

TE KOOP



Lievendaal 62, Druten

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



> Kenmerken

Woonoppervlakte

172 m²

Perceeloppervlakte

952 m²

(slaap)kamers

4

Energietabel

C

> Omschrijving

Welkom aan de Lievendaal 62 in Druten!

Ruimte om te wonen, werken, logeren en vooral veel buiten te zijn. Deze vrijstaande woning beschikt over circa 172 m² woonoppervlakte, een ruime garage van ca. 30 m² en een heerlijke tuin die rondom de woning ligt. Binnen zijn er drie slaapkamers, twee badkamers en een extra kamer op de begane grond die momenteel als thuishok wordt gebruikt maar natuurlijk ook als slaapkamer kan dienen. In combinatie met de badkamer beneden biedt dit bovendien de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen.

Buiten heb je alle ruimte. De tuin bestaat uit een groot gazon, meerdere terrassen en twee overkappingen. En dat alles op een perceel van maar liefst 952 m². Parkeren doe je gemakkelijk op je eigen oprit, voorzien van een laadpaal, terwijl de grote garage volop ruimte biedt voor een auto, fietsen en extra opslag.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 172 m² | Perceeloppervlakte 952 m² | Bouwjaar 1979
- Vrijstaande woning met veel woon- en bergruimte
- Ruime en lichte woonkamer met royale zit- en eethoek
- Keuken met groot kookeiland en luxe inbouwapparatuur
- Extra kamer op de begane grond, momenteel ingericht als kantoor
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- Aparte wasruimte op de begane grond
- Eigen oprit met laadpaal
- Garage van circa 30 m²
- Veel bergruimte in en rondom de woning
- Tuin rondom met een groot gazon
- Twee ruime overkappingen, waarvan beide voorzien van een (luze) heater
- Vrijstaande houten berging van circa 7 m²
- Speeltuin in de straat.

WONEN

Je rijdt de oprit op, parkeert voor de deur en stapt binnen in een opvallend ruime entree. De vide en het hoge plafond geven de hal direct een





indrukwekkend gevoel. Hier vind je tevens het toilet en is er voldoende plek voor jassen en schoenen.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Een fijne, lichte leefruimte met grote raampartijen en meer dan genoeg plek voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Ondanks de ruime afmetingen voelt de woonkamer knus en gezellig aan.

De keuken sluit direct aan op de woonkamer. Het grote kookeiland biedt veel werkruimte en vormt tegelijkertijd een gezellige plek om tijdens het koken contact te houden met de rest van de kamer. De witte kasten in combinatie met het donkere werkblad zorgen voor een rustige en tijdloze uitstraling. De keuken is uitgerust met onder andere een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, ingebouwde koffiemachine, vaatwasser en Quooker.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een extra kamer met schuifdeuren naar de tuin. De ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is net zo goed geschikt als slaapkamer, hobbykamer of speelkamer.

Ook qua afwerking zit de woning goed in elkaar. De begane grond is voorzien van een nette PVC-vloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en verzorgd schilderwerk.

SLAPEN EN BADEN

Op de begane grond bevindt zich de eerste badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. In combinatie met de extra kamer op deze verdieping ontstaat daarmee de mogelijkheid om wonen en slapen volledig op de begane grond te combineren.

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer valt direct op door de hoogte, het vele daglicht en de grote raampartijen. Er is volop ruimte voor een groot bed en daarnaast beschikt de kamer over een ingebouwde kast. Via de openslaande deuren bereik je het balkon met uitzicht over de tuin en de straat.

De tweede slaapkamer ligt centraal op de verdieping en wordt

momenteel gebruikt als logeerkamer. Een prettige ruimte die ook prima dienst kan doen als kinder- of werkkamer.

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt eveneens voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Vanuit deze kamer is een extra bergruimte boven de garage van circa 7 m² bereikbaar. Ideaal voor koffers, kerstspullen, seizoenskleding, ski's en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De tweede badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

TUIN EN GARAGE

De tuin loopt volledig rondom de woning en bestaat uit verschillende fijne plekken om buiten te zitten en te genieten. Direct aan de woning bevinden zich twee ruime overkappingen, beide groot genoeg voor een royale eettafel. Eén overkapping ligt aan de achterzijde van de woning, terwijl de andere direct naast de keuken ligt. Deze tweede overkapping is voorzien van een luxe heater, waardoor je ook op koelere avonden nog comfortabel buiten kunt zitten.

En dan is er het gazon. Groot genoeg voor een potje voetbal, spelende kinderen, een trampoline of simpelweg een ligstoel in de zon. Achter in de tuin staat daarnaast een vrijstaande houten berging, ideaal voor tuingereedschap, fietsen of buitenspeelgoed.

De ruime inpandige garage maakt het geheel compleet. Met circa 30 m² is hier plek voor een auto, fietsen, gereedschap én extra opslag.















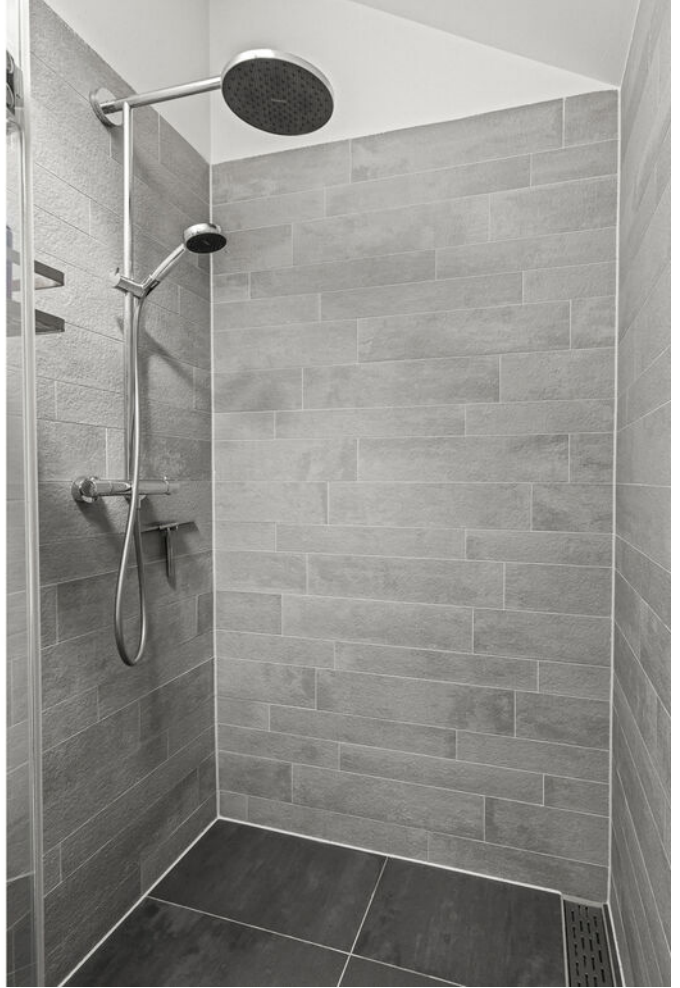




















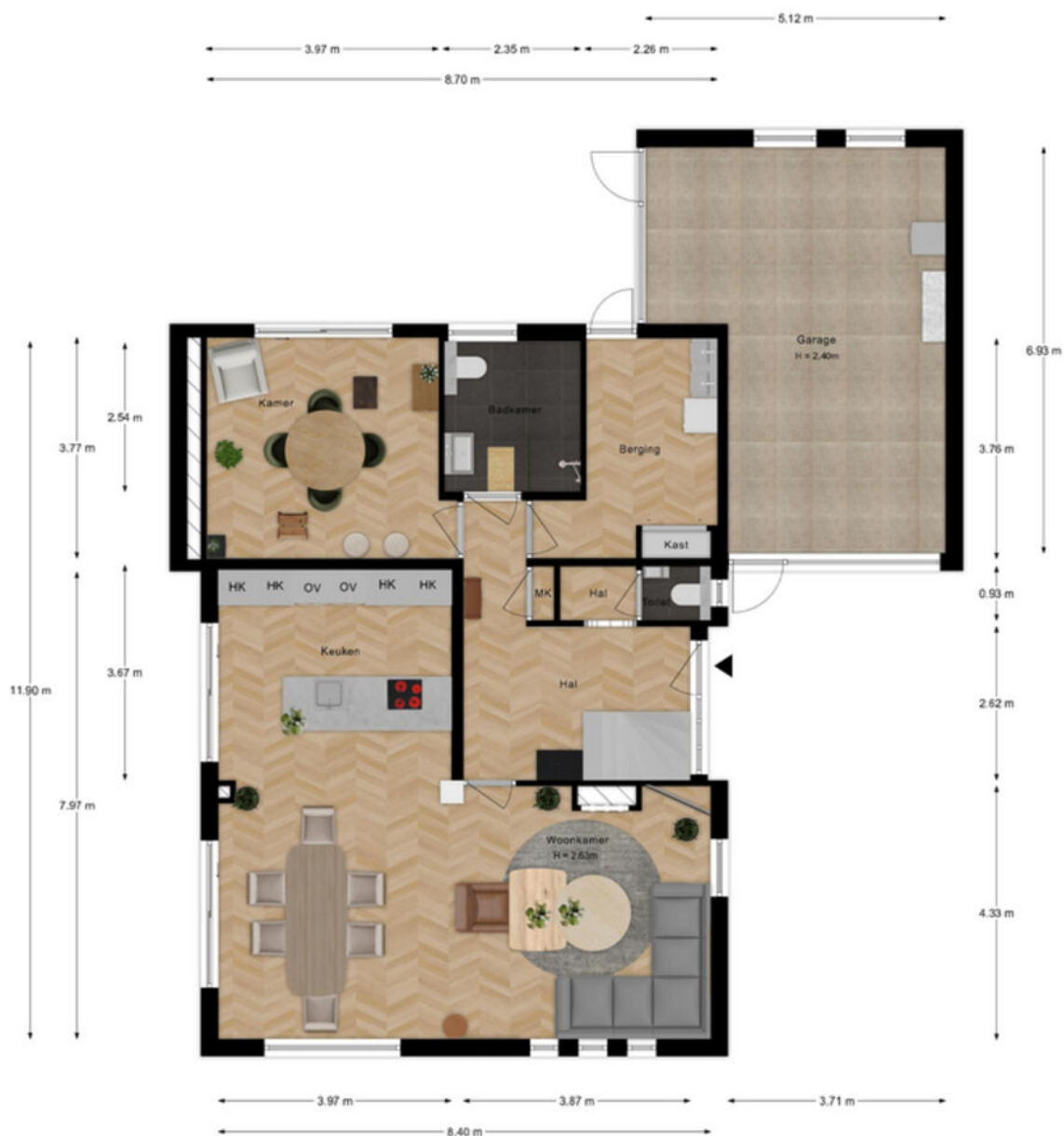








> Begane grond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> 1e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> Perceel



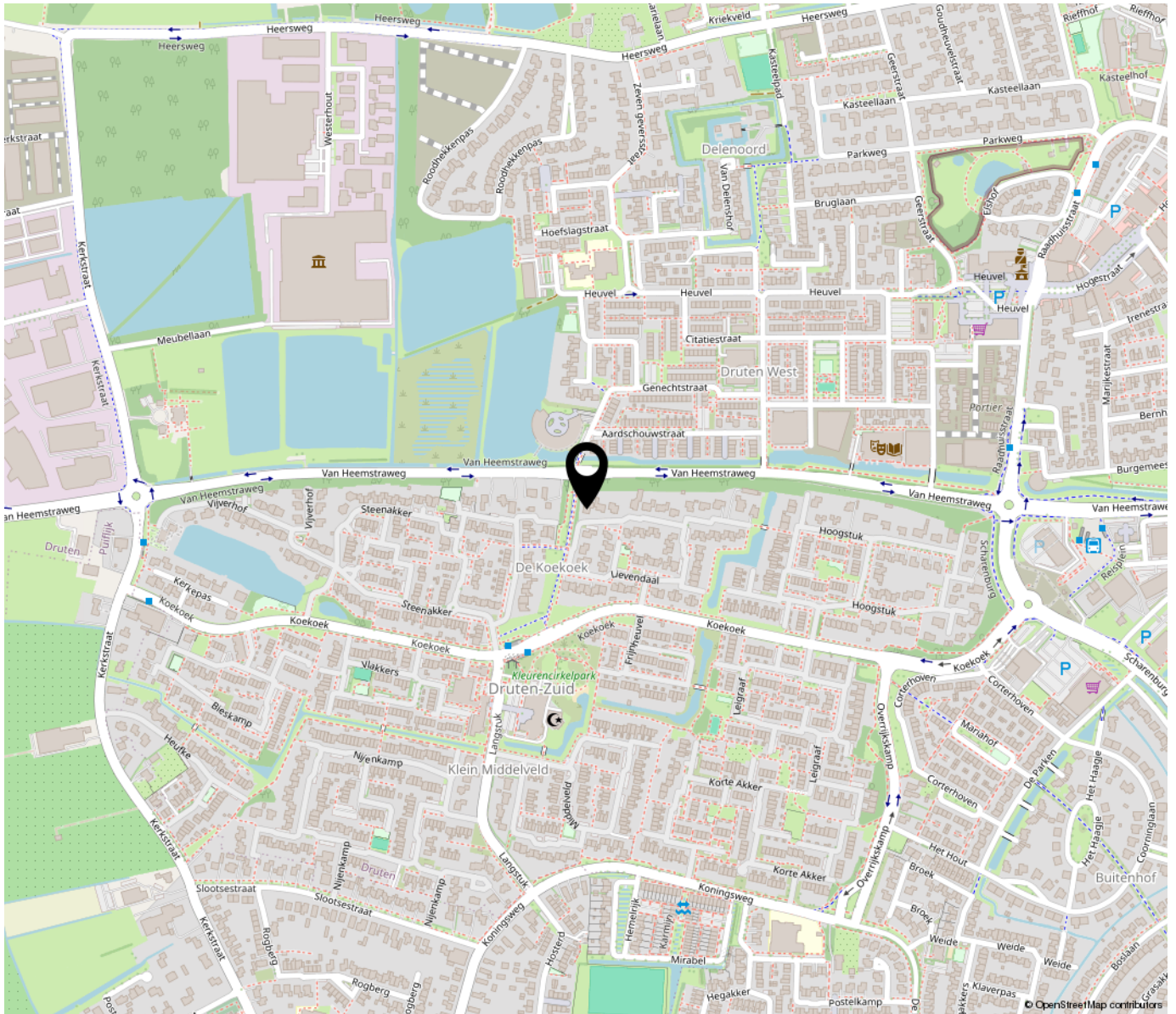
> Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift en Gracht

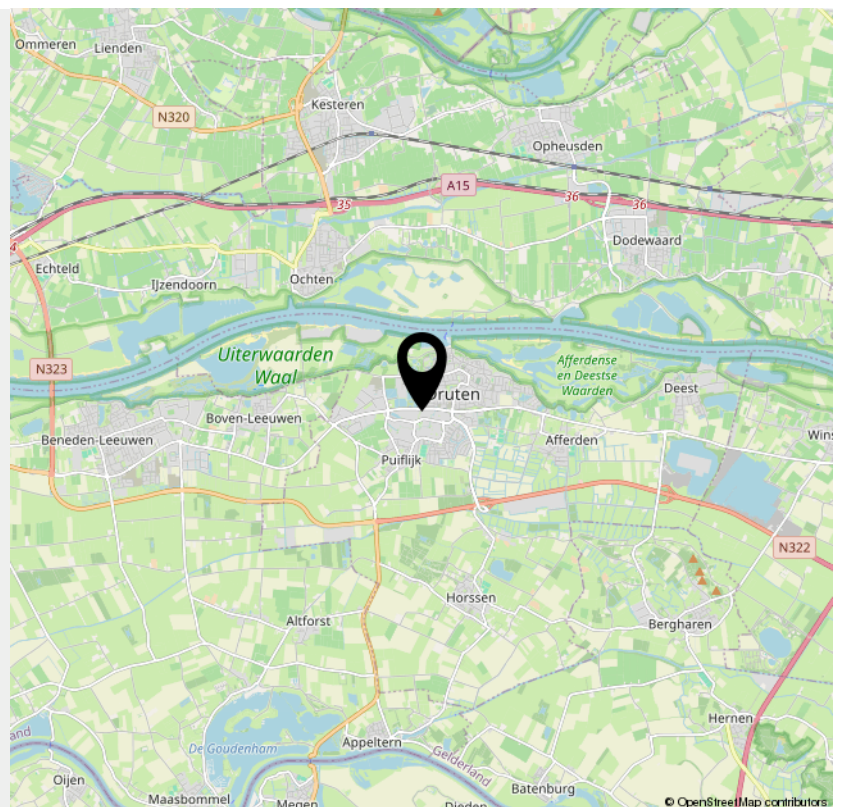


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Druen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1708	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Druten is een fijne en levendige plaats in het Land van Maas en Waal. Je vindt er eigenlijk alles wat je dagelijks nodig hebt: verschillende supermarkten, winkels, speciaalzaken, horeca, scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. Het centrum is gezellig en overzichtelijk en biedt een prettige combinatie van dorpse sfeer en een compleet voorzieningsniveau.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS

Disclaimer

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

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 “omschreven woongebruik”. Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1994)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.