

Wonen en werken onder 1 dak!

Huurprijs € 2.000 p.m.



0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



WORDT DIT UW WOON-/WERKPAND?

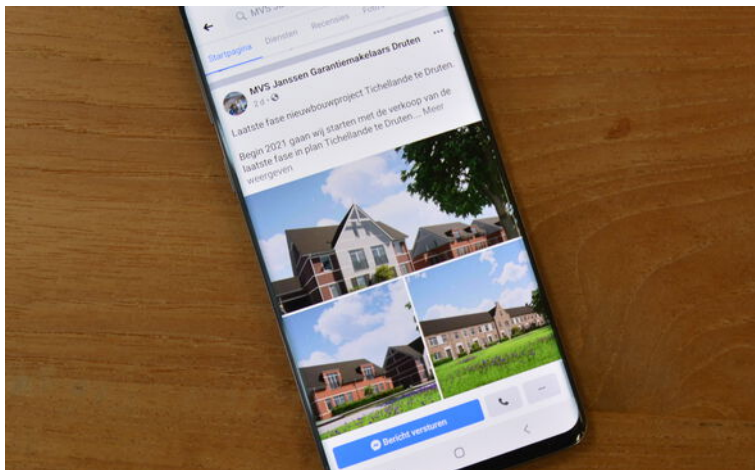


WELKOM BIJ MVS JANSSEN MAKELAARS

**De N.V.M.makelaar voor
het land van Maas en Waal.**

Leuk dat je belangstelling hebt in het aanbod van een van onze opdrachtgevers. In deze brochure vind je meer informatie over dit object. Als deze informatie vragen bij je oproept of als je dit pand wilt bezichtigen, mail, bel ons of loop gewoon bij ons binnen en wij helpen je graag. Achter in deze brochure vind je onze contactgegevens.

Kijk ook op onze site www.mvsjanssen.nl naar de 360 graden foto's, 3D-plattegronden en de video voor een nog beter beeld van deze unieke woning.



VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!

Ook nieuwsgierig naar ons nieuwe aanbod, de ontwikkelingen in Maas en Waal en de woningmarkt in het bijzonder? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

facebook.com/mvsjanssendruten

instagram.com/mvsjanssenmakelaars

Wonen en werken onder 1 dak!

Dit object combineert lekker royaal wonen (woonoppervlak 150 m²) met werken (126 m² kantoorruimte). Voeg daar de ligging aan de voet van de waaldijk bij en we spreken van een uniek aanbod!

Het kantoor is gelegen op de begane grond en heeft de volgende indeling: entree, pantry, toilet, doucheruimte, kantoorkamer met aangrenzend een vergaderruimte, 2 archiefruimtes en vervolgens 2 in een lopende kantoorkamers. Indien uitbreiding woongedeelte noodzakelijk is, is het eventueel ook te gebruiken als combinatie kantoor/aanleunwoning.

Het woongedeelte ligt op de eerste verdieping en heeft de volgende indeling: ruime hal met toilet en cv-ruimte, royale woonkamer met open keuken (samen maar liefst 50 m²) met U-vormig aanrecht met inbouwapparatuur. Aan de woonkamer grenst een buitenruimte in de vorm van een dakterras met landelijk uitzicht. Dit dakterras is maar liefst ruim 30 m² groot. Vanuit de woonkamer is de gang bereikbaar met daaromheen de badkamer met bad, douche, dubbele wastafel en toilet, alsmede de 4 slaapkamers van 18, 15, 9 en 9 m². Daarnaast is er een vaste trap naar de ruime zolderberging.

Algemeen: de bovenwoning heeft een energielabel C en het kantoorgedeelte een energielabel A+

Aanvaarding: in overleg.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

150 m²

Woonoppervlakte

126 m²

Kantooroppervlakte

1200 m³

Inhoud

Bouwperiode

1960-1970

Soort bouw

Bestaande bouw

Ligging dakterras

zuidwest

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Verwarming

c.v.-ketel

Energielabel

Kantoorruimte: A+

Appartement: C

Isolatie

dakisolatie, dubbel glas





























PLATTEGROND

KANTOORUIMTE BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND WOONGEDEELTE 1E VERDIEPING

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

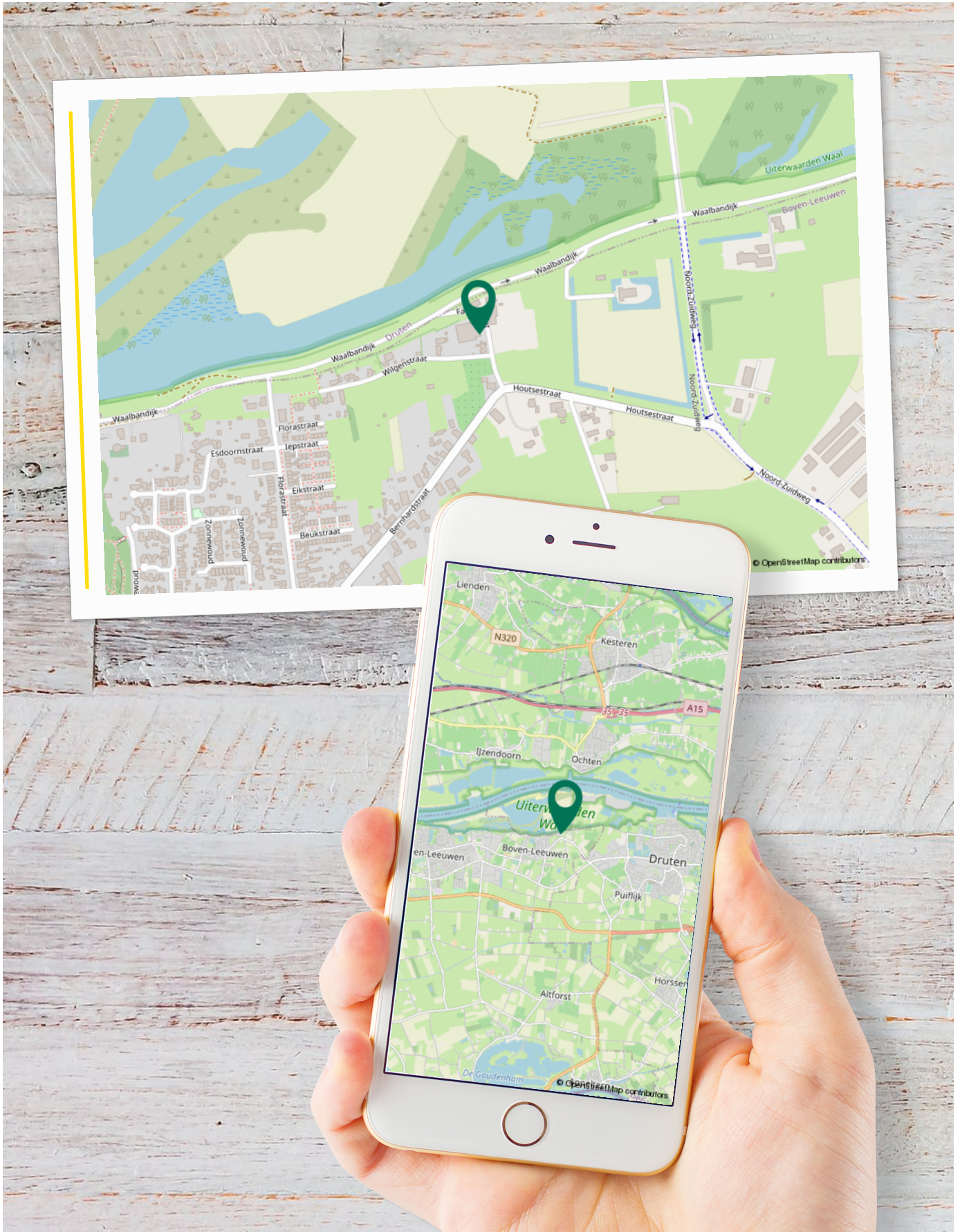


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwen	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5267	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2023
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.

KADASTRALE KAART



Locatie OP DE KAART

WONEN IN HET MOOIE LAND VAN MAAS EN WAAL

Maas en Waal kenmerkt zich door de centrale ligging ten Westen van Nijmegen. Zo ben je, bijvoorbeeld vanuit Druten binnen 15 minuten in Tiel, Wijchen of Nijmegen. Daarbij liggen de A15, A50 en A73 om de hoek. Je rijdt Maas en Waal binnen en ervaart direct de rust, ruimte en rustige woonomgeving, maar aan voorzieningen geen gebrek.

De grotere plaatsen aan de Waalkant (Druten, Beneden-Leeuwen en Dreumel) blinken uit door hun goede voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, winkels, verenigingen en de snelbus die je non-stop naar het NS-station in Nijmegen of Tiel brengt. Druten doet daar met een theater en overdekt zwembad nog een schepje bovenop.



De Waalkant heeft ook een aantal idyllische plaatsen. Wat denk je van de eeuwen oude dijk met boerderijtjes in Afferden of het schitterende uiterwaardengebied bij Boven-Leeuwen, Dreumel of Deest.



Wil je echt de ruimte? Kijk dan eens in Altforst of Horssen, welke midden in Maas en Waal zijn gelegen. In Horssen heb je ook nog het landgoed de Heerlijkheid die met zijn uitgestrekte bossen een heerlijk wandelgebied vormt.

Appeltern, Maasbommel of Alphen liggen aan de Maas en bieden je naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor heerlijke fiets- of wandeltochten. Pak bijvoorbeeld een pontje over de Maas en bezoek het Brabantse land met leuke plaatsen zoals Megen en Oss.



Tot slot vergeet de watersportmogelijkheden van de Gouden Ham niet. Zwemmen, roeien, zeilen en verblijfsmogelijkheden zijn hier volop mogelijk.

Kortom: Het is heerlijk wonen in het land van Maas en Waal.

ONS TEAM

Bij deze Garantiemakelaar ben je aan het juiste adres!

MVS Janssen Garantiemakelaars Uw makelaar in Maas en Waal.
Niet zomaar een makelaar. MVS Janssen is een garantiemakelaar.
Bent u dus op zoek naar een makelaar in Maas en Waal om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen.
Bij MVS Janssen helpen wij u graag.

Contact

0487-513424

info@mvsjanssen.nl

Hogestraat 81, 6651 BH Druten



Patrick Meeldijk

Eigenaar + NVM makelaar



Frank van Lunen

NVM makelaar



Jennifer van Maren

Commercieel medewerker



Solange Traa

Binnendienst medewerker

Hogestraat 81
6651 BH Druten

0487-513424
info@mvsjanssen.nl
www.mvsjanssen.nl



Openingstijden

Maandag t/m vrijdag
van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur
Zaterdag op afspraak

