



woonwaarts



## Middelveld 95

6651 GS Druten

---

woonoppervlakte 84 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 136 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling Regulier

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 305.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Middelveld 95

6651 GS Druten

€ 305.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	84 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	136 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1976
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Druten, sectie C, nummer 6646,  
perceelopp. 136 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dakisolatie gedeeltelijk dubbel glas voorzetramen spouwmuren
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	ATAG
bouwjaar CV-Ketel:	2018
energielabel:	C

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	393 m <sup>3</sup>

## Schuur / berging

type:	aangebouwd steen
afmetingen:	4.00m bij 2.50m

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	54 m <sup>2</sup>
ligging:	oosten
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Leuke tussenwoning met 3 slaapkamers, een ruime zolder met mogelijkheid voor een 4de slaapkamer en achtertuin op het Oosten met stenen berging. De badkamer en het toilet zijn eenvoudig maar functioneel. De keukenopstelling is netjes. De woning heeft in zijn geheel een kwast verf en/of een behangetje en nieuwe vloerbedekking nodig maar heeft alle potentie om er een fijn thuis van te maken.

## Koopvoorrang

Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders die een sociale huurwoning onbewoond achterlaten van Woonwaarts, Portaal, Talis of SSH& in de gemeente Nijmegen, Wijchen, Beuningen of Druten voorrang om deze woning te bezichtigen en te kopen tegen de vraagprijs. Kom je in aanmerking voor Koopvoorrang? Maak dan binnen de eerste 4 weken na publicatie op Funda je interesse kenbaar. Na 31 januari 2025 is er geen garantie op een bezichtiging en deelname. De bezichtigingen vinden plaats op 3 en 4 februari. Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor Koopvoorrang.

## Voorrang voor middeninkomens

Wanneer er geen kandidaten zijn die voor Koopvoorrang in aanmerking komen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548 bruto per jaar voorrang op kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs.

Let op: je moet zelf in je reactie kenbaar maken of je in aanmerking komt voor voorrang voor middeninkomens. Reageer je na 31 januari 2025 dan is er geen garantie op een bezichtiging en deelname.

Is Koopvoorrang of voorrang voor middeninkomens voor jou niet van toepassing maar heb je wel interesse in de woning? Dan nodigen we je van harte uit te reageren. Jouw reactie komt op de wachtlijst. Uiteraard word je op de hoogte gehouden van de mogelijkheden.

## Binnen

Je komt de woning binnen via de hal aan de voorzijde. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een nette keukenopstelling met inductiekookplaat en afzuigkap (2020). De woonkamer met schuifpui is tuingericht en geeft toegang tot de aangebouwde stenen berging. Op de begane grond ligt een nette laminaatvloer.

Op de eerste verdieping heb je via de overloop toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is inpandig en eenvoudig uitgevoerd met een douche, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting. Middels een vaste trap heb je toegang tot de ruime zolder. Deze heeft de mogelijkheid om er een voorzolder en een extra slaap/werkkamer te creëren.

De woning is voorzien van dak-, spouwmuurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas. De CV-ketel is van 2018. Het energielabel is C. Voor zowel de badkamer als het toilet op de begane grond geldt dat deze gedateerd en aan vervanging toe zijn.

## Buiten

De woning beschikt over een voor- en een achtertuin (Oosten) en een achterom. Er is parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning.

## Locatie

Druten ligt in het centrum van het Land van Maas en Waal. De groene omgeving kenmerkt zich door rivieren, dijken en uiterwaarden. Druten beschikt over uitgebreide voorzieningen zoals onder anderen een leuk winkelcentrum, theater, diverse sportclubs, zwembad, bibliotheek, een ziekenhuisdependance, diverse basisscholen en een middelbare school.

Druten heeft een goede ontsluiting naar het rijkswegennet A15/A73/A50. Waardoor steden als Tiel, Den Bosch, Oss en Nijmegen snel bereikbaar zijn. Ook zijn er goede aansluitingen met het openbaar vervoer.

## Taxatiewaarde/vraagprijs

De woning is getaxeerd op € 300.000. De vraagprijs wijkt af van de taxatiewaarde. De woning wordt tegen de vraagprijs aangeboden.

Voor meer informatie over de verkoopvoorwaarden en de plattegronden verwijzen we naar de brochure. Heb je vragen neem dan contact op via de oranje button.

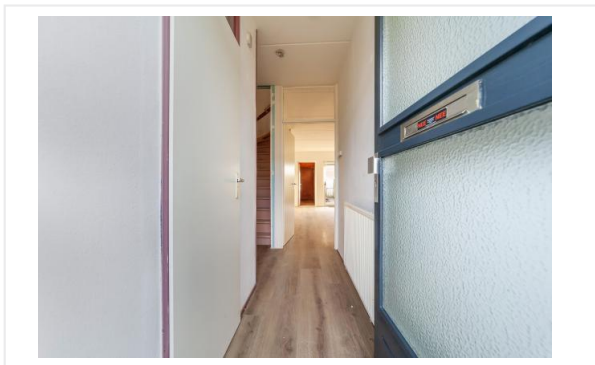
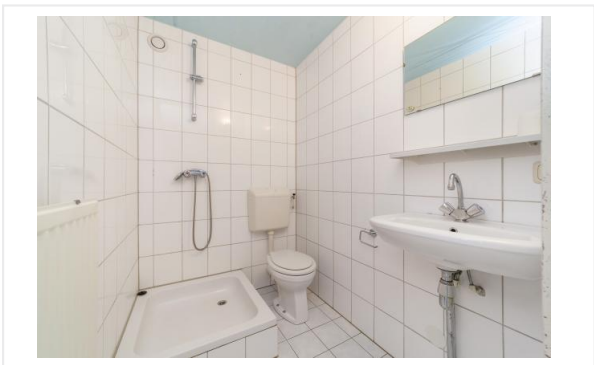
Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na

aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte.

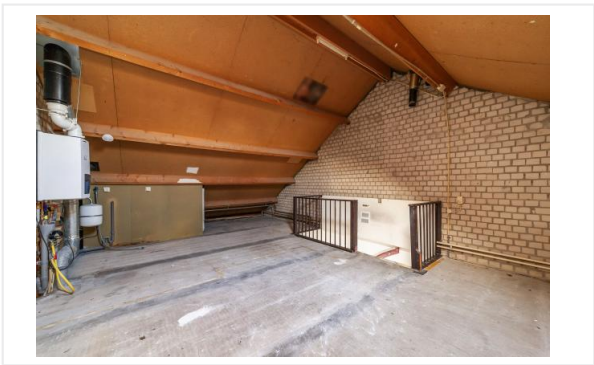
## Foto's



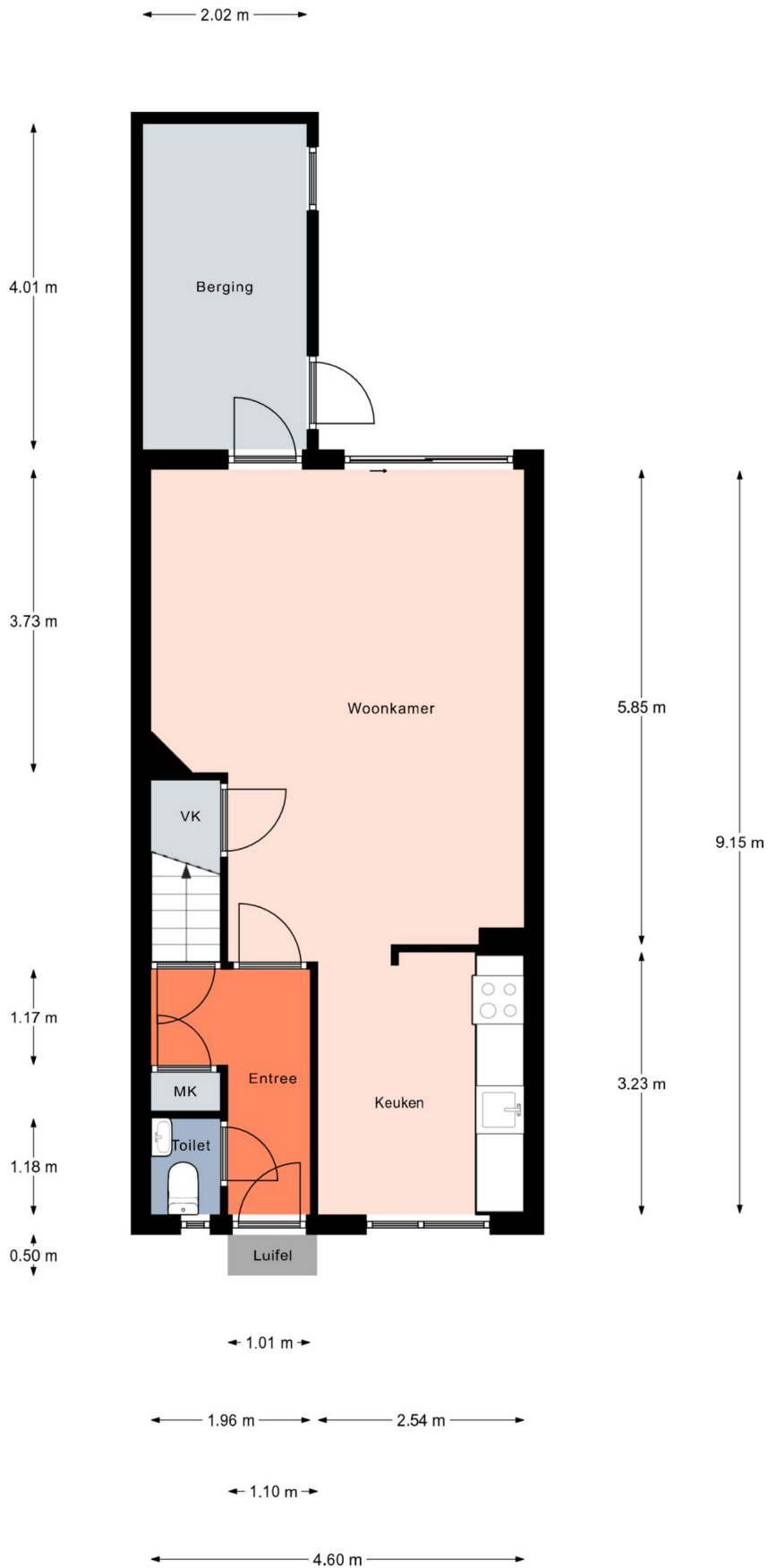
# Foto's



# Foto's

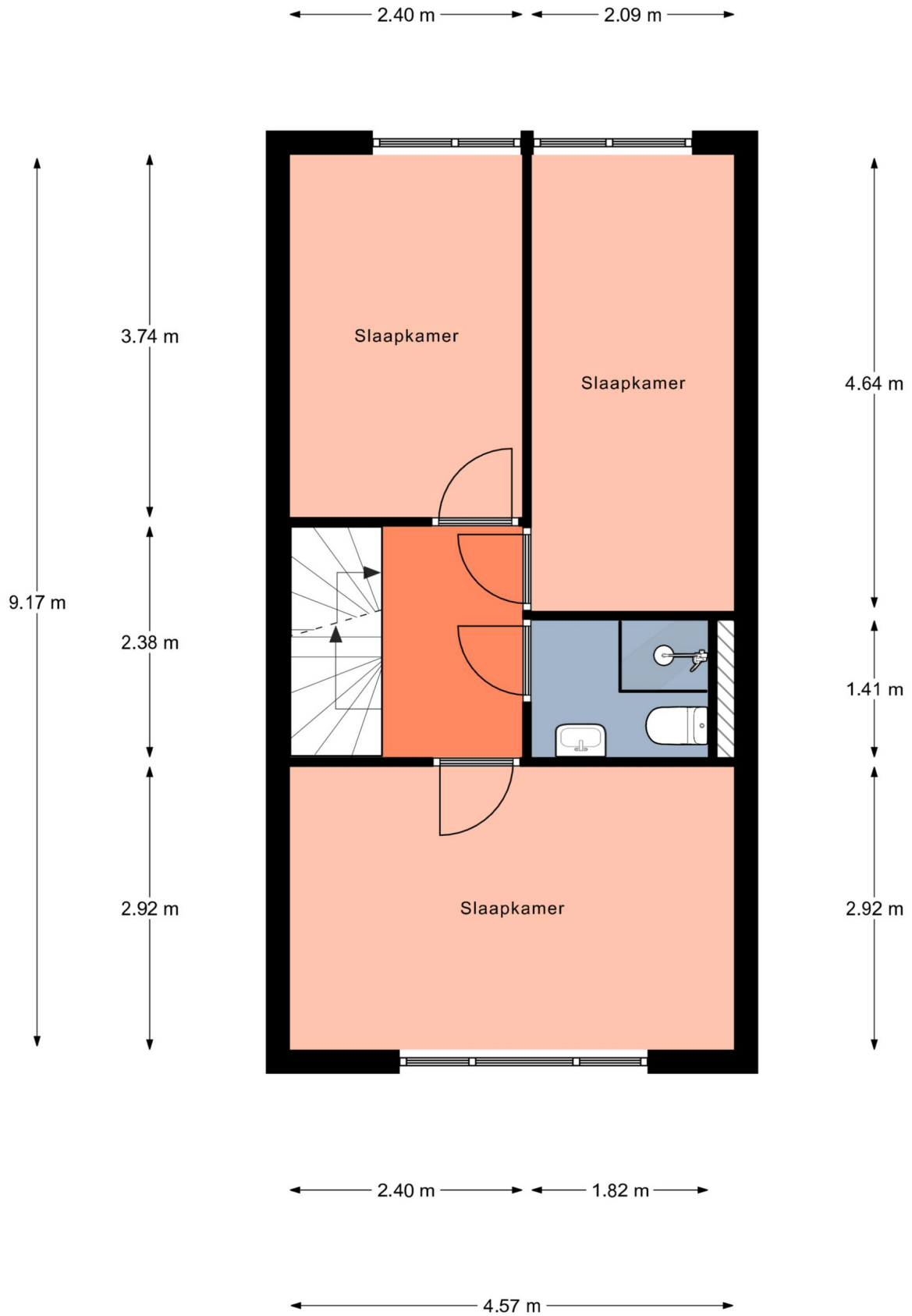


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

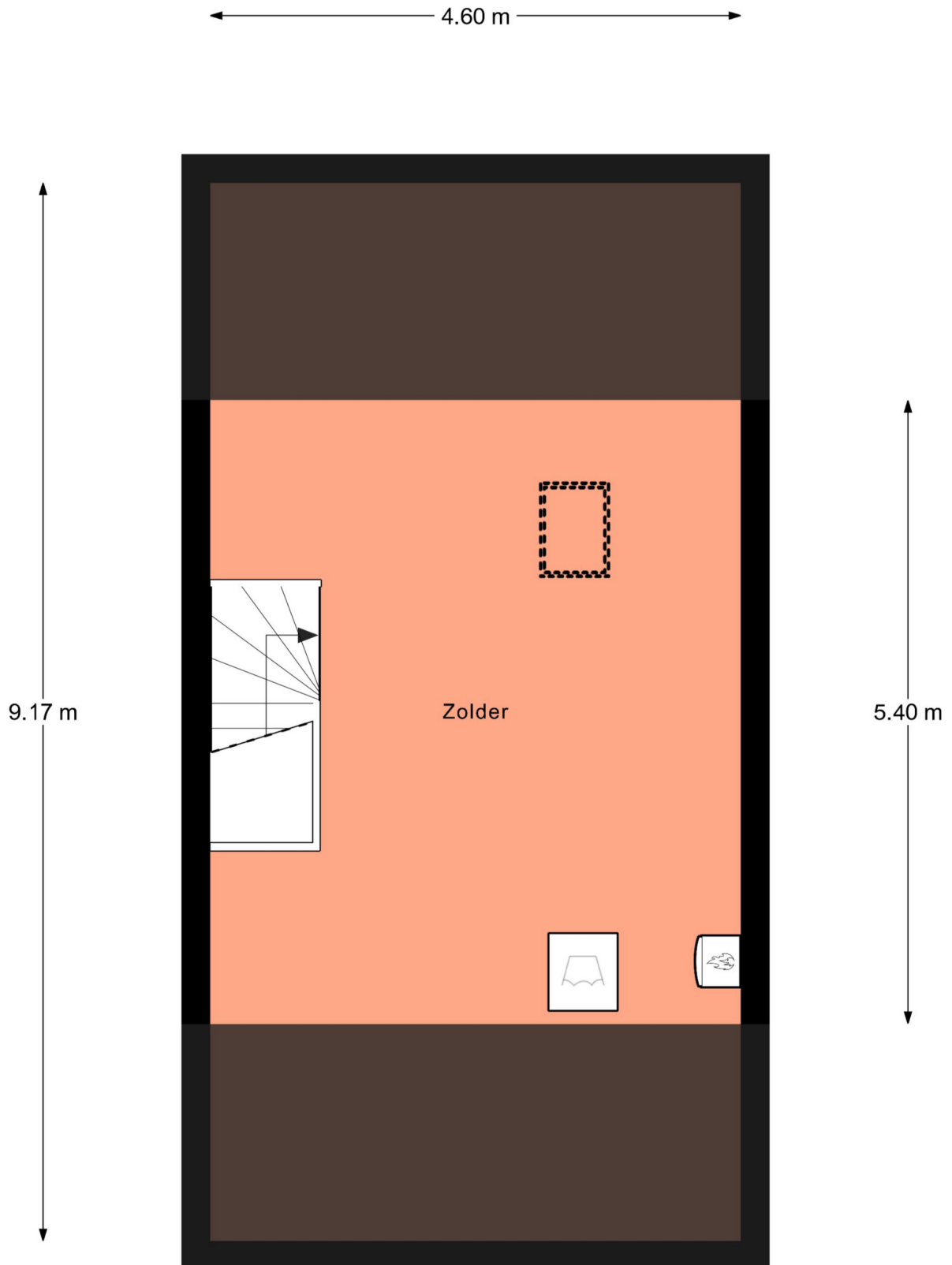
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# Plattegrond

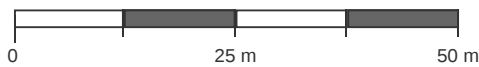






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Middelveld 95, 6651GS Druten

Referentie: 67600c2a66c80338202d678f



<b>6646</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Druten	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 19-12-2024 om 08:41.</b></p>
<b>95</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	DTN03	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6646	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	136	
	Bebouwing			

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonwaarts** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonwaarts** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonwaarts** op telefoonnummer **024 - 382 01 00** of per mail **verkoop@woonwaarts.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Antispeculatiebeding

Op de verkoop van deze woning is een anti-speculatiebeding van toepassing. Dit betekent dat je de woning binnen vier jaar niet mag verkopen of verhuren aan iemand anders zondertoestemming van de corporatie. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Titelbewijzen

Verkoper is niet gehouden tot overhandiging van diens titelbewijzen.

## Medewerking bij onderhoud

Indien een of meerdere naastgelegen woningen nog in eigendom van verkoper zijn, is koper verplicht zijn of haar medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk is voor het verrichten van onderhoud aan de woning(en) van verkoper.

## Aanvulling wettelijke bedenktijd

Koper zal verkoper of diens makelaar voor het einde van de periode van de bedenktijd met een aangetekend schrijven met handtekening retour, of per e-mail met bevestiging van ontvangst berichten, indien zij de koop ongedaan wil maken, alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Kadastrale splitsing woonhuis / garage – nieuw tarief

Het kadastraal perceel van het verkochte is reeds in opdracht van verkoper gesplitst of moet nog kadastraal gesplitst worden. Hieronder wordt verstaan de inmeting van het kadastraal perceel en inschrijving hiervan in de registers van Het Kadaster. Verkoper heeft hiertoe kosten gemaakt of maakt deze in de nabije toekomst en koper dient derhalve een bedrag van € 420,00 aan verkoper te vergoeden.

## Starterslening

De verkoper biedt je de mogelijkheid gebruik te maken van de gemeentelijke Starterslening in Druten, Beuningen en Nijmegen.

De gemeenten Druten, Beuningen en Nijmegen helpen starters met het kopen van een woning. De gemeente verstrekt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten SVn de zogenaamde Starterslening. De Starterslening is een tweede hypotheek die het gat dicht tussen de maximale hypotheek en de aankoop prijs van de woning. Jouw budget wordt hierdoor fors verhoogd.

## Voorrang voor middeninkomens tot € 71.548

Wanneer er geen kandidaten zijn die aan Koopvoorrang voldoen, krijgen geïnteresseerde kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548 bruto per jaar voorrang op andere kandidaten met een hoger inkomen. Ook zij kunnen de woning kopen tegen de vraagprijs. Je geeft zelf aan dat je een middeninkomen hebt en dit kan je aantonen middels een inkomensverklaring van de Belastingdienst. Bij meerdere kandidaten vindt een loting plaats.

Ben je geïnteresseerd in de woning? En is dit voor jou van toepassing? Meld je dan aan voor een bezichtiging. Je reactie komt op een wachtlijst. Wanneer er geen kandidaten zijn die aan Koopvoorrang voldoen nemen we contact met je op.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

Op de verkoop van deze woning is een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod van toepassing. Dit verplicht je om na aankoop van de woning minimaal vier jaar zélf in de woning te wonen. Tijdens deze vier jaar mag je de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de leveringsakte. Kom je deze afspraak niet na? Dan krijg je een boete van 20% van de koopsom.

## Uitsluiting aansprakelijkheid bodemverontreiniging

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan de woning. Aangezien de verkoper de woning niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan de woning of het perceel zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. In de koopovereenkomst wordt een extra artikel opgenomen waarmee koper verklaart verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten gevolge van bodemverontreiniging.

## Vestigen erfdienstbaarheden

Verkoper neemt in de koopovereenkomst een artikel op waarin het vestigen van erfdienstbaarheden en eventueel aanwezige verplichtingen wordt geregeld. Daar waar verkoper eigenaar is van de woning en naastgelegen woningen worden de erfdienstbaarheden over en weer gevestigd. Het betreft hier standaard erfdienstbaarheden zoals het recht van overpad (indien van toepassing), uitzicht, licht enzovoort. Deze erfdienstbaarheden en eventueel van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden houden, naar objectieve maatstaven gemeten, geen bijzonder bezwarende bepalingen in voor de koper.