



**Dorpstraat 13
6621 CC DREUMEL**

<https://youtu.be/4fNyaxMjG8I>



Omschrijving

Karakteristieke grote vrijstaande jaren 30 woning met detail-handelsbestemming en als extra nog een bouwkaavel voor een 2e woning.

Dorpstraat 13 in Dreumel is wat je noemt echt een pand met mogelijkheden op een royaal perceel. Ideaal voor het combineren van wonen en werken aan huis, maar ook geschikt als gezinswoning. Het markante vrijstaande pand is gesitueerd op een verhoogd perceel in een rustige straat, in het hart van het levendige dorp. Parkeren kan op eigenterrein of kosteloos in de directe omgeving. Alle basis- voorzieningen zoals school- winkels, horeca, huisarts en apotheek zijn op loopafstand bereikbaar. De woning is gebouwd in 1935 en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 218m², 5 slaapkamers, 2 badkamers, 1 afzonderlijk toilet en bovendien meer dan 100m² bergruimte verdeeld over de zolder (extra ruim vanwege de klassieke Mansarde kap) de kelder en de vrijstaande dubbele garage. De mooie jaren 30 details geven het pand karakter, terwijl 16 zonnepanelen en de gedeeltelijke isolatie zorgen voor een aangenaam wooncomfort.

Bouwterrein voor een 2e woning

De woning staat op een ruim perceel van 905 m² met volop privacy. Aan de achterzijde een boomgaardje met door de koper nog in te delen royaal bouwterrein Kortom de perfecte buitenkans voor wie ruimte zoekt om zijn woon/werkdromen, eventueel samen met familie of vrienden elk in een afzonderlijke vrijstaande woning waar te maken.

Woonomgeving

Dreumel ligt centraal in het rivier- dijklandschap van Maas en Waal, Midden in een rijke afwisselende natuur van uiterwaarden, zwem- en viswater, boomgaarden, weilanden en verstilte dorpen.

Nijmegen en Den Bosch liggen beiden op een half uur rijden, Oss en Tiel zijn binnen een kwartier bereikbaar. Het rivierengebied is een eldorado voor fietsers en wandelaars door de vele uitgezette recreatieve routes en veerpontjes.

Het dorp heeft een scala aan sportvoorzieningen zoals voetbalvelden, tennisvelden, volleybalvelden,

sporthal, openlucht-zwembad en een daarbij behorend bloeiend en gevarieerd verenigingsleven.

Centraal in het dorp een uitgebreid winkelcentrum met in aangrenzend gezondheidscentrum o.a. huisartsen, fysiotherapie en apotheek.



Indeling van de woning

Begane grond

Via de hoofdentree word je welkom geheten in een fijne lichte ontvangstruimte, oorspronkelijk in gebruik als winkel.

Aansluitend is de voormalige kapsalon recent verbouwd tot een comfortabele slaapkamer met een walk-in-closet en een moderne badkamer met ligbad, toilet, wastafel en inloopdouche.

Zonder noemenswaardige ingrepen is deze ruimte ook geschikt te maken als kantoor, atelier, praktijk- of winkelruimte.

Terug naar de entree, waar - via een tussenportaal - met trap naar de 1e verdieping - de ruime en lichte woonkamer wordt bereikt. Deze gezellige kamer met veel grote ramen en een schuifpui naar de aangrenzende tuin, is opgedeeld in een zithoek met sfeervolle haard, een eethoek en een werkplek.

Via de eethoek is er toegang tot de ruime (kurkdroke)kelder die ideaal is als wijnkelder of als extra bergruimte. Ook bereik je via de eethoek de van alle gemakken voorziene grote woonkeuken. Het keukenmeubel is ambachtelijk gemaakt in een lichte landelijke stijl. De keuken beschikt over een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en authentiek fornuis.

Verdieping

Vanwege de kenmerkende Franse kap heeft de grote verdieping vrij rechte wanden en daardoor meer ruimte en stahoogte. Ook het plaatsen van een dakkapel of dakraam is eenvoudiger dan bij het traditionele zadeldak.

De overloop biedt toegang tot vier ruime lichte en slaapkamers, waarvan 2 aan de voorzijde. Verder zijn op deze etage enkele vaste bergkasten, een eenvoudige badkamer en een extra bergruimte.

Een vlizotrap geeft toegang tot de ruime bergzolder. Ideaal voor een groot gezin dus.

Buitenruimte

Op het perceel is een grote dubbele garage met aangebouwde bergruimte, in het aangrenzende boomgaardje staat een los tuinhuis/berging.

Aansluitend aan de woning een ruim terras.

Bijzonderheden

- Gemengde bestemming wonen/werken
- Enkel wonen, dat is mogelijk na vrijstelling via de omgevingsdienst
- Bouw extra woning op kavel in boomgaardje, past binnen het bestemmingsplan koper dient zelf bouwvergunning aan te vragen.
- 16 zonnepanelen en gedeeltelijke isolatie



OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in!

Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda of de website van de verkopende makelaar.

Kun je niet wachten en wil je nu al meer weten van dit mooie huis? Bekijk dan even op Youtube de woningvideo die we hebben opgenomen.

De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Kenmerken

Type	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	957 m ³
Perceeloppervlakte	905 m ²
Woonoppervlakte	218 m ²
Bouwjaar	1935
Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen, Parkeerplaats
Verwarming	C.V.-Ketel d.d. 2021
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Kadastrale gegevens

Dorpstraat 13
6621 CC DREUMEL

Gemeente	Dreumel
Sectie	G
Perceelnummer	2345
Grootte	390 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom
Sectie	G
Perceelnummer	907
Grootte	515 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom











































Bestemmingsplan kaart

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: PLANNAAM OF -NUMMER:

GEEMEENTE (9) PROVINCIE (1) RIJK (7)

BESTEMMINGSPANNEN

- 6 Veegplan schrappen wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2024-04-25)
- 6 Parapubestemmingsplan Klimaat, water en natuur West Maas en Waal bestemmingsplan concept (2023-12-27)
- 6 Dorpen, herziening molenbiotopen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2023-12-07)
- 6 Dorpen, actualisatie 2021 bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2022-01-27)
- 6 Bestemmingsplan archeologie West Maas en Waal bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2015-12-03)

Dorpen, actualisatie 2021 gemeente West Maas en Waal bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2022-01-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKE

158202.1, 429032.3

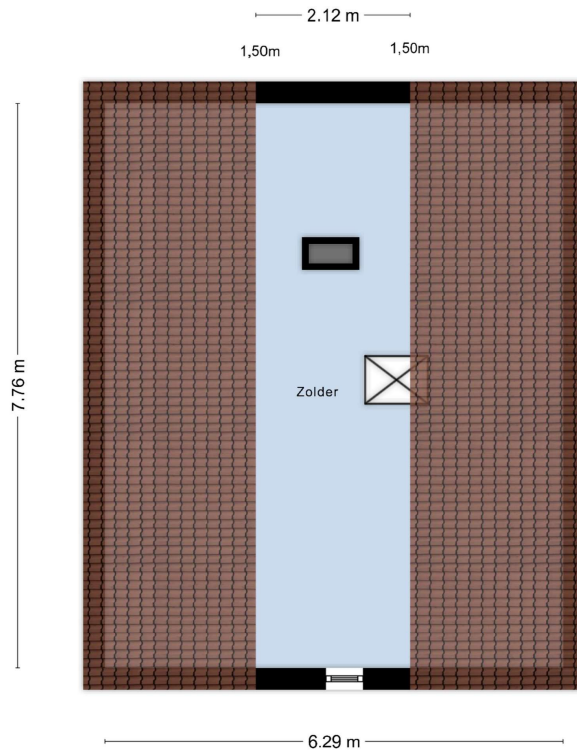
- Enkelbestemming: Woongebied
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 1
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: twee-zaheen
- Bouwaanduiding: vrijstaand
- Maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 10 m
 - maximum goothoogte: 6 m



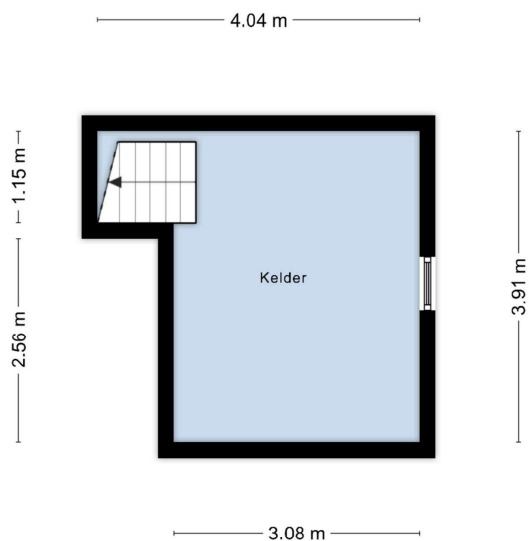
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



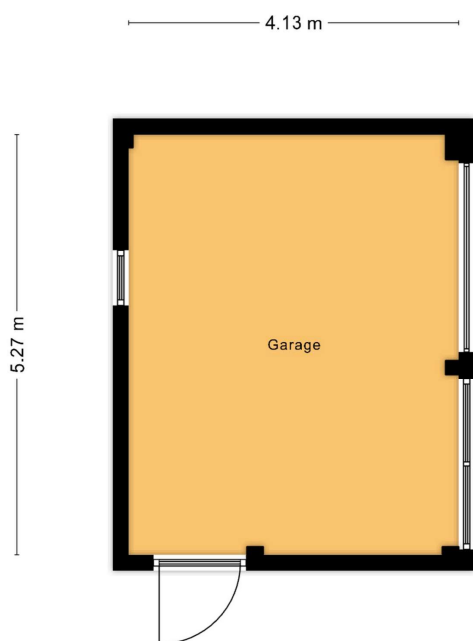
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



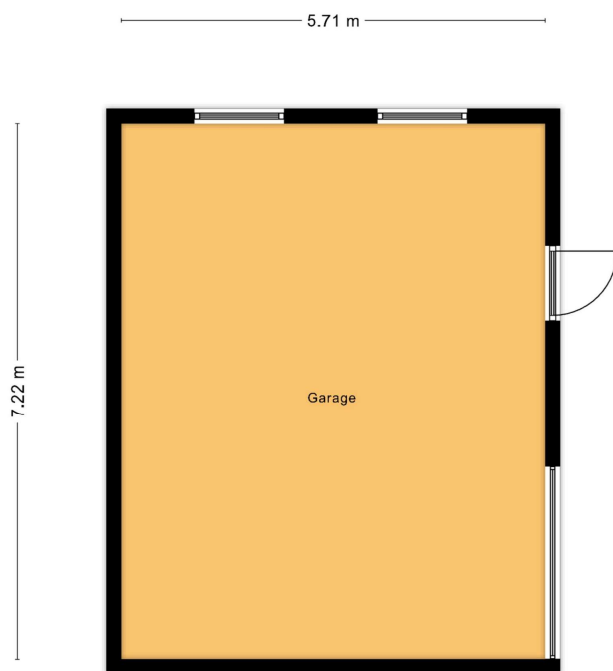
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Belangrijke informatie

Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een move.nl bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



digimakelaars
de makelaar van Nederland

Je huis
zelf verkopen
zonder
makelaar

