



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

## Moderne villa aan het water



Druten  
Ticheldreef 104

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



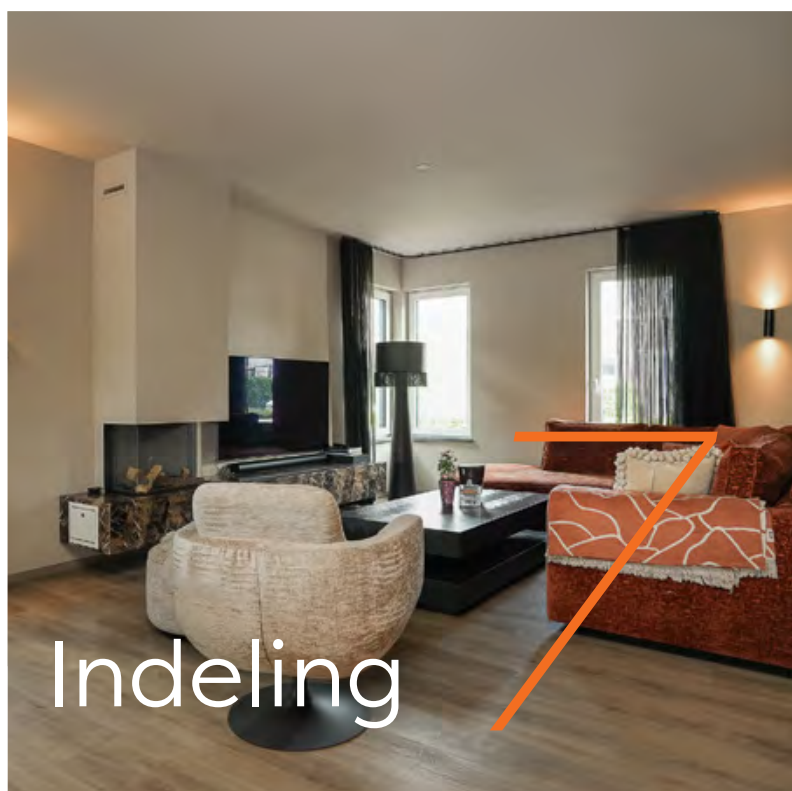
Kennismaking



Druten



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





# Druten Ticheldreef 104

Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.

## Villa aan het water

Aan de oever van een stille waterplas in Tichellande staat deze in 2019 gebouwde villa als een statement van modern wonen. Hoge ramen, een royale gevel en de directe relatie met het water geven het pand een uitstraling die meteen opvalt. Dit is geen doorsnee nieuwbouwwoning. Het zijn de doordachte proporties, de hoogwaardige afwerking en de vloeiende verbinding tussen de ruimtes die dit huis echt onderscheiden. De woonkamer met gashaard, de open keuken met spoeliland, de aangrenzende eetkamer en de tuinkamer met bar vormen samen één luxe geheel. Op de eerste verdieping liggen vier slaapkamers, waarvan één is ingericht als kleedkamer. Wie ruimte, kwaliteit en een eigentijdse uitstraling zoekt, vindt dat hier in één pand verenigd.

## Een interieur dat verleidt

Binnen ontvouwt zich een opeenvolging van ruimtes die naadloos in elkaar overgaan. De lichte woonkamer nodigt uit tot knus samenzijn, terwijl de open keuken met royaal eiland het kloppend hart van het huis vormt. Via schuifdeuren stroomt de leefruimte door naar een tuinkamer met bar, koeling en watertap. Een ruimte die moeiteloos schakelt tussen dagelijks

*Terras aan het water  
met een gevoel van  
rust en ruimte*

wonen en ontvangen. De recent vernieuwde badkamer, met stoomdouche en Japans toilet, tilt het comfort naar een hoger niveau. De begane grond biedt daarnaast een aparte werkkamer, ideaal voor thuiswerken of als speelkamer. Gecombineerd met de berging is deze ruimte eenvoudig om te vormen tot een slaapkamer met eigen badkamer als slimme optie voor levensloopbestendig of dubbel wonen.

## Wonen aan het water

Buiten wacht een breed terras met een verdiept zitgedeelte pal aan het water. Uitnodigend in elk seizoen. De wijk Tichellande kenmerkt zich door moderne architectuur, groene straatbeelden en directe toegang tot de uiterwaarden met hun wijde vergezichten en wandelpaden langs de Waal. Druten, met ruim 18.000 inwoners en alle dagelijkse voorzieningen, ligt op loopafstand. Natuur en gemak, hier hoeft u niet te kiezen.





# Druten

## Een dorp met uitstekende voorzieningen

Druten is met ruim dertienduizend 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. Tichellande is een jonge woonwijk in Druten, gelegen aan de Waaldijk met directe toegang tot de uiterwaarden.

## Rijk van Nijmegen

Het gebied tussen Maas en Waal is een dunbevolkt en natuurlijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met

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

dijken en polders. Een schitterende, landelijke omgeving, 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
Soort woonhuis	Villa aan het water
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	2019
Ligging	Aan een waterplas, in de jonge wijk Tichellande met de natuur in de uiterwaarden op een steenworp afstand en de hartje Druten op een kilometer.
Bereikbaarheid	Druten heeft een goede aansluiting op A50, A73 en A15. Via het busstation bereik je Nijmegen met 15 minuten en bovendien biedt Druten alles wat je dagelijks nodig hebt.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	225 m <sup>2</sup>
- overige inbandige ruimte	14 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	81 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	831 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	374 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 verdiepingen
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• De fijne woonkamer en eetkamer lopen door in een royale tuinkamer met, over de hele breedte, een terras met zicht op het water. Hier waan je je altijd op vakantie;</li><li>• Door de perceelindeling is er veel privacy en gevoel van ruimte en vrijheid, maar heb je geen grote tuin die moet worden bijgehouden.</li><li>• In 2024 is de badkamer vernieuwd en is één van de slaapkamers ingericht als luxe kleedruimte waardoor je de dag extra fijn begint;</li><li>• Mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken;</li><li>• De woning is voorzien van o.a. airco en smart-gestuurde buitenverlichting, zonneschermen en rolgordijnen, wat zorgt voor extra wooncomfort. De 42 zonnepanelen in combinatie met de warmtepomp houden het energieverbruik fijn in balans;</li><li>• Tichellande is een jonge wijk, op een steenworp afstand van de Waaldijk met prachtige vergezichten en wandelpaden in de uiterwaarden. Ook de dorpskern is op korte afstand gelegen en biedt ruime voorzieningen zoals basis- en middelbare scholen, winkels, supermarkten (waaronder AH), theater en gezellige en mooie restaurants.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Entree, woonkamer, eetkamer met open keuken, tuinkamer, tweede hal met eigen entree, toilet, werkkamer en berging/garage.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, badkamer en inloopkast
Tuin/perceel	Oprit, carport voor 2 auto's, terras aan het water met tweede lager gelegen terras.



# Indeling

## Begane grond

### Hal

De lichte hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een moderne vloer en biedt een eerste blik op de strakke afwerking van de woning.

### Toilet

Met wastafelmeubel.







## Woonkamer

De ruime woonkamer heeft een fijne zithoek met een gashaard als sfeervolle blikvanger. Grote ramen zorgen voor veel daglicht. De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken.







## Woonkeuken

De open keuken is uitgerust met een spoeliland en dubbele wandopstelling, wat veel werkruimte en opbergruimte biedt. De keuken grenst aan de eetkamer en tuinkamer, wat een open en verbonden leefruimte creëert.





## Tuinkamer

Deze gezellige ruimte is voorzien van een barretje met koeling en watertap. Via een schuifpui is er directe toegang tot het royale terras aan het water, wat de tuinkamer tot een fijne plek maakt om te ontspannen en gasten te ontvangen.







### Werkkamer

De werkkamer op de begane grond is ideaal voor thuiswerken, spelen of gamen. Bij wens tot levensloopbestendig wonen kan deze ruimte samen met de berging worden omgebouwd tot slaapkamer met badkamer-en-suite.

### Berging

De berging (voorheen garage) is bereikbaar via een elektrische deur en wordt momenteel gebruikt als proviandruimte. De ruimte biedt ook mogelijkheden voor opslag en stalling.

### Zij entree

Een aparte zijentree biedt directe toegang tot de werkkamer en berging, waardoor deze ruimtes volledig zelfstandig te bereiken zijn.



# Eerste verdieping

## Overloop

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, inloopkast en technische ruimte. De vloer is afgewerkt met een warme, duurzame vloerbedekking.

## Slaapkamers

Vier slaapkamers, waarvan drie voorzien van airconditioning. Eén slaapkamer is ingericht als luxe kleedkamer. De master bedroom biedt uitzicht over de waterplas.

## Badkamer

De badkamer is in 2024 vernieuwd en uitgerust met een stoomdouche (Cleopatra) met infrarood en UV-sunshower, een royaal wastafelmeubel en een Japans bidet-toilet. De ruimte is modern en luxe afgewerkt.

## Technische ruimte

Praktische ruimte met opstelling van apparatuur en wasmachineaansluiting. Er is voldoende ruimte voor extra kastruimte of om wasgoed op te hangen.

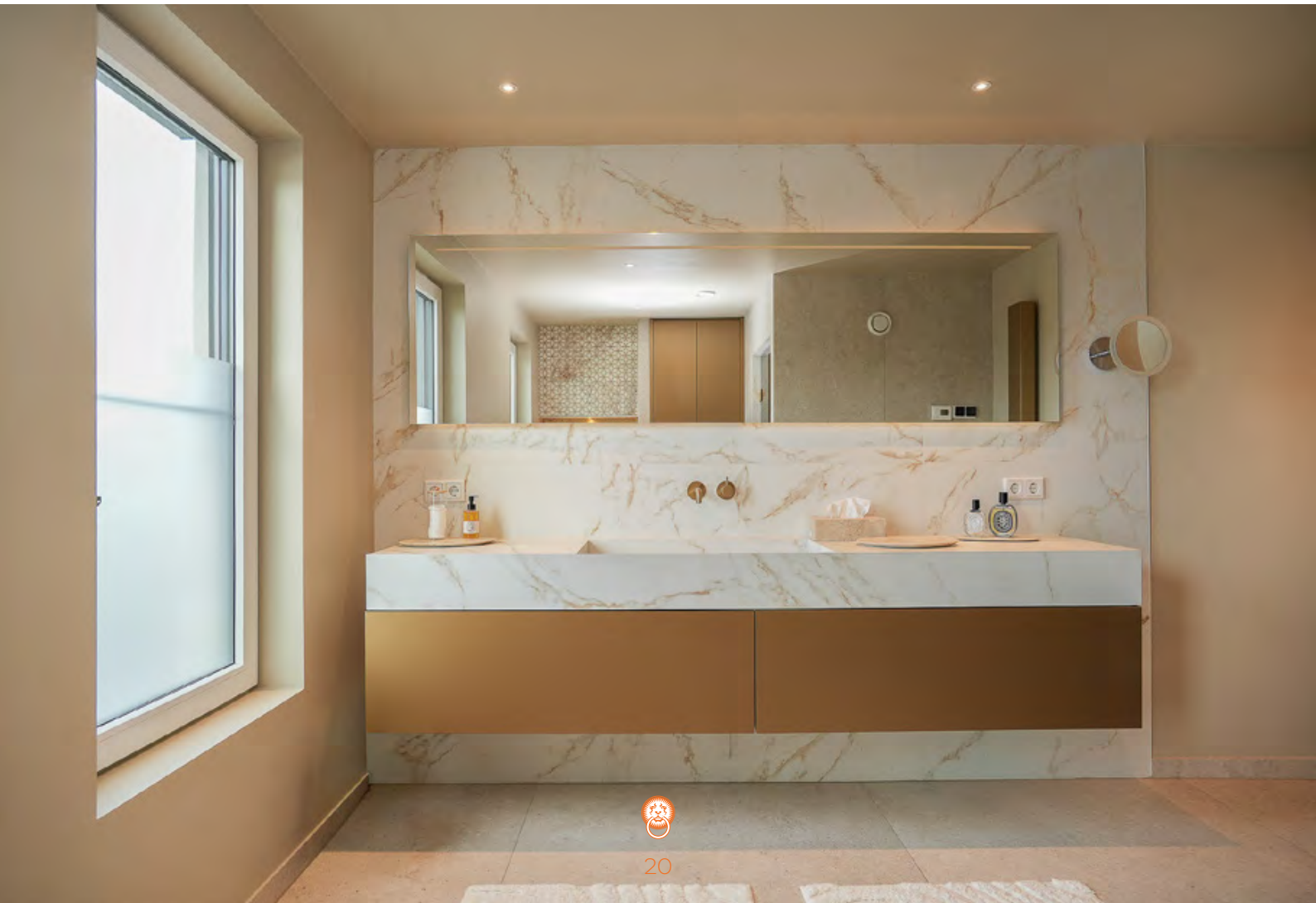


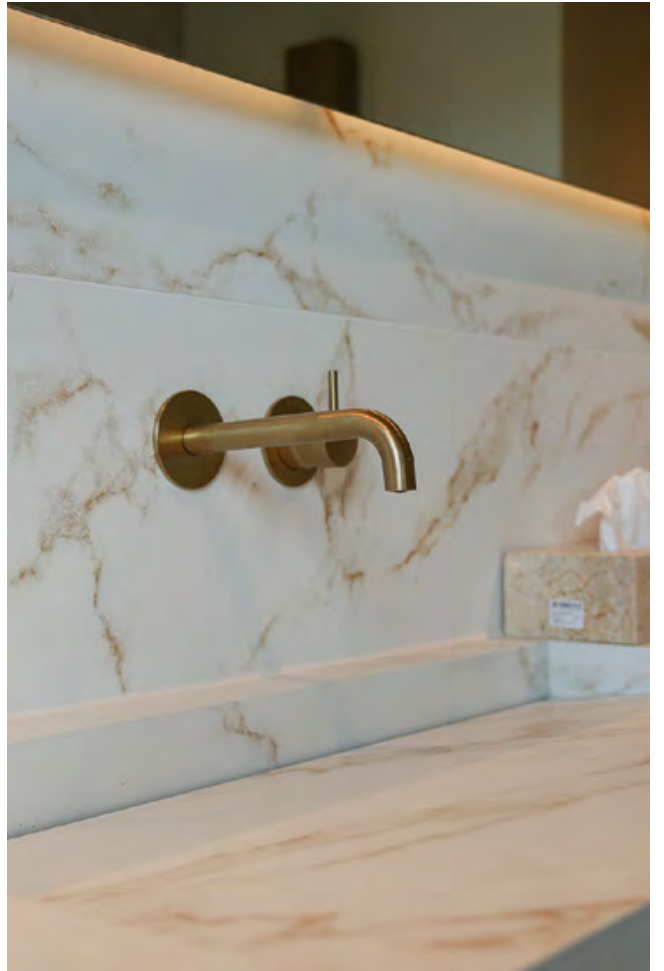












# Buiten

## Oprit

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is voorzien van een dubbele carport. Twee elektrische roldeuren zorgen voor afscherming en extra opslagruimte naast de woning.

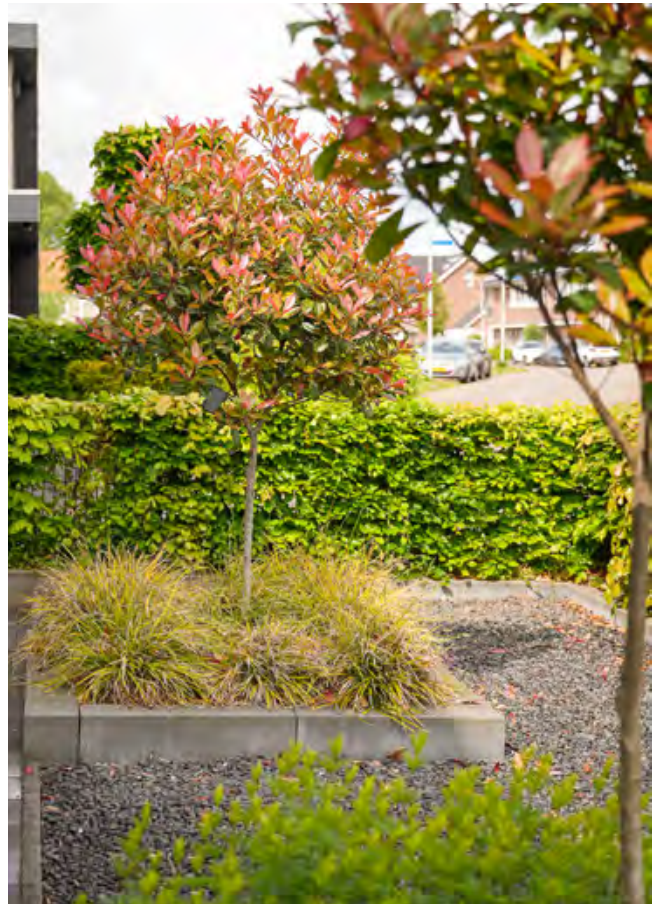
## Voortuin

De voortuin is verzorgd en functioneert als toegang tot de woning en oprit.

## Terras aan het water

Het royale terras strekt zich uit over de volle breedte van de achterzijde van de woning. Een verdiept deel biedt een intieme plek om te ontspannen met uitzicht op het water. Het terras is voorzien van elektrische zonneschermen voor comfort op warme dagen.



















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder plat dak.
Fundering	De woning is gefundeerd op palen.
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	Het geïsoleerde dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De kunststof kozijnen en ramen zijn bezet met HR++beglazing.
Installaties en voorzieningen	<p>De verwarming geschiedt middels een warmtepomp (Nefit) en de woning is voorzien van vloerverwarming. Extra sfeerverwarming in de woonkamer via gashaard en warmwater via buffervat en elektrische boiler.</p> <p>Domotica (smart-gestuurd) biedt veel comfort en zorgt voor o.a. automatische besturing van de buitenverlichting, zonneschermen en rolluiken.</p> <p>De woning is voorzien van 42 zonnepanelen en van airconditioning.</p>
Isolatie	Het huis is geheel geïsoleerd.
Energielabel	A (geldig tot 21-12-2030).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 2019 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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 Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Druten, sectie D, nummer 2052, groot 374 m<sup>2</sup>.



# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

Eerste verdieping



# Plattegronden

Situatie



# 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<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A  
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NLO01929266B67