



Nijenkamp 2  
6651 HA Druten





## Inleiding

---

Wanneer u op zoek bent naar een ruime vrijstaande woning met een prachtige, grote tuin (totale perceel: 734 m<sup>2</sup>), moet u eens kijken naar deze woning aan de Nijenkamp 2 in Druten.

Deze woning heeft veel te bieden: naast de riante woonkamer en woonkeuken, is er ook een ruime slaapkamer op de begane grond die tevens ingericht kan worden als kantoor.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers (eventueel een vierde te realiseren) en tevens er is een aangebouwde garage van bijna 40 m<sup>2</sup>.

De woning is bovendien goed onderhouden en ligt aan een pleintje in een rustige woonwijk op twee kilometer van het centrum van Druten (in het veel bezongen Land van Maas en Waal).

De snelwegen zijn vanaf hier snel te bereiken en u kunt binnen twintig autominuten in Nijmegen of Tiel zijn.

2.89m 4.00m 3.24m 4.00m

5.89m 4.00m 4.35m



1.80m 3.20m 2.48m

1.60m 3.64m 6.00m

Begane Grond





## Ligging en indeling

---

De begane grond bestaat uit een hal met een meterkast, een toiletruimte en een garderobe-ruimte.

Vanuit de hal kunt u gelijk doorlopen naar de woonkamer, de woonkeuken of de slaapkamer.

Wanneer u eerst naar de woonkamer gaat, zult u zien dat deze woonkamer een warme uitstraling heeft. Dit komt o.a. door de mooie houten parketvloer (Meranti), de vele raampartijen en de prachtige ingebouwde houtkachel.

Deze inzethaard (Dik Geurts kachel, type Instyle 650) is in november 2016 geplaatst en de huidige eigenaren beleven hier veel plezier aan omdat het een milieuvriendelijke haard is (met naverbranding) die veel warmte afgeeft.

Vanuit de zithoek (met inzethaard) kijkt u vrij uit op de voortuin en op het pleintje.

Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer en vanaf hier loopt u in de zomer zo via de openslaande deuren de tuin in.



# Foto's

---



# Foto's

---







## Ligging en indeling

---

Vanuit zowel de woonkamer als de hal kunt u door naar de (afsluitbare) woonkeuken. Omdat de keuken aan de oostzijde ligt, kunt u hier lekker genieten van het ochtendzonnetje.

Het is een gezellige woonkeuken met veel werkruimte en inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat met afzuigkap, een vaatwasser (Miele, 2016), een koelkast (Bosch, 2013) en een oven.

Vanaf de keuken kunt u teruglopen naar de hal of doorlopen naar de ruime bijkeuken (met o.a. de witgoedaansluitingen) en de garage/berging.

Deze garage is voorzien van een tegelvloer, heeft verwarming, een bergzolder (te bereiken via vlizotrap) en is heerlijk ruim: ideaal om naast uw auto bijvoorbeeld ook uw werkbank te plaatsen.

Zoals vermeld is er ook nog een extra kamer op de begane grond die te bereiken is via de hal. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als slaapkamer, maar u kunt hier ook uw werkkamer of tv-kamer realiseren. Ook hier is weer veel licht door een grote raampartij.

# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







Eerste Verdieping



## Ligging en indeling

---

De eerste verdieping heeft een ruime overloop (met dakkapel), drie slaapkamers en een badkamer.

Deze badkamer heeft een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafel. De ruimte is lekker ruim en licht door de aanwezigheid van een groot dakkapel.

De drie slaapkamers zijn eveneens ruim, eventueel zou één slaapkamer gesplitst kunnen worden. De grootste slaapkamer heeft een wandkast over de volle breedte met louverdeuren.

Via een vlizotrap in een slaapkamer is de bergzolder bereikbaar, hier bevindt zich de CV-ketel (Remeha Avanta, 2011).



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---







# Ligging en indeling

---

De diepe en brede achtertuin ligt op het oosten en hier is het ook echt genieten.

Behalve het grote grasveld met veel bomen, zijn er diverse terrassen gemaakt waar u in de zon of schaduw kunt zitten.

Het terras voor de keuken en woonkamer is voorzien van een gevelbreed zonnescherm.

Achter de garage bevindt zich een moestuin met o.a. een laurierboom en een veldje met groene asperges. Verder zijn er rondom de woning in de loop van de jaren veel fruitstruiken geplant; zo staan er o.a. appel- en perenbomen, druivenstruiken en zelfs een grote vijgenboom waarvan u tweemaal per jaar kunt oogsten.

Uw auto kunt u gemakkelijk op uw eigen terrein plaatsen aangezien er meer dan voldoende ruimte is op uw oprit. Daarnaast is er ook veel openbare parkeerruimte aanwezig.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Lijst van zaken

|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                             | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | X                |             |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                        |                  |             |                           | X   |
| Vijver                                        |                  |             |                           | X   |
| Broeikas                                      |                  |             |                           | X   |
| Vlaggenmast                                   |                  |             |                           | X   |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              |                  |             |                           | X   |
| Schotel/antenne                               |                  |             |                           | X   |
| Brievenbus                                    | X                |             |                           |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                           |     |
| Screens                                       |                  |             |                           | X   |
| Zonnescherm voor- en achterzijde              | X                |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              |                  |             |                           | X   |
| Vliegenhorren (losse hor in woonkamer)        | X                |             |                           |     |
| Raamdecoratie, te weten                       |                  |             |                           |     |
| - Gordijnrails                                |                  | X           |                           |     |
| - Gordijnen                                   |                  | X           |                           |     |
| - Rolgordijnen                                |                  | X           |                           |     |
| - Vitrages                                    |                  | X           |                           |     |
| Vloerdecoratie, te weten                      |                  |             |                           |     |
| - Laminaatvloer                               | X                |             |                           |     |
| - Parketvloer (Meranti)                       | X                |             |                           |     |
| Warmwatervoorziening / CV                     |                  |             |                           |     |
| - CV met toebehoren                           | X                |             |                           |     |
| - Close-in boiler                             |                  |             |                           | X   |
| - Geiser                                      |                  |             |                           | X   |
| - Thermostaat                                 | X                |             |                           |     |
| - Mechanische ventilatie/luchtbehandeling     |                  |             |                           | X   |
| - Airconditioning                             |                  |             |                           | X   |
| - Quooker                                     |                  |             |                           | X   |



# Lijst van zaken

|                                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Open haard, houtkachel                                 |                  |             |                           |     |
| - Inzethaard                                           | X                |             |                           |     |
| - Allesbrander                                         |                  |             |                           | X   |
| - Kachels                                              |                  |             |                           | X   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                    |                  |             |                           |     |
| - (Combi)magnetron                                     |                  |             |                           | X   |
| - Oven                                                 | X                |             |                           |     |
| - Vaatwasser (Miele)                                   | X                |             |                           |     |
| - Keramische kookplaat met afzuigkap                   | X                |             |                           |     |
| - Koelkast (Bosch)                                     | X                |             |                           |     |
| Verlichting, te weten                                  |                  |             |                           |     |
| - Inbouwverlichting                                    | X                |             |                           |     |
| - Opbouwverlichting                                    |                  | X           |                           |     |
| - Verlichting badkamer                                 | X                |             |                           |     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten                   |                  |             |                           |     |
| - Losse kast(en)                                       |                  |             | X                         |     |
| - Werkbank/planken in garage                           |                  |             | X                         |     |
| - Vast bureau                                          |                  |             |                           | X   |
| - Spiegelwanden (passpiegel op grote slaapkamer)       | X                |             |                           |     |
| Sanitaire voorzieningen                                |                  |             |                           |     |
| - Badkameraccessoires                                  | X                |             |                           |     |
| - Wastafel(s)                                          | X                |             |                           |     |
| - Toiletaccessoires                                    | X                |             |                           |     |
| - Veiligheidsschakelaar wasautomaat                    |                  |             |                           | X   |
| - Waterslot wasautomaat                                |                  | X           |                           |     |
| - Sauna                                                |                  |             |                           | X   |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten            |                  |             |                           |     |
| - Radiatorafwerking                                    |                  |             |                           | X   |
| - Voorzetramen                                         | X                |             |                           |     |
| - Isolatievoorzieningen                                | X                |             |                           |     |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                        |                  |             |                           |     |
| Schilderijophangstelsysteem                            |                  |             | X                         |     |
| Stofzuiger voor onderhoud van parketvloer (voor waxen) |                  |             | X                         |     |
| Composthoop                                            | X                |             |                           |     |

# Kenmerken

---

## Overdracht

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Vraagprijs       | € 395.000,- k.k. |
| Aanvaarding      | In overleg       |
| Eigendomsrechten | Geheel perceel   |

## Bouw

|              |                                               |
|--------------|-----------------------------------------------|
| Type object  | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw   | Bestaande bouw                                |
| Bouwperiode  | 1980                                          |
| Dakbedekking | Dakpannen                                     |
| Type dak     | Zadeldak                                      |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                    | 734 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen             | 158 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                | 769 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 79 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 6 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|       |                    |
|-------|--------------------|
| Type  | Tuin rondom        |
| Staat | Prachtig aangelegd |

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2011     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Warm water         | CV-ketel                          |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming<br>Houtkachel |



# Kenmerken

---

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Parkeergelegenheid | Aangebouwde stenen garage |
| Tuin aanwezig      | Ja                        |
| Heeft een garage   | Ja                        |

## Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Project: Nijenkamp 2  
Opdrachtgever: Carien Makelaardij



|               |                                     |    |     |
|---------------|-------------------------------------|----|-----|
| Totaal woning | Totaal Gebruiksoppervlak wonen      | m2 | 158 |
|               | Overige inpandige ruimte            | m2 | 79  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte         | m2 | 0   |
|               | Externe Bergruimte                  | m2 | 0   |
|               | Totaal Bruto inhoud Ext. Bergruimte | m3 | 0   |
|               | Totaal Bruto inhoud woning          | m3 | 769 |

|             |                                         |       |
|-------------|-----------------------------------------|-------|
| 1e woonlaag | Totaal Gebruiksoppervlak wonen          | 93.8  |
|             | Gebruiksoppervlak bouwlaag              | 133.0 |
|             | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides) | 0.0   |
|             | Overige inpandige ruimte                | 39.2  |
|             | Gebouwgebonden buitenruimte             | 0.0   |
|             | Externe Bergruimte                      | 0.0   |

|             |                                         |      |
|-------------|-----------------------------------------|------|
| 2e woonlaag | Totaal Gebruiksoppervlak wonen          | 64.4 |
|             | Gebruiksoppervlak bouwlaag              | 90.9 |
|             | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides) | 0.0  |
|             | Overige inpandige ruimte                | 26.5 |
|             | Gebouwgebonden buitenruimte             | 0.0  |
|             | Externe Bergruimte                      | 0.0  |

|             |                                         |      |
|-------------|-----------------------------------------|------|
| 3e woonlaag | Totaal Gebruiksoppervlak wonen          | 0.0  |
|             | Gebruiksoppervlak bouwlaag              | 13.8 |
|             | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides) | 0.0  |
|             | Overige inpandige ruimte                | 13.8 |
|             | Gebouwgebonden buitenruimte             | 0.0  |
|             | Externe Bergruimte                      | 0.0  |

### Disclaimer

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen & Meetinstructie Bruto inhoud woningen, opgesteld door de brancheverenigingen. De opdrachtgever heeft expliciet opdracht gegeven aan Blinqlab ("BL") om een berekening uit te voeren zonder inmeting op locatie. Bovenstaande berekeningen zijn derhalve gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde tekeningen, schetsen en/of maatvoering. Inherent aan het type opdracht zijn tekeningen, schetsen en/of maatvoering niet op waarheidsgetrouwe weergave getoetst door BL. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt BL geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.



## **Aanvullende informatie**

### **Informatieplicht verkoper**

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dit betekent dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem/haar bekend zijn en die voor de koper van belang kunnen zijn aan de koper moet meedelen. Daartoe is door verkoper een verkoopvragenlijst ingevuld waarin allerlei belangrijke informatie aan de koper wordt verstrekt. Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

### **Onderzoeksplicht koper**

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht (zoals vermeld in Burgerlijk Wetboek). Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

In de koopakte zal expliciet worden vermeld dat de koper wel of geen bouwkundige keuring heeft laten uitvoeren.

### **Ouderdomsclausule**

De woning is ouder dan 30 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: “Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 30 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in de koopakte, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed”.

### **Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper

bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### **Nen 2580**

De meetinstructie is gebaseerd op Nen 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering bovendien afwijken van de werkelijkheid. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### **Tot slot**

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende informatieplicht. Carien Makelaardij heeft de informatie over deze woning met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn.

Carien Makelaardij is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van deze gegevens en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze informatie.



Carien Makelaardij

[www.carienmakelaardij.nl](http://www.carienmakelaardij.nl)

[info@carienmakelaardij.nl](mailto:info@carienmakelaardij.nl)

06-28 81 46 89

