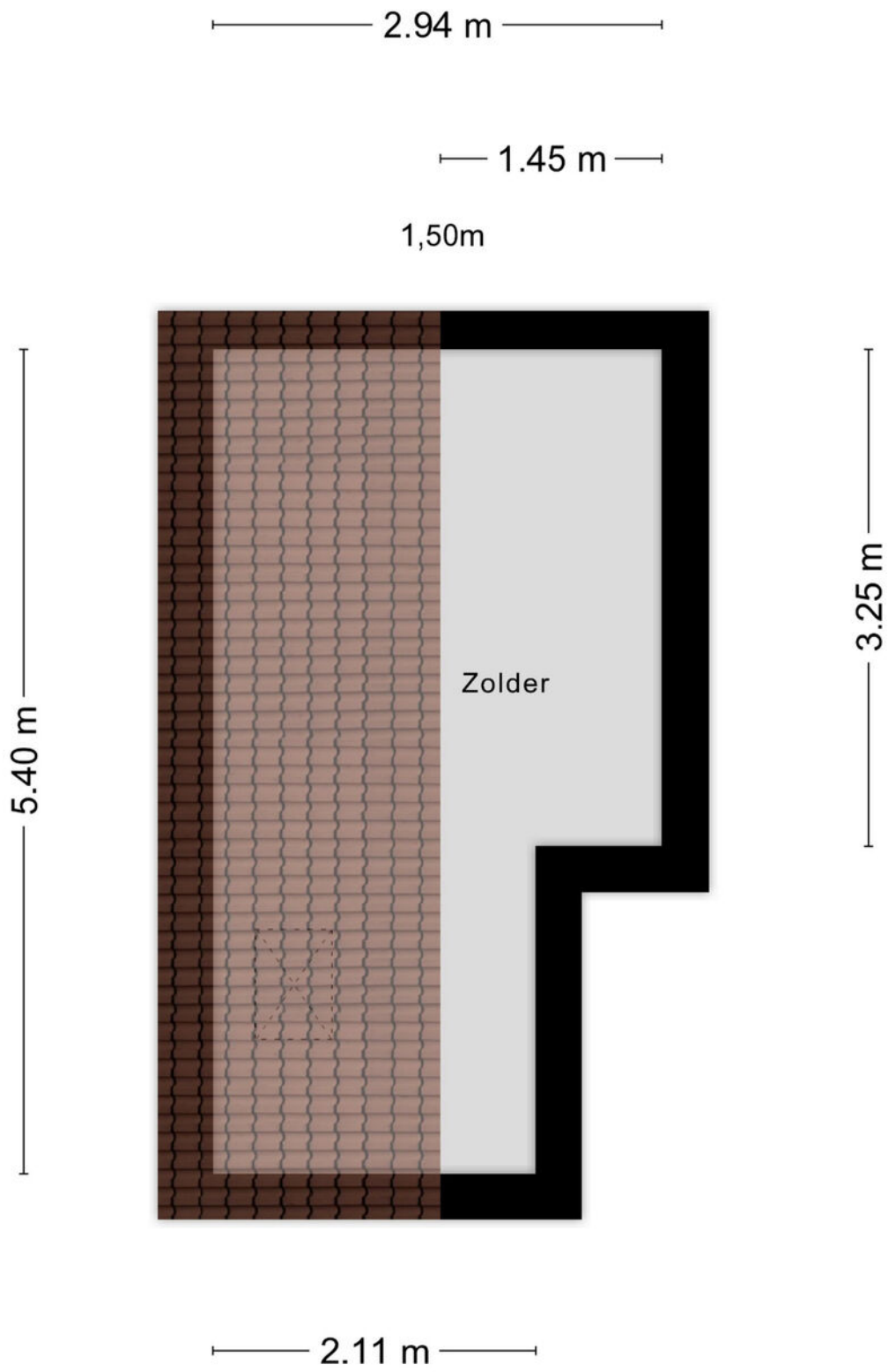
Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

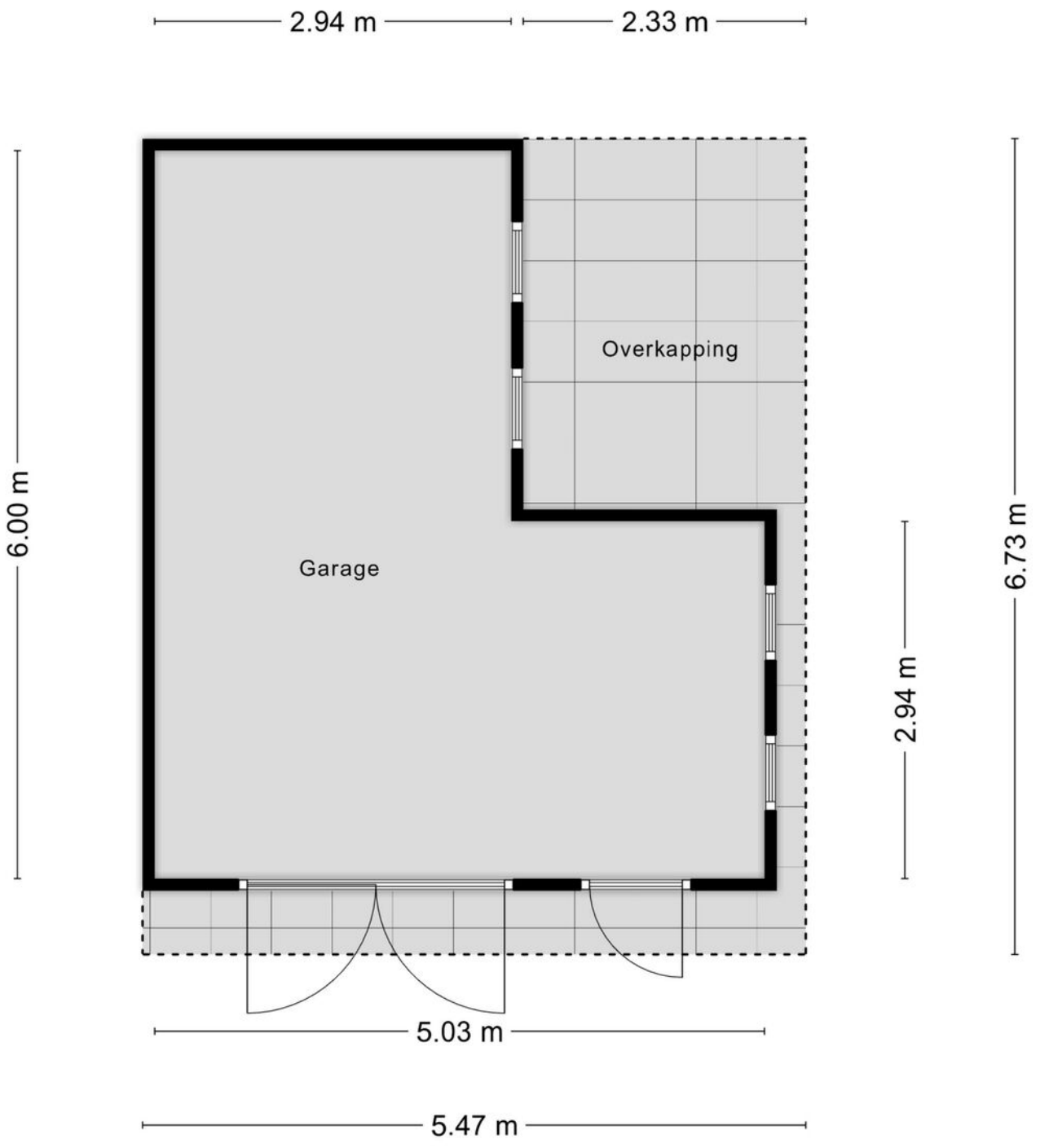
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Koningstraat 75-a
Postcode/plaats	6654ac, Afferden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	07-10-2026
Datum meetrapport	21-10-2026
Certificaatnummer	1690576

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	121,20	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	35,10	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	23,80	M^2
Bruto vloeroppervlak	222,70	M^2
Bruto inhoud woning	579,72	M^3

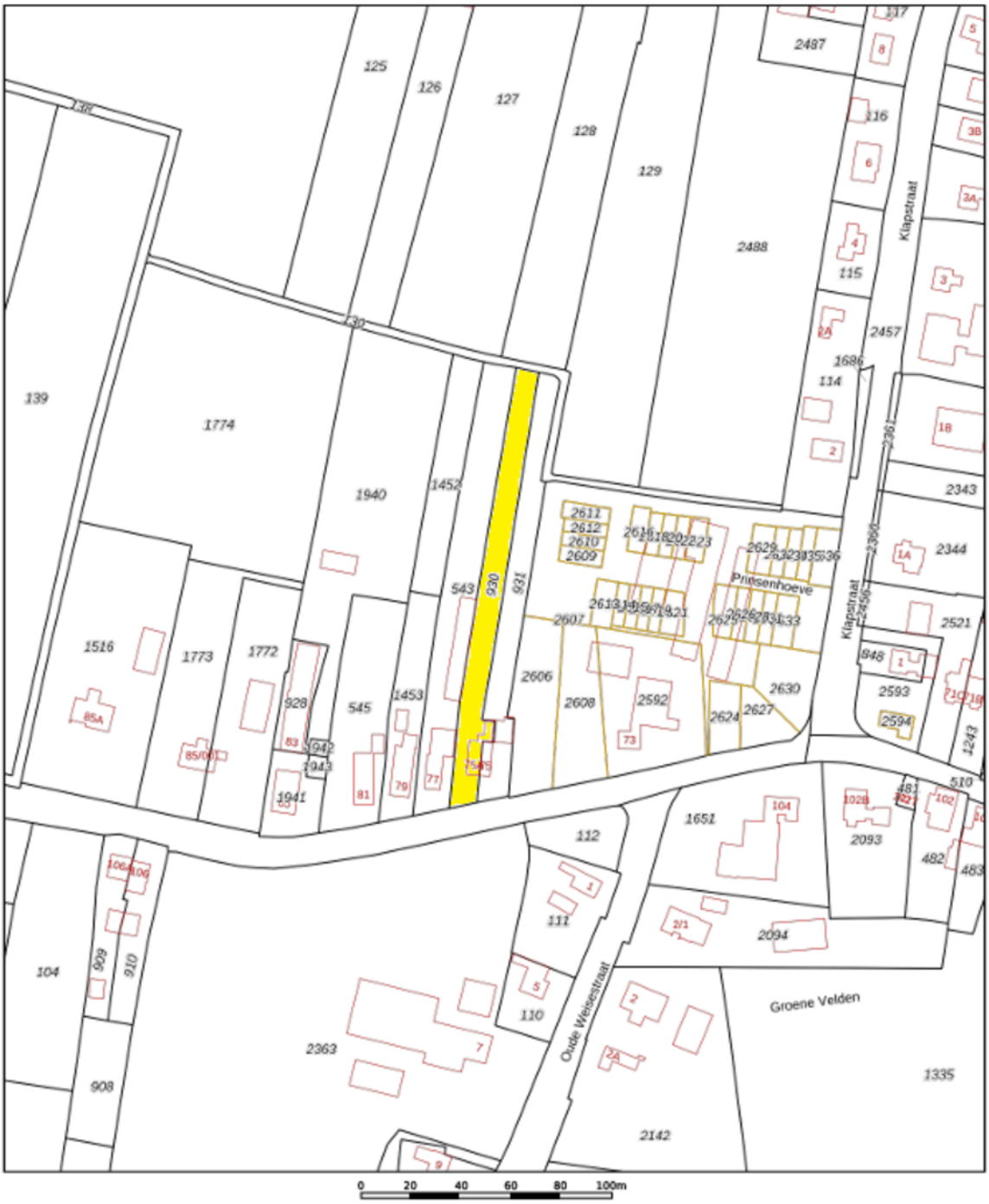
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

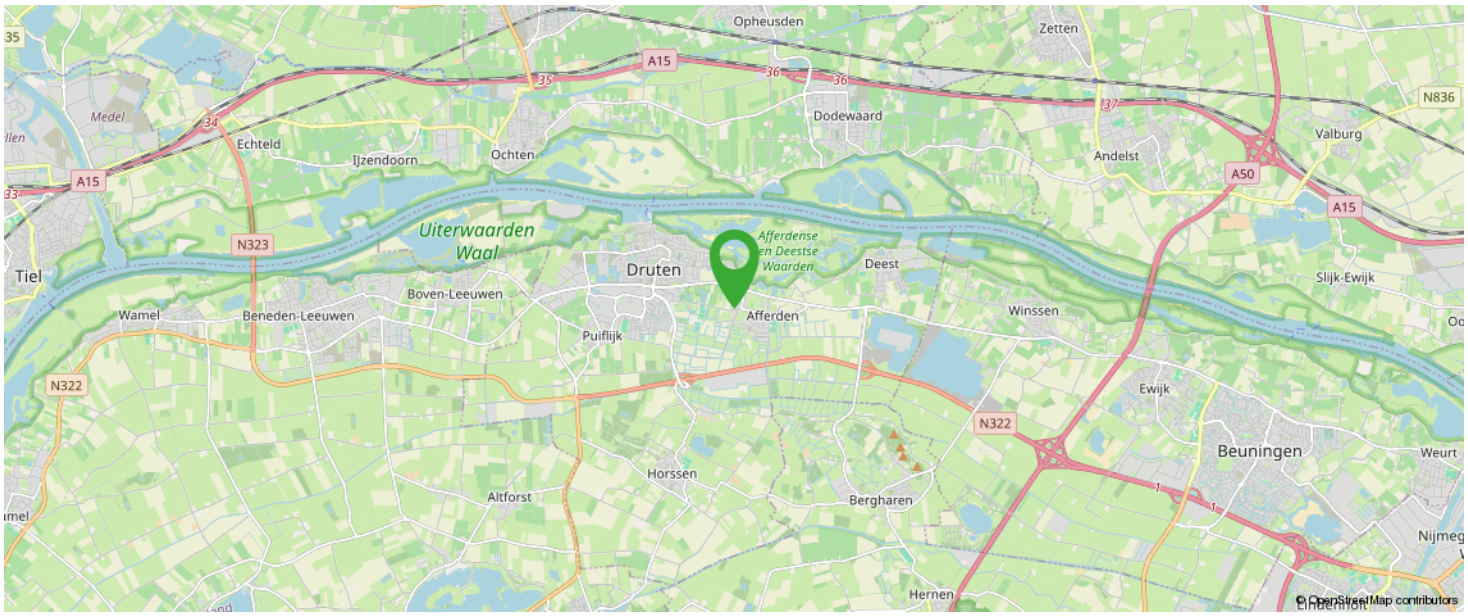
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	D
Perceel	930

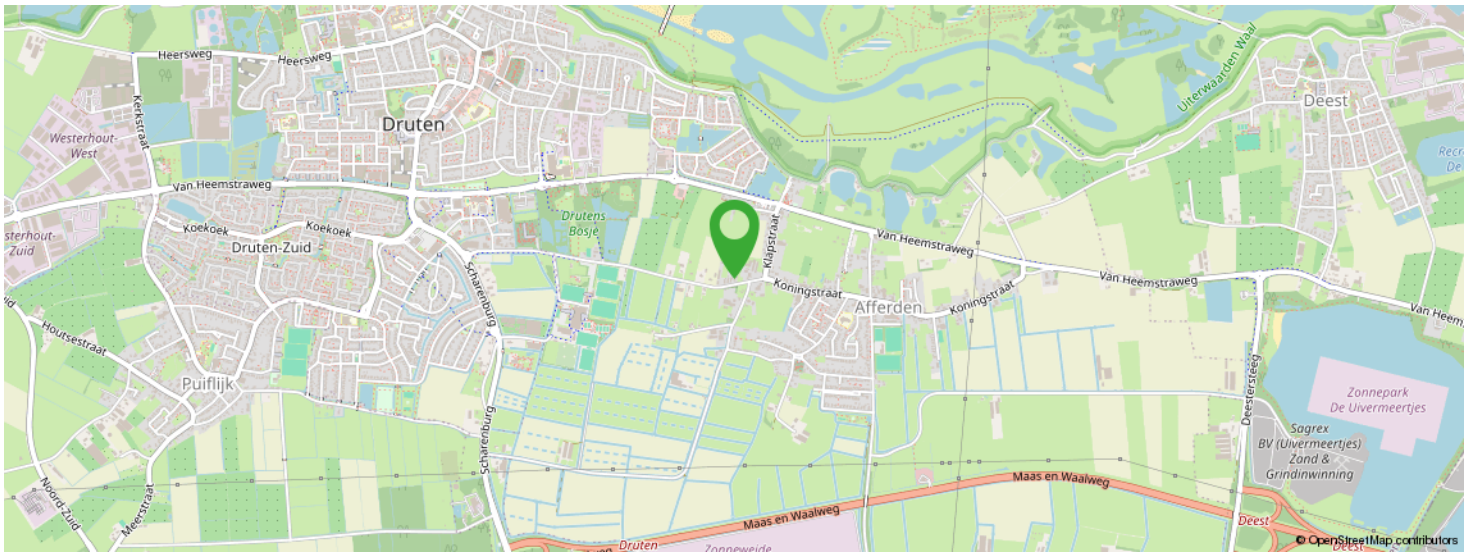
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

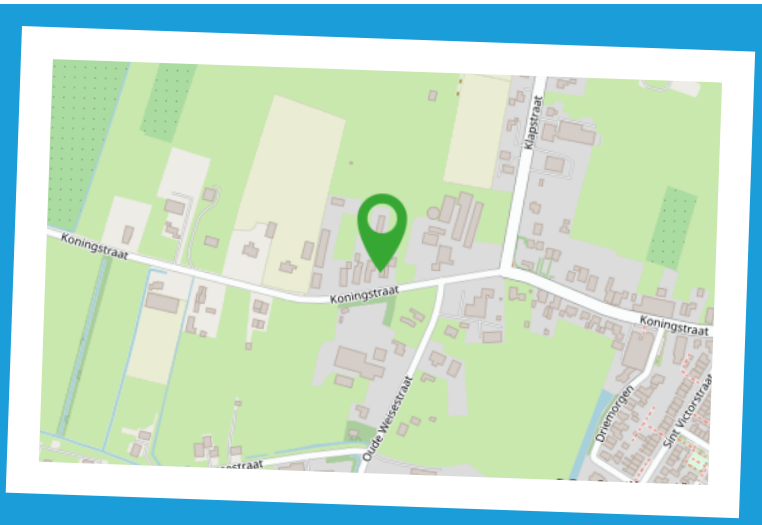
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?
Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.
De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.
De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kostenkoper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leverings-akte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht
Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons

De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe.
Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

DE LORIJN

makelaars o.g.