



ROOIJSESTRAAT 9, DREUMEL

Charmante woning met een unieke sfeer en veel comfort
Gelegen in landschap tussen Maas en Waal
Perfekte mogelijkheden om wonen en werken te combineren



ROOIJSESTRAAT 9, DREUMEL

Achter deze gevel gaat een verrassend ruime woning verscholen met een unieke sfeer, een sprookje uit Duizend-en-een-nacht maar dan in het land van Maas en Waal. Ontdek de prachtige slaapkamer met luxe wellness badkamer, de verschillende slaap-/werkkamers en de zonnige tuin. In iedere kamer zijn unieke materialen en mooie kleuren gebruikt; dit is een woning waar je zomaar onvoorwaardelijk verliefd op kunt worden. Dreumel ligt op circa 10 kilometer van Zaltbommel en steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Utrecht zijn binnen 20 tot 30 minuten via de A2/A15 te bereiken. De omgeving biedt een afwisselend decor van water, uitgestrekte weilanden, akkers en prachtige dorpjes.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1925
Perceeloppervlakte:	330 m ²
Woonoppervlakte:	265 m ²
Inhoud:	1002 m ³
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Charmante woning met een unieke sfeer en alle denkbare comfort
- Meeste woon vierkante meters voor de laagste prijs in de omgeving
- Uitstekende mogelijkheden om wonen met werken te combineren
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Twee (mogelijk drie) slaapkamers boven en drie slaap-/werkkamers beneden
- Twee badkamers, waarvan een op de begane grond

BEGANE GROND

Hal met kelder

In het midden van de prachtige voorgevel is de voordeur van deze bijzondere woning. De eerste ruimte is de statige hal waar diverse karakteristieke elementen zorgen voor de juiste sfeer. Het eerste deel van de hal heeft een granitvloer en in het tweede deel van de hal liggen mooie plavuizen. De lambrisering, het hoge plafond, de paneeldeuren en de trap naar de eerste verdieping vormen een prachtige combinatie. Achter een van de deuren is de trap naar de wijn/provisiekelder.

Werk-, studie, hobbykamer

Rechts vooraan in de hal kom je in een kamer die je kunt gebruiken voor werk, studie of hobby. De wanden zijn gestuct en geschilderd in een warme kleur, de bovenramen zijn van glas-in-lood en ook hier is de granitvloer behouden.

Voorkamer

Links aan de voorzijde van de woning bevindt zich de volgende kamer; deze kamer heeft lichtinval aan twee zijden, een vaste kastenwand en een schouw met een elektrische sfeerkachel (aansluiting houtkachel aanwezig). Misschien zoek je een praktijkruimte, een grote werkkamer of heb je een hobby die veel ruimte vraagt; uiteraard kun je deze kamer ook gebruiken als slaapkamer of gastenkamer.

Slaapkamer

Naast de trap naar de eerste verdieping is een deur met een korte trap naar de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer is gesitueerd boven de kelder en wordt van oudsher de opkamer genoemd. De donkergroene kleur op de muur vormt een mooi geheel met de houten vloer.

Badkamer en toilet

Aan het einde van de hal ga je rechtsaf een portaal in van waaruit je het gastentoilet en de eerste badkamer kunt bereiken. Je ziet bijzonder stucwerk, mooie kleuren en in de badkamer is een kast waar de wasapparatuur kan staan. Verder is de badkamer ingedeeld met een douche, wandradiator en een wastafel.

Keuken

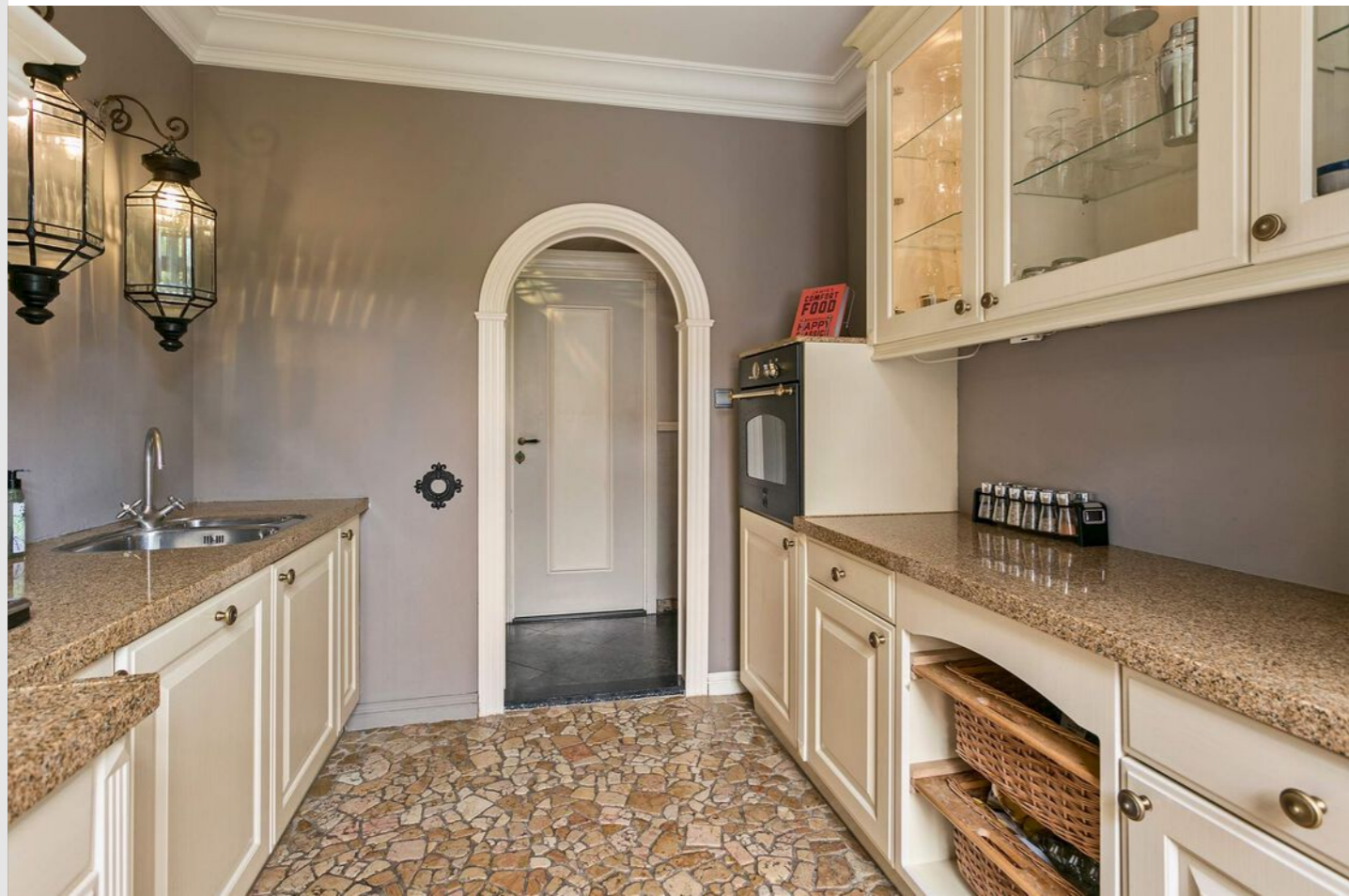
Niets is standaard in deze bijzondere woning; ook de keuken heeft een unieke uitstraling. De dubbele wandopstelling heeft granieten werkbladen, veel praktische berging en alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie/gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een oven. De vloer toont pure vakmanschap en de plafonddij is een van de details die je aandacht vangt.

Woon/eetkamer

De laatste deur in de hal leidt naar de woon/eetkamer; een enorme ruimte met mooi lichtinval en een fantastische sfeer. Bewonder het kleurenpalet, de marmeren mozaïek vloer, ramen met Oosterse vormgeving, 2 dubbele openslaande deuren naar de tuin en de schouw met haard. Bijzonder, niet alledaags, sfeervol... dit verwacht je niet als je de vanaf de straat de voorgevel hebt bewonderd.













EERSTE VERDIEPING en VLIERING

Overloop

Niet alleen de begane grond maar ook de eerste verdieping is als uniek te betitelen. Allereerst is er de overloop met een houten balkenplafond, houten vloer en een mooie kleur op de muren.

Slaapkamer met inloopkast

De voorzijde is een meer dan 7 meter brede slaapkamer met twee ramen in de voorgevel; dit biedt de mogelijkheid om de kamer te splitsen. Naast deze kamer is een mooie inloopkast met op maat gemaakte kasten voor schoenen en kleding.

Badkamer

Vanaf de overloop stap je de badkamer in; een ruimte die niet zou misstaan in een wellnesscentrum. Groots van opzet, boordevol sfeer en met alle voorzieningen die je wensen kan; een sauna, Whirlpool ligbad, inloopdouche, twee wastafels, een afgesloten toiletruimte, veel kastruimte en grote diepe lades.

Slaapkamer

De grootste slaapkamer is aan de achterzijde van de woning. Hier kijk je tot in de nok en zie je de houten dakconstructie in volle glorie. De houten vloer, stucwerk op de muren, de muurschildering en het raam met raamluiken; het is een sfeer uit Duizend-en-een-nachten.

Vliering

In de nok van de woning is een bergvliering, te bereiken vanaf de overloop.







EXTERIEUR

Voortuin

Vanaf de straat zie je niet alleen de mooie woning maar ook de voortuin die geheel is bedekt met grind. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en de houten poort aan de linkerzijde zorgt voor een goede doorgang naar de zij- en achtertuin. In de twee vierkante, verhoogde plantvakken staan groenblijvende planten en bloemen.

Zijtuin

Aan de Zuid-Westkant van de woning is de zijtuin met een groot terras waar je een groot deel van de dag in de zon kunt zitten. De zijtuin staat in verbinding met de woonkamer dankzij de 2 dubbele openslaande deuren. Via de gemetselde trap kom je in de hoger gelegen achtertuin.

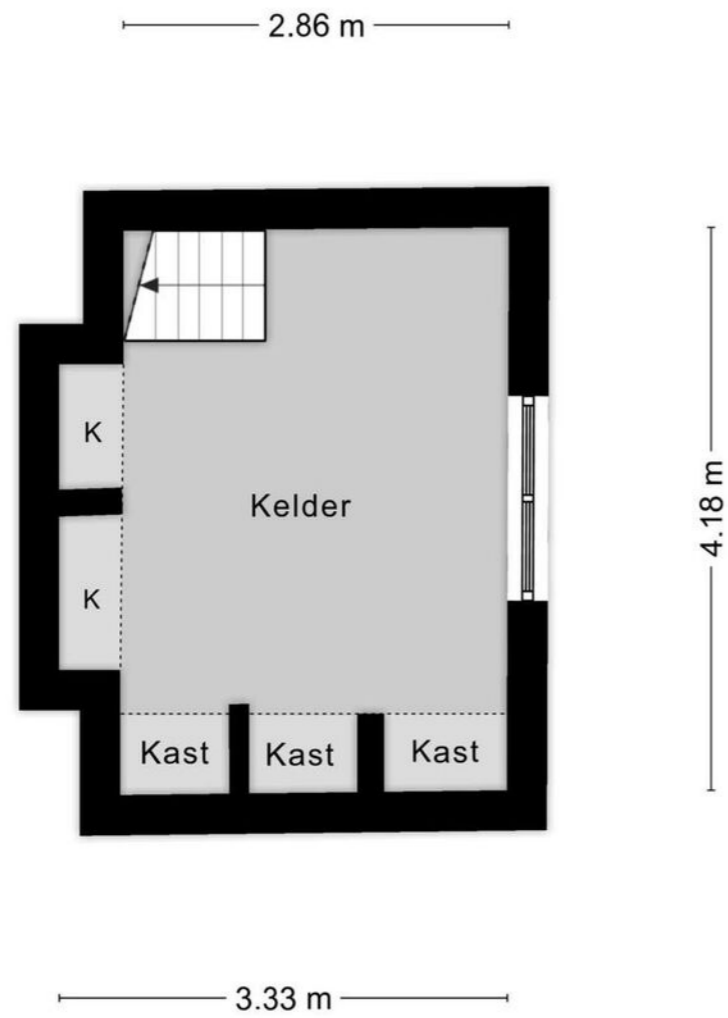
Achtertuintuin

Op deze plek staat een ruim tuinhuisje met diverse opbergmogelijkheden. Hier kun je met je voeten in het gras heerlijk zitten onder de prachtige kersenboom, die in het voorjaar schitterend bloesemt.





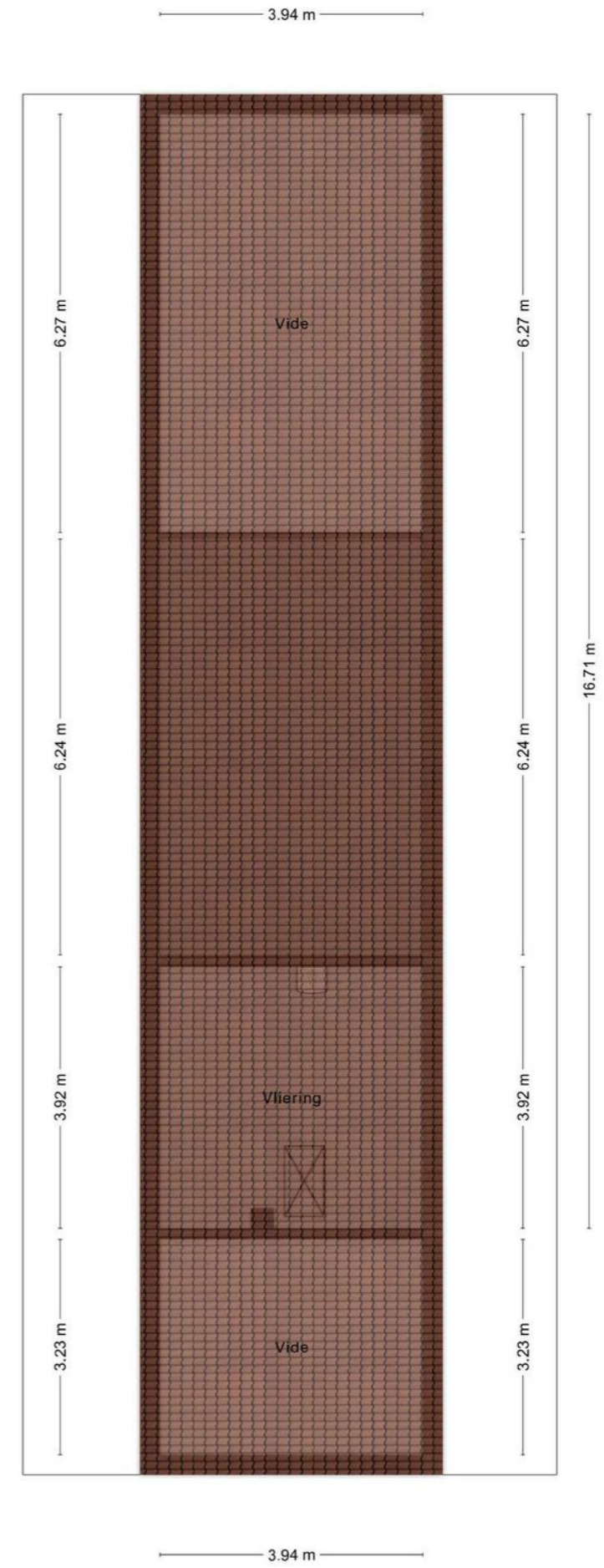


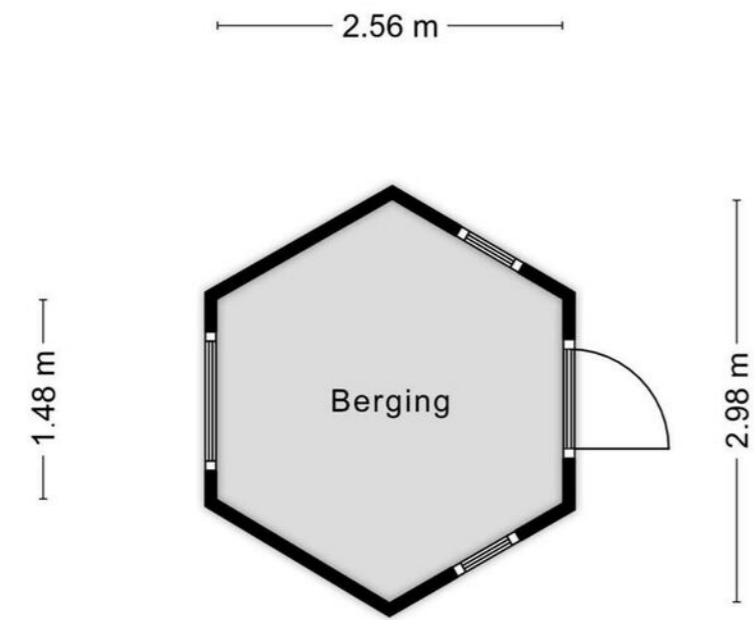


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





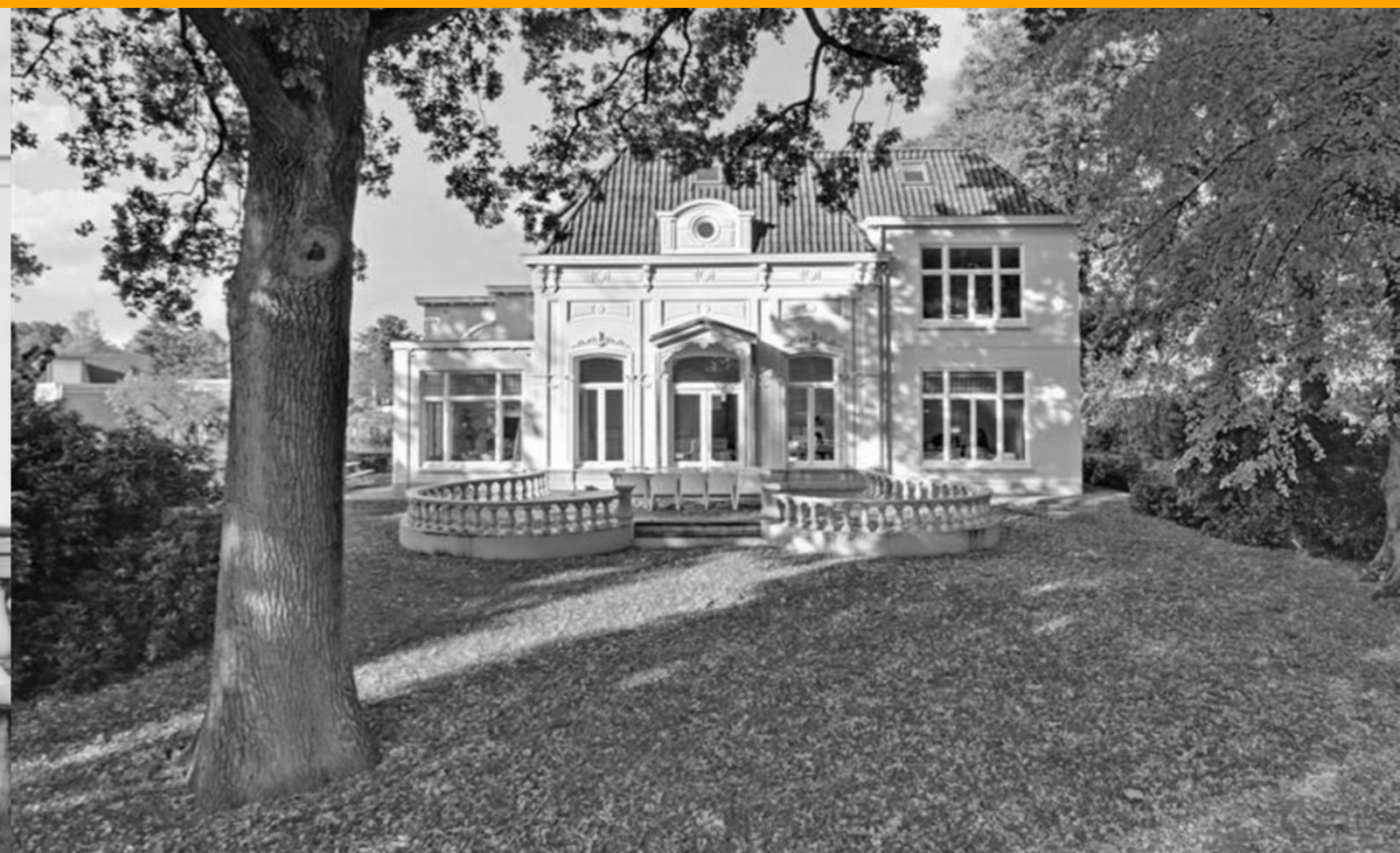
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: rooijsestraat 9



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dreumel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2067</p> <p><small>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 databankenrecht.</small></p>	
--	--	--



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl
Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

