



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Monumentaal
herenhuis met
diepe achtertuin

Druten
Ambtshuisstraat 5

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5



Bouwkundige
gegevens

26



Druten

4



Indeling

7



28
Plattegronden





Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Schitterend monumentaal herenhuis met diepe achtertuin

Dit voormalige postkantoor uit 1877 pronkt nog altijd in volle glorie. Het gele siermetselwerk in druipermotief in de voorgevel accentueert de gootlijst met geprofileerde consoles. De pseudo-vleugeldeur zorgt voor een warm welkom. De fijne, huiselijke sfeer van weleer ademt door alle woonruimtes en de zes werk-slaapkamers van dit gemeentelijk monument. Van de marmeren vloer en het authentieke spoelbakje in de hal tot de ornamenten-plafonds met rozet in de voor- en achterkamer en de serre. De living biedt ook prachtig zicht op het Ambtshuisplein. Een plek waar net als in de Ambtshuisstraat veel historische gebouwen en oude bomen nog altijd hun pracht tonen. Aan de achterzijde creëren het balkenplafond, het oude stalraampje en het grote raam met roedeverdeling in de tuindeur van de woonkeuken een eigen, intieme sfeer. Elk vertrek in de woning is met oog voor detail tot in de puntjes verzorgd. Dit comfortabele gevoel stroomt ook door de drie ruime slaapkamers op de verdieping. Op de tweede verdieping ruimte voor drie (slaap)kamers met de spanten in het zicht. De diepe, omsloten tuin is een paradijs om te ontspannen, met fijne terrassen om te genieten van de zon of bij te komen in de schaduw. Hier vindt u volop privacy en rust. De volwassen leibomen en de oude walnotenboom geven de tuin karakter. De oude drinkbak voor (post)paarden aan de achtergevel en

Comfort, intieme sfeer en privacy

de aangebouwde berging, waar vroeger het washok en het varkenskot was, brengt ook hier weer de historie tot leven.

Scholen, winkels, horeca en natuur

Wonen in een rustige, historische omgeving op korte afstand van (basis)scholen, winkels, horeca en natuur. Zes (slaap)kamers en een serre die door en-suite-schuifdeuren van de living is gescheiden. Een diepe achtertuin, met in het achterste deel een vrijstaand bijgebouw, momenteel in gebruik als kantoor. Achter in de tuin is ook een elektrische poort met uitrit naar de Hooistraat. Binnen de poort is ruime parkeergelegenheid voor drie auto's. Kortom, volop leefruimte voor het hele gezin en naar wens een kantoor of praktijk aan huis.

Centraal en goede ontsluiting

Druten ligt centraal in Nederland. Met de A50 in de buurt is er een goede ontsluiting. Studentenstad Nijmegen is binnen een half uur bereikbaar net als Arnhem. Den Bosch is in 40 autominuten bereikbaar.





Druten

Een dorp met uitstekende voorzieningen

Druten is met ruim twaalfduizend inwoners veruit de grootste plaats in de gelijknamige gemeente Druten. Binnen de gemeentegrenzen van Druten liggen de lieflijke kerkdorpen Afferden, Deest, Horssen en Puiflijk. Inwoners van deze dorpen komen graag naar Druten voor dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen. Druten is een gezellig dorp direct aan de Waal met een goed aanbod aan winkels en diverse leuke zaken om wat te eten en drinken. Bekende ketens zoals de AH, Jumbo, Hema, Kruidvat en Blokker zijn er gevestigd. Winkelen doet u bij diverse boutiques zoals OFM (Only For Men), Annette Mode en bloemenspecialzaak Natuurlijk Bloemen van Marieke. Druten heeft zelfs een eigen theater met een professionele invulling van het programma dat grotendeels wordt gerund door vrijwilligers. Fijn is ook dat in het dorp meerdere basisscholen zijn en scholen voor voortgezet onderwijs. Wie gaat studeren, kiest vaak voor de nabijgelegen steden Nijmegen of Arnhem.

Rijk van Nijmegen

Het gebied tussen Maas en Waal is een dunbevolkt en natuurlijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Een schitterende, landelijke omgeving,

Het grensgebied van het Rijk van Nijmegen en het Land van Maas en Waal

gelegen in het grensgebied van het Rijk van Nijmegen en het Land van Maas en Waal. Natuur en landbouw, waaronder weidepercelen, fruitteelt en champignonteelt, wisselen elkaar af. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden ook mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport.

Zeker centraal

Druten ligt ten noorden van de Maas en Waalweg die het gelijknamige gebied doorkruist. Ten noorden ligt rivier de Waal. Ideaal is de goede verbinding met zowel de auto als een directe busverbinding naar universiteitsstad Nijmegen. Druten ligt centraal want ook studentenstad Nijmegen (20 km), Den Bosch (49 km), Utrecht (69 km) en Arnhem (35 km) liggen op een half uur tot drie kwartier rijden van Druten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg, op korte termijn mogelijk.
Soort woonhuis	Herenhuis, voormalig postkantoor
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1877
Ligging	In het oude Druten, net buiten de dorpskern met basisscholen, een goed horeca- en winkelaanbod op loopafstand en de Waal en haar uiterwaarden om de hoek. U woont hier heerlijk vrij door uitzicht op het Ambtshuisplein.
Bereikbaarheid	Druten ligt in het midden van Nederland, in 10 autominuten bent u op de A50. Nijmegen en Arnhem zijn met een half uurtje bereikbaar, de Markt van Den Bosch in 40 minuten. Goede busverbinding met Nijmegen, Tiel en Den Bosch.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	234 m ² (212 m ² woonhuis / 22 m ² bijgebouw)
- overige inpandige ruimte	13 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	902 m ³
Perceeloppervlakte	531 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3 verdiepingen + kelder
Bijzonderheden	Voormalig postkantoor - Gemeentelijk monument
Unique buying reasons (UBR)	• Herenhuis met statig aanzicht, fijne woonruimtes en zes werk-/slaapkamers; • Op korte afstand van (basis)scholen, winkels, horeca en natuur en toch heerlijk rustig gelegen; Fijne omsloten tuin, met veel privacy. Ingedeeld met terrassen, volwassen (lei)bomen, tuinberging en een vrijstaand bijgebouw dat thans in gebruik is als kantoor; • Elektrische poort met uitrit naar de Hooistraat. Voor de poort is ruime parkeergelegenheid voor drie auto's.

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, werkkamer, woonkamer, serre/tuinkamer en woonkeuken en kelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Overloop, drie slaapkamers en berging.
Tuin	Terrassen, berging, overkapping, schuur, kantoor en parkeerruimte met poort.





Indeling

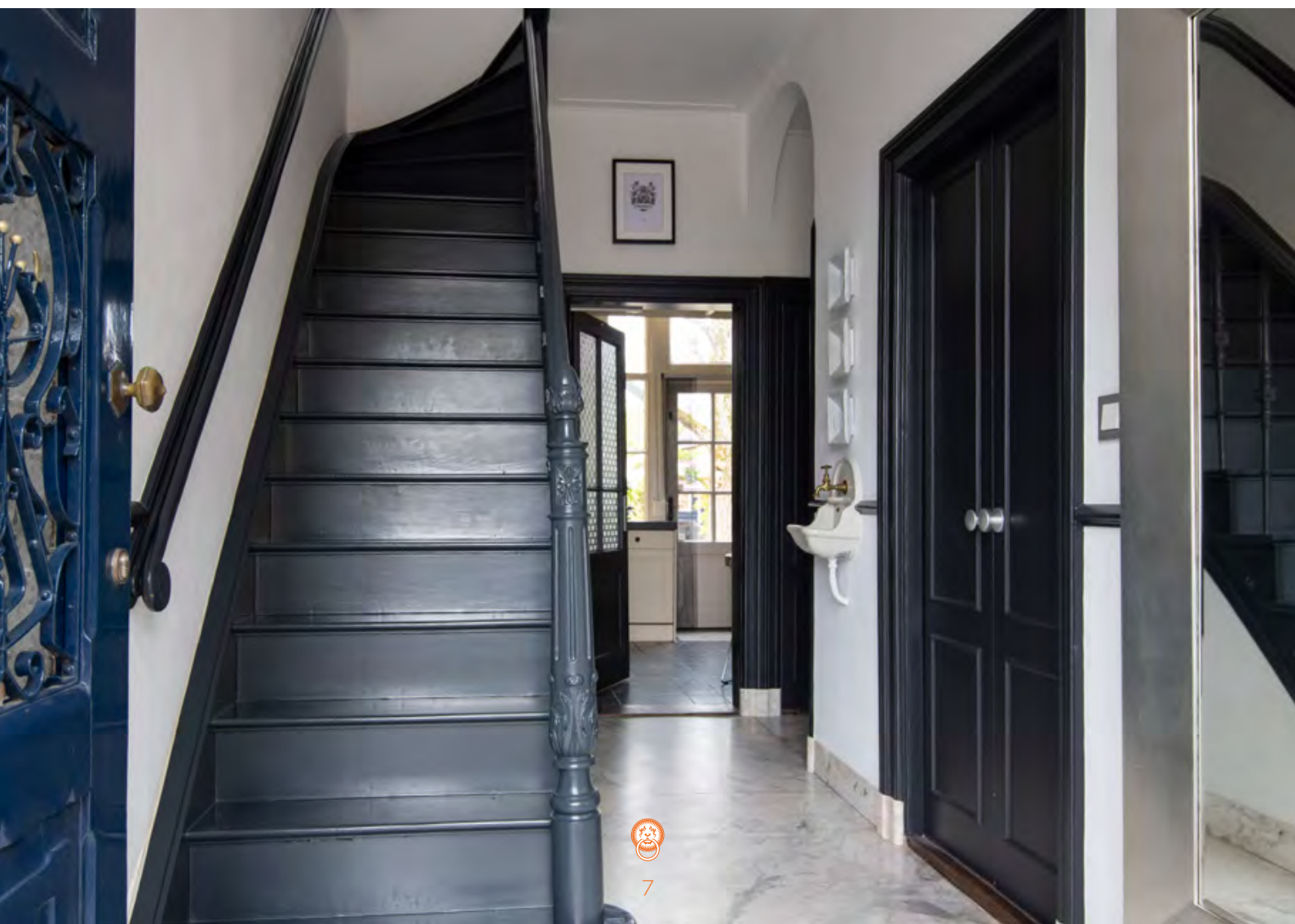
Begane grond

Hal

De oorspronkelijke pseudo-vleugeldeur, die op het oog dubbel lijkt, geeft de hal allure. Door het bovenlicht met glas in lood valt het daglicht binnen. De raamroosters in de deur zorgen voor doorluchting op warme dagen; de luiken voor de ramen houden de warmte binnen op koude dagen. De marmeren vloer, de fraaie trapopgang en het originele spoelbakje (wasbakje) ademen historie. In de hal is ook een bergkast.

Toilet

Met wastafelmeubel.







Werkkamer

Fijne ruimte om in alle rust te werken. Het vertrek is ook goed in te richten als speel- of game-kamer voor de kinderen. De werkkamer is voorzien van een wastafel.





Woonkamer

De pracht van alle historische details schenkt deze L-vormige woonkamer een warme sfeer. De hoge ramen met glas-in-lood bovenlichten harmoniëren met de ornamenten-plafonds met rozet in de voor- en achterkamer. Ook is er zowel in de voor- als achterkamer een hardstenen schouw. En niet te vergeten het zicht naar het Ambtshuisplein en de vensterbankjes aan de voorzijde.

Serre/tuinkamer

En-suite-schuifdeuren geven vanuit de living toegang tot de serre. Een heerlijke, lichte ruimte met zicht op de tuin. Ook hier stroomt de historie door de tegelvloer in fraai motief, het ornamenten-plafond met rozet en het luik naar de oude waterput. Aan de zijkant van de serre zijn kamer-en-suite deuren gesitueerd.







Woonkeuken

De balken aan het plafond, het oude stalraampje en de tuindeur met groot raam met roedeverdeling zorgen voor een gezellige sfeer in de keuken. De geïsoleerde vloer is voorzien van marmeren tegels. Naast de L-vormige keukenopstelling is er een aparte koffiecokner. Daarnaast is er een waskast. De woonkeuken geeft toegang tot de kelder.

Kelder

Getoogde kelder met een stahoogte van 1,84 meter.



Eerste verdieping

Overloop

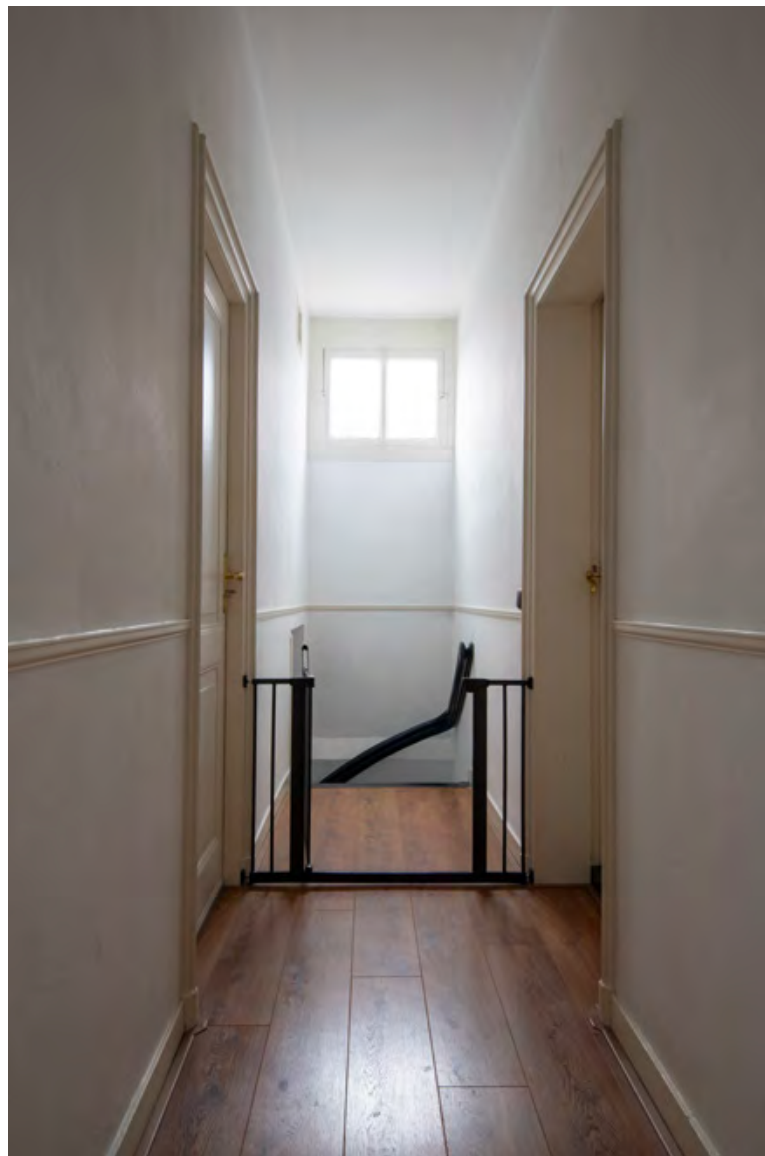
Lange, smalle overloop. De trap naar de tweede verdieping bevindt zich aan de andere kant van de overloop.

Badkamer

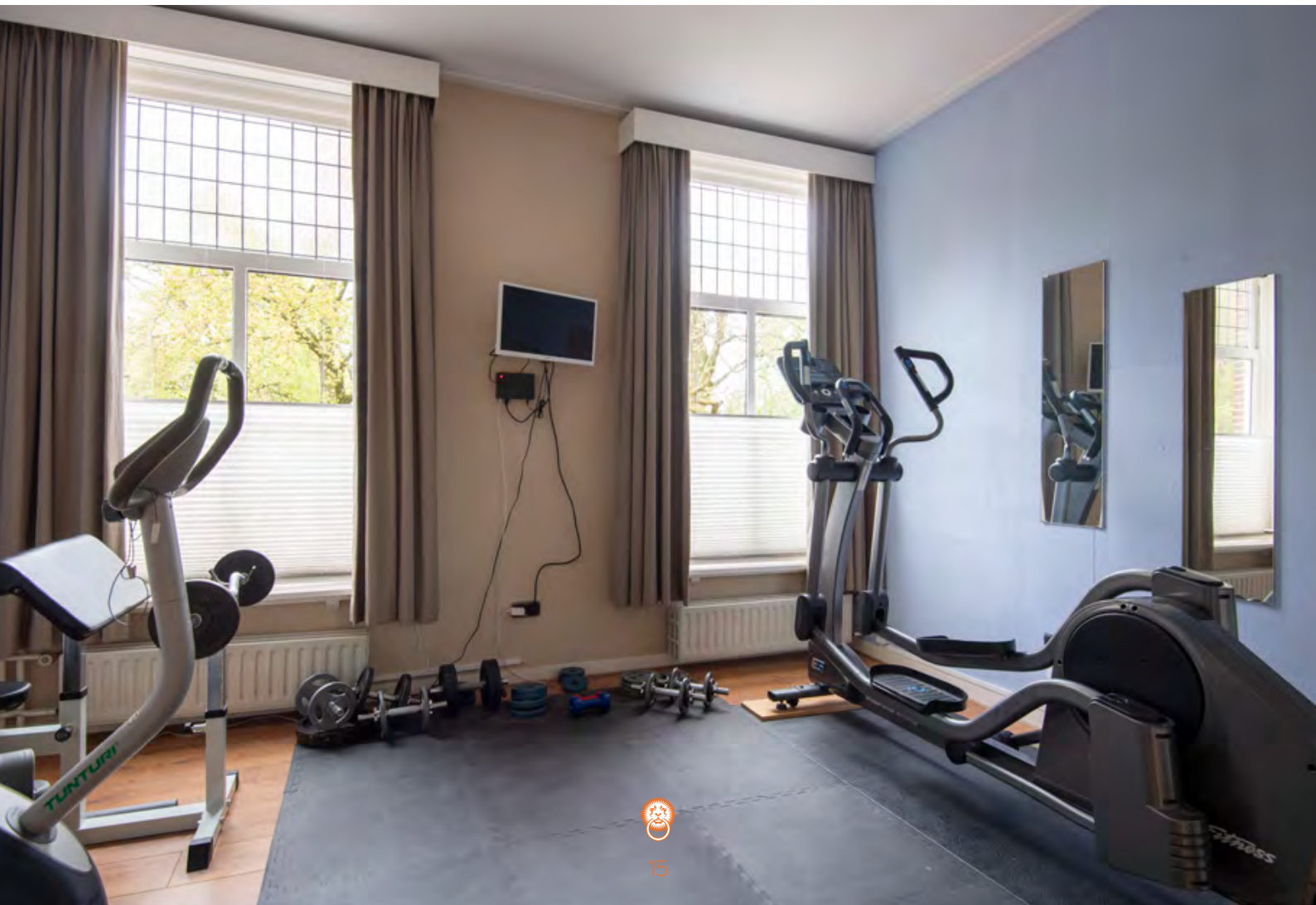
Met vrijstaand ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.

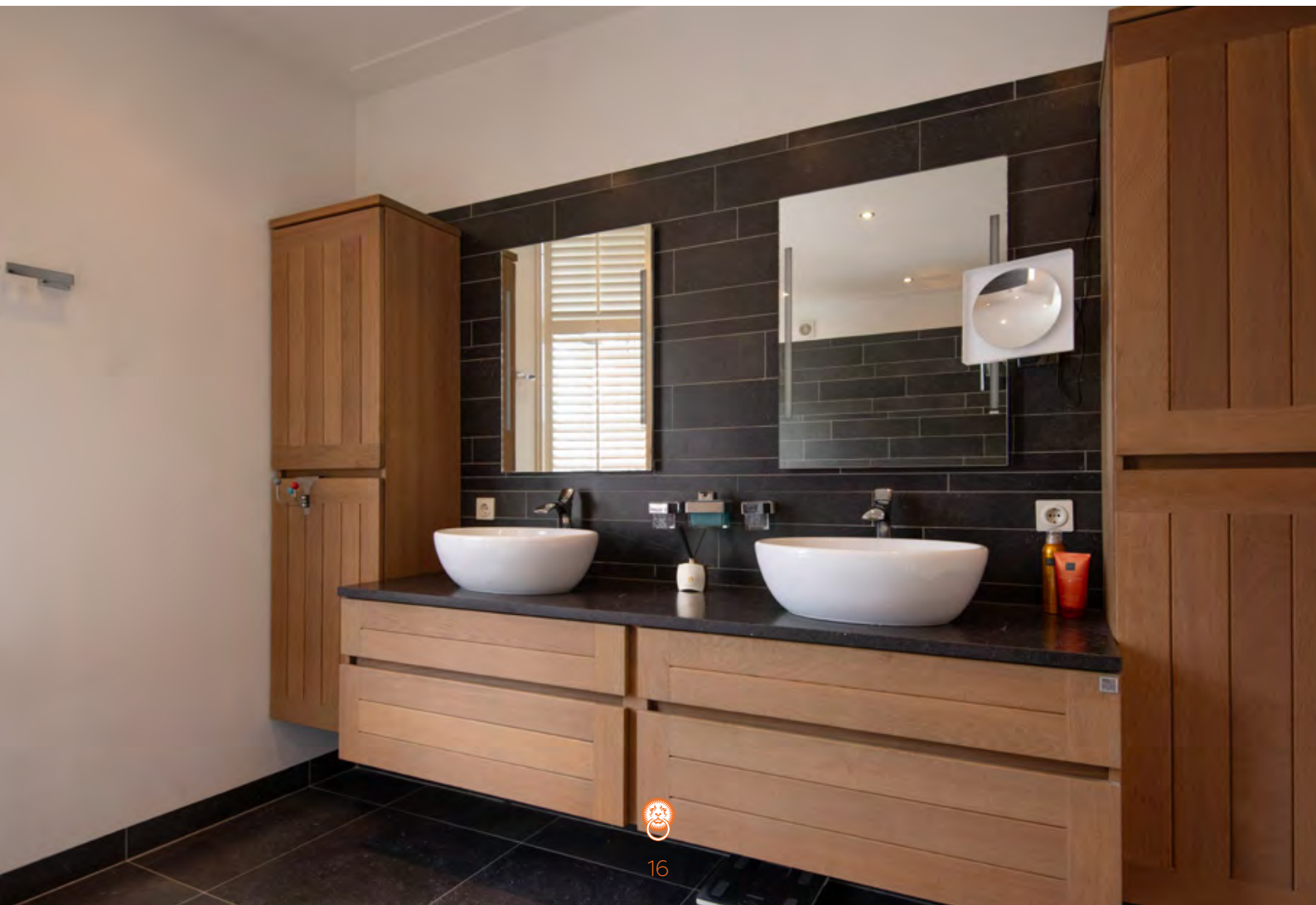
Drie slaapkamers

Drie ruime slaapkamers waarvan er twee aan de voorzijde zijn gesitueerd. Deze beide slaapkamers hebben zicht op het Ambtshuisplein. De slaapkamer aan de linker voorzijde is voorzien van een wastafel. De slaapkamers voor- en achter aan de rechterzijde hebben vaste kasten. De openslaande deuren van de slaapkamer aan de achterzijde leiden naar het platte dak van de serre.









Tweede verdieping

Overloop

Kleine overloop met dakraam.

Drie (slaap)kamers

Met de spanten in zicht. Twee kamers zijn voorzien van een dakraam, de derde van een dakkapel. In een hoek achterin is een bergkast met cv-ketel.



Buiten

Voorzijde

De voorzijde van het huis is gemarkeerd met een fraai tuinhek.

Achterzijde

Berging

Achter de keuken is een aangebouwde berging. Hier was in vroegere tijden het washok en het varkenskot. De oude drinkbak voor (post)paarden staat er nog.

Terras

Een fijn terras om even in de luwte van het huis te ontspannen met zicht op de oude walnotenboom. Het terras is bestraat met klinkers, ook onder de walnotenboom, zodat u hier van de schaduw kunt genieten.

Daarnaast is de heerlijke tuin aan een zijde verfraaid met leibomen. Aan de andere zijde zorgen de tuinmuren met ezelsrug en tuinverlichting voor beschutting en veel privacy. De talrijke groene accenten benadrukken de diepte van de tuin.

Kleine overkapping

Momenteel in gebruik als houthok.

Poort

Tussen de serre en de overkapping is een poort gesitueerd die toegang geeft tot de Ambtshuisstraat.

Tweede terras

Hier is het goed toeven in de zon.

Tuinschuur

Kleine schuur van hout.

Vrijstaand kantoor-/praktijkruimte

Gesitueerd in het achterste deel van de diepe tuin. De ruimte van 22 m² is voorzien van een gasaansluiting en krachtstroom.

Poort met uitrit naar de Hooistraat

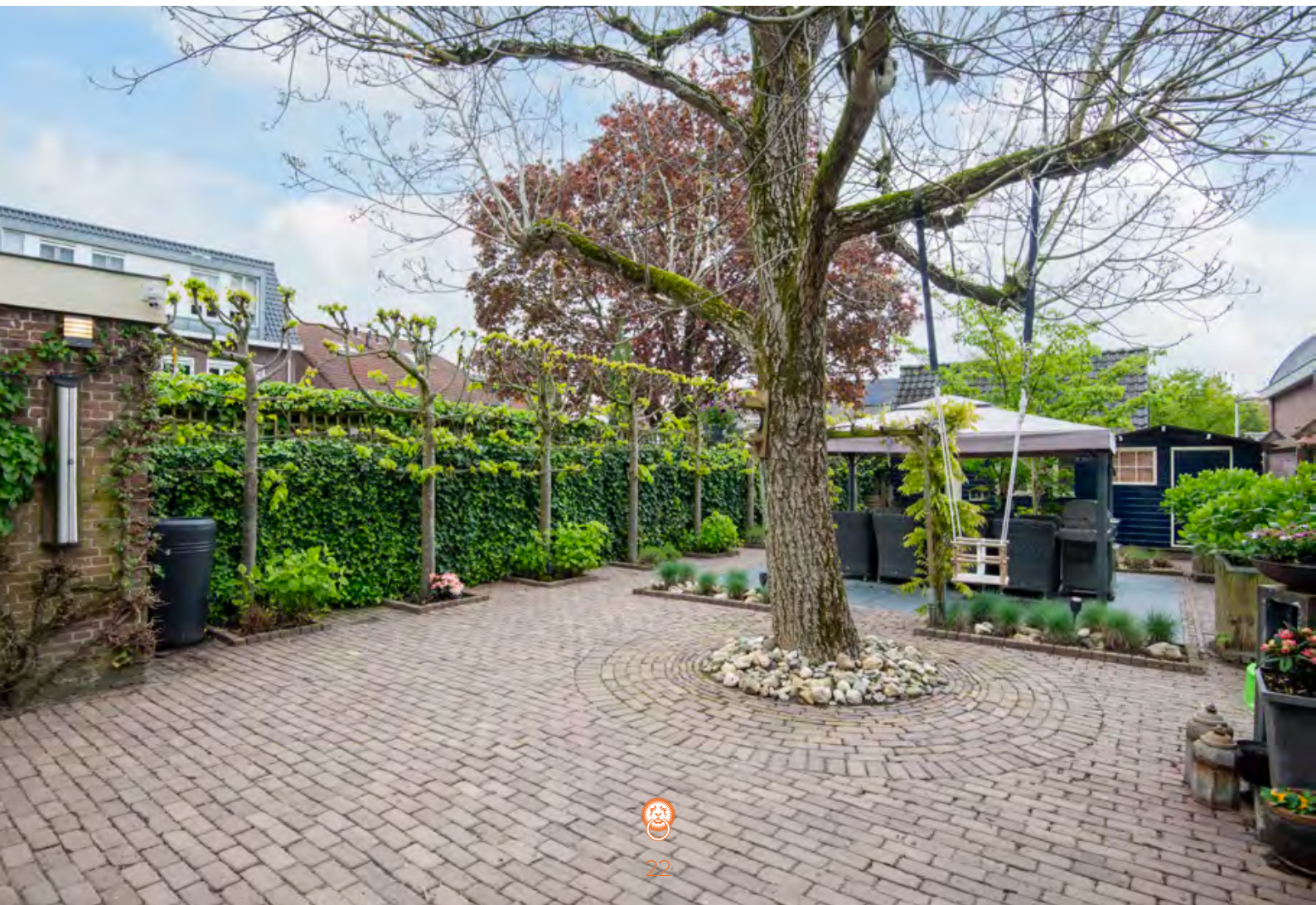
Binnen de poort is ruime parkeergelegenheid voor drie auto's.

















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een blokvormige hoofdmassa met aangebouwde serre, twee bouwlagen onder schilddak.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in metselwerk en deels voorzien van (geïsoleerde) voorzetwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met een gesmoorde 'verbeterde Hollandse' dakpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels voorzien van voorzetramen en deels bezet met dubbele beglazing (deels HR++).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit, bouwjaar 2003) met 120-liter boiler (2021). De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en deels over gevel- en dakisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van voorzetramen en dubbele beglazing (deels HR++).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1877 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel. Het bijgebouw is aangesloten op elektra (krachtstroom), aardgas en water.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Druten, sectie B, nummers 4055, 4732 en 4734, samen groot 531 m².



Plattegronden

Begane grond



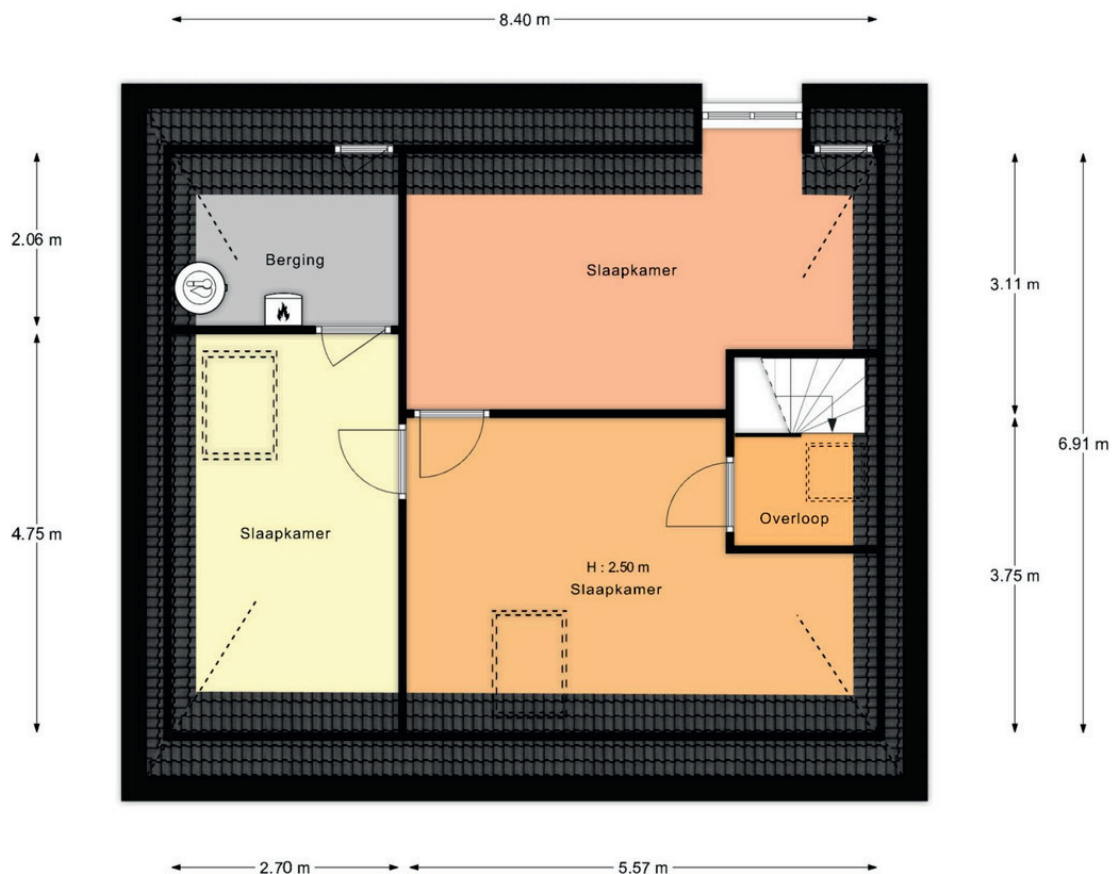
Plattegronden

Eerste verdieping



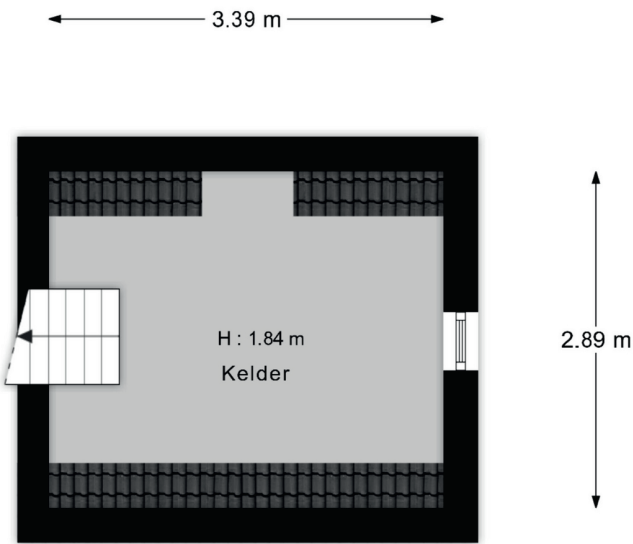
Plattegronden

Tweede verdieping



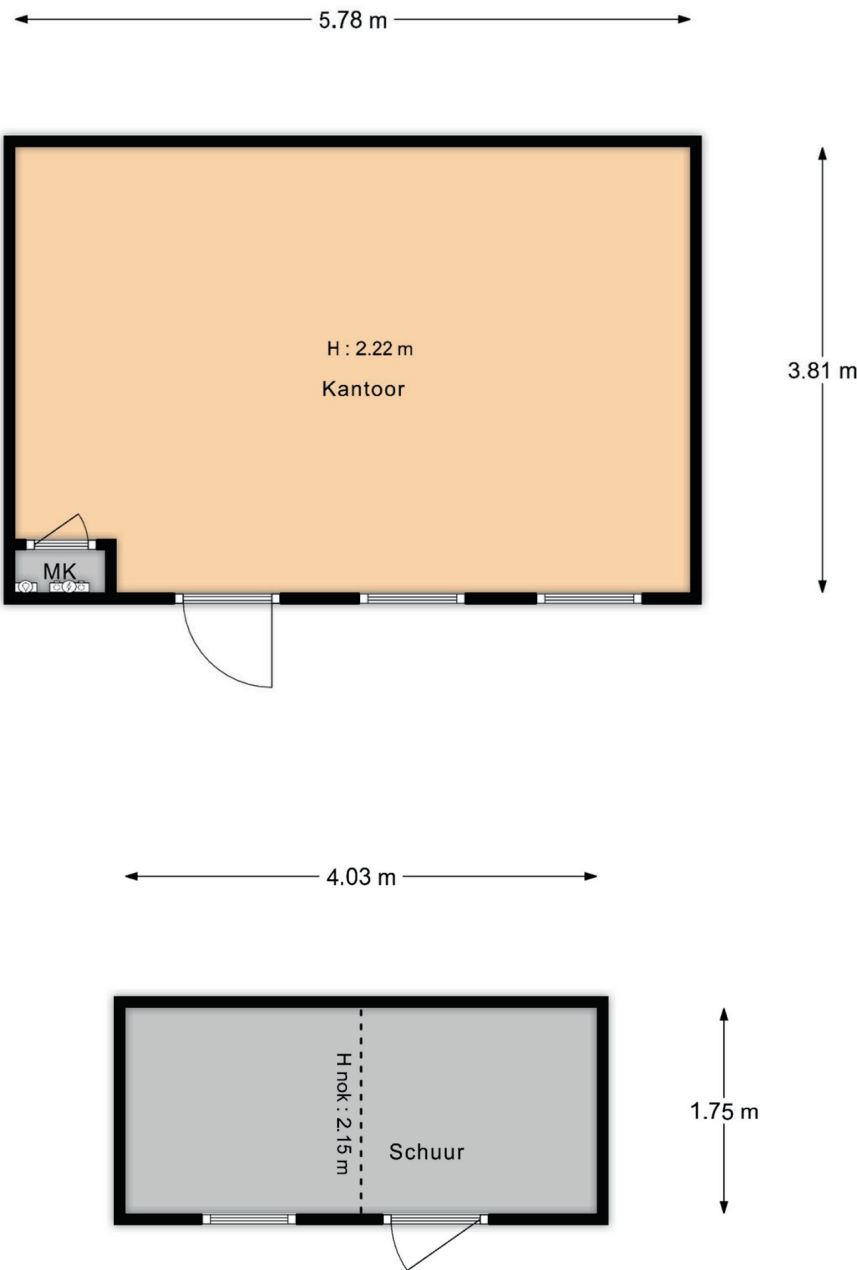
Plattegronden

Kelder



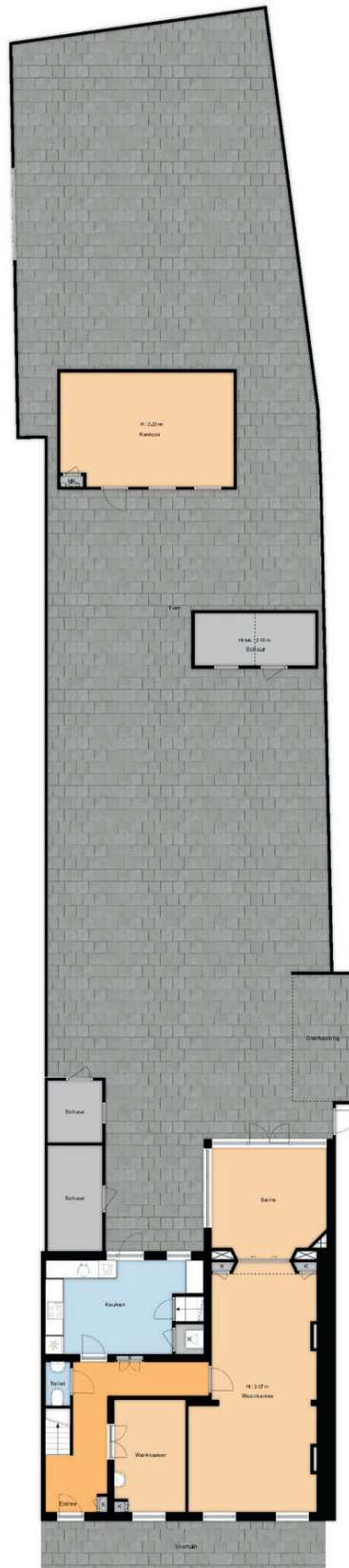
Plattegronden

Bijgebouw en schuur



Plattegronden

Indeling perceel



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Druten, tel. 088 432 70 00 e-mail info@druten.nl, internet druten.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewaaardenstraat 34A
6624 KK Heerewaaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67