

Geerstraat 8

Druten



 Architectonische
nieuwbouvvilla die
klaarstaat om naar
eigen smaak verder af
te werken

Kenmerken



Vraagprijs V.O.N.
€ 1.025.000



Woonoppervlakte
192 m²



Perceeloppervlakte
464 m²



Bouwjaar
2025

Soort object	Woonhuis	Inhoud	688 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan park, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht	Afmetingen tuin	rondom
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	-
		Berging	Inpandig
		Energie label	A+++



Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Architectonische nieuwbouwwilla met high-end uitstraling in het centrum van Druten.

Wonen op een unieke locatie in het hart van Druten, met vrij uitzicht op een groen park en alle voorzieningen op loopafstand. Aan de Geerstraat 8 staat deze moderne, vrijstaande villa met inpandige garage en een indrukwekkende architectonische uitstraling. Een woning die in de basis volledig is gerealiseerd en klaarstaat om naar eigen smaak verder te worden afgewerkt.

De villa is gebouwd in 2025 en recent opgeleverd. De basis is hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd, met luxe materialen, een moderne vormtaal en een energiezuinige installatie. Tegelijkertijd biedt de woning een bijzondere kans: keuken, sanitair en verdere afwerking kunnen nog geheel naar eigen wens worden gerealiseerd. Zo creëer je een woning die volledig aansluit bij jouw smaak en woonwensen.

Met een compleet woonprogramma op de begane grond is deze woning geschikt voor verschillende levensfasen. Gezinnen vinden hier volop ruimte, terwijl de indeling ook perfect aansluit bij levensloopbestendig wonen.

Architectuur en uitstraling

De woning heeft een krachtige kubistische vorm met een helder lijnenspel en een functioneel ruimtegebruik.

De architectuur wordt versterkt door de zorgvuldig gekozen materialen en kleurstellingen. De begane grond is uitgevoerd in een donkere baksteen, terwijl de verdieping juist een lichtere tint heeft. Dit contrast geeft de woning een moderne en stijlvolle uitstraling.

De gevelstenen zijn afkomstig van de historische steenfabriek Vogelensangh in Deest. De kozijnen en gevelpanelen zijn uitgevoerd in een subtiele beige-grijze kleur, wat perfect aansluit bij de hoogwaardige uitstraling van de woning.

Langs de Geerstraat staan twee karakteristieke platanen die de straat een groene en parkachtige sfeer geven. Aan de overzijde van de woning ligt bovendien een fraai park met onder andere een hertenkamp, waardoor je vanuit de woning een vrij en groen uitzicht hebt.

Algemeen

- Vrijstaande villa met inpandige garage/berging
- Woonoppervlak: 192 m²
- Perceeloppervlak ca. 464 m²
- Inhoud ca. 688 m³
- Bouwjaar 2025, oplevering 2026
- Energielabel A+++
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Onderdeel van kleinschalig nieuwbouwproject Hof van Rappert



Duurzaamheid en installaties

De woning is zeer energiezuinig gebouwd en volledig voorbereid op comfortabel en duurzaam wonen

- Lucht-water warmtepomp (Onecta Daikin Altherma 3' met losse warm waterboiler van 300 liter)
- 8 zonnepanelen
- Volledige isolatie met onder andere HR+++ glas
- Warmte-terugwininstallatie (WTW) van 6 KW
- Vloerverwarming in de gehele woning (met uitzondering van de garage)
- Glasvezelaansluiting

Indeling

Begane grond

De entree maakt direct indruk. De ruime hal is voorzien van een toiletruimte en een praktische bergruimte onder de trap. Door de grote raampartijen tot aan de vloer stroomt het daglicht royaal naar binnen. De stijlvolle olijfgroene taatsdeuren geven het interieur een bijzonder karakter en versterken de luxe uitstraling. Vanuit de woonkamer ervaar je aan twee zijden een prachtig uitzicht: aan de voorzijde kijk je uit over het groene park en aan de achterzijde over de tuin. De grote raampartijen zorgen voor een lichte en open leefruimte waarin binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

De keuken is nog niet geplaatst en kan geheel naar eigen smaak worden ingericht. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een keuken te realiseren die perfect aansluit bij jouw woonstijl.

Verder beschikt de begane grond over een slaapkamer met ruimte voor een nog in te richten badkamer en een mogelijke inloopkast. Hiermee is een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren.

De inpandige garage en berging zijn bereikbaar vanuit de woning en bieden praktische opslagruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een badkamer die nog geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Dankzij de ruime opzet en de rechte wanden zijn de kamers praktisch in te delen en multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte.

Verder

- Platte daken zijn voorzien van bitumen met aluminium daktrimmen
- Zinken vierkante hemelwaterafvoeren
- Hard houten binnen- en buitendeurkozijnen
- De begane grond is voorzien van 14 dimbare spots

Buitenruimte

De woning beschikt over een tuin rondom. De definitieve aanleg van de tuin wordt door en in overleg met de koper gerealiseerd. Bij de koopsom is een tuinontwerp inbegrepen en individuele wensen zijn bespreekbaar.

De erfafscheidingen dienen door koper te worden geplaatst. Voor extra veiligheid wordt tussen Geerstraat 8 en 10 nog een afsluitbare poort gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen grond.

Wonen in Druten

De woning maakt deel uit van het kleinschalige nieuwbouwproject Hof van Rappert, gelegen op een bijzonder gunstige locatie direct naast het centrum van Druten. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik: van winkels, horeca en gezondheidszorg tot scholen en sportvoorzieningen. Ook cultureel heeft Druten veel te bieden. Cultureel centrum De Bogerd, met theater en film, ligt op slechts enkele minuten lopen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto ben je in circa 20 minuten in Nijmegen of Tiel en ook de snelwegen A15, A50 en A73 zijn snel bereikbaar. Daarnaast zijn er goede busverbindingen.

Een woning met mogelijkheden

Deze villa combineert hoogwaardige architectuur, duurzaamheid en een unieke ligging met de mogelijkheid om het interieur volledig naar eigen wens af te werken. Een zeldzame kans om een luxe nieuwbouwwoning te betrekken die je nog geheel persoonlijk kunt vormgeven.

Wil je ervaren wat deze bijzondere woning en locatie te bieden hebben?

Neem dan contact op voor een bezichtiging.
We komen graag in gesprek!







Vanuit de woonkamer
ervaar je aan twee
zijden een prachtig
uitzicht





**De grote raampartijen
zorgen voor een lichte
en open leefruimte
waardoor binnen en
buiten verbonden zijn**











De woning is onderdeel van Hof van Rappert en ligt bijzonder gunstig, direct naast het centrum van Druten

































Plattegrond

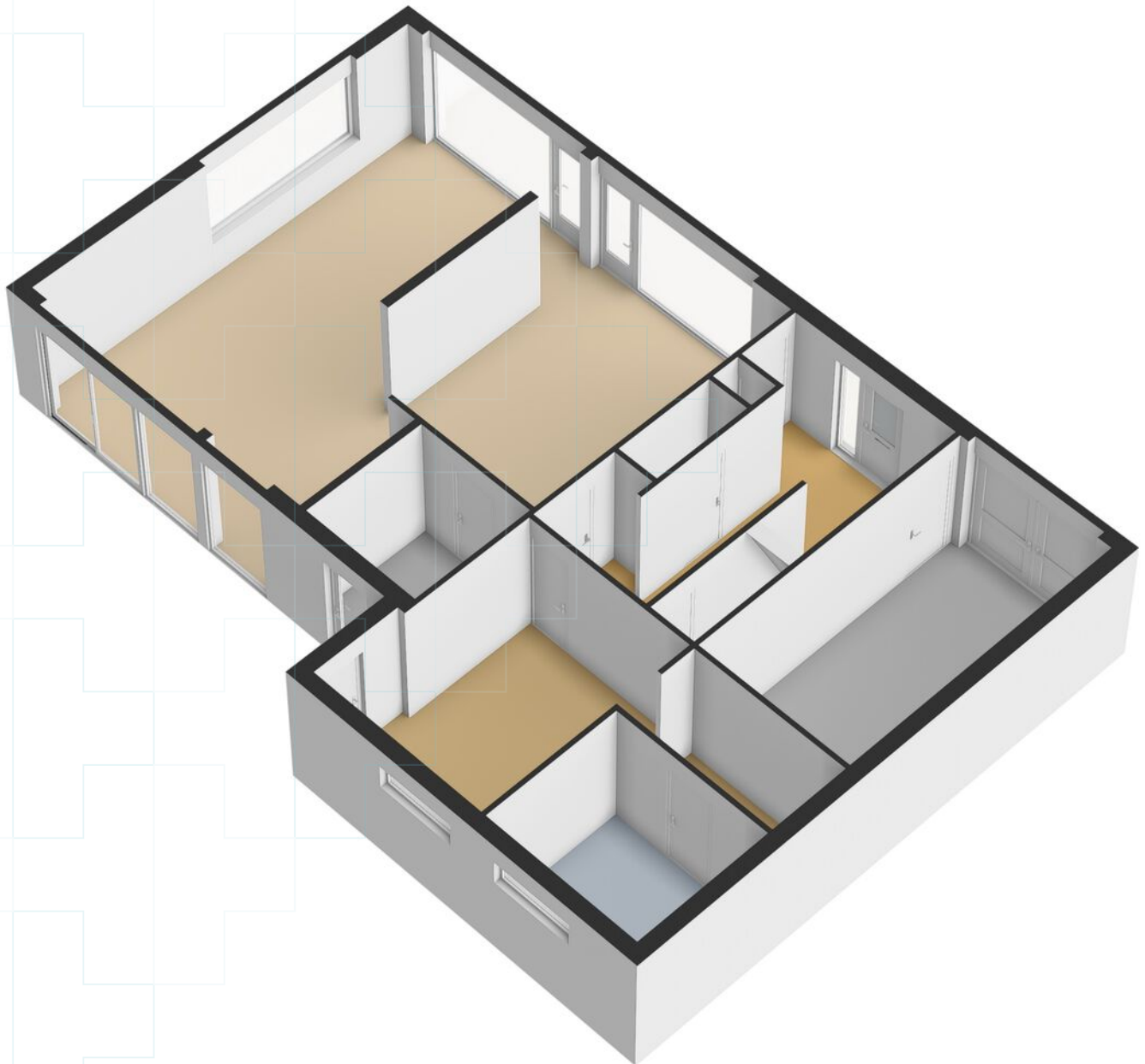


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond

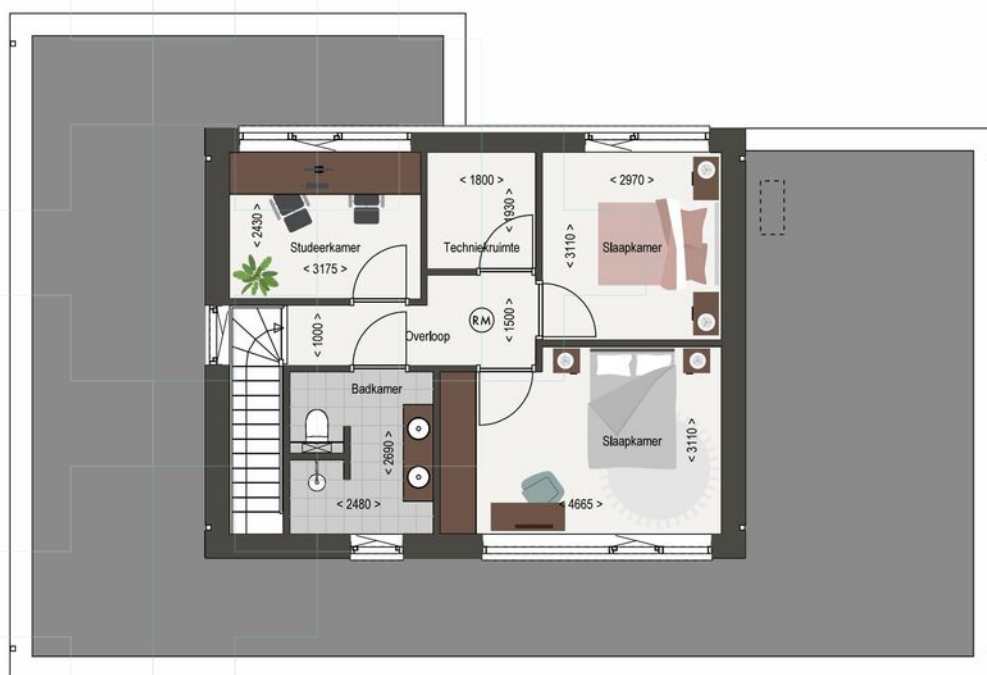


Plattegrond

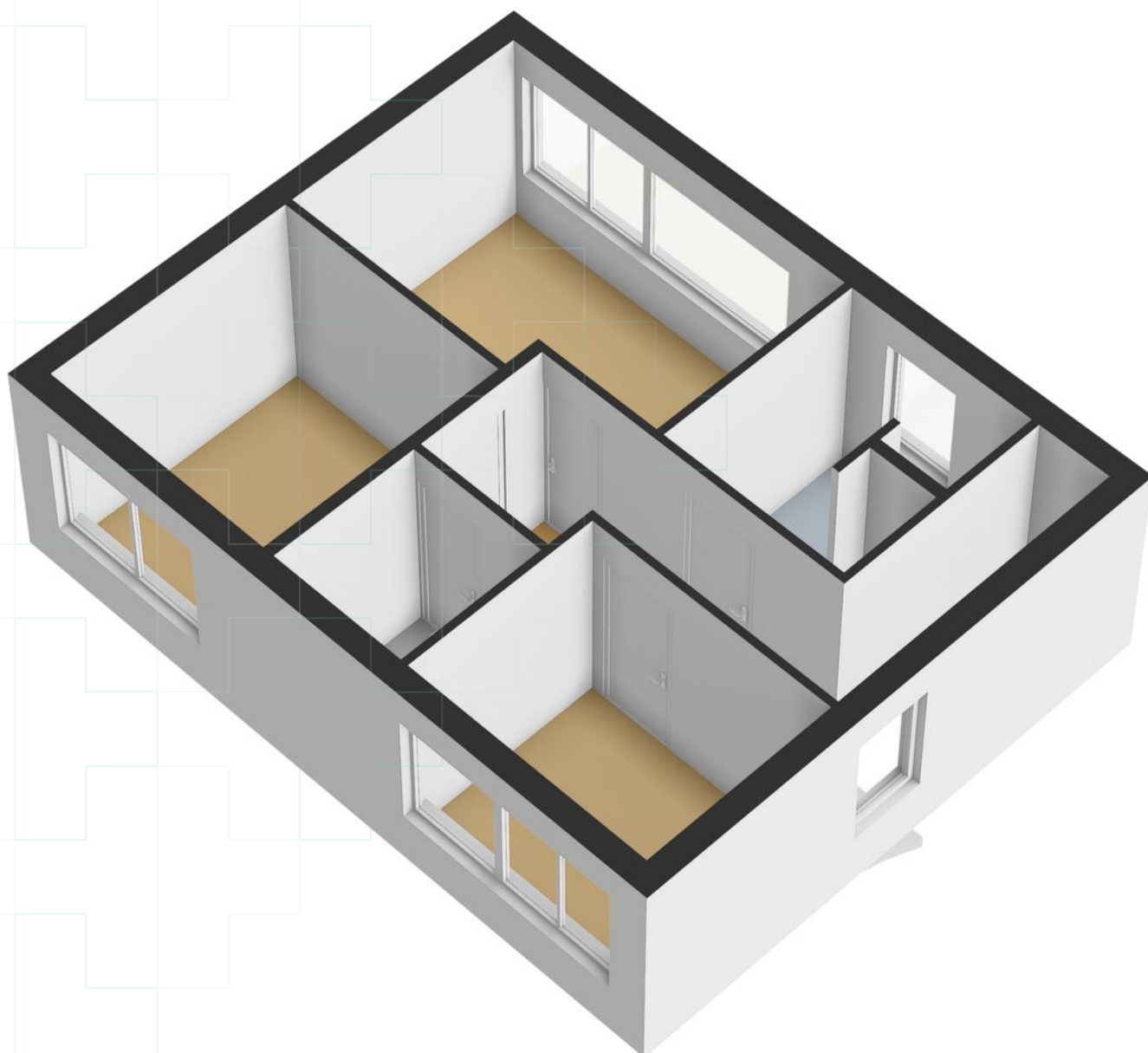


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Druten

Sectie C

Perceel 6667

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025

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.

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl