

Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs



DRUTEN
Hegakker 22





Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 285.000 k.k.
Type woning:	hoekwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1986
Woonoppervlakte:	136 m ²
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	325 m ²
Inhoud:	487 m ³
Energielabel:	C
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel





Omschrijving van de woning

Deze woning betreft een gerenoveerde woning met een nette keuken, een grote tuin op het westen, in totaal 4 slaapkamers en 2 badkamers.

Indeling:

Begane grond: tochtportaal, hal met toilet, Z-vormige woonkamer met schuifpui, halfopen nieuwe keuken (voorzien van inbouwapparatuur, zoals vaatwasser, oven en koelkast) en bijkeuken/berging met wasmachineaansluiting.

Eerste verdieping: overloop, gerenoveerde badkamer met ligbad en wastafel, apart toilet en drie ruime slaapkamers.

Tweede verdieping: cv en bergruimte, 4e slaapkamer en 2e badkamer met douche en wastafel.

Algemene informatie:

Deze woning is voorzien van dubbel glas, cv ketel uit 2019.

Het perceel is nog niet ingemeten. De maten hiervan zijn indicatief. Verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond, hiervoor worden diverse clausules opgenomen.

Omgeving:

De gemeente Druten ligt centraal in het veelbezongen Land van Maas en Waal, aan de zuidzijde van de Waal. De prachtige omgeving leent zich bij uitstek voor natuurgerichte recreatie. De aangenaam landelijke sfeer die de gemeente Druten uitademt, wordt nog eens benadrukt door het natuurschoon rond de dijk en de uiterwaarden van de rivier de Waal. Druten combineert landelijk wonen en een uitstekend voorzieningenniveau met elkaar.

Bereikbaarheid:

De N322 is de centrale verbindingssas en ontsluiting van het hele gebied. Daarnaast zijn de A50 en de A73 belangrijke verbindingswegen. Er bestaat een uitstekende internationale ontsluiting. Sinds de A73 is doorgetrokken naar Duitsland, ligt Druten ook als internationale vestigingsplaats bijzonder gunstig. Via de brug tussen Beneden-Leeuwen en Tiel is er een uitstekende verbinding met de A15 (Rotterdam/Utrecht). Het openbaar vervoer biedt snelle busverbindingen met de NS-stations in Nijmegen en Tiel.





















Plattegronden

Hegakker 22 te Druten
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekstplan Vastgoedpresentatie





Plattegronden

Hegakker 22 te Druten
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Verkooppresentatie





Plattegronden

Hegakker 22 te Druten
Tweede Verdieping

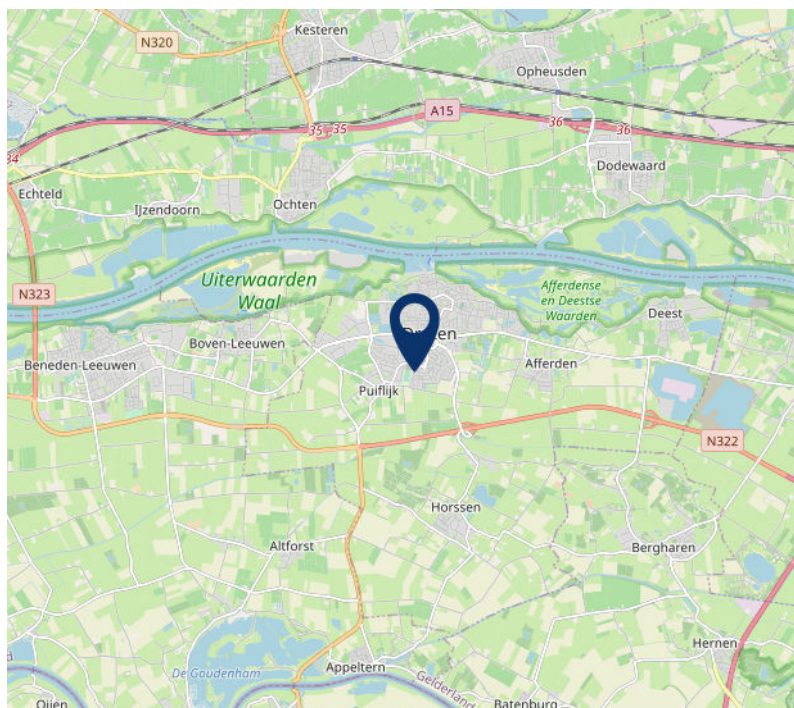
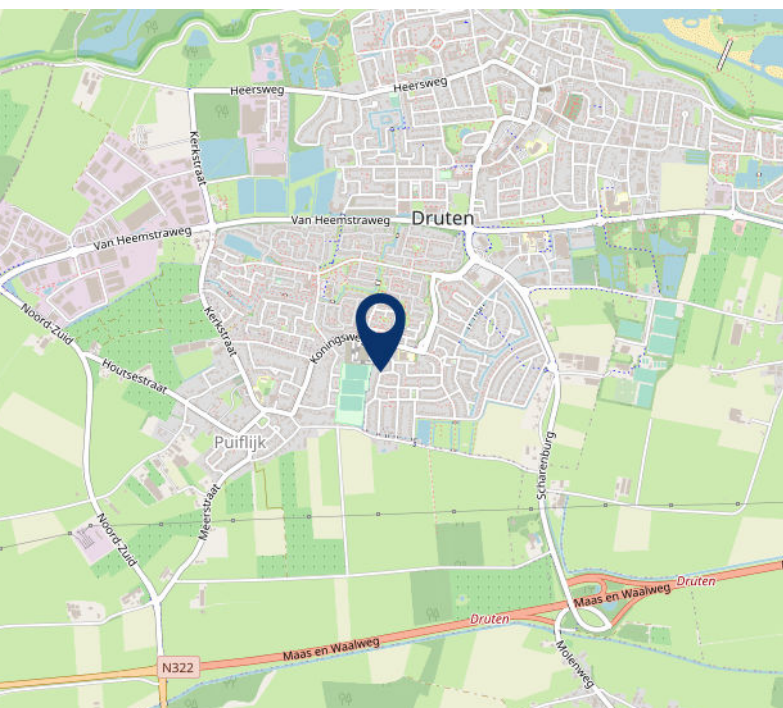
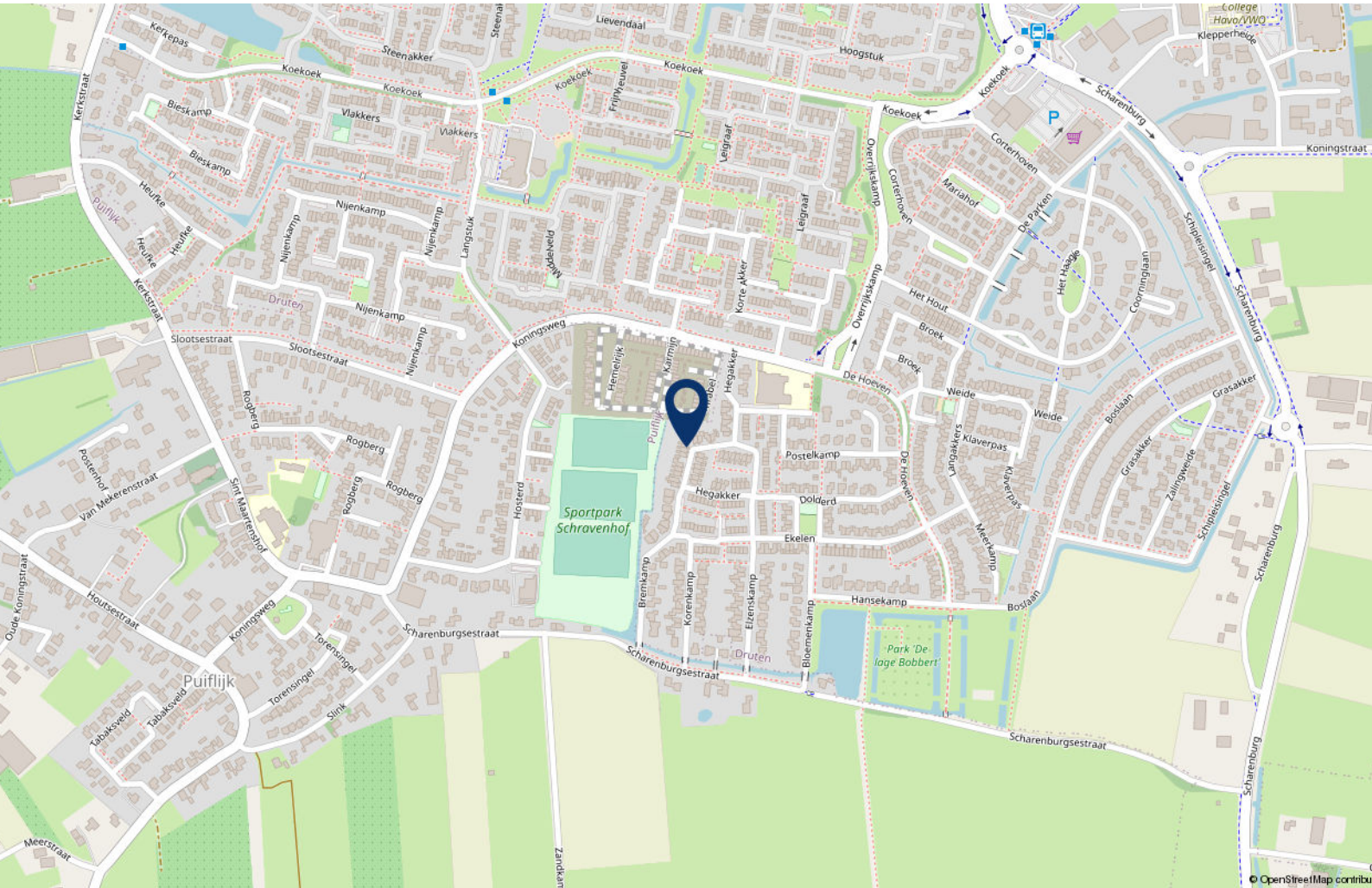


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Takeman Vastgoedpresentatie





Locatie op de kaart






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Druen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2781	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023
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

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

Onze kenmerken typeren onze werkwijze

De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website www.kolmeijernijmegen.nl





Veelgestelde vragen

Disclaimer

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.

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht

koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. 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 een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is ebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van

het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde 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 blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

