


Postelkamp 21

Druten



 Geschakelde twee-
onder-een-kapwoning
met garage

Kenmerken



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.



Woonoppervlakte
108 m²



Perceeloppervlakte
222 m²



Bouwjaar
1990

Soort object	Woonhuis	Inhoud	448 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Geschakelde 2-onder-1- kapwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	Aan rustige weg	Afmetingen tuin	1.100 cm lang x 875 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Garage	Aangebouwd steen
Energielabel	C		



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Diederik Sloot

Makelaar RMT



024 -6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14



diederik.sloot@hansjanssen.nl

Omschrijving

Deze geschakelde TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met GARAGE en 3 slaapkamers staat op een perceel van 222 m². De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.

Druten bevindt zich in het mooie rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen als winkels, restaurants, basisscholen en een middelbare school. Nijmegen en Tiel zijn met de auto in circa 20 minuten te bereiken.

Algemeen

- Bouwjaar: 1990
- Woonoppervlak: 108 m²
- Overig inpandige ruimte: 18 m²
- Gebouwbonden buitenruimte: 4 m²
- Inhoud: 448 m³
- Perceeloppervlak: 222 m²

Indeling

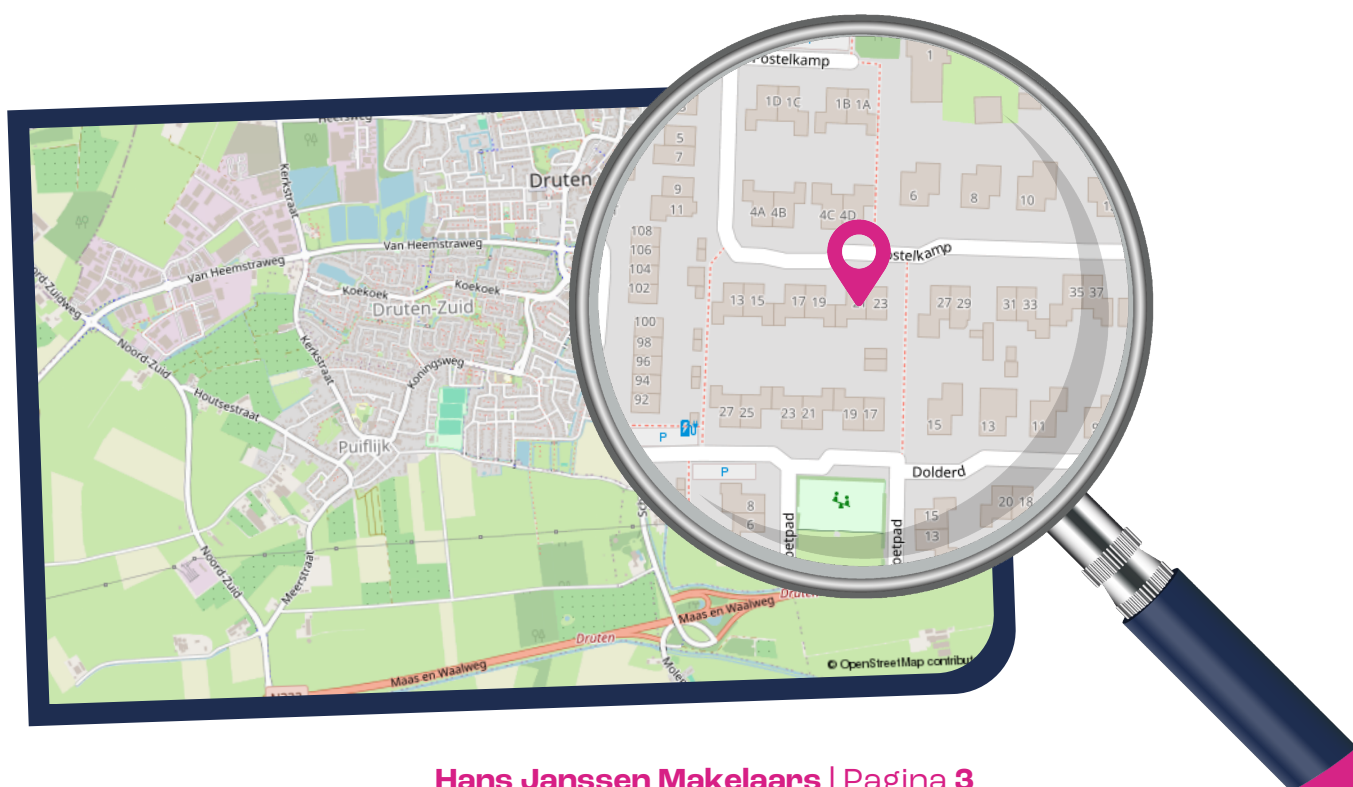
Begane grond: Hal met meterkast en toiletruimte met staand toilet en fontein. De woonkamer, welke gesitueerd is aan de voorzijde van de woning, is door de vele ramen lekker licht. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van het woonhuis en is voorzien van een afzuigkap. Bovendien is er in de open keuken een deur aanwezig welke toegang biedt tot de achtertuin.

Eerste verdieping: Vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning bereikbaar, welke zijn voorzien van een dakkapel. De derde slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van het woonhuis. De badkamer beschikt over een ligbad met douchecombinatie, een aparte douche, een staand toilet, een wastafel en een raam.

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de open tweede verdieping. Hier bevindt zich de cv-ketel (Vaillant HR Solide 2006, eigendom), het mechanische ventilatiesysteem, witgoed aansluitingen en er is een Velux dakraam. Bovendien is het mogelijk om hier een vierde slaapkamer te creëren.

Garage: De aangebouwde stenen garage is vanuit de tuin te bereiken. De garage is voorzien van een garagedeur en elektra.

Tuin: De woning beschikt over een voortuin en eigen oprit. De achtertuin, gelegen op het noorden, is maar liefst ca. 11 meter diep en ca. 9 meter breed. Bovendien is de tuin voorzien van een meerdere terrassen.



Verder

- De woning is volledig geïsoleerd (glas-, vloer-, gevel- en dakisolatie)
- Het woonhuis beschikt over houten kozijnen
- Energielabel C
- Projectnotaris van toepassing
- Niet zelfbewoningsclausule en asbestclausule van toepassing
- Oplevering kan snel

Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!





Lichte woonkamer met open keuken en toegang tot de achtertuin





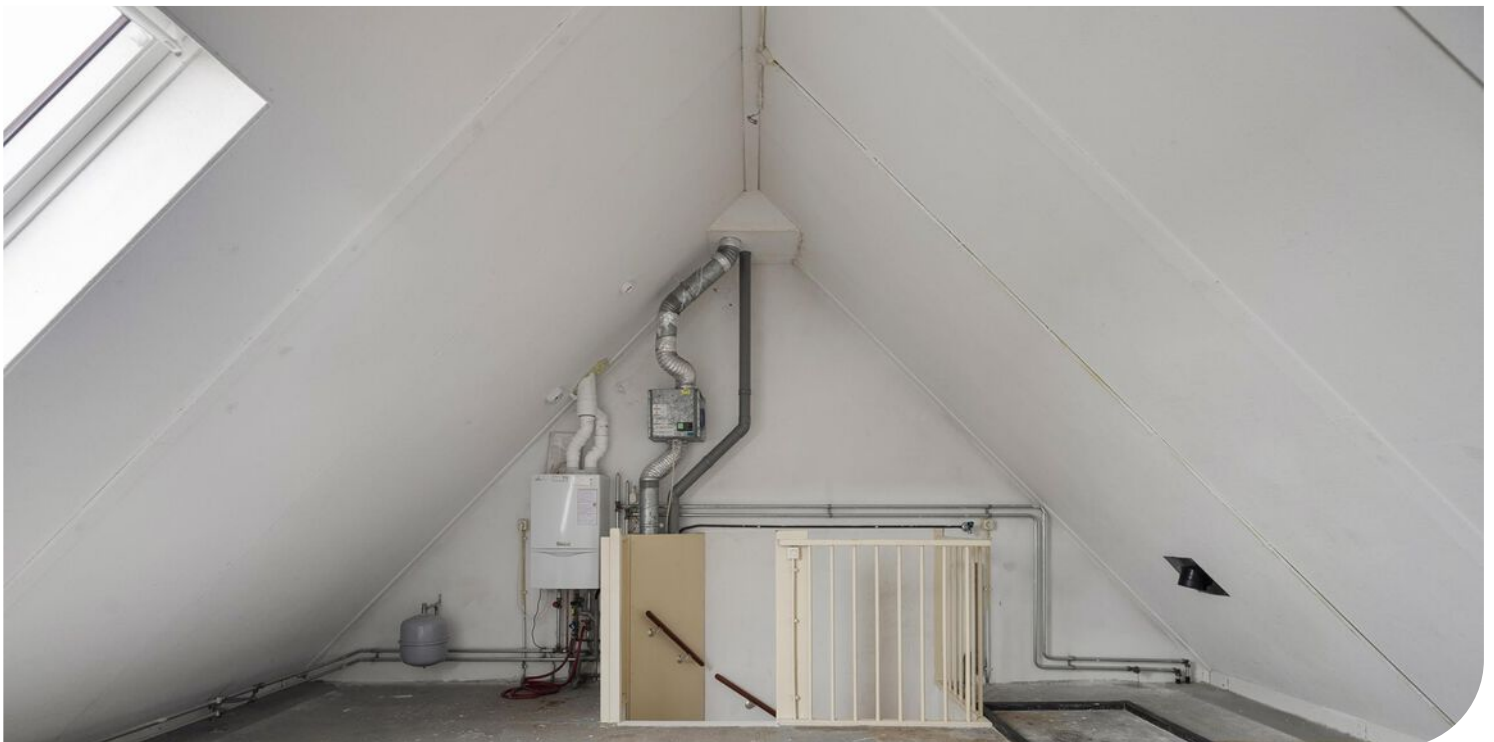




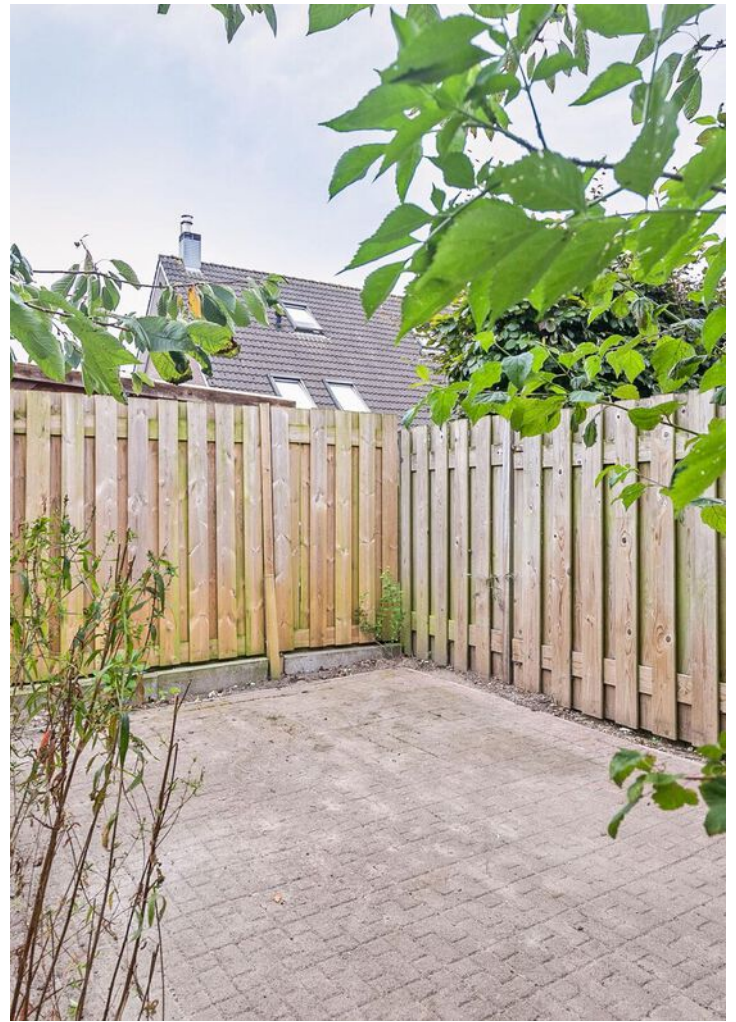




f De woning beschikt over 3 slaapkamers, een aangebouwde stenen garage én eigen oprit







**De achtertuin is
voorzien van meerdere
terrassen en gelegen
op het noorden**





De woning is volledig geïsoleerd (glas-, vloer-, gevel- en dakisolatie)



Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

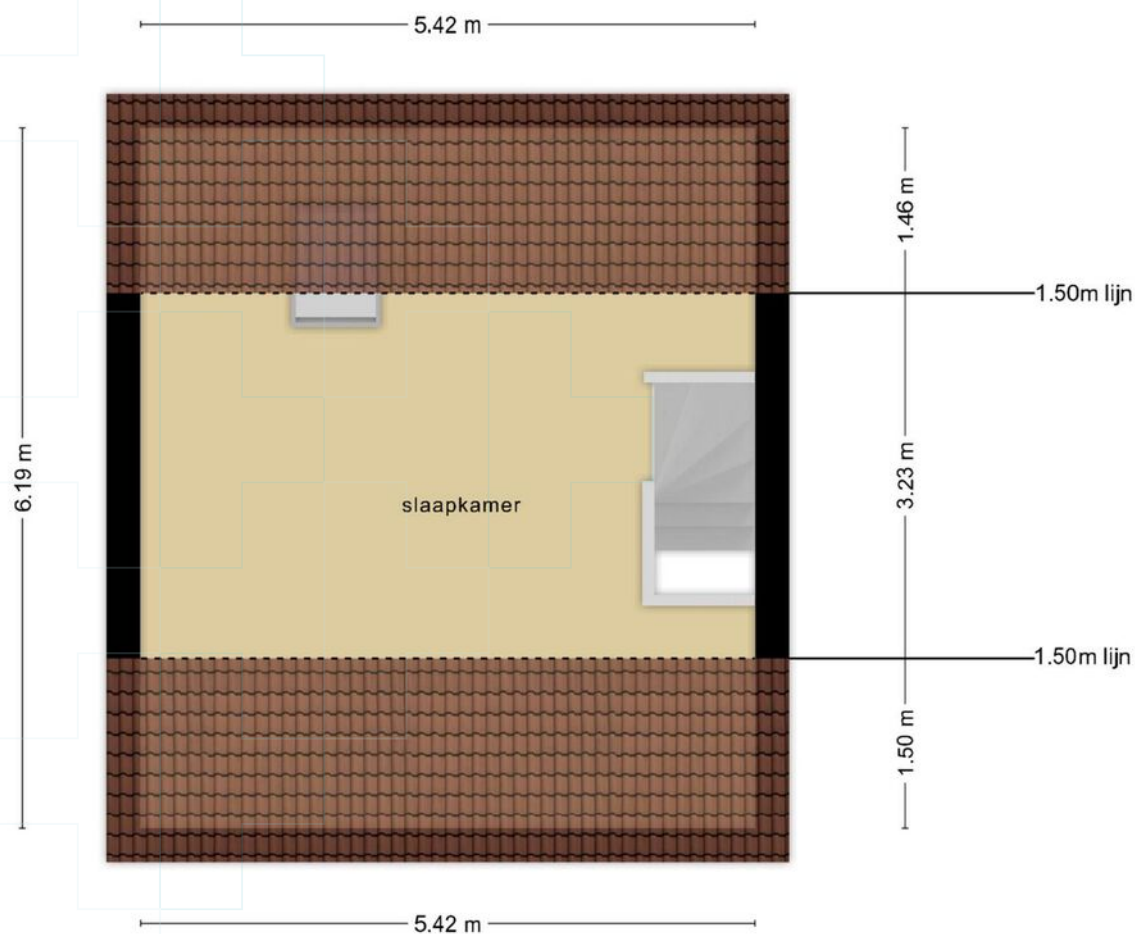
1ste Verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

2de Verdieping




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Druen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5332</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2024
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.

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheeken & Verzekeringen

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl