



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

44

OUDE MAASDIJK

DREUMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
herenhuis

WOONOPPERVLAKTE:
186 m²

INHOUD:
819 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1321 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1935
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, vrij
uitzicht

TUIN:

1014 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

ISOLATIE

Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, rust en vrij uitzicht in Dreumel

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte, rust en een fijne ligging? Aan de Oude Maasdijk 44 in Dreumel staat deze karakteristieke woning uit 1935, die in de jaren '90 volledig is gerenoveerd en daarna verder aangepast. Met een lichte woonkamer, meerdere woonruimtes, een tuinkamer, drie slaapkamers, een ruime werk-/praktijkruimte en een diepe tuin op het zuidwesten is hier volop ruimte om comfortabel te wonen.

De woning ligt aan een verkeersluwe straat en heeft aan zowel de voor- als achterzijde vrij uitzicht. Dankzij de vele raampartijen valt in iedere ruimte volop daglicht binnen. Buiten vind je in de romantisch aangelegde tuin verschillende terrassen en zitplekken, zodat er gedurende de dag altijd wel een plekje in de zon, schaduw of uit de wind te vinden is.

Hoofdpunten van de woning

- Veel lichtinval in alle woonruimtes
- Lichte tuinkamer/serre met vloerverwarming
- Drie slaapkamers, waarvan één met aansluitende zitruimte
- Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde
- Aangebouwde garage met ruimte voor twee auto's
- Werk-/praktijkruimte c.q. gastenverblijf of 4e slaapkamer
- Diepe tuin op het zuidwesten met verschillende zitjes
- Verkeersluwe straat met veel rust en weinig straatgeluid
- Vrijstaande woning uit 1935, volledig gerenoveerd in de jaren '90 en daarna verder aangepast

Begane grond – licht en ruim wonen

Via de entree kom je in de hal met het toilet en de meterkast. Vanuit hier bereik je de ruime L-vormige woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en de prachtige eikenhouten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Aan de achterzijde ligt de semi-open keuken met daarnaast een extra zitruimte. Aansluitend bevindt zich de ruime tuinkamer/serre. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijke lichte ruimte met direct zicht op de tuin en toegang tot de terrassen. De serre is voorzien van vloerverwarming, waardoor het ook op koelere dagen een comfortabele plek is. Ook is er een klein wijnkeldertje aanwezig, een leuke en praktische extra voor de wijnliefhebber.

Vanuit de tuinkamer is ook de garage bereikbaar. Deze is ruim genoeg voor het stallen van twee auto's en biedt daarnaast volop mogelijkheden voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Aansluitend bevindt zich nog een houten schuur.

Eerste verdieping – ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn ruim en voorzien van vaste kasten. De ouderslaapkamer beschikt daarnaast over een aangrenzende zitruimte, die natuurlijk ook als werkplek of kleedruimte gebruikt kan worden.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Verder bevindt zich op deze verdieping een praktische was- en droogruimte met de opstelling van de cv-ketel.

Vervolg omschrijving

Boven de garage bevindt zich een ruime werk-/praktijkruimte. Deze ruimte is bereikbaar vanuit de tuinkamer en beschikt over een eigen toilet en douche. Een ideale plek voor wie vanuit huis werkt, een praktijk aan huis heeft of simpelweg behoefte heeft aan extra ruimte, bijvoorbeeld voor gasten of als extra slaapkamer.

Tweede verdieping – extra bergruimte
Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin – groen, zonnig en vrij gelegen
De tuin is een van de fijne kenmerken van deze woning. De diepe tuin ligt op het zuidwesten en is romantisch aangelegd met verschillende zitplekken. Hierdoor kun je vanaf het vroege voorjaar gemakkelijk op elk uur van de dag een plek in de zon, schaduw of uit de wind vinden.

Ook aan de voorzijde is het genieten. In de voortuin staat een prachtige Ginkgo Biloba die direct bijdraagt aan de karakteristieke uitstraling van het geheel.

Dankzij de vrije ligging kijk je zowel aan de voor- als achterzijde mooi weg. Vanuit de woning en tuin ervaar je daardoor volop ruimte en privacy.

Comfort en rust
De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas, waarbij ook HR-glas aanwezig is. Hierdoor blijven de ruimtes het hele jaar door prettig en behaaglijk. Daarnaast zijn alle ramen voorzien van luiken. Deze helpen in de zomer om de warmte buiten te houden en dragen ook bij aan het wooncomfort in de koudere maanden.

De ligging aan een verkeersluwe straat zorgt bovendien voor veel rust. Ook in de slaapkamers is er weinig tot nauwelijks sprake van straatgeluid.

Wonen in Dreumel

Oude Maasdijk 44 ligt aan de rand van Dreumel, een gemoedelijk dorp midden in het Land van Maas en Waal. Het dorp heeft een prettige en actieve sfeer en biedt verschillende voorzieningen voor het dagelijks leven. Zo zijn er winkels voor de dagelijkse boodschappen, een basisschool, kinderopvang en voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg.

Ook op het gebied van sport en ontspanning is er genoeg te doen. Dreumel heeft een actief verenigingsleven met verschillende sport- en andere verenigingen. Het absolute pareltje van het dorp is buitenzwembad 'De Zevenmorgen', waar in de zomer fijne herinneringen gemaakt kunnen worden.

Daarnaast woon je hier midden in het groen. Vanuit de woning zijn mooie wandel- en fietsroutes richting de Waal, de uiterwaarden en zijn de rustige strandjes gemakkelijk bereikbaar. Ook langs de Maas kun je heerlijk wandelen.

De bereikbaarheid is bovendien prettig. Via de N322 rijd je in ongeveer 10 minuten naar de A15 en in circa 15 minuten naar de A2. Zo combineer je het rustige en groene karakter van Dreumel met een goede bereikbaarheid van omliggende plaatsen en steden.

Kortom: een karakteristieke vrijstaande woning met veel licht, ruimte en rust. Met de tuinkamer, garage, werk-/praktijkruimte, vrije ligging en zonnige tuin biedt Oude Maasdijk 44 volop mogelijkheden voor wie landelijk en comfortabel wil wonen, maar de belangrijkste voorzieningen en uitvalswegen graag binnen handbereik heeft.

Woonkamer





Keuken





Tuinkamer





Entree & toilet



Eerste verdieping









Badkamer





Trapgopgang en overloop



Vliering





Entree bijgebouw

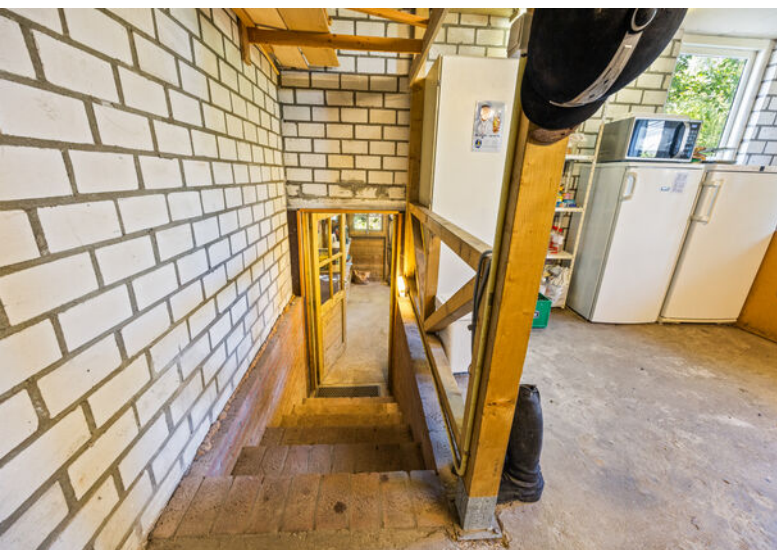


Verdieping bijgebouw

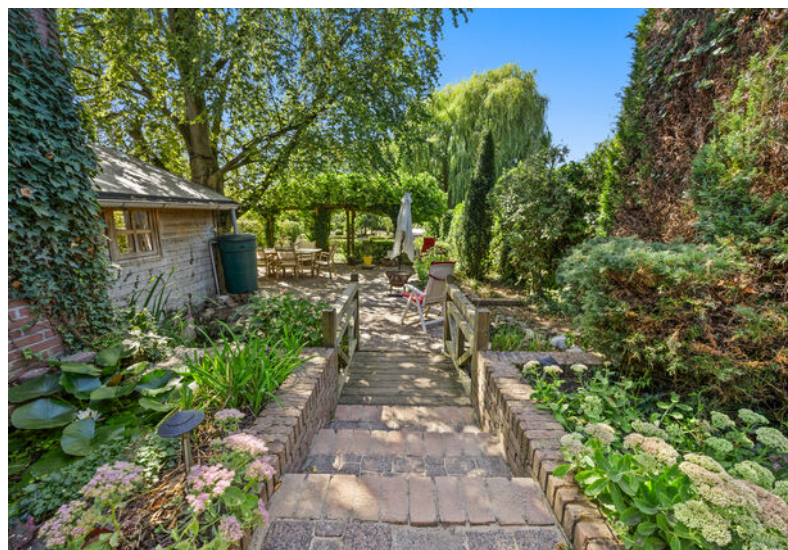




Garage & schuur



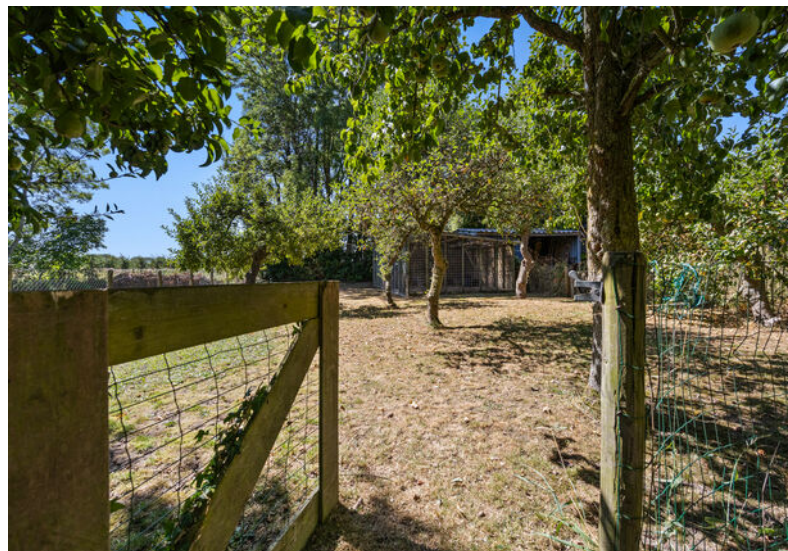
Achtertuin

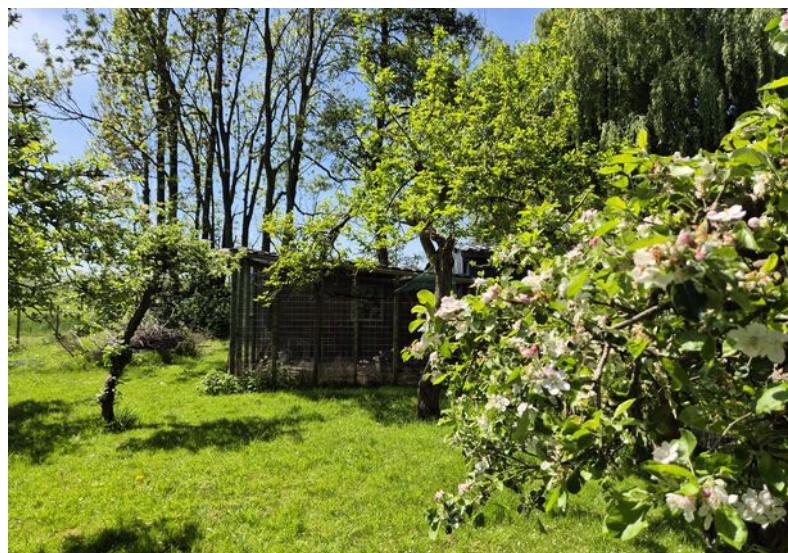




Kippenhok & berging









Aanzicht woning





Begane grond

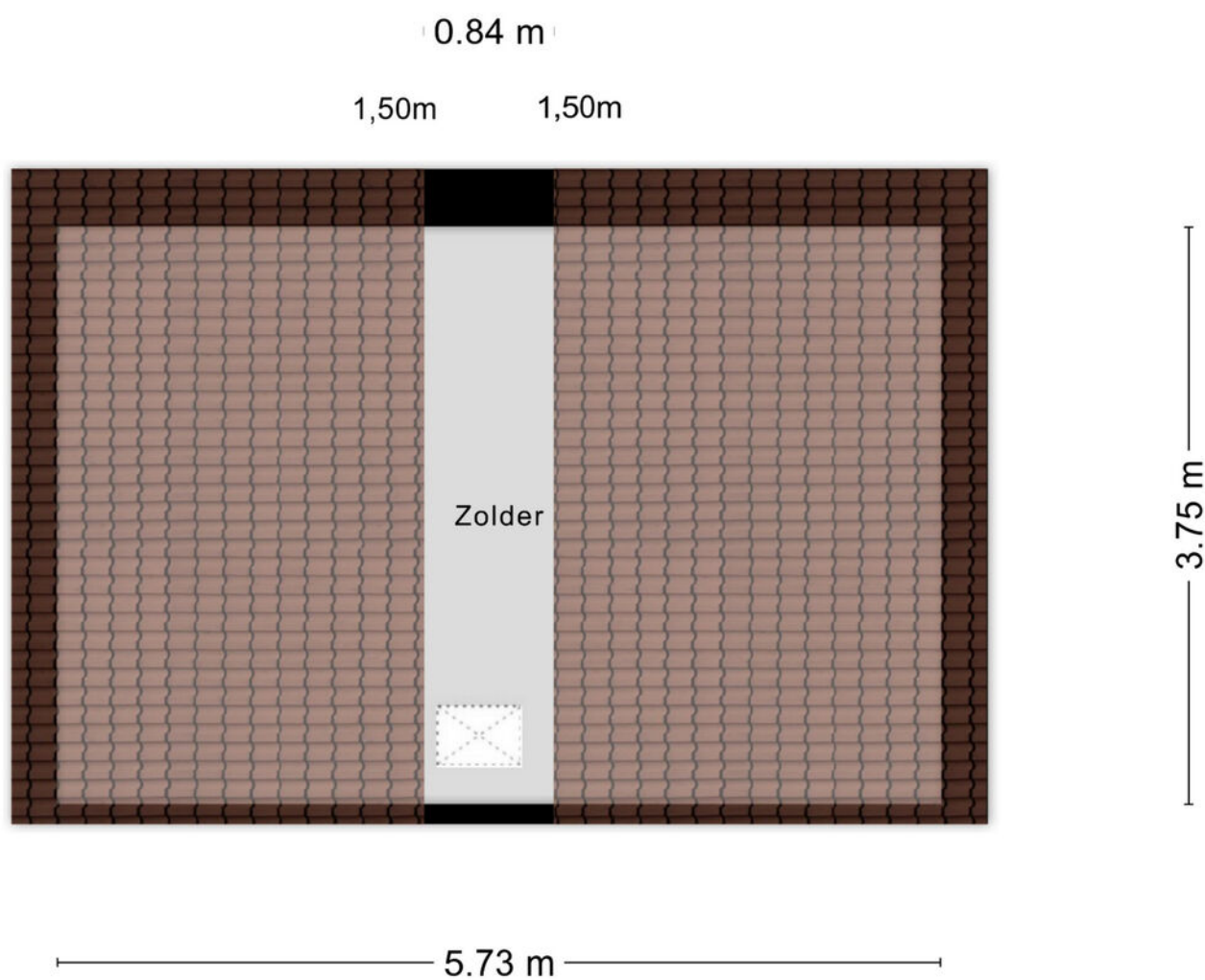


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

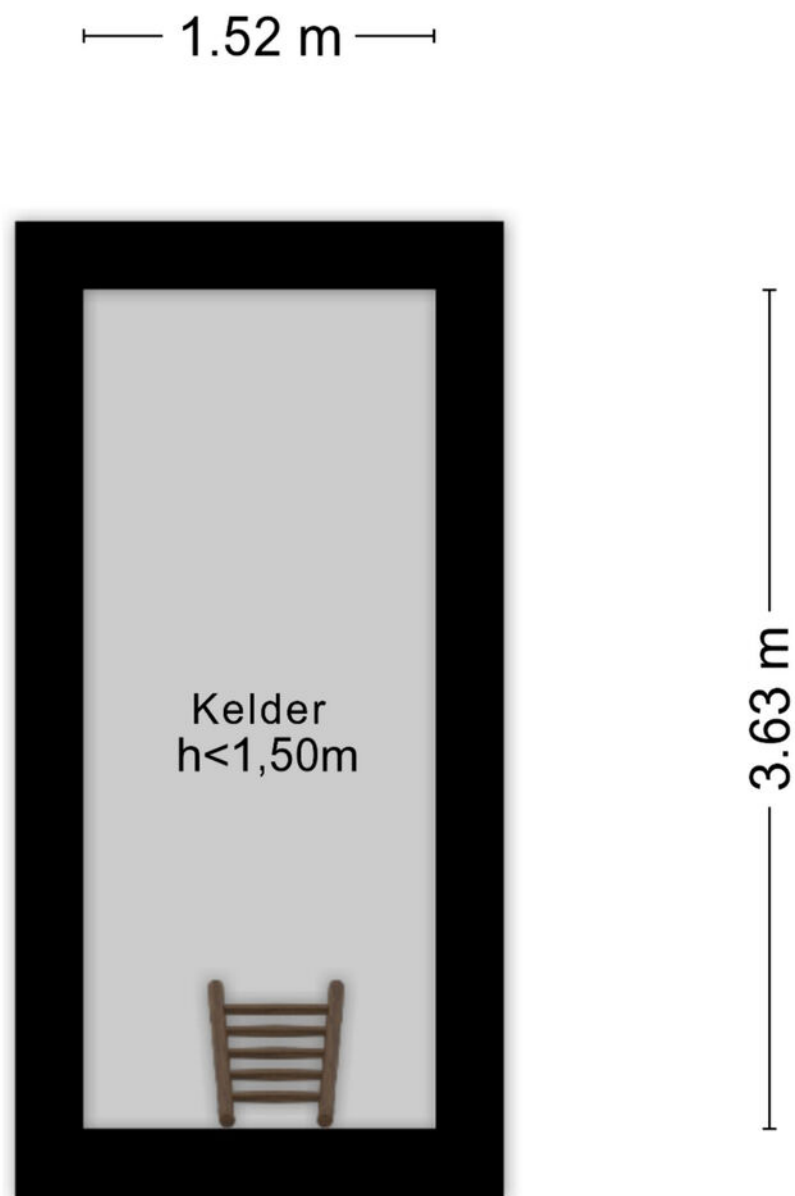


Zolder



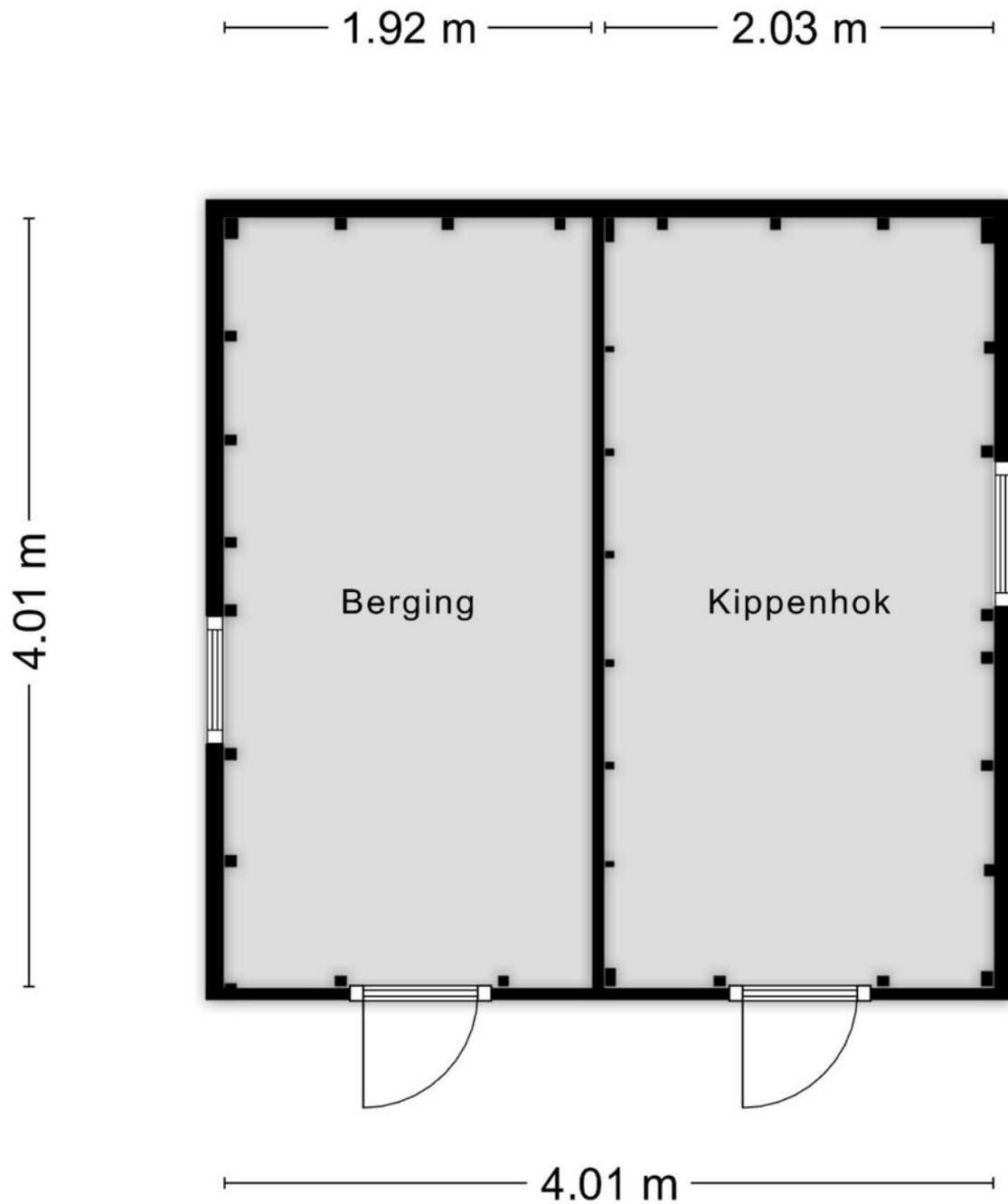
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Wijnkeldertje



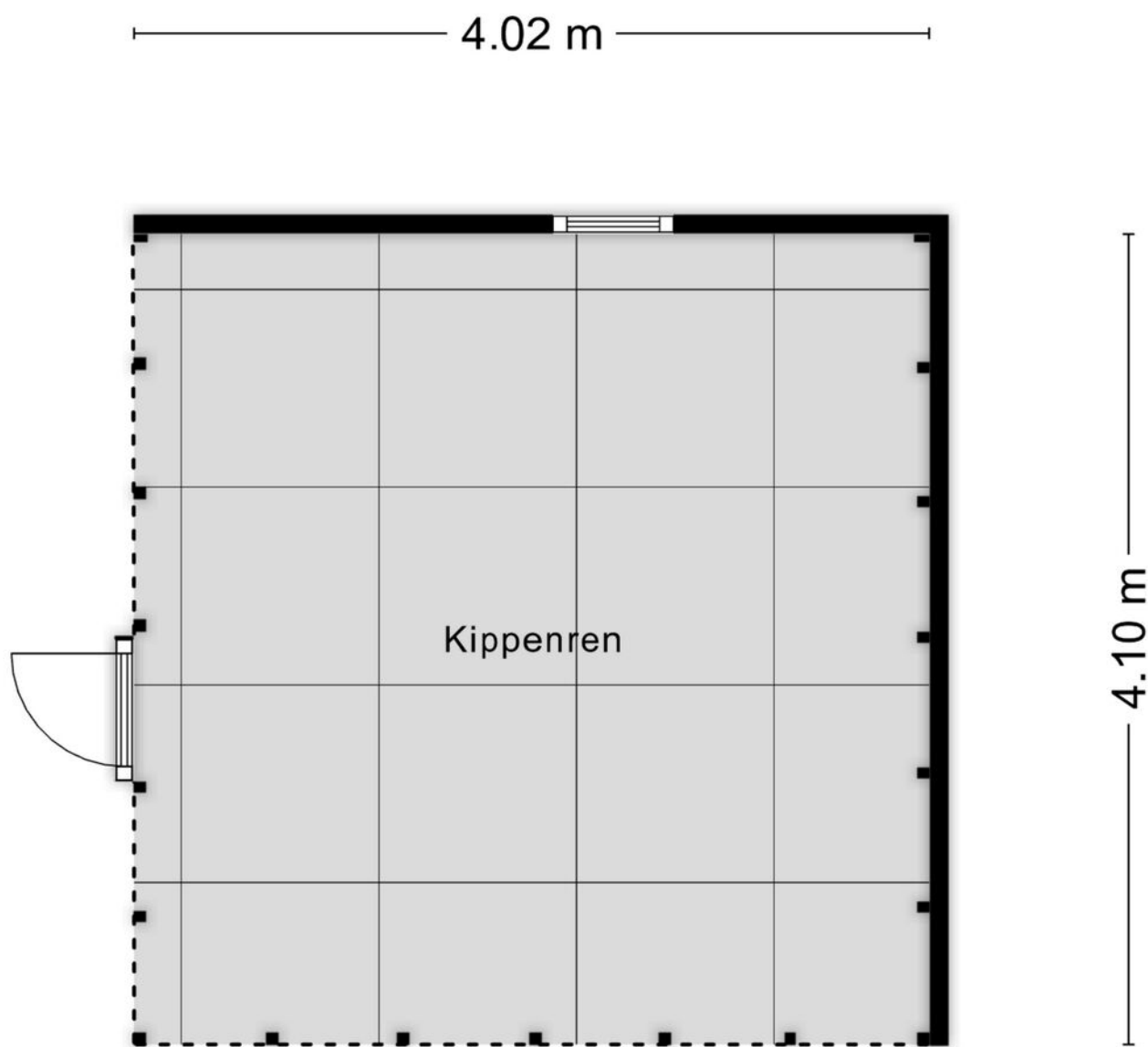
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



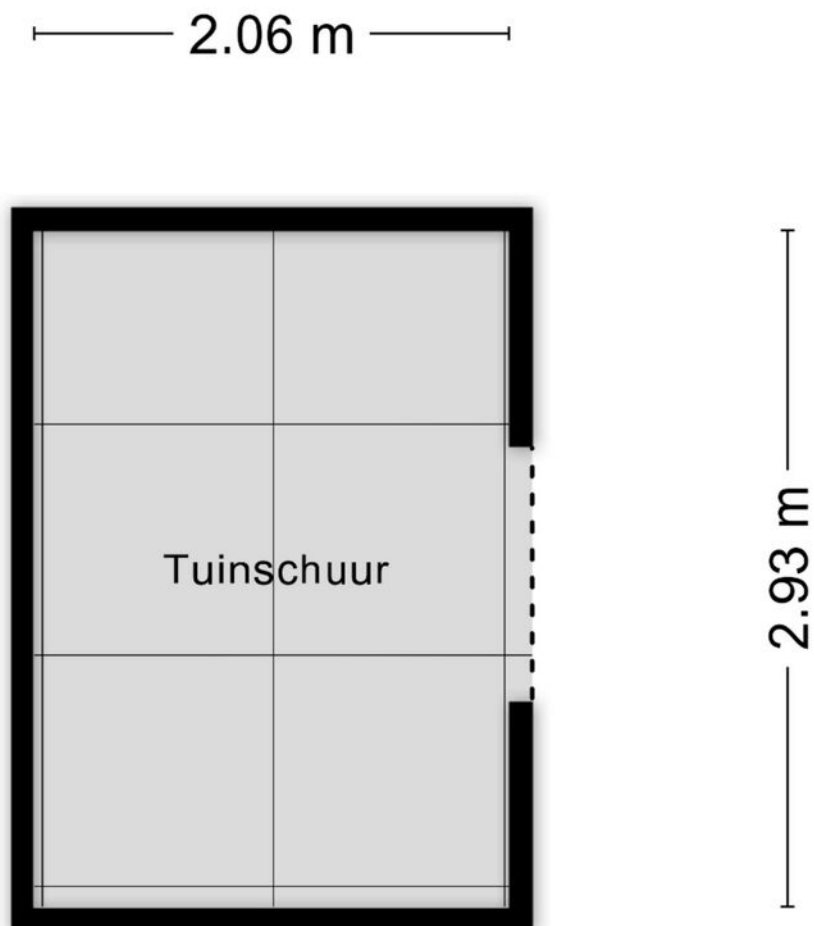
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kippenren



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinschuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Oude Maasdijk 44
Postcode/plaats	6621AD, Dreumel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	17-07-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	18-07-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1671298
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	185,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	35,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	30,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	298,40	M ²
Bruto inhoud woning	818,95	M ³

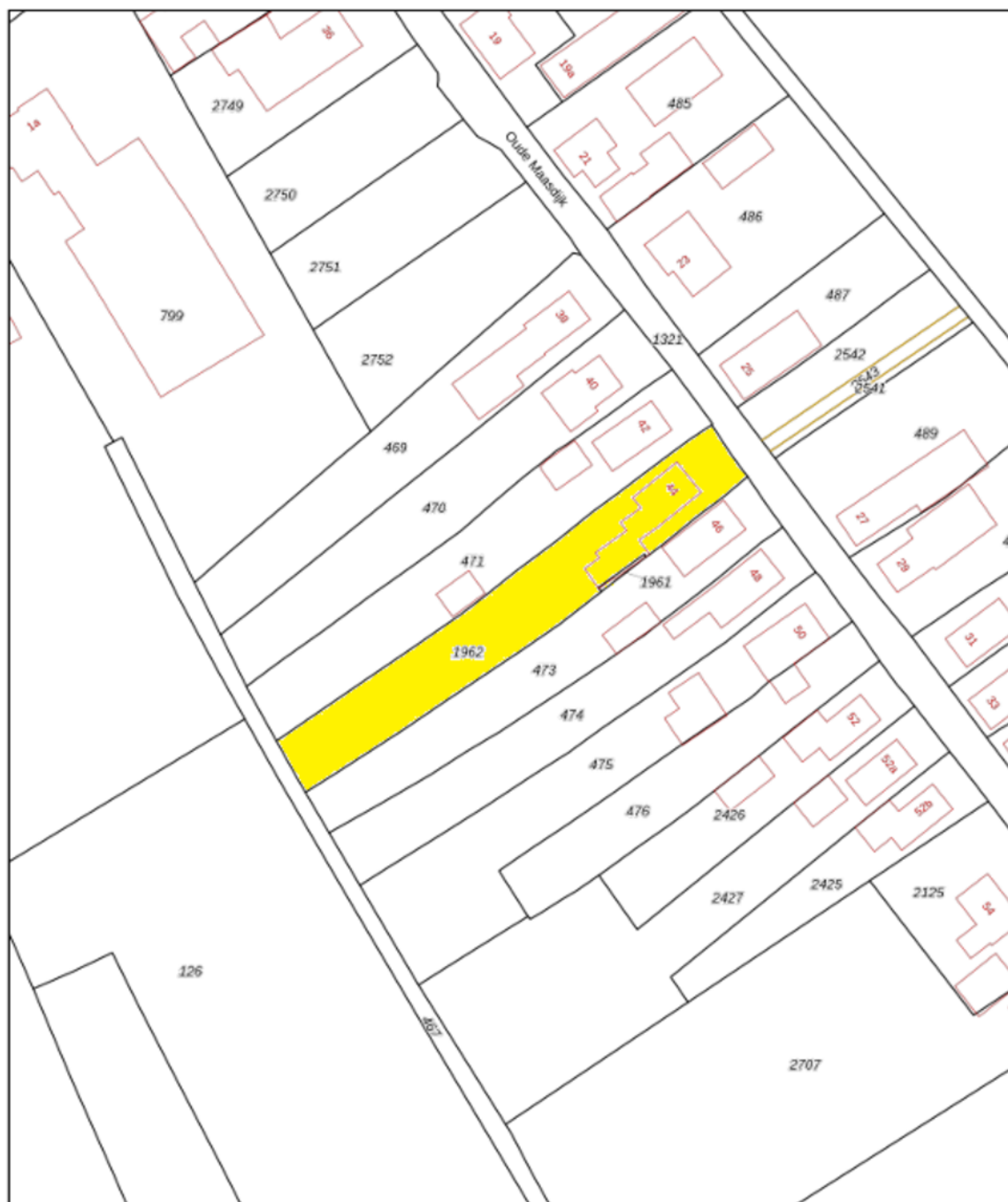
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

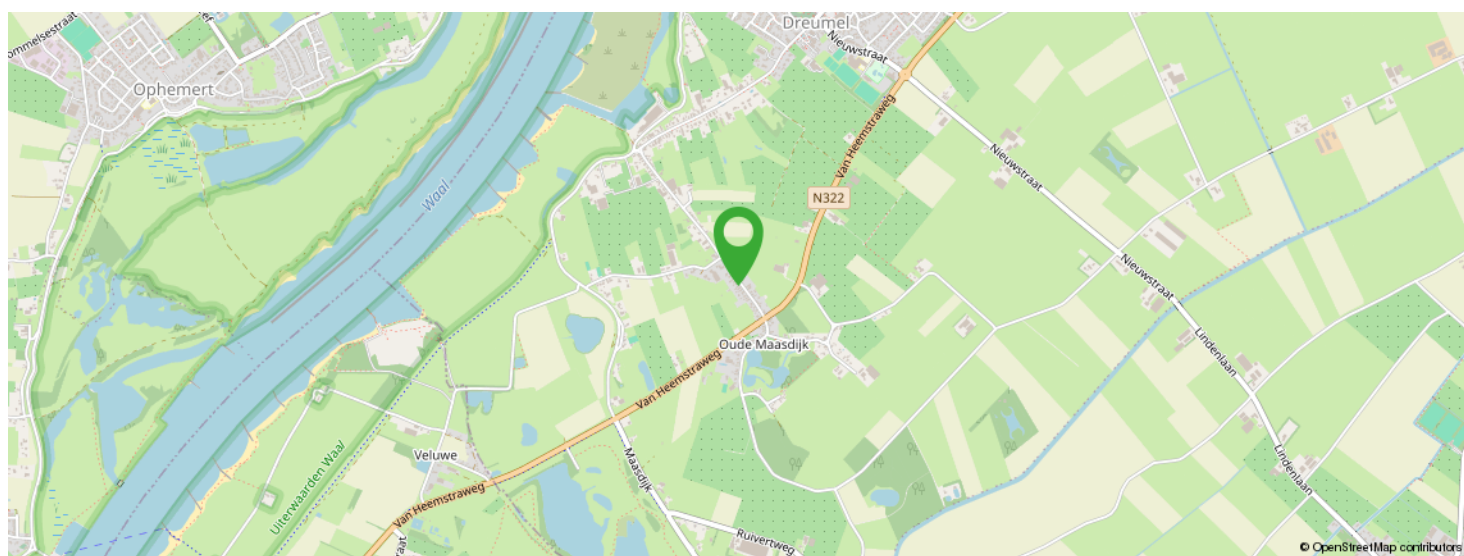
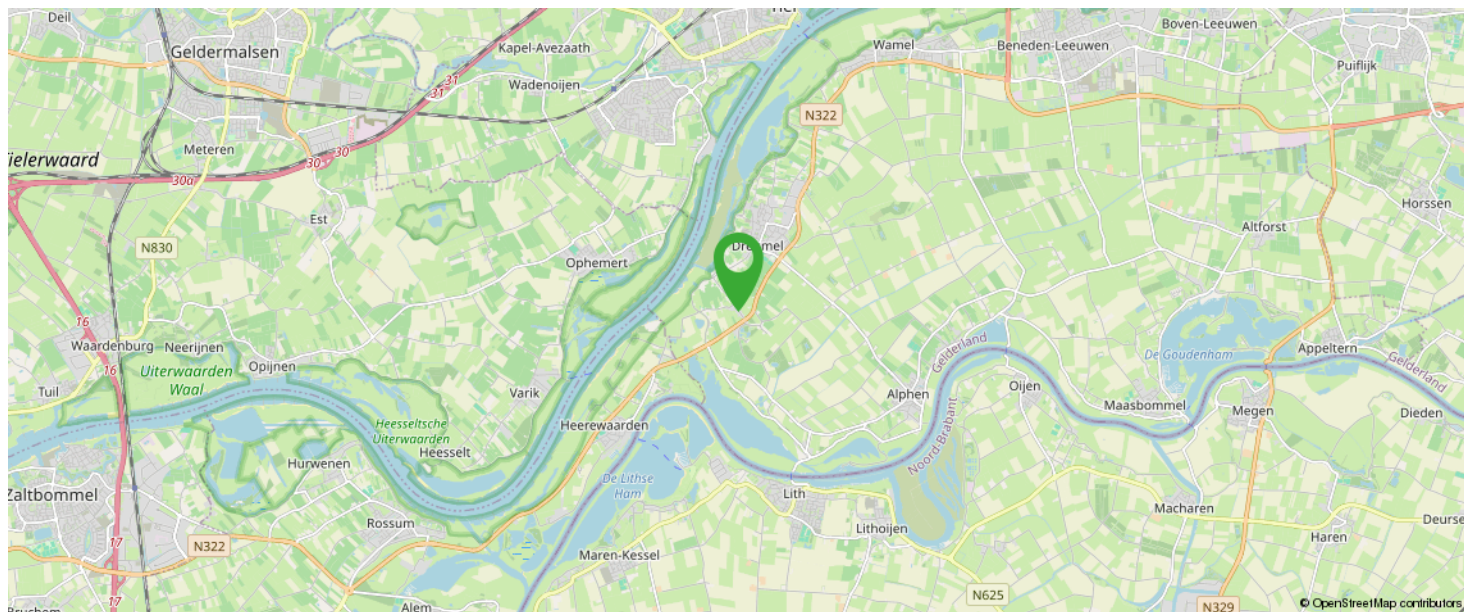
Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v

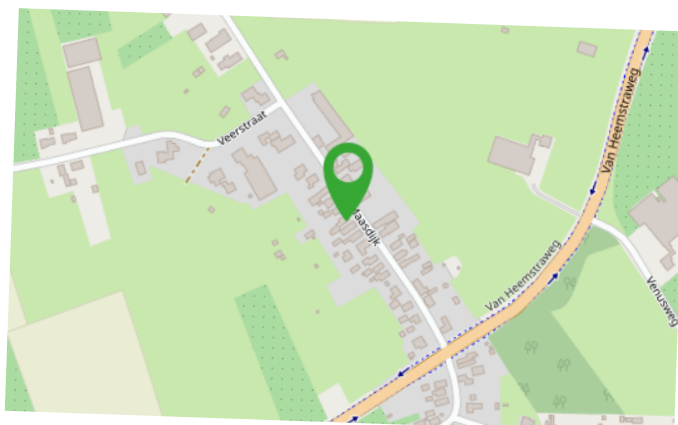


12345 25	Dit kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dreumel Sectie G Perceel 1962	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026 De bewaarder 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.			

Locatie op de kaart



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—