



Woonoppervlakte
150 m²



Perceeloppervlakte
311 m²



Aantal kamers
5



Energie label
C

Lievendaal 14, Druten

Bekijk de unieke website op: www.lievendaal14.nl



Over de woning

Droom je van een huis waar comfort, ruimte en praktische opbergruimte samenkomen? Deze fijne woning is net even anders dan anders, maar wél met verrassend veel ruimte! Deze half vrijstaande woning biedt: een royale woonkamer met eetgedeelte; open keuken; maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage, meerdere balkons en een heerlijke tuin is er volop ruimte voor het hele gezin.

Bij binnenkomst valt meteen de speelse indeling op. Via de hal bereik je de woonkamer/eetkamer. Deze ruimtes worden op een sfeervolle manier van elkaar gescheiden door de houtkachel. Een mooie blikvanger én praktisch onderdeel van de ruimte: vanuit zowel de zithoek als de eethoek heb je zicht op het vuur. De vele ramen zorgen voor veel daglicht en vanuit de woonkamer kijk je uit op de tuin en het overdekte terras. De open keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken houd je gemakkelijk contact met de rest van de woonkamer en door het raam aan de voorzijde kijk je vrij uit over de straat.



Op de eerste verdieping gaat de verrassende indeling verder. Hier bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers én een opvallend ruime overloop. De overloop biedt daardoor verschillende mogelijkheden. Richt hem bijvoorbeeld in als fijne thuiswerkplek, speelruimte of extra zit-/leefruimte. De grootste slaapkamer heeft toegang tot een balkon met uitzicht op de tuin. Ook vanaf de overloop is dit balkon bereikbaar. De badkamer en-suite heeft een moderne uitstraling en is voorzien van een ligbad, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Deze badkamer is daarnaast ook vanaf de overloop bereikbaar. De tweede badkamer beschikt over een douchecabine en hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Op de tweede verdieping vind je de 4e en de 5e slaapkamer evenals de CV-opstelling een ruime overloop en vaste bergkasten. Kortom, echt een zee van ruimte.

Ook buiten is er genoeg te beleven. De achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor je hier vanaf de ochtend van de zon kunt genieten. De groene achtertuin biedt veel privacy en een vrij uitzicht. Doordat er geen directe achterburen zijn, kijk je vanuit de tuin heerlijk weg over het groen. Via de poort bereik je het autoluwe hofje, een fijne en veilige plek waar kinderen buiten kunnen spelen. De garage is vanuit binnen bereikbaar. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: natuurlijk als garage en bergruimte, maar bijvoorbeeld ook als klusruimte, kantoor of praktijk aan huis.

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit de woning zijn diverse voorzieningen, het centrum en de Waalbandijk gemakkelijk lopend of op de fiets te bereiken. Een woning die door de verrassende indeling net even anders is dan anders, met veel ruimte en volop mogelijkheden om de verschillende ruimtes helemaal naar eigen wens te gebruiken.



Het is mogelijk om deze woning alvast digitaal te bezichtigen door middel van de virtual tour (360 graden foto's).

Wonen in Druten is wonen midden in het prachtige rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal. Druten trekt veel bezoekers uit de wijde omtrek. Er is een breed aanbod aan winkels en er zijn volop voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs, recreatie en cultuur. Op slechts 20 autominuten van Nijmegen en Tiel. Bovendien is er een zeer goede ontsluiting via de Maas en Waalweg op de Rijkssnelwegen A15, A50 /A73 en A2.

Indeling:

Begane grond: entree, meterkast, toilet; woonkamer met houtkachel, trapopgang naar de 1e verdieping en schuifpui naar de tuin; open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur; hal/berging met deur naar inpandige garage; overdekt terras.

Eerste verdieping: royale overloop, trap/bergkast en trapopgang naar de 2e verdieping; 3 ruime slaapkamers waarvan 2 met balkon, 1 slaapkamer met en-suite badkamer v.v. ligbad, wandcloset, designradiator en wastafel meubel; 2e badkamer v.v. douchecabine en witgoed opstelling.

Tweede verdieping: via vaste trap; overloop; 2 ruime slaapkamers; vaste bergkasten; CV-opstelling.

Algemeen: Bouwjaar 1980. Perceeloppervlakte 311 m². Woonoppervlakte ± 150 m². Overige inpandige ruimte (inpandige garage) ± 14 m². Gebouw gebonden buitenruimte (balkons en overdekt terras) ± 20 m². Externe bergruimte (vrijstaande houten berging) ± 3 m².



Bijzonderheden:

- Half vrijstaande woning met 5 slaapkamers
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2014
- Veranda ± 2018
- Westzijde van de woning is gereinigd en opnieuw gevoegd (± 2022)
- In 2023 is de vloer na geïsoleerd
- Voor circa 20 m² aan de achterzijde van het perceel geldt een gebruiksovereenkomst met de gemeente Druten. Over dit stuk grond is een éénmalige gebruiksvergoeding betaald. Gebruiker heeft het recht om tegen betaling van de symbolische koopsom van fl.1,- het perceel op zijn naam over te schrijven.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken



Bouw

Soort woonhuis
**Eengezinswoning, halfvrijstaande
woning**

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1980

Soort dak
Zadeldak bedekt met pannen





Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte

150 m²

Overige inpandige ruimte

14 m²

Perceeloppervlakte

311 m²

Inhoud

565 m³



Indeling

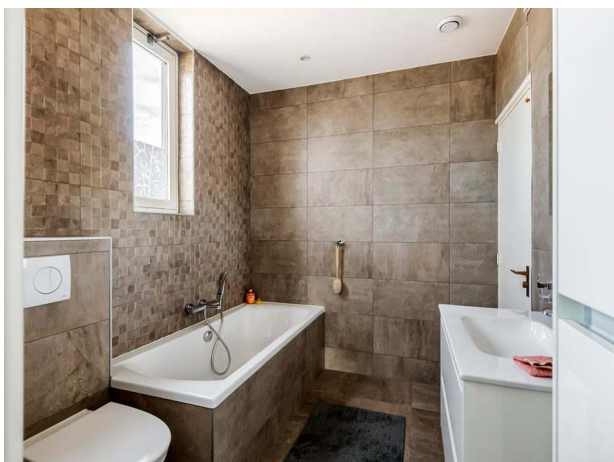
Aantal kamers
8 (5 slaapkamers)

Aantal badkamers
2 badkamers en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen
1 ligbad, 1 toilet, 1 wastafel, 1
wastafelmeubel en 1 douche

Aantal woonlagen
3 woonlagen





Energie

Definitief energielabel
C

Verwarming
Cv-ketel en houtkachel

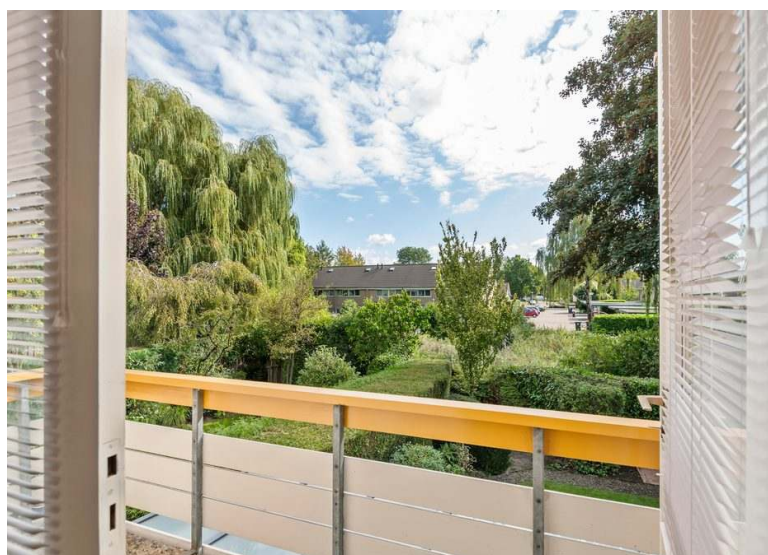
Warm water
Cv-ketel

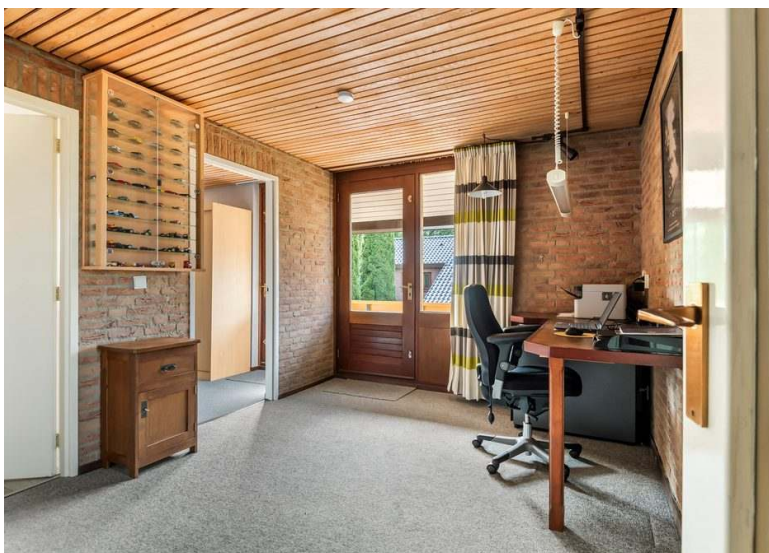
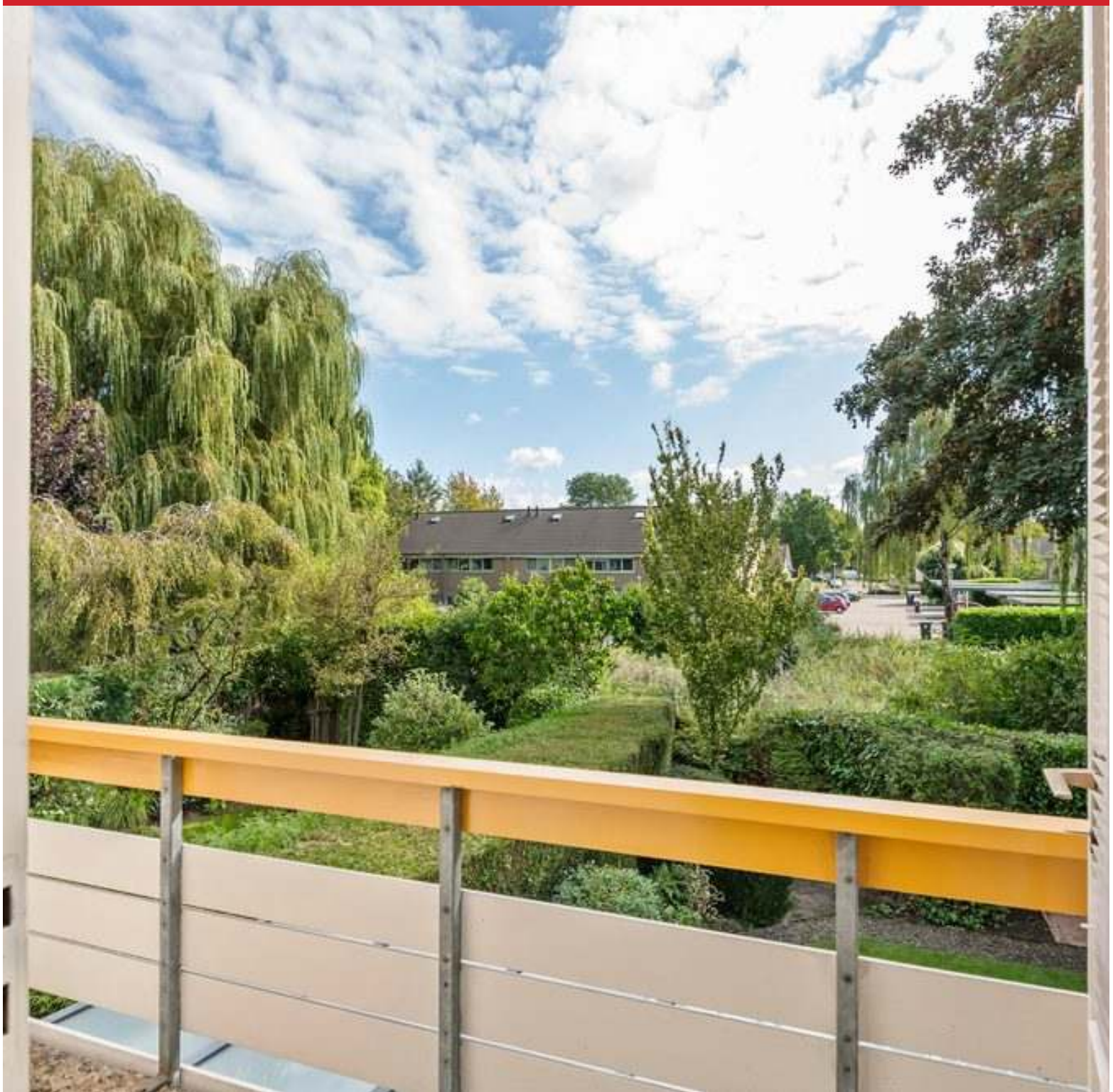
Type ketel
Combiketel Remeha gas gestookt uit
2013, eigendom

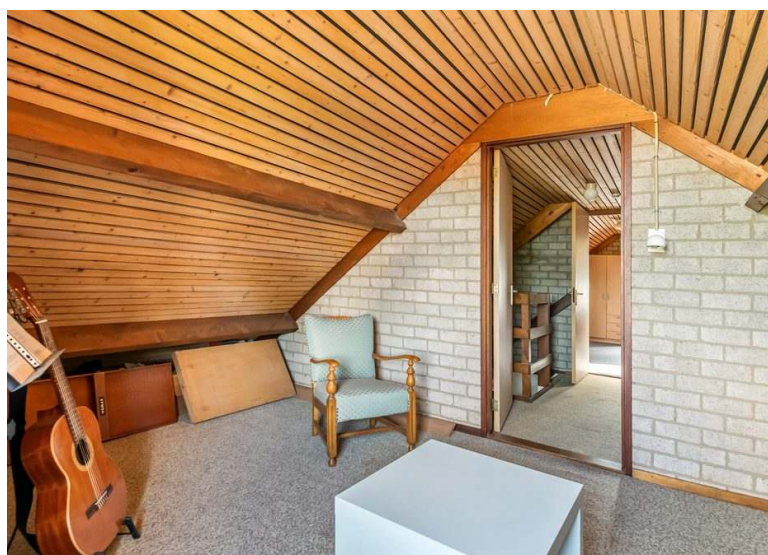
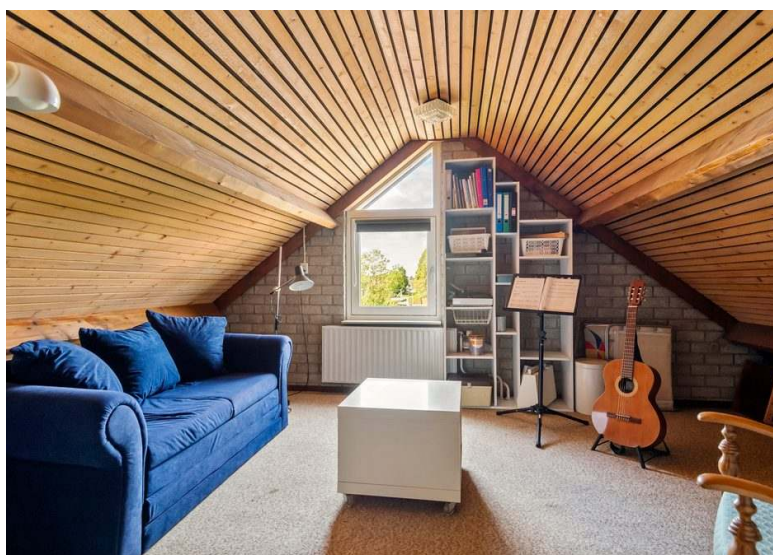


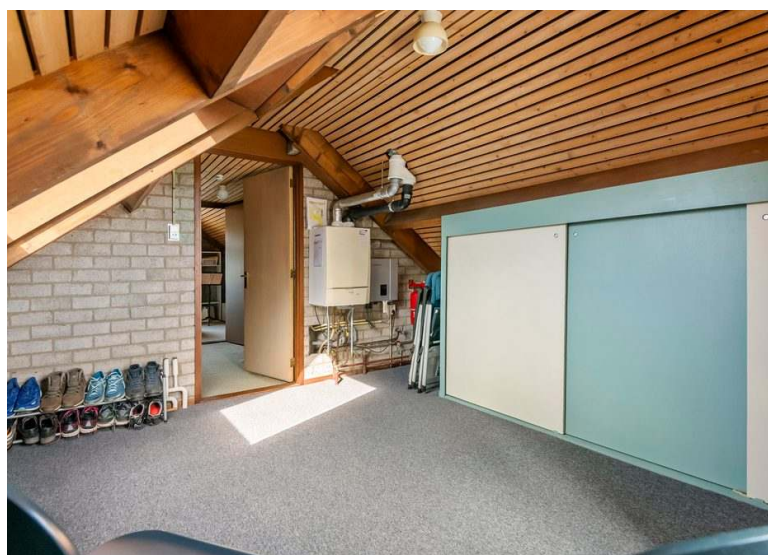
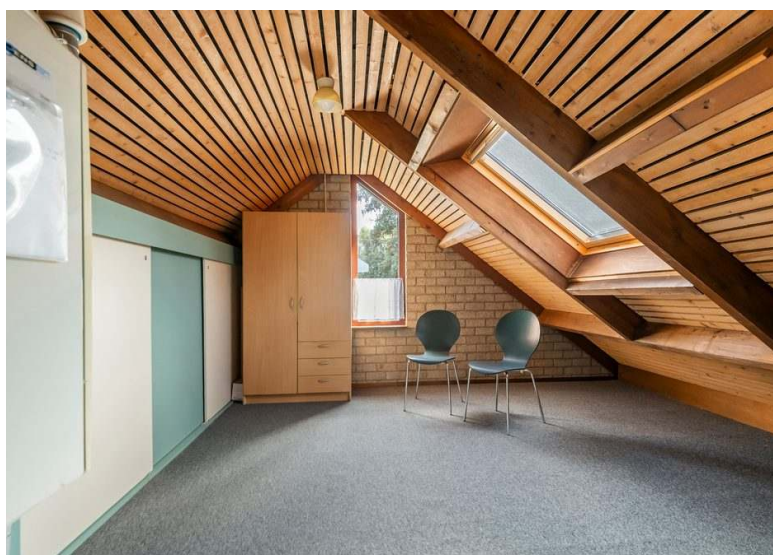
 **Meer informatie? Neem dan contact met ons op!**

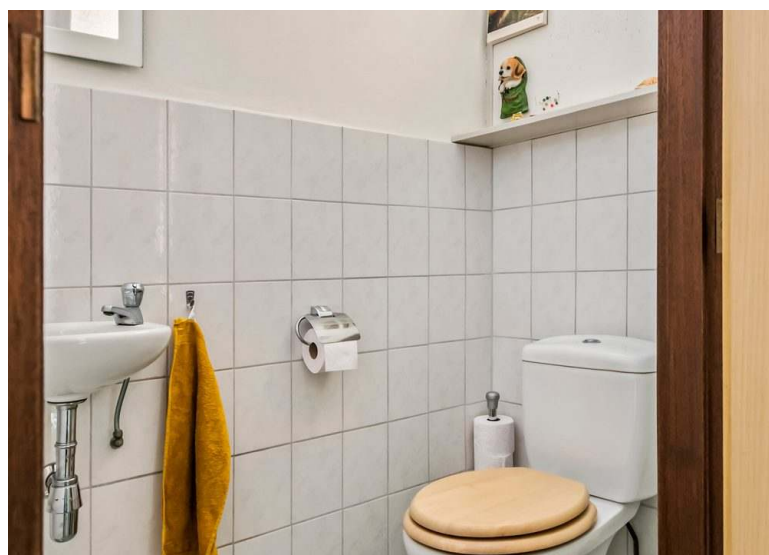
www.sjuulvandeklok.nl

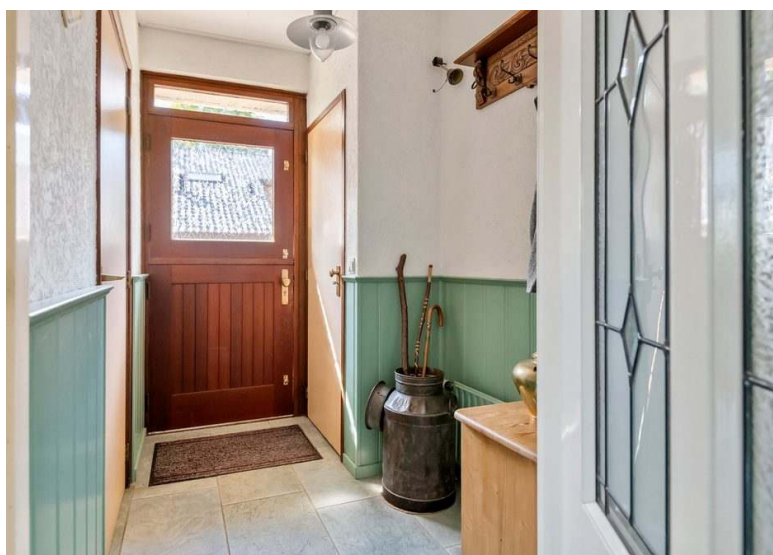














■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

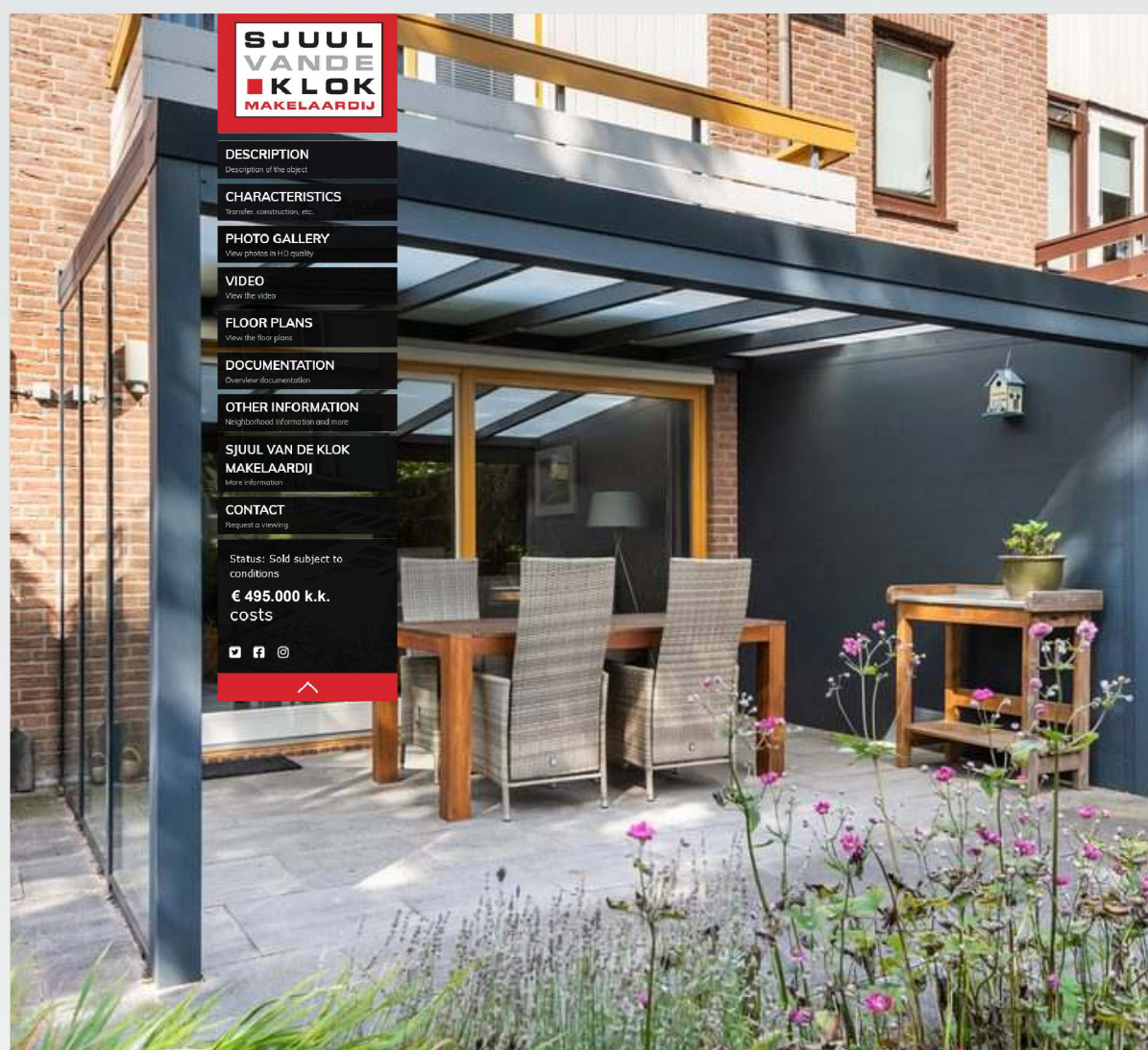
www.sjuulvandeklok.nl



■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl





**Bekijk alle documenten
op de eigen unieke website!**

Scan de QR-code en bekijk de unieke website!

Bezoek de website www.lievendaal14.nl om alle documenten in te zien van deze woning, daarnaast vind u op deze website ook alle informatie over de woning en de buurt.



Wij zijn een jong en dynamisch makelaarskantoor opgericht in 2007. Een kantoor waar je nog echt klant bent en waar ze doen wat ze zeggen. Wij werken persoonlijk en komen altijd onze afspraken na. Daarnaast heb je bij ons, door de unieke manier van werken, een grotere kans om te slagen en een betere prijs te realiseren.

Traditioneel maar zeker in een modern jasje. Een snelle aan- of verkoop is mooi, maar veel belangrijker is dat jij tevreden bent over het resultaat en over onze dienstverlening. Een deskundige sparringpartner die luistert, meedenkt, creatief is en écht de tijd voor je neemt, dat zijn wij!

Graag plannen wij met u een afspraak in, waarbij Sjuul zijn advies in een vrijblijvend gesprek zal geven en toelichten. Het is een wederzijdse kennismaking, wat een begin kan zijn van een fijne samenwerking. De eerste stap naar een optimaal resultaat!

Kattenburg 35, 6651 AL Druten