



Woonoppervlakte
112 m²



Perceeloppervlakte
241 m²



Aantal kamers
3



Energielabel
A+++

Grasakker 38, Druten

Bekijk de unieke website op: www.grasakker38druten.nl



Over de woning

Een fijn thuis begint bij ruimte, comfort en een plek waar je je direct op je gemak voelt. Aan de Grasakker 38 in Druten vind je deze moderne vrijstaand geschakelde woning met een prachtige woonkeuken, drie slaapkamers, een garage en een heerlijke tuin. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning is volledig gasloos en voorzien van een in 2023 geïnstalleerde warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond en 15 zonnepanelen uit 2023. Bovendien beschikt de woning over energielabel A+++. De woning ligt in de geliefde woonwijk De Buitenhof, op loopafstand van het centrum van Druten en de dagelijkse voorzieningen. Bovendien wandel je aan het einde van de straat zo het rustige buitengebied in.

De ruime entree biedt voldoende plek voor de garderobe en geeft toegang tot de woonkeuken en de garage. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, luxe woonkeuken, voorzien van complete inbouwapparatuur. Een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn. De keuken staat in open verbinding met de royale, lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval en via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in. Zo lopen binnen en buiten mooi in elkaar over. Op de begane grond bevinden zich verder een praktische bijkeuken en de garage, die beschikt over een eigen ingang. Dit biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld het realiseren van een kantoor, praktijkruimte aan huis.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een bijzonder ruime ouderslaapkamer. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. De complete badkamer en separaat toilet maakt het geheel compleet. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met kunstgras, vaste beplanting en een ruim terras. Dankzij de gunstige ligging kun je hier op verschillende momenten van de dag genieten van de zon. Er is voldoende plek om gezellig buiten te eten, te ontspannen of de kinderen lekker te laten spelen. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit (opnieuw aangelegd in 2026) met plaats voor twee auto's.

Kortom: een complete woning met een moderne afwerking, praktische indeling en duurzame voorzieningen. Dat alles op een rustige locatie, dichtbij het centrum van Druten, het buitengebied én een compleet vernieuwde speeltuin om de hoek. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

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

Druten is met zijn vele bedrijven, winkel-, onderwijs-, sport-, en recreatieve voorzieningen één van de belangrijkste regionale centra in het Land van Maas en Waal en is op slechts 20 autominuten gelegen van Nijmegen en Tiel. Bovendien is er een zeer goede ontsluiting via de Maas en Waalweg op de Rijkssnelwegen A15, A50/A73 en A2. Tevens biedt het openbaar vervoer een snelle busverbinding met de NS-stations in Nijmegen, Tiel en Den Bosch.



Indeling:

Begane grond: ruime entree; toilet; meterkast; royale woonkamer en eetkamer van $\pm 45 \text{ m}^2$ met openslaande deuren naar de achtertuin; moderne open keuken v.v. complete inbouwapparatuur met o.a. inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, diepvries, combi-oven en vaatwasser; garage van $\pm 16 \text{ m}^2$ v.v. warmtepomp installatie; bijkeuken met witgoedaansluiting.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van $\pm 14 \text{ m}^2$, $\pm 10 \text{ m}^2$ en 8 m^2 ; badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en ligbad; separaat toilet met fonteintje; vaste kast.

Tweede verdieping(vliering): grote bergzolder te bereiken via vlizotrap op de overloop.

Algemeen: Bouwjaar 1999. Perceeloppervlakte 241 m^2 . Inhoud $\pm 468 \text{ m}^3$. Woonoppervlakte $\pm 112 \text{ m}^2$. Overige inpandige ruimte (bergzolder en garage) $\pm 24 \text{ m}^2$. Externe bergruimte (houten berging) $\pm 5 \text{ m}^2$.

Bijzonderheden:

- Hal, woonkamer en keuken zijn v.v. vloerverwarming
- In 2023 warmtepomp installatie geïnstalleerd
- In 2023 v.v. 15 zonnepanelen
- Begin 2026 de bestrating aan de voorzijde vernieuwd
- Energielabel A+++ , geeft mogelijkheden voor extra leencapaciteit
- Volledig gasvrij



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



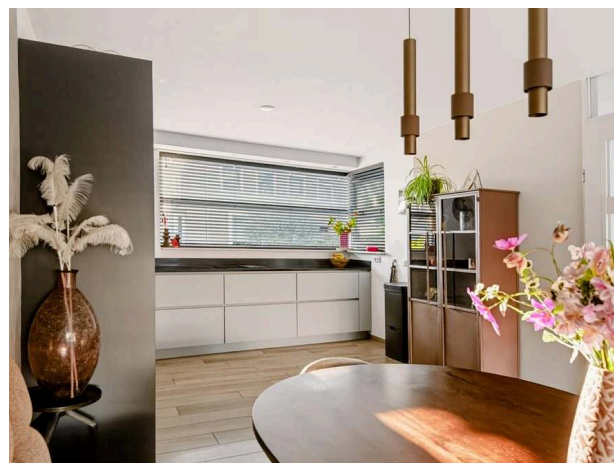
Bouw

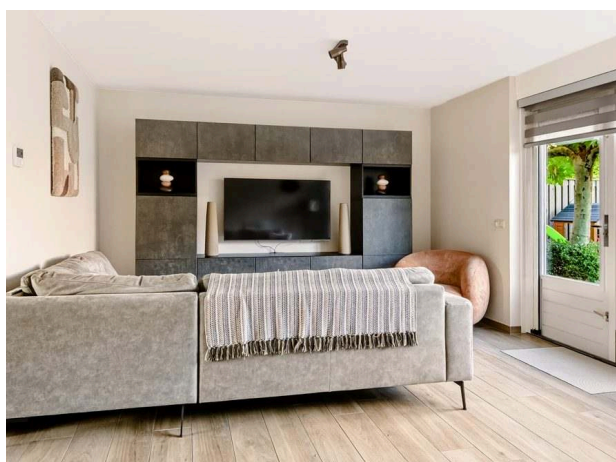
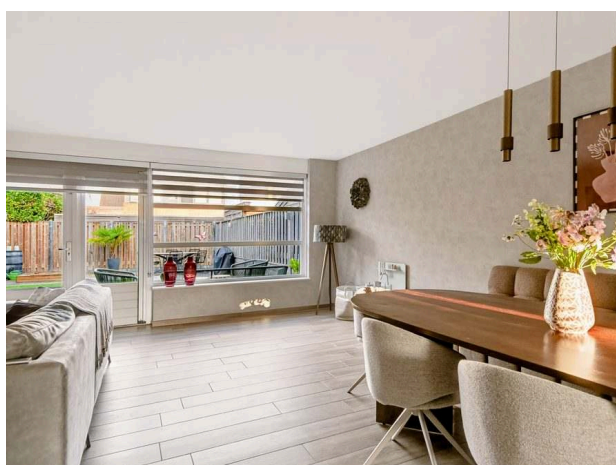
Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1999

Soort dak
Lessenaardak bedekt met pannen





Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte

112 m²

Overige inpandige ruimte

24 m²

Perceeloppervlakte

241 m²

Inhoud

468 m³



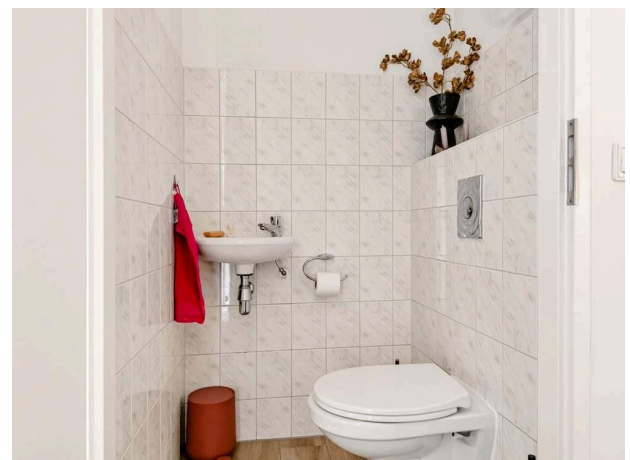
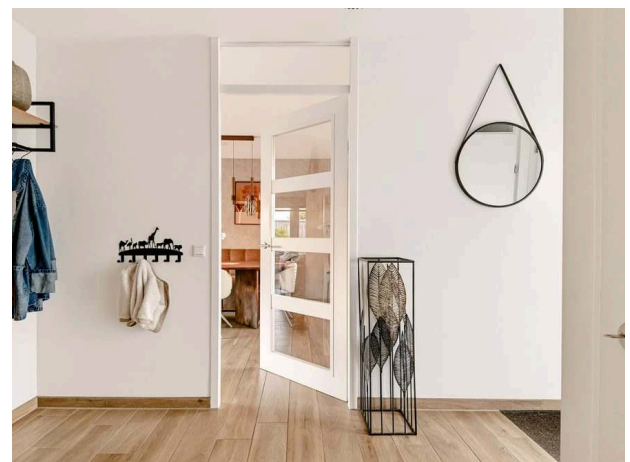
Indeling

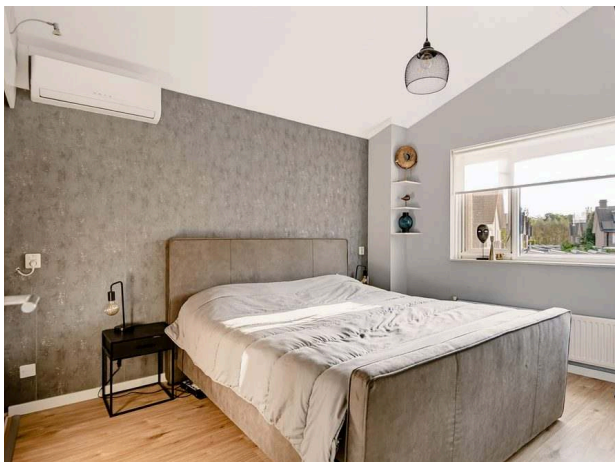
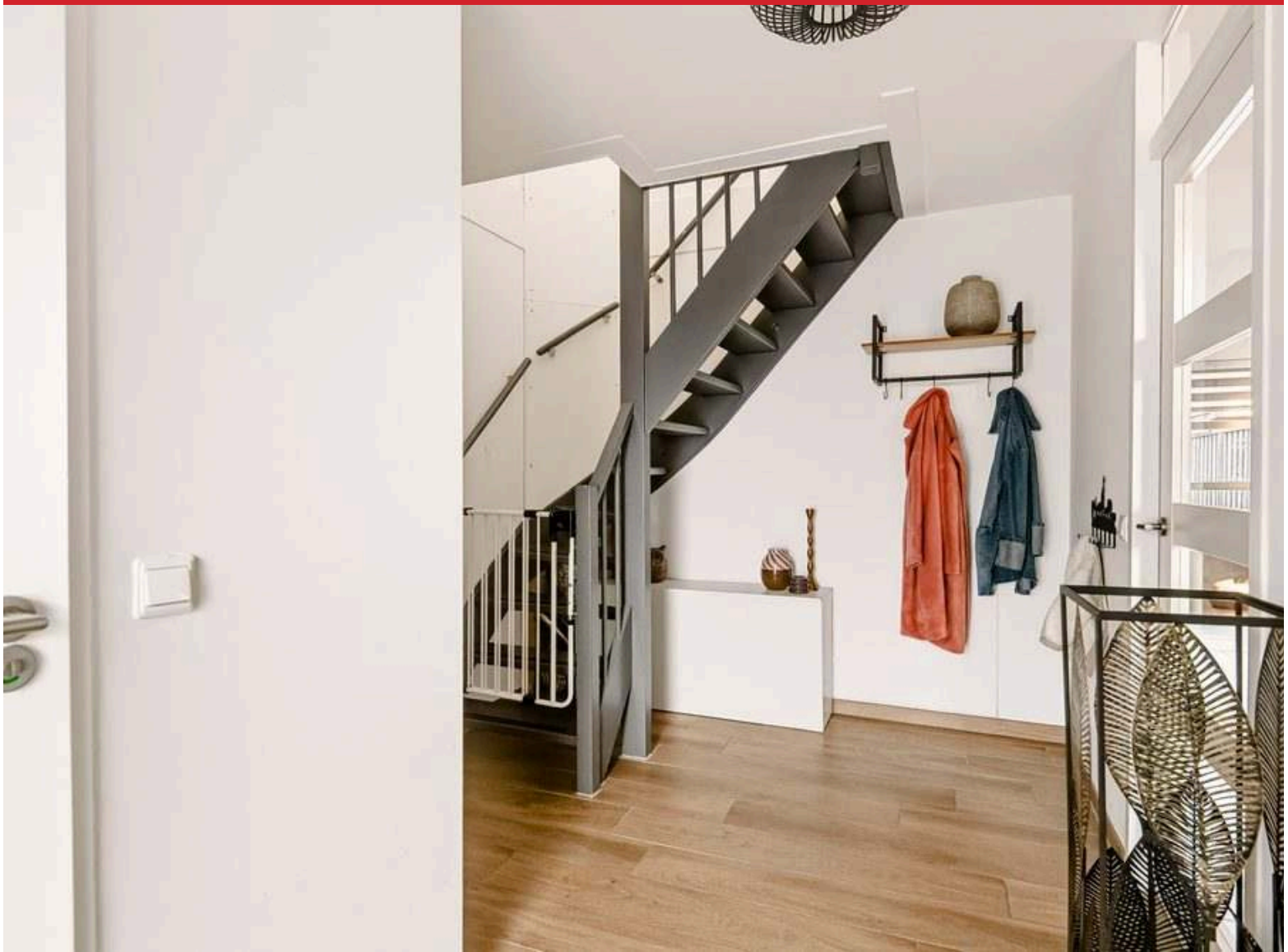
Aantal kamers
5 (3 slaapkamers)

Aantal badkamers
1 badkamer en 2 aparte toiletten

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

Aantal woonlagen
2 woonlagen en een zolder



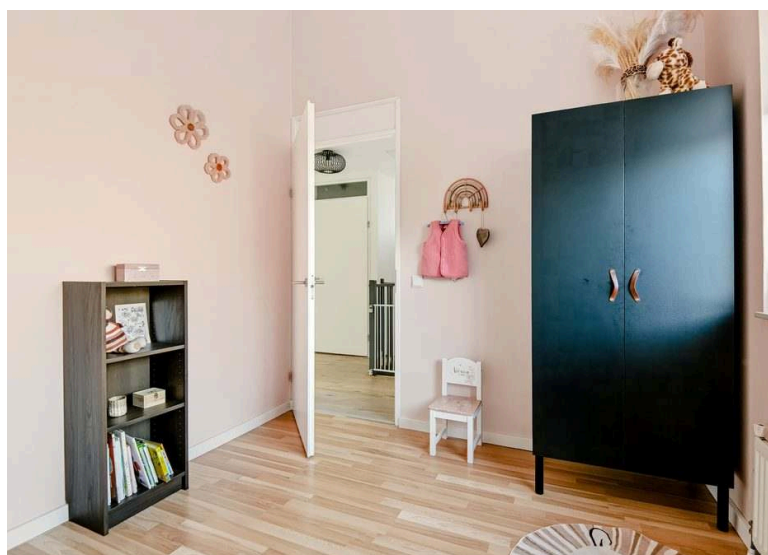
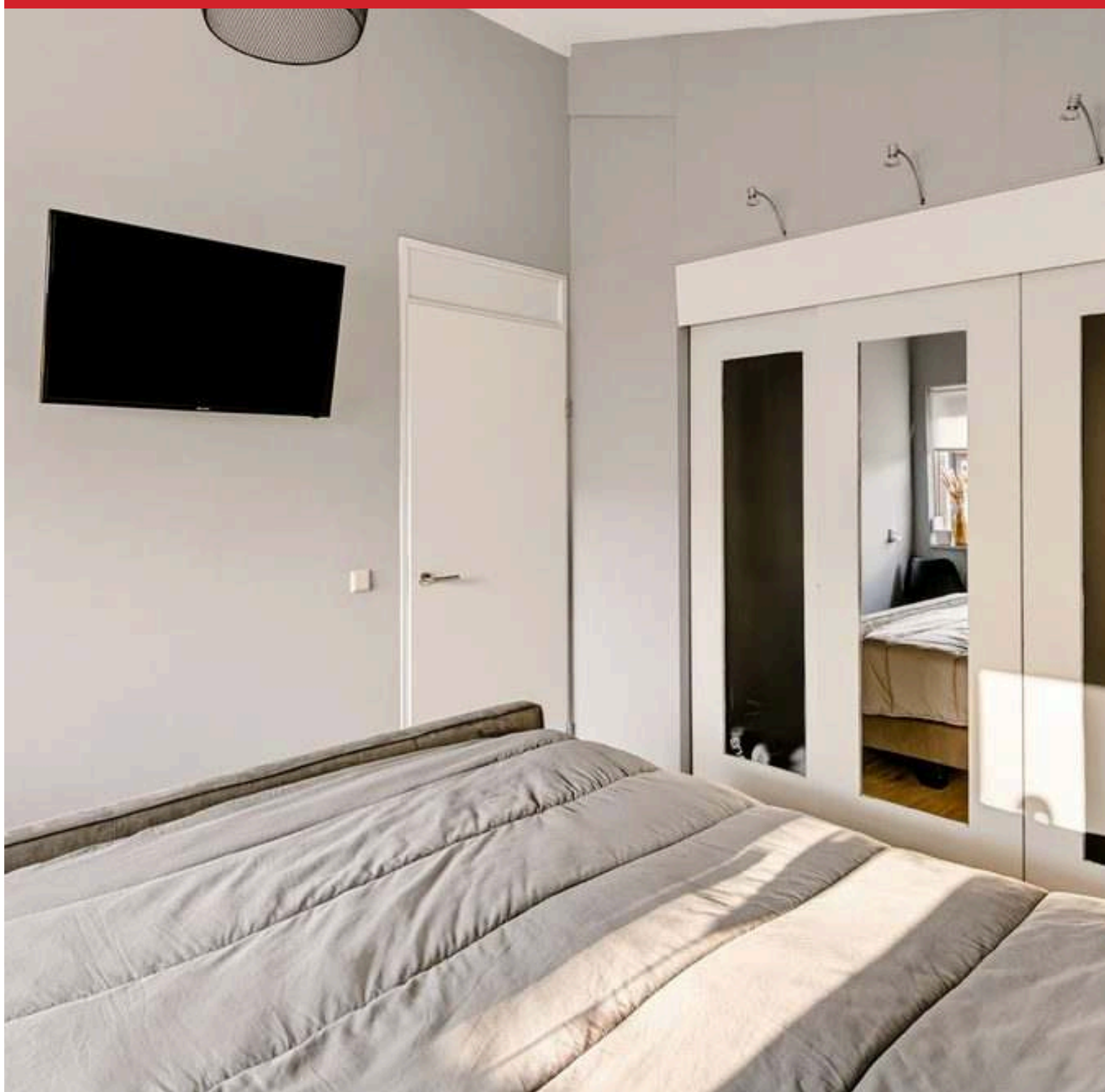


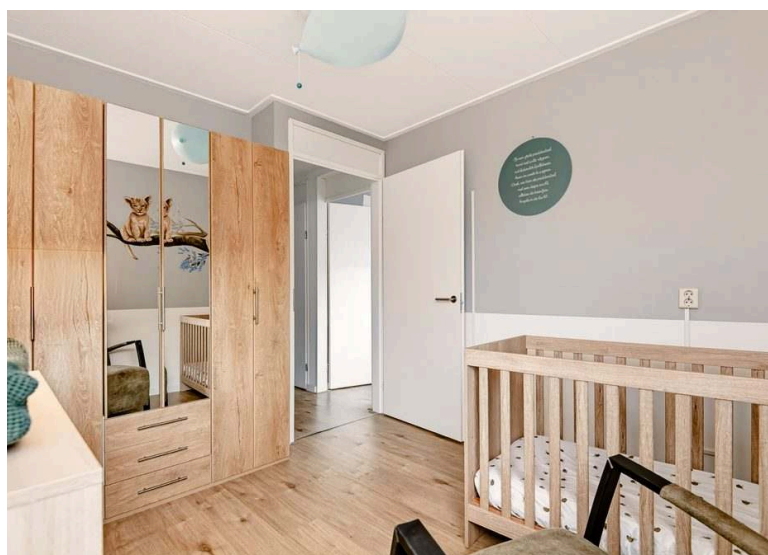
Energie

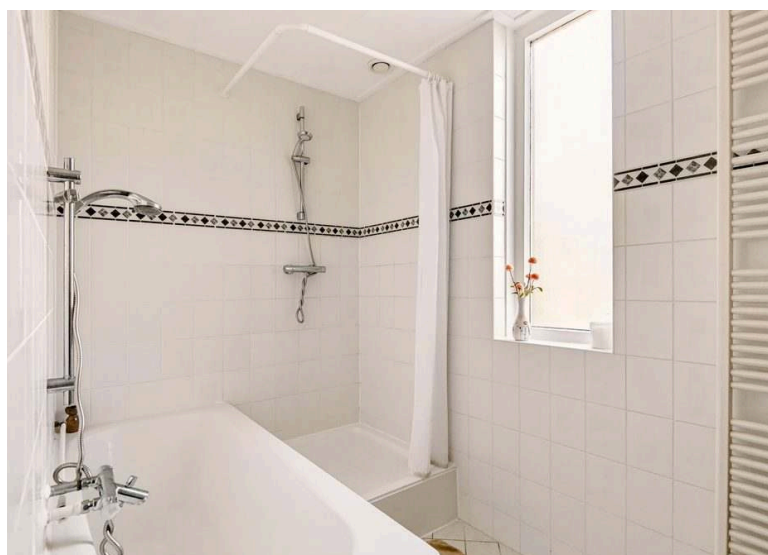
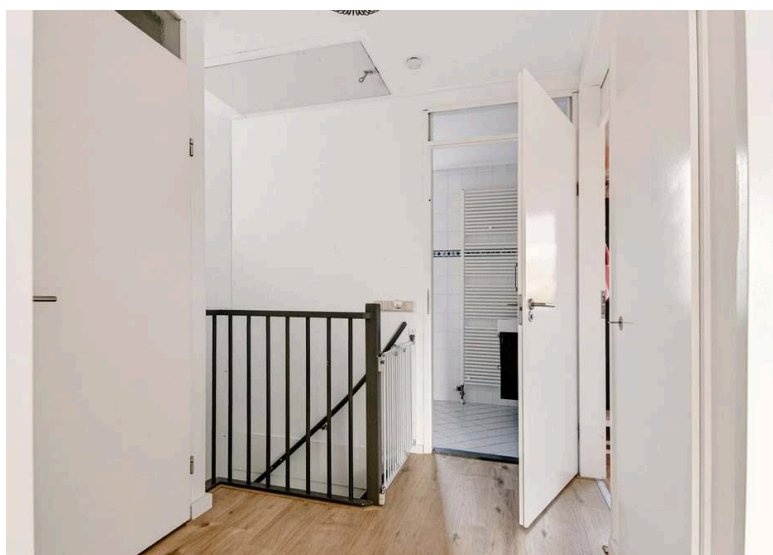
Definitief energielabel
A+++

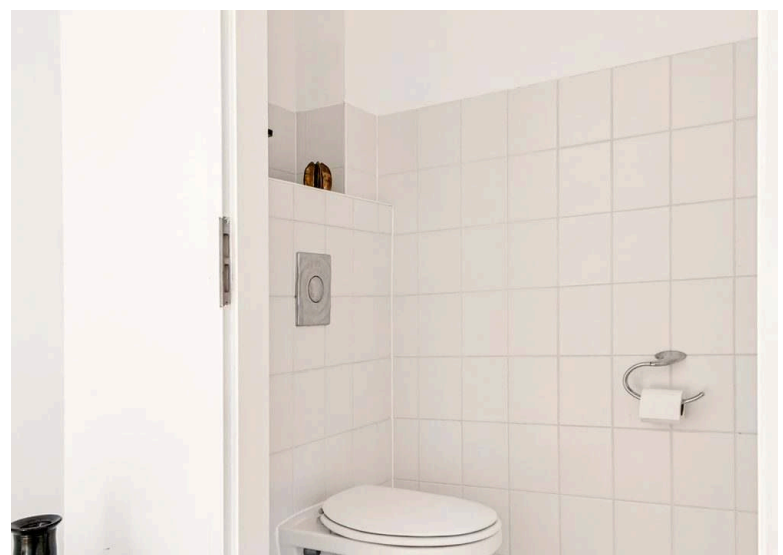
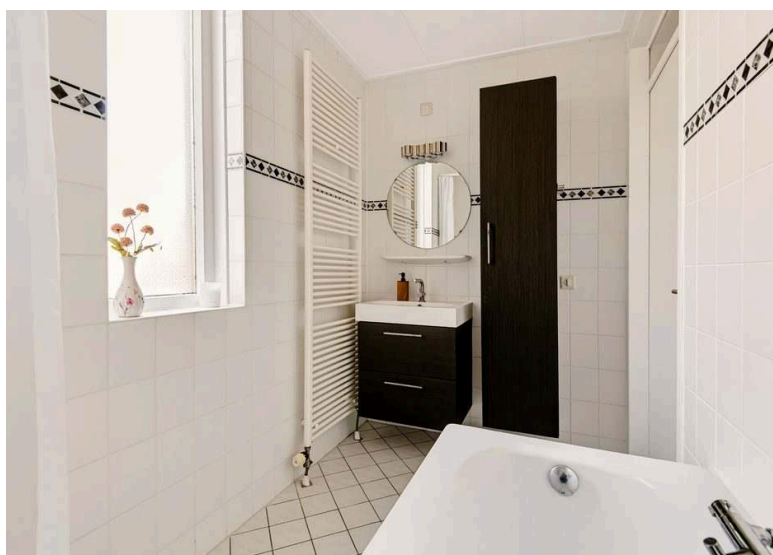
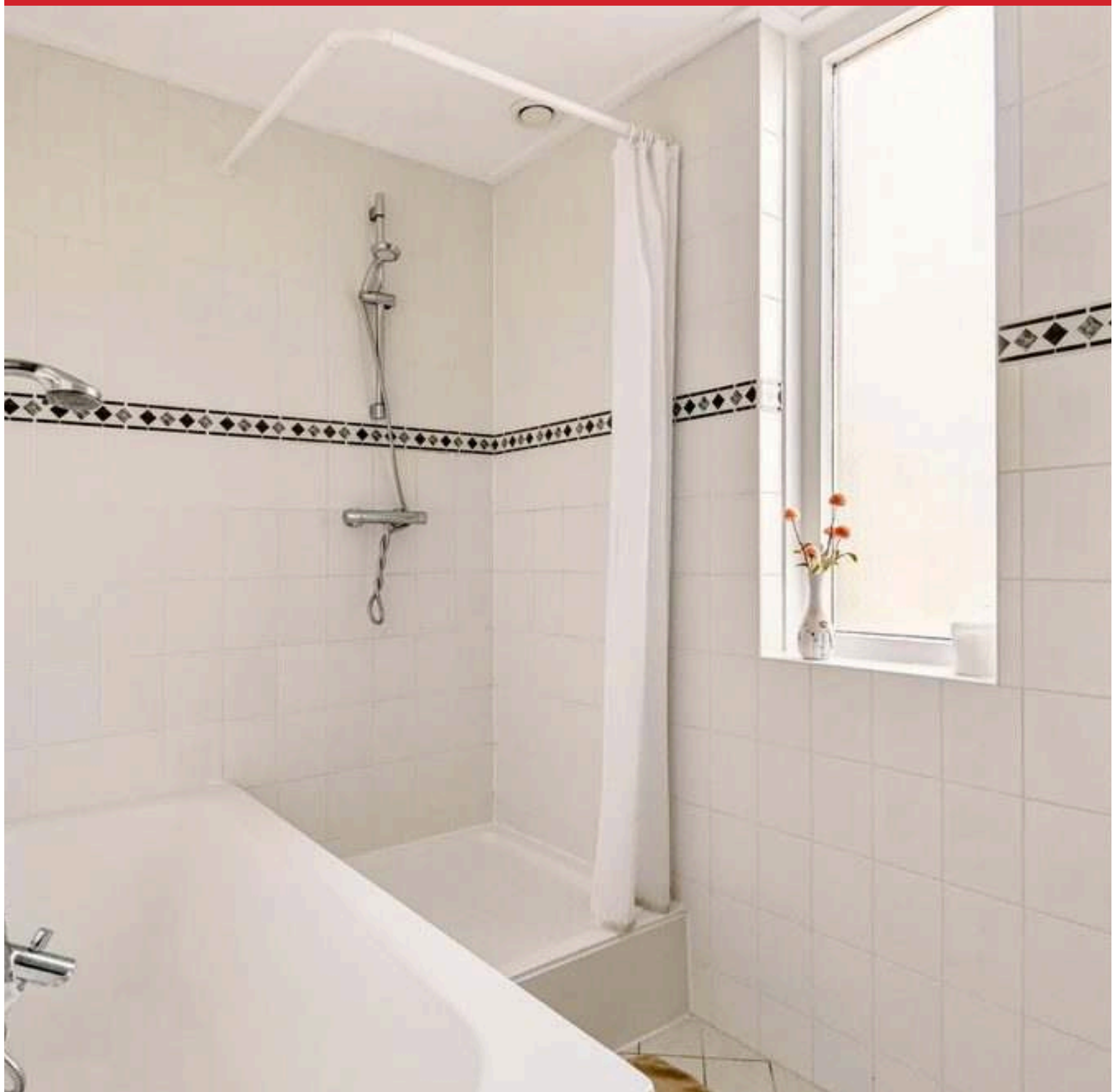
Verwarming
**Vloerverwarming gedeeltelijk en
warmtepomp**

Warm water
Elektrische boiler eigendom



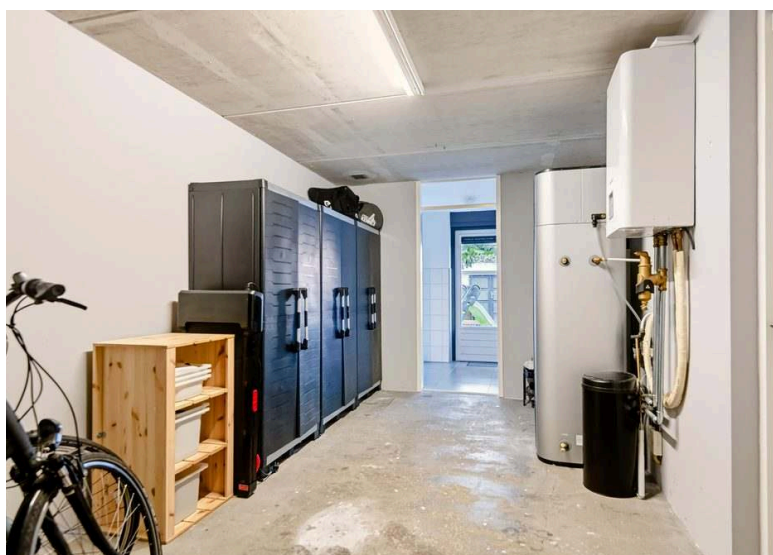
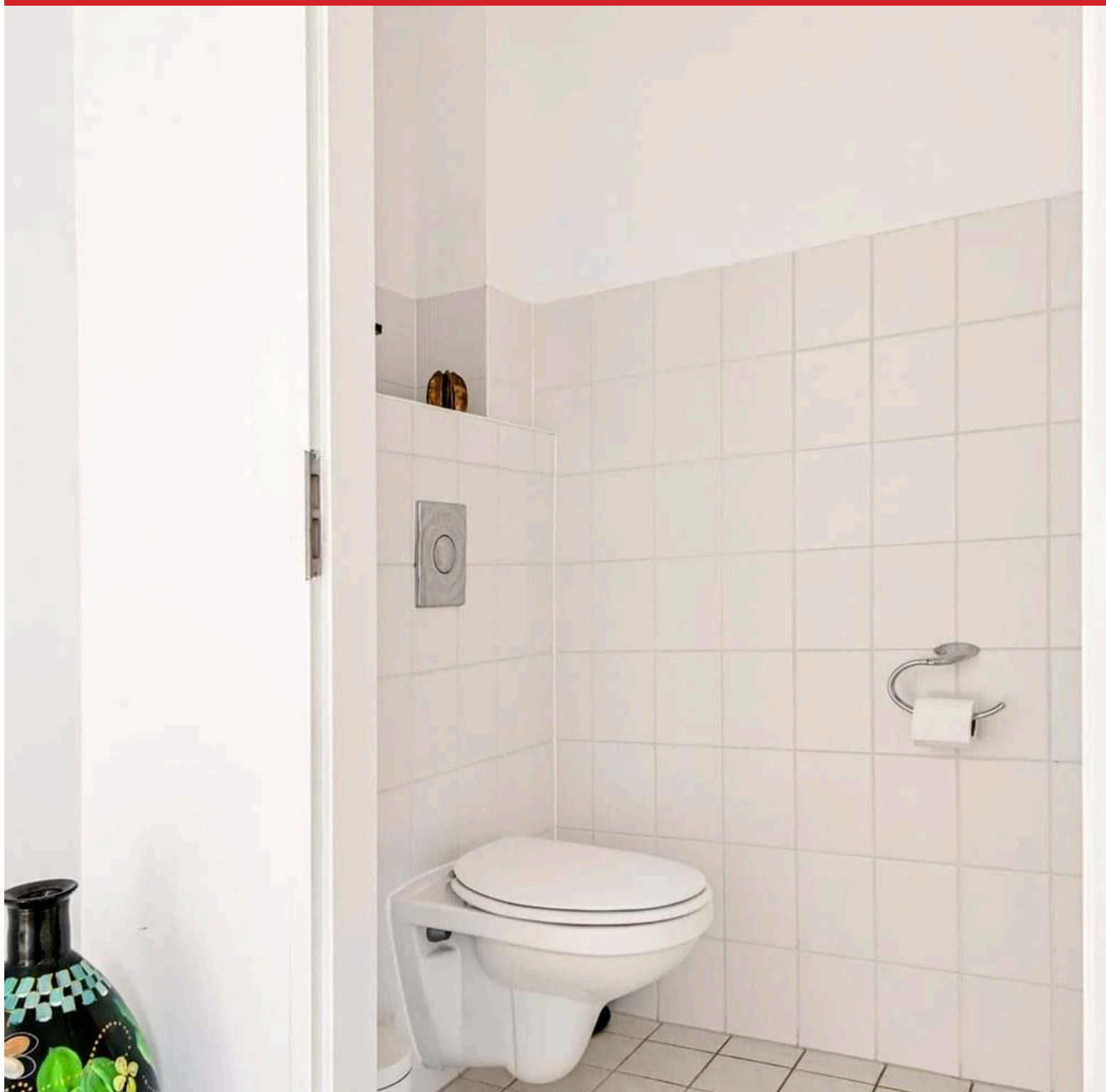


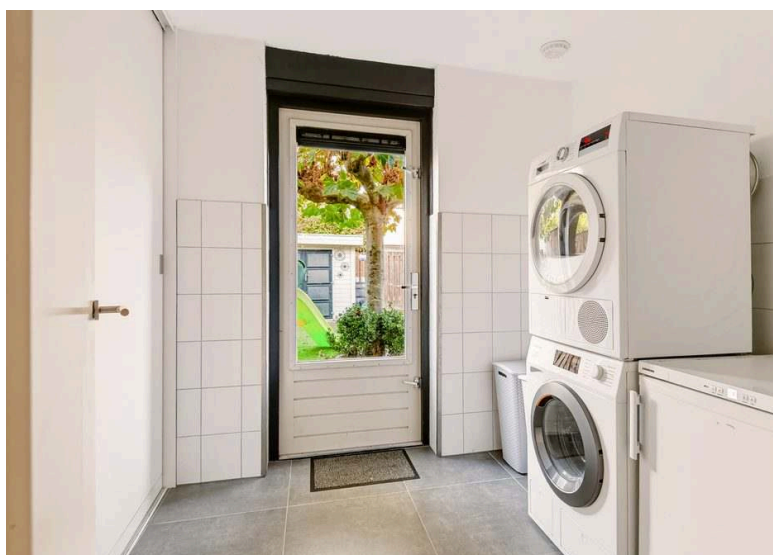


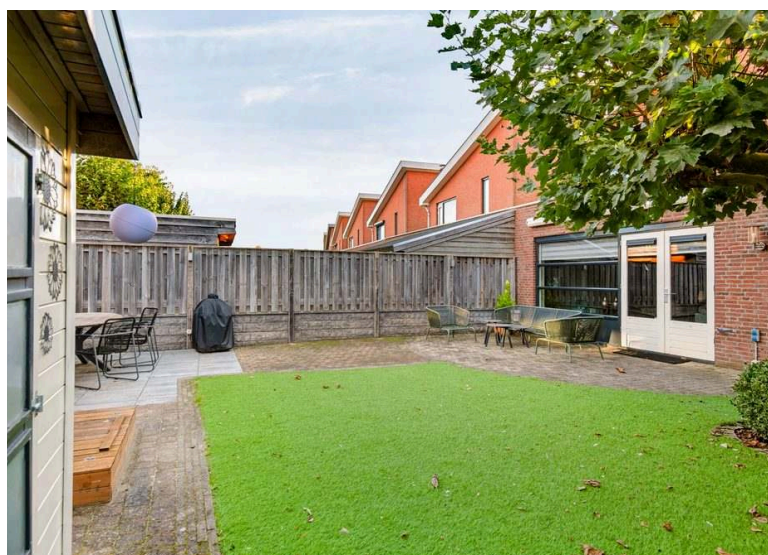


■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



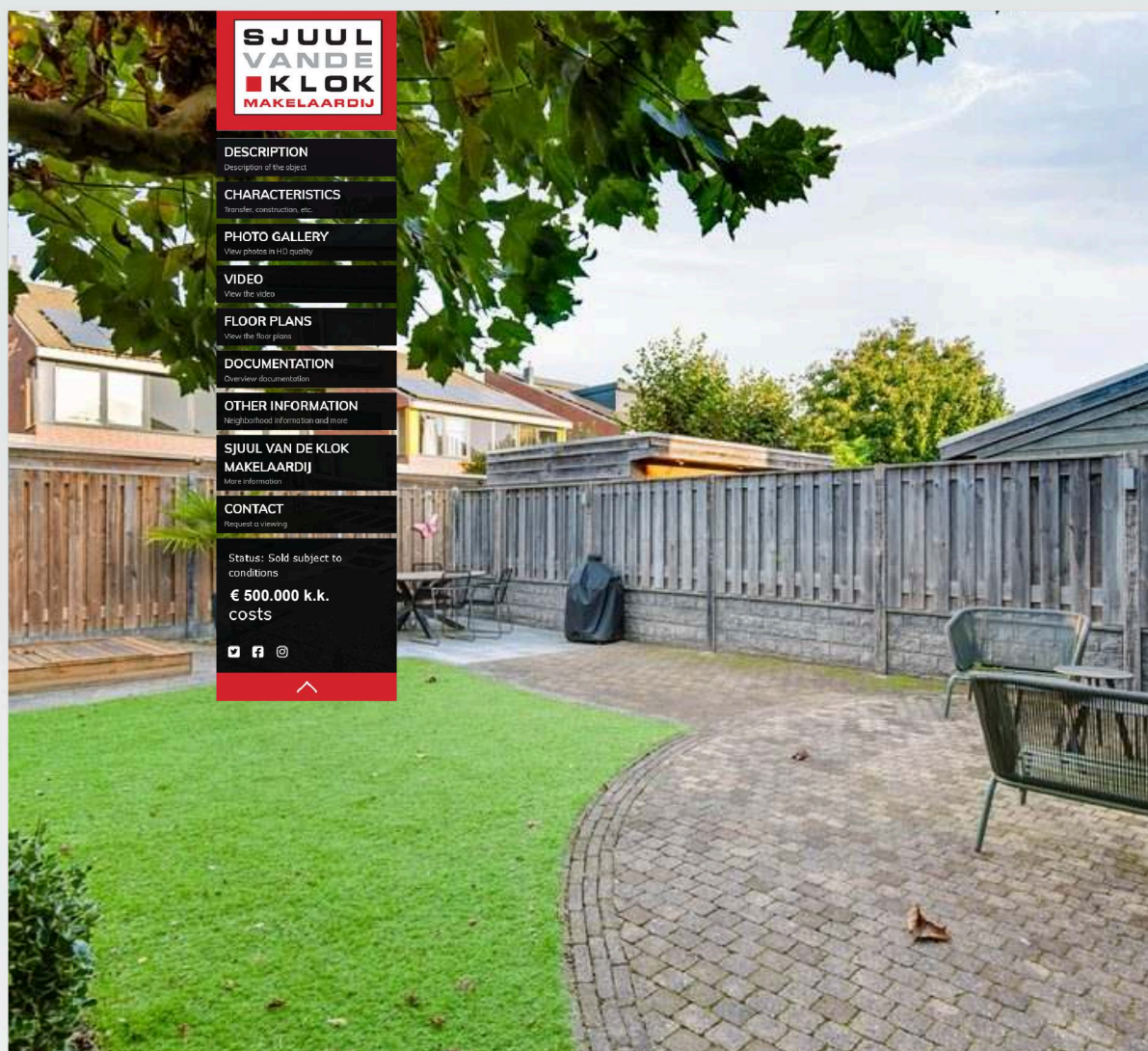




■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl





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

Scan de QR-code en bekijk de unieke website!

Bezoek de website www.grasakker38druten.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