



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Karakteristieke  
woonboerderij  
in de dorpskern

Dreumel  
Rooijsestraat 103A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Dreumel

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

29



Plattegronden

32





Vraagprijs € 895.000,- k.k.

### Karakteristieke woonboerderij in de dorpskern

In de dorpskern ligt dit authentieke pand uit 1910 of mogelijk ouder. De kenmerkende, open luiken komen prachtig uit in de robuuste gevel. Door de uitnodigende uitstraling en de oprit aan de zijkant komt iedereen hier achterom. Het royale achterterrein geeft direct het geheim van deze woning prijs: ruimte. Vroegere details van de boerderij zoals de gedecoreerde glas-in-lood-ramen in de bovenlichten in het gehele voorhuis creëren een intieme sfeer. De zandstenen schouw in de woonkamer vangt alle blikken. De diepe vensterbanken en het plafond met bies maken de gezelligheid in de woonkamer helemaal compleet. Doordat de keuken doorloopt in de aangebouwde serre voelt ook dit vertrek licht en ruim. De serre is een fijne plek om in alle rust en privacy te genieten van het zicht op de tuin waar sierlijke borders en zorgvuldig gekozen begroeiing doen denken aan het speelse, vrije leven op de boerderij van weleer. De tuin bij de serre herbergt ook een terras en veranda. Kortom volop leefruimte voor het hele gezin, de verdieping telt maar liefst vijf slaapkamers. Daarnaast zijn er nog twee bergzolders.

*Ruimte is  
het geheim van  
deze hoeve*

### Volop woon- en werkruimte

Leefruimte in alle opzichten. Met de royale werkplaats en de schuur/garage heeft u volop mogelijkheden voor een beroep aan huis, meergeneratie- of mantelzorgwonen of het stallen van oldtimers/camper of (na vergunning) een bedrijf-aan-huis. Bovendien betekent wonen in de dorpskern dat basisschool, supermarkt, restaurant en sportfaciliteiten in de buurt zijn.

### Land van Maas en Waal

De nabijheid van de Waaldijk en de uiterwaarden van de rivier bij Dreumel zorgen voor een omgeving die aanspoort tot fietsen en wandelen. Het Land van Maas en Waal biedt veel mogelijkheden voor waterrecreatie en ligt centraal in het land.





# 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	1910, volgens registratie maar mogelijk ouder. 1995 grote renovatie.
Ligging	In de dorpskern van Dreumel, met basisschool, supermarkt en (sport)faciliteiten op korte afstand en de uiterwaarden en natuur op een steenworp afstand.
Bereikbaarheid	Waaldorp Dreumel ligt centraal in Nederland, op ca. 15 autominuten vanaf Tiel en op een half uur van Nijmegen en Den Bosch. Springt u op de fiets, dan bent u via het veerpontje met 4 kilometer in Tiel.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	221 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	342 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	2.186 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	930 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1 + douche
Aantal verdiepingen	2 + kelder + bergzolder
Bijzonderheden	Karakteristiek pand met royale schuur, in de dorpskern
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• De ruimte geeft veel mogelijkheden, zoals een beroep aan huis, meergeneratie- of mantelzorgwonen, het stallen van oldtimers/camper of (na vergunning) een bedrijf-aan-huis;</li><li>• Heerlijk ruim wonen midden in de dorpskern, met basisschool, supermarkt, restaurant en sportfaciliteiten op korte afstand;</li><li>• Door de ligging nabij de dijk en uiterwaarden biedt de omgeving veel fiets- en wandelmogelijkheden. Het Land van Maas en Waal heeft veel mogelijkheden voor waterrecreatie en het ligt centraal in het land.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkamer, opkamer, keuken, kelder, serre, tussenshal, zijentree met doucheruimte, aangebouwde werkplaats (voormalige 'deel') met bijkeuken en toilet.
Eerste verdieping	Overloop, vijf slaapkamers, badkamer en bergzolder.
Bergzolder	Tweede bergzolder via vlizotrap
Tuin	Oprit, schuur/garage met bergzolder, tuin, en veranda.





103A



# Indeling

## Begane grond

### Voorhuis

De lichtinval in het voorhuis sprankelt door de gedecoreerde glas-in-lood-ramen in de bovenlichten in het gehele voorhuis.

### Hal

Een fraaie voordeur met bovenlicht geeft toegang tot de hal. De meterkast bevindt zich in de hal.

### Toilet

Met fonteintje.



## Woonkamer

Alle elementen zoals de zandstenen schouw met elektrische sfeerkachel en het stuc plafond met bies creëren een geborgen sfeer. De diepe vensterbanken en de plavuizenvloer met vloerverwarming maken het behaaglijke gevoel helemaal af.

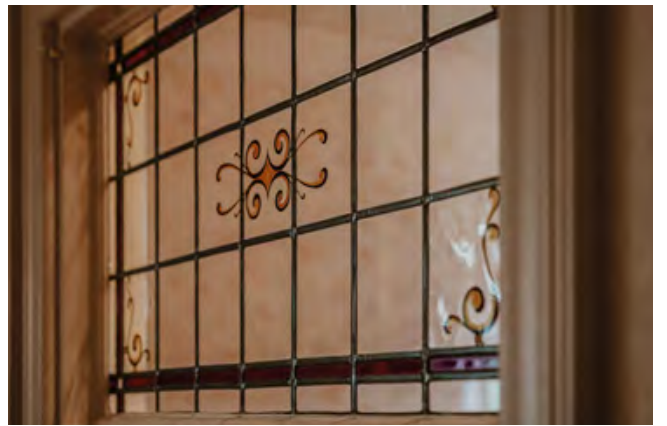
## Opkamer

Lichte, huiselijke kamer om in te richten als bijvoorbeeld speel- of gamekamer voor de kinderen. Er zijn twee vaste kasten.











## Keuken

Gezellige keuken met ruimte voor een kleine zit. De wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook in de keuken ligt een plavuizenvloer met vloerverwarming. Het vertrek loopt door in de aangebouwde serre. De keuken biedt toegang tot de kelder.

## Kelder

De gewelfde kelder is ideaal voor proviand- of wijnopslag.





## Serre

De dubbele openslaande deuren geven toegang tot de tuin. De serre is een fijne plek om in alle rust en privacy te genieten van het zicht op de tuin. Met de airconditioning kunt u de ruimte koelen en verwarmen. Een extra deur geeft toegang tot de tuin aan de voorzijde van de woning.





## Bijkeuken/zijentree

De bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen en een extra douche. De buitendeur geeft toegang tot de oprit.



## Werkplaats, voormalige deel in het achterhuis

Deze grote, aangebouwde ruimte is ideaal om te gebruiken als werkplaats of atelier. De voormalige deel kan ook worden omgebouwd naar bijvoorbeeld een kantoor- of praktijkruimte voor een beroep-aan-huis of mantelzorgwoning. De werkplaats is uitgerust met vaste kasten, een spoelbak voor uitstortingen, een extra toilet en een bijkeuken met pantry en witgoed aansluitingen. De grote roldeur en de separate loopdeur geven toegang tot het achterterrein. Een extra deur aan de binnenzijde verbindt de werkplaats met de garage/schuur.





# Eerste verdieping

## Overloop

Met fraaie balustrade.

## Badkamer

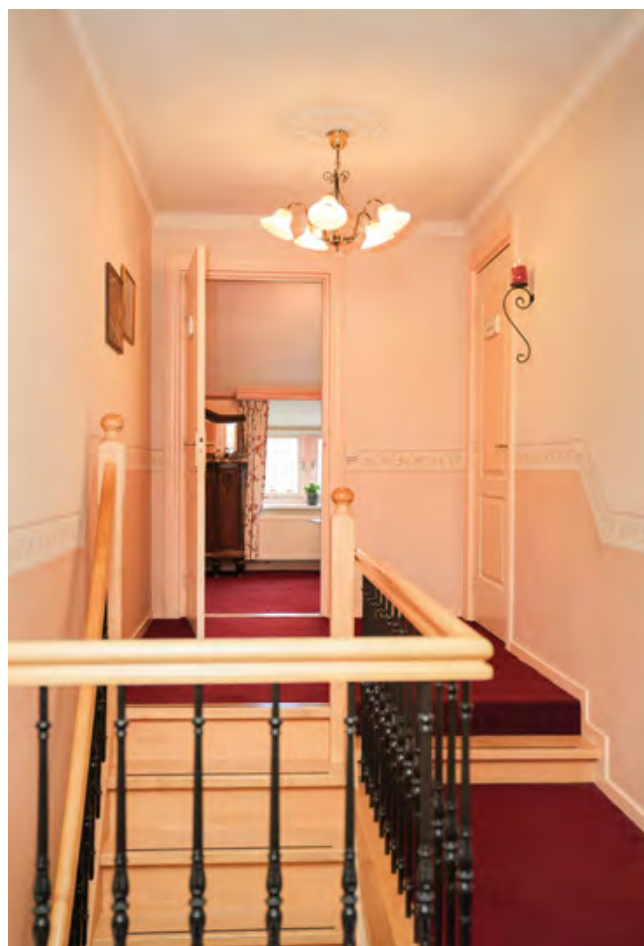
Met hoek-ligbad met jetstream, dubbel wastafelmeubel, douche-cabine met zitje, toilet en vloerverwarming.

## Vijf slaapkamers

De grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten en een luik met vlizotrap naar de bergzolder. De vier

achtergelegen slaapkamers zijn uitgerust met een dakkapel.

Een van de slaapkamers aan de achterzijde heeft een doorgang met een tweede trap naar de werkplaats/deel. Deze slaapkamer heeft ook een toegang naar de tweede bergzolder, die gesitueerd is boven de de werkplaats.













# Buiten

## Tuin voorzijde

Hier is een terras om te genieten van het dorpsleven.

## Binnentuin

In de binnentuin, grenzend aan de serre, omlijsten sierlijke borders de zorgvuldig gekozen begroeiing. Deze beschutte plek heeft een terras en een fijne veranda. Ideaal om u even helemaal terug te trekken en uw zintuigen te strelen met de pracht en geuren van het bloeiende groen dat goed gedijt in de luwte.

## Oprit met dubbele poort

De oprit leidt naar het geheel ommuurde terrein achter de woning. Hier is voldoende ruimte om te parkeren en/of draaien.

## Garage/schuur

De garage is in 2020 grotendeels opnieuw opgetrokken en voorzien van een geïsoleerde kap, achterwand en 32 zonnepanelen. De schuur heeft een binnendeur naar het achterhuis en een buitendeur naar de tuin bij de veranda en serre. De voorste ruimte van het gebouw is uitgerust met twee elektrische kanteldeuren en een vaste trap naar de (berg)zolder. De achterste ruimte is voorzien van twee hoge, elektrische roldeuren. De hoogte, circa 5.25 m<sup>1</sup>, biedt voldoende ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld een camper.



















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (vaste grondslag), daarnaast is een extra strokenfundering toegepast bij het voorhuis.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde, geïsoleerde, spouwmuur constructie; met de renovatie van het voorhuis is een extra buitenspouwblad geplaatst en Ytong-blokken in het binnenspouwblad. Het achterhuis is in spouw (geïsoleerd), deels voorzien van rabat-houten geveldelen.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met keramische pannen. Het achterhuis is opgetrokken met een stalen spantenconstructie met geïsoleerde dakplaten en gedekt met keramische pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn voor het overgrote deel bezet met dubbele beglazing; de glas-in-lood-ramen hebben voorzetramen aan de binnenzijde, de serre heeft dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	Verwarming middels elektrische cv-installatie (Bosch, bouwjaar circa 2023), in de woonkamer is een extra elektrische sfeerhaard aanwezig. Vloerverwarming op de begane grond van de woning (behalve de opkamer) en badkamer. Serre met airco (koelen/verwarmen). Warmwatervoorziening via elektrische boiler. In 2020 zijn 32 zonnepanelen aangebracht op de schuur, met een opbrengst van 12.800 Wp.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	B (geldig tot 16-6-2035)

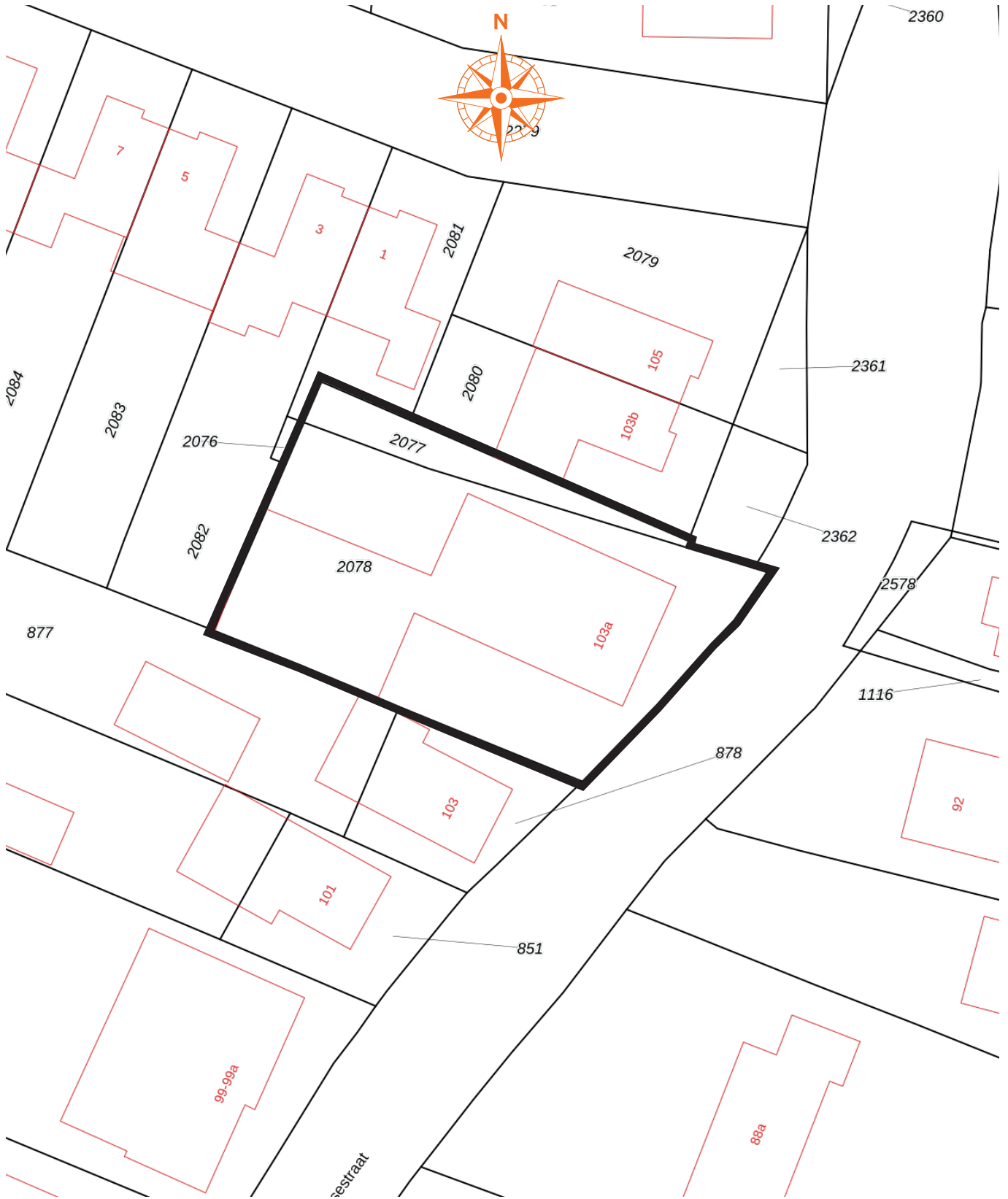


Schuur/garage	Grotendeels herbouwd rond 2020 en opgetrokken middels een stalen spanten constructie met houten verdiepingsvloer en dakconstructie (geïsoleerd), bedekt met EPDM-dakbedekking.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1910 gebouwd en eind jaren '90 geheel 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/krachtstroom, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



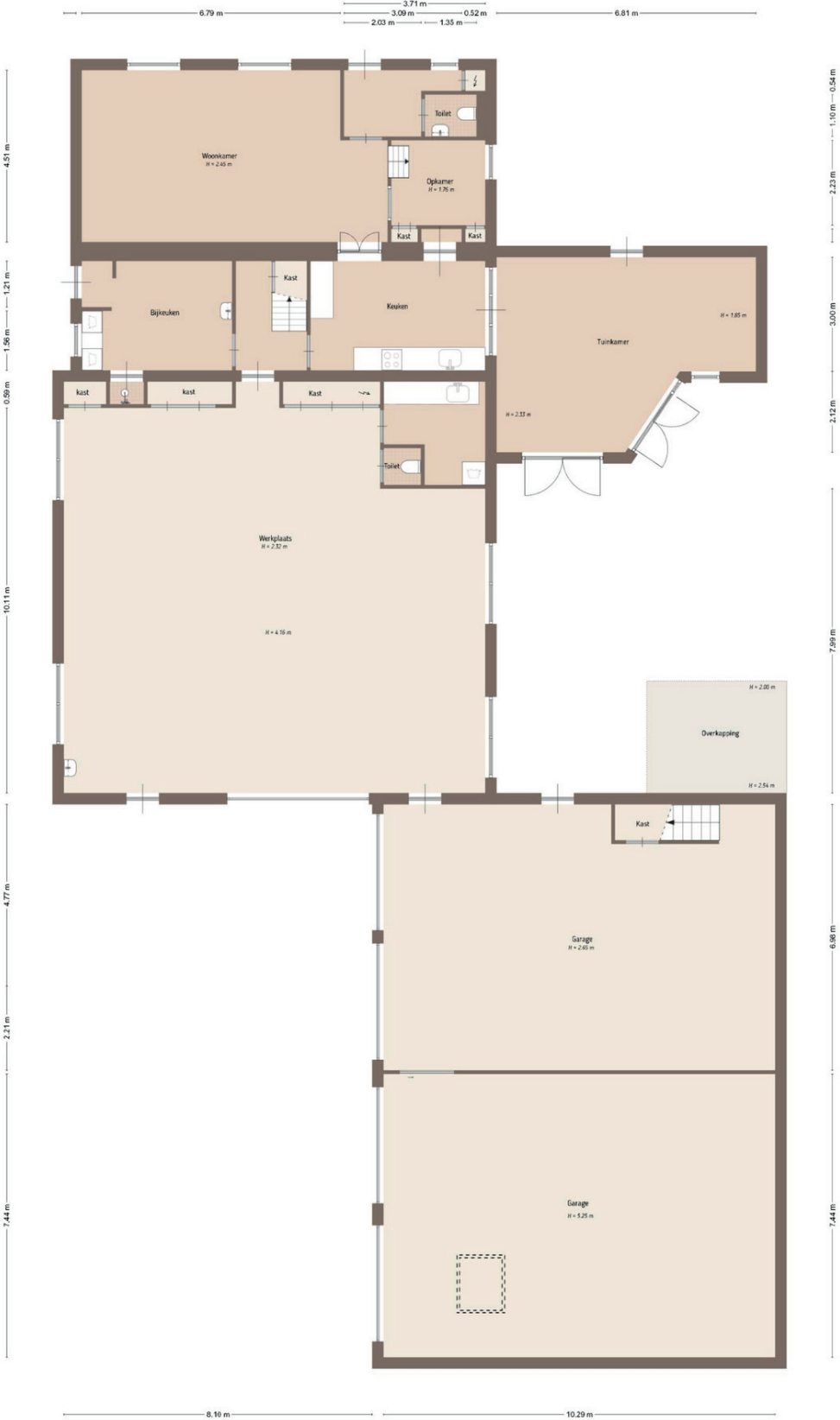
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dreumel, sectie A, nummer 2077 en 2078, groot 930 m<sup>2</sup>.



# Plattegronden

Begane grond





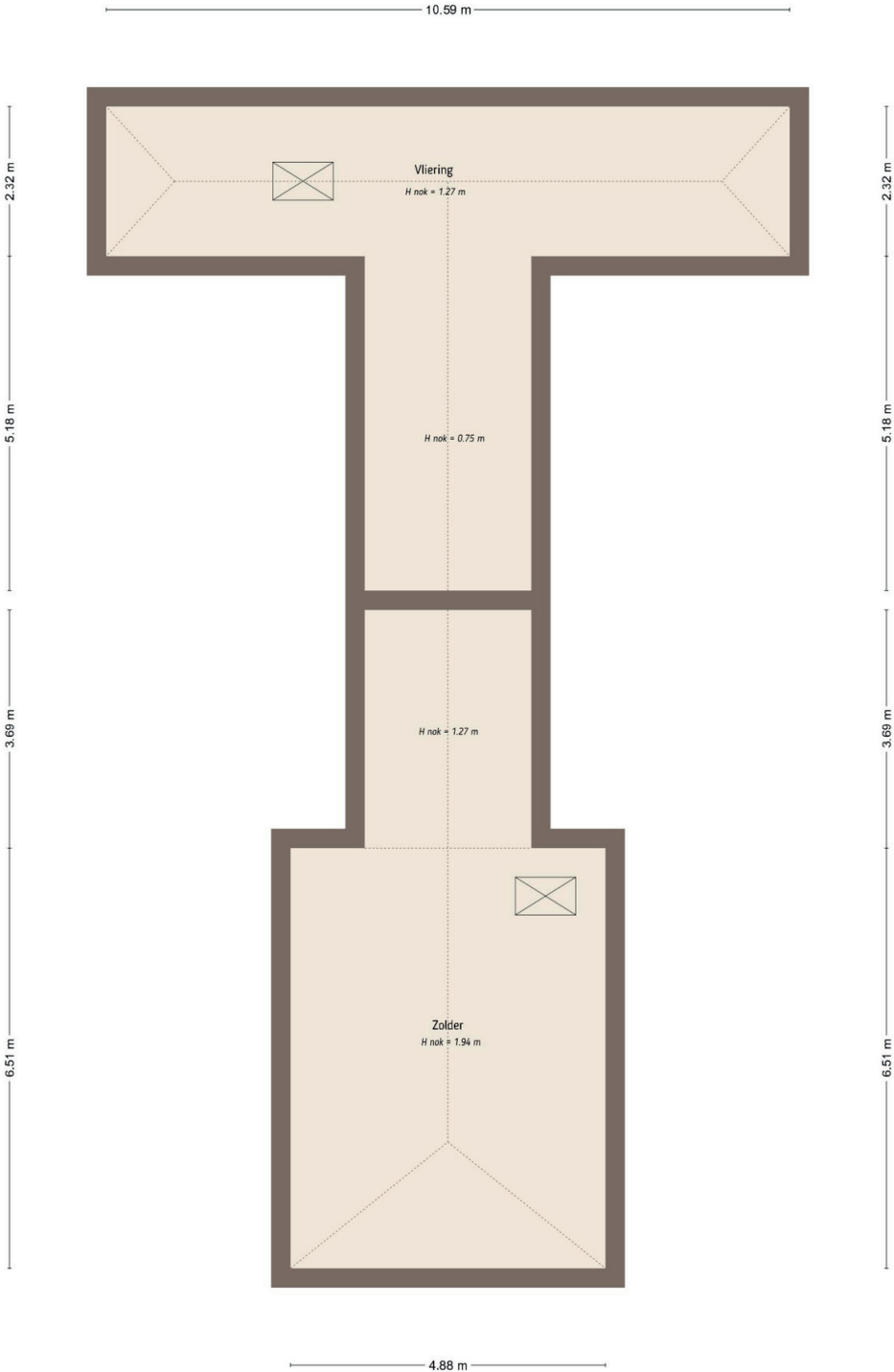
# Plattegronden

Eerste verdieping



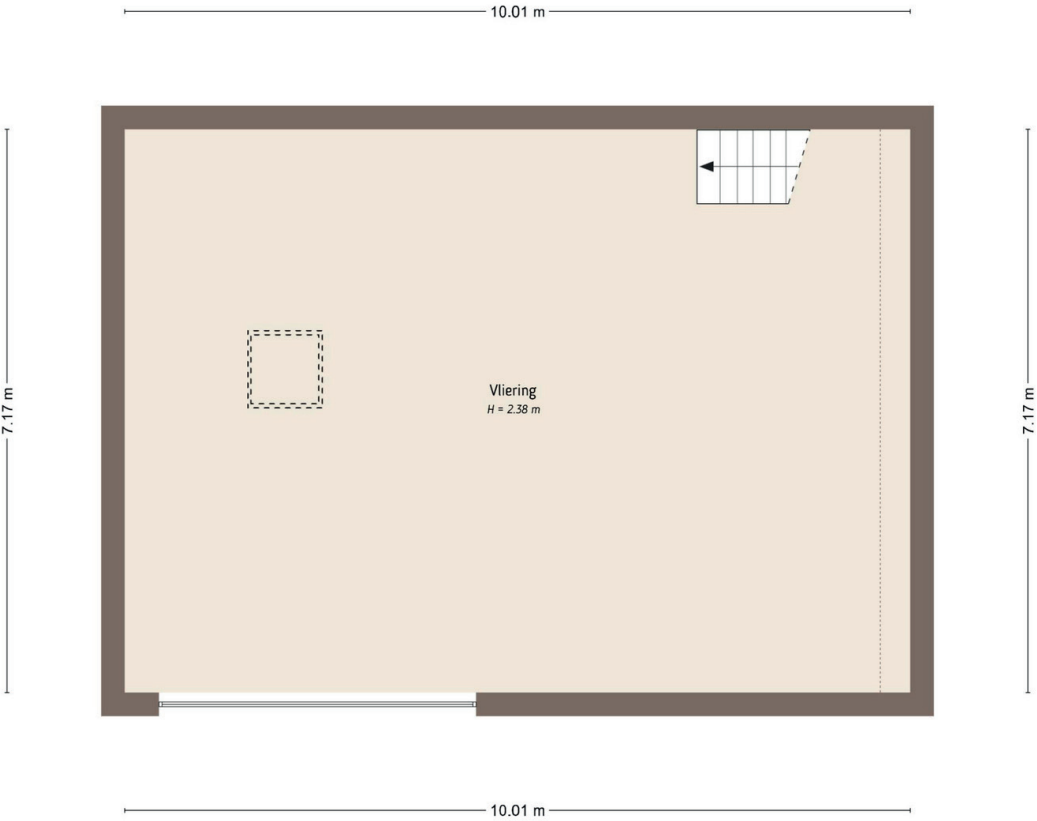
# Plattegronden

Vliering



# Plattegronden

Vliering garage



# 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<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