

Rooijsestraat 11
Dreumel



BESCHRIJVING



Uniek WOONHUIS/VILLA met WELLNESS faciliteiten en aanpandige GARAGE (te realiseren).

Welkom in deze unieke WELLNESS VILLA waar ontspanning en comfort samenkomen. Het pand is uitgerust met een ruime ZWEMSPA, een ontspannende WHIRLPOOL, een traditionele FINSE SAUNA, een heilzame INFRAROODSAUNA en een dubbele douche. Met slaapgelegenheid op zowel de begane grond als op de adembenemende verdieping biedt de wellness een oase van rust en luxe. De aanwezigheid van VLOERVERWARMING in combinatie met de sfeervolle GASHAARD zorgen voor optimaal comfort.

Het object is door de gemeente goedgekeurd als individueel woonobject. Behoudt u de WELLNESS in combinatie met wonen aan u privé, of bouwt u het object volledig om tot WOONOBJECT? De keuze is aan u! Denk hierbij bijvoorbeeld aan een praktische SEMI-BUNGALOW met een LIVING, KEUKEN, BIJKEUKEN, SLAAPKAMER en BADKAMER op de begane grond, EEN of TWEE extra slaapkamers op de verdieping, een GARAGE en een eigen ACHTERTUIN. Verkoper heeft digitale restyles laten maken om u een impressie te geven van wat er wellicht mogelijk zou zijn.

Het perceel biedt voldoende PARKEERGELEGENHEID voor meerdere auto's op eigen terrein en mogelijkheden om uw auto binnen te stallen.

Zoekt u iets UNIEKS om in te wonen, een "BACHELOR PAD", een woonruimte met volop gelegenheid tot ONTSPANNING? Dan bent u hier aan het juiste adres!



VRAAGPRIJS:	595.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE: - Dreumel A 2119 - Dreumel A 2540	ca. 500m ² (nader te splitsen) Nader te splitsen Nader te splitsen
INHOUD	ca. 484m ³
WONEN	ca. 142m ²
BOUWJAAR:	1937 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	Nog aan te vragen

BIJZONDERHEDEN

HUIDIGE SITUATIE

- WELLNESS VILLA
- LUXE en MODERN
- Zwemspa, whirlpool, Finse sauna, Infrarood sauna, dubbele douche
- Lounge met open haard
- Geweldige slaapverdieping
- AIRCO

OPTIES:

- SEMI-BUNGALOW
- LIVING, KEUKEN en BIJKEUKEN begane grond
- SLAAPKAMER en BADKAMER begane grond grond
- VIER slaapkamers te realiseren op de verdieping
- Entree aan zijkant woonhuis
- Aansluiting nutsvoorzieningen worden door verkoper aangevraagd



De Waal Wellness VILLA, ultieme LUXE en WELLNESS! Stap binnen in een wereld van ongekende luxe en ontspanning in de betoverende Waal Wellness Villa. Deze unieke wellness biedt een ongeëvenaarde combinatie van weelderige voorzieningen, prachtig interieur en totale privacy.

Laat de dagelijkse stress achter u terwijl u geniet van de ZWEMSPA, whirlpool, Finse sauna of infra rood sauna. Met een slaapgelegenheid zowel op de begane grond als op de adembenemende verdieping met charmante balken zult u hier geweldig slapen en recreëren

De Waal Wellness SUITE is een plek waar LUXE, PRIVACY en totale rust samenkomen om een onvergetelijke ervaring te creëren.

Aan alle LUXE en COMFORT is gedacht om uzelf en uw gasten een onbezorgd en ontspannen leven te bezorgen.



WAAL WELLNESS VILLA



WAAL WELLNESS VILLA



WAAL WELLNESS VILLA



Behoudt u de huidige indeling? Of past u deze geheel naar eigen wens en smaak aan? Er zijn legio mogelijkheden om hier uw WOONPARADIJS van te maken.

Om u een impressie te geven van wat er wellicht mogelijk zou zijn heeft verkoper een aantal digitale restyles laten maken.

Wij treffen u graag op locatie om de mogelijkheden met elkaar te bespreken!

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 0642337033 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.

MOGELIJK VRIJSTAAND WOONHUIS



IMPRESSIE VRIJSTAAND WOONHUIS



IMPRESSIE VRIJSTAAND WOONHUIS



IMPRESSIE VRIJSTAAND WOONHUIS



IMPRESSIE VRIJSTAAND WOONHUIS

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!



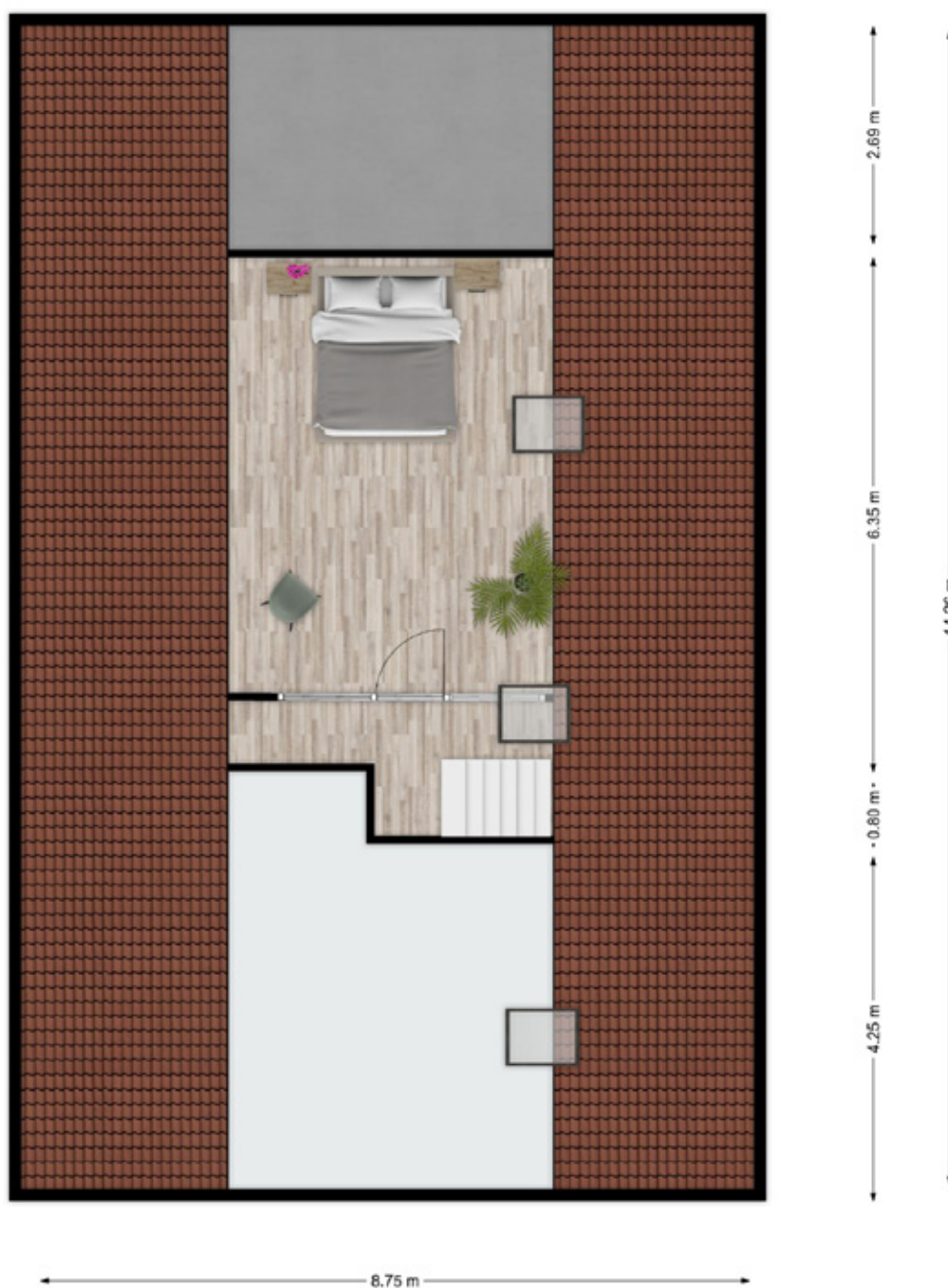
12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een versnuld uittreksel, geleverd op 14 december 2023 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dreumel Sectie A Perceel 2119 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dieners voor het kadastraal en de openbare registers bevestigen zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	--	--



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

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

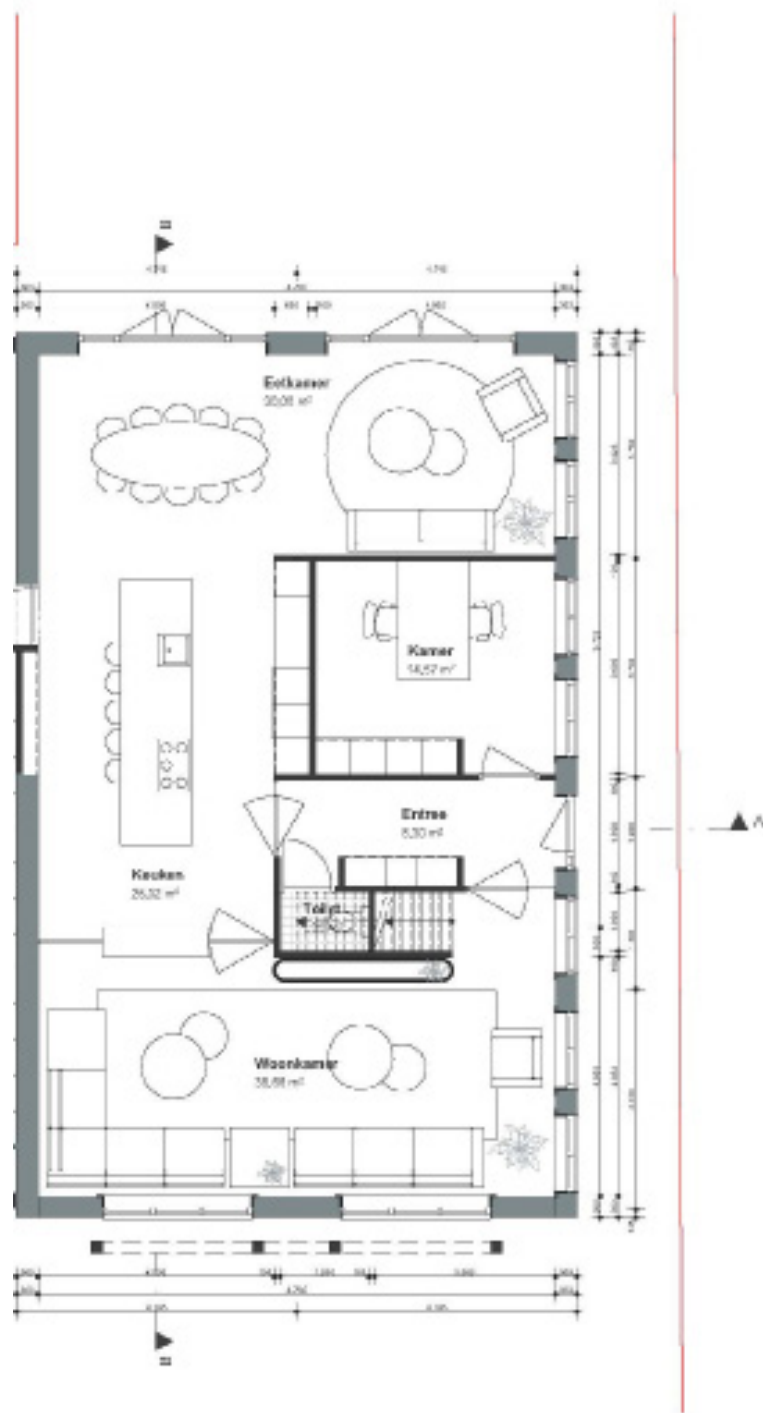
HUIDIGE BEGANE GROND



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

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

HUIDIGE VERDIEPING



MOGELIJKE INDELING BEGANE GROND

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.

WAARBORG SOM

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.