



## KANTEEL 33, DREUMEL

Mooie vrijstaande woning  
4 slaapkamers, fijne eetkeuken en 'n bijkeuken  
Tuin op het zuiden en oprit met ruime garage



## KANTEEL 33, DREUMEL

In de rustige woonwijk De Polle staat deze charmante, vrijstaande woning met vier slaapkamers, een gezellige eetkeuken, lichte woonkamer en een zonnige tuin op het zuiden. Op de oprit is ruimte voor 4 auto's en de garage is een prima plek voor de auto, fietsen of motor. Dit is een fijne woning voor een gezin, om logées te ontvangen en om vanuit huis te werken. Dreumel heeft een zeer strategische ligging ten opzichte van Utrecht, 's-Hertogenbosch, Arnhem en Nijmegen; al deze steden zijn in maximaal 30 minuten te bereiken. De omgeving biedt een afwisselend decor van water, uitgestrekte weilanden en akkers en diverse dorpjes. Het dorp heeft een kinderdagverblijf, basisschool, peuterspeelzaal en diverse winkels.

### Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1998
Perceeloppervlakte:	522 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Inhoud:	677 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

### Bijzonderheden

- Mooie vrijstaande woning
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Fijne (gesloten) woonkeuken
- Bijkeuken
- Oprit voor 4 auto's en een diepe garage
- Mooi aangelegde tuin op het zuiden
- Gunstige ligging ten opzichte van Utrecht, 's-Hertogenbosch, Arnhem en Nijmegen.

---

## BEGANE GROND

### Hal

Aan het einde van de oprit is de mooie voordeur van deze stijlvolle woning. De hal is een gezellige ontvangstruimte met de open trap naar de eerste verdieping, de meterkast en de toiletruimte met toilet en fonteintje. De plavuizen vloer ligt op nagenoeg de hele begane grond. Door de ramen van de voordeur en de deur naar de woonkamer valt hier veel licht naar binnen.

### Woonkamer

Grote ramen met roedeverdeling en openslaande deuren naar de brede zijtuin zorgen voor mooi lichtinval in deze sfeervolle woonkamer. Het gestucte plafond heeft een subtiele sierlijst en de wanden zijn in een warme, natuurlijke kleur geschilderd. In de woonkamer is genoeg ruimte voor een zithoek, eettafel en je favoriete kast. Kies je ervoor om de eettafel in de keuken te zetten dan kun je in de woonkamer de ruimte verdelen in een zithoek en een tv-hoek.

### Eetkeuken

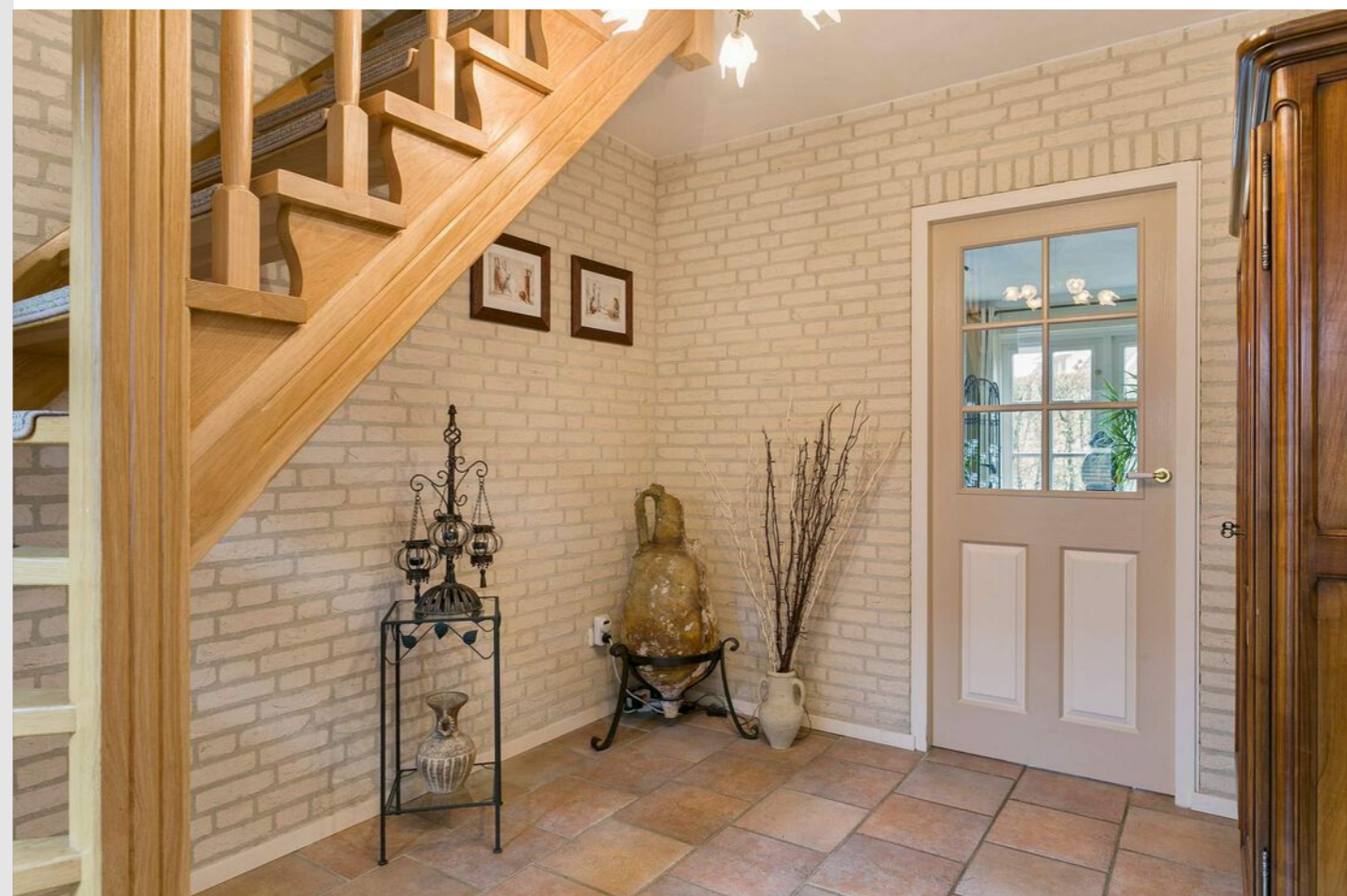
Vanuit de woonkamer loop je de lichte eetkeuken in; een ruimte met sfeer en mooi tuincontact. Openslaande deuren geven toegang tot de zonnige achtertuin. Er is ruimte voor een eettafel; een fijne plek voor ontbijt, lunch en diner. De massief houten hoekopstelling heeft een granieten werkblad, veel bergruimte in de kasten en lades en alle apparatuur is ingebouwd: een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser.

### Bijkeuken

Naast de keuken is de bijkeuken met een deur naar de tuin, een werkblad met oven en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Leuk detail is het stalraam tussen de keuken en bijkeuken; deze geeft de woning zijn eigen karakter.

### Garage

De woning heeft een diepe, inpandige garage met een deur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit. In de garage is ruimte voor de auto, de fietsen etc. en je kunt hier heerlijk klussen dankzij de goede isolatie.









---

## EERSTE VERDIEPING en VLIERING

### Overloop

Via de open trap in de hal kom je op de overloop met paneeldeuren naar de 4 slaapkamers en een speels, schuin dakvlak.

### Slaapkamers

Er zijn op deze verdieping vier ruime slaapkamers, waarvan twee met veel bergruimte in de vaste kasten. Deze woning biedt genoeg ruimte voor een gezin, om vanuit huis te werken en voor het ontvangen van logées.

### Badkamer

Dankzij de dakkapel is de badkamer een fijne, grote ruimte met veel lichtinval. De wanden en de vloer zijn geheel betegeld en de ruimte is ingedeeld met een hoekbad, douche, een toilet en een wastafelmeubel met twee wastafels.

### Vliering

Via een vlioztrap in een van de slaapkamers is de bergzolder te bereiken.







---

## EXTERIEUR

### Voortuin

Vanaf de straat zie je een hoge beukenhaag en twee leibomen waardoor je in de woning veel privacy hebt. De buxushaag, sierbestrating en de hortensia's geven de voortuin karakter. Op de diepe, brede oprit is parkeergelegenheid voor 4 auto's en rechts van de woning is een pad naar de achtertuin.

### Zij- en achtertuin

De brede achtertuin heeft een gunstige ligging op het zuiden waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. Er zijn twee ronde terrassen en onder het overdekt terras kun je beschut zitten met een hapje en een drankje. In de borders staan diverse planten en de sierbestrating van gebakken klinkers passen perfect bij de woning. In de hoek van de tuin is een stenen berging met twee ramen en openslaande deuren; een prima plek voor het (tuin)gereedschap. Aan deze berging bevindt zich nog een ruime overkapping. Een heerlijke plek om te zitten.

Links van de woning is een brede zijtuin met hoge beukenhagen en een terras waar je vroeg in de ochtend al in de zon kunt zitten. Het gazon in de zijtuin en achtertuin vormt een mooi geheel en op ieder terras heb je veel privacy.











Kadastrale kaart

Uw referentie: kanteel 33



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dreumel Sectie A Perceel 2306</p> <p>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.</p>	
--	---	--

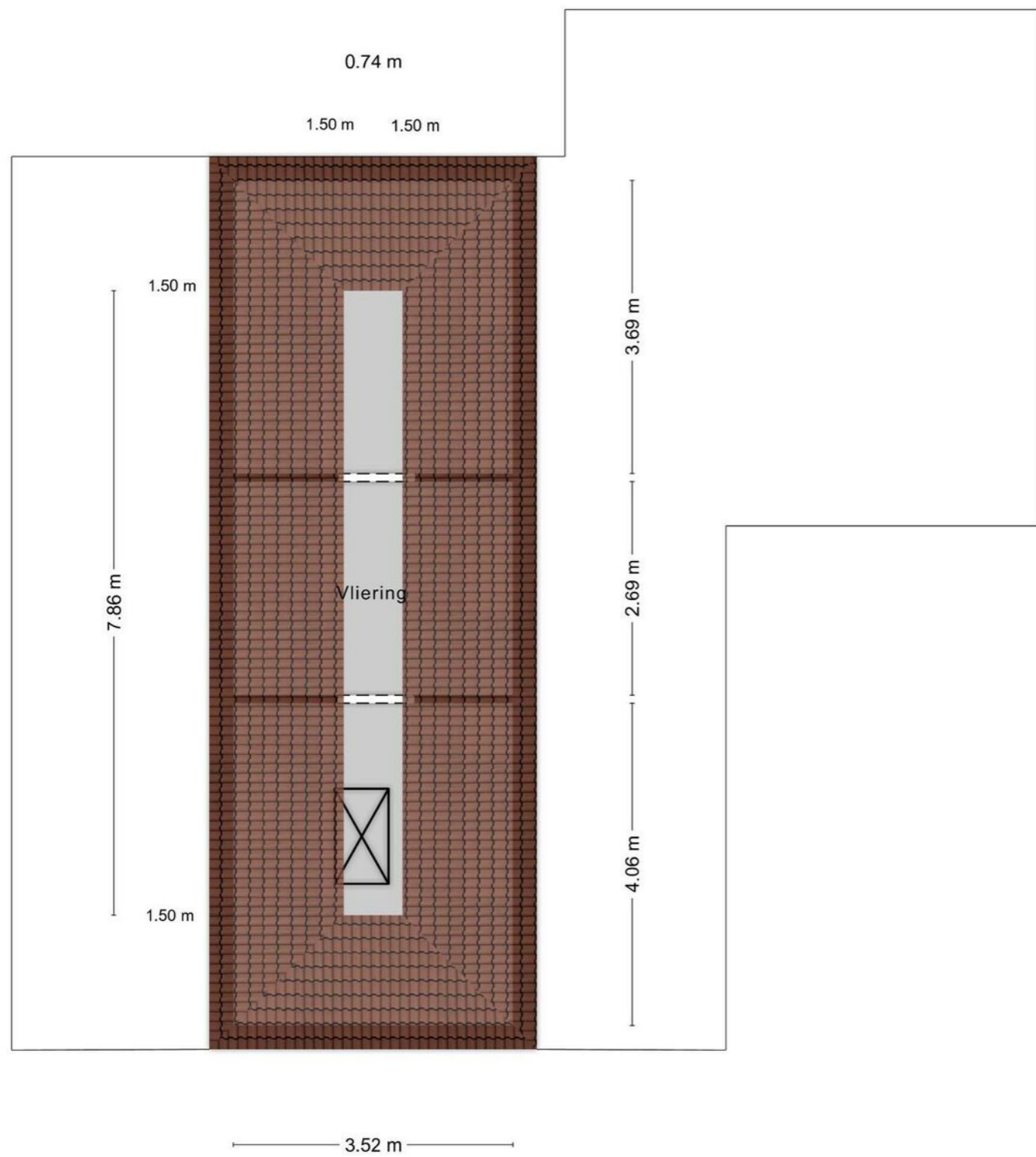


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

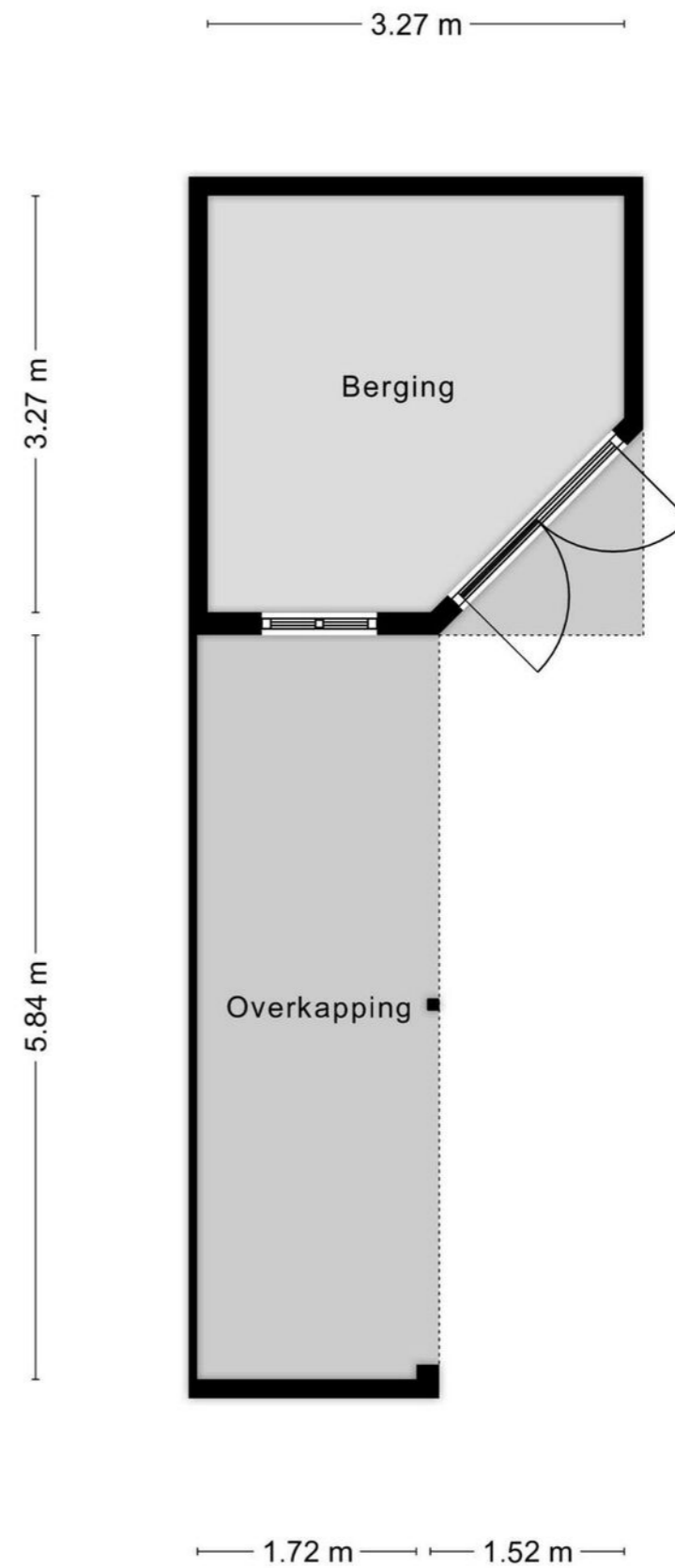
6.01 m  
 2.12 m  
 3.96 m



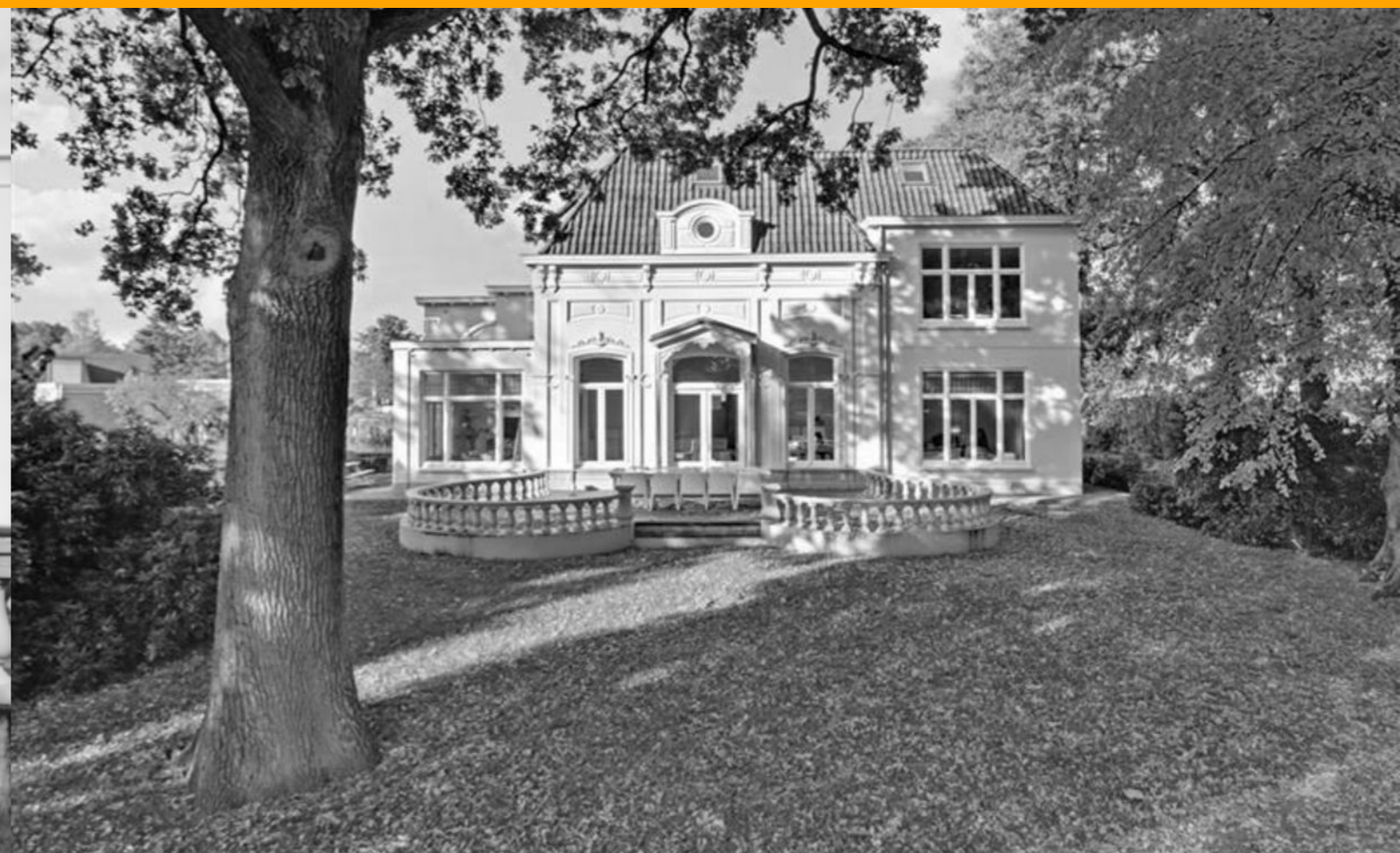
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



## 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](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)





Hintham 152, 5246 AK Rosmalen  
T 073 202 02 15 | [info@stoffelsmakelaardij.nl](mailto:info@stoffelsmakelaardij.nl) | [www.stoffelsmakelaardij.nl](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)  
Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.stoffelsmakelaardij.nl](http://www.stoffelsmakelaardij.nl)

