



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 600.000 k.k.

37

GREFFELINGSEDIJK

ALPHEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT OBJECT:

Wonen met bedrijvigheid

WOONOPPERVLAKTE:

152 m² wonen

432 m² bedrijfsruimte

INHOUD TOTAAL:

2.168 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

865 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

4

BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

bestaande bouw

woning met bedrijfsruimte

E (woning)

1930

Warmtepomp

LIGGING:

TUIN:

VERWARMING:

ISOLATIE WONING: Dakisolatie (platte dak vernieuwd), muurisolatie, vloerisolatie met vloerverwarming, dubbel glas HR++

Landelijke ligging

Verharde oprit

Warmtepomp,
vloerverwarming



OMSCHRIJVING

Wonen en werken combineren op een unieke locatie in het Land van Maas en Waal

Aan de Greffelingsedijk in het gemoedelijke dorp Alphen bieden wij dit veelzijdige object aan bestaande uit een bedrijfswoning met twee ruime bedrijfsruimtes. Met een woonoppervlakte van circa 152 m² en maar liefst 432 m² aan bedrijfsruimte biedt dit object volop mogelijkheden voor ondernemers, hobbyisten of iedereen die ruimte zoekt om wonen en werken te combineren.

KENMERKEN

- Bedrijfswoning (huisnr. 37) met woonoppervlakte ca. 152 m²
- Twee bedrijfsruimtes (huisnr. 37a + 37b) met totaal ca. 432 m² (categorie 1 t/m 3.2)
- Totale bruto vloeroppervlakte ca. 638 m² + bruto inhoud woning 2.168 m³
- Warmtepomp + vloerverwarming aanwezig
- 20 stuks zonnepanelen aanwezig
- HR++ glas woning
- Glasvezel aanwezig
- Platte dak 2025 vernieuwd
- Begane grond met slaapkamer en badkamer
- Verdieping naar eigen wens af te werken
- Ideaal voor wonen en werken combineren
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen

WONEN

De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 152 m² en heeft een verrassend ruime indeling.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreed je de woning en kom je direct in de ruime en open leefruimte. De woning is praktisch ingedeeld waarbij de keuken zich aan de linkerkzijde bevindt en de woonkamer aan de rechterzijde, samen vormend één grote open ruimte. Dankzij de aanwezige raampartijen is er veel lichtinval, wat

zorgt voor een prettige en ruimtelijke sfeer.

De keuken vormt een centraal punt in de woning en biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken en te leven. Door de open indeling loopt de keuken naadloos over in de woonkamer, waardoor een fijne leefruimte ontstaat waar wonen en koken samenkomen.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaapkamer, badkamer en een berging. Hierdoor is de woning tevens geschikt voor gelijkvloers wonen. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, douche en toilet.

Eerste verdieping

Via de vernieuwde trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is nog niet volledig afgewerkt, wat de nieuwe eigenaar de mogelijkheid biedt om deze geheel naar eigen wens en inzicht in te delen en af te werken.

De beschikbare ruimte maakt het mogelijk om hier meerdere slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimte te realiseren.

De verdieping beschikt over daglichttoetreding via dakramen, waardoor ook hier een prettige en lichte basis aanwezig is.

VERVOLG OMSCHRIJVING

BEDRIJFSRUIMTES

Bij het object horen twee ruime bedrijfsruimtes met een totale oppervlakte van circa 432 m².

De bedrijfsruimtes bestaan uit royale open werkplaatsen met een robuuste uitstraling. De ruimtes bieden tal van mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten zoals een werkplaats, opslagruimte, atelier of kleinschalige productie (categorie 1 t/m 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten). Door de grote oppervlaktes en praktische indeling zijn de ruimtes flexibel in gebruik.

De directe ligging naast de woning maakt het object uitermate geschikt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde bevindt zich een ruim verhard erf met voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen of het stallen van voertuigen en materialen.

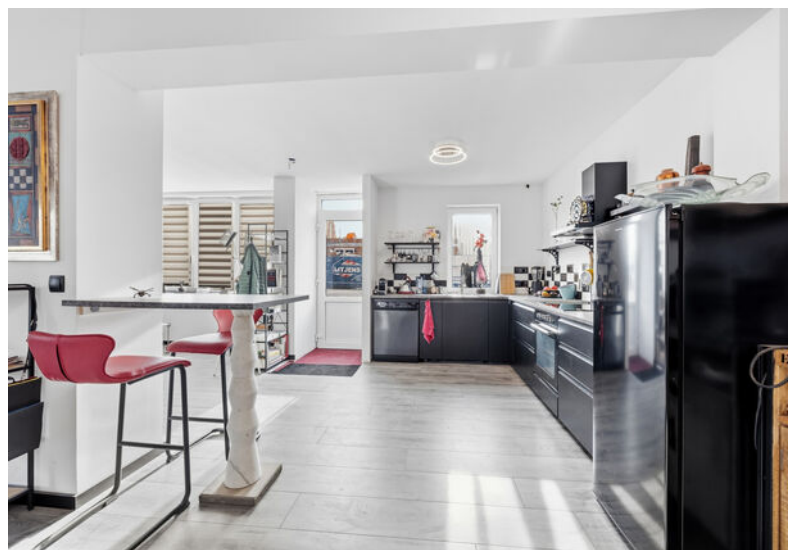
LIGGING

Het object is gelegen aan de Greffelingsedijk in Alphen, een karakteristieke dijk in het prachtige rivierengebied van het Land van Maas en Waal. De omgeving staat bekend om haar rust, ruimte en fraaie landschappen langs de Maas.

Alphen is een gemoedelijk dorp met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, horeca en sportverenigingen. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen zijn plaatsen zoals Druten, Wijchen en Oss eenvoudig bereikbaar.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen provinciale wegen zijn de A50, A15 en A73 goed bereikbaar, waardoor steden als Nijmegen, Tiel, Arnhem en 's-Hertogenbosch binnen korte tijd te bereiken zijn.

Keuken en woonkamer







Slaapkamer beneden





Verdieping







Tweede bedrijfsruimte





Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zijder www.zijder.nl

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbet www.zibbet.nl

Meetcertificaat

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Greffelingsedijk 37
Postcode/plaats	6626AX, Alphen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	04-02-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	05-02-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1625984
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	152,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	432,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	638,20	M ²
Bruto inhoud woning	2.167,91	M ³

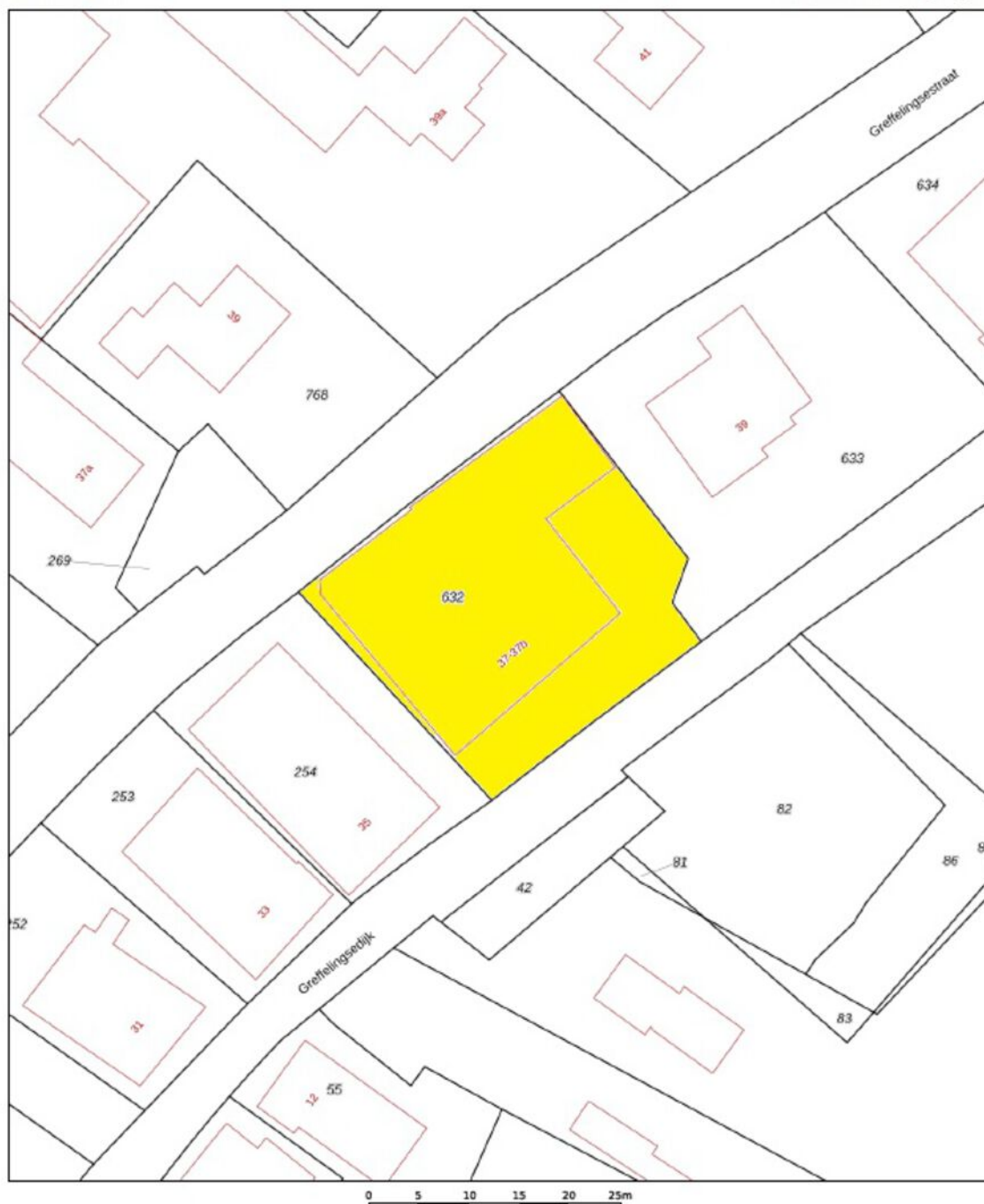
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Greffelingsdijk 37

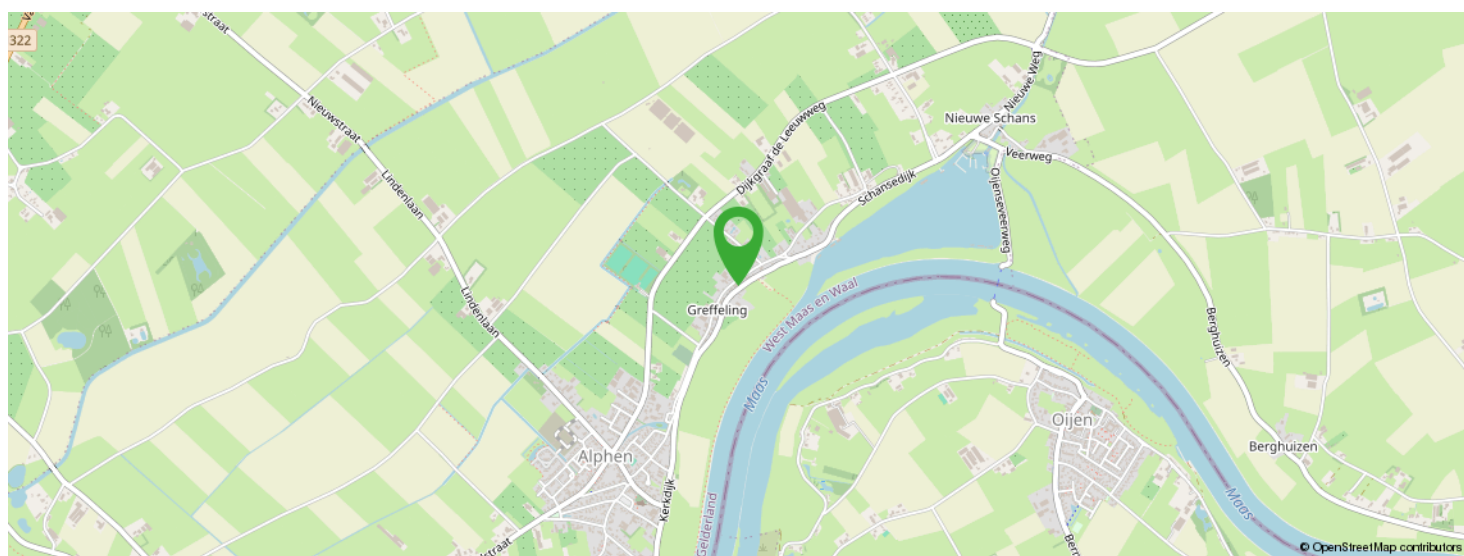
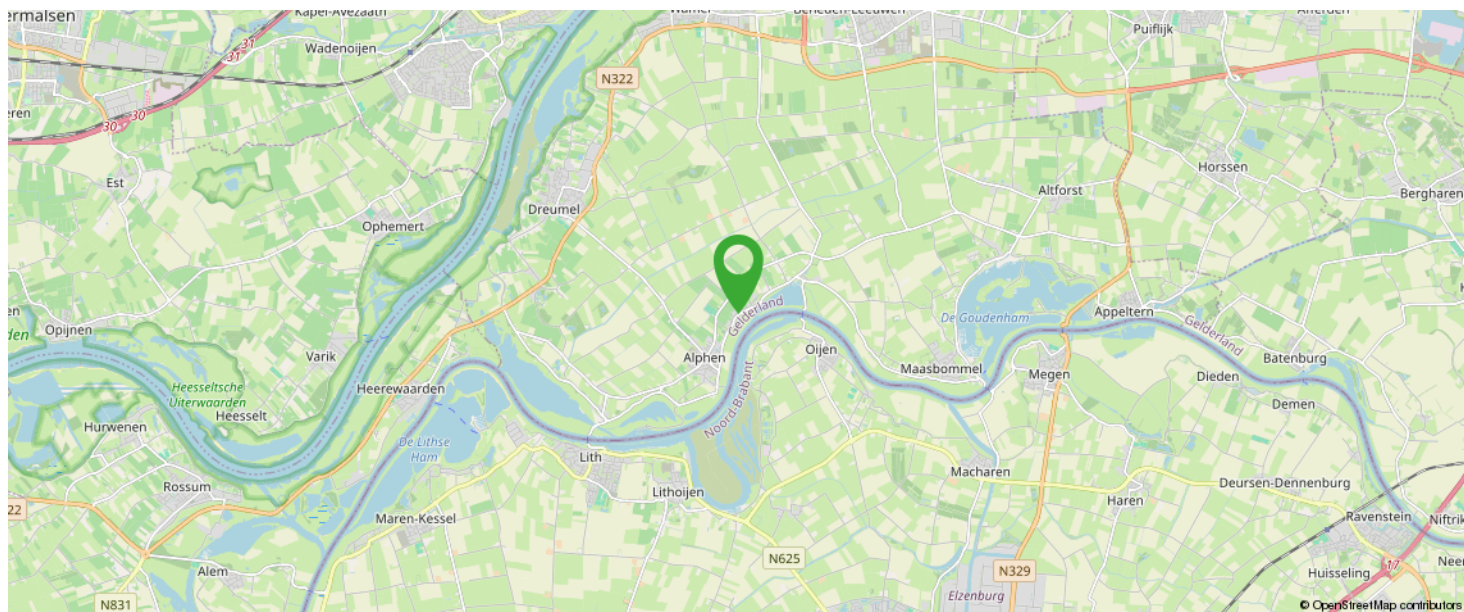


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Appelterm	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 632	
—	Bebouwing		

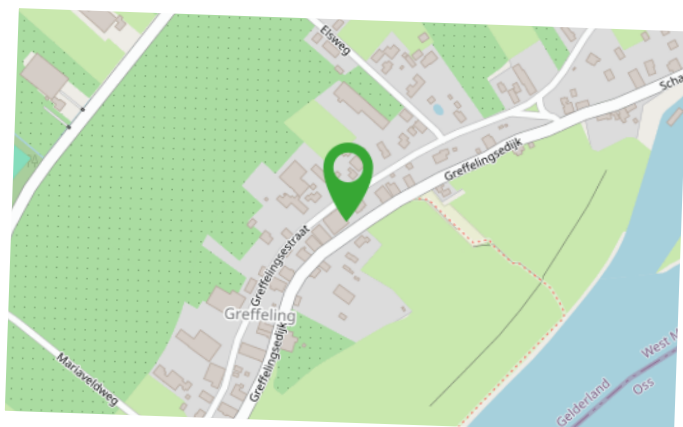
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. 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 het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—