



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

19

ELSHOF

DRUTEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
103 m²

INHOUD:
427 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
215 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1987
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
centrum, in woonwijk

TUIN:

81 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:
ISOLATIE

c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Omschrijving

Twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en vrij uitzicht op het Hertenpark in Druten

Als je graag in het centrum van Druten wilt wonen, maar ook waarde hecht aan rust en een vrij uitzicht, dan is Elshof 19 zeker het bekijken waard. Deze twee-onder-een-kapwoning ligt aan een rustig hofje, tegenover het Hertenpark en op korte afstand van de winkels en andere voorzieningen in het centrum.

De woning beschikt over een royale L-vormige woonkamer met open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een tweede verdieping met bergruimte en mogelijkheden voor een extra slaapkamer. Ook buiten is er genoeg ruimte, met een achtertuin op het zuidoosten, een garage met elektrische deur en een oprit op eigen terrein.

HOOFPUNTEN VAN DE WONING

- Vrij uitzicht op het Hertenpark aan de voorzijde
- Gelegen aan een rustig hofje met alleen bestemmingsverkeer
- Royale L-vormige woonkamer met open keuken
- Keuken geplaatst in 2022 en voorzien van inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met inloofdouche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting
- Vaste trap naar de tweede verdieping met bergruimte en mogelijkheden voor een extra slaapkamer
- Garage met elektrische deur
- Oprit op eigen terrein
- Kozijnen, deuren en overige schilderwerkonderdelen geschilderd in 2025
- Winkels, bushalte en overige voorzieningen op loopafstand

BEGANE GROND – ROYALE WOONKAMER EN OPEN KEUKEN

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer.

De royale L-vormige woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een apart eetgedeelte. Door de indeling kun je de ruimte op verschillende manieren inrichten. Aan de voorzijde kijk je uit op het hertenkamp, wat zorgt voor een vrij uitzicht en een groene blik vanuit huis.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en is in 2022 geplaatst. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Door de open verbinding blijven de keuken en woonkamer met elkaar in contact, wat prettig is tijdens het koken en wanneer je bezoek ontvangt.

EERSTE VERDIEPING – DRIE SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van een goed formaat. Aan de voorzijde is een dakkapel geplaatst, die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De kamers zijn praktisch in te delen en bieden ruimte om te slapen, te werken of bijvoorbeeld een hobbyruimte te maken.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, toilet en wastafel. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Vervolg omschrijving

TWEDE VERDIEPING – BERGRUIMTE EN EXTRA MOGELIJKHEDEN

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is bergruimte aanwezig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast biedt deze verdieping mogelijkheden om een extra slaapkamer of werkruimte te realiseren, afhankelijk van je wensen en de verdere inrichting.

GARAGE EN OPRIT

De woning beschikt over een garage met elektrische deur en een oprit op eigen terrein. Hierdoor kun je op eigen terrein parkeren en heb je praktische ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van spullen. Het dak van de garage is recent vernieuwd.

TUIN – GELEGEN OP HET ZUIDOOSTEN

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is volledig betegeld, waardoor je weinig onderhoud hebt. Achter in de tuin staat een houten berging, handig voor het opbergen van fietsen en andere spullen. Ook het dak van het tuinhuisje is recent vernieuwd.

Aan de voorzijde van de woning geniet je bovendien van het vrije uitzicht op het hertenkamp.

ONDERHOUD

In 2025 zijn de kozijnen, deuren en overige schilderwerkonderdelen geschilderd. Daarnaast zijn de daken van de garage en het tuinhuisje recent vernieuwd.

WONEN IN HET CENTRUM VAN DRUTEN

Elshof 19 ligt op een rustige plek aan de rand van het centrum van Druten. De woning bevindt zich aan een hofje waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Hierdoor woon je rustig, terwijl winkels, een bushalte en andere dagelijkse voorzieningen op loopafstand liggen.

Het Hertenpark ligt tegenover de woning en is een fijne plek om tijdens een wandeling langs te lopen. De centrale ligging maakt het eenvoudig om even het centrum in te gaan voor boodschappen of een bezoek aan een van de lokale winkels en horecagelegenheden.

KORTOM

Een twee-onder-een-kapwoning op een rustige locatie in het centrum van Druten, met vrij uitzicht, drie slaapkamers, een tweede verdieping met extra mogelijkheden en een garage met elektrische deur en oprit op eigen terrein. De achtertuin op het zuidoosten en de voorzieningen op loopafstand maken dit een praktische woning op een fijne plek.

Woonkamer





Eetkamer



Keuken



Toilet





Overloop 1e verdieping



Slaapkamers







Badkamer



Tweede verdieping



Achtertuin







Aanzicht woning







Begane grond

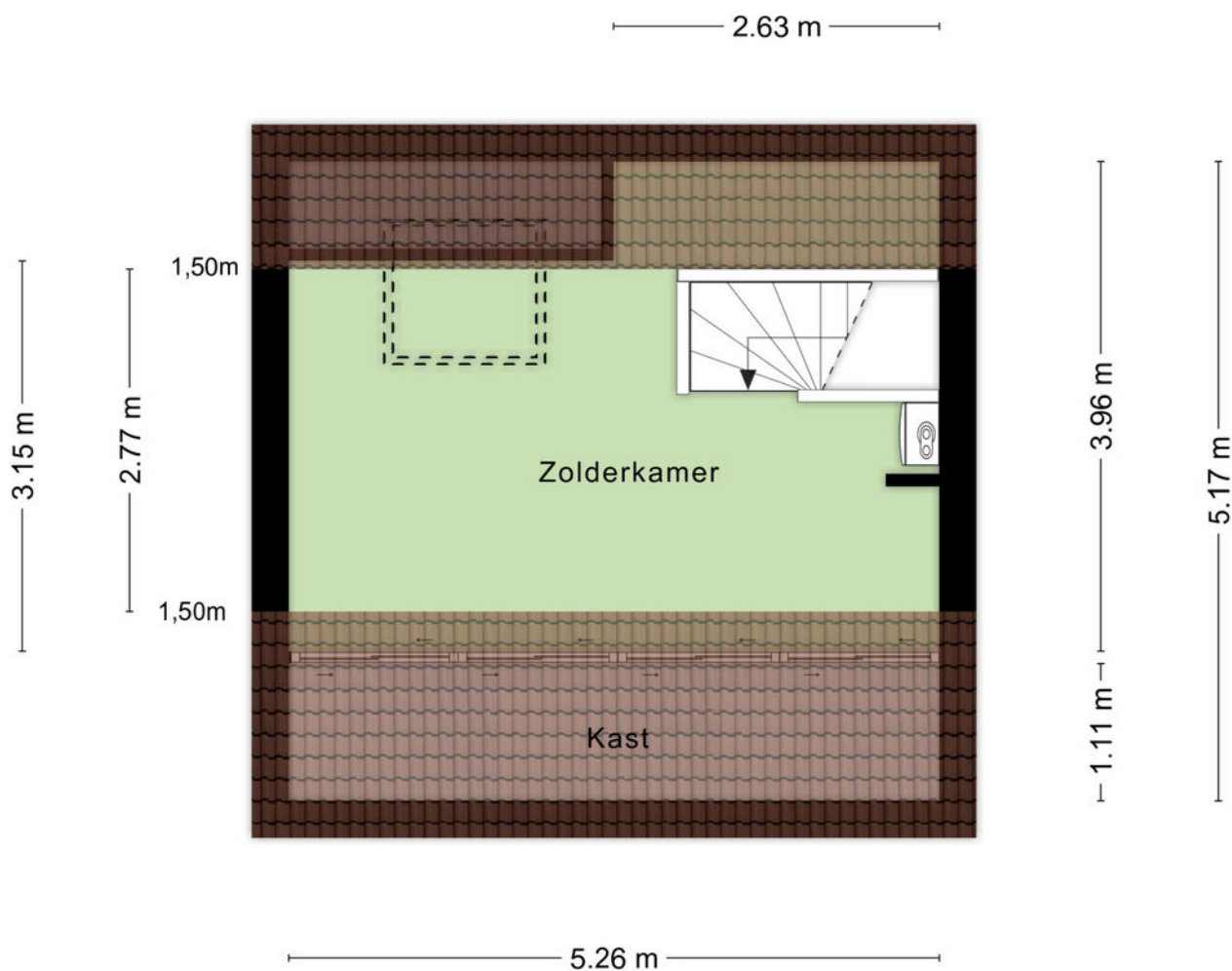


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

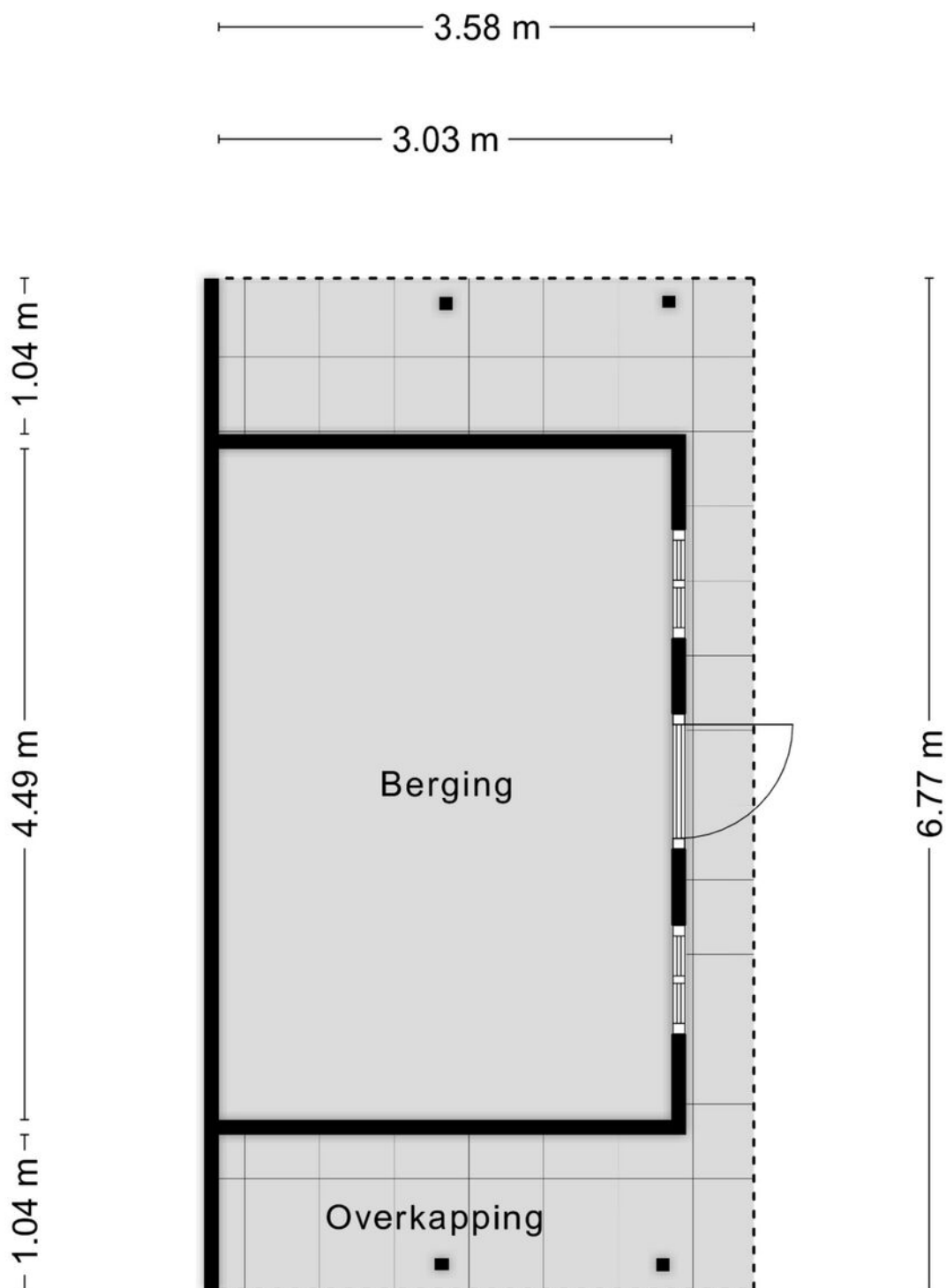


Tweede verdieping



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

Berging



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

Meetrapport

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 vastgesteld.

Object type	Woning
Adres	Elshof 19
Postcode/plaats	6651BJ, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 22-10-2026

Datum meetrapport 23-10-2026

Certificaatnummer 1696086

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	103,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,60	M ²
Externe bergruimte	13,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	164,60	M ²
Bruto inhoud woning	426,78	M ³

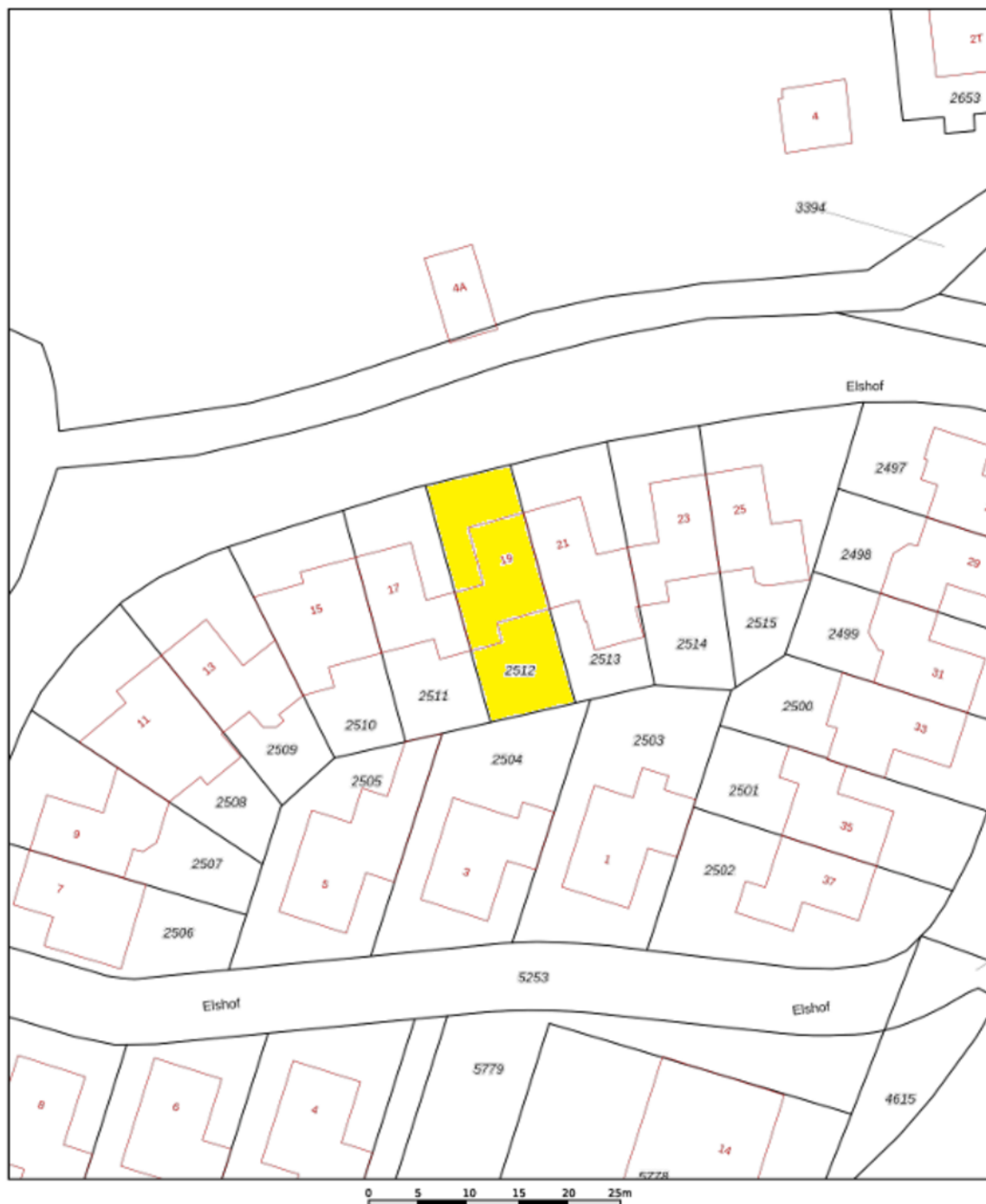
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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: rvp



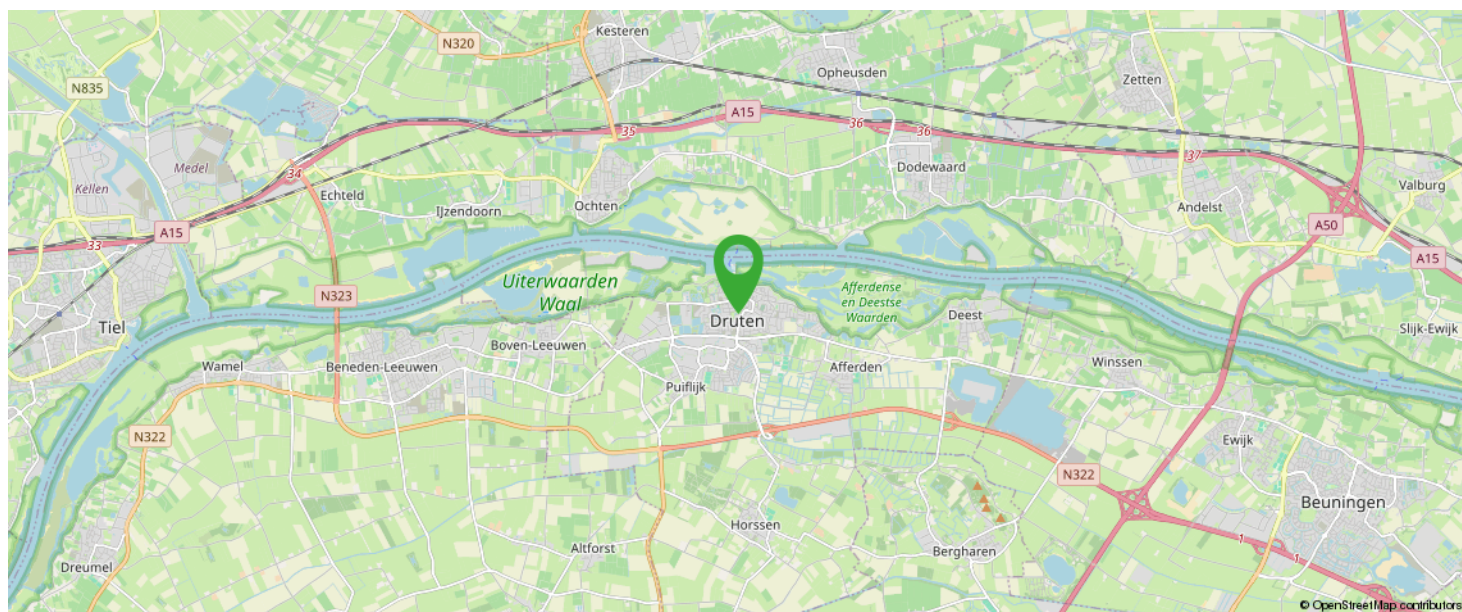
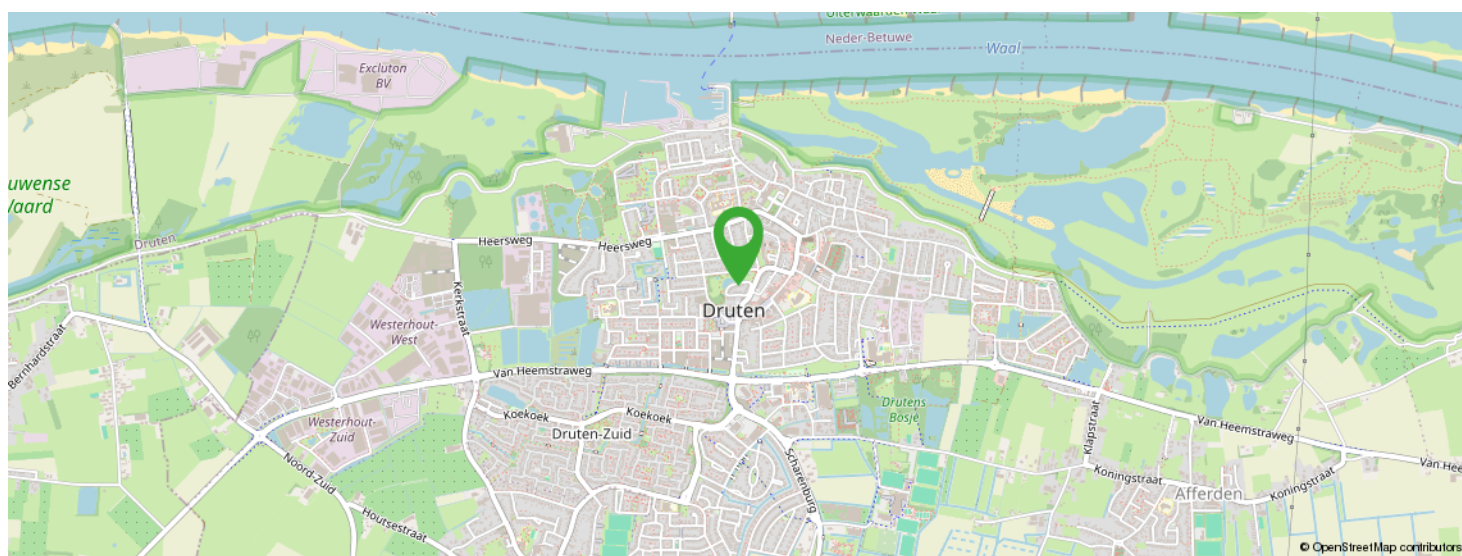
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Druten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	Perceel 2512
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

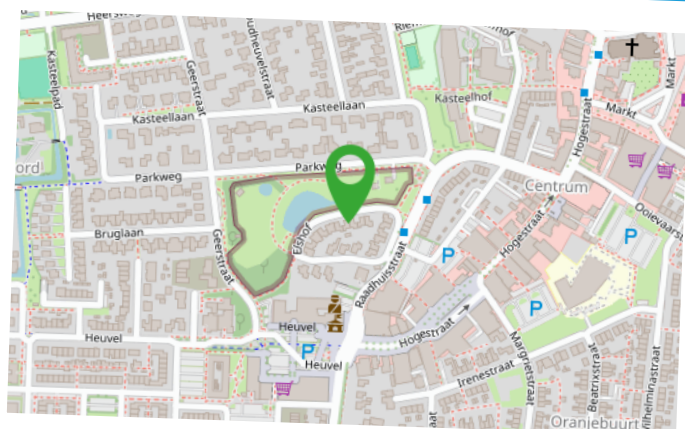
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 bidder 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 bidders 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 'kosten koper'?

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 leveringsakte 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 bidder 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 LORIYN
—makelaars o.g.—