



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

Hidden luxury

DREUMEL, WAALDIJK 46

WWW.DRIEKLOMP.NL

Landhuis met luxe B&B suite en gastenverblijven in de uiterwaarden

Verscholen in de adembenemende uiterwaarden van de Waal, waar waterkolken, bosschages en weidse natuur naadloos in elkaar overvloeien, ligt een landhuis op een plek die zelden nog gevonden wordt. Een domein waar de seizoenen intens beleefd worden; waar mistflarden in de vroege ochtend over het water dansen, waar dagen gevuld zijn met vogelgezang, bomen fluisteren in de wind en de stilte in zwoele zomeravonden adembenemend zijn. Volgens de inwoners van Dreumel (Land van Maas en Waal) is dit zonder twijfel het mooiste plekje van het levendige dorp.

Charme, comfort & vrijheid

Op dit idyllische domein van ruim 1,5 hectare, bestaande uit tuin, bos, natuur, een schiereiland en deels eigen water, hebben de huidige eigenaren hun droom verwezenlijkt. Het volledig gerenoveerde landhuis ademt charme, comfort en vrijheid. Daarnaast beschikt het geheel over een vakantieaccommodatie, een sfeervol tinyhouse en een karakteristieke pipowagen, waardoor wonen en recreëren hier moeiteloos samengaan. Dankzij de vergunning voor maximaal tien slaappleatsen biedt het geheel bovendien aantrekkelijke mogelijkheden om op stijlvolle wijze extra inkomen te genereren.

De opzet van het domein leent zich uitstekend voor uiteenlopende woonwensen: van een exclusief familiedomein tot een inspirerende plek voor een kantoor, praktijk, atelier aan huis of verhuur van de accommodaties.



Leef in harmonie met de natuur

Wie hier woont, leeft in harmonie met de natuur. Ontspan aan de oever van uw eigen meer, vaar met een sloep door het landschap of geniet van een rustige middag vissen terwijl de zon weerspiegelt op het water. En wie verder wandelt, ontdekt de vele verborgen strandjes langs de Waal. Perfecte plekken om te zwemmen, zonnen of simpelweg te genieten van de stilte. Het aangrenzende terrein van Staatsbosbeheer waarborgt blijvende rust, ruimte en veel privacy.

Een zeldzaam paradijs waar luxe, natuur en vrijheid elkaar ontmoeten en waar iedere dag voelt als een ontsnapping aan de wereld, terwijl alle sociale voorzieningen toch verrassend dichtbij zijn. Aan duurzaamheid is ook gedacht. Er zijn 15 zonnepanelen geplaatst.

Dreumel, gelegen in het Land van Maas en Waal, is centraal gelegen in Nederland met uitvalswegen als de A2, A15 en A50 nabij. Het Land van Maas en Waal leent zich bij uitstek voor prachtige wandel- en fietstochten.

Het dorp heeft de beschikking over veel voorzieningen o.a. supermarkt en horecagelegenheden. Eveneens voldoende onderwijs- en sportvoorzieningen.





KENMERKEN

Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	222 m ²
Inhoud	878 m ³
Perceeloppervlakte	7.550m ²
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	C



Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.







Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een stijlvolle entree met hal, garderobe, gastentoilet en een elegante trapopgang. Vanuit hier ontvouwt zich het hart van het landhuis: een indrukwekkende living die samen met de eetkamer en luxe woonkeuken is vormgegeven in een royaal open loftconcept. Grote raampartijen en een schuifpui halen het omliggende landschap naar binnen en bieden vanuit iedere hoek een betoverend uitzicht op het groen, het water en de natuur die het huis omarmt.

De houtkachel maakt het mogelijk om extra warmte en sfeer toe te voegen, met hout afkomstig van uw eigen terrein. Een authentieke beleving die perfect past bij deze bijzondere plek. De keuken met royaal schiereiland vormt het warme middelpunt van het huis; een plek waar lange avonden ontstaan, verhalen worden gedeeld en herinneringen worden gemaakt. De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur en combineert luxe met functionaliteit. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor wasapparatuur. Een subtiele doorkijk naar de achtergelegen bibliotheek annex kantoorruimte wekt direct nieuwsgierigheid. Deze sfeervolle ruimte leent zich niet alleen uitstekend als werk- of leeskamer, maar kan dankzij de aangrenzende badkamer met inloopdouche, badmeubel en toilet ook dienen als comfortabele slaapkamer op de begane grond.









Vervolg indeling

Verdieping

De verdieping ademt rust en ruimte. Vanaf de royale overloop bereikt u de masterbedroom: een sfeervolle en serene plek waar de indrukwekkende nokconstructie volledig zichtbaar is en een prachtig gevoel van ruimte creëert. Hier ontwaakt u met uitzicht op de natuur en de stilte van het omliggende landschap.

De luxe badkamer op deze verdieping is ontworpen als een privé wellnessruimte en beschikt over een ligbad, een stijlvol badmeubel met dubbele waskommen en een royale inloopdouche. Een grote kleedkamer en diverse inloopkasten zorgen voor comfort en verfijning in het dagelijks leven. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede ruime slaapkamer, eveneens met een warme en uitnodigende sfeer.

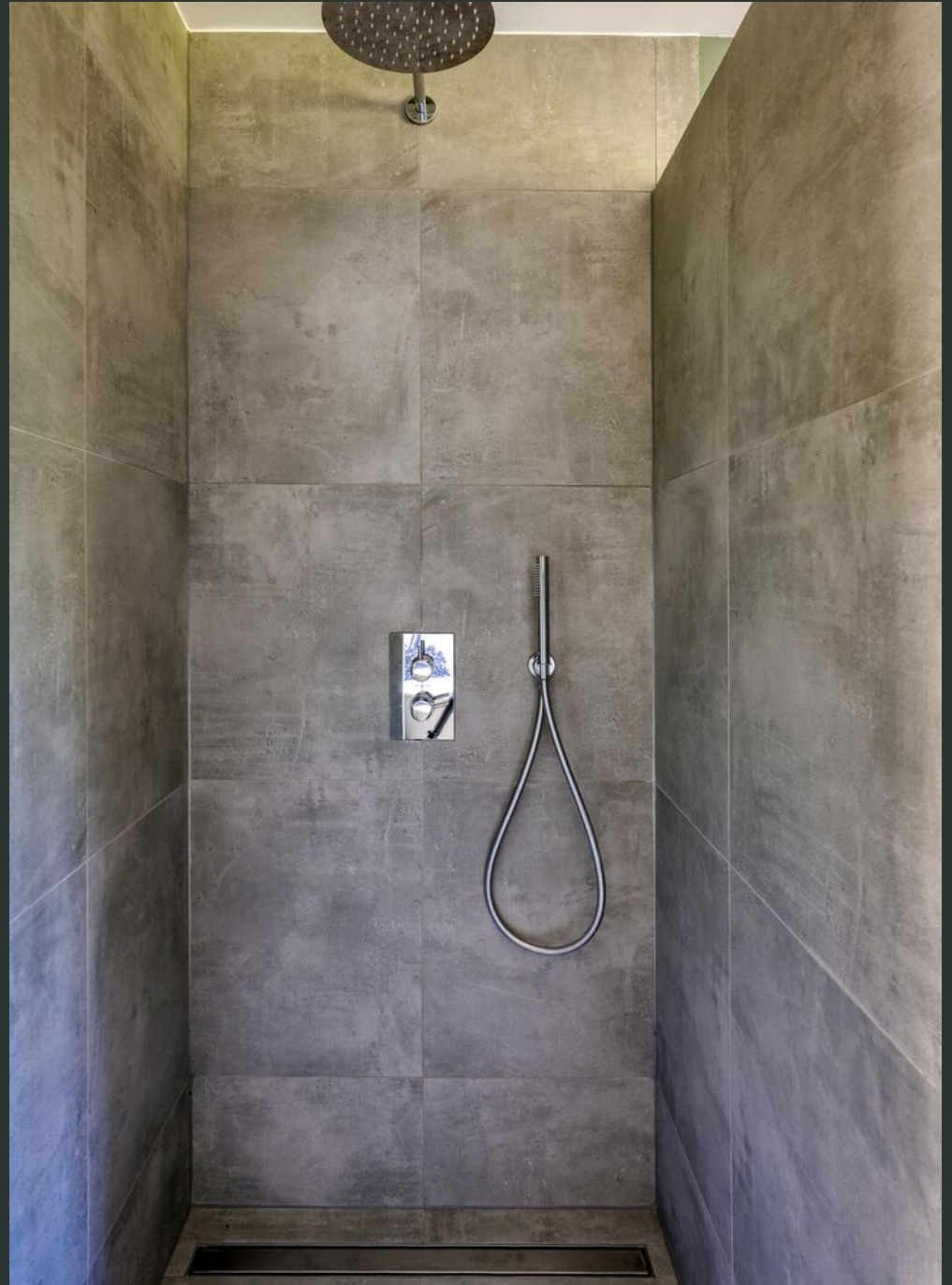


1e verdieping



WAALDIJK 46 DREUMEL





B&B

In de achtervleugel bevindt zich een exclusieve Boutique B&B-suite met een eigen keuken (incl. inbouwapparatuur) en een luxe badkamer voorzien van douche, badmeubel en wandcloset. Daarnaast beschikt het over een buitenterras met ligbad. De separate zijentree van deze suite maakt deze vleugel bovendien ideaal voor zakelijk gebruik of een praktijk aan huis. Daarnaast zijn er nog twee extra badkamers, bereikbaar vanaf buiten, speciaal voor gasten van het tinyhouse en de charmante pipowagen.









Bijgebouwen

Garage

Inpandige garage. Voorzien van een elektrische deur en een etalageruit met verlichting om uw auto uit te lichten.

Tinyhouse

Opgetrokken in dubbelwandig hout. Dakbedekking middels Falk sandwichpanelen.

Indeling: woonkamer met open keuken. Twee slaapkamers. Berging.

Pipowagen (ter overname)

Uitgevoerd in hout. Voorzien van een dubbel bed, kacheltje en pantry.



















Techniek

- (Vloer)verwarming middels meerdere CV ketels , airco en houtkachel
- De tuinbesproeiing is mogelijk middels een eigen waterpuls.



Verkoper aan het woord

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Brasserie aan Tafel bij Jan, Meraqi, Blondies, In Petto.

Favoriete speciaalzaak: Boerderijwinkel Joost Kooijmans & Boerderijwinkel de Meerheuvel, Jolo ijs-/zuivelboerderij, Wine to Dine.

Dat heerlijke terrasje: De Schans (Alphen a/d Maas), Camping de Rijskamp en de Tuinen van Appeltern.

Sociale voorzieningen: Jumbo supermarkt, Bakkerij, Kruidvat, Bloemist, Brasserie, Pizzeria, cafetaria's, café, Basisschool, openluchtwembad, MFA d'n Hoender (multifunctioneel centrum), bibliotheek, voetbal-tennisvereniging, ouderen vereniging, huisarts, apotheek, tandarts. Kinderdagverblijven. Golfbaan in Kerkdriel of Tiel op max. 20 autominuten rijden.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

'Vanuit de achtertuin kun je lekker gaan struinen door de uiterwaarden of gaan zitten mijmeren aan de Waal. Je kunt hier de meest mooie vogels spotten vanuit "het Kijkhuisje", zoals wij dat huisje noemen, of je eigen roeiboot of SUP pakken om lekker te varen over het meer. Vanaf je eigen steiger kun je een hengeltje werpen. 's Avonds is er op meerdere plekken de mogelijkheid om een kampvuurtje te maken. Of heerlijk picknicken op elke plek op eigen erf die je maar kunt bedenken. Je raakt niet uitgekeken. Je ziet altijd weer nieuwe idyllische plekjes. De charme van elk jaargetijde, rust, natuur, ruimte, vrijheid, de vogelgeluiden alsof je in een park woont. En toch wetende dat de sociale voorzieningen in het dorp op loop-/fietsafstand zijn en grote steden als Den Bosch en Nijmegen zijn snel bereikbaar. Daarnaast ben je d.m.v. een voetgangers-fietspontje zo in Tiel.'



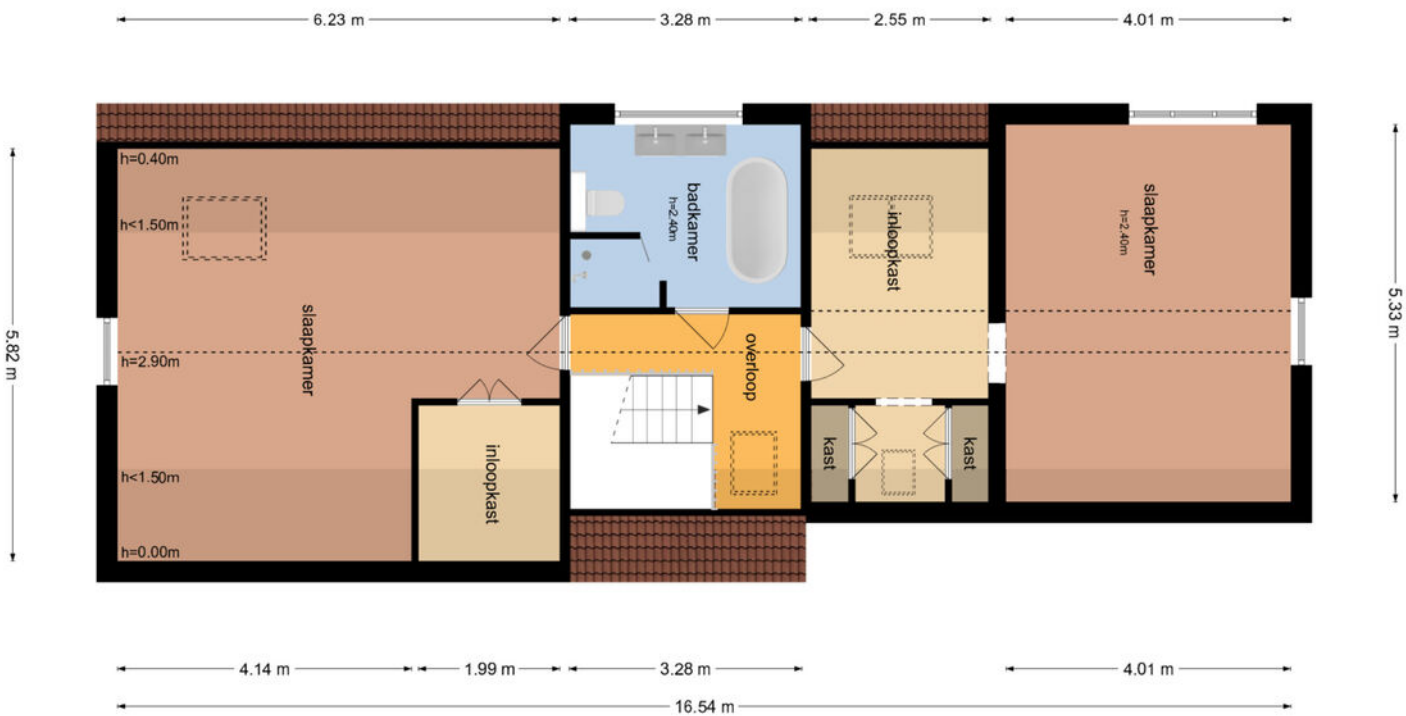


Waalwijk 46 - Dremmel
Begane Grond



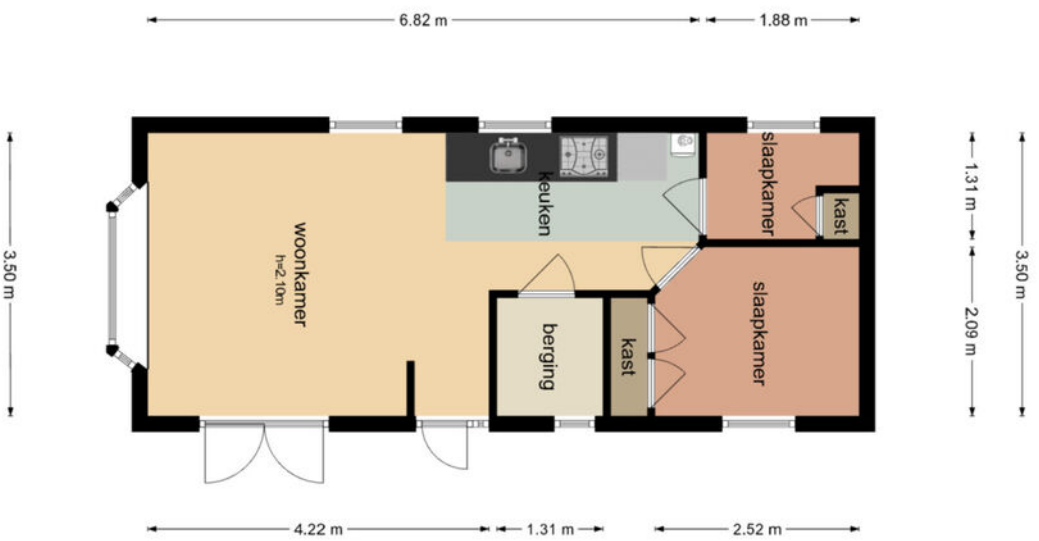
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.djgcreco.nl

Waldijk 46 - Dreumel
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.oujedenco.nl

Waldijk 46 - Dreumel
Guesthouse



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

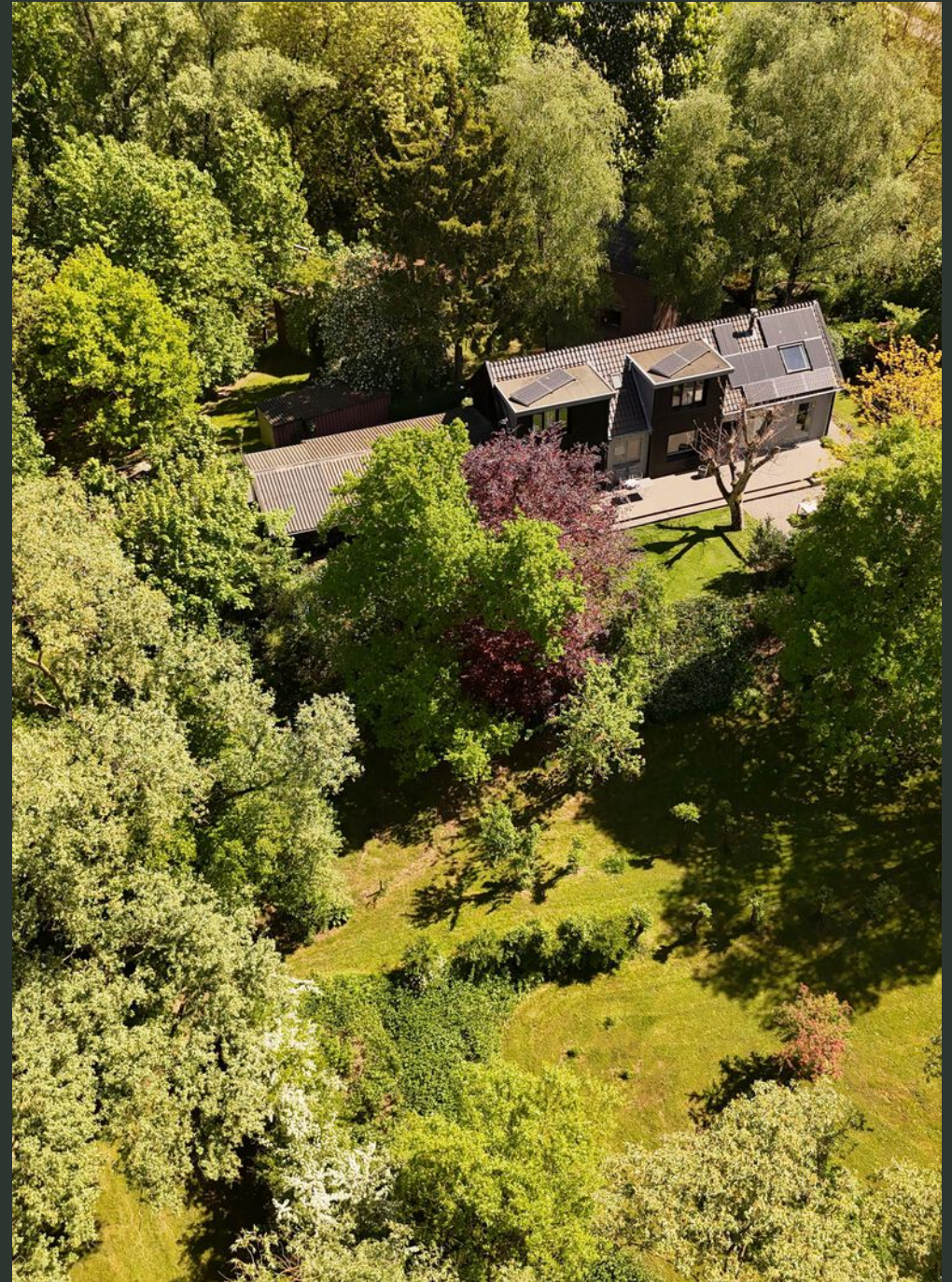
FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

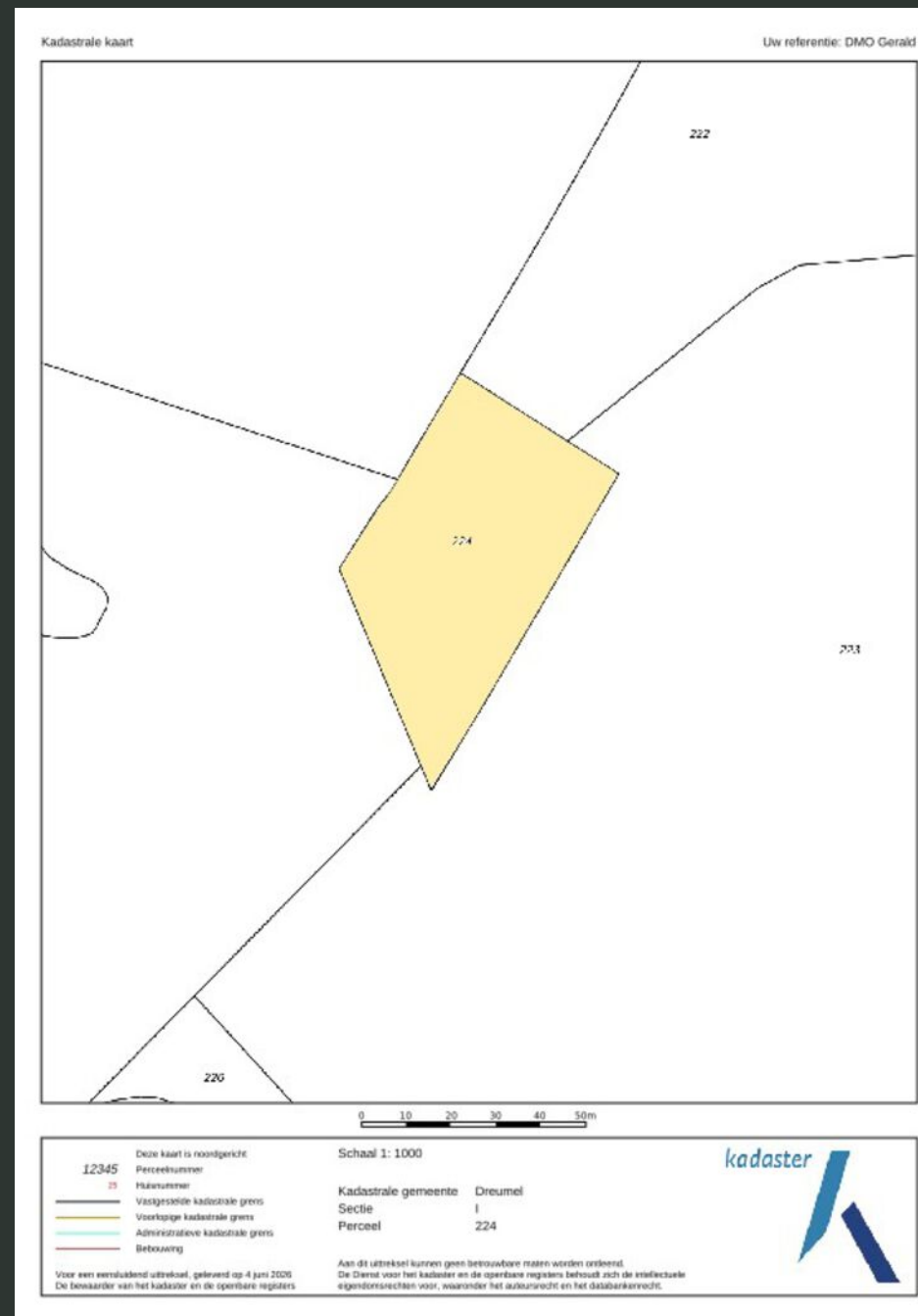
MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL



KADASTRALE KAART



KADASTRALE KAART

