DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs
€ 735.000 k.k.

40

KATTENBURG

DRUTEN

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
227 m²

INHOUD:
1935 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
730 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	E
BOUWJAAR	1870
WARM WATER	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

LIGGING:	in centrum
TUIN:	achtertuin circa 313 m²
BERGING:	vrijstaand hout
VERWARMING:	c.v.-ketel, houtkachel
ISOLATIE	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

WONEN EN ONDERNEMEN OP ÉÉN LOCATIE IN DRUTEN!

Ben je op zoek naar een karakteristiek, multifunctioneel object bestaande uit een woonhuis met separate winkel-/bedrijfsruimte, gelegen op een centrumlocatie in Druten? Dan is Kattenburg 40 en 40A in Druten zeker het bekijken waard.

De woning beschikt over verschillende leefruimtes, een keuken en vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Daarnaast zijn er meerdere multifunctionele ruimtes, een ruime garage, een carport en diverse bergruimtes aanwezig.

Achter de woning bevindt zich de zelfstandige bedrijfsruimte aan Kattenburg 40A. Deze ruimte is voorheen in gebruik geweest als 't Kachelwinkeltje en wordt momenteel niet meer als winkel gebruikt. De bedrijfsruimte staat volledig los van de woning en biedt mogelijkheden voor een nieuwe invulling.

Een extra aandachtspunt is de bestemming 'Centrum' van het object. Deze bestemming kan ruimte bieden aan verschillende functies, wat het geheel interessant maakt voor kopers die op zoek zijn naar een combinatie van wonen en ondernemen of juist mogelijkheden zien voor een andere invulling.

HOOFDPUNTEN VAN HET GEHEEL

- Combinatie van wonen en ondernemen
- Wordt als één object verkocht
- Woning met vier slaapkamers
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee slaapkamers op de tweede verdieping
- Verschillende leefruimtes en multifunctionele ruimtes
- Volledig zelfstandige bedrijfsruimte
- Bedrijfsruimte voorheen bekend als 't Kachelwinkeltje
- Ruime garage en carport
- Diverse berg- en opslagruimtes
- Bestemming 'Centrum'
- Gelegen aan de Kattenburg in Druten

BEGANE GROND – WONEN EN MULTIFUNCTIONELE RUIMTES

De begane grond beschikt over verschillende ruimtes. Via de entree kom je in de hal, van waaruit je toegang hebt tot de woonkamer en de overige vertrekken.

De woonkamer biedt ruimte voor een zitgedeelte en staat middels en-suite deuren in verbinding met de woonkeuken. Daarnaast zijn er meerdere multifunctionele ruimtes aanwezig. Deze ruimtes kunnen, afhankelijk van je wensen, bijvoorbeeld worden gebruikt als werkruimte, hobbyruimte of extra leefruimte.

Ook bevinden zich op de begane grond diverse praktische bergruimtes. Vanuit het geheel is er bovendien toegang tot de ruime garage en de carport.

EERSTE VERDIEPING – TWEE SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een overloop. De kamers zijn geschikt als slaapkamer, maar kunnen uiteraard ook worden ingericht als werk- of hobbyruimte.

Vervolg omschrijving

TWEEDE VERDIEPING – TWEE EXTRA SLAAPKAMERS
Ook de tweede verdieping beschikt over twee slaapkamers. Hiermee komt het totaal op vier slaapkamers. Daarnaast is er op deze verdieping aanvullende bergruimte aanwezig.

GARAGE, CARPORT EN BERGRUIMTE
Een praktisch onderdeel van het geheel is de ruime garage. Deze biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap en andere spullen. Daarnaast is er een carport aanwezig en zijn er verschillende berg- en opslagruimtes.

BEDRIJFSRUIMTE KATTENBURG 40A
Achter de woning bevindt zich de volledig zelfstandige bedrijfsruimte aan Kattenburg 40A. Deze ruimte is voorheen bekend geweest als 't Kachelwinkeltje en wordt momenteel niet als winkel gebruikt.

Doordat de bedrijfsruimte volledig losstaat van de woning, kun je wonen en ondernemen op dezelfde locatie, terwijl beide onderdelen hun eigen ruimte behouden. De bestemming 'Centrum' biedt daarnaast aanknopingspunten voor verschillende gebruiksmogelijkheden. De exacte mogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende planregels.

WONEN EN ONDERNEMEN IN DRUTEN
Kattenburg 40 en 40A ligt aan de Kattenburg in Druten. De locatie bevindt zich in de omgeving van het centrum, met winkels en andere dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving.

De combinatie van een ruime woning en een zelfstandige bedrijfsruimte maakt dit een interessant geheel voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

KORTOM
Een bijzonder object waarbij wonen en ondernemen samenkomen. Met een woning met vier slaapkamers, verschillende multifunctionele ruimtes, een ruime garage, carport en een volledig zelfstandige bedrijfsruimte biedt Kattenburg 40 en 40A in Druten volop mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar.

Woonkamer





















Keuken









Toilet





Kelder













Slaapkamer







Badkamer













Slaapkamers 2e verdieping











Achtertuin














't Kachelwinkeltje


't Kachelwinkeltje

Garage


RESTAFVAL
MILIEU SERVICE
NEDERLAND
088 - 08 09 010
milieuservice.nl





Aanzicht woning









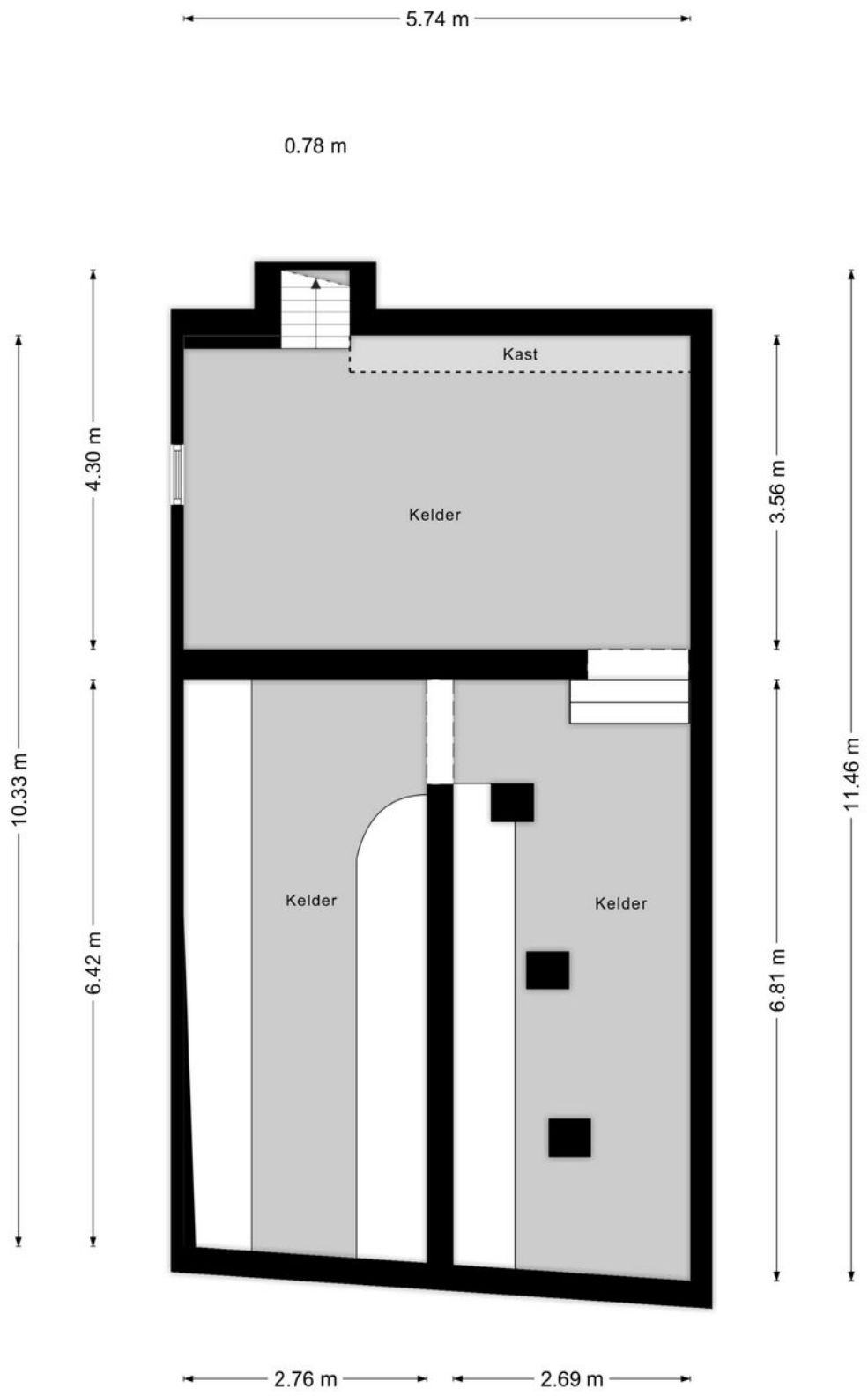





40



Kelder



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

Begane grond



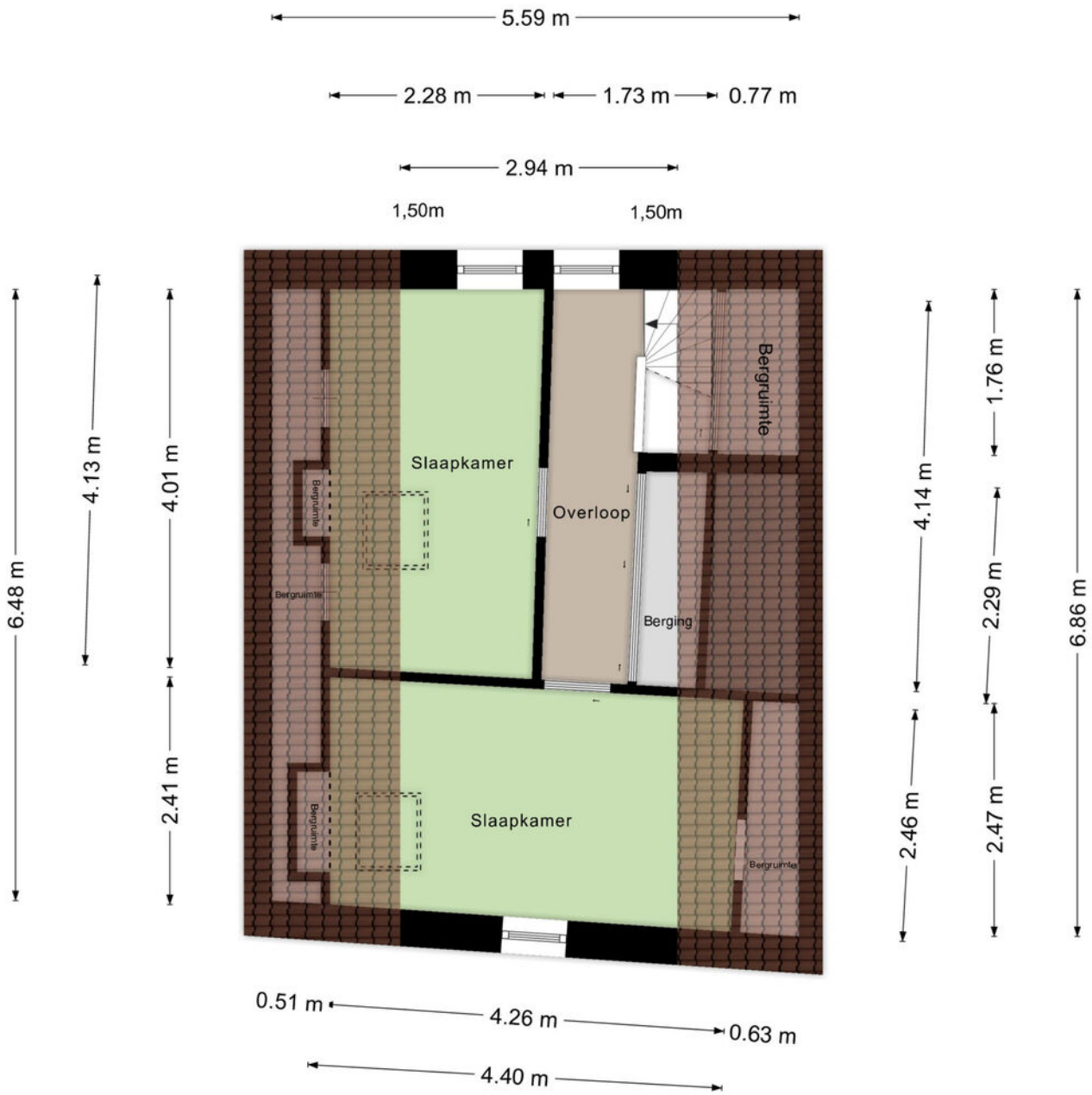
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



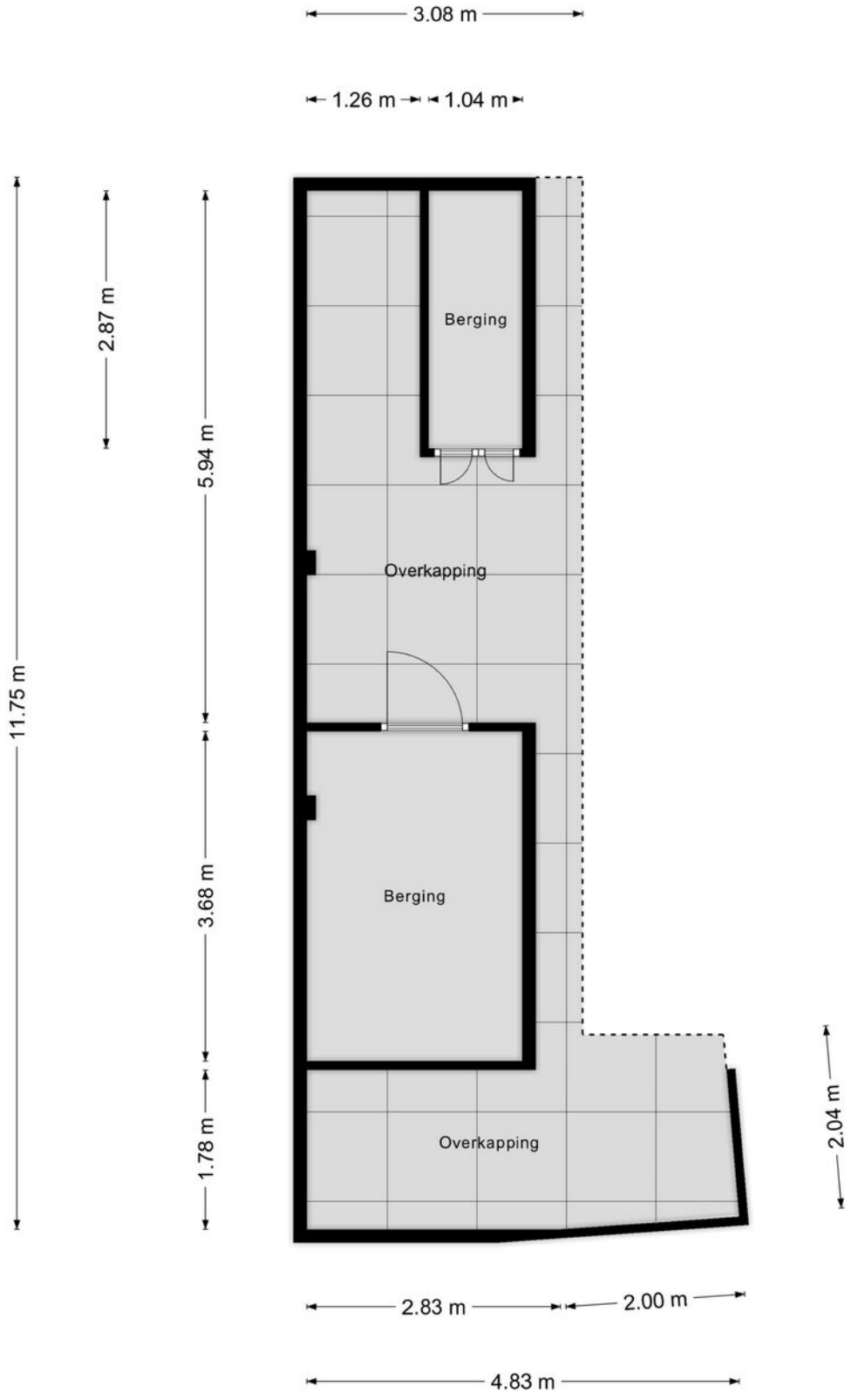
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

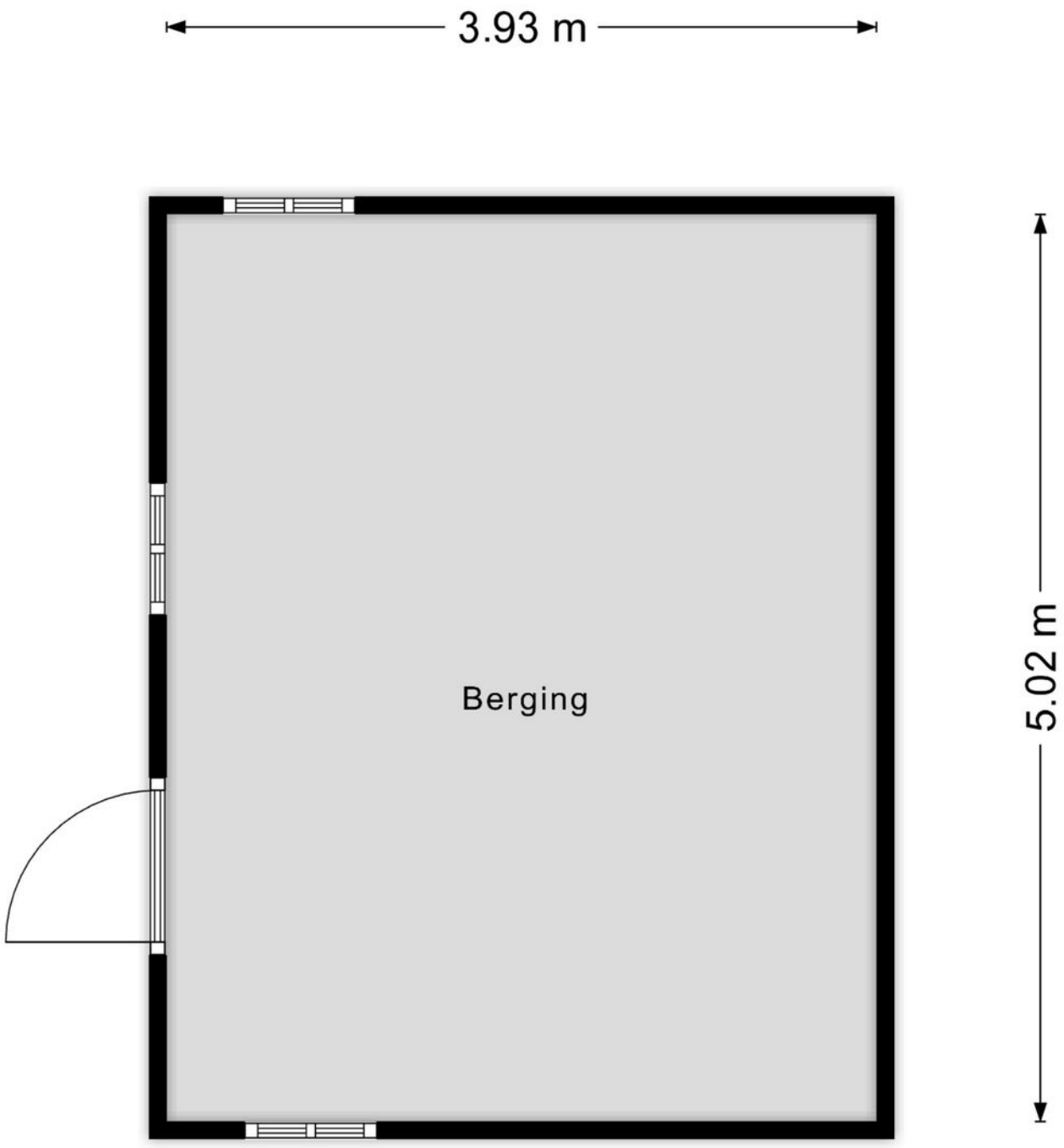
Berging met overkapping



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

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	Kattenburg 40
Postcode/plaats	6651 AP, Druten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	20-10-2026
Datum meetrapport	22-10-2026
Certificaatnummer	1691217

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	227,30	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	294,50	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	23,30	M^2
Externe bergruimte	35,60	M^2

Bruto vloeroppervlak	715,70	M^2
Bruto inhoud woning	1.935,36	M^3

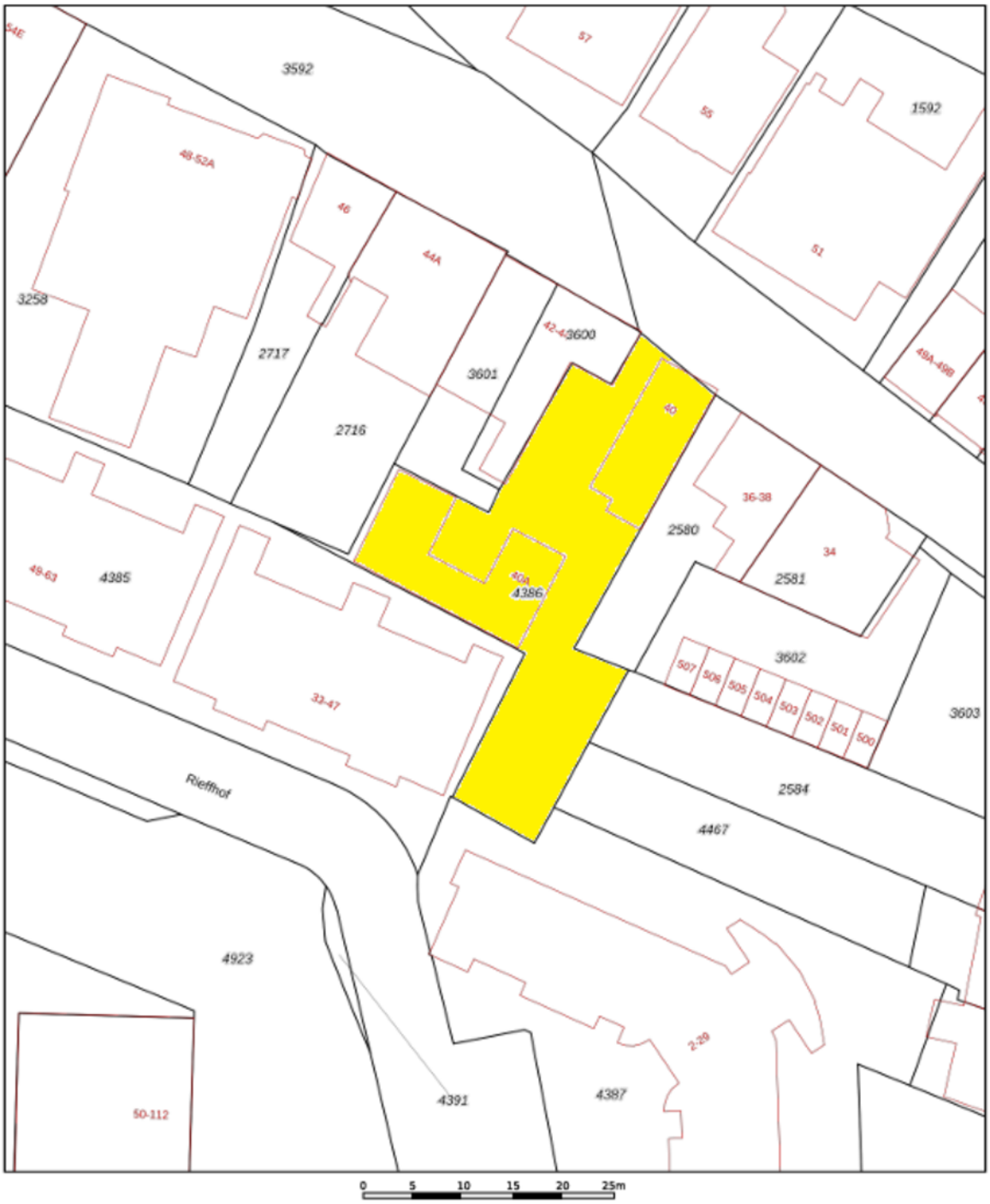
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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: Kattenburg 40



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

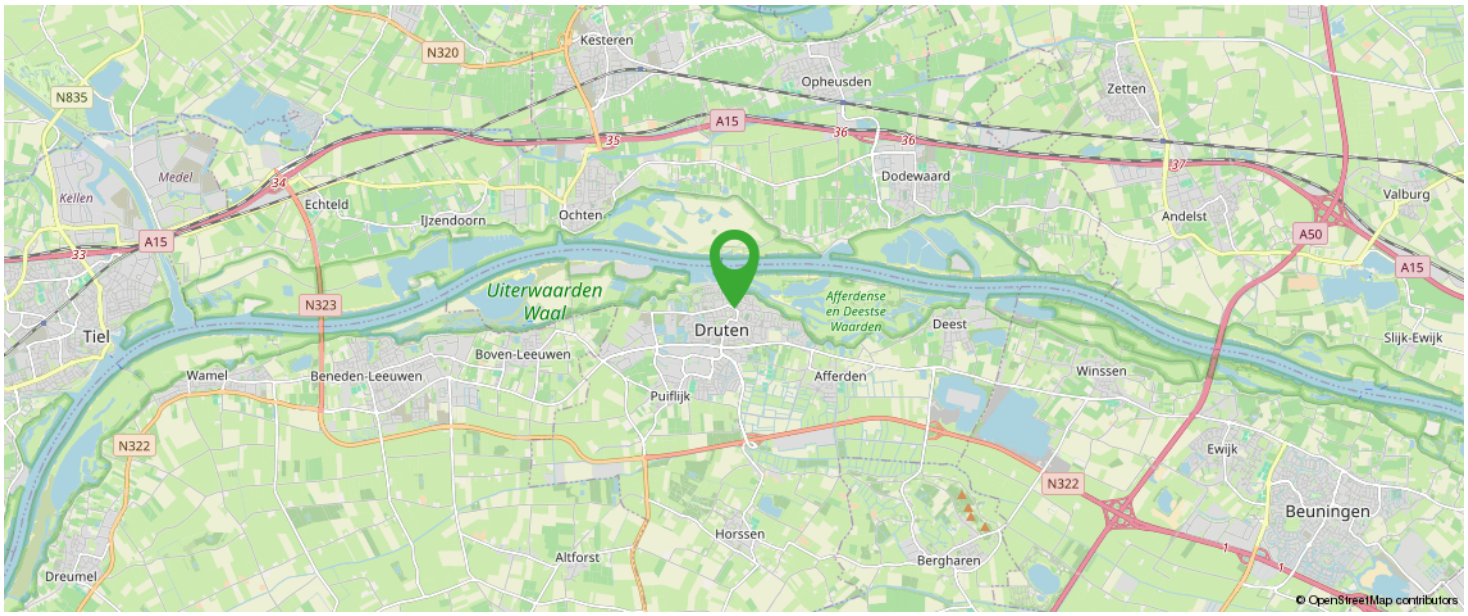
Kadastrale gemeente	Druten
Sectie	B
Perceel	4386

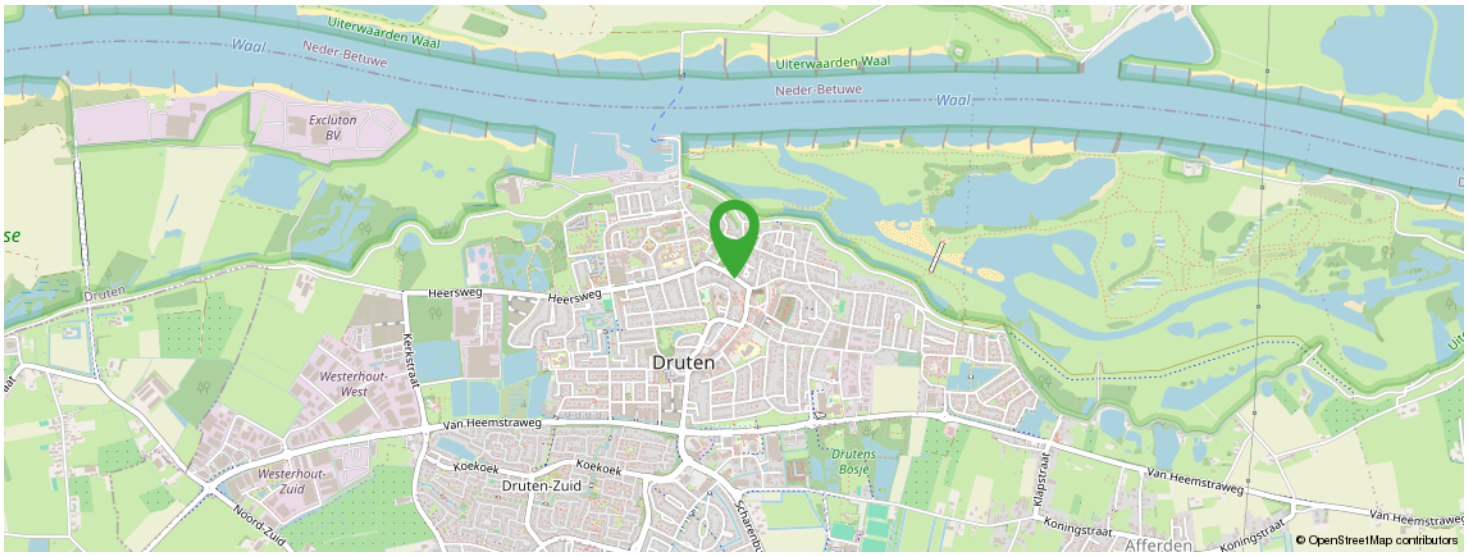
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
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.