

Rooijsestraat 11
Dreumel



BESCHRIJVING



Geheel GEMODERNISEERD, VRIJSTAAND woonhuis/ SEMI BUNGALOW.

Betreed een oase van LUXE en COMFORT in deze fraai gemo-
derniseerde woning. Het woonhuis is perfect gelegen aan de
Waal en aan de rand van de dorpskern waar u geniet van een
rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Het woonhuis beschikt over een WOONkeuken, bijkeuken, dou-
che, royale living en kantoor (of slaapkamer) op de begane
grond, DRIE slaapkamers en een luxe badkamer op de verdie-
ping en een geheel omsloten achtertuin.

Laat u verrassen door de luxe en ruimte van deze woning!



VRAAGPRIJS:	695.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 500m2 (nader te splitsen)
- Dreumel A 2119	Nader te splitsen
- Dreumel A 2068	Ca. 30m2
- Dreumel A 2540	Nader te splitsen
INHOUD	ca. 553m3
WONEN	ca. 163m2
BOUWJAAR:	1937 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 30-11-2027)

BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis / SEMI BUNGALOW
- Geheel GEMODERNISEERD
- UITGEBOUWD
- Riante ENTREE
- Royale living met GASHAARD
- WOONkeuken met BIJkeuken
- Kantoor/ hobbyruimte / slaapkamer begane grond
- DOUCHE op de begane grond
- DRIE royale slaapkamers en een LUXE badkamer op de verdieping
- Hoge plafonds, KARAKTERISTIEK
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin
- ISOLERENDE beglazing
- ALARM- & CAMERAsysteem
- Nefit Topline (2011)
- AIRCO'S
- ENERGIELABEL D (geldig tot 30-11-2027)

INDELING



Vanuit de riante entree met trapopgang naar de verdieping betreedt u een tussenportaal met toegang tot een toiletruimte, de keuken, bijkeuken met douche, kantoor en de living waar onze routing start.

De L-vormige living kent een overvloed aan RUIMTE, grote raampartijen en een sfeervolle GASHAARD. De ultieme plek om te genieten van een goed boek, bij te praten met familie en vrienden, of gewoon heerlijk tot rust te komen.

De centraal gelegen werkplek is niet alleen functioneel, maar tevens een verbinder tussen werk en privé. Ook hier speelt natuurlijk daglicht een hoofdrol. Naast werkplek zou deze ruimte gebruikt kunnen worden als SLAAPKAMER op de begane grond, zodat het woonhuis een LEVENSLLOOPBESTENDIG karakter krijgt. Van hieruit is middels een tweede trapopgang de verdieping te bereiken.

De begane grond is MODERN en stijlvol afgewerkt met neutrale tinten die perfect op elkaar afgestemd zijn.



ENTREE/TOILET







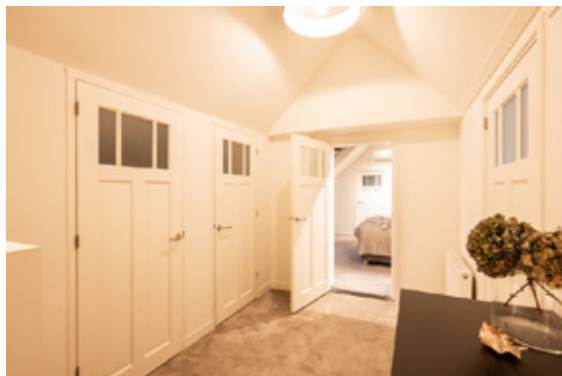
De WOONkeuken is een open en uitnodigende ruimte met directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Qua apparatuur is de keuken uitgerust met o.a. een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast.

Een grote eettafel vormt het MIDDELPUNT van gezellige uren met familie en vrienden. Het formaat van de keuken biedt voldoende zitplaatsen, waardoor het de ideale plek is voor uitgebreide diners, feestjes, of gewoon ontspannen momenten met uw dierbaren.

De direct aansluitend gelegen BIJKEUKEN is zeer functioneel, maar biedt ook een verrassend extraatje, namelijk een DOUCHE. Verder is hier voldoende opbergruimte en de mogelijkheid om bijvoorbeeld uw witgoed en een extra koelkast of vriezer te plaatsen.





We vervolgen onze routing naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers en een badkamer treft.

Wat direct op valt zijn de hoge plafonds die een gevoel van RUIMTELIJKHEID creëren. U waant zich in een luxe en sfeer-
vol hotel, maar dan in uw eigen woonomgeving!

De MASTER bedroom bevindt zich centraal op deze verdieping en is zowel vanuit de trapopgang in de entree, als vanuit de trapopgang in de living te betreden. Het is een luxe ruimte met een geheel bijpassende en eigentijdse afwerking.

De TWEEDE en DERDE slaapkamer zijn gelegen aan de voorzijde. Door toepassing van een DAKKAPEL en de hoge plafonds zijn er majestueuze slaapkamers ontstaan.

Er is optimaal gebruik gemaakt van de schuinte van het dak om voldoende opbergmogelijkheden te creëren. Perfect voor het opbergen van kleding, beddengoed en andere persoonlijke spullen.

Ook op de verdieping is de sfeer geheel passend bij de uitstraling van de woning, het vormt een harmonieus geheel.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De badkamer is ontworpen met de focus op functionaliteit. Door de OPBOUW is er geen sprake van een schuin dak en daardoor optimale benutting van de ruimte.

De badkamer is luxe uitgevoerd met een DUBBELE wastafel, toilet en inloepdouche.

Door de diverse raampartijen is er sprake van natuurlijk licht, waardoor er een prettige leefomgeving ontstaan is.







De tuin is te betreden vanaf de zijkant van de woning, alsook vanuit de woonkeuken.

Het geheel is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd en biedt gelegenheid voor diverse fijne relaxplekken.

Door de gunstige ligging geniet u hier van optimale PRIVACY.

De OPRIT is royaal van afmeting, met voldoende breedte en lengte om meerdere auto's comfortabel te huisvesten, zonder de toegankelijkheid te belemmeren. Ook aan de voorzijde van de woning zijn extra mogelijkheden gerealiseerd om bijvoorbeeld uw auto of die van uw gasten te parkeren.

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel (whatsapp) of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0647128947 of info@joepmakelaardij.nl)

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

TUIN/OPRIT



OMGEVING



Bron: Bing maps

De Rooijsestraat is gelegen aan de rand van het dorp Dreumel. In de dorpskern kunt u terecht voor al uw dagelijkse benodigdheden, u treft hier o.a. een supermarkt, een aantal winkels, kinderdagopvang en diverse sportfaciliteiten. De Waal is praktisch in uw achtertuin gelegen!



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Drenmel Sectie A Perceel 2119		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 december 2023 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 databankrecht.		



Rooijsestraat 11 te Dreemel - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

BEGANE GROND



Rooijsestraat 11 te Droumel - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

VERDIEPING

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORGSOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.