



Estrik 6

Druten



A ++++

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken Bijzonderheden



Zelden komt er zo'n fraaie woning te koop. In het nieuwbouwproject Tichellande gelegen hoogwaardig onder architectuur afgewerkte vrijstaande woning met garage, zwembad en overkapping. Tijdens de bouw is door de eigenaren nergens op bezuinigd qua meerwerk en gekozen materialen. Hierdoor is een zeer complete en smaakvol afgewerkte woning ontstaan die ook nog eens zeer prettig gelegen is, omgeven door groen. De ontsluitingswegen, maar ook de stad Nijmegen zijn snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

- absoluut een pareltje van een woonhuis!
- vloerverwarming door de hele woning
- aansluitingen voor gasloos wonen zijn aanwezig
- garage geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en warm/koud water
- verwarmd en volledig geautomatiseerd zwembad van 8 x 4 meter met krachtige tegenstroom installatie/jetstream en volledig geautomatiseerd lamellen zwembad afdekking (april 2022)
- luxe overkapping van ca. 26 m²
- 37 zonnepanelen, zorgen voor opwekking van 12.000 tot 13.000 kwh
- airconditioning beneden (koelen en verwarmen) met eigen buitenunit
- airconditioning in grote slaapkamer (koelen en verwarmen) met eigen buitenunit
- brede overdekte oprit met 3 fasen laadpaal en ruimte voor meerdere auto's
- camera- en alarmsysteem (bedraad)
- domoticsysteem en verlichtingsplan (binnen en buiten)
- dakkapel op zolder over bijna volledige diepte van de woning

Bouwjaar: 2020

Woonoppervlakte (exclusief garage): 192 m²

Garage: 18 m²



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 2020

Woonoppervlakte: 192 m²

Perceeloppervlakte: 448 m²

Indeling.

Begane grond: entree via een ruime hal die is voorzien van een garderoberuimte onder de trap, meterkast, toilet met een wandcloset en fonteintje.

De uitgebouwde woonkamer is L-vormig en heeft de uitgebreide keuken met kook-/spoeleiland aan de voorzijde van de woning. Alle inbouwapparatuur is aanwezig, zoals een stoomoven, combi-oven, inbouw koffiemachine, Quooker, twee koelkasten, vriezer, vaatwasser en een Bora inductiekookplaat met afzuiging.

Het eetgedeelte is fijn gesitueerd in de erker. Een heerlijk lichte plek om lekker lang te tafelen.

Naast het eetgedeelte bevindt zich een praktische ruimte die op dit moment als werkplek gebruikt wordt. De stalen schuifdeuren vormen een fraaie afscheiding tussen de zit- en eethoek.

De zithoek ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een mooi wand-/tv meubel aan de muur. Via schuifdeur kom je in de heerlijke, tot in de puntjes afgewerkte, achtertuin.

De volledige woning is voorzien van een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming.





Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 2020

Woonoppervlakte: 192 m²

Perceeloppervlakte: 448 m²

Eerste verdieping:

Overloop met separaat toilet. In totaal zijn er op deze verdieping 3 slaapkamers aanwezig waarbij de ouderslaapkamer een inloopkast heeft. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en design radiator.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping heeft, mede door de dakkapel over bijna de gehele diepte van de woning, ook nog eens een zee aan ruimte. In het voorste gedeelte staat de technische installatie met o.a. de CV-ketel en wasmachine/droger. Aansluitend is er een grote slaapkamer. De grote onderhoudsvrije dakkapel is voorzien van horren en elektrische rolluiken. Bovendien is er vanuit twee zijden toegang tot de vliering.

Tuin:

De tuin is ook echt prachtig. Volledig aangelegd met alleen maar kwalitatief hoogwaardige materialen. Voorzien van een verwarmd zwembad met geautomatiseerd doseersysteem. Het zwembad wordt verwarmd door solar lamellendek en warmtepomp met overcapaciteit (21kW) voor een verlengd zwemseizoen van het vroege voorjaar tot laat in het najaar. Het lamellendek biedt tevens veiligheid voor kinderen en huisdieren. De fraaie overkapping is een heerlijk plekje om samen van de tuin te genieten, met volop privacy. Het verlichtingsplan zorgt een mooie sfeer in de avonduren.





Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's





Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



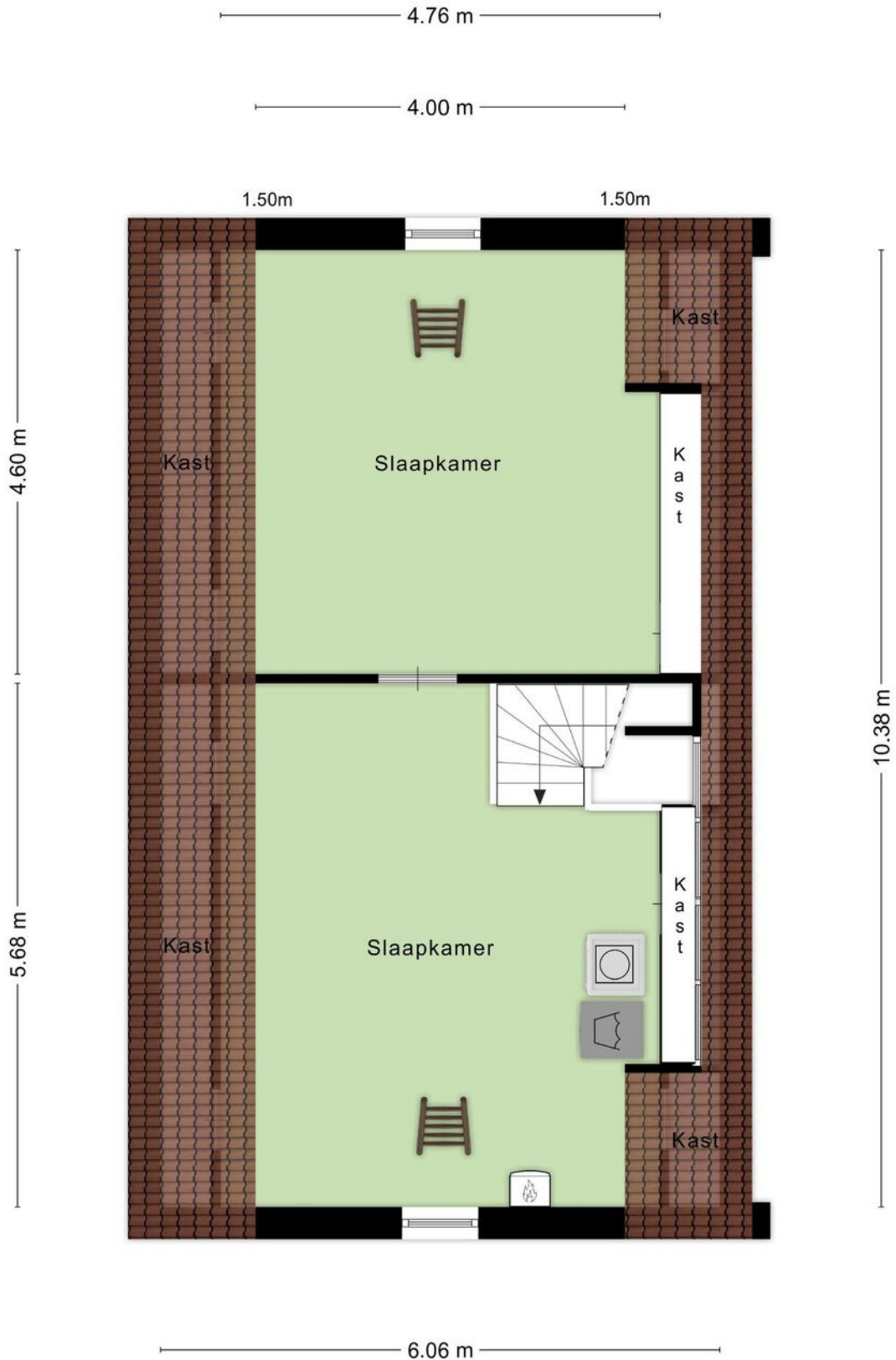
Foto's





Plattegrond

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's





Foto's



Kadastrale kaart

Druten



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

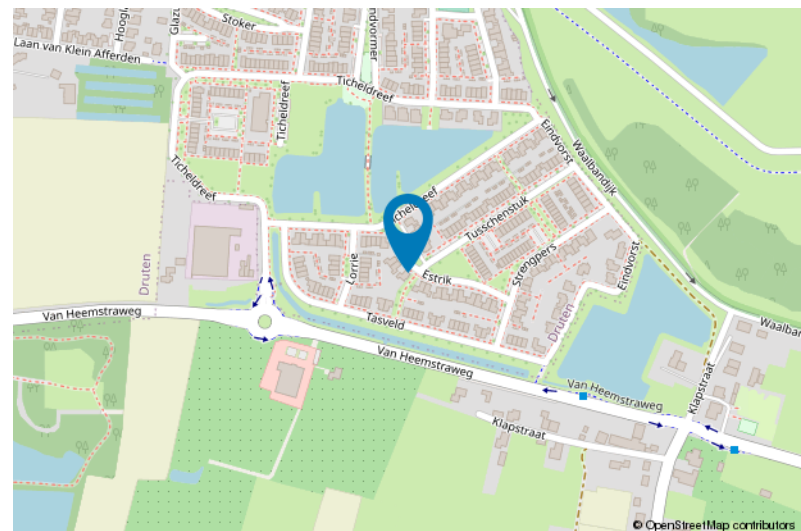
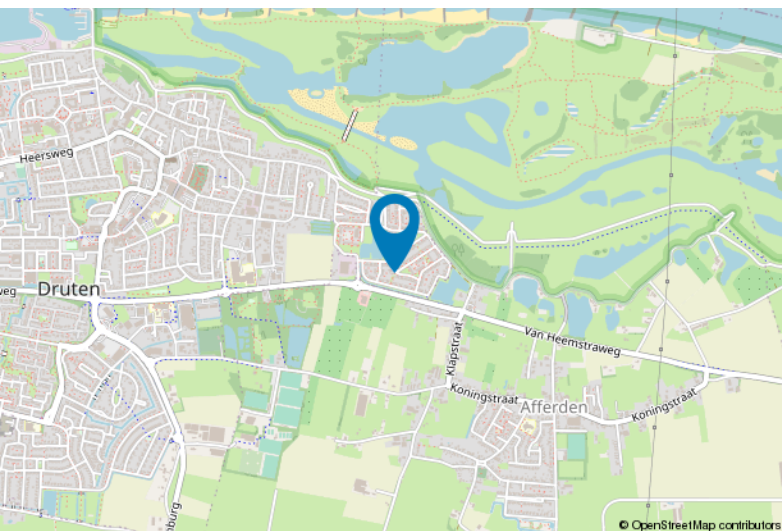
Kadastrale gemeente: Druten
Sectie: D
Perceelnummer: 2247
Perceeloppervlakte: 448 m²

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven eettafel		X	
- Lamp op overloop en gang	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Badkamermeubel	X		
- Overige kasten/planken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer	X		
- Spiegel gang		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Tweede koelkast	X		
- Combi-oven/Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Camera systeem ip bedraad (6 camera's + gesloten ip server)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zwembad met installatie en solardek	X		
Zwembad toebehoren (stofzuigslang/winterdek)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Robot maaier (gras)			X
- Robot stofzuiger zwembad			X

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!