

10+ MAKELAARS



KERKPAD 4, DREUMEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 1500 m³
Woonoppervlakte: 392 m²
Perceeloppervlakte: 980 m²
Bouwjaar: 1985

Vraagprijs € 929.000,- k.k.

- ✓ Instapklare woning
- ✓ modern wooncomfort, authentieke uitstraling
- ✓ rustig gelegen in het midden van het centrum
- ✓ energielabel B
- ✓ voorzien van 32 zonnepanelen
- ✓ vrijstaande garage met bergzolder
- ✓ dicht bij de natuur

een vrijstaande woonboerderij

Onder de rook van de oude kerk en een als monument aangewezen Lindeboom is deze flinke woning op een rustieke locatie gesitueerd. Alles klopt. De gehele woonboerderij is volledig afgestemd op de landelijke stijl. De woning is herbouwd in 1985, volledig in stijl van de boerderij die oorspronkelijk op deze locatie stond, dus met een authentieke uitstraling en oog voor detail.

Met een woonoppervlakte van bijna 400m² heb je een zee aan ruimte. Op de begane grond tref je onder andere een ruime living, een riante bibliotheek, een kantoor/ winkel aan huis. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, een grote overloop en een badkamer.

De tuin biedt optimale privacy, deze ligt rondom de woning waardoor je altijd kan kiezen om in de zon danwel in de schaduw te zitten. Er is een garage met bergzolder en voldoende ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, zelfs het stallen van een caravan of camper behoort tot de mogelijkheden. Je kunt in- en uitrijden door twee verschillende poorten. beiden zijn elektrisch bestuurd.

Dreumel ligt zeer centraal tussen de Maas en de Waal en steden zoals Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn van hieruit goed en snel bereikbaar. U vindt hier de basisvoorzieningen zoals een basisschool, winkels en sportfaciliteiten. Ook kent het een rijk verenigingsleven.





Indeling

De voorzijde van de woning ligt aan het Kerkpad maar de bewoners gebruiken de achterzijde als entree, hier grenst het perceel aan de (doodlopende straatjes) Torenstraat en Hienkershof. Je komt de woning binnen in de woonkeuken of in de bijkeuken. Bij binnenkomst valt het meteen op de alle ruimtes een prettige afmeting hebben, het enorme woonoppervlakte is goed verdeeld over de verschillende ruimtes waardoor het huis ruim maar ook gezellig aanvoelt. De aan de voorzijde gelegen woonkamer is afgewerkt met een antraciet tegelvloer met vloerverwarming, gestukadoorde wanden en een balkenplafond. De open haard en de ramen met luiken en roedeverdeling versterken het 'boerderij gevoel'. De woonkamer staat in open verbinding met de bibliotheek welke aan beide zijdes is uitgerust met op maat gemaakte boekenkasten. Vanuit de woonkamer zijn ook de kantoorruimte en de woonkeuken bereikbaar.













De woonkeuken

De woonkeuken biedt genoeg plaats voor een riante eettafel. De tegelvloer met vloerverwarming is de gehele begane grond doorgelegd en ook in de keuken zorgt het balkenplafond voor de nodige sfeer. Er is een kachel, een vaste kast en via de openslaande deuren is de tuin bereikbaar.

Het keukenblok is uitgerust met een fornuis met dubbele oven, een afzuigkap, een vaatwasser, koelkast, diepvriezer, een magnetron en een derde oven. De keuken geeft tevens toegang tot de bijkeuken en (door middel van dubbele deuren) tot de multifunctionele ruimte.









De multifunctionele ruimte is voor vele doeleinden geschikt. Met een oppervlakte van ruim 45m² kan deze uitstekend dienst doen als zithamer, speelkamer, sportruimte, winkel, werkruimte, appartement of een combinatie van deze functies. Tussen de bijkeuken en het kantoor ligt de hal met het toilet, de deur naar de tuin en de trapopgang naar de eerste verdieping.









Eerste verdieping

De enorme overloop met een vaste kastenwand geeft toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. Door de ramen met roedeverdeling en de balkonplafonds is ook hier de authentieke uitstraling doorgetrokken.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, drie slaapkamers zijn uitgerust met vaste kasten. De grootste slaapkamer meet maar liefst 32m², deze zou je zelfs in tweeën verdelen als je een extra slaapkamer nodig hebt.











De badkamer

De eveneens ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Op de vloer liggen antraciet kleurige tegels en de wanden zijn betegeld tot aan het plafond met licht gekleurde tegels.





Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een zee aan bergruimte, door de dakramen en de nokhoogte kan hier echter ook nog een extra (slaap)kamer gerealiseerd worden. Er is een kast met de c.v.-ketel, deze komt uit 2007 maar is in 2019 volledig gereviseerd.





Buiten

De tuin is rondom de woning aangelegd. Aan de zijkant van de woning ligt de meeste grond, hier is de tuin aangelegd met een gazon, beplanting, sierbestrating en terrassen. Het tegen de woning aan gelegen terras is voorzien van een overkapping.

De tuin achter de woning is grotendeels verhard door middel van grind en sierbestrating. Hier kunnen meerder auto's geparkeerd worden, het elektrisch bedienbare hek is op afstand te openen.

De vrijstaande garage is gebouwd in spouw en beschikt over een bergzolder.











Begane grond



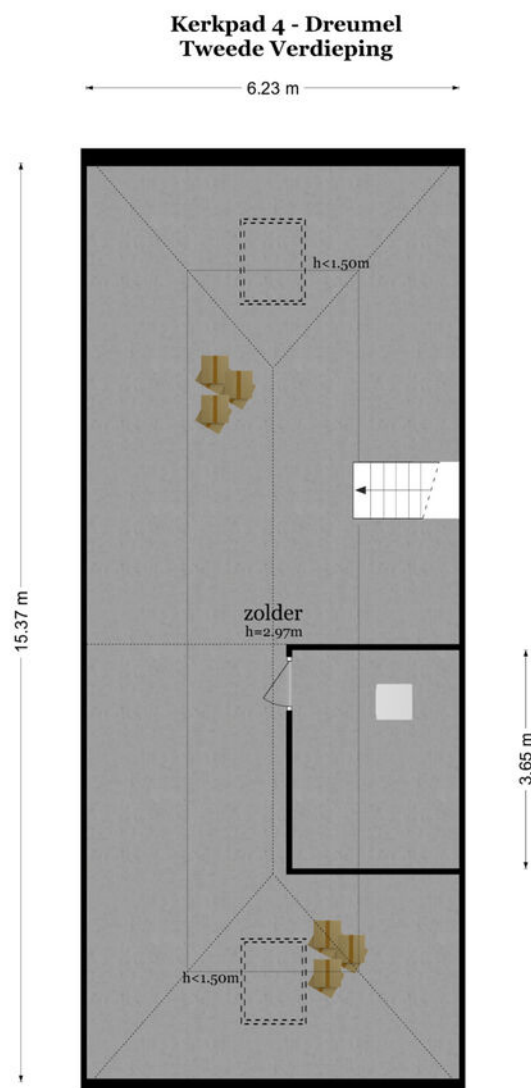
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+

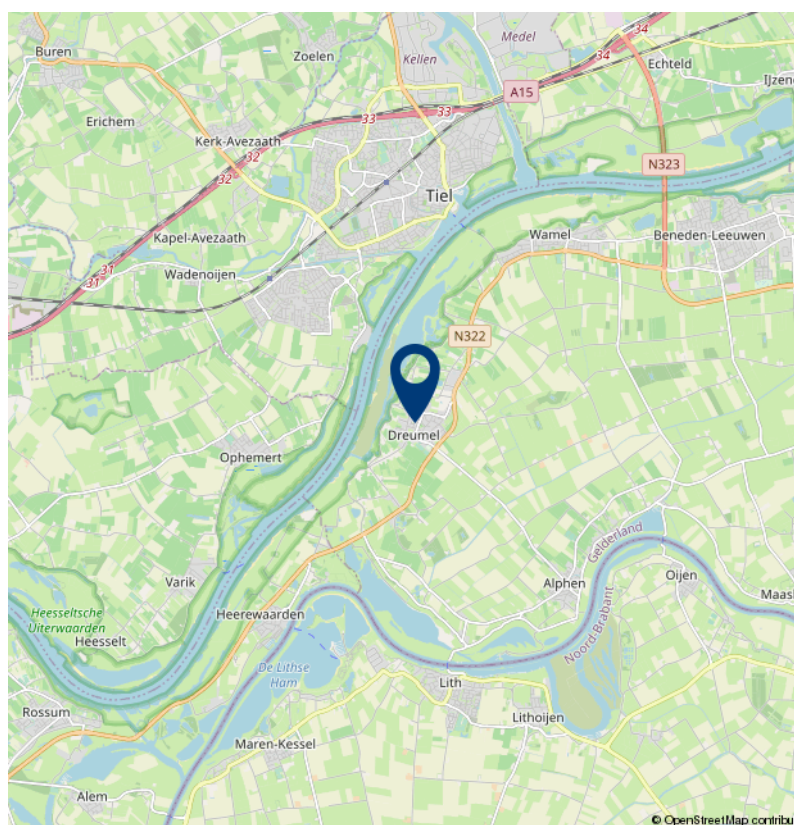
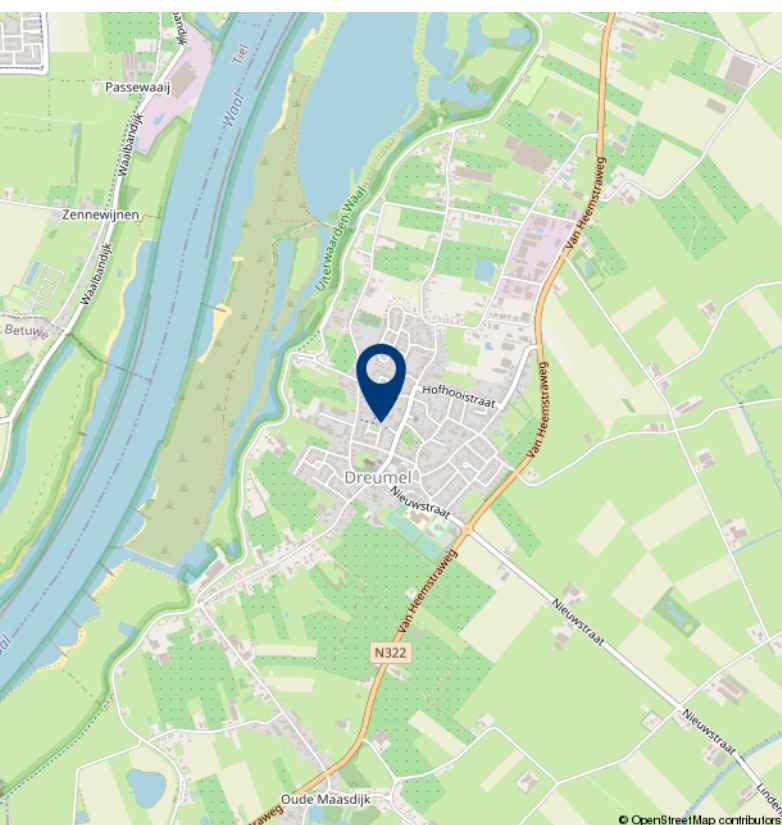
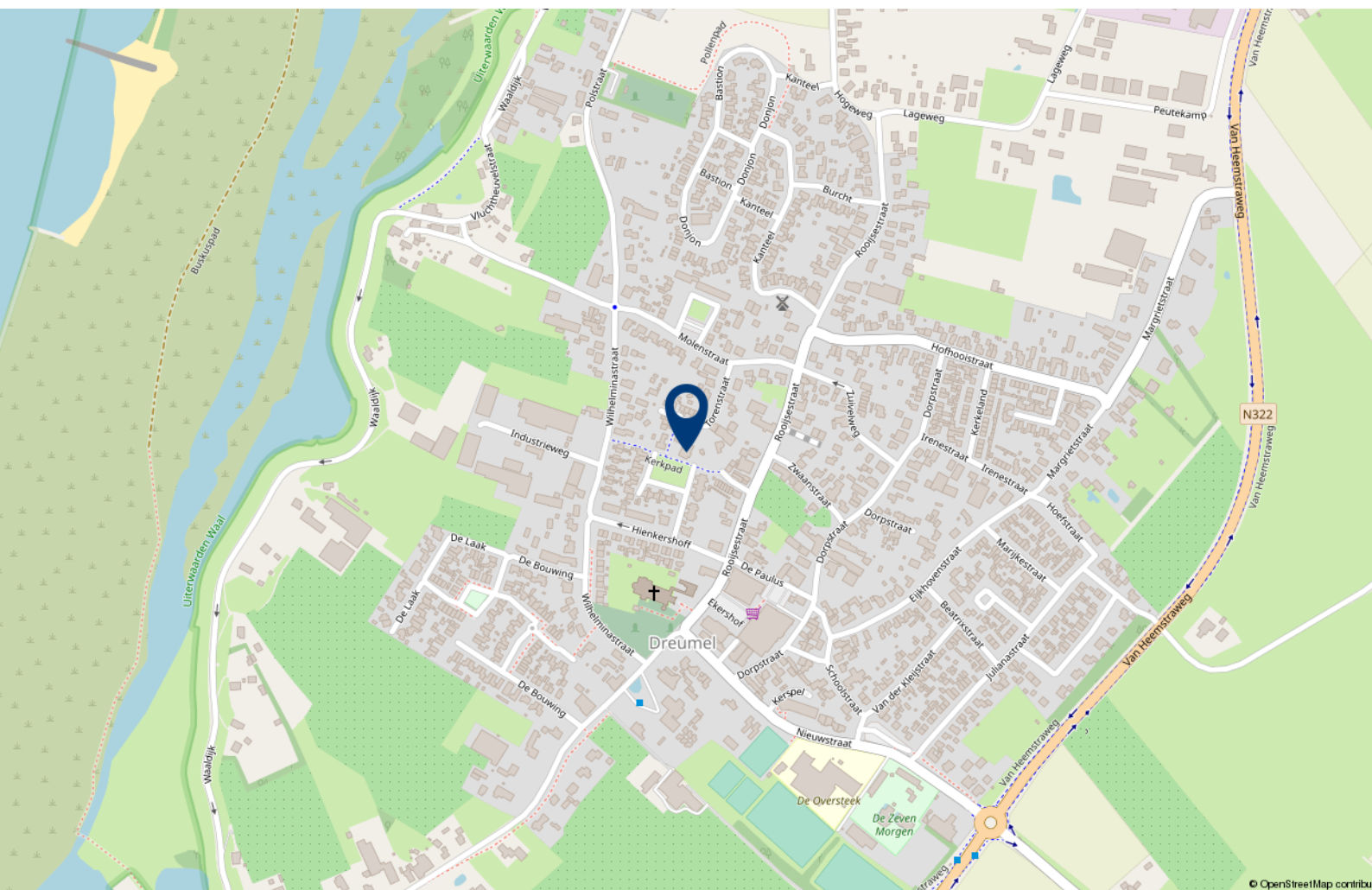


136 25 — Doorloopt is onveranderd — Perceelnummer — Huisnummer — Vergeetende kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Drenthe Sectie A Perceel 1850	kadaster 
--	---	--

Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 18 september 2022
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen 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





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bibliotheek, kast werkkamer beneden	X		
- Rest van de kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Zwart Twents fornuis (staat ook al genoemd onder houtkachel elders)			X
- Zwarte kast			X
- Koel-vriescombinatie bijkeuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Drie fitness apparaten			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Houten luikjes	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Raamshutters binnen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

