SJUUL VANDE KLOK MAKELAARDIJ

Vraagprijs: € 520.000 k.k.



Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Aantal kamers	Energielabel
155 m^2	287 m^2	3	A

Breuvenhof 11, Druten

Bekijk de unieke website op: www.breuvenhof11.nl

0487-518566 **info@sjuulvandeklok.nl** **www.sjuulvandeklok.nl**

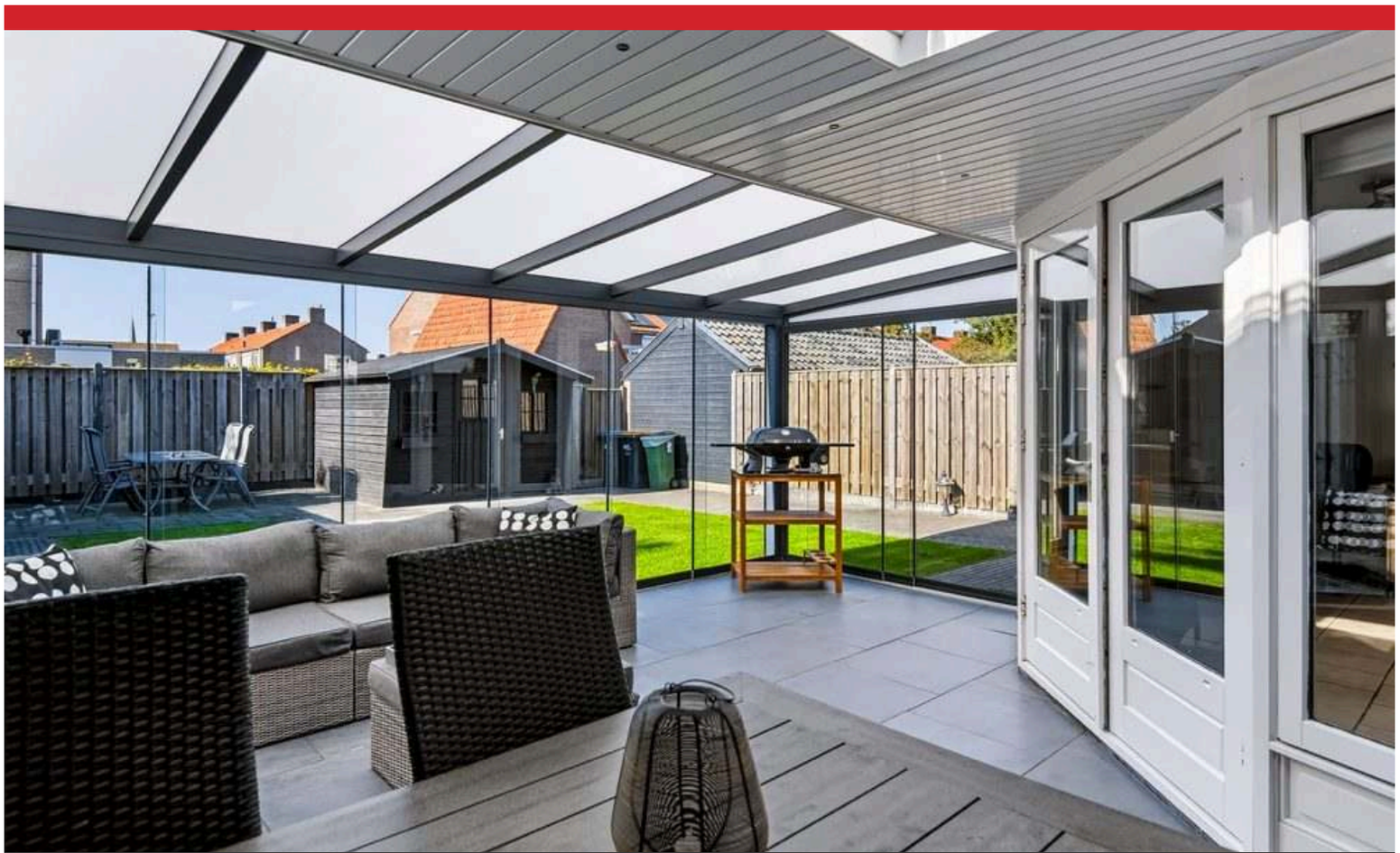


Over de woning

Een royaal huis, een praktische indeling en diverse recente vernieuwingen: deze twee-onder-een-kapwoning in de Breuvenhof is een heerlijke plek om thuis te komen. Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning beschikt over maar liefst 155 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer met open keuken, een aparte werkkamer, bijkeuken en een serre uit 2020. Ook aan verduurzaming en onderhoud is gedacht, met 12 zonnepanelen uit 2022, een vernieuwd plat dak en schilderwerk in 2025. Met drie slaapkamers, een grote zolderruimte, een carport, eigen oprit en een heerlijke zonnige tuin op het westen is het wooncomfort compleet. De ligging maakt het plaatje af. De woning staat in een rustig en verkeersluw hofje vlak bij de Waalbandijk. Een fijne woonomgeving, met het centrum van Druten op korte afstand.

Via de hal bereik je de royale woonkamer, die dankzij de open indeling een fijne verbinding heeft met de keuken. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en vormt een praktische plek om te koken en samen te komen. Een mooie aanvulling is de serre, die in 2020 is geplaatst. Daarnaast beschikt de begane grond over een aparte werkkamer, ideaal om thuis te werken of te gebruiken als speel- of hobbyruimte. Hier bevinden zich ook de witgoedaansluitingen. Ook is er nog een aparte bijkeuken ideaal voor extra opslag.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een inloopkast en een balkon. De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafel. Via de vaste trap bereik je de grote zolderruimte. Deze verdieping biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen en kan, afhankelijk van de wensen, ook worden benut als werk- of hobbyruimte.



Ook buiten is het prettig thuiskomen. De woning beschikt over een eigen oprit en een carport, zodat je op eigen terrein kunt parkeren. De serre vormt bovendien een mooie verbinding tussen binnen en buiten en biedt een beschutte plek om te ontspannen.

De combinatie van de royale woonruimte, de praktische indeling, de extra werk- en bergruimte en de rustige ligging in de Breuvenhof maakt dit een fijne woning voor wie comfortabel wil wonen. Ben je benieuwd naar deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in.

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: hal; toilet; riante woonkamer; woonkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur; werkkamer v.v. witgoedaansluiting; bijkeuken; serre (geplaatst in 2020).

Eerste verdieping: drie slaapkamers van ± 18 m², ± 11 m² en ± 9 m²; badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafel (meubel).



Tweede verdieping: bereikbaar via vaste trap; grote zolderkamer v.v. dakraam; stookruimte met c.v. installatie

Algemeen: Bouwjaar 1999. Perceeloppervlakte 287 m². Woonoppervlakte ± 155 m². Gebouw gebonden buitenruimte ± 49 m². Extra bergruimte ± 8 m².

Bijzonderheden:
- Platdak in 2025 vernieuwd
- Schilderwerk 2025
- 12 zonnepanelen 2022
- Serre aangebouwd 2020



Kenmerken

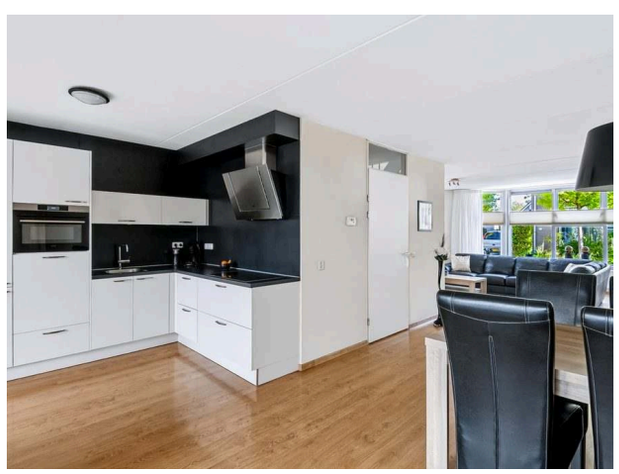
Bouw

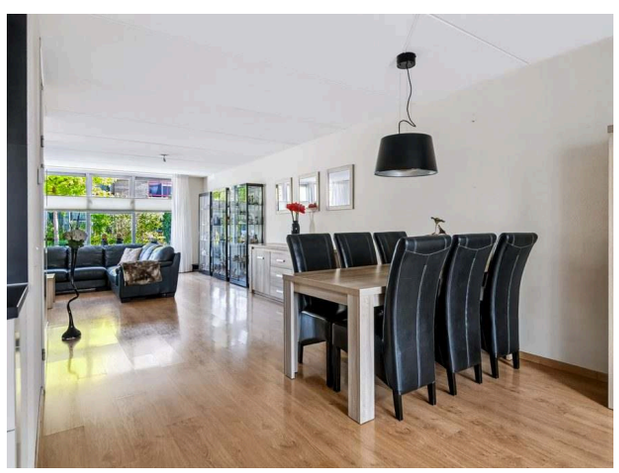
Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

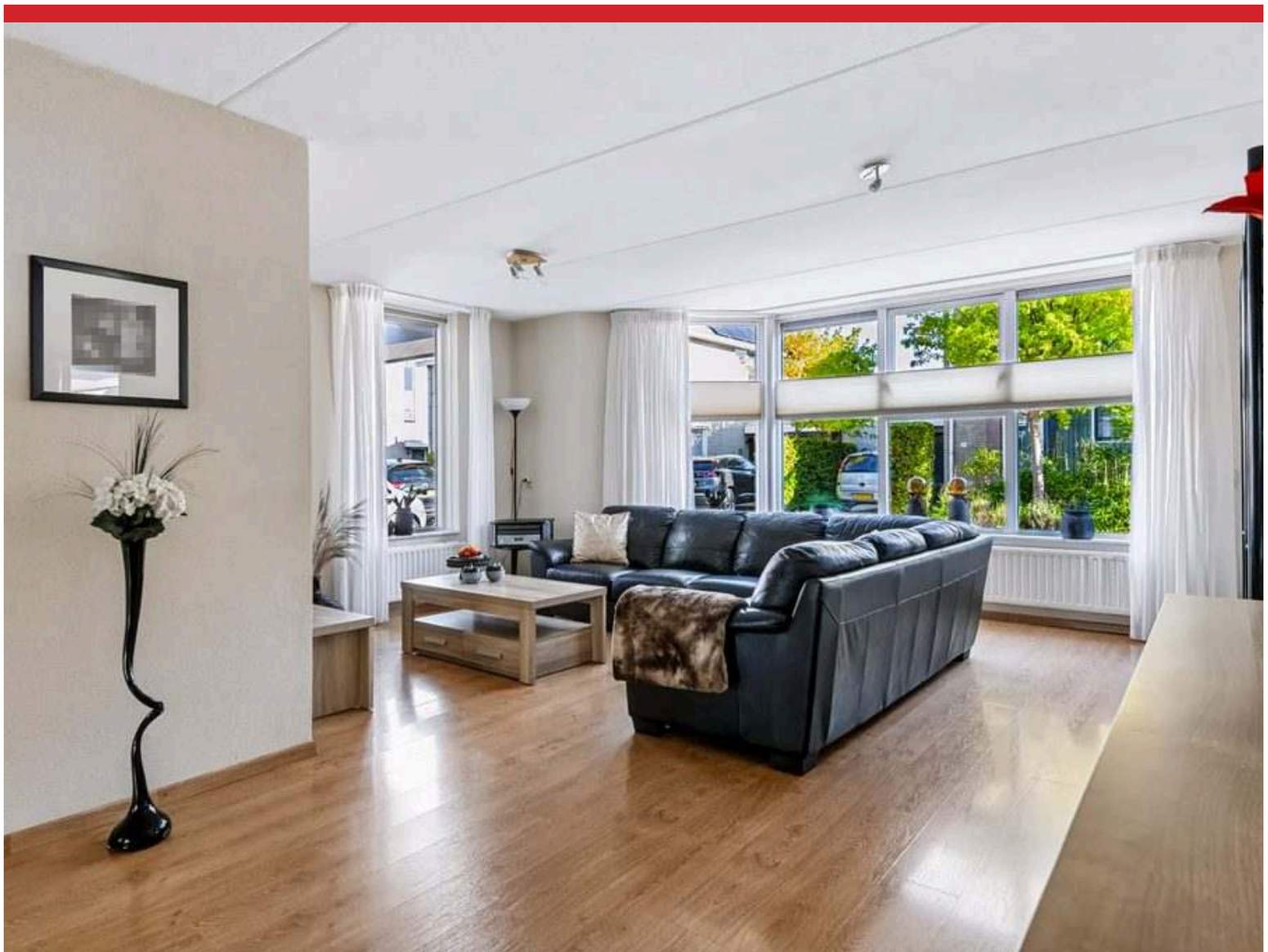
Soort bouw
Bestaande bouw

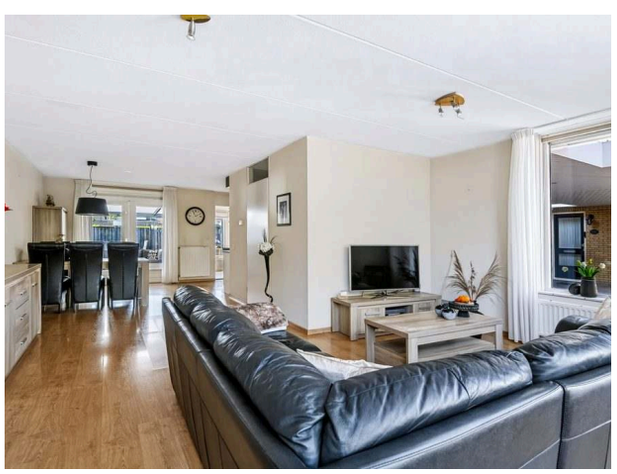
Bouwjaar
1999

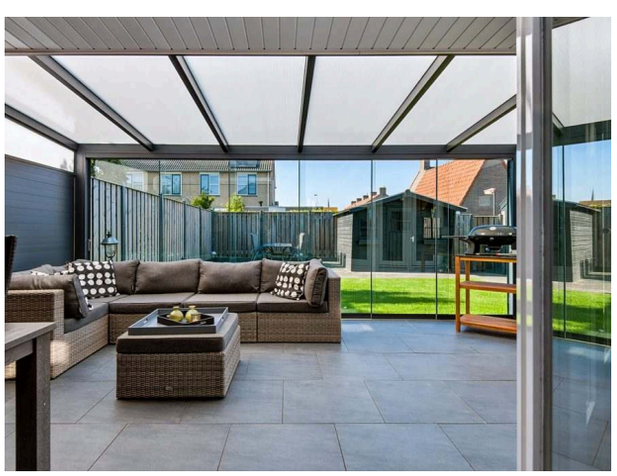
Soort dak
Schilddak bedekt met pannen











Oppervlakte en Inhoud

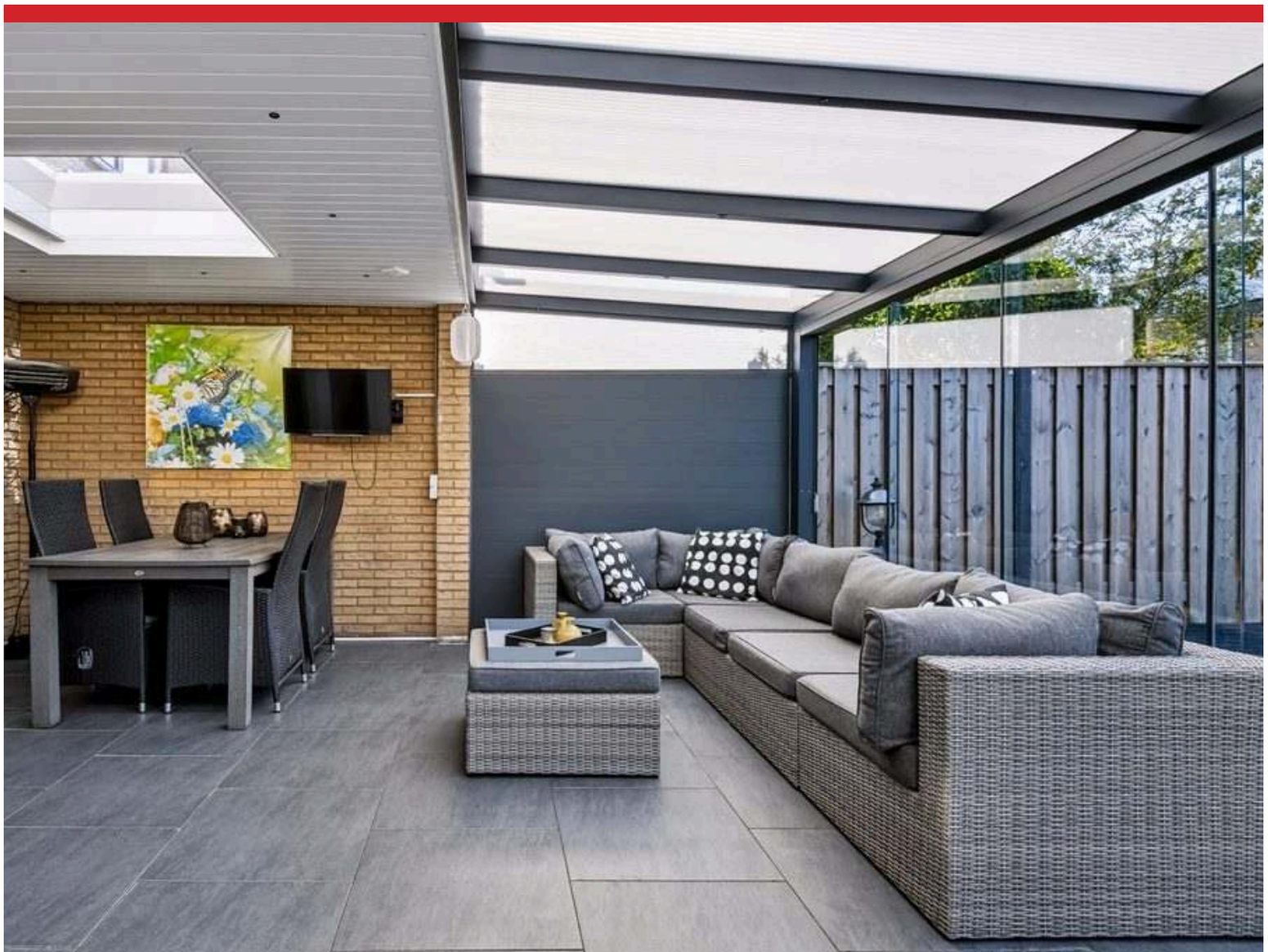
Woonoppervlakte
155 m^2

Perceeloppervlakte
287 m^2

Inhoud
550 m^3

Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



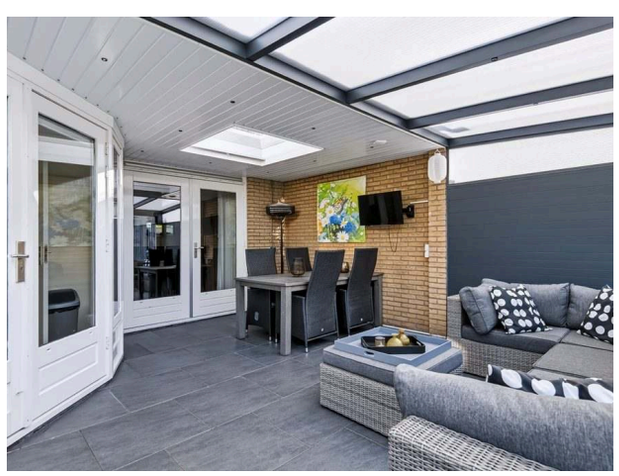
Indeling

Aantal kamers
6 (3 slaapkamers)

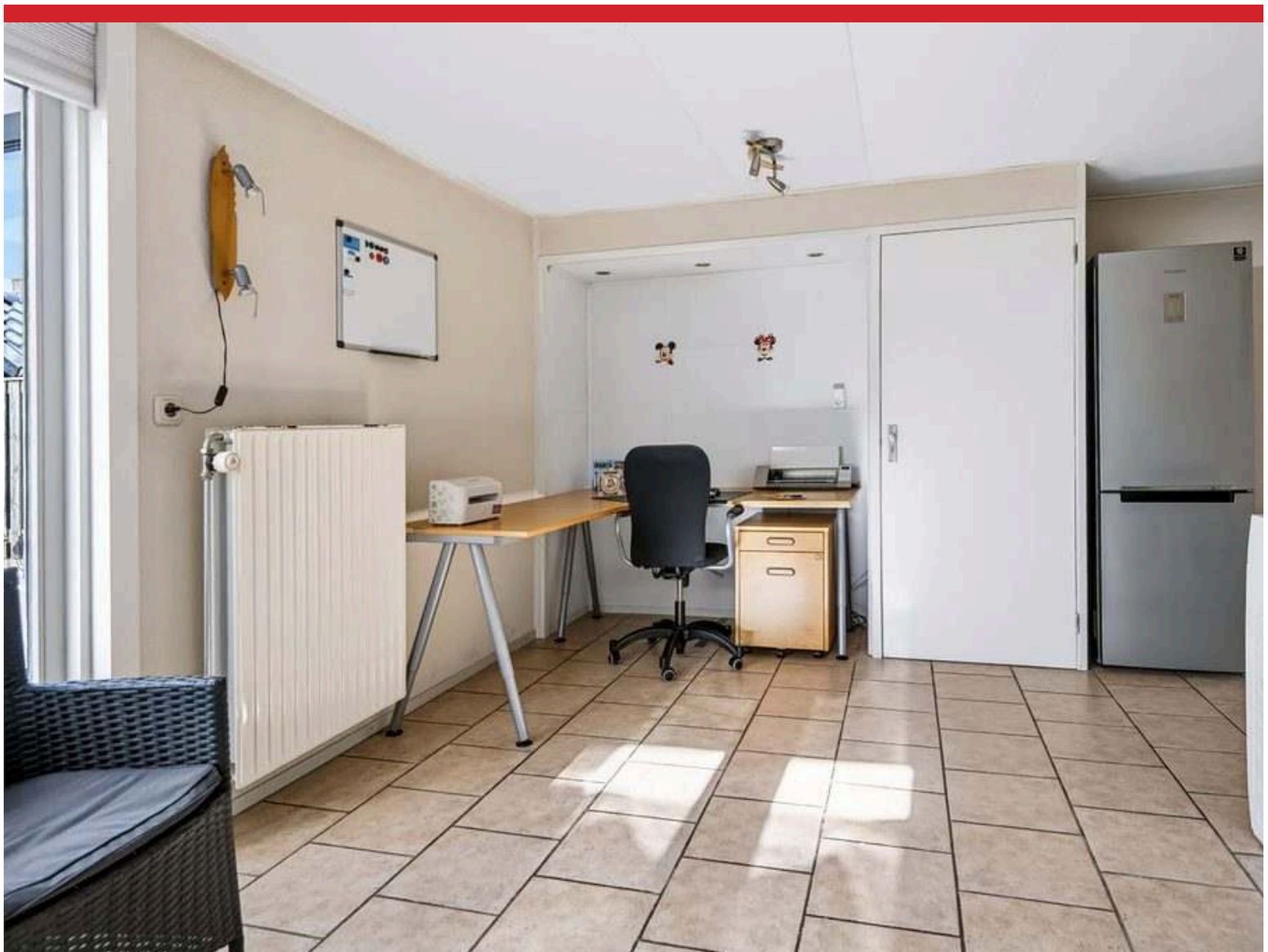
Aantal badkamers
1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen
1 inloopdouche, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel

Aantal woonlagen
2 woonlagen en een zolder











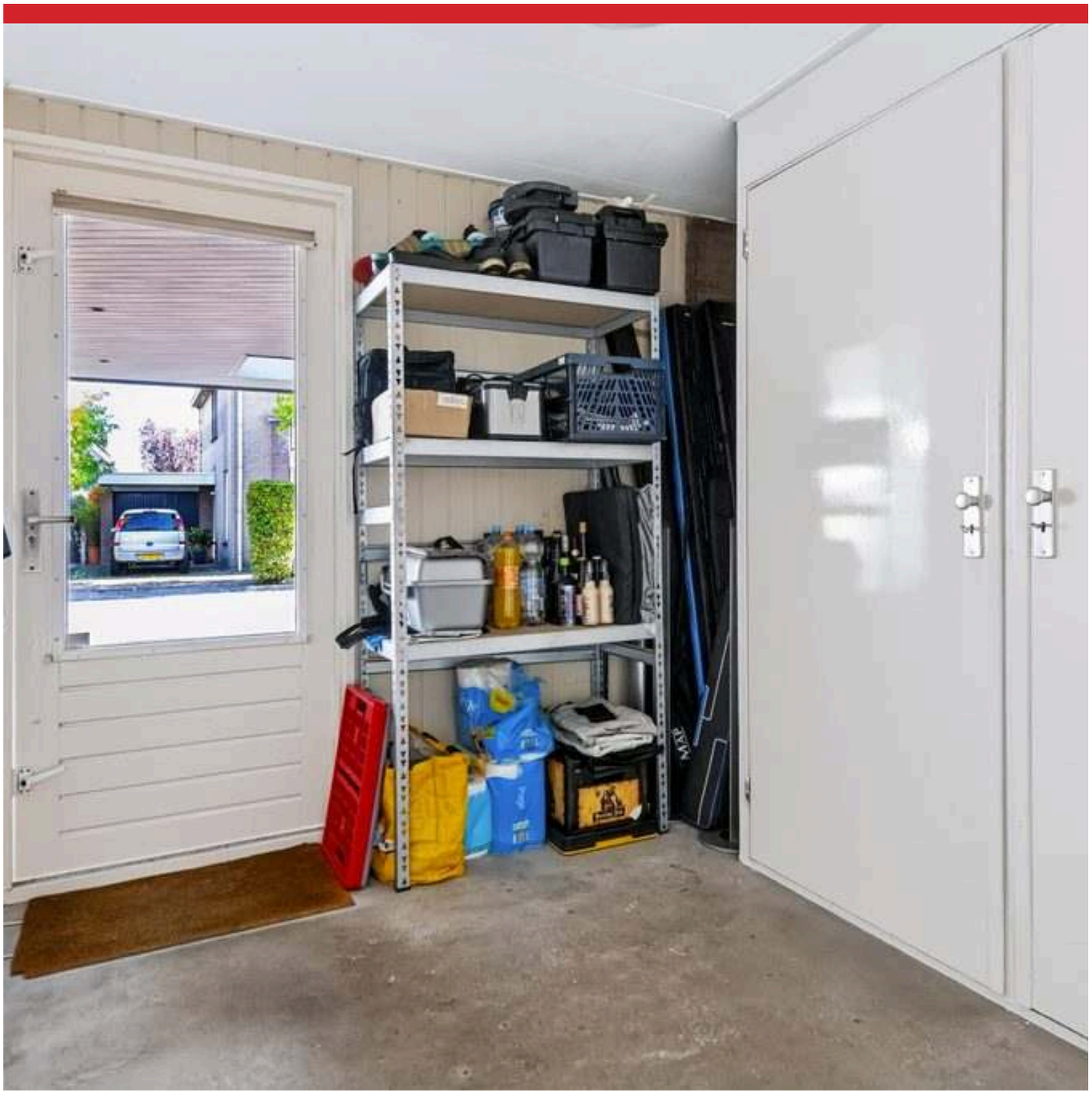
Energie

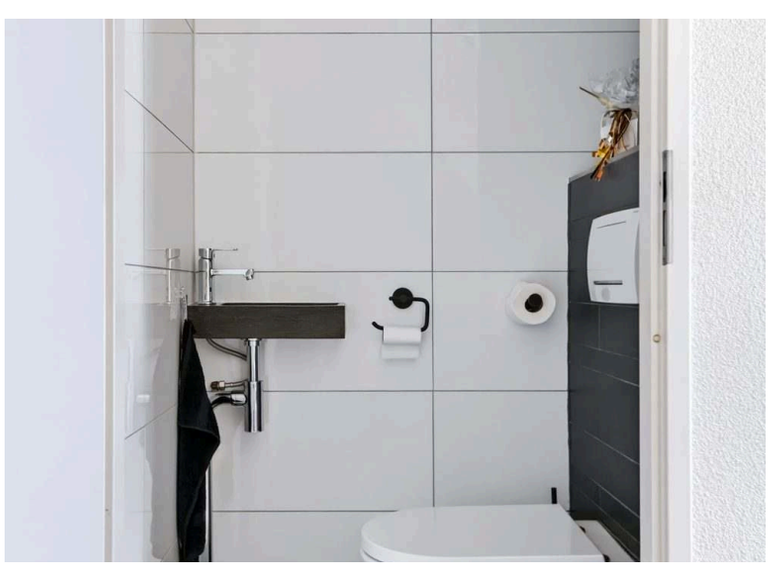
Definitief energielabel
A

Verwarming
Cv-ketel

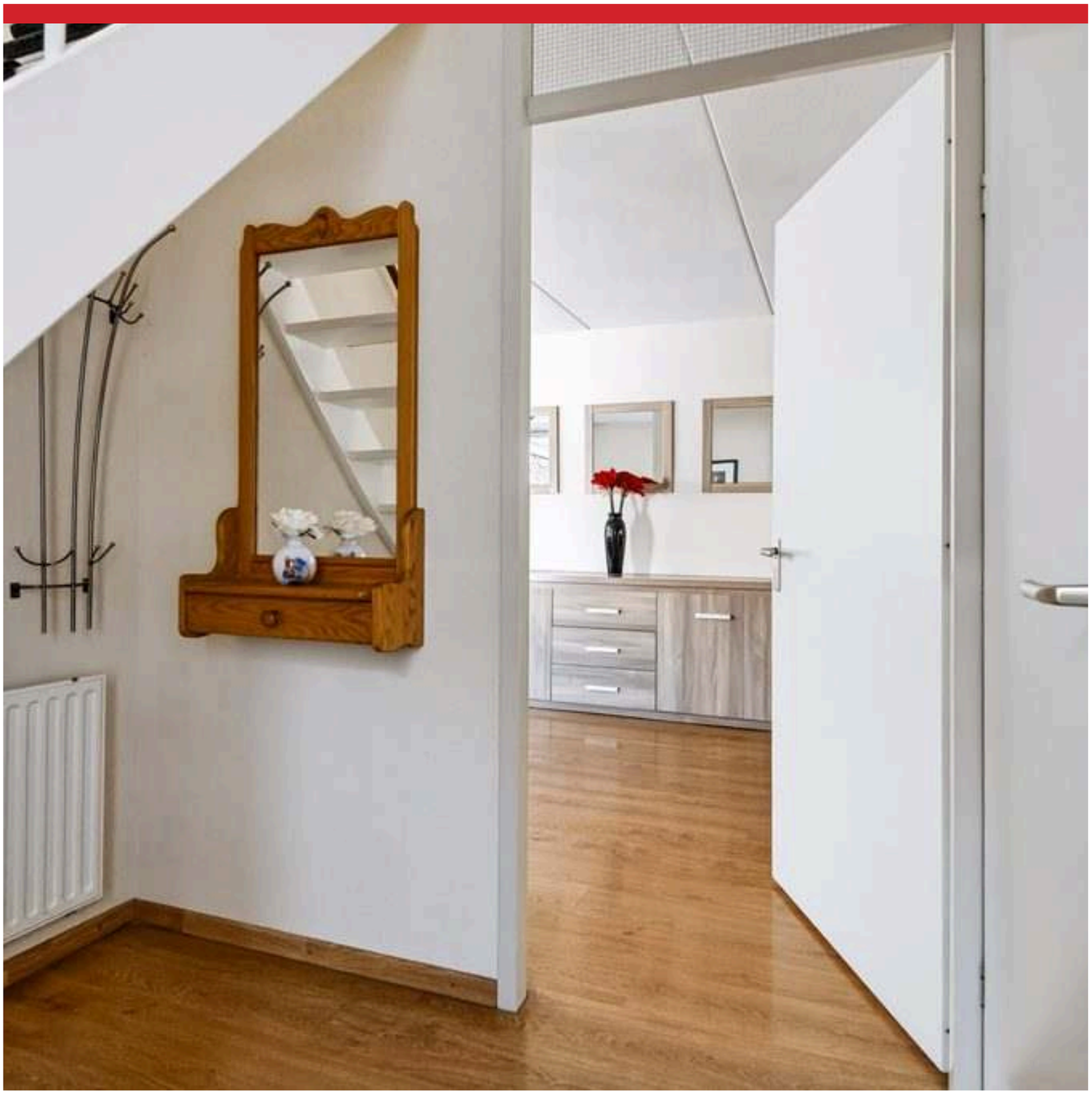
Warm water
Cv-ketel

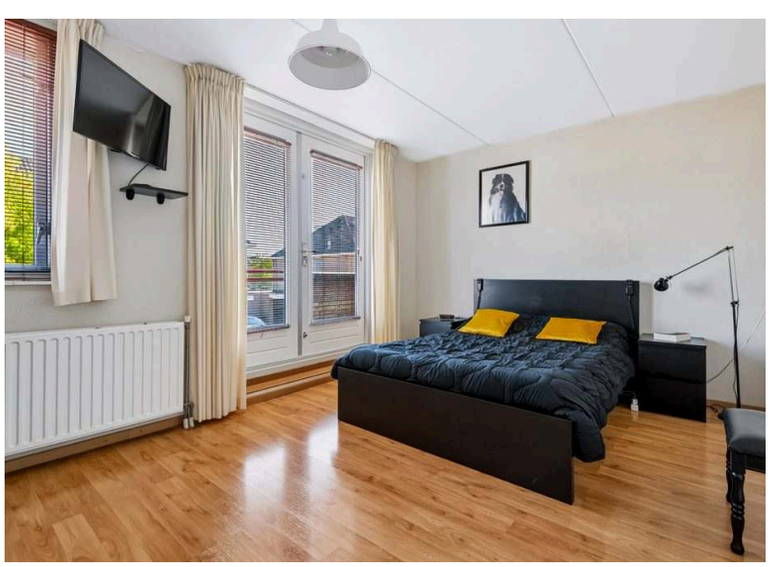
Type ketel
Combiketel Remeha Avanta HR ketel gas gestookt uit 2010, eigendom

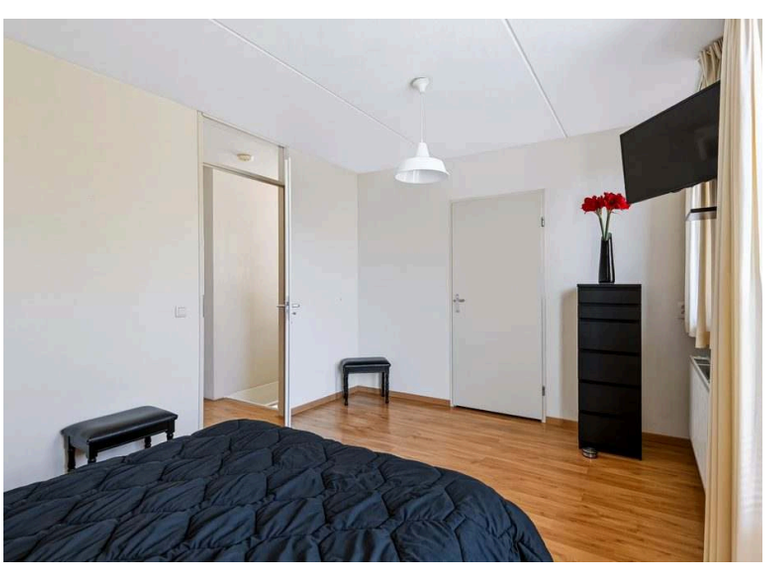




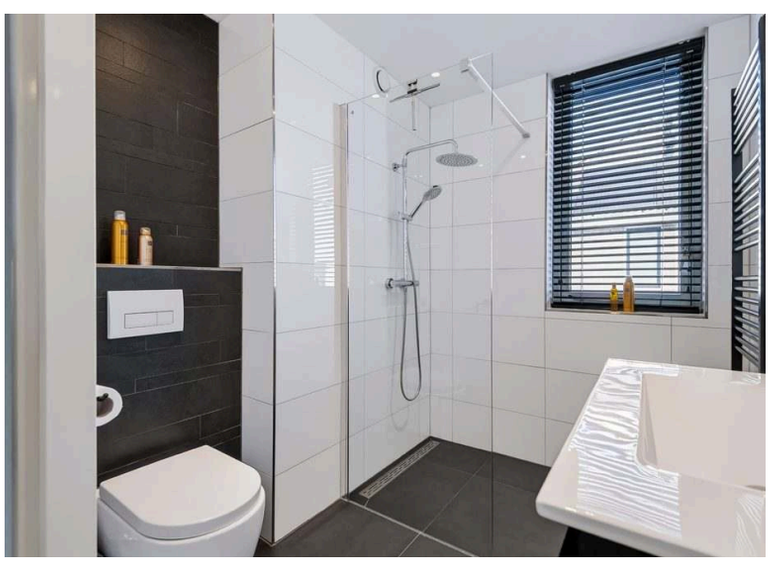


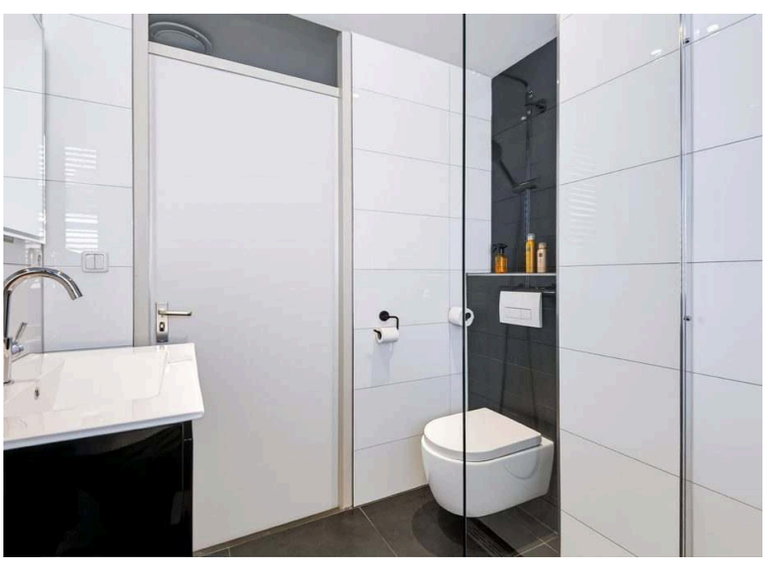






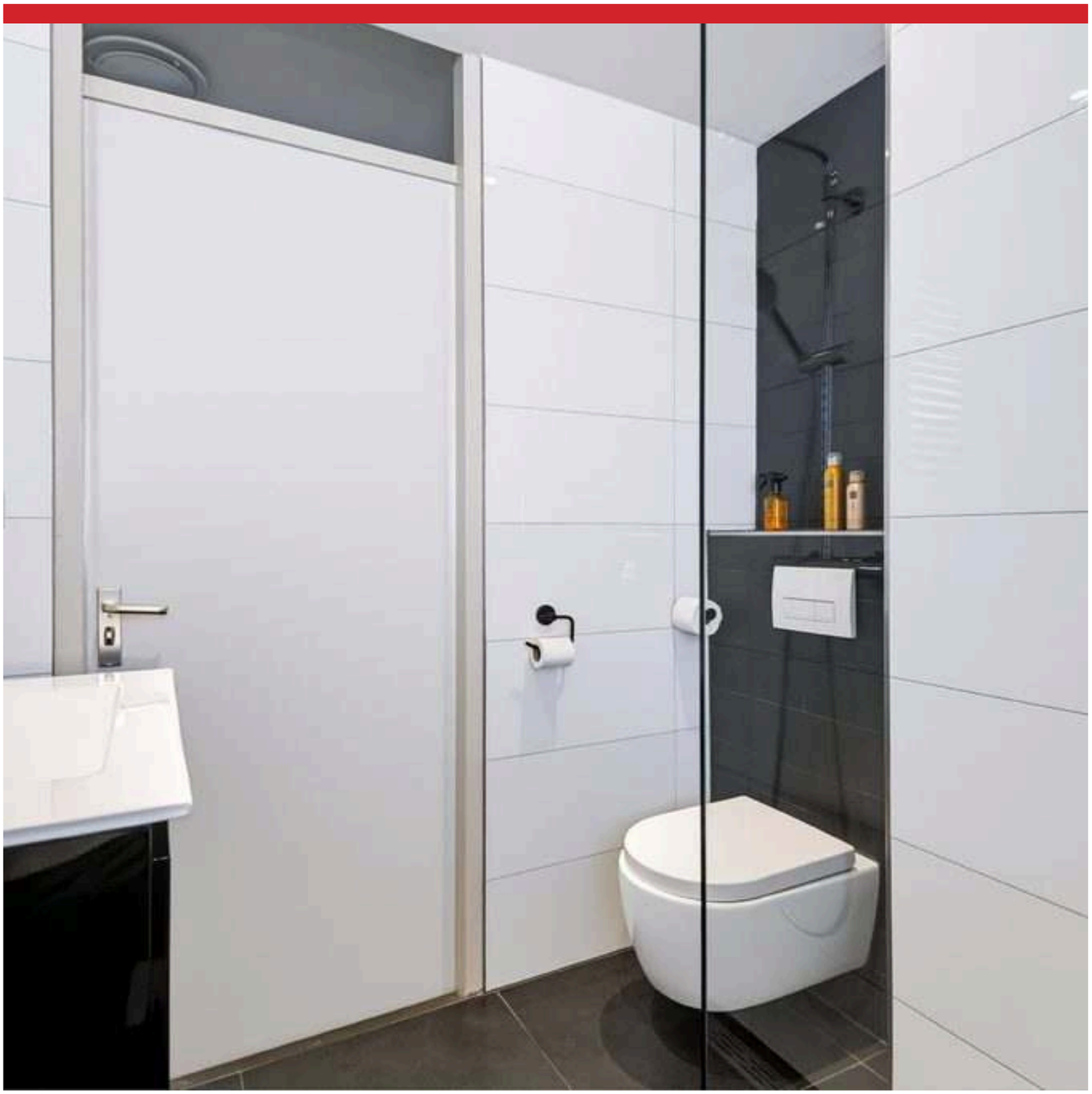


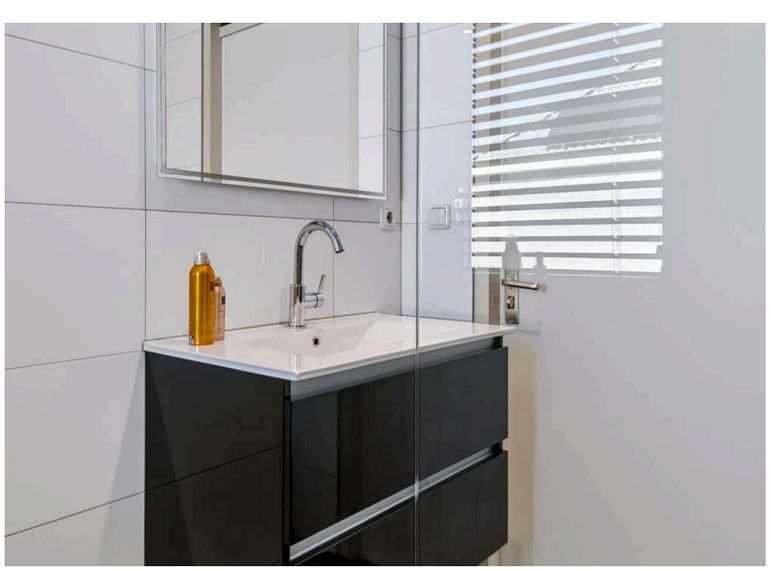


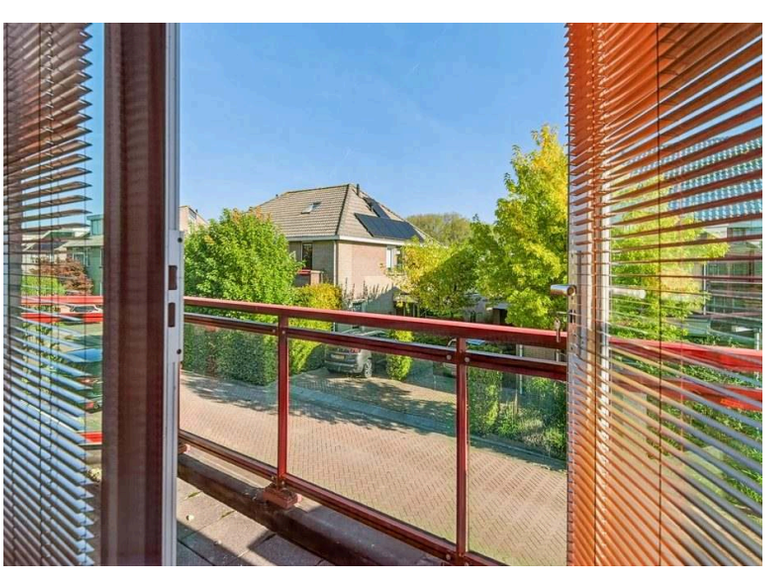


Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl





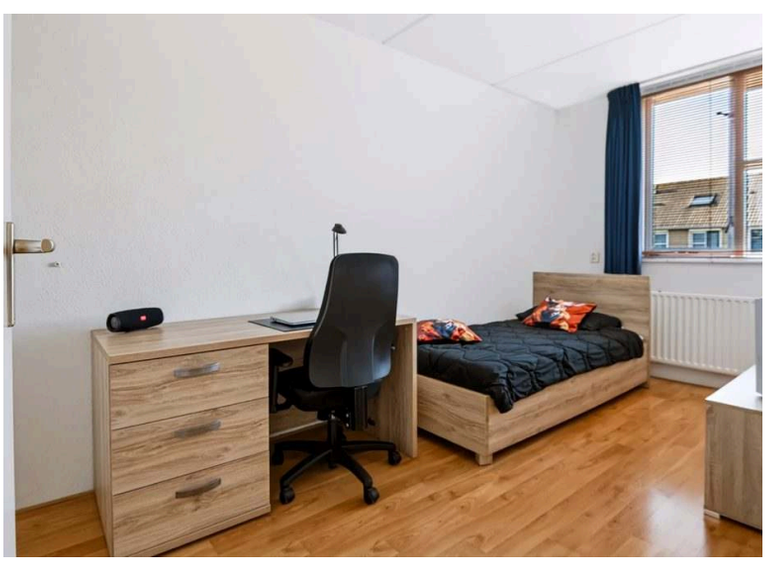


Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl

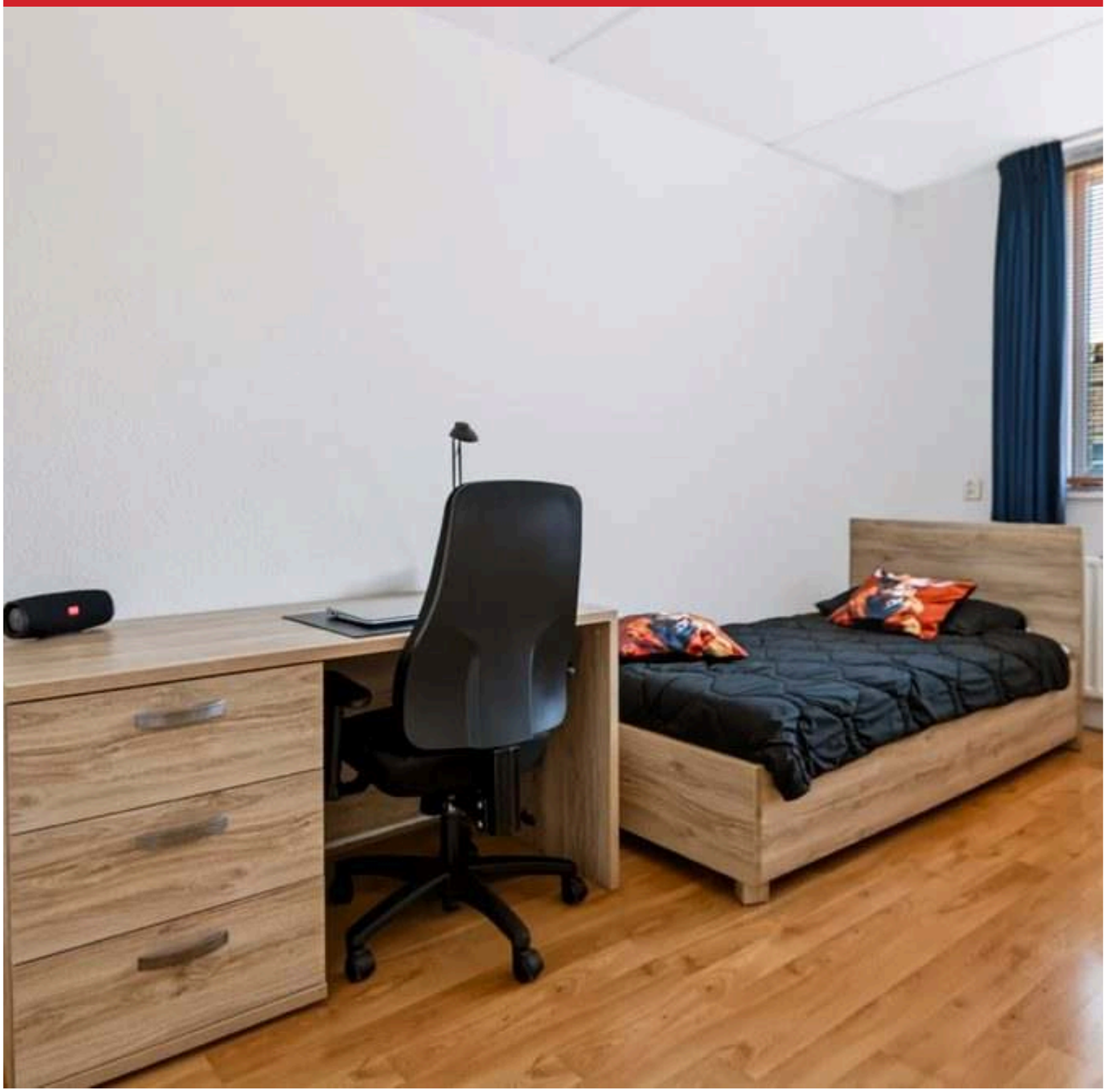


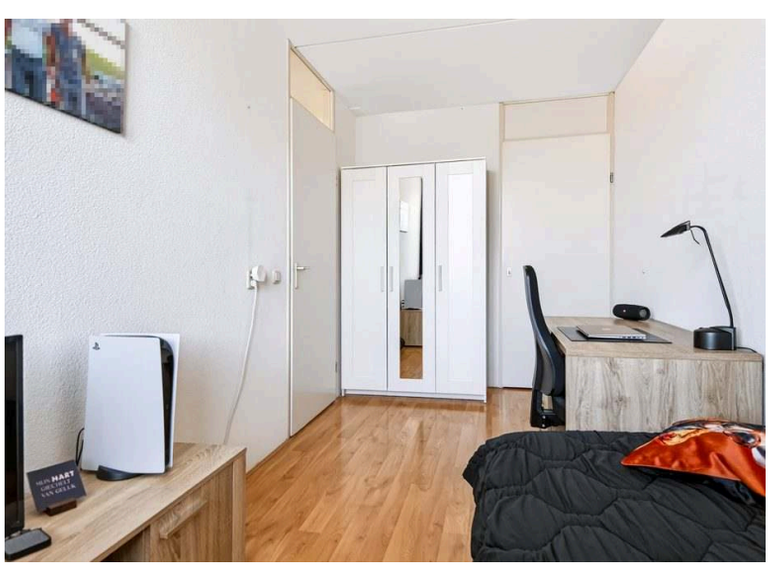


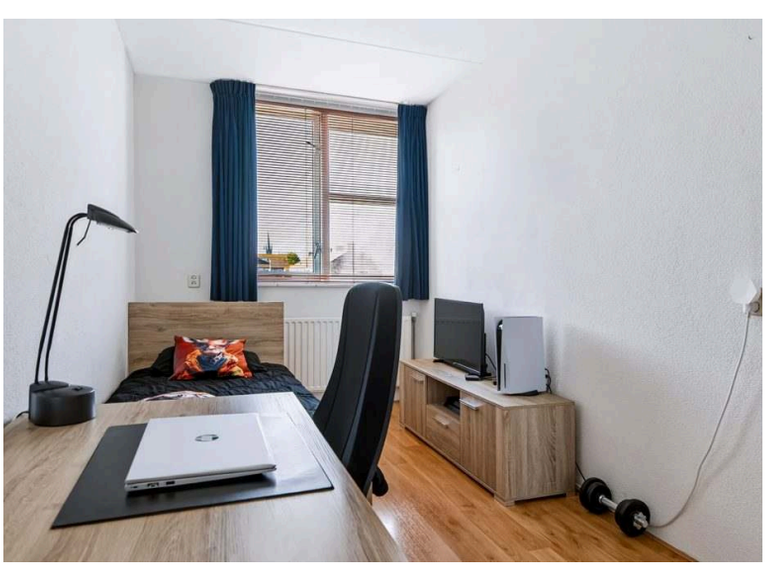


Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl

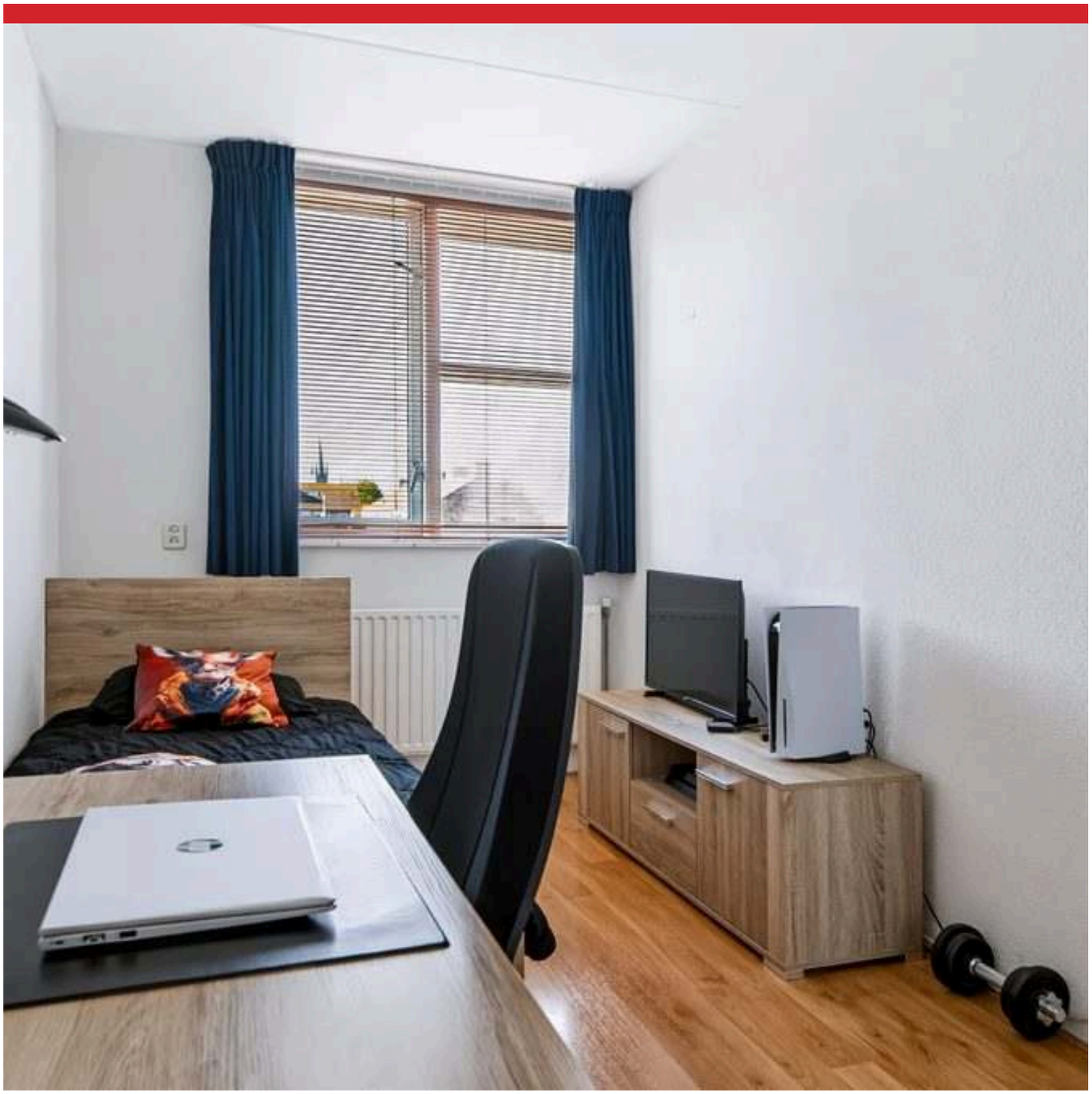




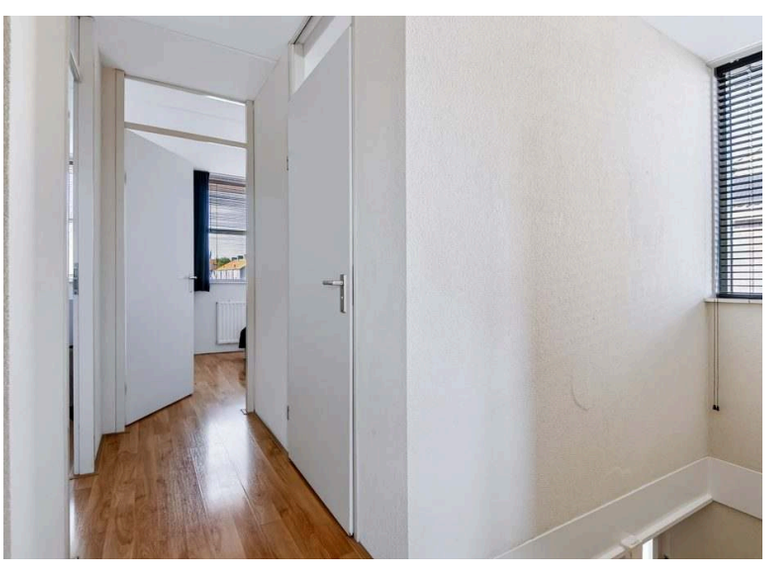


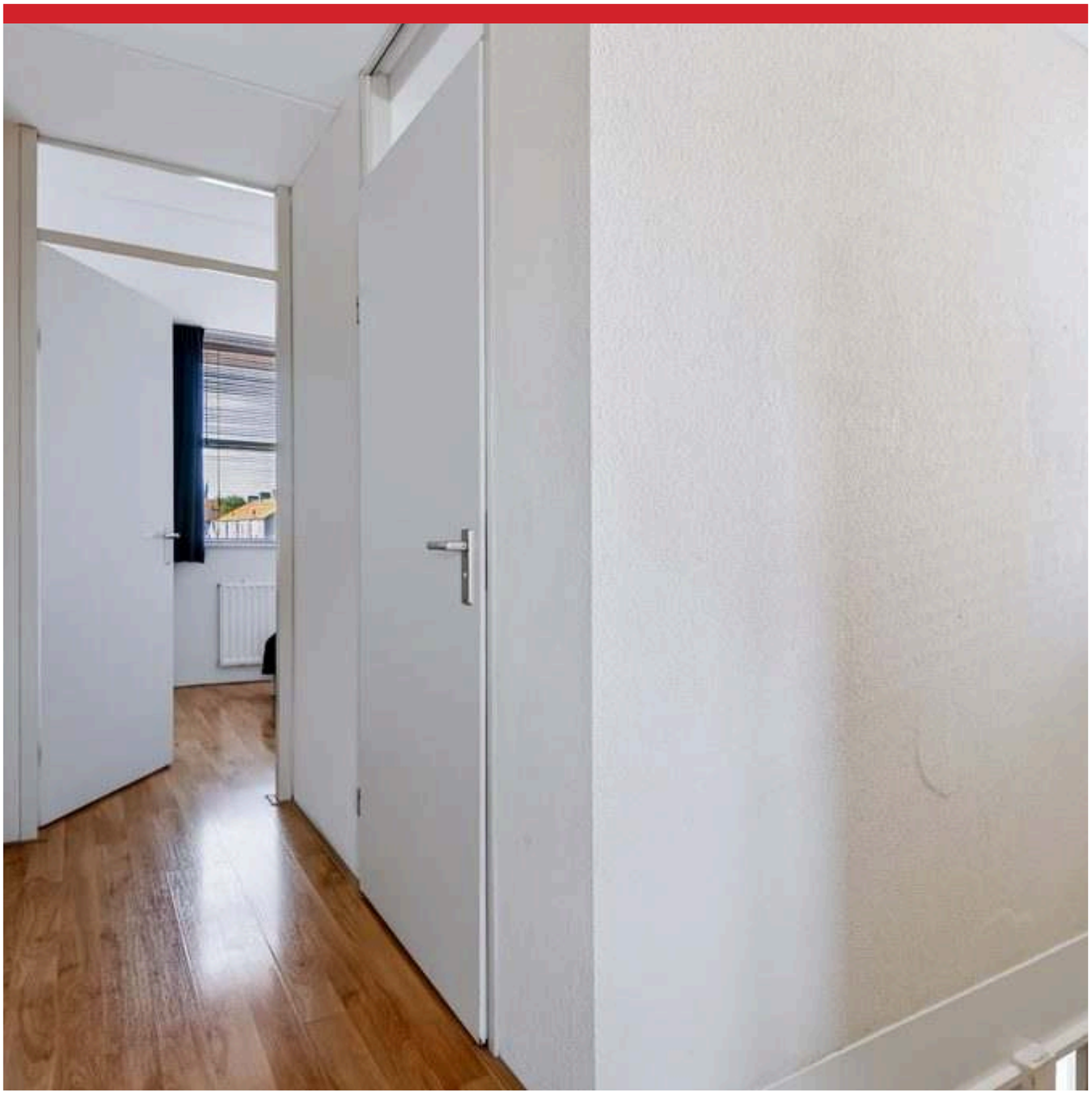
Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

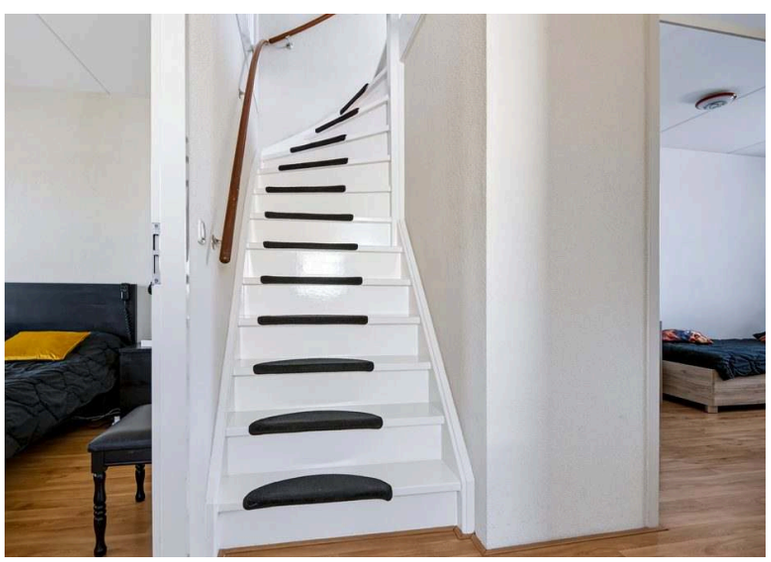
www.sjuulvandeklok.nl

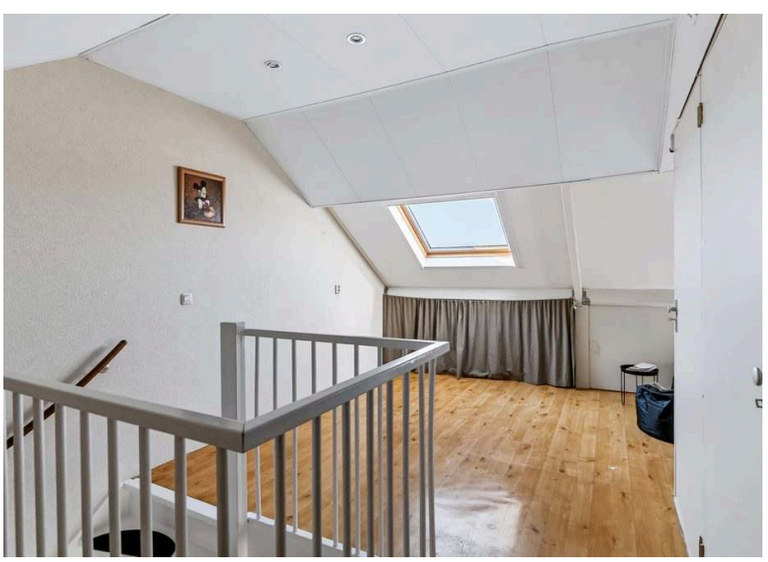


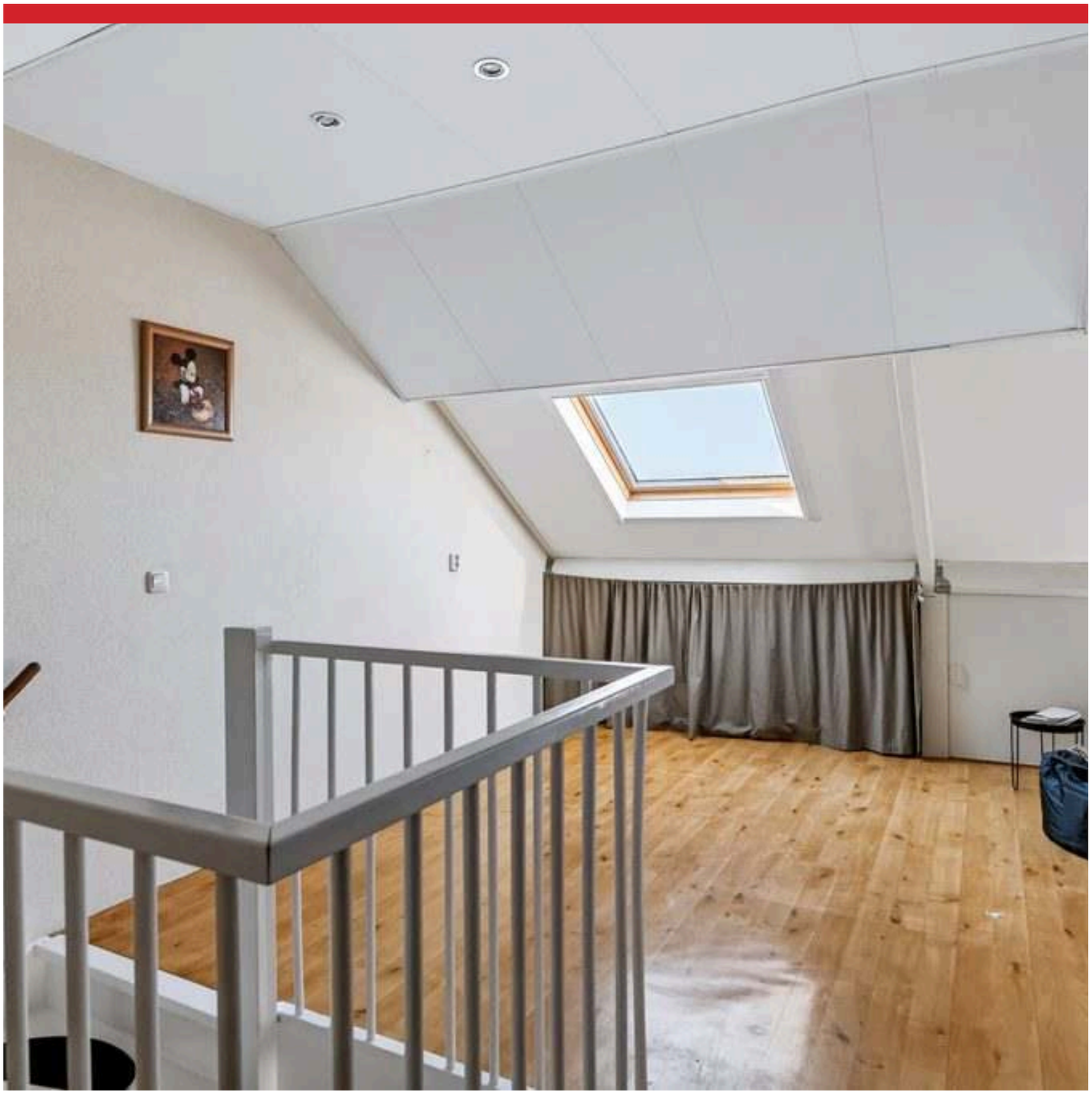


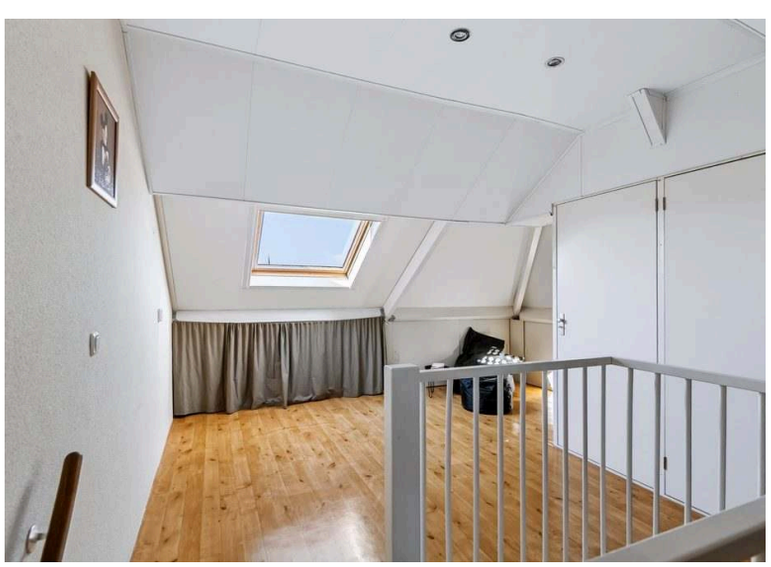


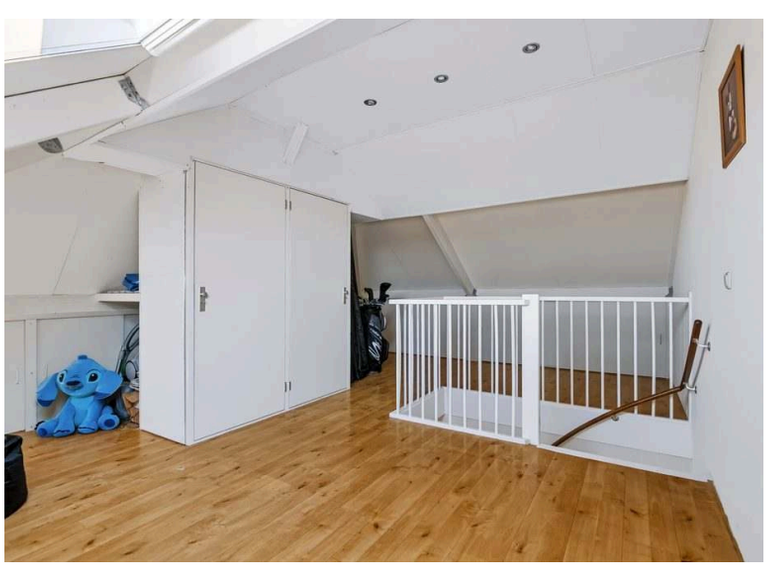








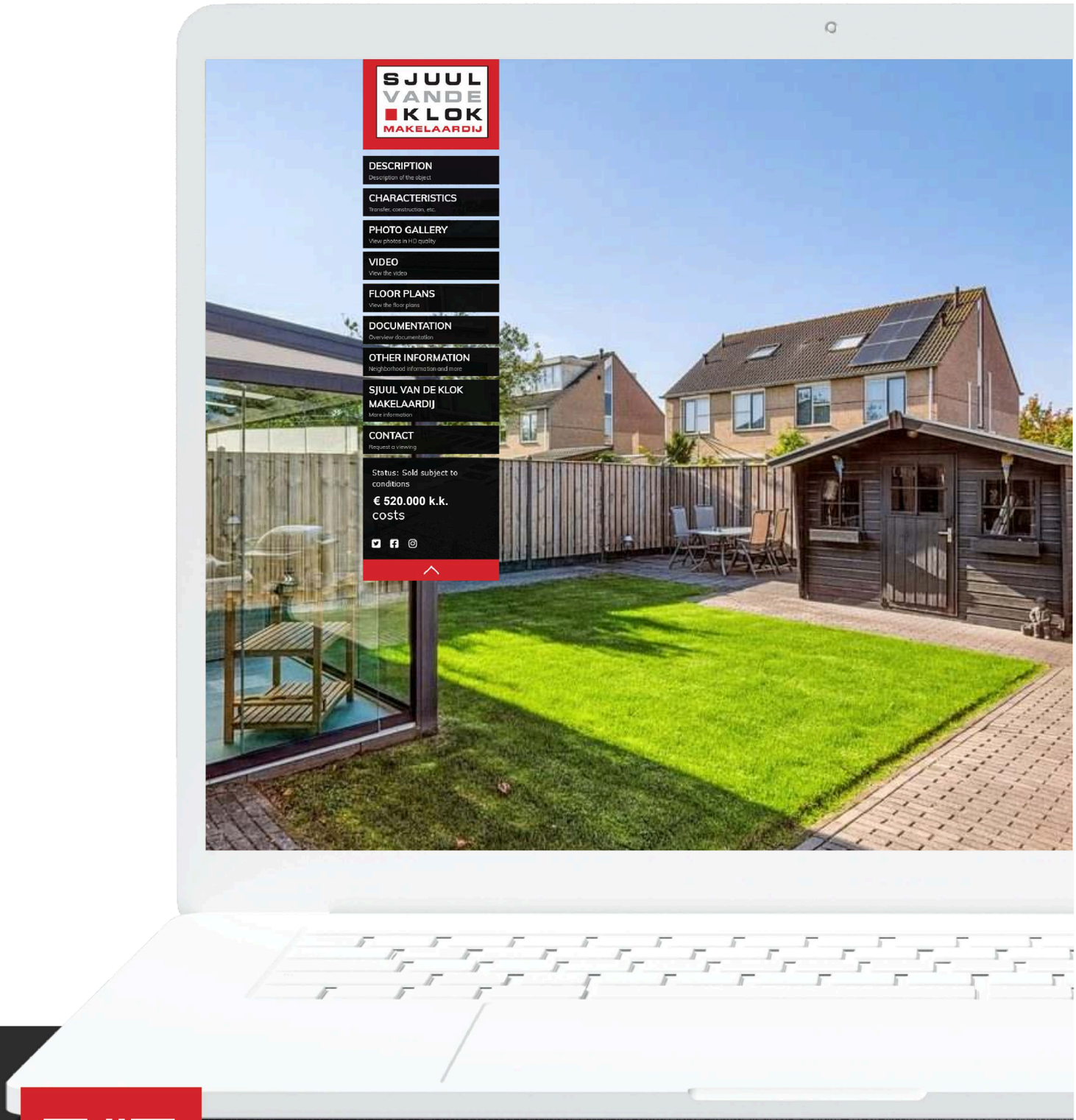












Bekijk alle documenten op de eigen unieke website!

Scan de QR-code en bekijk de unieke website!

Bezoek de website www.breuvenhof11.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.

Meer informatie? Neem dan contact met ons op! **www.sjuulvandeklok.nl**

SJUUL VANDE KLOK MAKELAARDIJ

Over ons



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

0487-518566 info@sjuulvandeklok.nl www.sjuulvandeklok.nl