

# Druten-Stoker 11

Vraagprijs: €630.000,= k.k.



## Royale gezinswoning in kindvriendelijke wijk Tichellande – Druten

In de populaire en kindvriendelijke wijk **Tichellande** in Druten staat deze royale tweekapper: een ideale plek voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en een veilige woonomgeving. De woning ligt aan een rustige straat met een groen uitzicht aan de voorzijde, waardoor je meteen een ontspannen gevoel hebt zodra je thuiskomt.

De woning is modern, energiezuinig (energielabel A) en voorzien van zonnepanelen. Binnen valt direct op hoe licht en verzorgd alles is. De indeling sluit perfect aan op het dagelijks leven van een gezin: een ruime woonkamer, een keuken met zicht op de voortuin, een grote hobbyruimte (voormalige garage) en op de 1<sup>e</sup> verdieping maar liefst drie slaapkamers. De zolder biedt bovendien volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, speelzolder of werkplek.

### Belangrijkste kenmerken

Bouwjaar: 2015

Woonoppervlakte: ca. 157 m<sup>2</sup>, berging 11m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 245 m<sup>2</sup>

Energielabel: A

5 kamers, waarvan 4 slaapkamers



### Begane grond

Ruime oprit met achterom, afgesloten met een poort — ideaal voor fietsen, kinderwagens of een bakfiets.

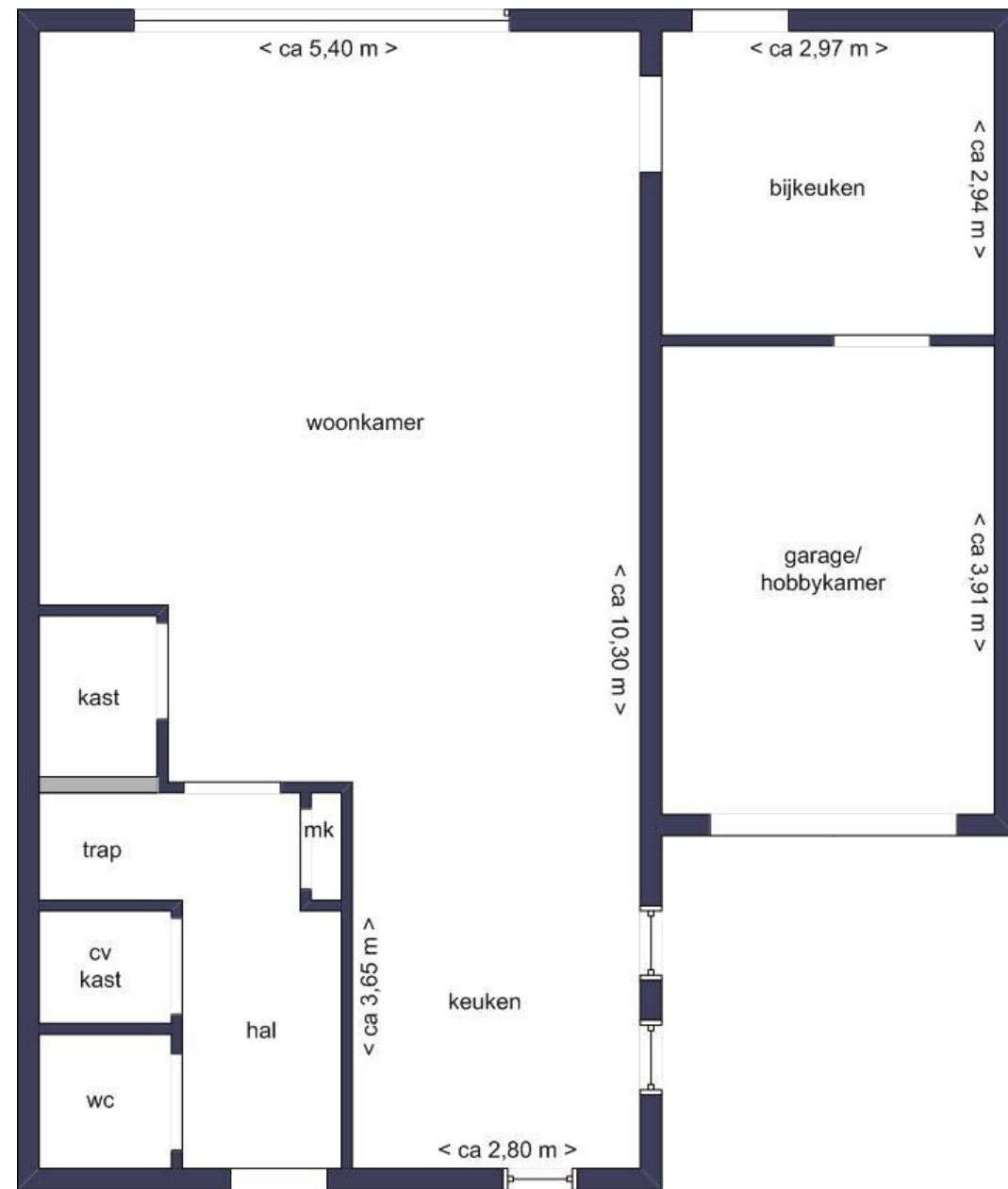
Hal met toilet, cv-ruimte (Intergas HR combi 2015), meterkast (6 groepen, kookgroep, krachtstroom voor laadpunt en aparte groepenkast voor de hobbyruimte) en trapopgang.

Grote L-vormige woon- en eetkamer met veel lichtinval, schuifpui naar de tuin en zicht op de groenstrook aan de voorzijde.

Moderne keuken in hoogglans wit met zwart natuurstenen werkblad, voorzien van inductie kookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, stoomoven, vaatwasser en inbouwkoelkast:

Royale hobbyruimte (voormalige garage), ideaal als speelkamer, thuiswerkplek of praktijkruimte. Voorzien van eigen verdeelkast, water- en afvoeraansluitingen en airco (verwarmen/koelen). Met openslaande deuren naar de straat en een deur naar de achtertuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een zwarte tegelvloer met vloerverwarming. Wanden zijn voorzien van lichte spachtelputz en plafonds van spuitwerk.



BEGANE GROND  
Plattegrond niet op schaal  
Ter indicatie van de ruimten

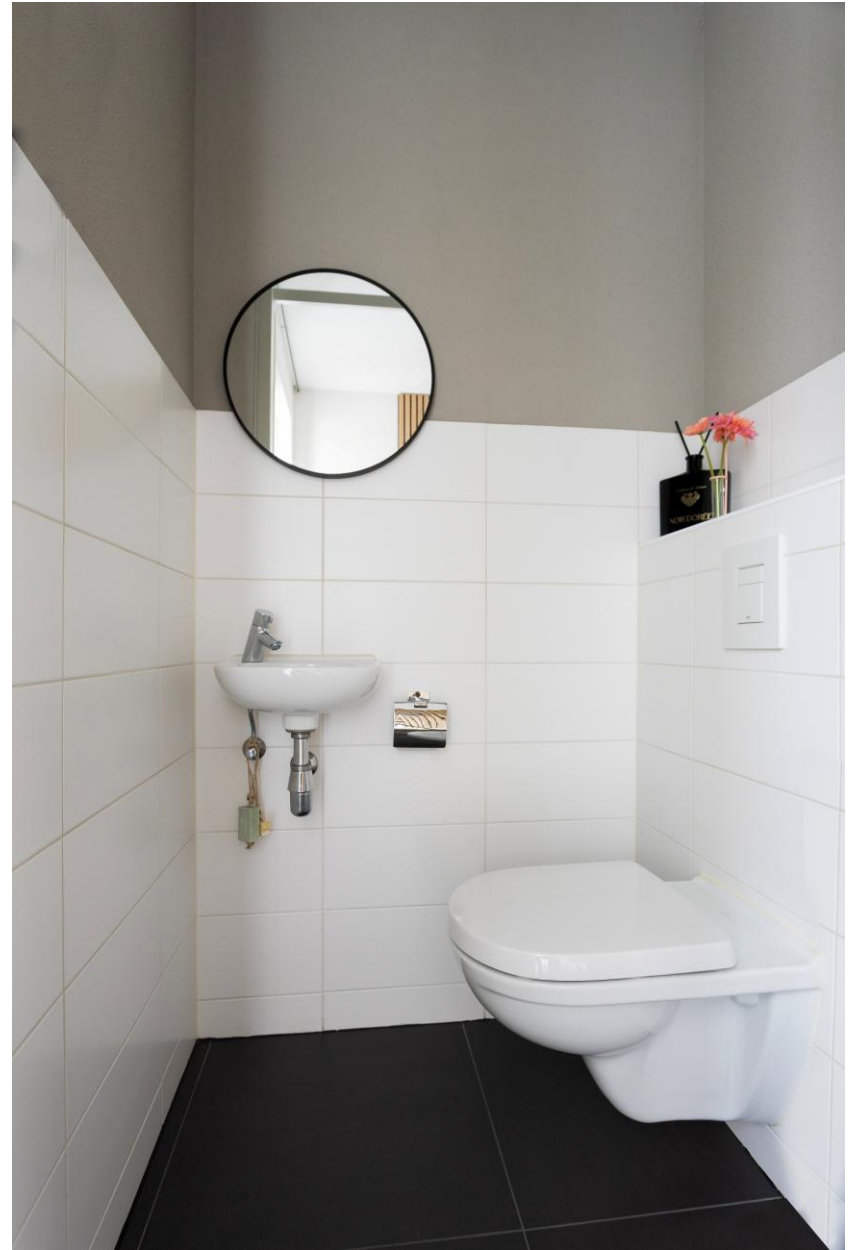














### 1e verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolder.

Royale ouderslaapkamer van ca. 20 m<sup>2</sup> met inloopkast.

Twee extra slaapkamers van ca. 10 m<sup>2</sup> en ca. 5 m<sup>2</sup> — ideaal voor kinderen, babykamer of werkplek.

Alle kamers zijn licht en praktisch afgewerkt.

Vloeren voorzien van pvc; wanden spachtelputz; plafonds spuitwerk alles in lichte kleuren.

Deze verdieping is in 2025 opnieuw afgewerkt.

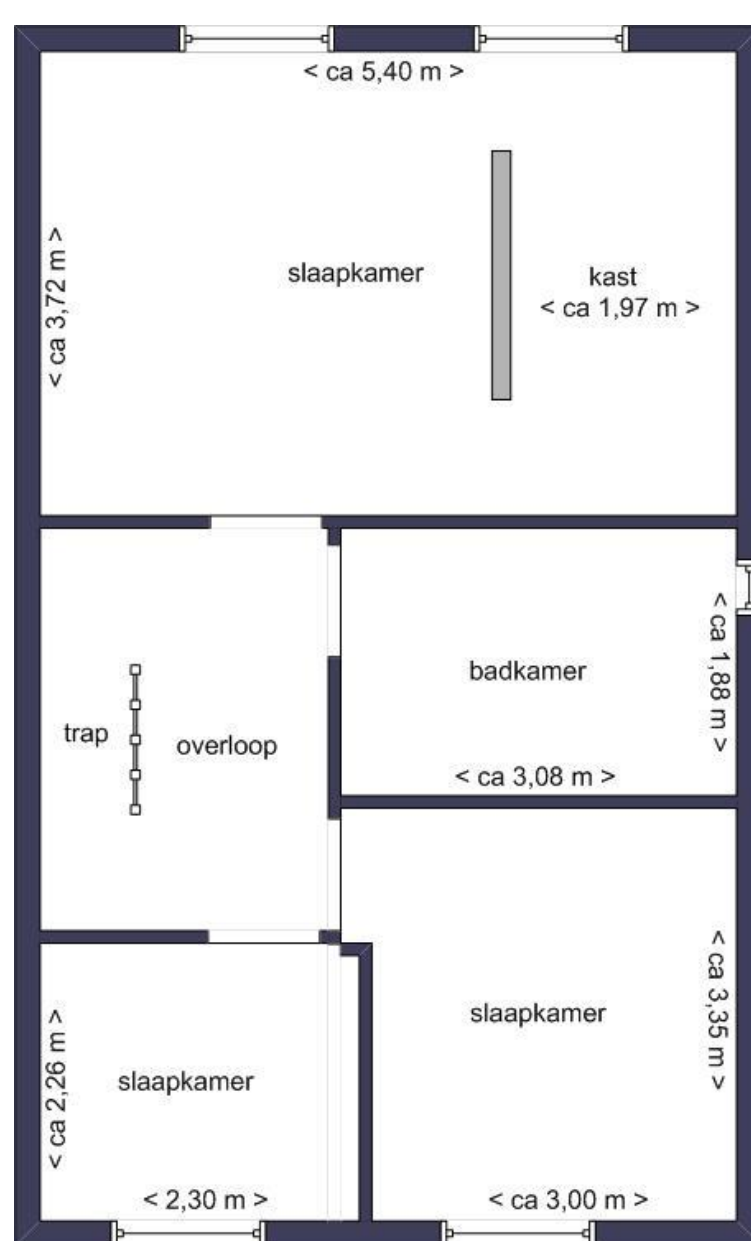
Badkamer volledig betegeld in wit, met ruime inloofdouche, brede wastafel in meubel en vrijhangend toilet.

### 2e verdieping

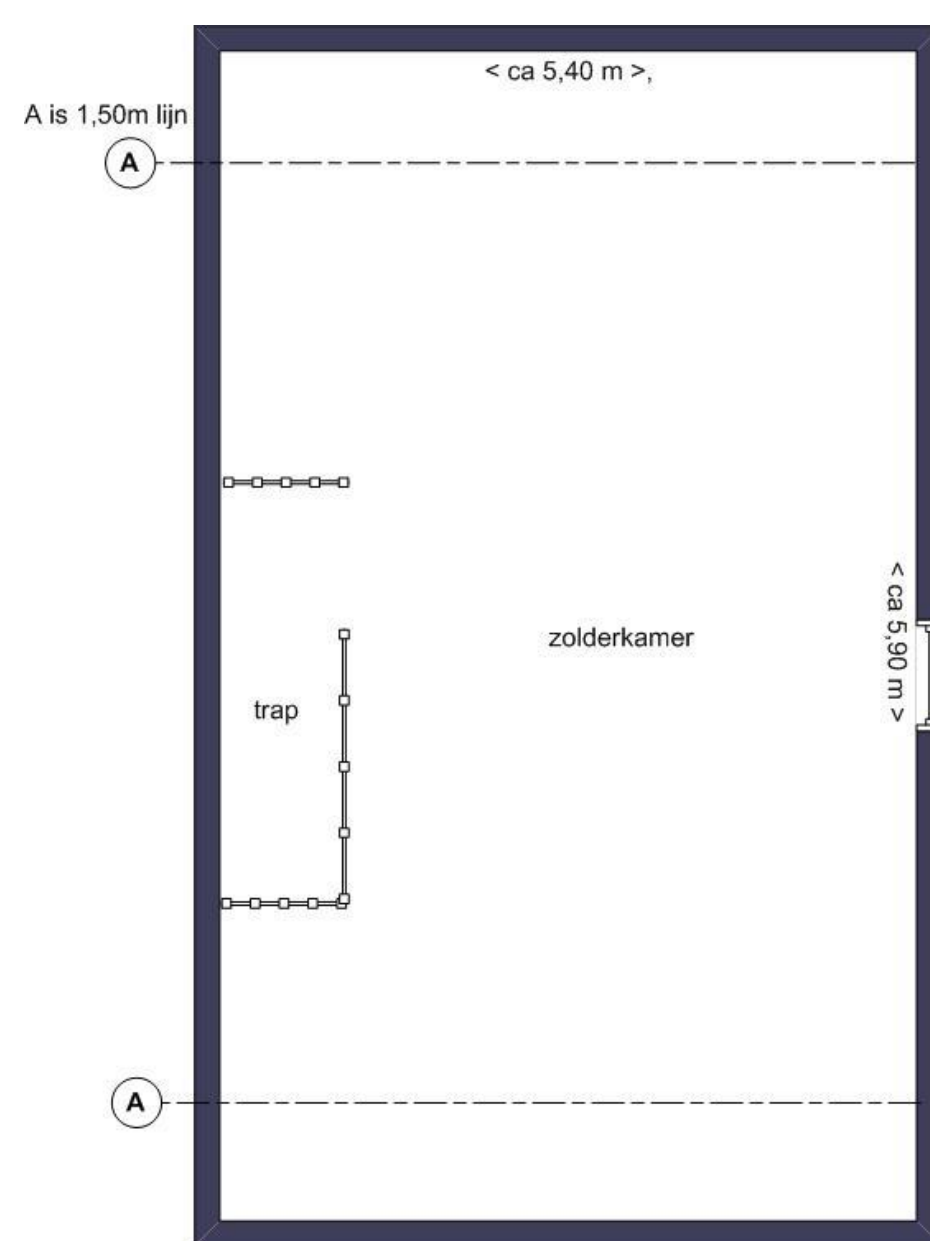
Via vaste trap bereikbare ruime zolderkamer.

Mogelijkheid voor extra slaapkamer(s), speelzolder of werkruimte.

Aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte.



1e VERDIEPING  
Plattegrond niet op schaal  
Ter indicatie van de ruimten



2e VERDIEPING  
Plattegrond niet op schaal  
Ter indicatie van de ruimten













### Tuin

De woning heeft een voor- en achtertuin. De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer en via de hobbyruimte. De tuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels en groene perken. Door de ligging op het noorden heb je hier juist in de middag en avond zon — ideaal voor gezinnen die overdag weg zijn.

Er is een houten tuinberging voor fietsen, speelgoed en tuingereedschap. De voortuin is groen aangelegd en biedt vrij uitzicht op de groenstrook.







- **Overig**

- Praktisch ingedeelde gezinswoning
- Zeer goed onderhouden, binnen én buiten
- Vloerverwarming op de begane grond
- Houten kozijnen met HR++ glas
- 14 zonnepanelen
- Airco in de hobbyruimte
- Laadpunt bij de oprit
- De erfpachtconstructie wordt bij de verkoop afgekocht door de huidige eigenaren

- **Ligging**

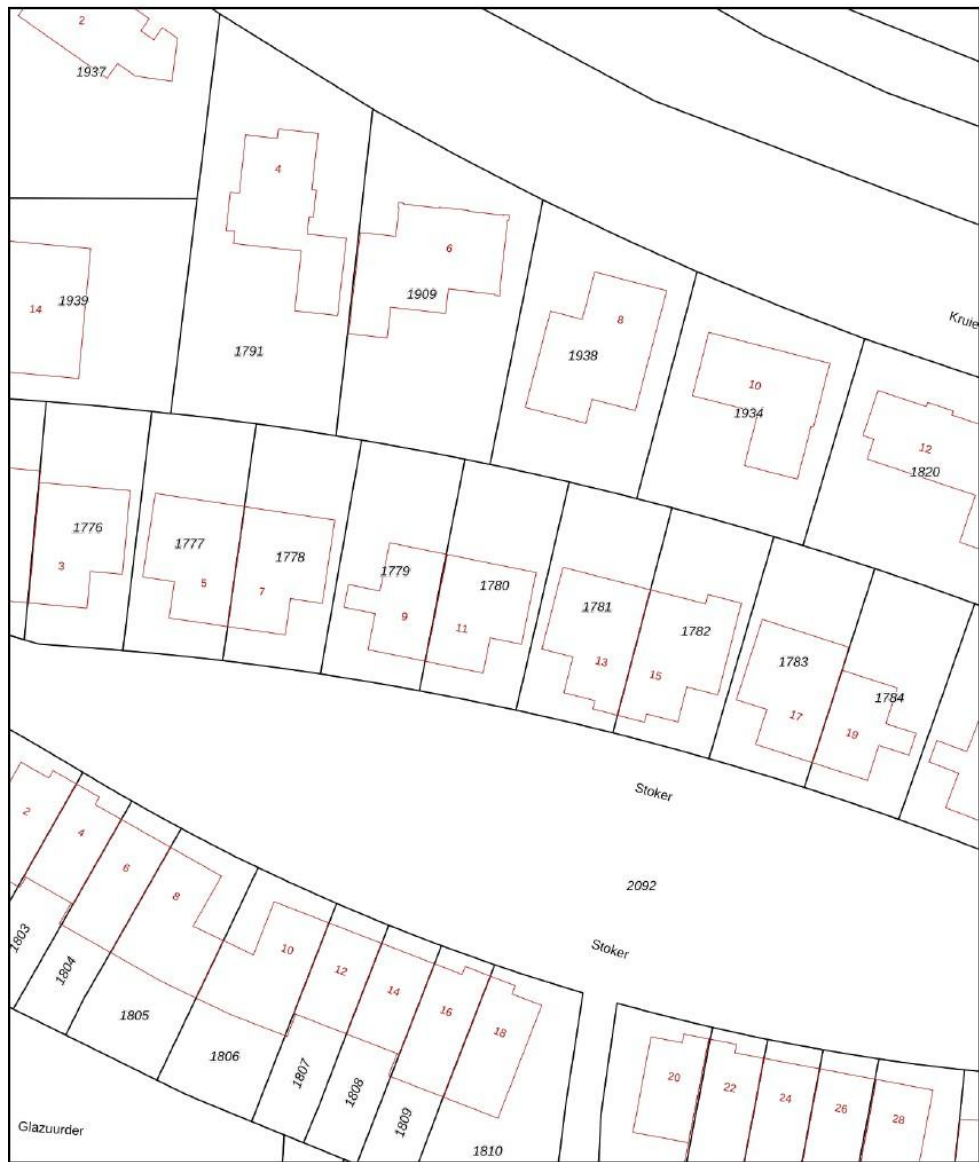
- Tichellande is een jonge, groene wijk waar kinderen veilig kunnen spelen. Binnen één minuut sta je op de dijk met uitzicht over de uiterwaarden en de Waal. Druten biedt alles wat een gezin nodig heeft: scholen, kinderopvang, sportverenigingen, winkels, bibliotheek, cultureel centrum en goede zorgvoorzieningen.
- Dankzij de ligging nabij de A73, A50 en A15 zijn omliggende steden snel en filevrij bereikbaar. Druten combineert de gezelligheid van een dorp met de voorzieningen van een kleine stad — een plek waar je je als gezin snel thuis voelt.





- *Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven.*
- *Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.*
- *Als u meer informatie wilt over de verkoopmogelijkheden voor uw eigen woning dan maken wij graag een afspraak voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebepaling.*
- *De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig.*
- *T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.*





12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

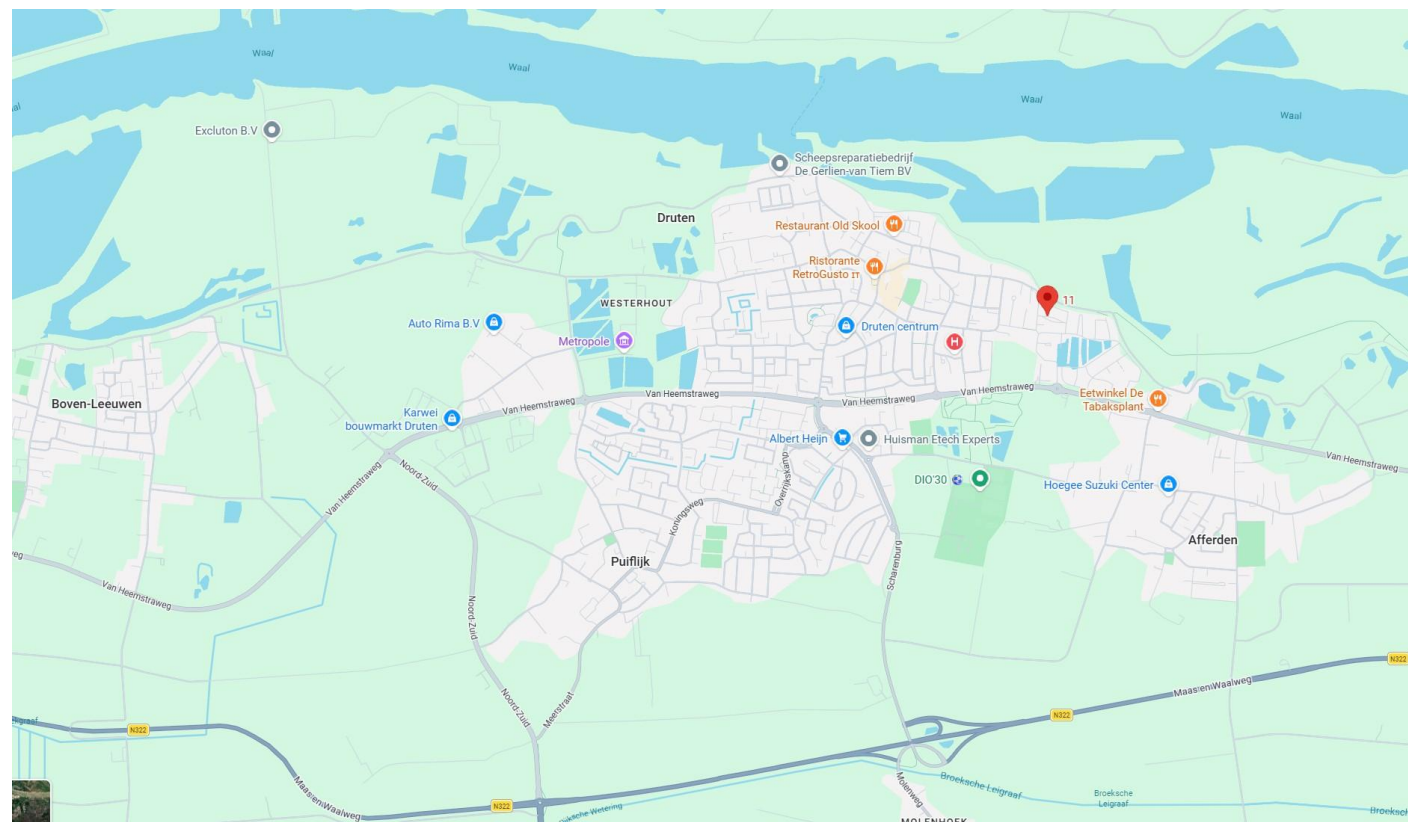
Bebouwing

Kadastrale gemeente: Druuten

Sectie: D

Perceel: 1780

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie Vastgoed Nederland, zet zich in voor een doorzichtige woningmarkt. Voorafgaande aan eventuele onderhandelingen brengen wij u daarom graag op de hoogte van de volgende door ons gehanteerde voorwaarden.

#### **Biedings- en onderhandelingsvoorwaarden**

**Biedlogboek:** Bij interesse in deze woning zullen wij u een inloglink doen toekomen om het 'biedlogboek' te gebruiken. Alle biedingen zullen door ons in het biedlogboek opgenomen worden, helder en transparant.

**Voorbehoud van financiering:** Voordat de koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Overigens kunt u via één van onze partners uw hypotheek onderbrengen bij vele financiële instellingen tegen de voor u beste voorwaarden en rentes. Het opnemen van een ontbindende voorwaarde financiering zullen wij u altijd adviseren.

**Koopakte:** Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO model. Deze koopovereenkomst dient binnen drie dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. Eerst door ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen komt de overeenkomst tot stand.

**Bedenkijd:** de koper, zijnde een natuurlijk persoon en niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is gedurende drie dagen na terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag van genoemde terhandstelling. Indien de koper ontbindt binnen deze bedenktijd is koper € 100,=, exclusief B.T.W., aan administratiekosten aan ons kantoor verschuldigd.

**Waarborgsom:** Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. Ter zekerheid van de rechten van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

**Boeteclausule:** In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze ingebrekestelling zou uiteindelijk kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

**Oplevering:** De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Keuze van notaris:** Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. De voorkeur gaat uit naar een notaris gevestigd binnen een straal van 20 km van de verkochte woning. Indien koper om hem/haar moverende redenen kiest voor een verder weg gevestigde notaris dan kan verkoper extra kosten aan koper in rekening brengen, b.v. brandstof, kosten opmaken volmacht.

**Kosten koper:** De clause k.k. of kosten koper houdt in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 tot 6% van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

**Asbest:** Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal mits goed ingepakt tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor juli 1993 kunnen echter nog steeds asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopovereenkomsten van woningen asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

**Identificatie:** Sinds 1-6-2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT).

**Algemeen:** In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de Vastgoed Nederland voorwaarden van toepassing. Brochures, websites en advertentiemateriaal worden met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten zijn circa maten. De gegevens zijn uit betrouwbare bron afkomstig, ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Brochures, websites en advertenties dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen, dan horen wij dat graag van u.