



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Vrijstaande villa
met grandeur
en rijke historie

Druten
Kattenburg 15

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Druten



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 1.480.000,- k.k.

Vrijstaande villa met grandeur en rijke historie

De grandeur van dit Rijksmonument uit 1904 schittert nog altijd. Het huis werd gebouwd voor Louis Dericks, directeur van de toenmalige, plaatselijke steenfabriek Dericks en Geldens (D&G). Deze vooruitstrevende fabriek ontstond door de bouw van de Ewaldkerk in Druuten, een ontwerp van de vermaarde architect Pierre Cuypers. De geglazuurde bakstenen van D&G gebruikte Cuypers later in zijn ontwerpen door heel Nederland. Naast de woning van de directeur werden ook huizen voor de mensen direct 'daaronder' gebouwd. Hierdoor kenmerken de geglazuurde bakstenen een groot deel van de huizen aan de Kattenburg. Bijzonder is ook dat de historie van de villa goed en vrij gaaf bewaard is gebleven. De voordeur in Jugendstil, de binnendeuren met architraaf en het glas-in-lood door de hele woning zijn slechts enkele van de authentieke elementen die deze villa zijn unieke karakter geven. Ook comfort is in alle opzichten in deze villa aanwezig. Airconditioning in de living, een serre die het buitenleven binnen haalt, een badkamer met Finse sauna en een personenlift naar de eerste verdieping. Minstens net zo markant als de villa is de tuin. De harmonieuze mix van sierbestrating en grote tegels straalt klasse uit. De palmbomen zorgen voor een vrolijke, Mediterraanse noot. De veranda heeft een prachtige Chinese hardstenen vloer. In de jacuzzi glijdt alle spanning van de waan van de dag als vanzelf weg.

Minstens net zo markant als de villa is de tuin

Klaar om heerlijk te wonen

Comfort, privacy, ruimte en rust. Deze villa, met maar liefst zes slaapkamers, is helemaal klaar om heerlijk te wonen. In 2009/2010 is de woonkeuken uitgebouwd en is het huis voorzien van een geïsoleerde kap, nieuwe pannen en zijn enkele van de bijzondere gevelementen gerestaureerd. Het afgesloten terrein biedt volop leefruimte. De flinke oprit en dito garage (72m²) dagen uit tot het uitoefenen van een hobby, het stallen van een oldtimer of het ontplooiën van een gezamenlijke activiteit. De veranda en buitenkeuken nodigen uit om het met uw gasten gezellig te maken.

Dichtbij de dorpskern en centraal in Nederland

Het chique Kattenburg ligt op een steenworp afstand van de gezellige dorpskern van Druuten. De plaats heeft een goede keus in supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Het theater ligt of fietsafstand en studentenstad Nijmegen is binnen een half uur bereikbaar net als Arnhem. Den Bosch is in 40 autominuten bereikbaar.





Druten

Een dorp met uitstekende voorzieningen

Druten is met ruim twaalfduizend inwoners veruit de grootste plaats in de gelijknamige gemeente Druten. Binnen de gemeentegrenzen van Druten liggen de lieflijke kerkdorpen Afferden, Deest, Horsen en Puiflijk. Inwoners van deze dorpen komen graag naar Druten voor dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen. Druten is een gezellig dorp direct aan de Waal met een goed aanbod aan winkels en diverse leuke zaken om wat te eten en drinken. Bekende ketens zoals de AH, Jumbo, Hema, Kruidvat en Blokker zijn er gevestigd. Winkelen doet u bij diverse boutiques zoals OFM (Only For Men), Annette Mode en bloemenspecialzaak Natuurlijk Bloemen van Marieke. Druten heeft zelfs een eigen theater met een professionele invulling van het programma dat grotendeels wordt gerund door vrijwilligers. Fijn is ook dat in het dorp meerdere basisscholen zijn en scholen voor voortgezet onderwijs. Wie gaat studeren, kiest vaak voor de nabijgelegen steden Nijmegen of Arnhem.

Rijk van Nijmegen

Het gebied tussen Maas en Waal is een dunbevolkt en natuurlijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Een schitterende, landelijke omgeving,

Het grensgebied van het Rijk van Nijmegen en het Land van Maas en Waal

gelegen in het grensgebied van het Rijk van Nijmegen en het Land van Maas en Waal. Natuur en landbouw, waaronder weidepercelen, fruitteelt en champignonteelt, wisselen elkaar af. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden ook mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport.

Zeker centraal

Druten ligt ten noorden van de Maas en Waalweg die het gelijknamige gebied doorkruist. Ten noorden ligt rivier de Waal. Ideaal is de goede verbinding met zowel de auto als een directe busverbinding naar universiteitsstad Nijmegen. Druten ligt centraal want ook studentenstad Nijmegen (20 km), Den Bosch (49 km), Utrecht (69 km) en Arnhem (35 km) liggen op een half uur tot drie kwartier rijden van Druten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa, voormalige directeurswoning
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1904
Ligging	Gelegen in het oudste deel van Druten, op een omsloten en privacy biedend perceel. Op steenworp afstand van de dorpskern van Druten. Scholen, supermarkt, delicatessenzaakjes, winkels, sport, restaurantjes en theater, zijn op loop- of fietsafstand gelegen.
Bereikbaarheid	Druten ligt centraal in Nederland, in 10 autominuten ben je op de A50. Nijmegen en Arnhem zijn met een half uurtje bereikbaar, de Markt van Den Bosch met 40 minuten. Goede busverbinding met Nijmegen, Tiel en Den Bosch.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	317 m ²
- overige inpandige ruimte	23 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
- externe berging	72 m ²
Inhoud	1.428 m ³
Perceeloppervlakte	623 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3 verdiepingen + kelder
Bijzonderheden	Rijksmonument (onder nummer 523814)
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• De woning kent een fraai, rijkelijk gedecoreerd aanzicht en een rijke historie. De oorspronkelijke directeurswoning straalt nog steeds grandeur uit.• In 2009/2010 is de woonkeuken uitgebouwd. Ook is de woning voorzien van een personenlift, geïsoleerde kap, nieuwe pannen en enkele gevelementen zijn gerestaureerd.• Heerlijk afgesloten terrein, met flinke oprit en dito garage (72m²), privacy biedende tuin en veranda met buitenkeuken.• Op een steenworp afstand van de gezellige dorpskern, met een goede keus in supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Het theater ligt of fietsafstand en studentenstad Nijmegen is binnen een half uur bereikbaar.



Globale gegevens

Parterre	Entree, hal, werkkamer, personenlift, woonkamer-en-suite, achterentree, leefkeuken en eetkamer.
Eerste verdieping	Overloop, wasruimte, twee slaapkamers beide met balkon, twee badkamers en slaap-/werkkamer met liftopgang.
Tweede verdieping	Overloop, drie slaapkamers en bergruimte.
Erf/Tuin	Oprit met poort, garage (72 m ²), siertuin met veranda en buitenkeuken en ruimte voor jacuzzi.



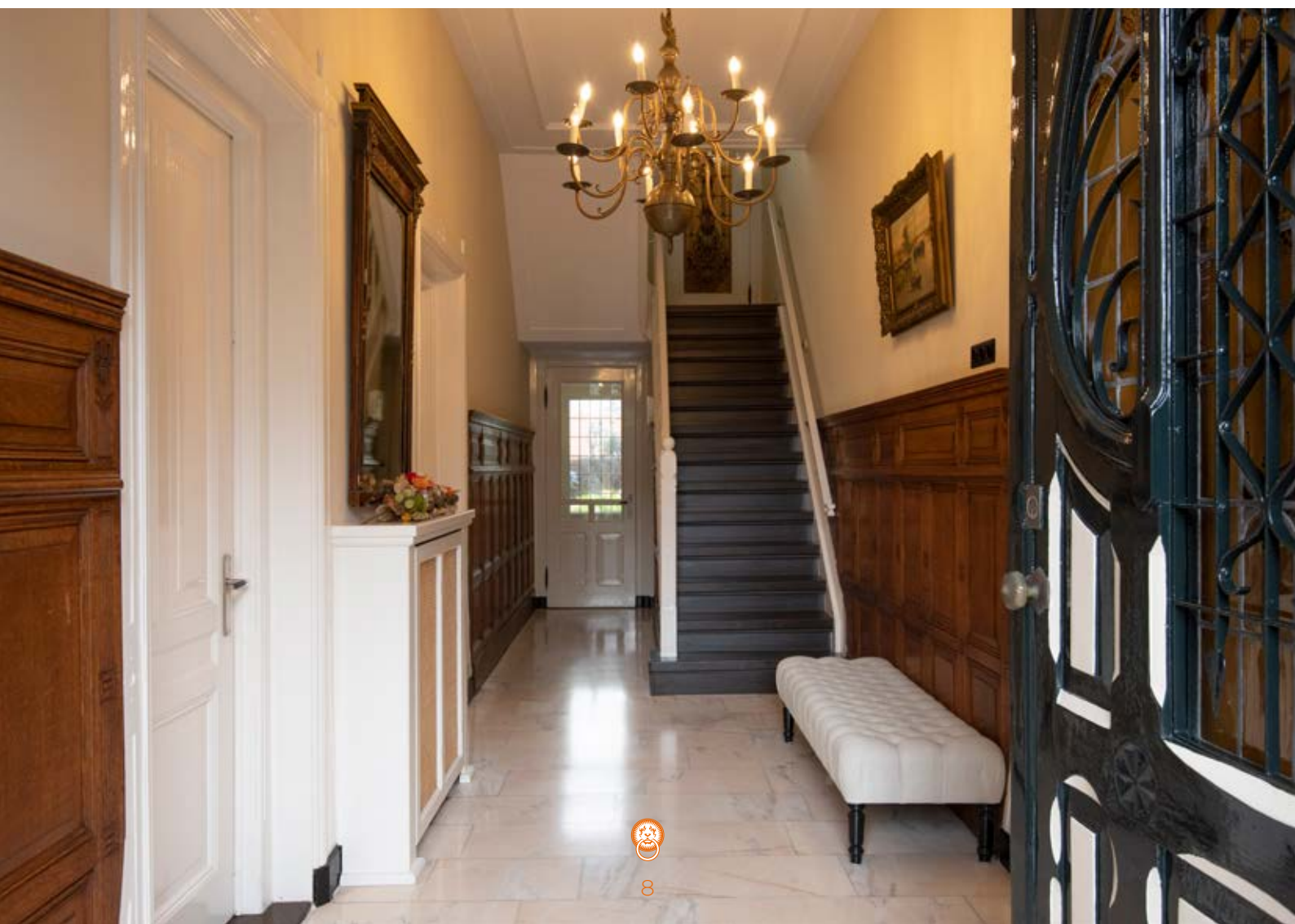


Indeling

Begane grond

Entree

De geschiedenis van de villa blijkt direct uit de ingemetselde steen met 'M.D.K. / 10 NOV. 1904'. De unieke, originele voordeur in Jugendstil met gebrandschilderde albaster ruiten en glas-in-lood-bovenlicht zorgt voor een warm welkom. De hal, die in de lengte van voor naar achter loopt, is een lust voor het oog. De eikenhouten lambrisering is afkomstig uit een oud klooster, de originele binnendeuren zijn voorzien van een fraaie architraaf, de originele vloer is van marmer en het stucplafond is versierd met een hoog rozet. De stijlvolle trapopgang biedt zicht op een glas-in-lood-deur.







Werkkamer

Met lambrisering en visgraat parket. Hier bevindt zich de personenlift die de parterre en de eerste verdieping verbindt.





Woonkamer-en-suite

De diepe erker haalt het daglicht naar binnen en geeft een ruimtelijk gevoel. De zandstenen schouw, afkomstig uit een oud klooster, is een echte blikvanger. De gaskachel brengt sfeer net als de marmeren vloeren. Het behaaglijke gevoel wordt versterkt door de ingebouwde servieskast en de gestucte plafonds van circa 3.50m¹ met sierlijst. Het zicht op de straat is ook bijzonder doordat de woning net wat hoger ligt dan de straat. De living is voorzien van airconditioning die in de wand is weggewerkt. En-suite-deuren geven toegang tot de achterkamer.











Leefkeuken

De schouw met Delftsblauwe tegels en Lacanche Citeaux Classic fornuis is een genot voor kookliefhebbers. Het fornuis is uitgerust met 4 gasbranders, teppan yaki plaat, coup de feu plaat, 2 ovens, bordenwarmer en berglade. Daarbij is de wandopstelling voorzien van een stoomoven, combi-oven/magnetron, espressomachine, 2 koelkasten en een vriezer. Het eiland en de lange opstelling onder het raam hebben een granieten werkblad met gefrijnde rand. De ingebouwde servieskast biedt extra bergruimte en de spoelbak is voorzien van een Quooker. De getrommelde Belgische hardstenen vloer, met vloerverwarming, versterkt de fijne sfeer in deze heerlijke leefkeuken.





Eetkamer

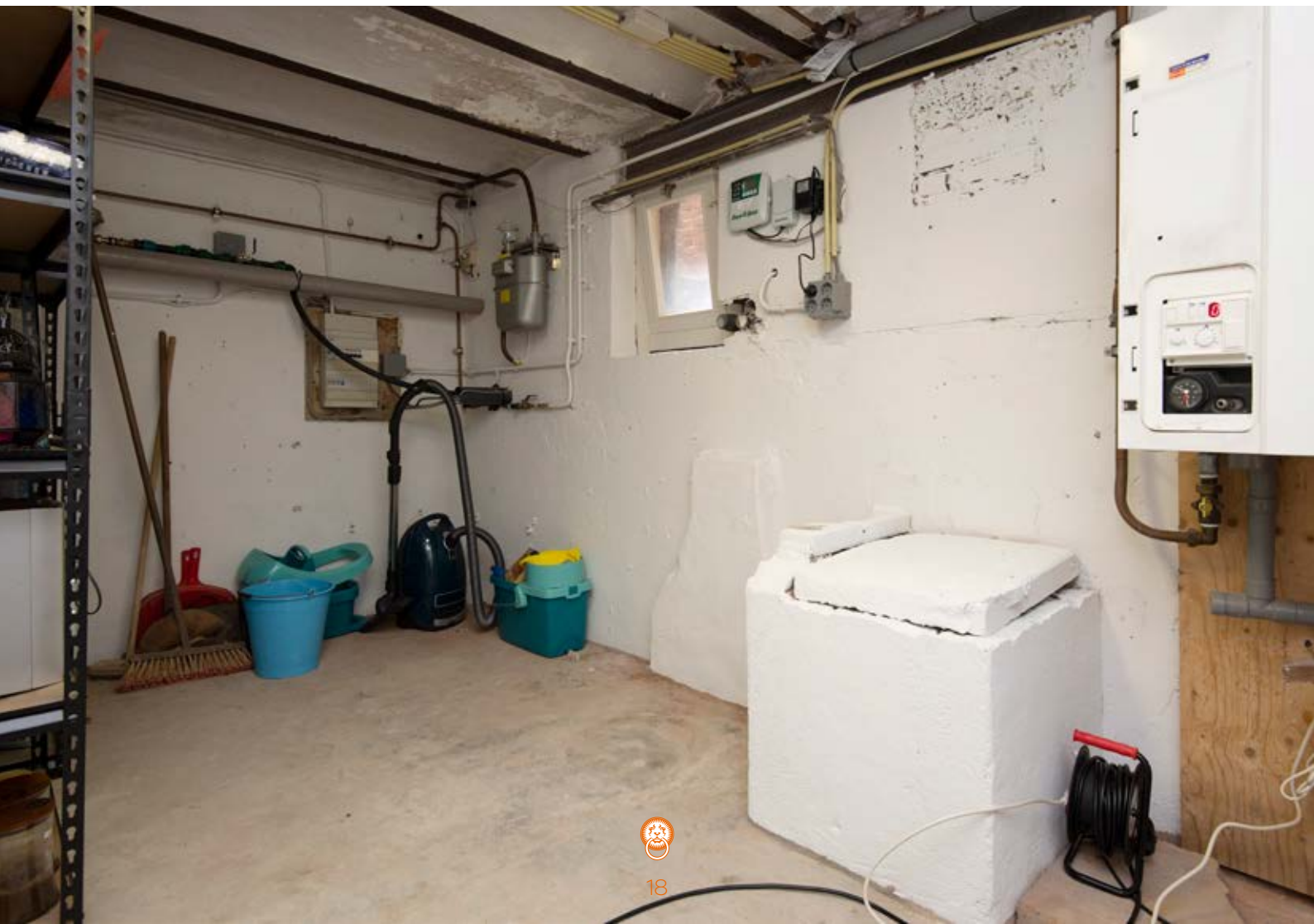
De eetkamer is in 2010 aangebouwd/verbouwd. En-suite deuren met aan beide kanten een servieskast verbinden de eetkamer met de leefkeuken. De glazen achterpui is voorzien van openslaande deuren naar het terras en de tuin, bovenlichten met glas-in-lood en elektronisch bedienbare vouwgordijnen, zodat je zelf kunt bepalen hoe de lichtinval mag zijn. Ook is er nog een aparte deur naar de tuin aan de zijkant. Het gestucte plafond is 3.39m¹ hoog.





Kelder

De kelder is verdeeld in 3 ruimtes. Er is een proviand/wijnopslag en een technische ruimte met cv, boiler en beregeningssysteem. De kelder geeft toegang tot de kruipruimtes onder de woning.





Eerste verdieping

Tussen-overloop

Via de bordestrap is deze tussen-overloop bereikbaar. Achter een prachtige, authentieke glas-in-lood-deur bevindt zich een wasruimte.

Overloop

Met glas-in-lood-raam aan de achterzijde en visgraat parket met bies. De airco is weggewerkt in de wand.

Twee badkamers

De eerste badkamer is een paradijs voor ontspanning. Vanuit het deels vrijstaande ligbad, met jets, kijkt u door de dakkopel naar de sterren. De Finse sauna met infrarood

biedt een weldaad aan warmte. De royale inloofdouche is voorzien van een bankje, stoom en kleurtherapie. Het dubbele wastafelmeubel is uitgerust met een granieten blad. De lambrisering is van Belgische hardsteen en de hardstenen vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Ook is er een toilet.

De tweede badkamer is voorzien van een douchecabine, een marmeren wastafelmeubel en toilet. De schuiframen hebben glas-in-lood-bovenlichten.









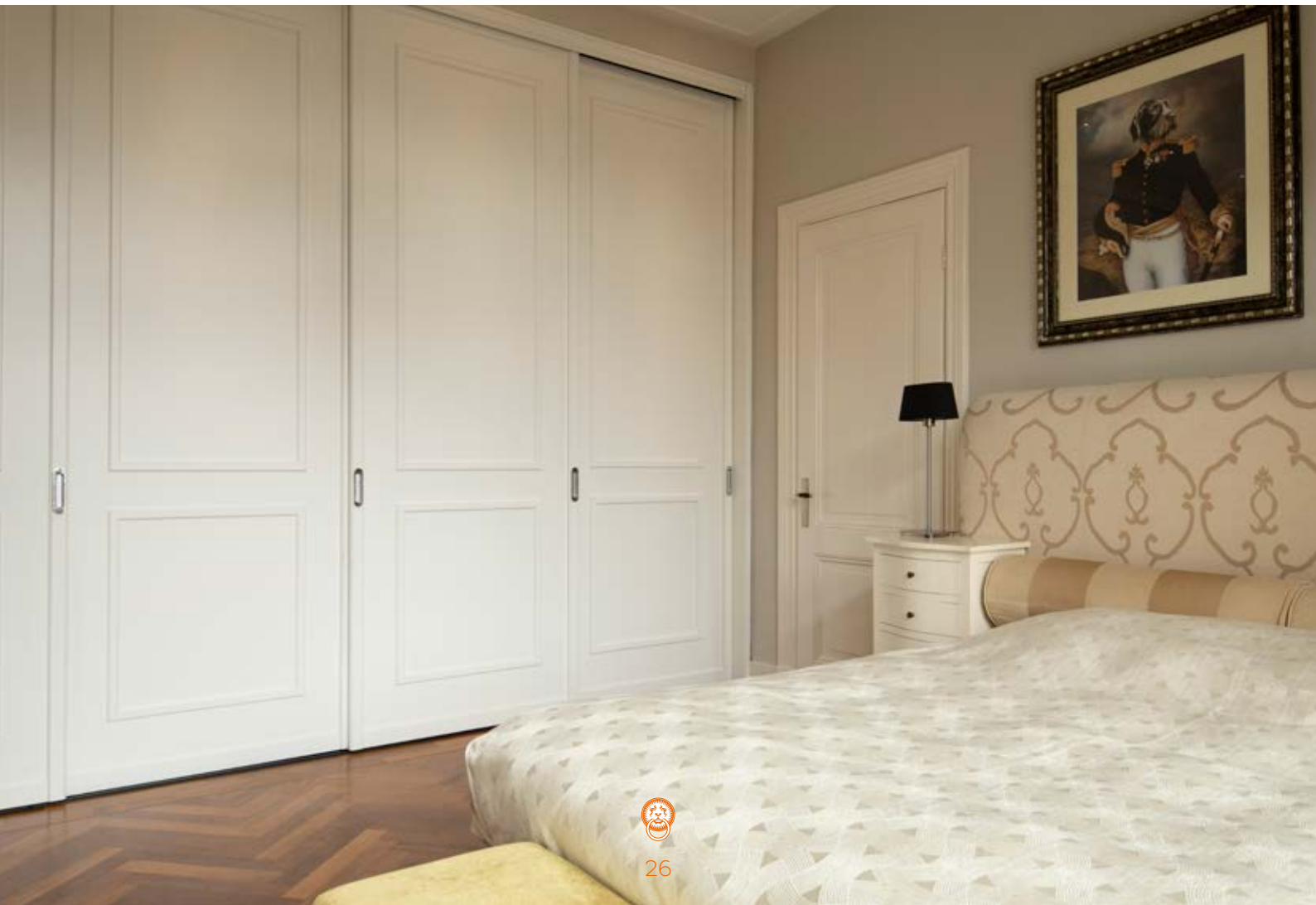




Drie slaapkamers

De master bedroom aan de achterzijde heeft een balkon met openslaande deuren met glas-in-lood naar het dakterras van 18m². De typische Jugendstil spreekt tot de verbeelding. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft een balkon met balustrade van geglazuurde bakstenen, een van de vooruitstrevende producten die D&G maakte. Deze elementen zijn in 2010 gerenoveerd en deels vernieuwd naar authentiek voorbeeld. De openslaande deuren naar het balkon zijn voorzien van glas-in-lood met voorzetramen. De schouw met beeltenis in gips maakt de fijne sfeer in deze slaapkamer helemaal af. In de derde slaapkamer aan de voorzijde komt de lift uit. Deze slaapkamer heeft schuiframen met glas-in-loodbovenlichten. Beide slaapkamers aan de voorzijde hebben een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn voorzien van een visgraat parketvloer met bies, de airco is centraal geplaatst waardoor de gehele eerste verdieping gekoeld wordt.











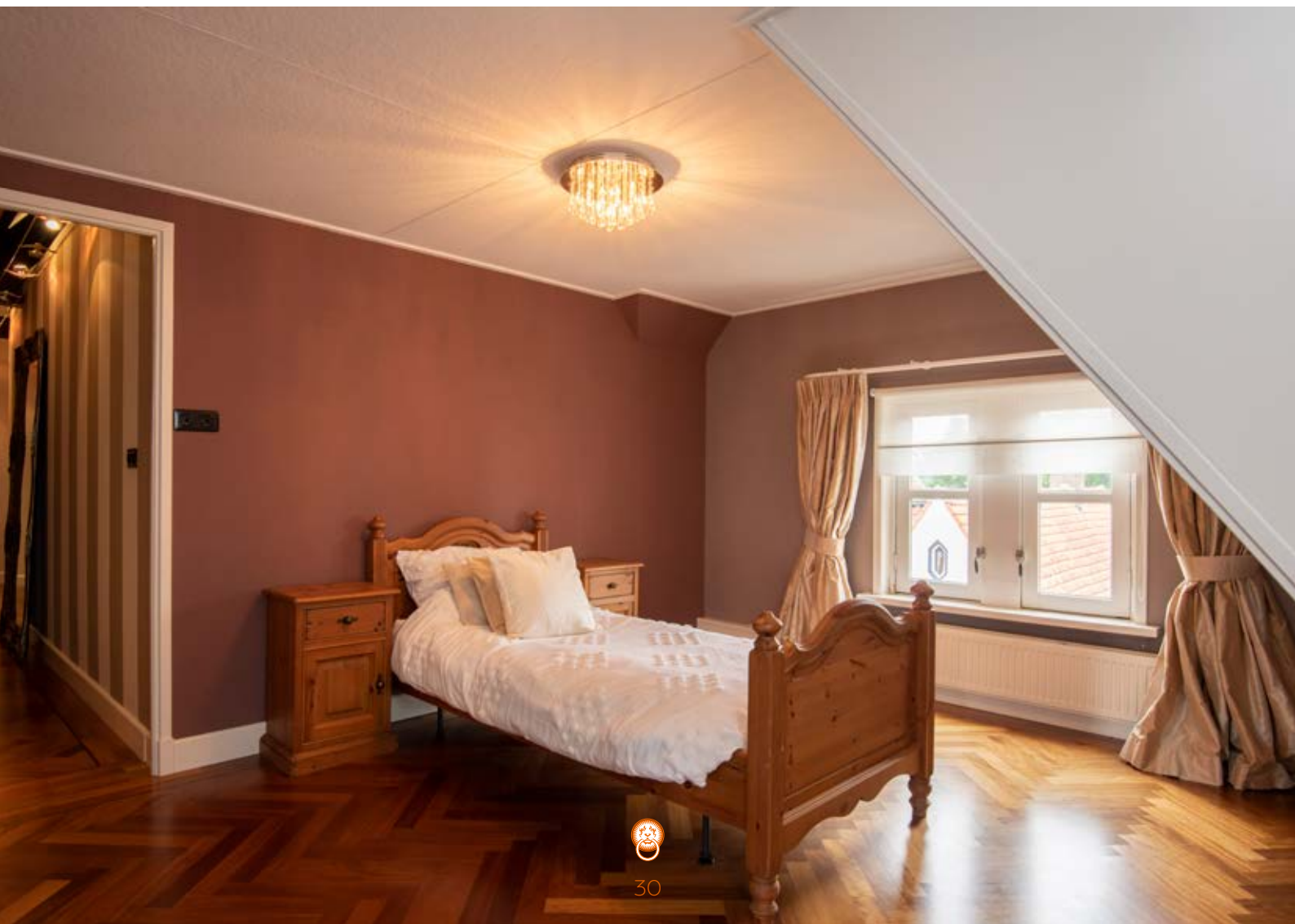
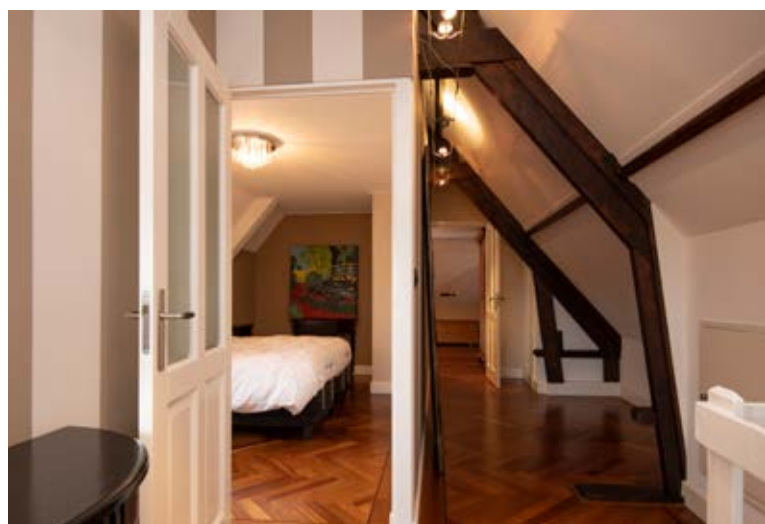
Tweede verdieping

Overloop

Ruime overloop met spanten in het zicht en een centrale airco zodat ook deze verdieping gekoeld kan worden. Het daglicht valt binnen door een klein ovaal raam in de zijgevel.

Drie slaapkamers

De slaapkamers zijn gesitueerd binnen een open zolderverdieping. Hierdoor is een andere indeling eenvoudig te realiseren. De gehele verdieping is voorzien van een visgraat parketvloer met bies. De vierde slaapkamer bevindt zich in de topgevel aan de voorzijde. Het is een royale kamer met raam. Via deze slaapkamer is de bergruimte en de zesde slaapkamer aan de achterzijde bereikbaar. Het is mogelijk om hier een wand te plaatsen, zodat alle ruimtes een eigen toegang hebben. Ook de vijfde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.







Buiten

Voortuin

Een sierlijk tuinhek scheidt de voortuin van de straat. Enkele traptreden voeren naar de voordeur, omdat de woning wat hoger ligt dan de straat.

Oprit

Een elektrische sierpoort geeft toegang tot de oprit met parkeergelegenheid voor 3 auto's.

Tuin

Ook de tuin straalt klasse uit. Het is een harmonieuze mix van sierbestrating en grote tegels, zuiltaxussen, een kleine waterpartij, verlichte borders en een variëteit aan bomen en planten. De palmbomen zorgen voor een vrolijke, Mediterraanse noot. De geheel omsloten tuin biedt veel privacy.

Terras

Een chique, brede trap leidt naar het terras achter de woning. Het terras is ook via een hellingbaan bereikbaar.

Veranda

Prachtige veranda met Chinese hardstenen vloer en buitenkeuken. De keuken is uitgerust met een granieten werkblad, koelkast, spoelbak en een barbecue die is aangesloten op het gasnet. Voor koelere avonden zorgen heaters (tevens op het gasnet aangesloten) voor extra warmte.

Jacuzzi

Heerlijk ontspannen in de jacuzzi, gesitueerd in een verdiept deel van de tuin.

Garage

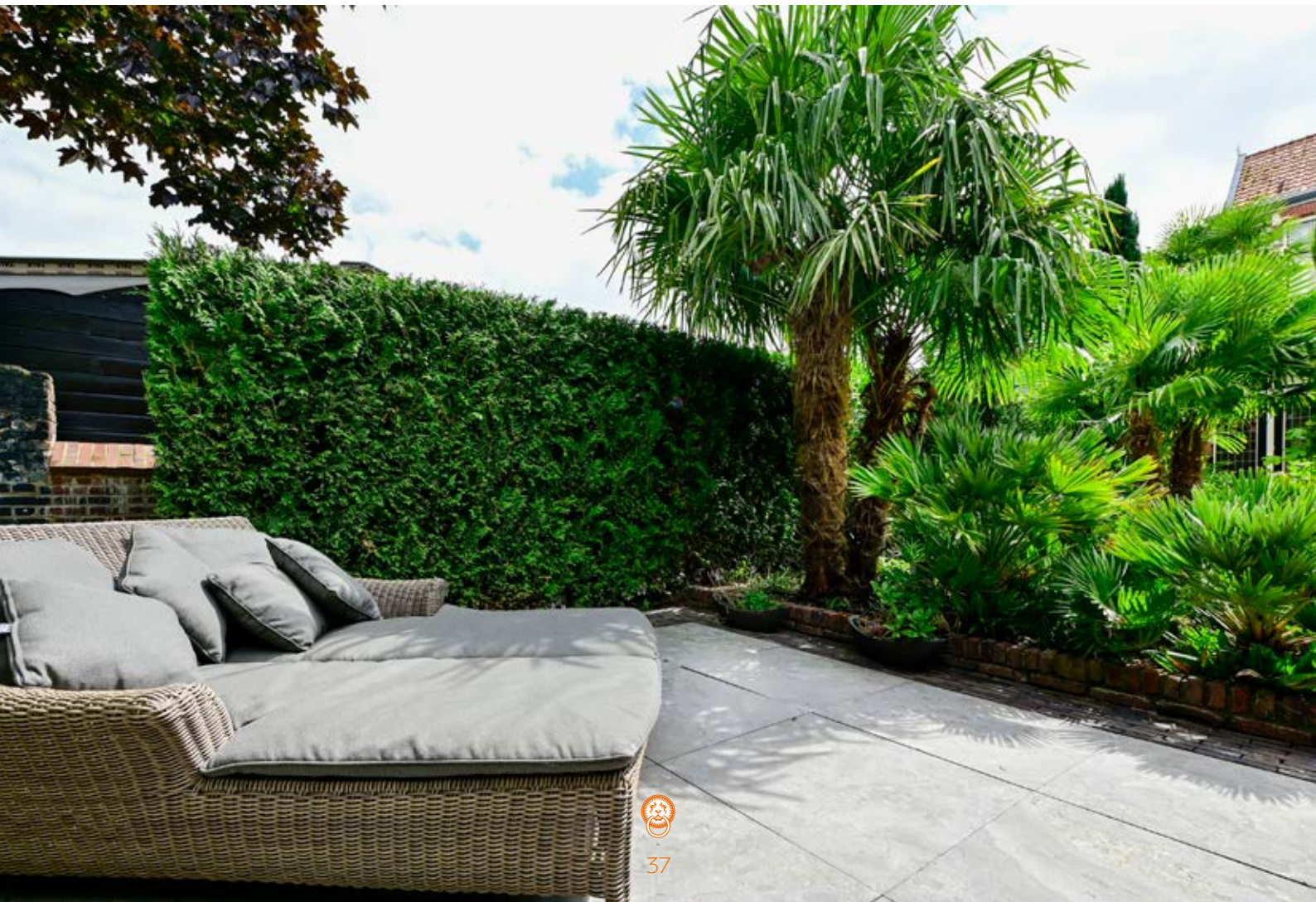
Vrijstaande garage, 72m², met elektrische deur en bergruimte. De garage is voorzien van een tegelvloer en systeemplafond. Vanuit de bergruimte kan er een toegang naar de tuin worden gemaakt (nu staat hier een flinke haag).



























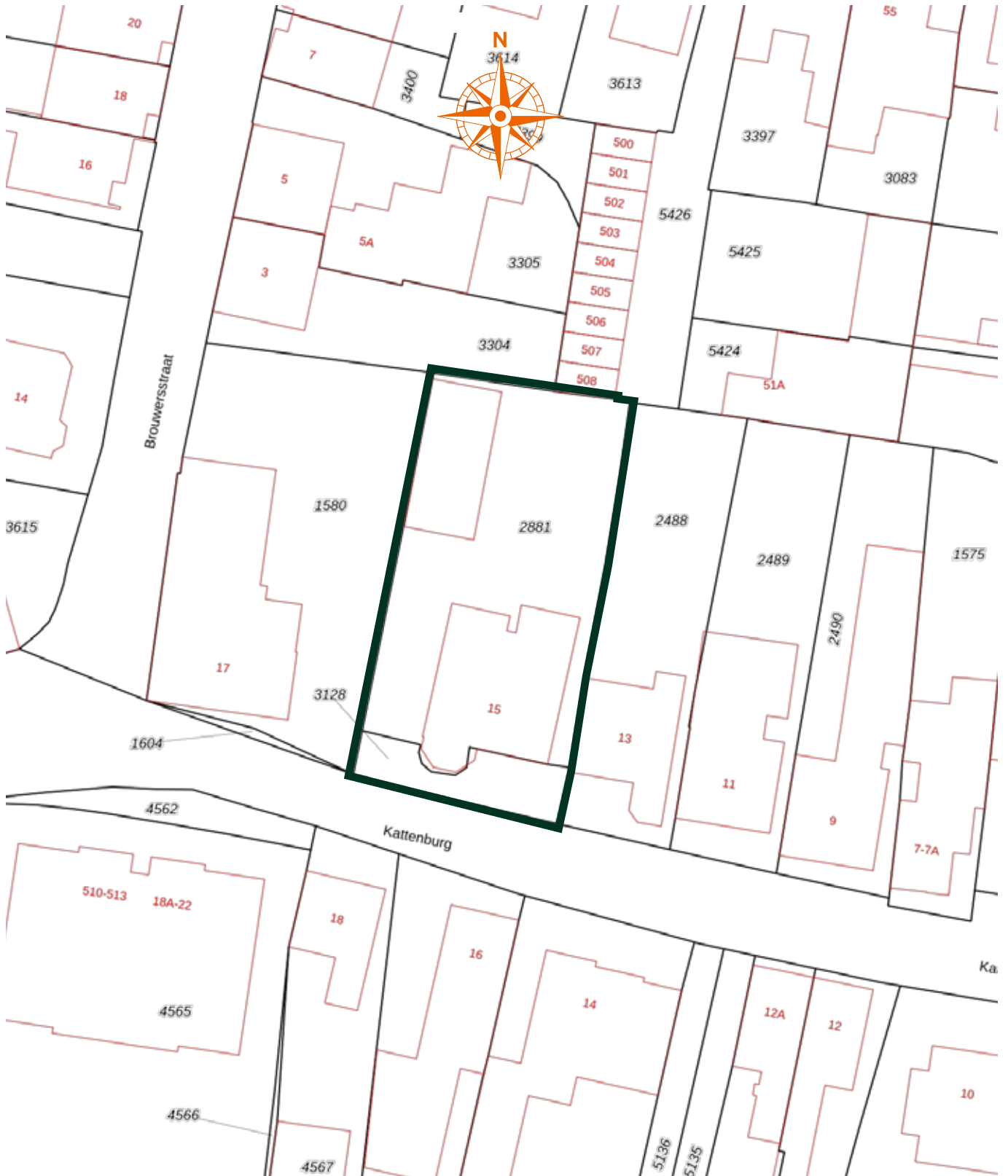
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een asymmetrisch grondplan, met drie woonlagen onder samengesteld dak. De woning is deels onderkelderd.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De woning is opgetrokken met gemetselde gevels, voorzien van geglazuurde gevelelementen. De gevels zijn deels voorzien van voorzet-binnenwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met Tuile d'Nord dakpannen, die in 2010 zijn vernieuwd. Overstekende dakrand, ondersteund door decoratief bewerkte gordingen en consoles. De goten en hemelwaterafvoeren zijn van zink. De platte daken zijn van bitumen en zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing voorzien van voorzetramen, deels is de woning voorzien van dubbele beglazing (HR+).
Installaties en voorzieningen	<p>De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Ecomline) en Nefit boiler. Als extra sfeerverwarming is een gashaard aanwezig. De woning is deels voorzien van vloerverwarming.</p> <p>In de woonkamer, werkkamer en twee slaapkamers is airconditioning aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een personenlift tussen de parterre en eerste verdieping. Bij de renovatie in 2010 is het gehele elektra vervangen.</p>
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en deels gevelisolatie.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1904 gebouwd en in 2010 verbeterd en aan de achterzijde aangebouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet (glasvezel).



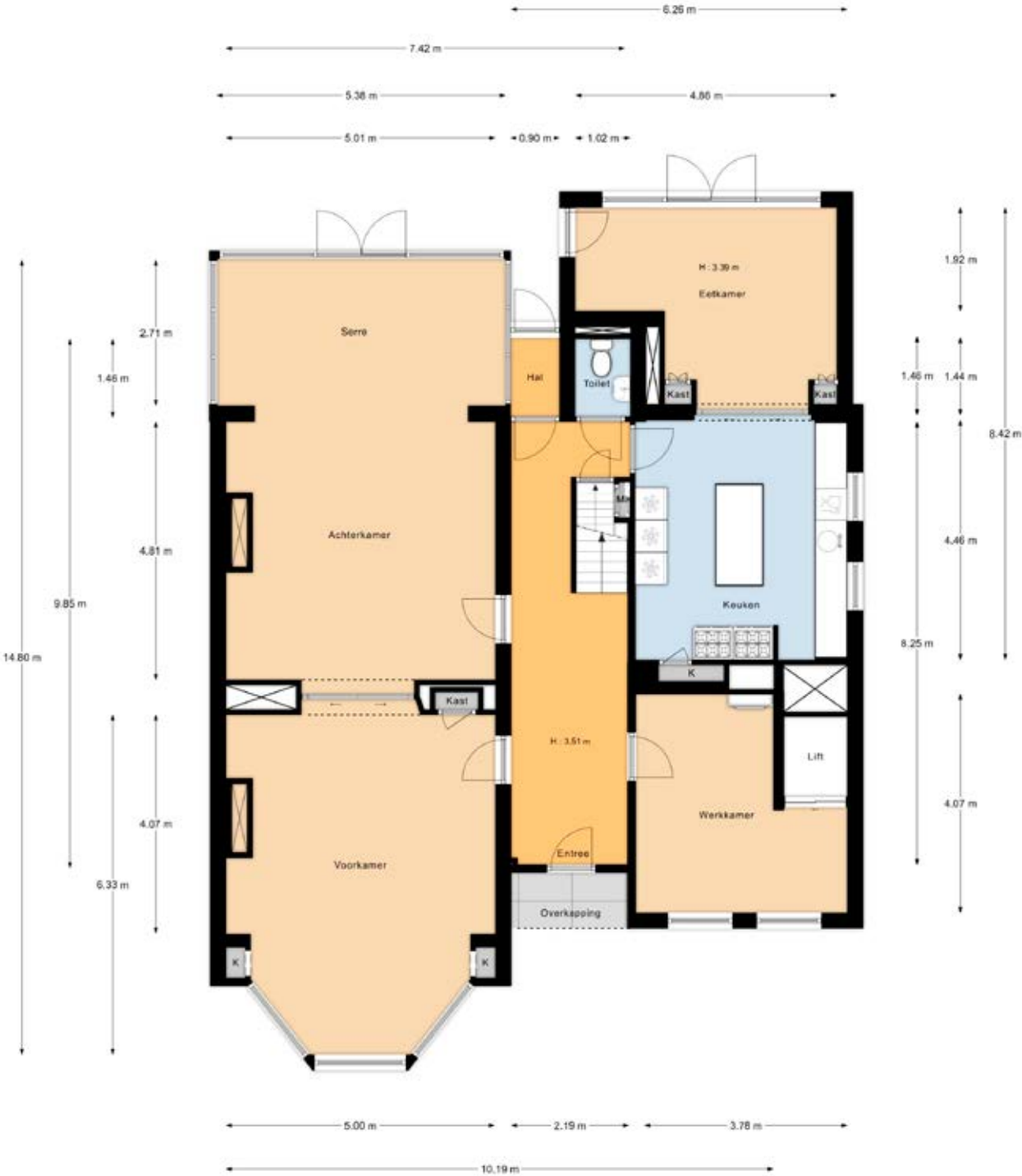
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Druten, sectie B, nummers 2881 en 3128, samen groot 623 m².



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



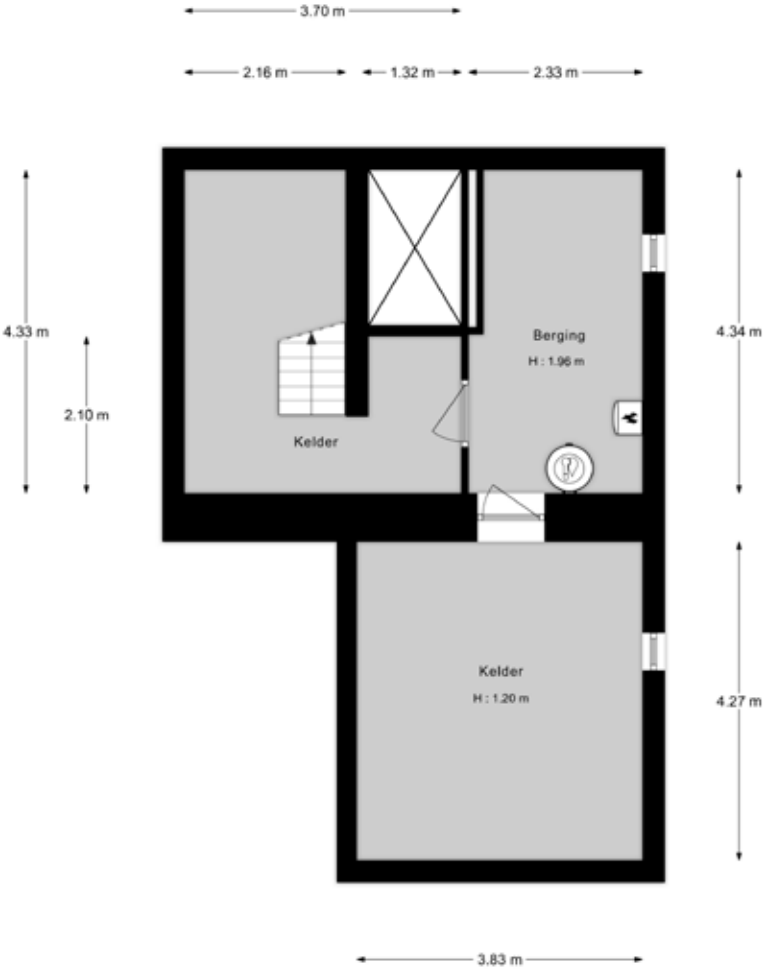
Plattegronden

Kelder



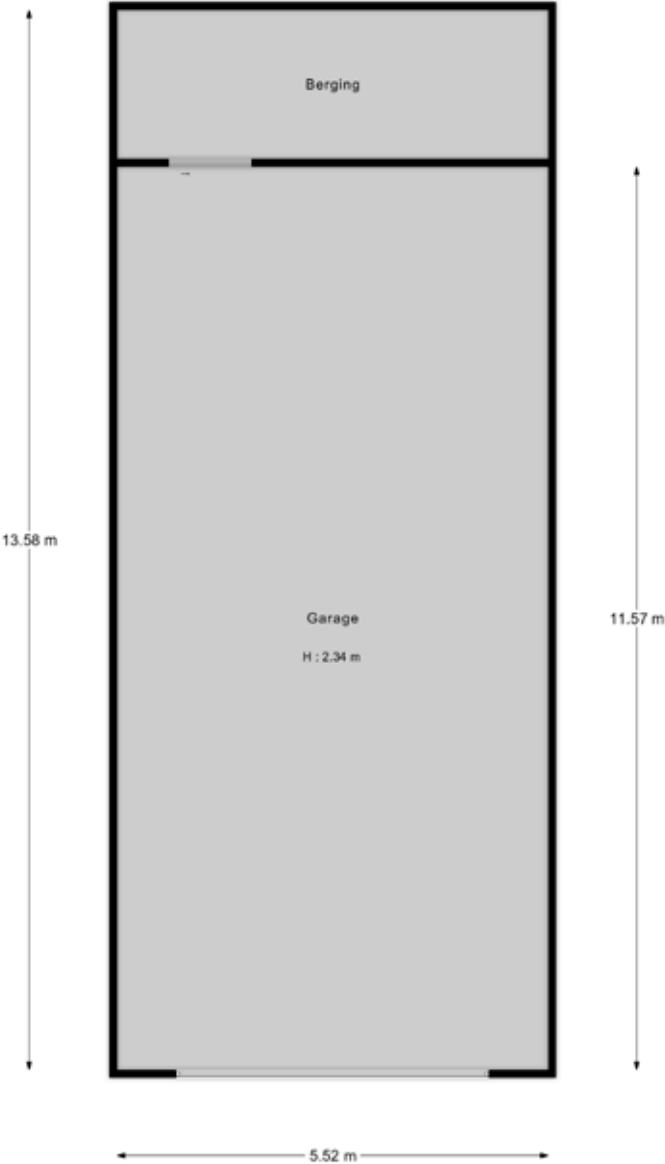
Plattegronden

Kelder



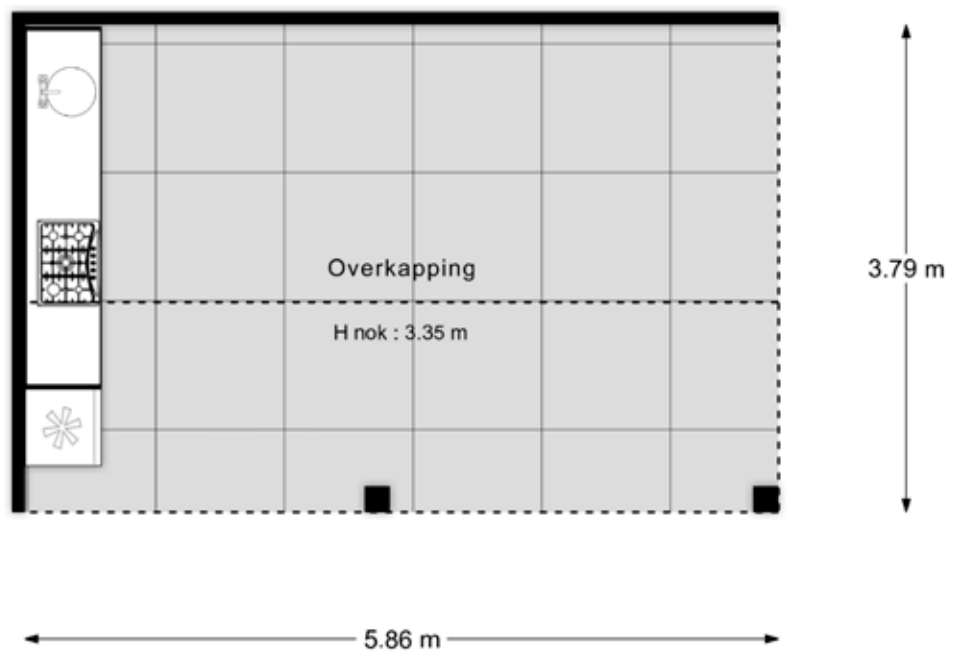
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Veranda



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Druten, tel. 088 432 70 00 e-mail info@druten.nl, internet druten.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NLO01929266B67