



# Dericks en Geldens 31

Druten

A



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Comfortabel en stijlvol wonen op een unieke plek aan de dijk



Welkom aan Dericks en Geldens 31 in Druten. Een zeer ruime twee-onder-een-kapwoning met een hoogwaardige afwerking, een royaal perceel én een uitzicht dat je elke dag opnieuw zult waarderen. Deze woning combineert het comfort van modern wonen met een rustige, groene ligging aan de rand van de jonge wijk Tichellande. Hier woon je op een plek waar je je direct thuis voelt.

Een woning die tot in detail klopt

Gebouwd in 2019 en perfect onderhouden, biedt deze woning maar liefst 171 m2 aan woonruimte en een perceel van 348 m2. De woning is instapklaar en voorzien van veel extra's die het dagelijkse woonplezier verhogen.

Indeling en afwerking

- De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de openslaande tuindeuren met zijlichten. De sfeervolle houtkachel maakt dit tot een fijne plek om te ontspannen.
- De luxe open keuken is een droom voor de kookliefhebber, met onder andere een kook-/spoeleiland met bar, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, dubbel oven waarvan 1 met stoomfunctie en 1 oven met magnetron en pyrolyse functie en een royale koelkast.
- De keuken is gesitueerd in de gezellige erker met elektrisch screen.

Tuin en tuinkamer

- De achtertuin is netjes aangelegd en biedt veel privacy.
- In 2021 is er een mooie tuinkamer geplaatst met glazen schuifwanden, tegelvloer, houtkachel en een TV-aansluiting – een ideale ruimte voor elk seizoen.
- De tuin is voorzien van een sproei-installatie en een buitenkraan.
- Er is een houten berging (dak vernieuwd in 2025), een achterom naast de garage, en een ruime garage met vloerverwarming en elektrische deur.





# Uitgebouwde woonkamer met sfeervolle houtkachel

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlak: 174 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 348 m<sup>2</sup>

## Verdiepingen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een apart toilet.
- De badkamer is luxe ingericht met elektrische vloerverwarming, inloofdouche, vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel en designradiator.
- De zolderverdieping is ingericht als riante master bedroom met dakkapel, inloopkast, verduisterende/zonwerende duettes en een prachtig vrij uitzicht over de groene uiterwaarden.
- Zowel de eerste als tweede verdieping zijn voorzien van airco (Daikin, met ruimte voor uitbreiding).

## Techniek en comfort

- Er is een uitgebreide meterkast (10 groepen), data-aansluitingen of loze leidingen in alle kamers.
- Er is een waterontharder geplaatst.
- Een technische ruimte op de zolderverdieping met opstelling van de CV-ketel, wasmachine en droger.
- Drie zonnepanelen dragen bij aan de energiezuinigheid.
- Stopcontact aan de voorzijde van het huis biedt de mogelijkheid om een elektrische auto te laden.
- Energielabel A
- Het schilderwerk is recent uitgevoerd (september 2024) door een erkende schilder.
- Ook aan zonwering is gedacht: onder andere een op zonne-energie werkend screen aan de achterzijde op de verdieping en in de erker op de begane grond.

Kortom: een ruime, uitstekend afgewerkte woning op een toplocatie – waar je kunt genieten van modern comfort, veel ruimte binnen en buiten, én een uitzicht dat nooit verveelt.





# Luxe open keuken met kook-/spoeleiland met een bar





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







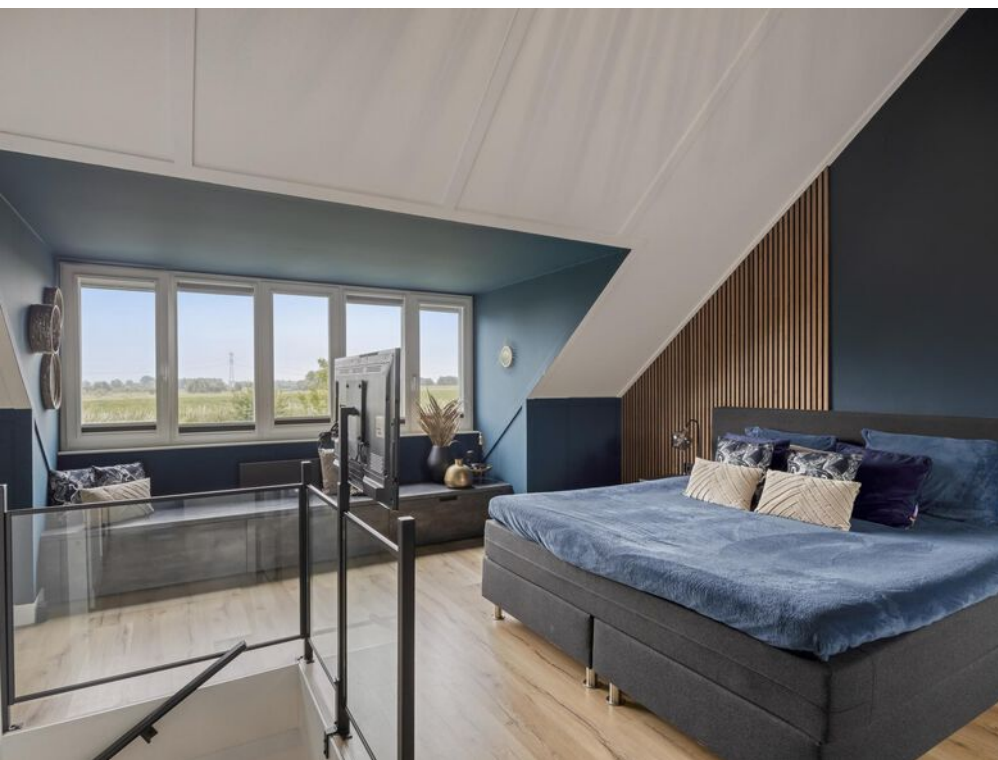
## Drie slaapkamers, apart toilet en een luxe badkamer





# Plattegrond 2e verdieping

## Riante master bedroom





# 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.

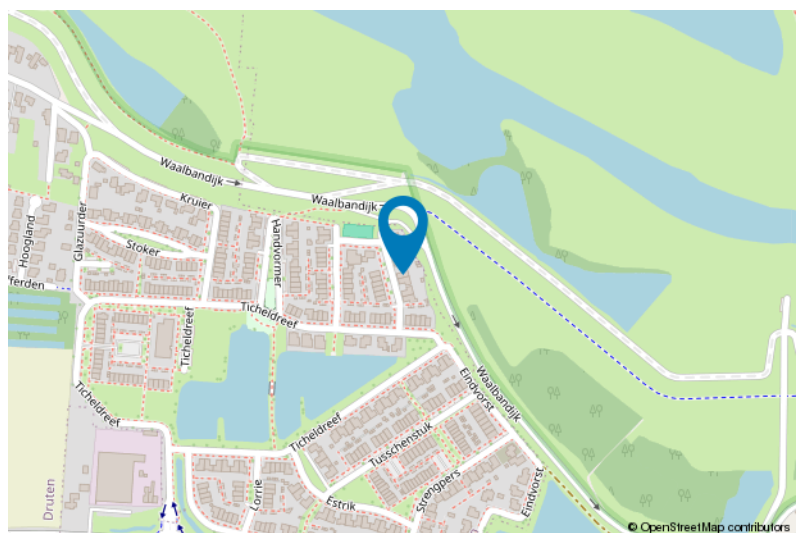
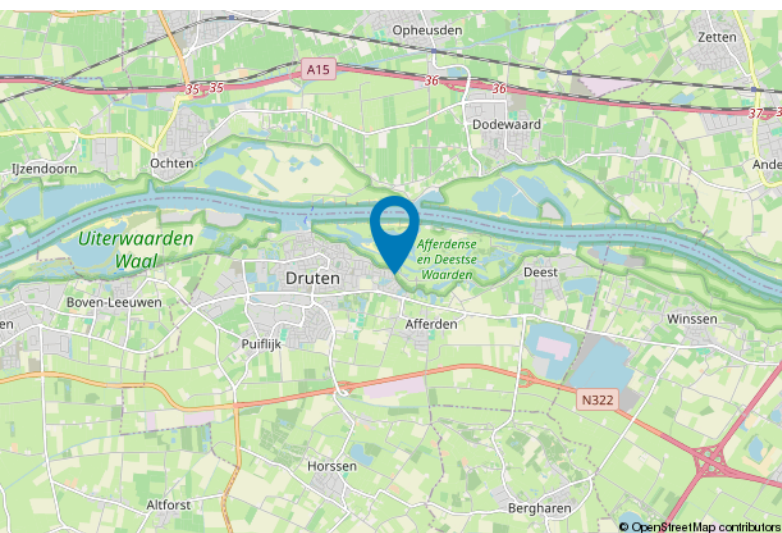
**Kadastrale gemeente:** Druten  
**Sectie:** D  
**Perceelnummer:** 2061  
**Perceeloppervlakte:** 348 m<sup>2</sup>

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 gebruiksoverlappende. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast zolder en locker kast kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder (AquaCell)			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

**Altijd dichtbij met financieel 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  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*