

Raadhuisstraat 85

Druten



 Naar eigen wens af te
werken en in te richten!

Kenmerken



Vraagprijs
€ 345.000 k.k.



Woonoppervlakte
119 m²



Perceeloppervlakte
249 m²



Bouwjaar
1988

Soort object	Woonhuis	Inhoud	420 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	3
Locatie	In centrum, in woonwijk	Afmetingen tuin	2700 cm lang x 545 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	6 m ²
Energie label	B	Berging	Vrijstaand steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Op een populaire locatie in hartje centrum van Druten gelegen HOEKWONING met BERGING en zonnige diepe achtertuin. Dit woonhuis beschikt momenteel over drie slaapkamers en op de tweede verdieping kunnen nog zeker één of twee extra slaapkamers gerealiseerd worden. De woning bevindt zich midden in het dorp met alle voorzieningen binnen handbereik. Onder andere diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden zijn op loopafstand gelegen. Druten bevindt zich in het mooie rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal. Nijmegen en Tiel zijn met de auto in circa 20 minuten te bereiken. Bovendien biedt het openbaar vervoer een prima busverbinding met verschillende dorpen en steden in de omgeving.

Dit woonhuis dient te worden gemoderniseerd maar biedt hierdoor ook volop mogelijkheden om het naar eigen wens af te werken en in te richten! De basis is al gelegd doordat de wanden op de begane grond zijn voorzien van spachtelputz en de wanden op de eerste verdieping zijn glad gestuct. Bijzonder aan dit woonhuis is de diepe achtertuin met een parkeerplaats op eigen grond achter de stenen berging. Dat is uniek! De tuindiepte zoals genoemd bij de kenmerken is inclusief de berging en de parkeerplaats.

Algemeen

- Bouwjaar: 1988
- Woonoppervlak: 119 m²
- Externe bergruimte: 6 m²
- Inhoud: 420 m³
- Perceeloppervlak: 249 m²
- Energielabel: B

Indeling

Begane grond: hal met meterkast en toiletruimte met staand toilet, fonteintje en raam. De lichte woonkamer beschikt over een trapkast en een groot raam aan zowel de voor- als achterzijde. De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Bovendien bevindt zich in de keuken een deur welke toegang geeft tot de royale achtertuin.

Eerste verdieping: overloop en drie ruime slaapkamers met voldoende lichtinval. De badkamer beschikt over een inloofdouche, een staand toilet, een wastafel, de witgoed aansluitingen en een raam.

Tweede verdieping: een vaste trap geeft toegang tot deze grote open verdieping met dakkapel aan de achterzijde. Tevens een raam in de zijgevel voor extra lichtinval. Ook de c.v.-ketel (Intergas HRE, 2023, eigendom) is op deze verdieping aanwezig.



Tuin

De woning beschikt over een voor-, achter- en zijtuin. De achtertuin is in totaal ca. 27 meter diep (incl. berging en parkeergelegenheid) en gelegen op het zuid-oosten en voorzien van een terras en een achterom. In de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra. Parkeren op eigen grond is dus mogelijk aan de achterzijde van de woning/berging.

Verder

- De woning is gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing;
- Het woonhuis beschikt over vloerisolatie;
- De woning is voorzien van houten kozijnen;
- Projectnotaris van toepassing, Hekkelman notarissen te Nijmegen
- Omdat het een voormalige huurwoning betreft werken we hier standaard met de ouderdomsclausule en de niet zelfbewoningsclausule.

Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging!







De wanden op de begane grond zijn voorzien van spachtelputz.





Dit woonhuis dient te worden gemoderniseerd maar biedt hierdoor ook volop mogelijkheden!











De wanden op de eerste verdieping zijn glad gestuct.







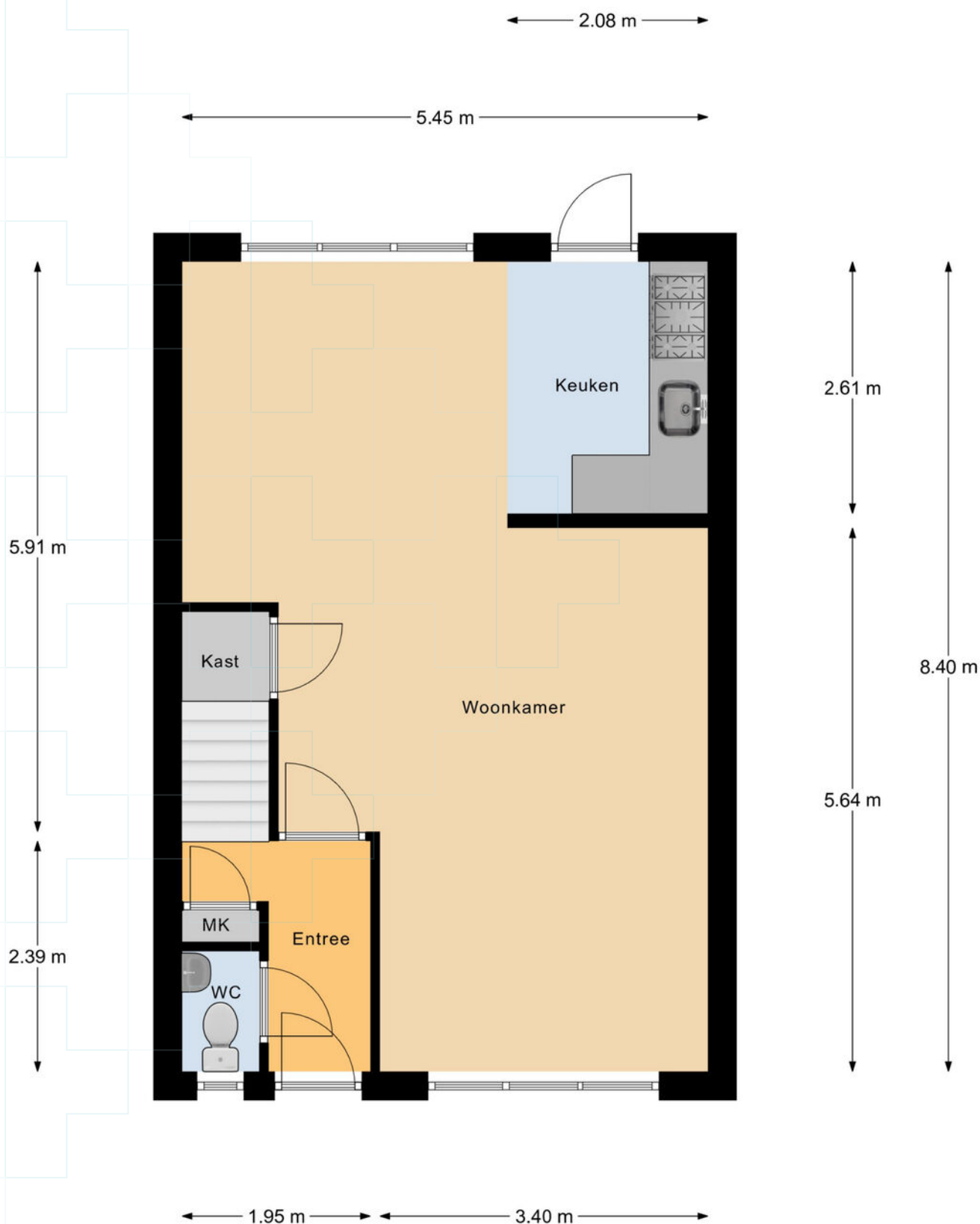






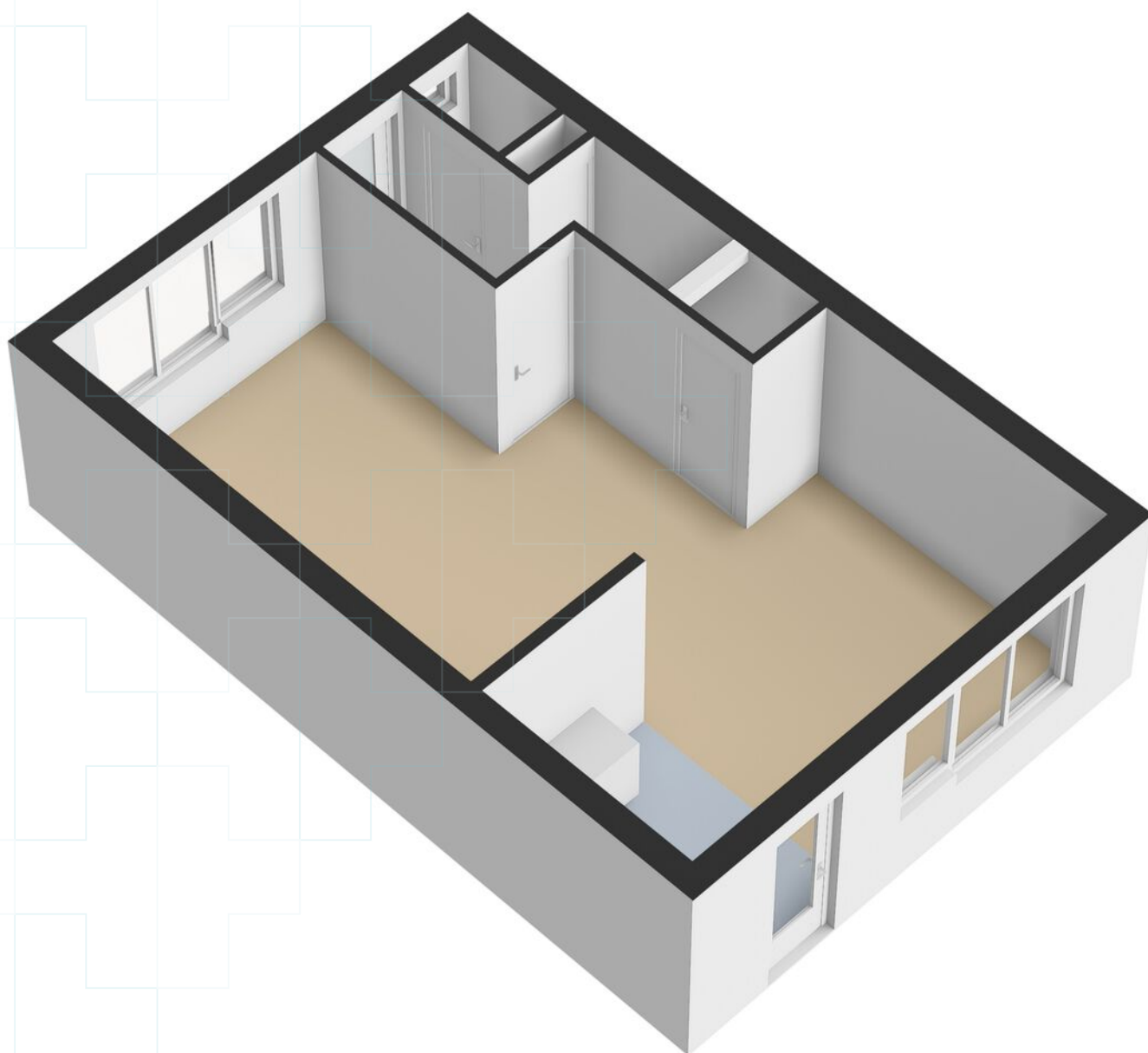


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

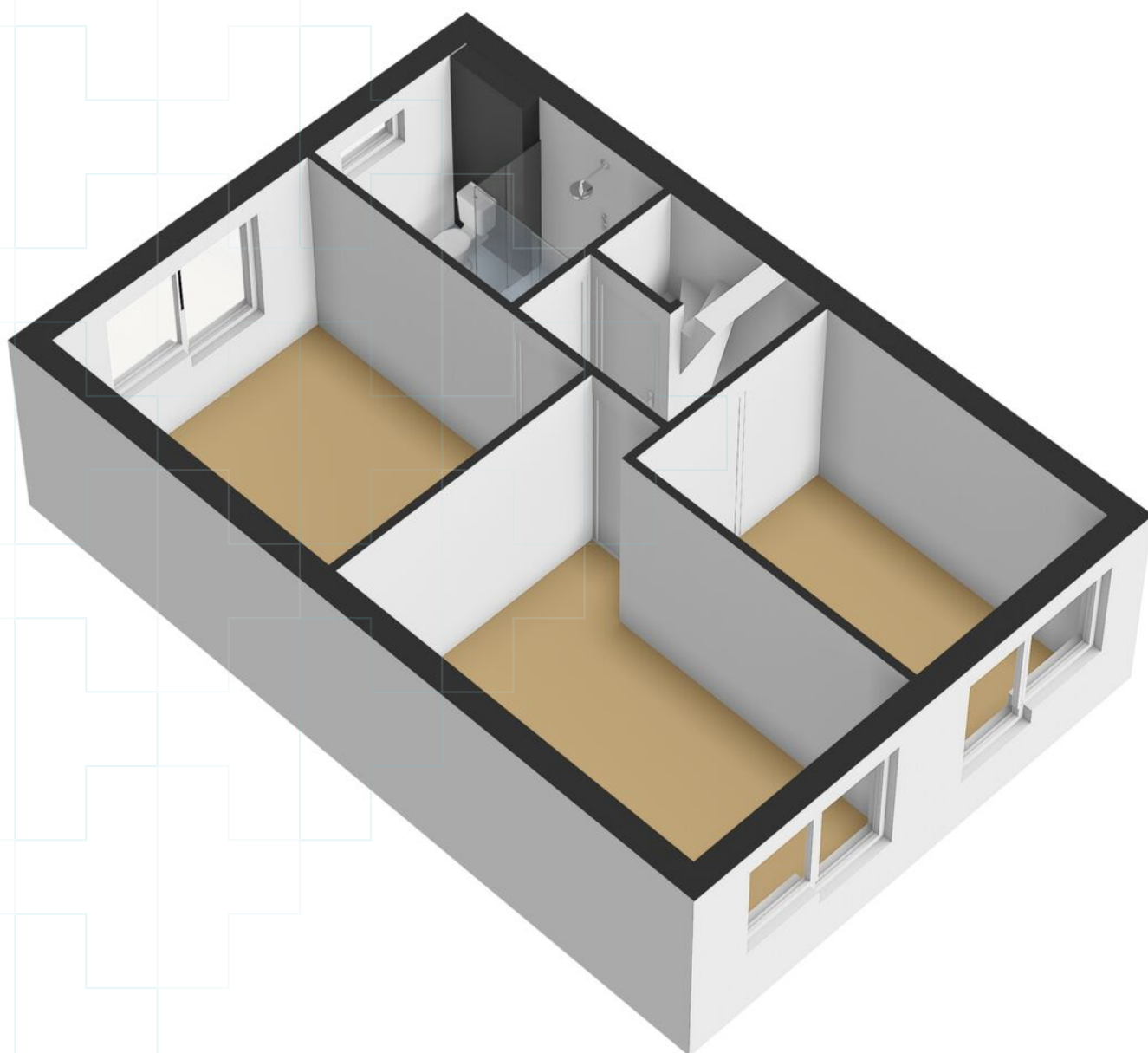


Plattegrond

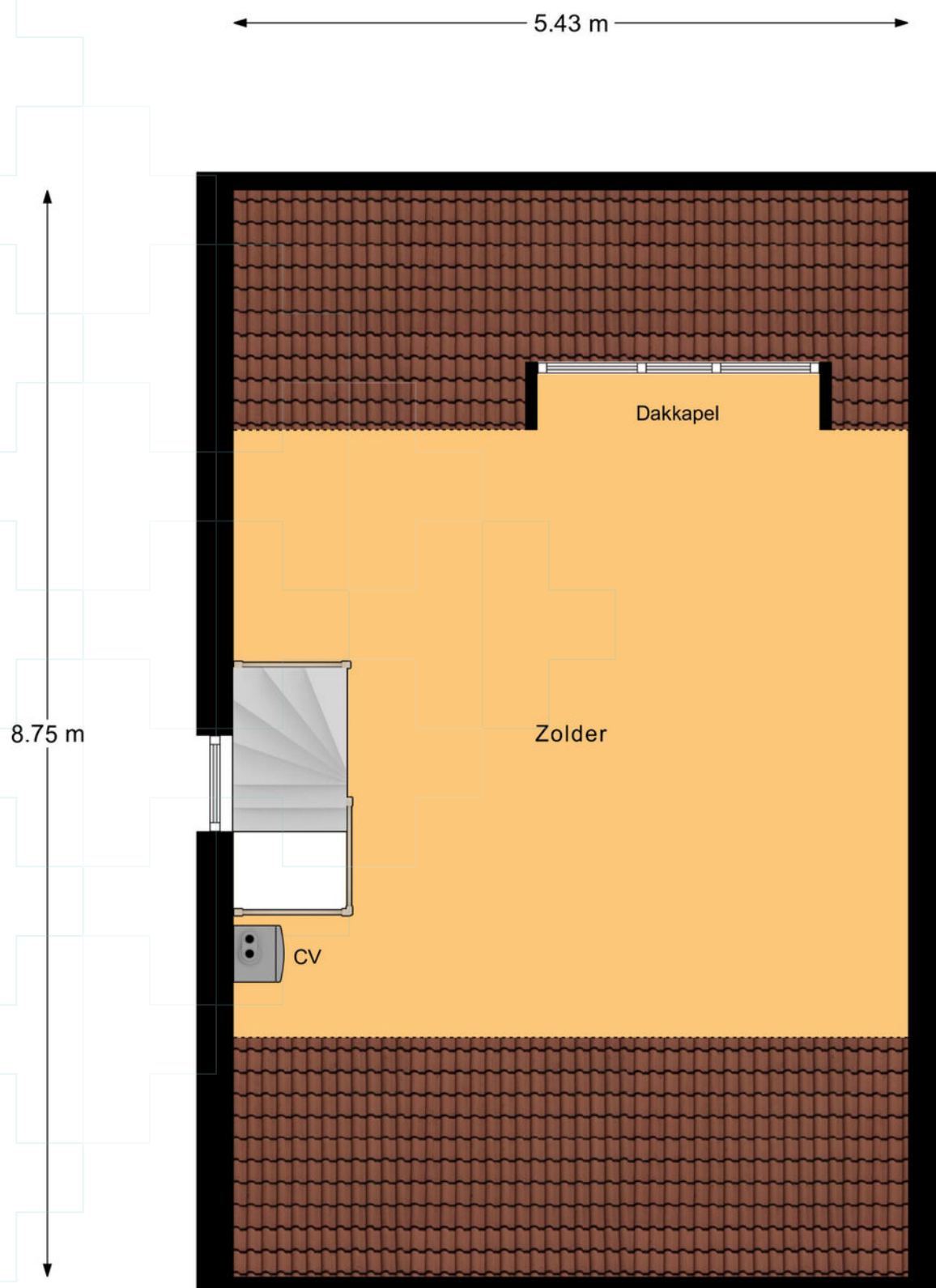


1e Verdieping

Plattegrond

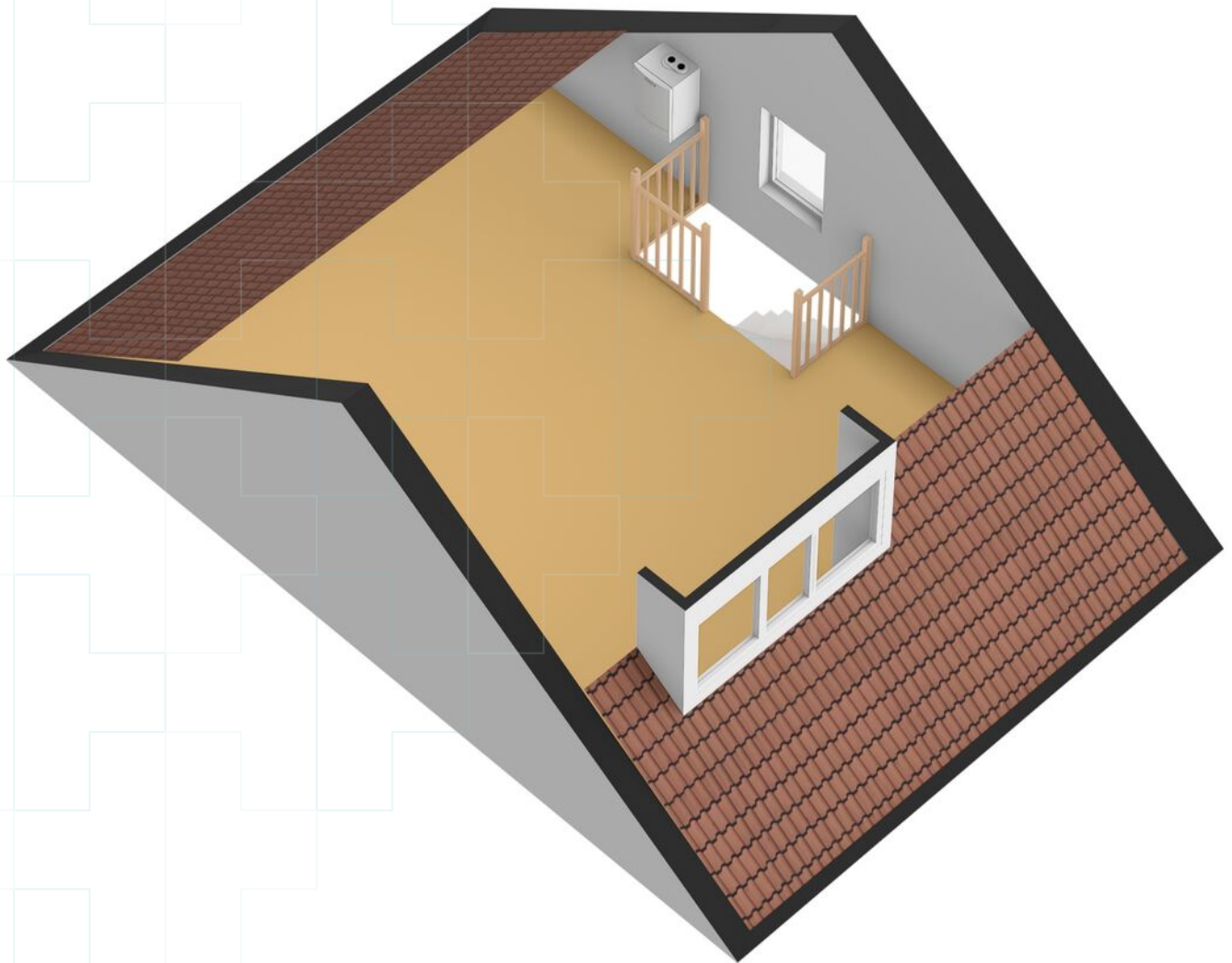


Plattegrond

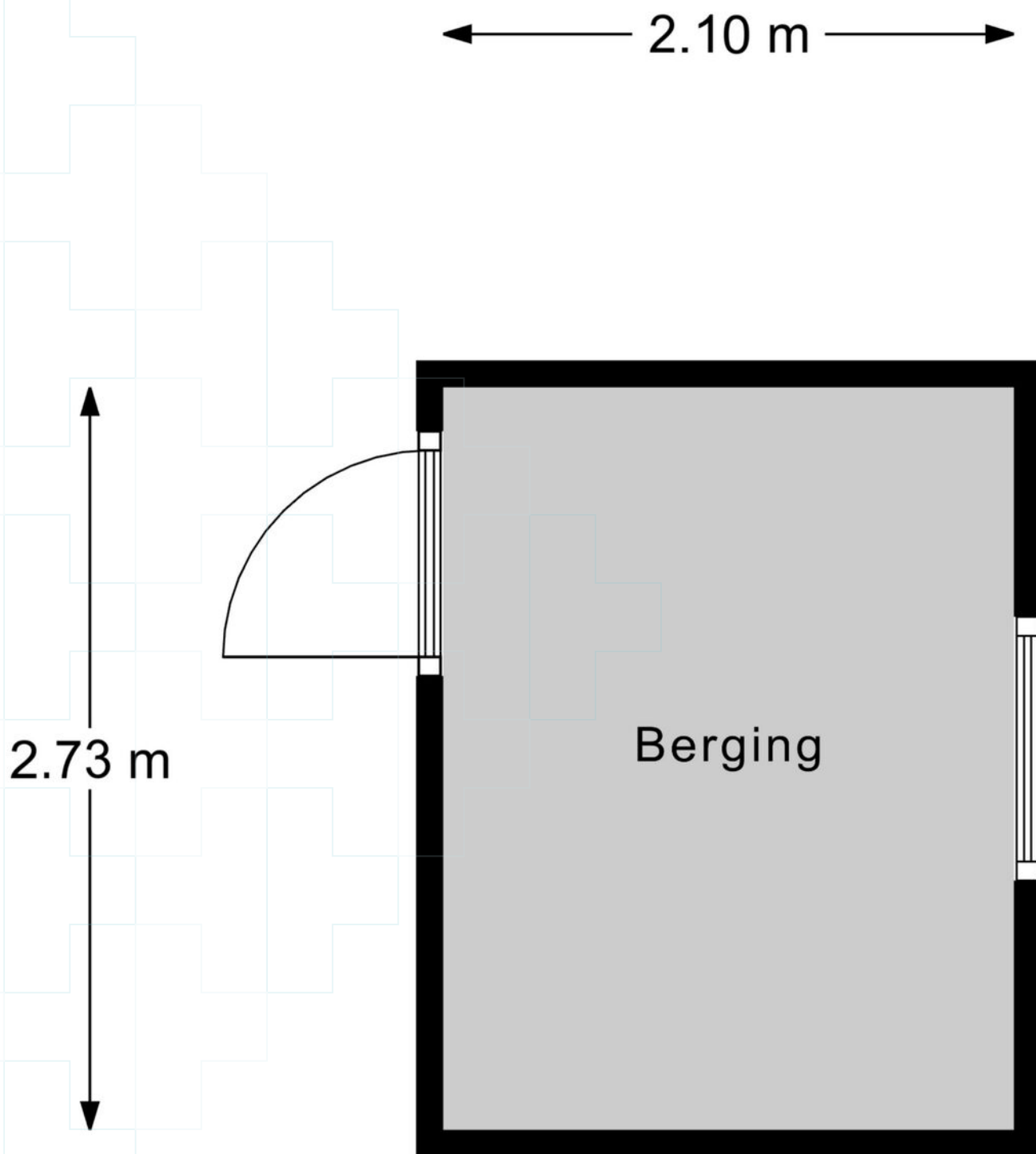


2e Verdieping

Plattegrond

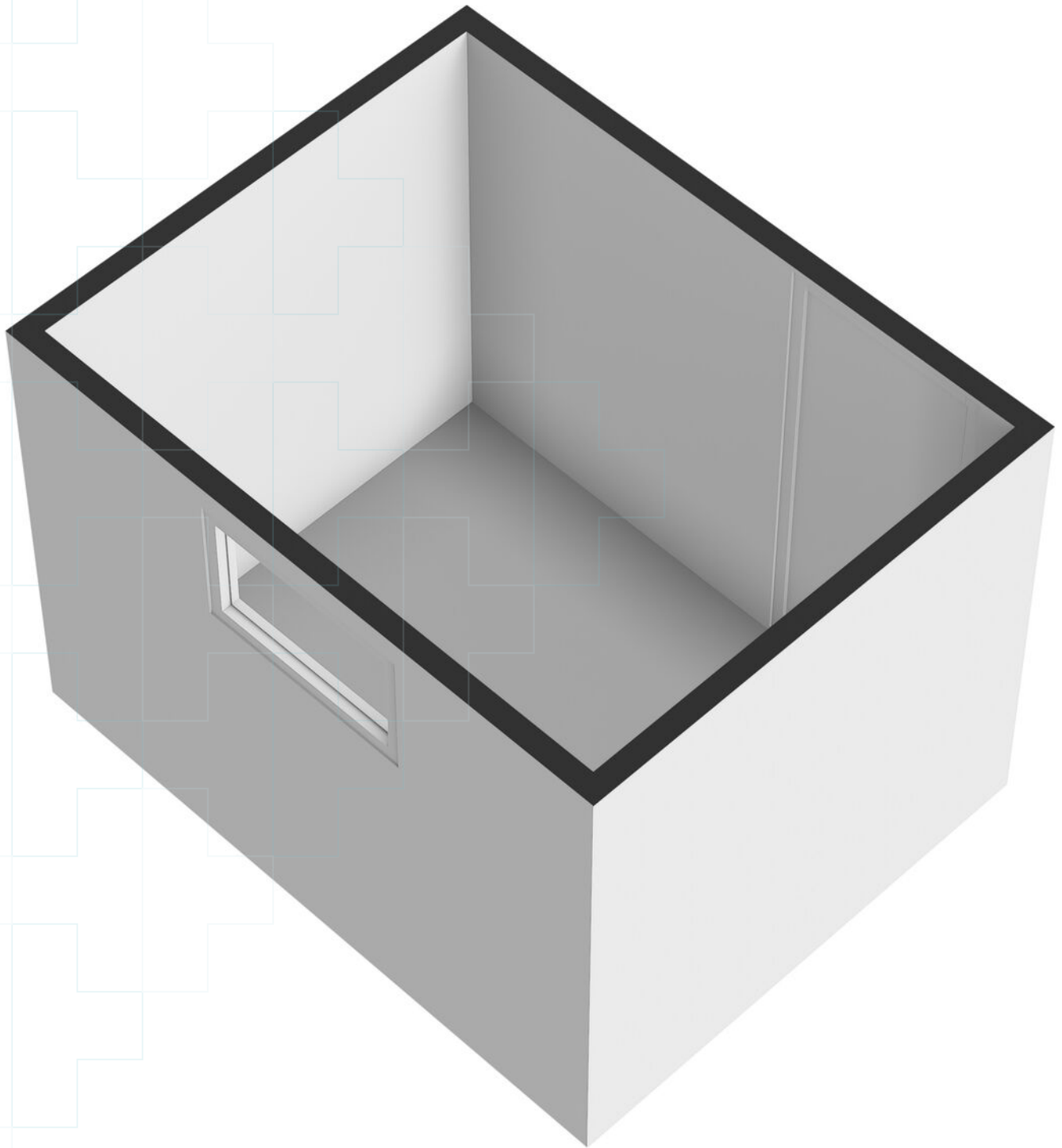


Plattegrond



Berging

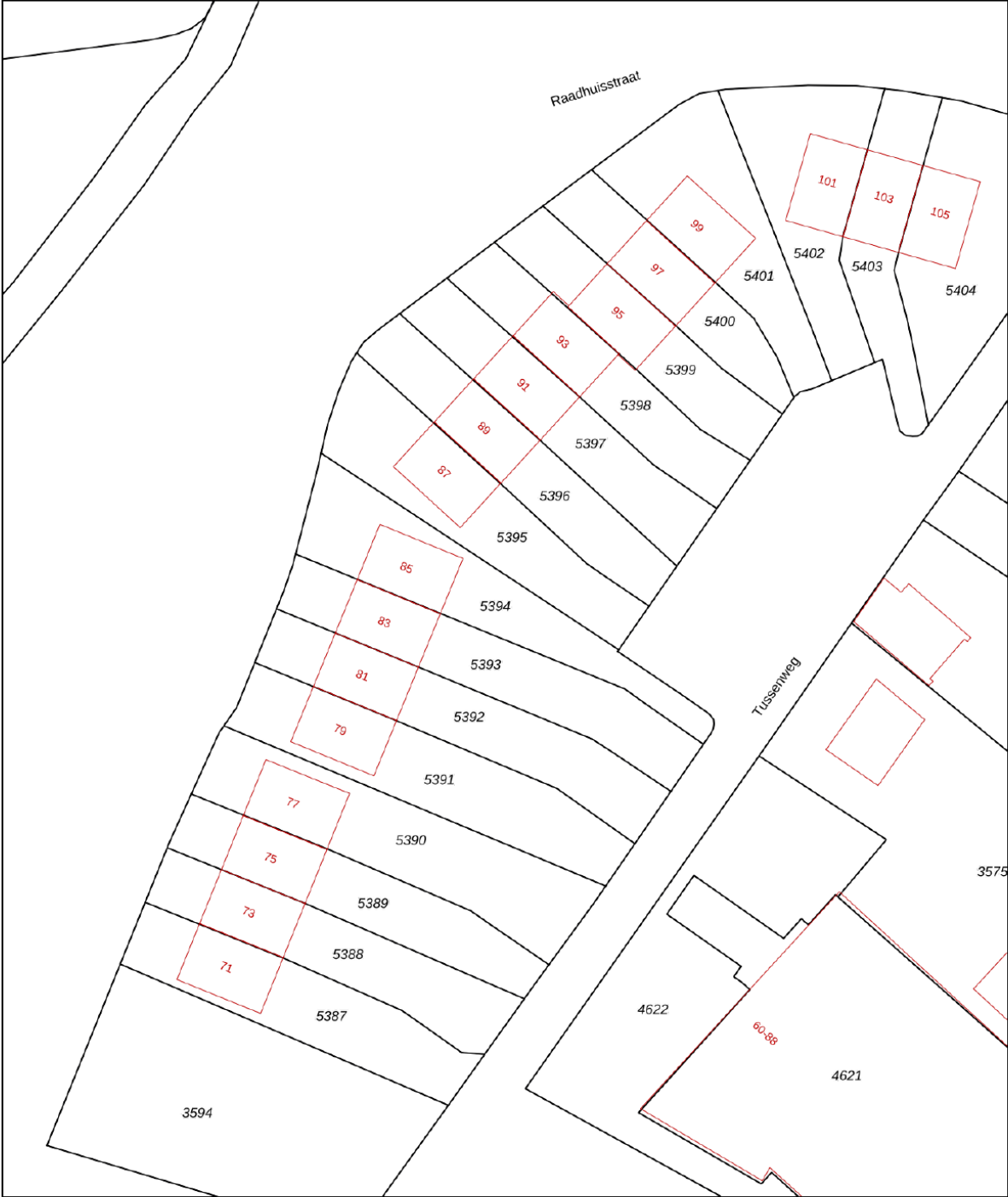
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druuten

Sectie B

Perceel 5394

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 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.

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Wijchen, Beuningen en Nijmegen kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit LIV Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

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 bidders 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