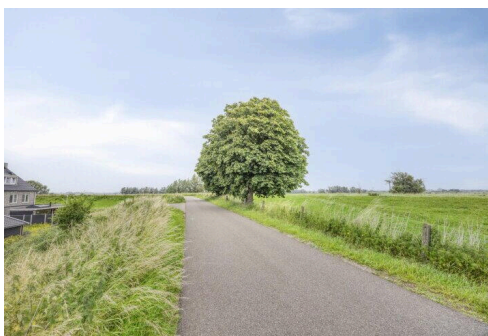


Druten

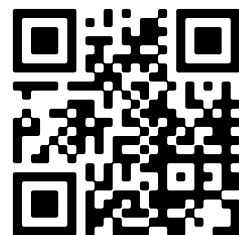
Dericks en Geldens 31 | Vraagprijs € 695.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.DERICKSENGELDENS31.NL



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 2019
Woonoppervlakte: 174 m²
Perceeloppervlakte: 348 m²
Inhoud: 674 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.dericksengeldens31.nl



Omschrijving

Dericks en Geldens 31, 6651 SM Druten

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.

Woonoppervlakte: 171 m²

Perceel: 348 m²

Bouwjaar: 2019

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.

Verdiepingen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een apart toilet.
- De badkamer is luxe ingericht met elektrische vloerverwarming, inloopdouche, 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

- De woning beschikt over 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.

Wonen in Tichellande – modern, groen en centraal

Tichellande is een jonge en kindvriendelijke woonwijk aan de oostzijde van Druten. De wijk is ruim opgezet, met veel aandacht voor groen en speelgelegenheden. Dericks en Geldens 31 ligt aan de buitenrand van de wijk, direct tegen de dijk, hierdoor geniet je van rust, ruimte en volop privacy.

Druten is een levendige gemeente met een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, horeca en sportvoorzieningen. Binnen enkele minuten ben je in het gezellige centrum. De ligging tussen Nijmegen en Tiel maakt Druten bijzonder aantrekkelijk voor wie in de regio werkt of studeert.

- Nijmegen bereik je binnen 20 minuten met de auto.
- Via de nabijgelegen N322 en A15 ben je snel onderweg naar de rest van Nederland.

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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2019
Soort dak:	Zadeldak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	174 m²
Perceeloppervlakte:	348 m²
Inhoud:	674 m³
Overige inpandige ruimte:	17 m²
Externe bergruimte:	25 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, vrij uitzicht
----------	----------------------------

Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin
Achtertuintuin:	173 m² (16.5 meter diep en 10.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten

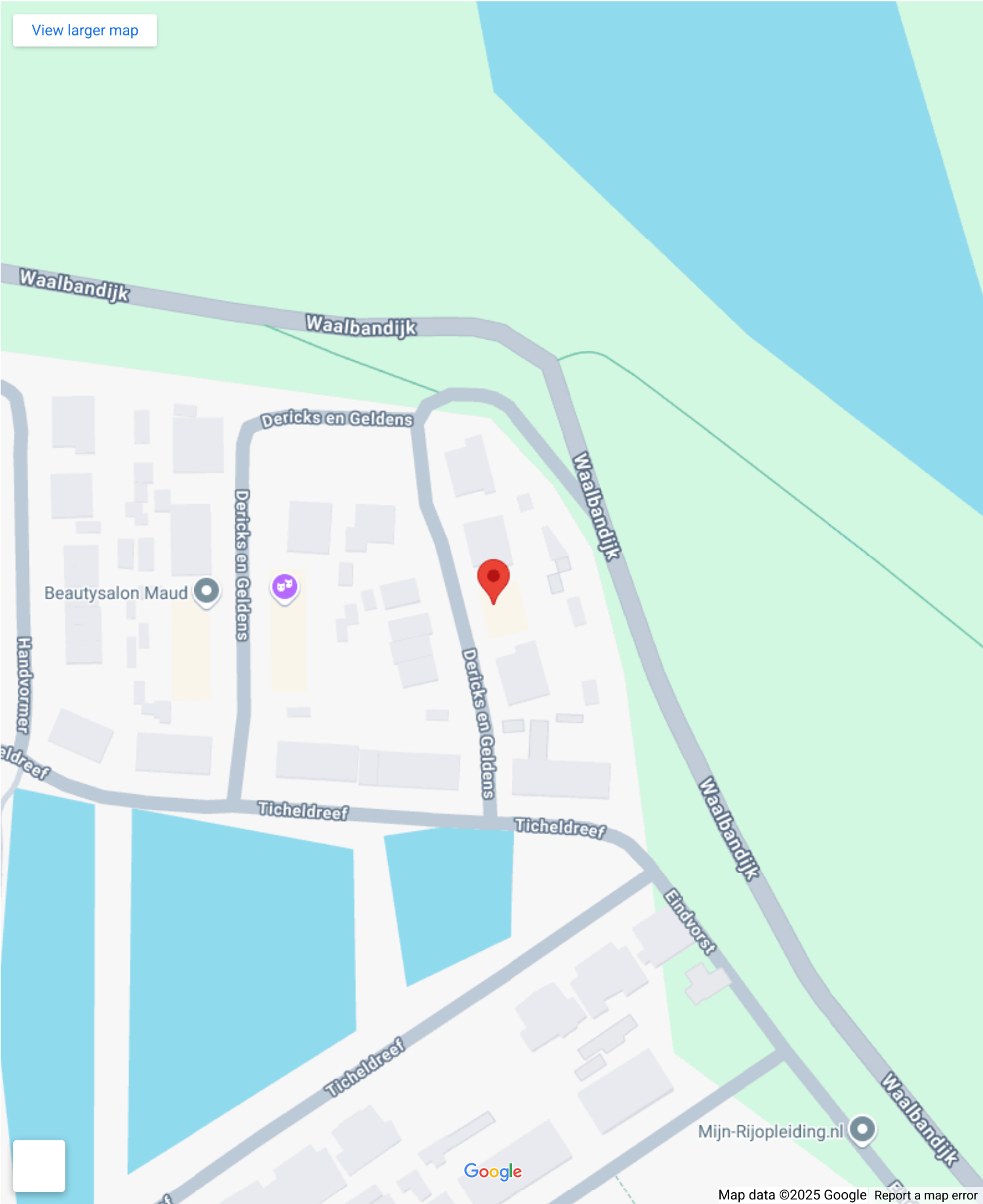
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd hout
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

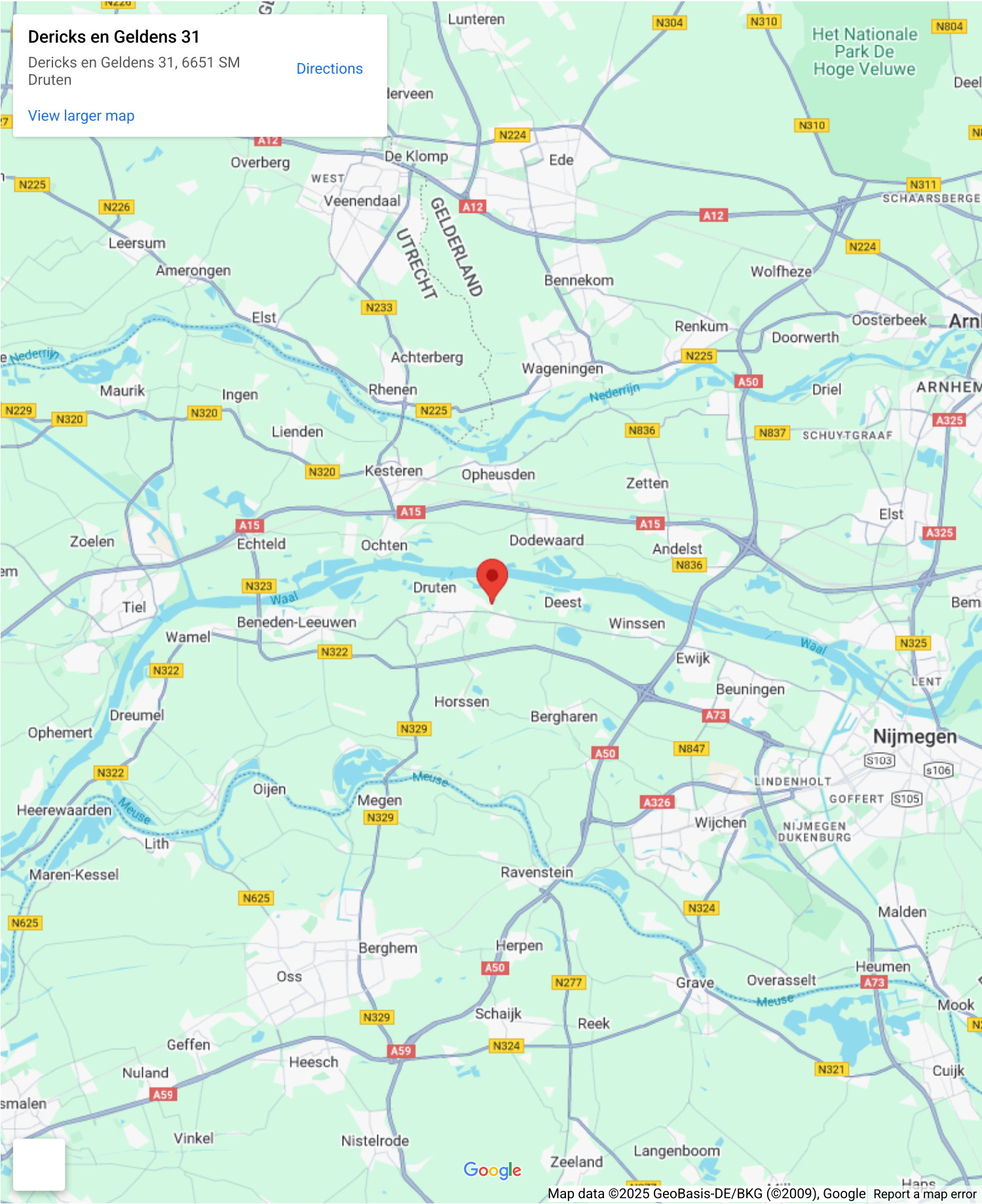
Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto

Op de kaart

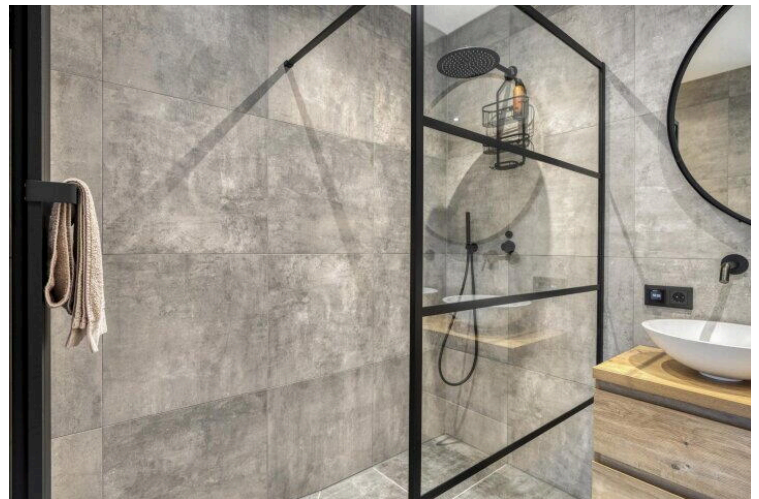
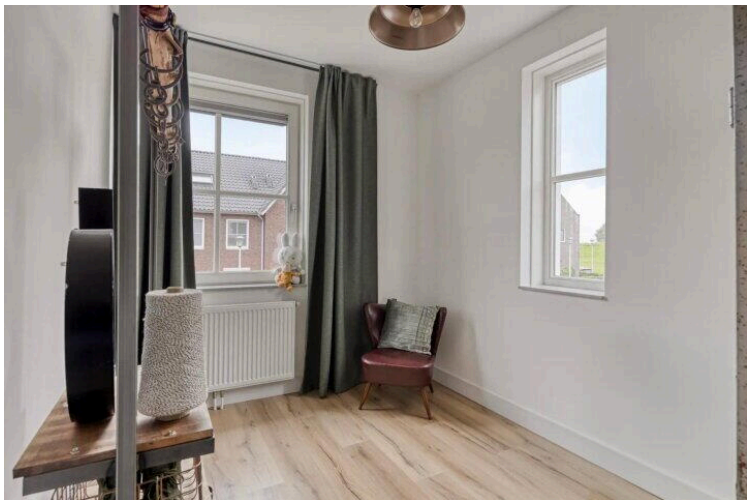
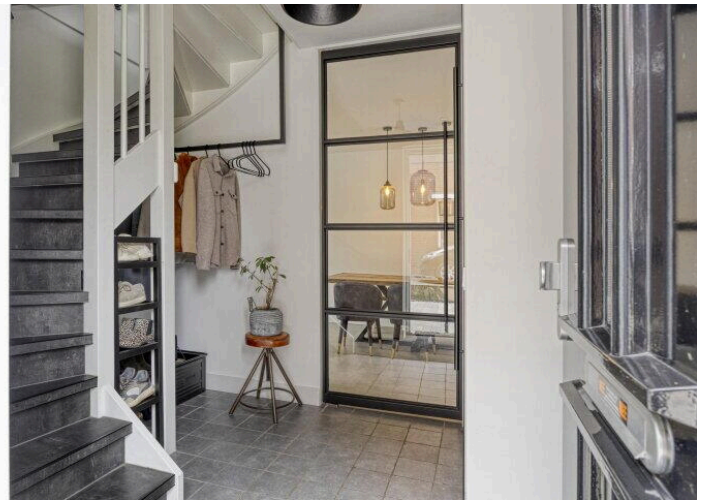


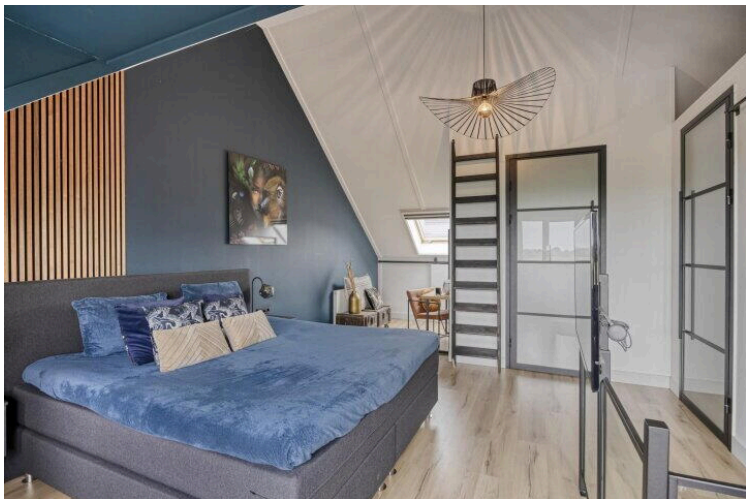
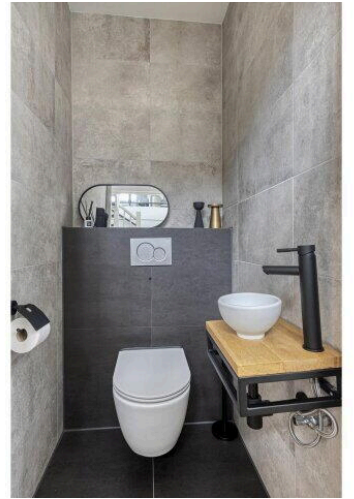
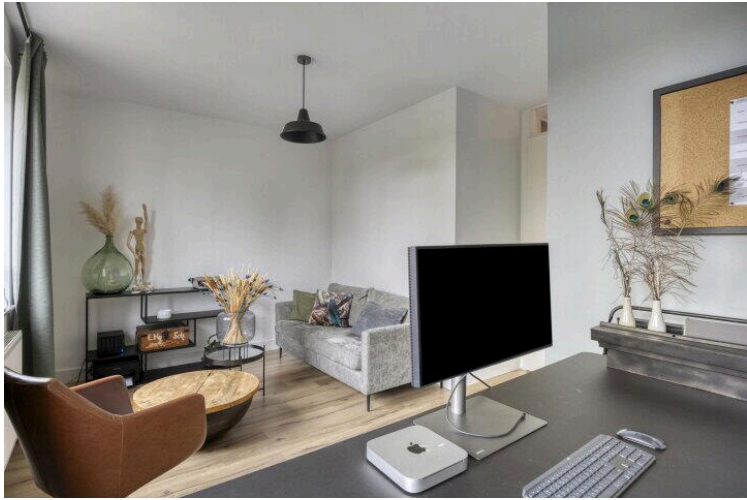
Op de kaart

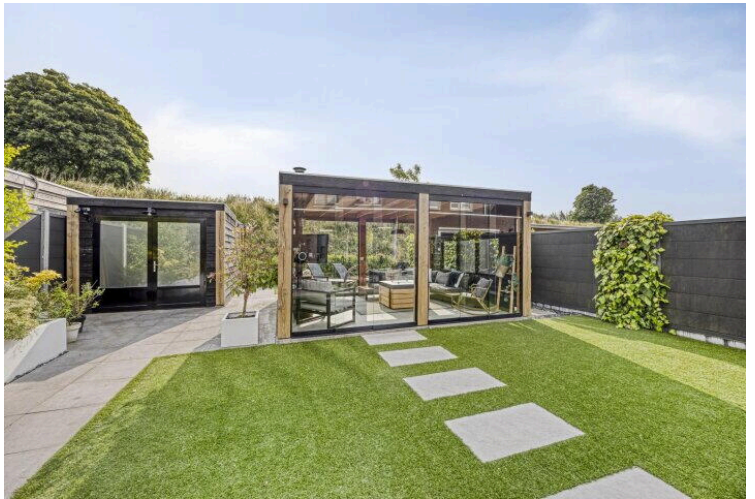
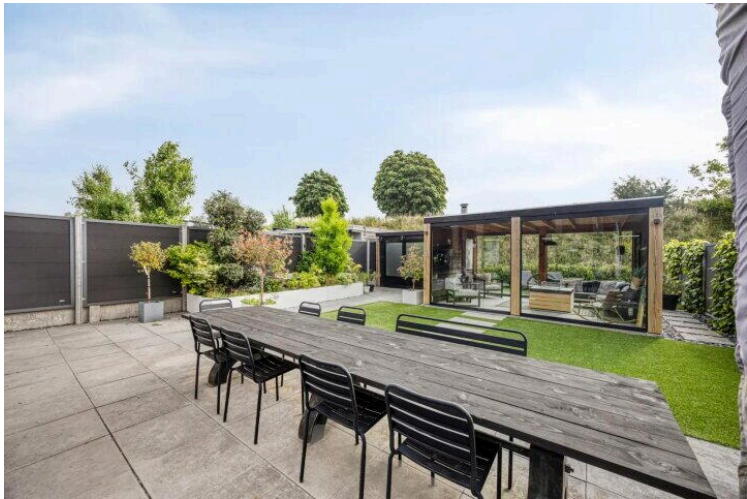
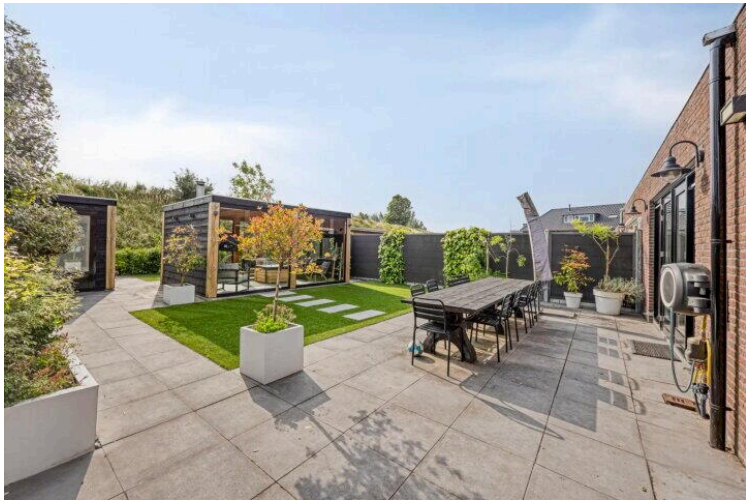
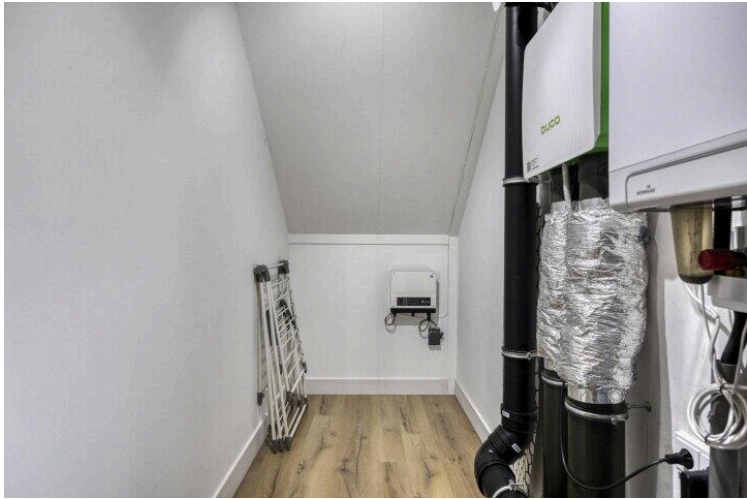
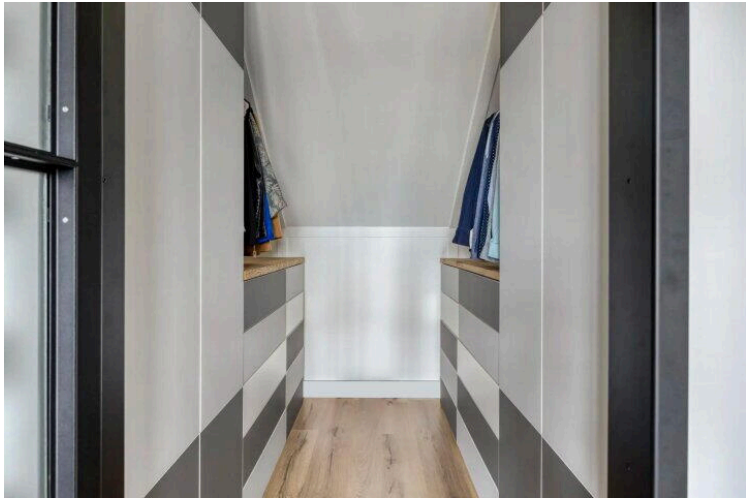






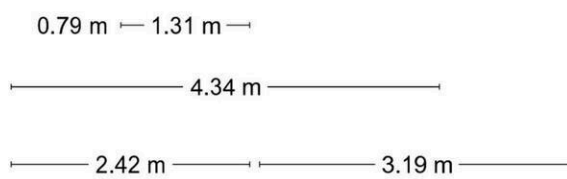
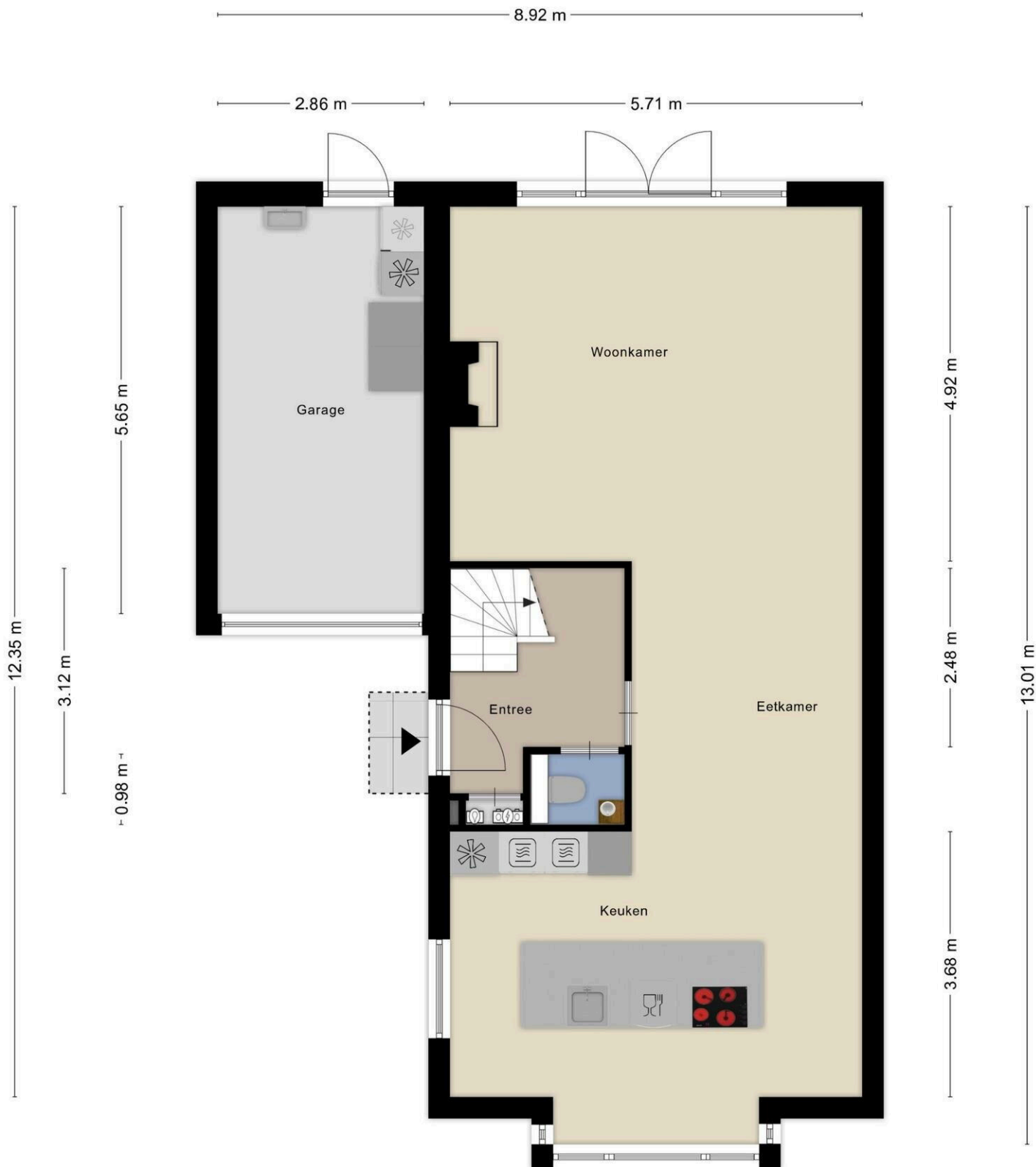












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

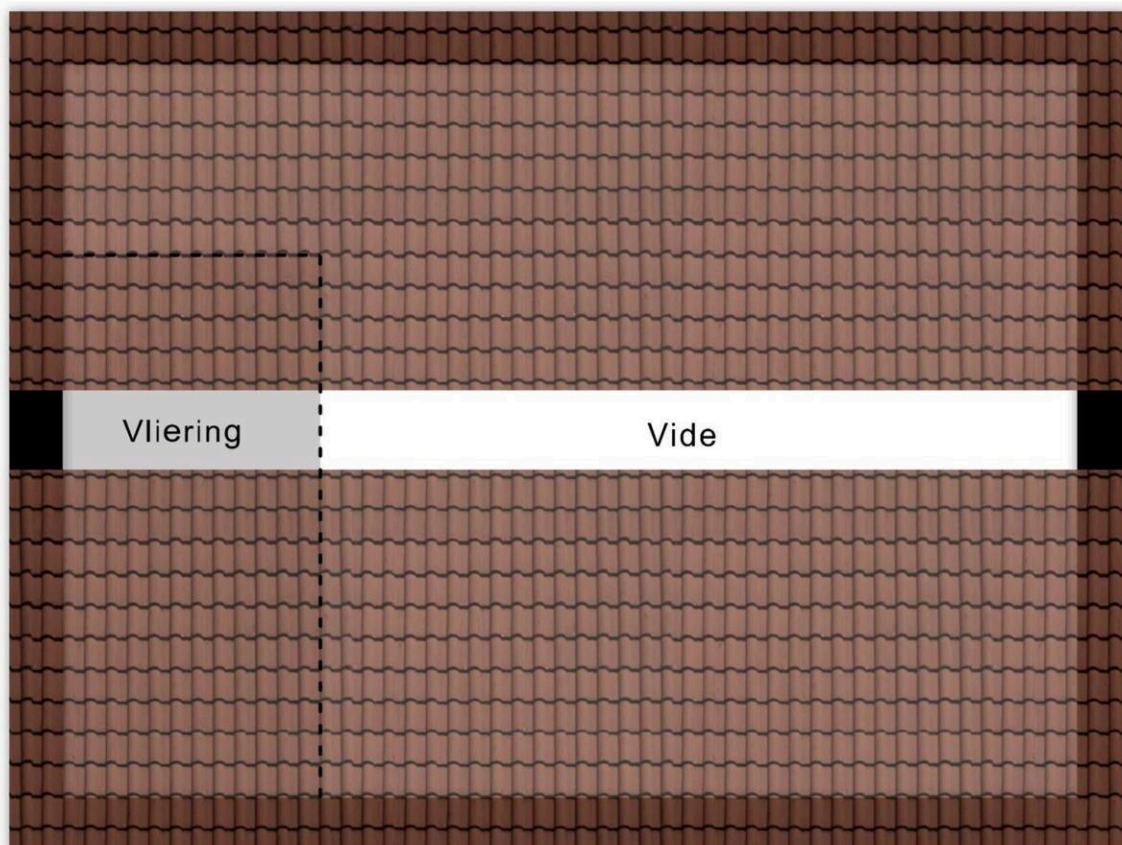


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.71 m

3.06 m

1.07 m

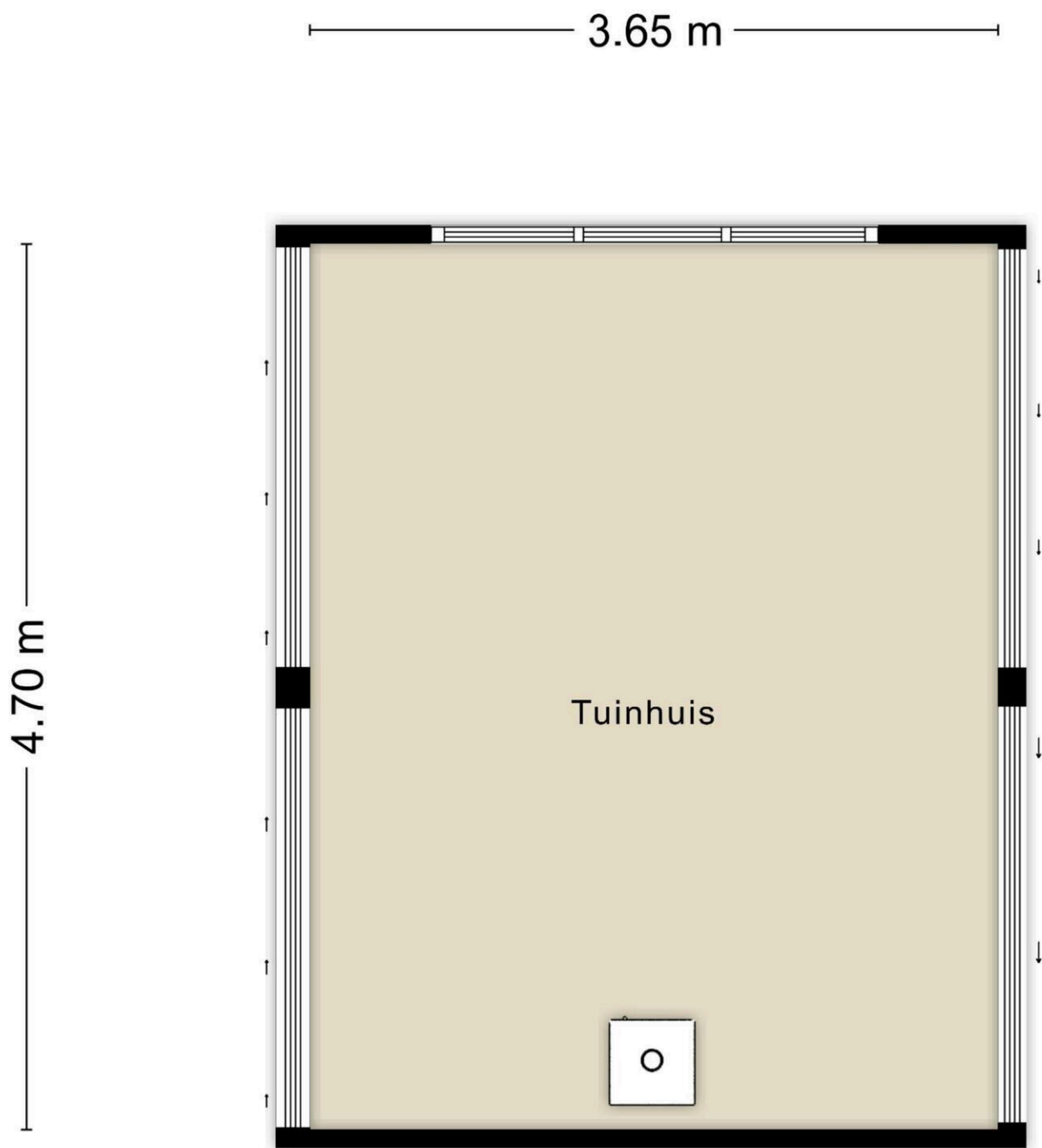


4.13 m

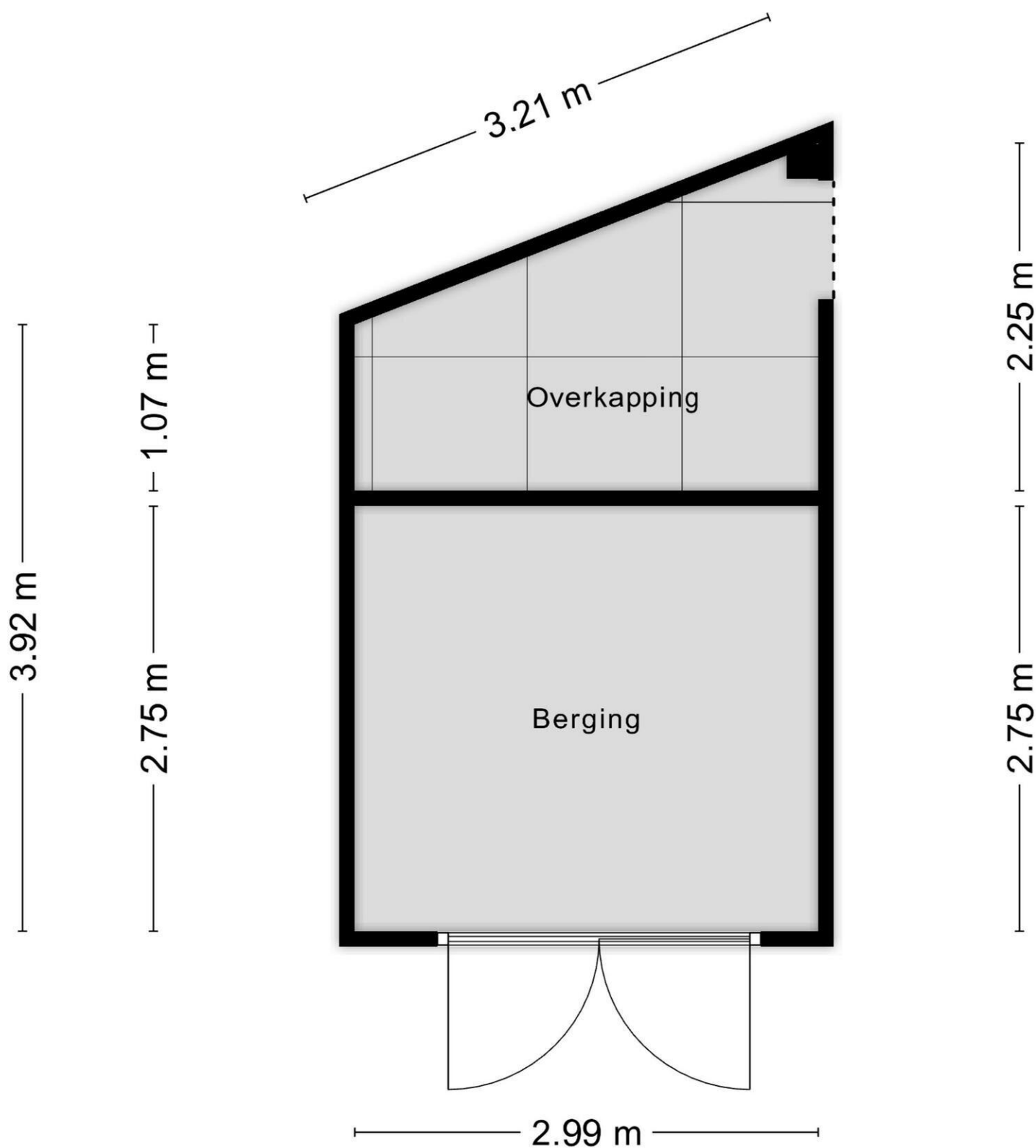
1.45 m

4.26 m

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



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



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

Dericks en Geldens 31

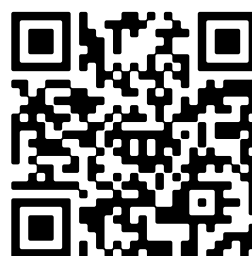
www.dericksengeldens31.nl



Driessen Makelaardij

Kasteellaan 23
6602 DB, Wijchen

www.driessenmakelaardij.nl
024 64 90100



Scan Mij!