



De Landerije<sup>®</sup>  
makelaars en adviseurs

Woonboerderij  
met mogelijkheid  
voor kantoor of  
beroep aan huis

Druten  
Mr. van Coothstraat 30

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Kennismaking

3



Druten

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

31



Plattegronden







# Druten

## Mr. van Coothstraat 30

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

De witte gevel van deze woonboerderij uit 1910 steekt prachtig af tegen de rijkelijk begroeide tuin die de woning omringt. De originele voordeur en de hoge ramen met roedeverdeling stralen een warm welkom uit. De kenmerkende geborgenheid van een echte woonboerderij ademt zowel binnen als buiten door het hele perceel. De weidse, afgesloten tuin is een klein paradijs met vijver, gazon, oude bomen en een tuinhuis. De hal; een open, hoge ruimte met vide en bordestrap, laat direct het fijnbesnaarde karakter van deze woonboerderij zien. Het is een echt familiehuus met volop licht en bewegingsruimte. In het verzorgde interieur, met speelse doorkijkjes tussen de woon- en eetkamer en half-open keuken, vindt elk gezinslid een fijn plekje. De twee hergebruikte stalramen in combinatie met de eikenhouten vloer en het balkenplafond maken de living behaaglijk. In de eetkamer zorgt een airco-unit met warme of juist koude dagen voor extra comfort.

### Startklaar of droomwerkplek

Een kantoor of beroep aan huis. Met de werkkamer in de voormalige garage, verbonden met het huis door een overkapping, bent u startklaar. Of u creëert in de voormalige garage met vliering de werkplek van uw dromen. De tweede oprit met poort, gesitueerd aan de zijkant, biedt ruime parkeermogelijkheden. Met als bijkomstig voordeel dat werk en privé van elkaar gescheiden kunnen worden.

*Een echt familiehuus  
met volop licht en  
bewegingsruimte*

### Buitengevoel dichtbij alle voorzieningen

Door de ruime en besloten tuin, voelt het hier als buiten wonen. Helemaal als u de benen strekt in het nabijgelegen Drutens Bosje of de uiterwaarden van de Waal. Toch bevinden alle voorzieningen zich op korte afstand. Het Pax Christi College, de middelbare school, ligt op loopafstand. Studentenstad Nijmegen en Den Bosch zijn met een half uurtje rijden bereikbaar.





# Druten, een dorp met uitstekende voorzieningen

Met bijna twaalfduizend inwoners is Druten veruit de grootste plaats in de gelijknamige gemeente Druten. Binnen de gemeentegrenzen van Druten liggen de lieflijke kerkdorpen Afferden, Deest, Horssen 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. Druten heeft zelfs een eigen theater 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 natuurrijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Een schitterende natuurlijke omgeving, 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

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

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 Den Bosch (49 km), Utrecht (69 km) en Arnhem (35 km) liggen op ruim een half uur tot drie kwartier rijden van Druten.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1910
Ligging	Op een hoekperceel met een omsloten tuin en twee opritten. Net buiten het centrum van het dorp Druten, met winkels, restaurantjes en supermarkt op fietsafstand. Ook sportvelden en scholen (basis en middelbaar) zijn op korte afstand gelegen.
Bereikbaarheid	Druten ligt vrijwel in het midden van Nederland, in 10 autominuten bent u op de A50. Nijmegen en Arnhem zijn met een half uurtje bereikbaar., de Markt van Den Bosch in 40 minuten. Goede busverbinding met Nijmegen, Tiel en Den Bosch.
Gebruiksoppervlakte	
-wonen	227 m <sup>2</sup> (210 m <sup>2</sup> huis+17m <sup>2</sup> kantoor)
-overige inpandige ruimte	43 m <sup>2</sup> (kelder, garage en vliering)
-gebouwgebonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup>
-externe bergruimte	13m <sup>2</sup> (tuinhuis)
Inhoud	963 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1.870 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 verdiepingen + vliering en kelder
Bijzonderheden	vrijstaande woning met heerlijk afgesloten tuin en dubbele oprit
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gelegen nabij de voorzieningen van het gezellige dorp Druten en op een half uurtje van Nijmegen en Den Bosch;</li><li>• Heerlijk ruim familiehuis met mogelijkheid voor kantoor- of beroep aan huis;</li><li>• Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en een fijne afgesloten tuin met veel privacy.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Hal, eetkamer, woonkamer, keuken, toegang tot kelder, bijkeuken, overkapping naar voormalige garage (nu berging en kantoor).
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, badkamer en toegang tot de vliering.
Tuin	Dubbele oprit, afgesloten tuin met terrassen, tuinhuis en vijver.







30





# Indeling

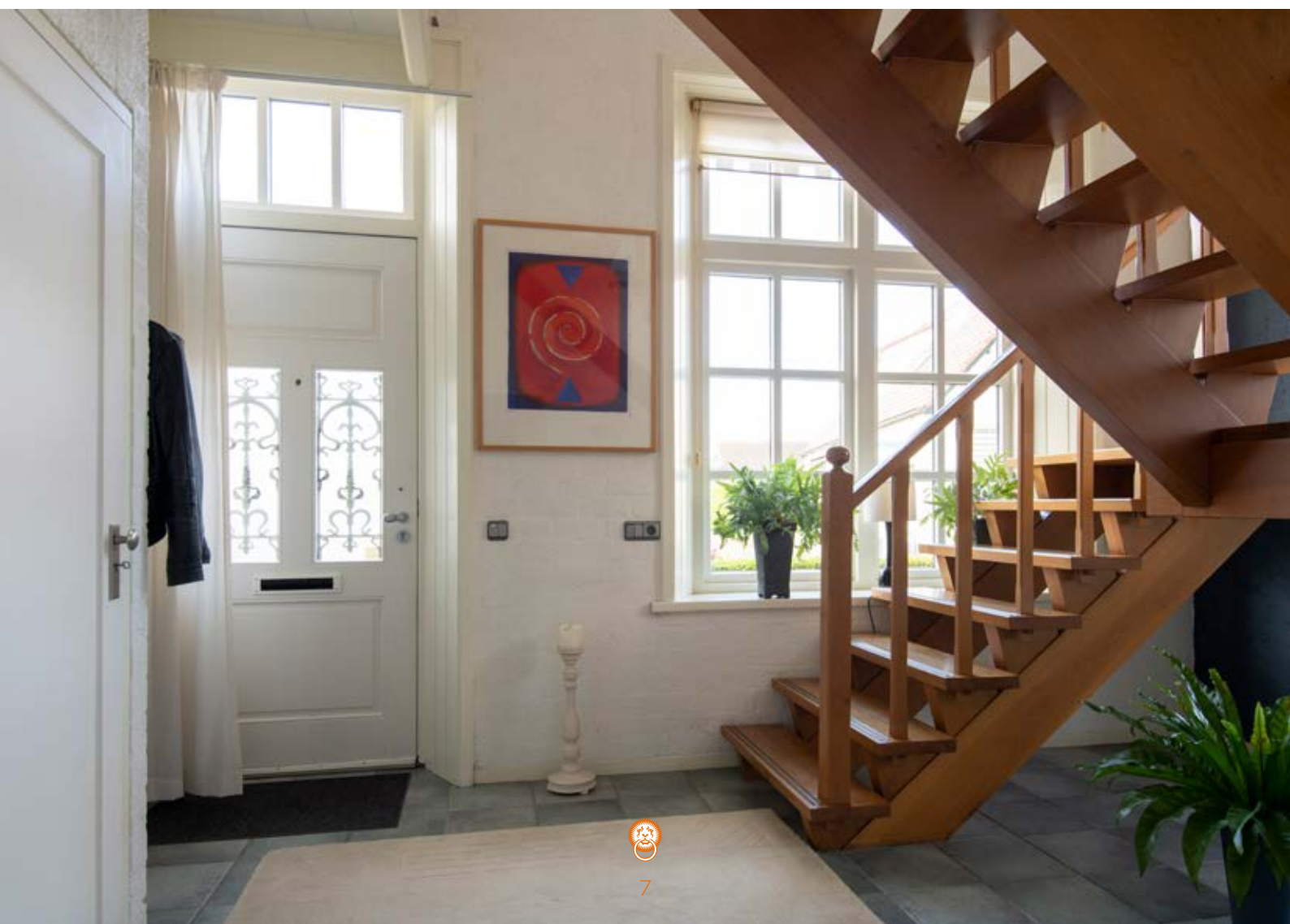
## Begane grond

### Hal

De bordestrap accentueert de open, hoge ruimte met vide in de hal.

### Toilet

Met wandcloset en fonteintje.



## Eetkamer

Een heerlijke ruimte van ±35 m<sup>2</sup> waar de doorkijkjes naar de woonkamer en de bar die een verbinding vormt met de half-open keuken echte sfeermakers zijn, net als de eikenhouten vloer en het balkenplafond. De eetkamer biedt ook zicht op het terras. De eetkamer is voorzien van een airco-unit voor extra comfort met warme of juist koude dagen.









## Woonkamer

Ook in de woonkamer van ±43 m<sup>2</sup> dragen de eikenhouten vloer en het balkenplafond bij aan de fijne sfeer. De twee, hergebruikte stalraampjes geven nog meer gezelligheid net als de gashaard. De vele ramen en de openslaande deuren aan de zij- en achterkant, leidend naar het terras en de tuin, schenken volop licht.



















## Keuken

De half-open keuken zorgt voor verbinding met de eetkamer. De L-vormige opstelling is voorzien van inbouwapparatuur. Ook is er ruimte voor een zit om lekker snel en knus in de keuken te eten. De hoge keukenkast herbergt de doorgang naar de kelder.







### **Kelder**

Ideale ruimte voor de opslag van proviand of wijn. Er zijn twee koekoek-constructies voor ventilatie. De oude pekkelbak is bewaard gebleven.

### **Bijkeuken**

Met een kleine pantry, aansluitingen voor witgoed en een extra buitendeur.

### **Voormalige garage**

Deze voormalige garage is door een overkapping verbonden met de woning. De kanteldeur geeft toegang tot de oprit aan de voorzijde. De ruimte is thans in gebruik als een (fietsen) berging en als kantoor met zicht op de tuin. Zo beschikt u over een ideale thuiswerkplek. Ook kunt u de ruimte weer eenvoudig terugbrengen naar zijn voormalige functie. Een trap leidt naar de vloering boven de garage.









# Eerste verdieping

## Overloop

Het daglicht valt binnen door de vide.

## Vier slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde en de beide slaapkamers aan de zijkant zijn voorzien van een eigen wastafel. De grote slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt zicht op de tuin. De kamer heeft vaste kasten en een eigen deur naar de badkamer.

## Badkamer

Met ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De extra badkamerdeur geeft direct toegang tot de grote slaapkamer.

















# Buiten

## Poort

De poort leidt naar de tweede, met klinkers bestrate oprit. De oprit is omzoomd door hagen en biedt parkeerplaats voor meerdere auto's.

## Tuin

De geheel omsloten tuin biedt volop privacy en speelgelegenheid voor kinderen. Het talud dat de tuin omringt bestaat uit een grote diversiteit aan planten met daarvoor een vijver. Enkele volwassen bomen op het uitgestrekte gazon geven hier en daar schaduw.

## Terras

Riant terras direct aan de woning.

## Tuinhuis

Voor het tuinhuis is een terras gesitueerd onder de overkapping. De overkapping is in 2023 van 14 zonnepanelen voorzien.





































# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder zadeldak. De woning is deels onderkelderd. De voormalige garage is aangebouwd.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De begane grond en eerste verdiepingvloer zijn van beton, de zoldervloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gemetselde gevels zijn deels opgetrokken in een spouwmuurconstructie en deels voorzien van voorzetwanden. De woning is aan de buitenzijde gestuct.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met keramische pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing en deels voorzien van voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De warmwatervoorzienig geschiedt middels een cv-installatie (Remeha Avanta CW4 (28 kw), geïnstalleerd november 2021); verwarming middels een LG Monobloc warmtepomp (9 kw, 2023), op erg koude dagen kan de CV-ketel bijspringen. Woonkamer voorzien van Jaga radiatoren (laagwaardige water temperatuur). In de eetkamer is een airco-unit aanwezig (warm/koud) en in de woonkamer een gashaard voor extra sfeer. In 2023 zijn er 14 zonnepanelen op het tuinhuis gelegd.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en deels over gevel- en vloerisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing en deels van voorzetramen.
Energie label	A+ (geldig tot 28-09-2033)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1910 gebouwd en rond 1980 en 1997 volledig gerenoveerd, 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 D, nummer 792, groot 1.870 m<sup>2</sup>.





# Plattegronden

Begane grond





# Plattegronden

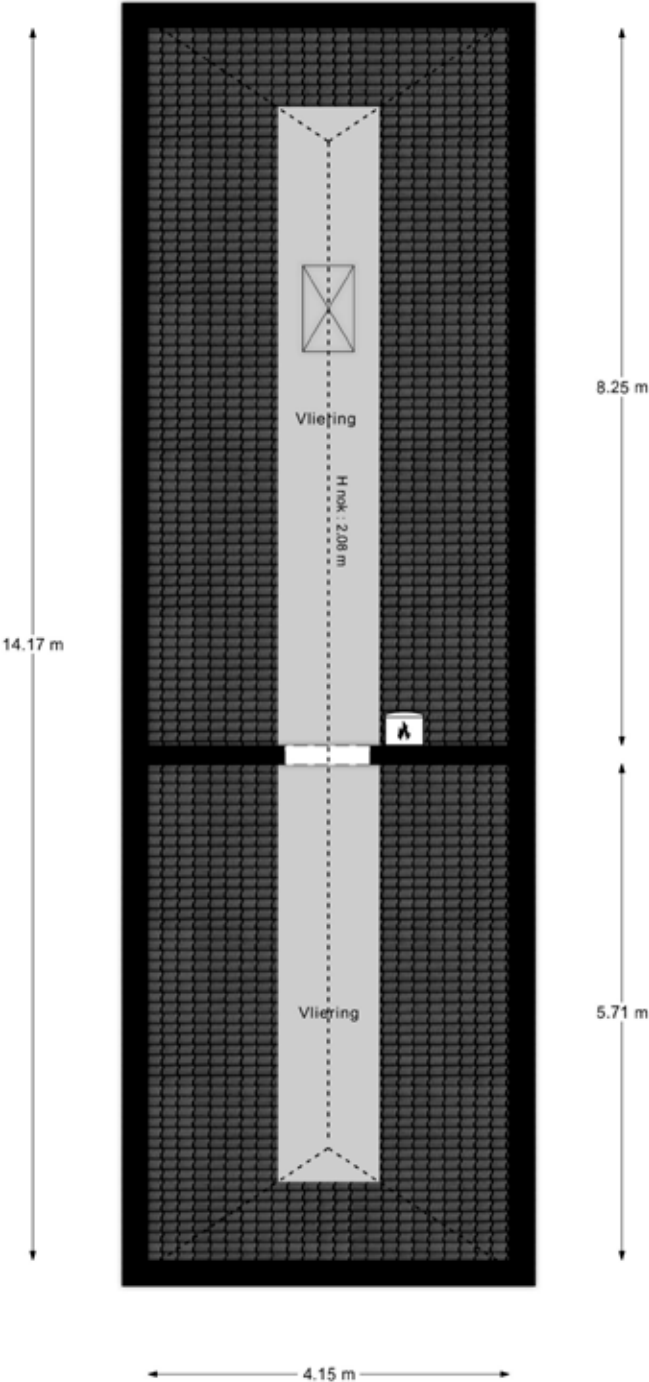
Eerste verdieping





# Plattegronden

Vliering

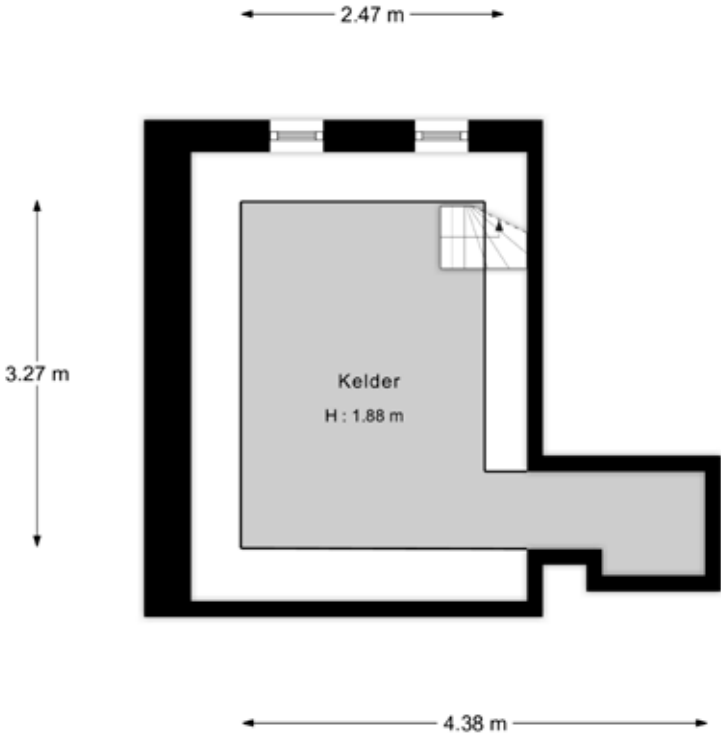




# Plattegronden

Kelder

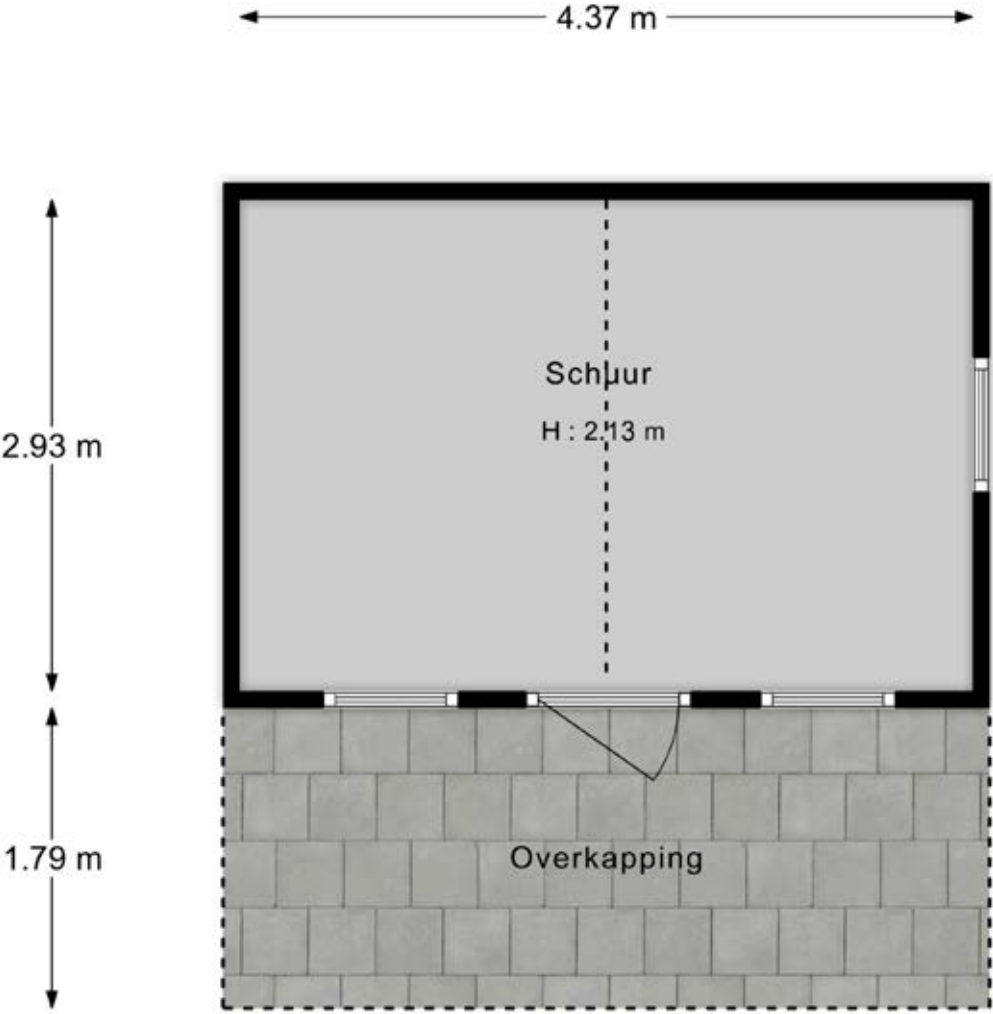
---





# Plattegronden

Tuinhuis





# Interesse? Neem contact op met:

## Hilde Kuus

Register Makelaar - Register Taxateur

[h.kuus@landerije.nl](mailto:h.kuus@landerije.nl)

088-0044244



## 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, Heuvel 1 te Druten, tel. 088 432 70 00, e-mail [info@druten.nl](mailto:info@druten.nl), internet [druten.nl](http://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<sup>®</sup>

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