



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Royale
woonboerderij

Dreumel
Rooijsestraat 89

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



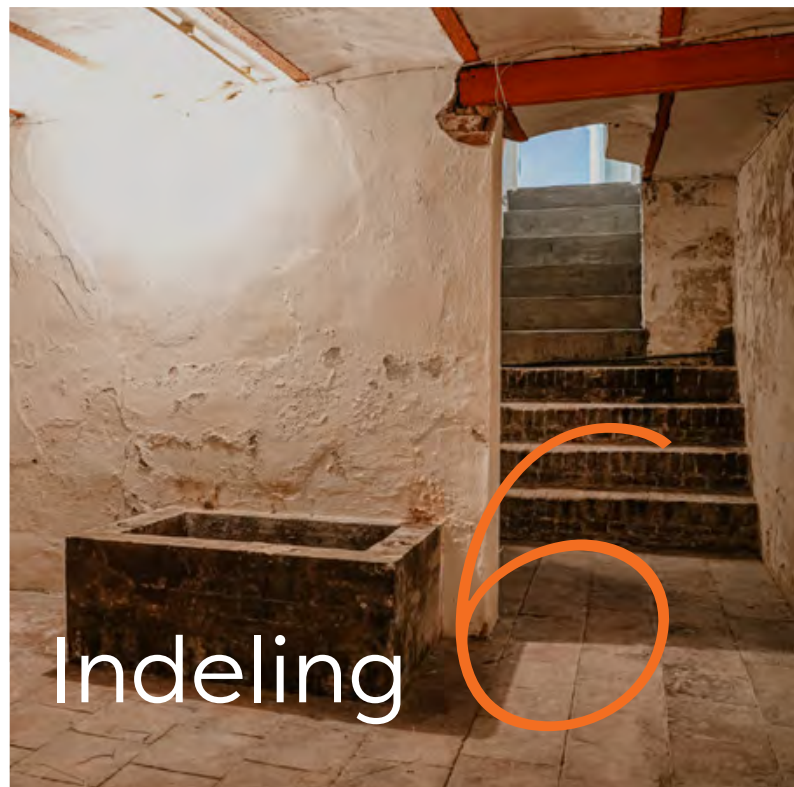
Kennismaking



Dreumel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Royale woonboerderij in het hart van het dorp

Fier verheft de gevel van deze woonboerderij zich midden in de dorpskern. Het flinke perceel, met erf, schuren en weide, herinneren aan de tijd dat deze hoeve uit 1880 een gemengd bedrijf was in het hart van het dorp. Nu is het een heerlijk ruim woonhuis waar de gemoedelijke sfeer van het dorpse leven samenvloeit met het huiselijke karakter van de oude boerderij die omstreeks 1947 werd herbouwd. Hier vindt u het gemak van de basisschool, supermarkt en een restaurant op loopafstand. En een pand dat uitnodigt om uw dromen waar te maken. Een beroep aan huis, meergeneratie- of mantelzorgwonen, het stallen van oldtimers of het houden van (hobby) dieren. Bovendien herbergt het huis nog enkele karakteristieke kenmerken zoals de oude stalramen, paneeldeuren en een gewelfde kelder met pekelbak. Bijzondere elementen die bijdragen aan een uniek interieur met de fijne, geborgen sfeer van weleer. Ook het grote perceel daagt uit tot het ontwerpen van een groen paradijs, een ruim erf, het plaatsen van een mantelzorg-woning of een ongekende speelplek voor de kinderen.

*Het dorpse leven
vloeit samen met het
huiselijke karakter*

Multifunctionele ruimte en vrijstaande schuur

Wonen op loopafstand van de basisvoorzieningen in een riante woonboerderij met vijf slaapkamers en ruimte voor meer. De voormalige deel, aangebouwd aan het woonhuis, is nu een multifunctionele ruimte met een aangrenzende schuur (de voormalige stal). Ook is er een ruime, hoge vrijstaande schuur met vier paar openslaande deuren.

Land van Maas en Waal

Waldorp Dreumel ligt vlakbij de uiterwaarden en de natuur. De plaats ligt centraal tussen Nijmegen en Den Bosch. Beide steden liggen op een half uur rijden. Tiel is in een kwartier bereikbaar. Pakt u de fiets dan bevindt Tiel zich, via het veerpontje, slechts op vier kilometer.





Dreumel, dorp aan de Waal

De geschiedenis van Dreumel gaat ver terug. De eerste vermelding dateert uit het jaar 893 onder de naam Tremele. Tot 1984 was Dreumel een zelfstandige gemeente. Tegenwoordig valt Dreumel onder de gemeente West Maas en Waal (provincie Gelderland). De kerktoren van Dreumel is een baken in het landschap dat je van veraf ziet. Dreumel telt ruim 3.500 inwoners en is gesitueerd in de stedendriehoek Utrecht-'s Hertogenbosch-Nijmegen. De dorpskern beschikt over een goed voorzieningenniveau met een basisschool, supermarkt, een aantal winkels en groot aanbod sportfaciliteiten: sporthal, tennisbaan, openluchtzwembad en voetbalveld.

Uitgestrekt gebied

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Uitgestrekt akkerland met karakteristieke dijken, maar ook stuifzandvlaktes, rivierduinen, vernetjes en kastelen bepalen de schoonheid van het Land van Maas en Waal. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden diverse mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport.

*Een plaats
waar zoveel
valt te genieten*

Toeristen die de rust en de ruimte zoeken komen daarom maar al te graag het gebied bezoeken.

Het beste uit twee werelden

Wonen in Dreumel in het Land van Maas en Waal is een keuze voor de rust en de ruimte van een prachtig gebied met een rijke historie. Maar ook heeft Dreumel uitstekende voorzieningen zoals een Jumbo supermarkt en een Kruidvat. Verder beschikt het dorp onder andere over een zwembad en sporthal. Fijn is dat u vanuit Dreumel snel reist naar een aantal levendige plaatsen, waaronder Zaltbommel, Tiel, Beneden-Leeuwen en Den Bosch. Kortom, alles wat u nodig heeft, vindt u dichtbij.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1880, herbouwd rond 1947
Ligging	In de dorpskern van Dreumel, met basisschool, supermarkt en (sport)faciliteiten in de buurt en de uiterwaarden en natuur op steenworp afstand.
Bereikbaarheid	Het Waaldorp Dreumel ligt centraal in Nederland, op ca. 15 autominuten vanaf Tiel en op een half uur van Nijmegen en Den Bosch. Spring je op de fiets, dan sta je via het veerpontje na 3 kilometer in Tiel.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	199 m ²
- overige in pandige ruimte	385 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	188 m ²
Inhoud	2.141 m ³
Perceeloppervlakte	2.854 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 + zolder en kelder
Bijzonderheden	Karakteristiek pand in de dorpskern
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Heerlijk ruim wonen midden in de dorpskern, met basisschool, supermarkt en restaurant op loopafstand;• De aanwezige ruimte geeft veel mogelijkheden, zoals een beroep aan huis, meergeneratie- of mantelzorgwonen, het stallen van oldtimers of voor het houden van (hobby) dieren.

Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, (slaap)kamer, badkamer, bijkeuken, toilet, woonkeuken, voormalige deel (multifunctioneel), serre en schuur.
Eerste verdieping	Overloop, toilet, vier slaapkamers, badkamer en twee bergzolders.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Ruime oprit, aangebouwde schuur en vrijstaande schuur, tuin en weide.



Indeling

Begane grond

Hal / Zijentree

In het midden van de symmetrische voorgevel is de entree gesitueerd. De betonemaille lambrisering combineert fraai met de trap met looper en paneeldeuren, waarvan enkele zijn voorzien van glas in lood. In de hal bevindt zich een vaste kast.





Voorkamer

(Slaap)kamer aan de
rechtvoorzijde met vaste kast.





Badkamer-en-suite

Met douche, toilet, wastafelmeubel en openslaande deuren.



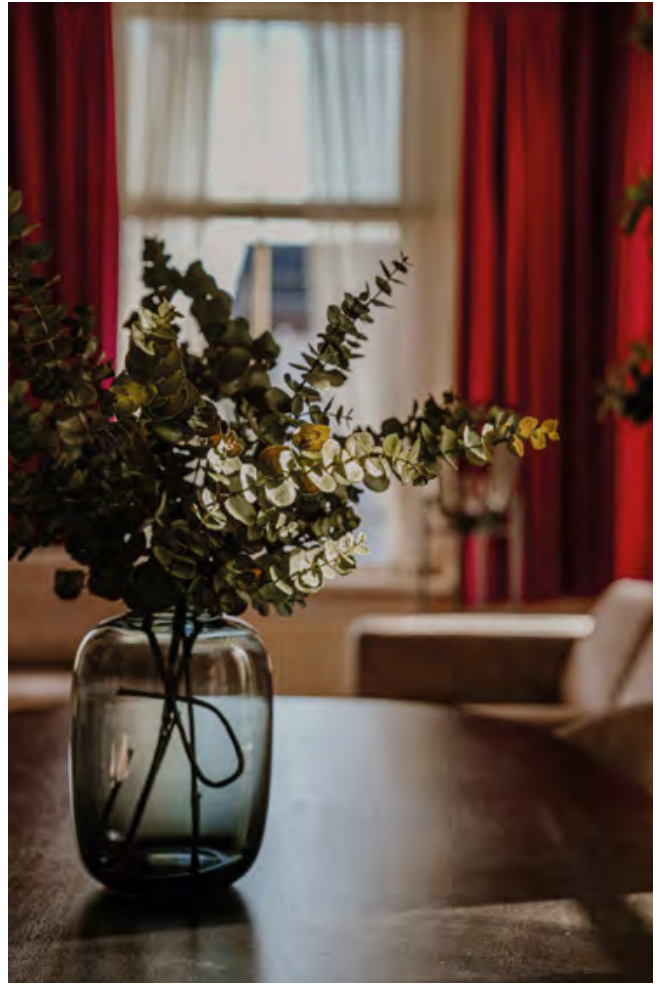


Woonkamer

Het daglicht valt prachtig binnen door de hoge ramen met zicht naar de Rooijsestraat. De paneeldeur en het hoge plafond maken de fijne sfeer in de woonkamer helemaal af. De living heeft een vaste kast.









Woonkeuken

De gezellige woonkeuken vormt het hart van het huis. Hier valt iedereen binnen vanuit de woonkamer, keuken en de 'deur'. Een heerlijke ruimte om met het hele gezin te eten en na te tafelen. De keuken is voorzien van een vaste kast.

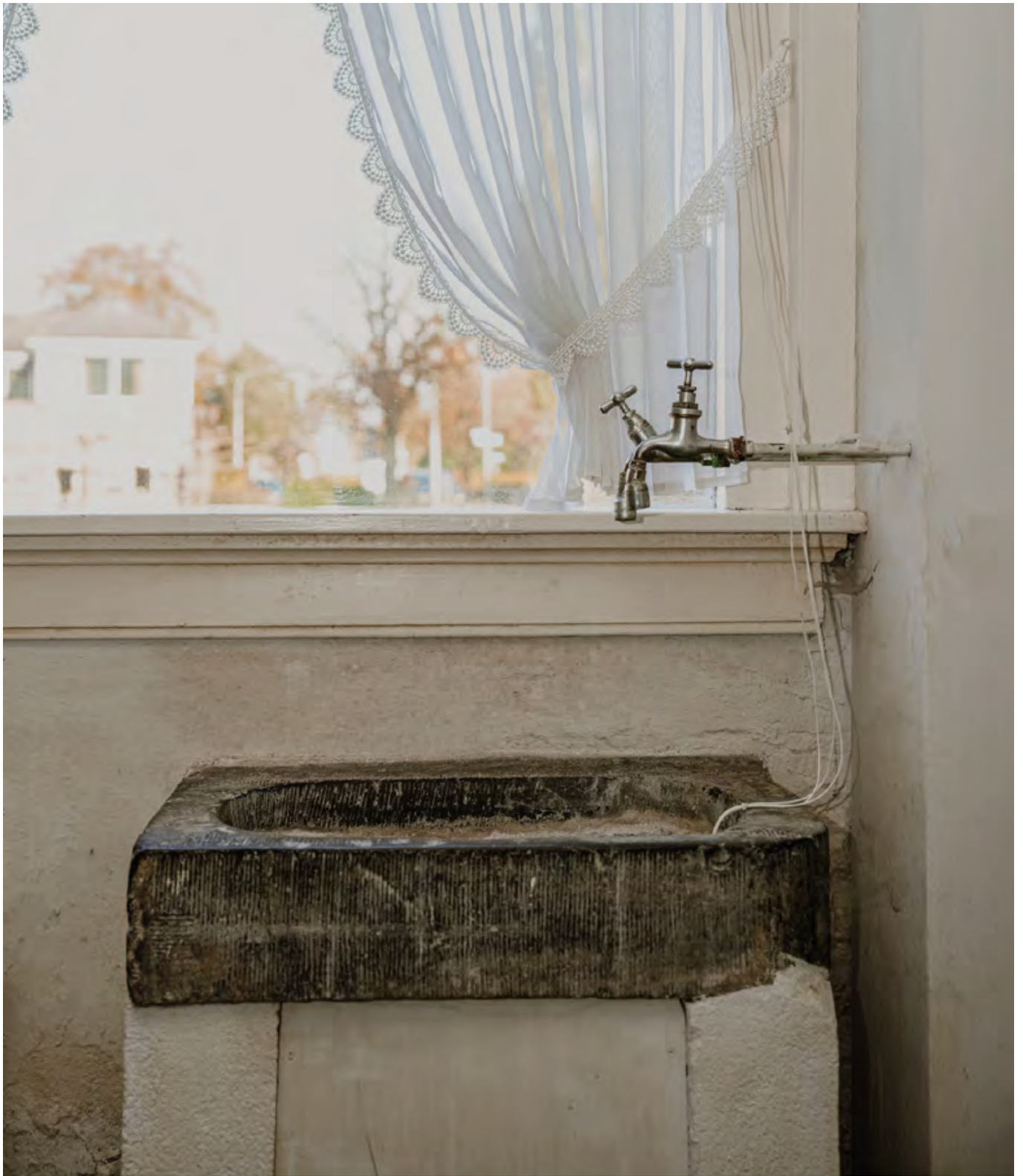




(Wijn)kelder

De pekelbak staat nog in deze gewelfde kelder.





Bijkeuken

Met opstelling voor de cv-ketel, wasmachineaansluiting en vaste kasten. Het oude, hardstenen spoelbakje is gefrijnd.





Deel

De voormalige deel is nu een grote, multifunctionele ruimte met een tweede keukenopstelling. De openslaande deuren geven toegang tot de oprit.





Serre

Aan de zijkant van de deel is een serre met glazen schuifdeuren aangebouwd. Een lichte ruimte om in alle rust te ontspannen.





Schuur

De voormalige stal met openslaande deuren is thans in gebruik als schuur.



Eerste verdieping

Overloop

Vanaf de overloop is het eerste gedeelte van de bergzolder boven de deel bereikbaar.

Badkamer

Met ligbad en wastafel.

Toilet

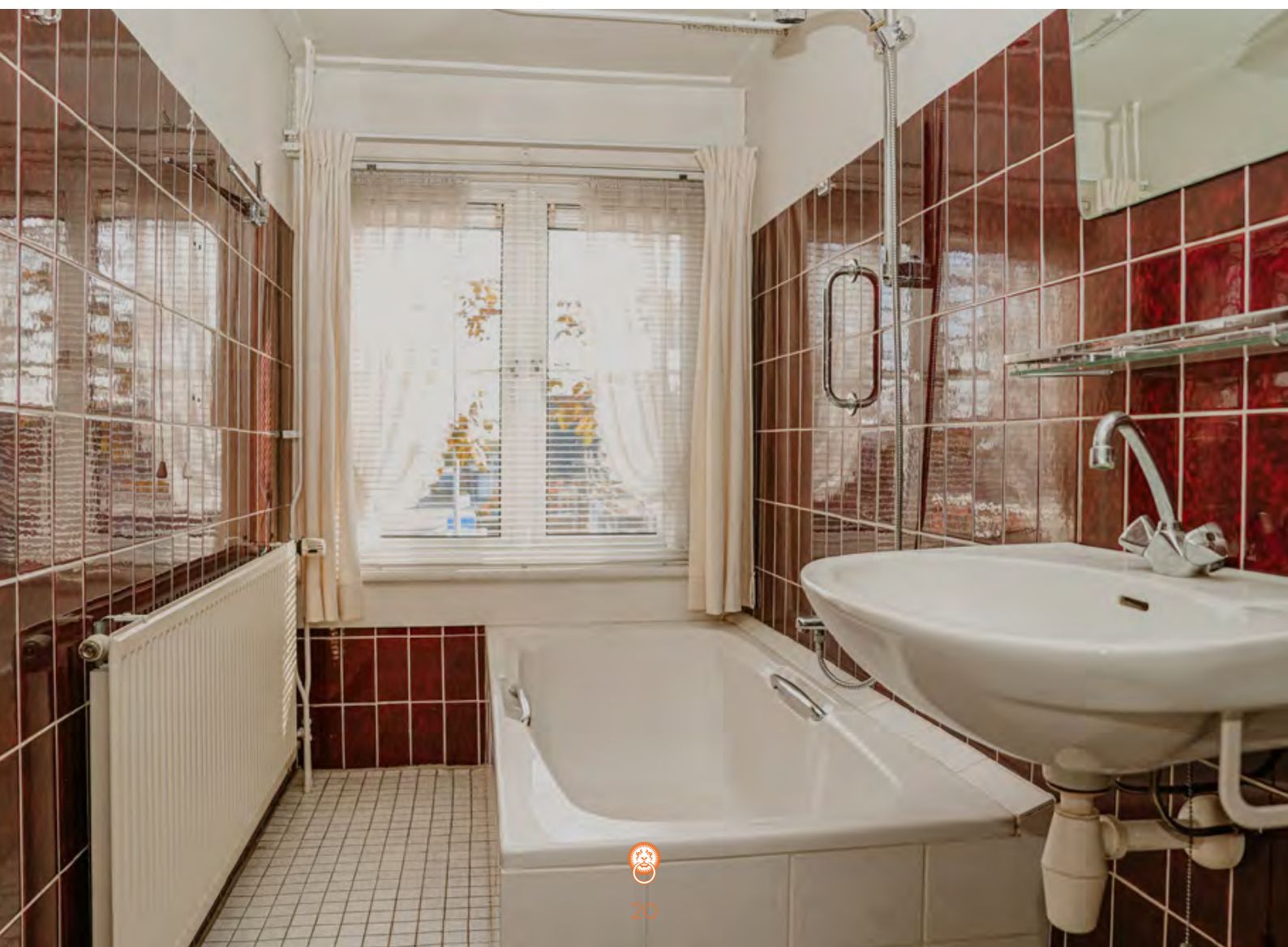
Separaat toilet.

Vier slaapkamers

De slaapkamer rechtsvoor heeft vaste kasten en een vlizotrap naar de zolderverdieping boven het voorhuis. De slaapkamer linksvoor is voorzien van een wastafelmeubel en vaste kast. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de beide zijanten van het huis.

Twee bergzolders

Het eerste deel van de bergzolder boven de deel is bereikbaar vanaf de overloop. Hier kunt u eventueel extra (slaap)kamers creëren. Het tweede deel is bereikbaar middels een trap vanuit de voormalige deel.





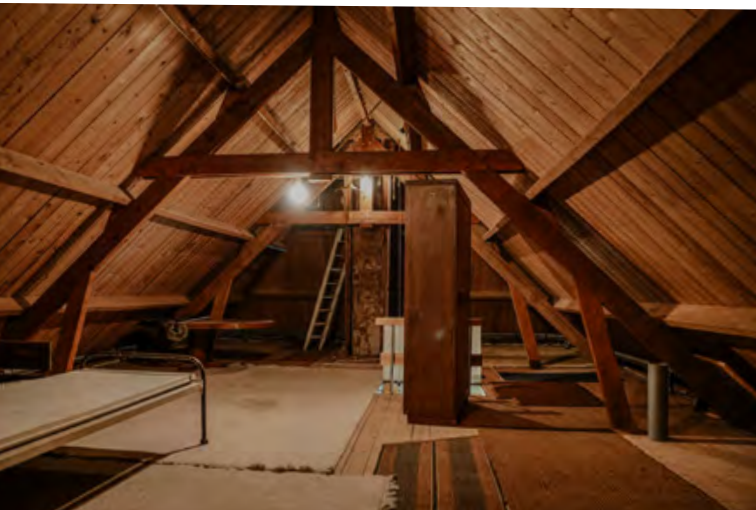






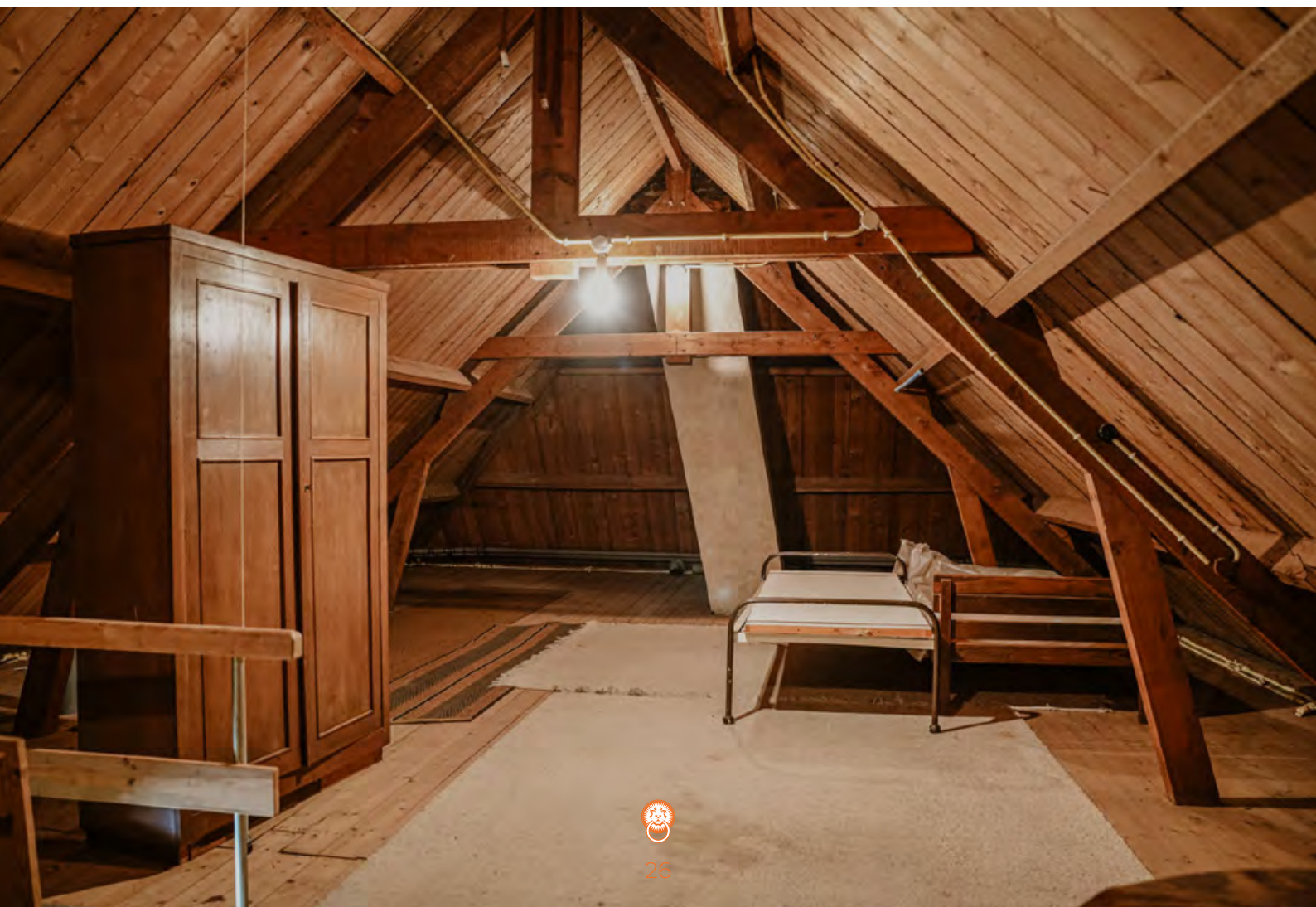


Tweede verdieping



Zolder

Grote bergzolder in het voorhuis.



Buiten

Oprit

Ruime oprit aan de zijkant van het huis.

Aangebouwde schuur

Bestaande uit de voormalige deel en de voormalige stal.

Vrijstaande schuur

Royale, hoge schuur. Het voorste deel is aan beide zijden voorzien van tegenover elkaar liggende openslaande deuren. Ook het achterliggende deel is uitgerust met twee paar openslaande deuren.

Open schuur er achter

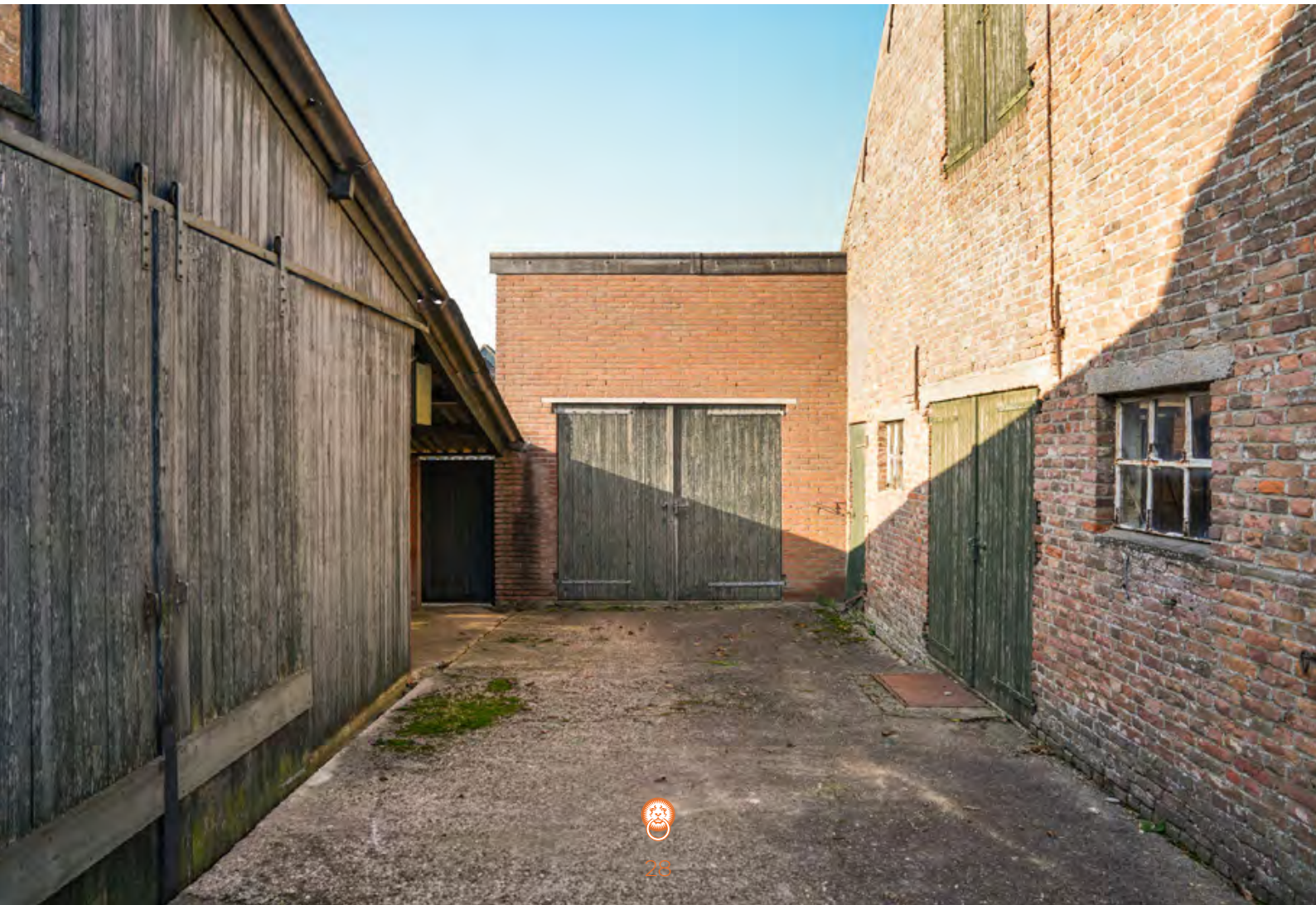
Weide

Royale weide midden in het dorp. Hier kunt u een heerlijke tuin creëren of een mantelzorgwoning bouwen. Binnen de huidige regels van het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan) is het niet mogelijk om hier een extra woning te bouwen.

Tuin

Rondom de woning is voldoende ruimte om een gezellige, groene tuin te maken. Momenteel is er aan de zijkant van de woning bij de serre een stuk tuin gecreëerd. Achter de woning en de schuur is een grasveldje gesitueerd. Een beschutte plek waar de kinderen heerlijk kunnen spelen.





















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder samengesteld dak.
Fundering	Bij de herbouw rond 1946 is de woning vermoedelijk gefundeerd 'op staal' (vaste grondslag), hierbij is de kelder waarschijnlijk behouden en dus ouder van bouwjaar.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn deels van steen en deels van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn gemetseld opgetrokken en deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De houten kap is met pannen gedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen van het woonhuis zijn deels van hout en deels van aluminium, deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Topline), daarnaast is er een elektrische boiler uit 2022 aanwezig.
Isolatie	Het huis beschikt deels over gevel- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	F (geldig tot 05-11-2034)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is rond 1947 herbouwd, de kelder stamt vermoedelijk uit 1880. De bouw is geschied volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving, de woning verkeert in een redelijk goede bouwkundige staat en redelijk goede staat van onderhoud. De schuren zijn matig van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dreumel, sectie A, nummer 2001, groot 2.854 m².



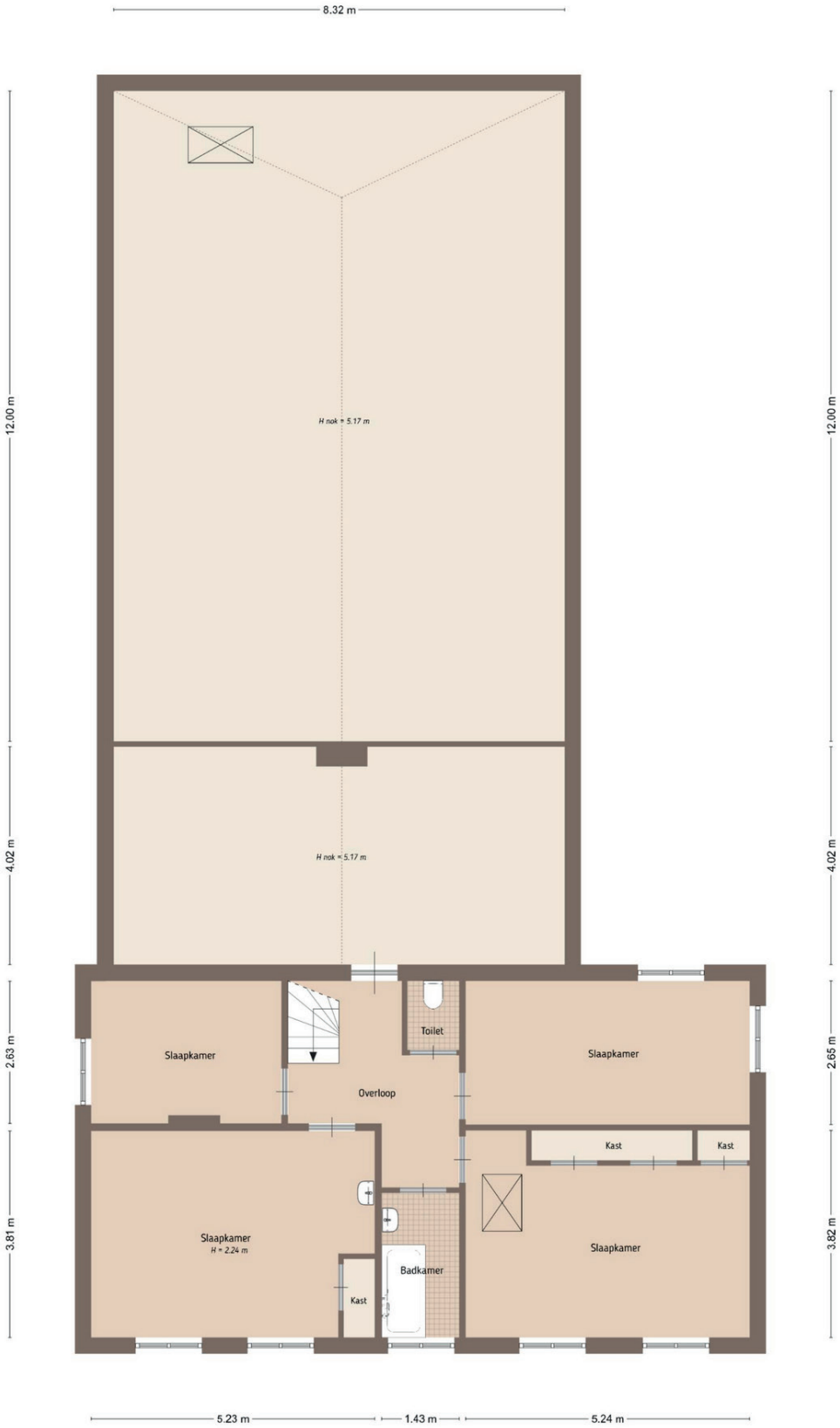
Plattegronden

Begane grond



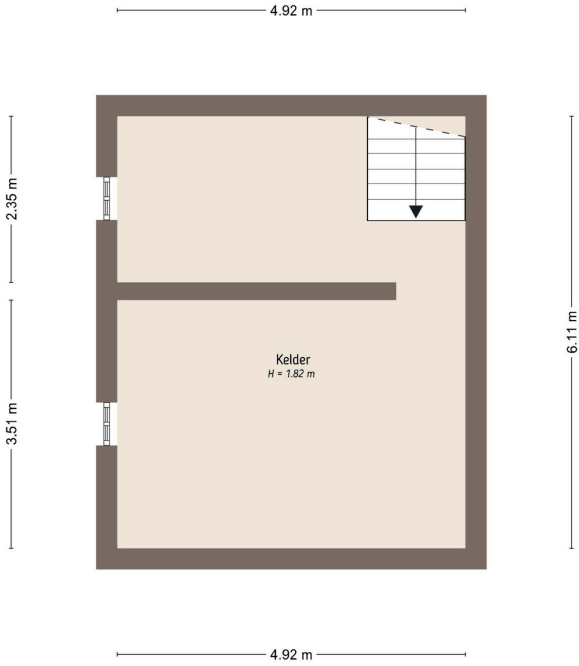
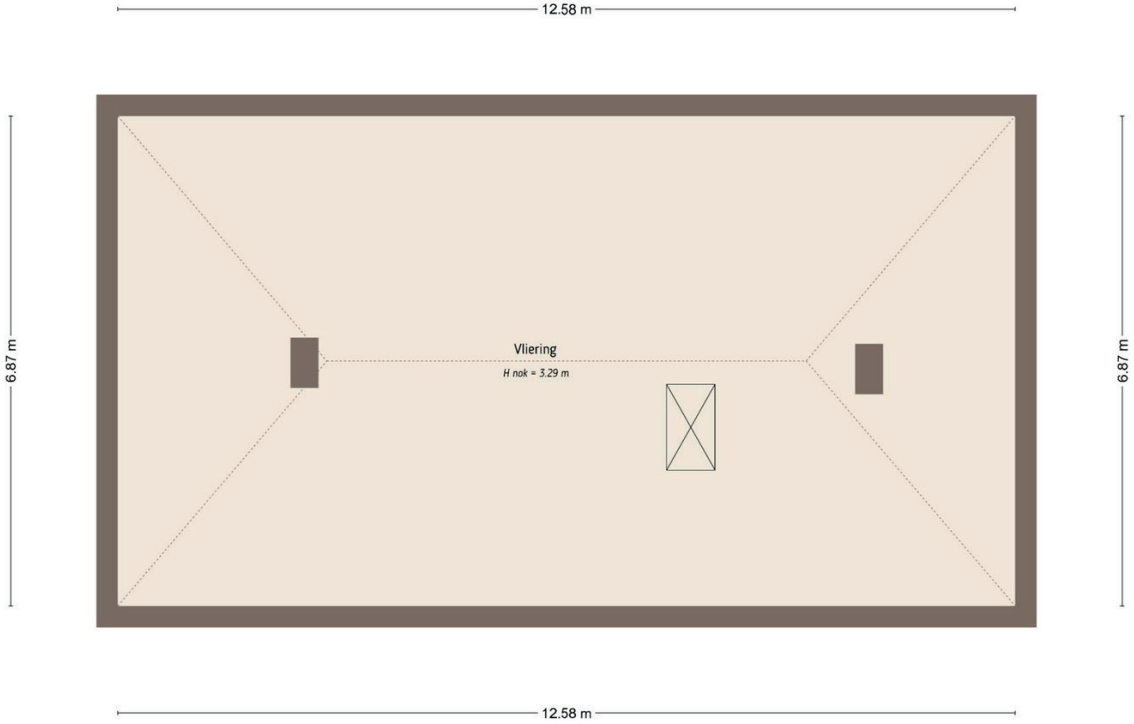
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Vliering en kelder



Plattegronden

Bijgebouwen



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus

Register Makelaar - Register Taxateur
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 West Maas en Waal, tel. 14 0487, internet westmaasenwaal.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