

Prachtige unieke woonboerderij

Polstraat 37, 6621 AS te Dreumel (Gelderland)
Land van Maas en Waal

IN DEZE BROCHURE

Uitgebreide beschrijving van de indeling van het huis

Foto's:

Recent, impressie en Sfeerfoto's

Bouwkundige informatie en taxatierapport.

Extra informatie

Plattegronden historische foto's van het huis.

Veel
plezier
met
lezen
en
kijken

Ivo en
Sandra





Welkom in dit mooie huis

Vroeger Waaldijk 41, wat precies de plek beschrijft waar u woont. Aan de dijk naast de Waal. Direct naast de Vonkerplas, een mooi natuurgebied in de uiterwaard.

Introductie

Heeft u altijd al gedroomd van wonen te midden van de **natuur** in een schitterende en unieke **rietgedekte gelderse t-boerderij** op een prachtige locatie? Misschien is dit dan wel uw **droomhuis**. Een woonboerderij met voorhuis dat dateert uit medio 1856 en het deel/achterhuis, dat later werd aangebouwd en medio 1981 werd gemoderniseerd (waarbij het deel een dakverhoging onderging). De woonboerderij biedt u vele mogelijkheden. Het voorhuis zou als zelfstandige woning kunnen worden ingezet (**meerdere generatie woning**). Het voorhuis staat evenwijdig aan de dijk, het achterhuis echter aan de toenmalige benedendijkse straat, wat resulteerde in de kenmerkende hoek van circa 65 graden. Terecht een gemeentelijk monument. Een ruime woning met vele mogelijkheden met een inhoud van bijna 1.500 m³. Benedendijks is de ingang van het deel van de boerderij. Het deel heeft een eigen 1^{ste} verdieping die momenteel verdeeld is in 4 slaapkamers en een badkamer, maar relatief eenvoudig anders in te delen is door de gipsplaat wanden te verwijderen. Het deel herbergt onder andere een woonkamer, bijkeuken, woonkeuken, kelder, badkamer en master bedroom. Daarnaast is er ook een klein gedeelte ingericht als luxe logeer verblijf.



Deze is zowel binnendoor als via een eigen entree toegankelijk en bestaat uit een woonkamer met keukenblok, slaapkamer en badkamer. Uitermate geschikt om **wonen en werken** te combineren of mogelijk een **B&B** te starten. Kortom, een multifunctioneel doch karakteristiek object, waar diverse vormen van wonen, werken en recreëren samengaan op **een idyllische locatie**. Tegenover de voordeur van het voorhuis (vroeger Waaldijk 41 prijkt nog aan de gevel) is een toegang tot de **Dreumelse waard**. Hier liggen de uitgestrekte uiterwaarden, een gebied met een prachtige natuur met in het midden **de Vonkerplas** met rondom een mooie wandelroute. Uit welk raam u ook kijkt, u ziet altijd de natuur, **van boomgaard tot wandelgebied**; waar kunt u dat tegenwoordig nog vinden voor een prijs van onder één miljoen?



Een rondje Wandelen van 9 kilometer met de hond, vissen en genieten van de zonsondergang.



We beginnen rondom de woonboerderij

Door de foto's te bekijken krijgt u een indruk van de woonboerderij rondom het voorhuis in/aan de dijk. Bereikbaar via de dijk of de opgangen aan weerskanten van de woonboerderij. Op deze drie foto's ziet u de achterkant van het deel en het erf, waar u wel zeker zes auto's kunt parkeren. De zijde met de dakkapellen, de opgang naar het voorhuis en de overkapping voor b.v. fietsen. De foto hier onder is de zij ingang van het deel. Als laatste ziet u het voorhuis in/aan de dijk.



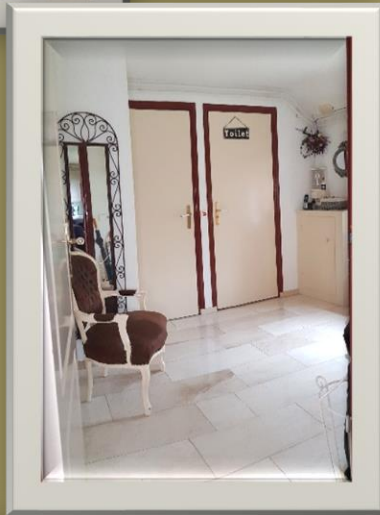
In 2016 heeft de kap van de boerderij een opknopbeurt gehad. Het dak van het deel is volledig vervangen. Hierbij zijn alle balken en latten die aan vervanging toewaren vervangen. Ook is het dak tegen insecten behandeld. Op het voorhuis is de nokvoetsen vervangen en het riet aangevuld. Dit jaar heeft het dak een inspectie en behandeling gehad tegen algen en mos, om het riet langer te behouden.

In 2020 is het huis op nieuw gesausd. Het stoepje van het voorhuis is in 2021 vervangen.

De zij-ingang van het Deel is waar we starten.

De recent vervangen deur (met driepunts veiligheidssluiting) biedt toegang aan een ruime hal met een mooie onverslijtbare marmeren vloer met vloerverwarming. Via de hal zijn de master bedroom, toilet en de woonkeuken te bereiken. De hele beneden etage (behalve de master bedroom) heeft vloerverwarming welke erg aangenaam is in de koude winters.

De master bedroom: door de 4 ramen is er genoeg licht en veel ruimte om er naar uw eigen smaak en style uw draai aan te geven.





De woonkeuken

Na de laatste foto van de master bedroom gaan we via de hal naar de keuken.

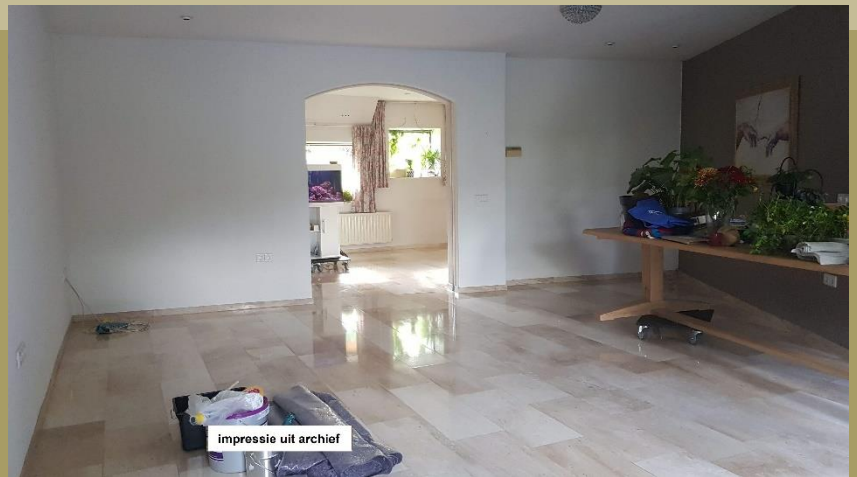
De woonkeuken, met de marmeren vloer, heeft een oude keuken voorzien van diverse moderne apparatuur zoals een tepanyaki, grill, inductie kookplaat, vaatwasser en combimagnetron. Hier kunt u met elkaar gezellig kletsend de maaltijd bereiden en de dag door te nemen.



Hier boven: de deur die u ziet is die naar de gewelfde kelder. Deze bestaat uit 2 delen
U kunt daar b.v. spullen zetten die gekoeld moeten blijven.



impressie uit archief



impressie uit archief

U zult zich wel afvragen waarom deze foto's. Dit zijn voor en na foto's van het opknappen (micro schuren) van de volledig marmeren vloer die in deze verdieping ligt en het weer fris sauzen van de wanden. Zo heeft u een idee van alle ruimte in dit vertrek.

De Huiskamer



impressie uit archief



impressie uit archief

Ziet u die deur daar rechts achter, die leidt naar de bijkeuken.



impressie uit archief

Aangezien wij graag zoveel mogelijk van de ruimtes op de foto willen krijgen, maken we gebruik van een panorama shot functie. Wij kiezen niet voor een groothoeklens, omdat die ruimtes naar ons idee niet realistisch genoeg in beeld brengen. Panorama foto's geven wel kleine afwijkingen (vertekening van rechte lijnen). Ook komt u foto's uit ons privé archief tegen die wellicht andere tijden laten zien van de woning of de tuin, maar daardoor wel u een beter beeld schetsen van dit unieke huis en omgeving.

De bijkeuken

De bijkeuken is ruim genoeg om kasten neer te zetten, uw koelkast, vrieskist, strijkplank, stofzuiger, voorraad enz. In de bijkeuken hangt de cv-ketel die het hele huis verwarmd en zorgt voor uw warme douche. Aansluitingen voor de wasmachine en de droger zijn hier ook. Vanuit de bijkeuken naar de tuin, het luxe logeerappartement en een hal met een 'verborgen' trap opgang.



De Kombi Kompakt HRE 36/48A maart 2023 het topmodel van Intergas. Een CW5- **A-label**, **'dubbele' HR-techniek** voor verwarming en warmwater voorziening. De A-label pomp en de traploze regeling, die het vermogen van de ketel automatisch aanpast aan de warmtebehoefte, dragen daar nog eens extra aan bij. Unieke gepatenteerde **dubbele twee-in-één warmtewisselaar**, die zorgt voor minimalisatie van warmteverlies en een optimale warmteoverdracht.

Het resultaat is een zeer laag gasverbruik en daarmee lage energiekosten.

- *Klaar voor de hybride warmtepomp
- *Geschikt voor slimme thermostaat

Energiezuinig en duurzaam.



Het luxe

logeerappartement is het koelste plekje van het huis tijdens warme zomers. Met een klein keukenblokje, voorzien van een kookplaat en afzuigkap. Een gezellige lichte woonkamer. Voorbij een schuifdeur komt u in de slaapkamer, die aansluit op de badkamer. De badkamer is voorzien van toilet, douche, vaste kastruimte en wastafel. Via de deur naar buiten is er een eigen privé plek om heerlijk buiten te zitten uit de wind. Werkelijk een heerlijke plek waar u al vroeg in het voorjaar, met mooi weer of s 'avonds laat, heerlijk kunt BBQ'en en onder de mooie overstekende kap kunt genieten van het uitzicht op een prachtige sterrenhemel.



Het luxe logeerappartement is ook toegankelijk voor minder valide. Alles is door middel van schuifdeuren bereikbaar en zonder drempels. In het keukenblokje is ruimte voor de rolstoel zodat u goed bij de wasbak kunt. In de badkamer een greep om u vast te kunnen houden. Niet opvallend maar wel aanwezig. Zo zou b.v. oma op haar oude dag bij u kunnen wonen. Maar een B&B is ook een optie of misschien een kantoor aan huis. Mogelijkheden genoeg zoals u hoort.





Dit was de beganegrond van het deel, nu via de huiskamer naar het trappenhuis en naar de eerste etage van het deel. Het trappenhuis is wat vreemd, na drie treden komt u op een plateau met deur naar de badkamer (zie foto hierboven), toilet, douche en een ligbad. Deze ruimte bevindt zich eigenlijk in de kelder van het voorhuis, hoe vreemd is dat! U zult het wel zien.



Eerste verdieping van het deel

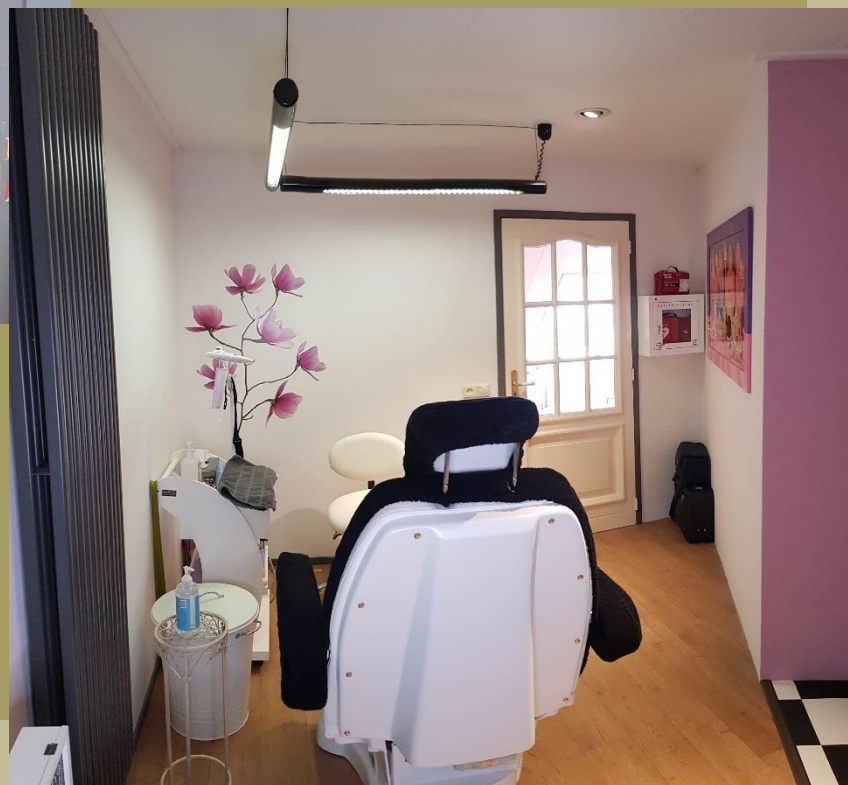
Enmaal boven aan de trap, de eerste ruimte die we tegenkomen; de wachtruimte (hal/overloop). Hier komen we de praktijkruimte (slaapkamer) tegen. De volgende hal/overloop heeft bij ons de muziekkamer. Bij het vervangen van het dak hebben we 2 nieuwe dakramen in de muziekkamer laten plaatsen, waardoor de ruimte natuurlijk licht heeft. Een aandachtspunt is dat de betimmering nog naar eigen smaak gerealiseerd moet worden.



De wachtkamer/hal



Praktijkruimte/
slaapkamer





De muziekkamer/hal/overloop



De sportkamer/ slaapkamer

heeft zoals u ziet uitzicht op de dijk en de boomgaarden.
s'Morgens wakker worden van de vogeltjes, dat klinkt toch goed?



Via de hal/overloop komt u langs de deur met de 'verborgen' trapopgang, een slaapkamer met dakkapel tegen, waarna de laatste slaapkamer van de 1ste etage van het deel met het fraaiste uitzicht van alle slaapkamers. De twee ramen kijken uit op de boomgaarde met appelbomen die prachtig in het voorjaar met roze bloemetjes bedekt is. U ziet ook de mooie overstekende kap, die ook in het voorjaar gevuld is met vogeltjes die piepen en kwetteren. Deze ruime kamer heeft aan de daksijden kastenwanden die heel veel opbergruimte bieden.



Slaapkamer

Met ook hier een fraai vormgegeven dakkapel, waardoor u uitkijkt over de boomgaarden.



De laatste slaapkamer

De laatste slaapkamer op deze etage heeft toch wel het meest spectaculaire uitzicht. Vanuit deze slaapkamer weer terug de overloop op en u ziet de badkamer en in de hal aan het plafond de vlizotrap naar de zolder.





Het uitzicht



De badkamer
en de hal



De begane grond van het voorhuis

Terug naar de wachtkamer. De deur die naar het voorhuis leidt. De deur is af te sluiten waardoor er een zelfstandige woning kan worden gecreëerd. Daarna komen we in de hal/entree van het voorhuis. Via deze hal een opgang (middels vaste trap naar de 1 etage van het voorhuis), het toilet, de woonkamer waar u twee ramen heeft die uitzicht bieden op de dijk. U kunt ver weg (+ 100meter) een mooie boerderij zien, bomen en de mooie natuur van Dreumel.



impresie uit archief

De woonkeuken

Heerlijk licht dankzij de twee ramen met uitzicht op de dijk. De woonkeuken heeft drie vaste kasten en vaste bovenkasten. In een van deze kasten is recent een aansluiting gemaakt voor een wasmachine. De keuken zelf heeft een elektrische kookplaat, vaatwasser en afzuigkap.



De eerste etage van het voorhuis

Via de trapopgang komt u uit op de eerste etage van het voorhuis. Hier twee leuke slaapkamers met schuine daken, vaste kasten en lage raampjes waarmee u over de dijk kunt kijken en een kleine badkamer met wastafel en douche.



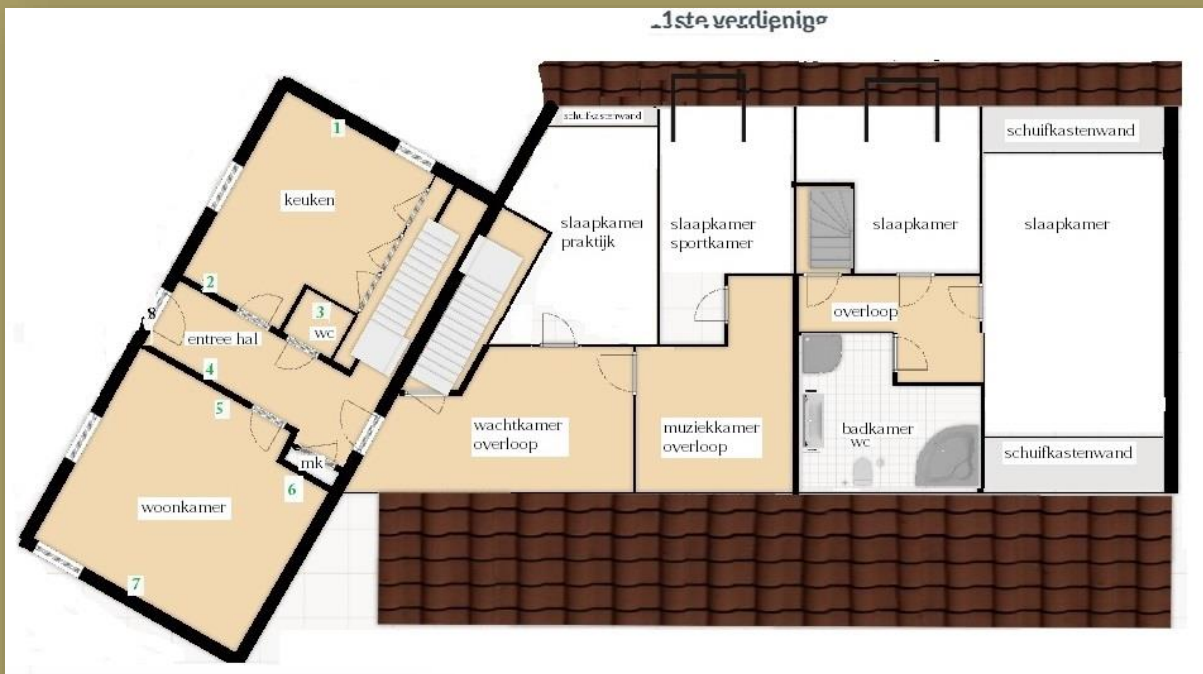


impressie uit archief

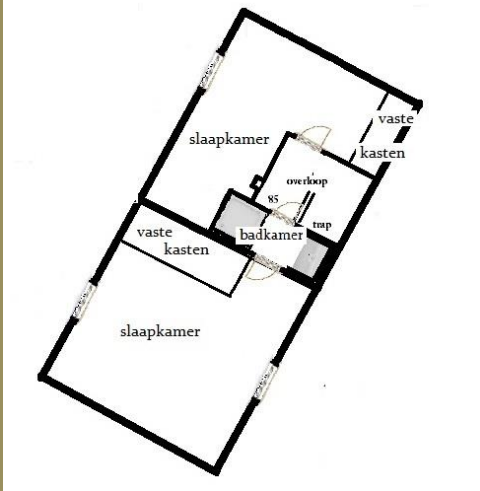


Als laatste ruimtes van het huis kan ik u vertellen dat het voorhuis een kelder heeft die te benaderen is via de keuken in het deel. De kelder bestaat uit twee gewelfde ruimtes die bij ons (zeker in de winter) worden gebruikt om flessen koud te zetten en lege spullen op te slaan. Een aandachtspunt; het zijn vochtige ruimtes. Over het hele deel loopt een zolder die verlicht is en waar u kunt staan (175cm hoog in de nok), deze is te bereiken via een vlizotrap. Op de zolder is te zien hoe de authentiek gedekte kap er aan de binnenkant uit ziet, u kunt daar veel spullen opslaan en uw fantasie daar oplos laten; daar is ruimte genoeg voor.





Eerste verdieping voorhuis



Hiermee eindigen we de rondleiding van het huis

Natuurlijk vergeten we niet u ook een korte omschrijving van de grote tuin te geven. Deze bevindt zich rondom het huis. Het voorhuis zit tegen/in de dijk. Aan de achterkant van het huis bij de overstekende kap is er parkeermogelijkheid, links en rechts van het huis is de tuin met prieel (6,6 meter doorsnede) waar u heerlijk buiten kunt zitten, privé en uit de zon, onder het genot van een drankje en een hapje genieten van de omgeving. De tuin bestaat uit verschillende verhogingen en veel begroeiing. Wij houden van een wilde tuin (kaal zie impressie foto's) In de tuin staat een grootte kas die bestaat uit 2 delen (ca.7 x 5 m en ca.3 x 6m.). Wij hebben hier ons zwembad staan, die in de zomer heerlijk verwarmd wordt onder al dat glas. Hier hebben wij al heel wat avonden heerlijk kunnen genieten van deze 'verborgen'luxe.



In de tuin kunt u genieten van bloemen, vlinders en vogels. Met de inzet van een paar kattenbrokjes, ziet u meerdere egeltjes. Let op mbt de tuin: Vanaf de Waaldijk dalen twee trappen af naar het perceel. Aan de noordzijde van de woonboerderij ligt een tuin met bestrating en houten tuinhuis. Sinds de dijkverzwaring is er een hoogteverschil waar door er gescheiden tuindelen zijn ontstaan. Aan de achterzijde is het perceel bereikbaar via de Polstraat. Hier bevinden zich de oprit met poort, twee houten tuinhuisjes en een overkapte fietsenstalling. Aan de zuidzijde van de woonboerderij is een grote tuin aangelegd. Hiervan wijkt de erfgrans iets af met de kadastrale grenzen (Dit komt doordat er een deel toebehoort aan het dijkbeheer) met een gazon, diverse borders, een klinkerterras onder de ronde pergola (Ø 6,60 meter).





De tuin

Wij hebben een wilde tuin; er zijn wat Foto's toegevoegd van de gestijlde tuin uit het verleden, om u een idee te geven van hoe het ook kan.





Nu volgen nog een aantal impressiefoto's. Op dit ogenblik staat er een zwembad in de kas, maar natuurlijk kunt u de kas ook voor andere doeleinden gebruiken. Het is maar wat u wilt en waar u behoeften aan heeft. Ruimte genoeg om er iets moois naar uw wens van te kunnen maken.



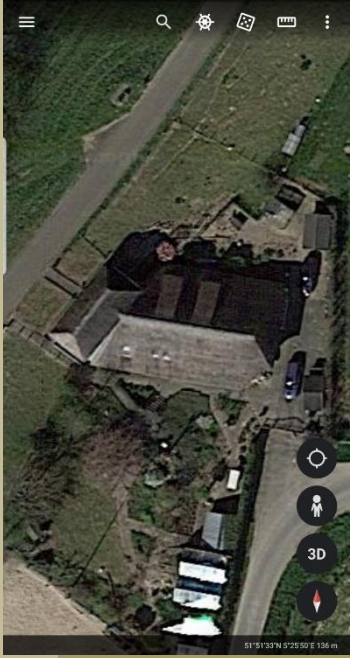
Impressie uit archief



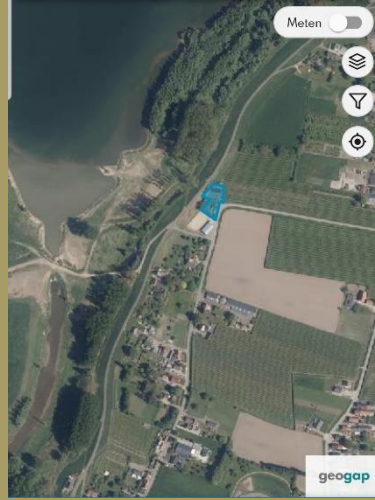
Impressie uit archief



Impressie uit archief

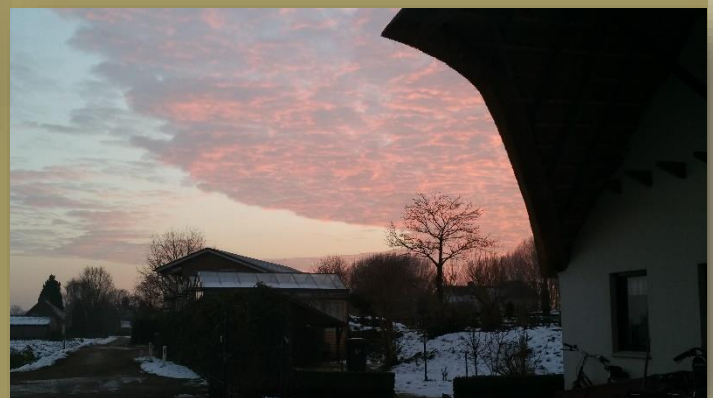


Polstraat 37, 6621AS Dreumel : 2589



De sataliet foto's brengen duidelijk in beeld hoe vrij u woont en de ligging van de Vonkerplas en de Waal.

Alle onderstaande foto's zijn zelf gemaakt.



Bereikbaarheid

Dreumel is gesitueerd in het Land van Maas en Waal, op circa 10min. van de A15 en 15min. van de A50 en 15min. naar de A2. Steden als Oss (14 km), Tiel (17 km), 's-Hertogenbosch (25 km) en Nijmegen (45 km) zijn goed bereikbaar. Niet voor niets zijn er hier in de buurt veel transportbedrijven gevestigd en overslagloodsen. Vanuit Dreumel kunt u met 2 uur rijden praktisch alle uithoeken van Nederland bereiken. Heerlijk centraal.



Bouwkundige gegevens

De woonboerderij heeft drie woonlagen onder een samengesteld dak.

De samengestelde kap van de woonboerderij is in 2016 hersteld en het deel volledig opnieuw gedekt met riet. Het houtwerk is bespoten te voorkoming van houtworm, mos en algengroei, zwakke balken en latten zijn vervangen en hersteld.

De woning is gefundeerd 'op staal'.

De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout (de eerste verdiepingvloer is geïsoleerd/zwevend gelegd).

De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van een pleisterlaag (Pleisterwerk hersteld en gesausd in 2020).

Ramen, deuren en kozijnen zijn van hout en bezet met dubbele beglazing (m.u.v. master bedroom van het deel)

De verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een cv-ketel (Intergas 2023). Vloerverwarming is aanwezig op de parterre in het woonhuis (m.u.v. master bedroom en de badkamer aan de voorzijde).

De woning is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie en dubbele beglazing.

De woonboerderij (< 1860) is gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeren in een goede bouwkundige staat en staat van onderhoud. Evt taxatie rapport 2021 in te zien.

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering, glasvezel.



Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. In dit plan is een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot grootte, ligging en het gebruik van het erf, hoofd- en bijgebouwen alsmede van de aangelegen percelen. Ontwikkelingen en voorgenomen plannen zullen altijd worden getoetst aan het bestemmingsplan. Derhalve is het raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen. Ook raden wij u aan om u te laten voorlichten over eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening in de nabije toekomst en over plannen op langere termijn. Deze laatste categorie hoeft niet altijd vastgelegd te zijn in een bestemmingsplan. Informatie over bovengenoemde zaken is te verkrijgen op het gemeentehuis van de gemeente West Maas en Waal, Dijkstraat 11 te Beneden-Leeuwen, tel. 0487-599500, fax 0487-594549, website www.westmaasenwaal.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden plaats in overleg. De woonboerderij zal worden verkocht aan de koper die in overleg met de verkoper de gunstigste prijs en voorwaarden zijn overeengekomen.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Bijgesloten plattegrondtekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden. Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoek plicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. In de woning zijn mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. De koper dient rekening te houden met moderniseringskosten. In de koopovereenkomst zal een zgn "ouderdomsclausule" worden opgenomen.

Waarde berekening obv taxatierapport

[wonen-en-hypotheek/woning-waarde-huizenprijzen.html#calctop](#)

Waarde ontwikkeling van een huizenprijs van € 777.000 op 30-08-2021

	Geïndexeerd naar 01-04-2022			Prognose voor 19-05-2022	
	Prijs/waarde	Prijs stijging	Verkochte huizen	Prijs/waarde	Prijs stijging
gelderland	€ 874.300	12,5%	-23%	€ 896.000	15,3%
eel Nederland	€ 858.300	10,5%	-27%	€ 876.400	12,8%
rijstaande woning ³	€ 864.500	11,3%	-29%	€ 885.700	14,0%
rijstaande woning in gelderland	€ 880.700	13,3%	-25%	€ 905.500	16,5%

Waarde berekening obv waardebeoordeling 2023

WALTER Woningwaarde

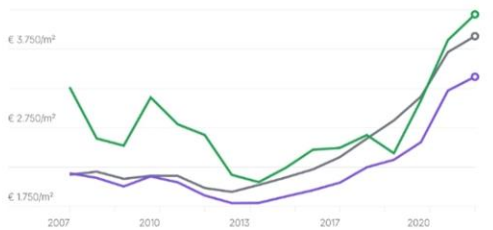
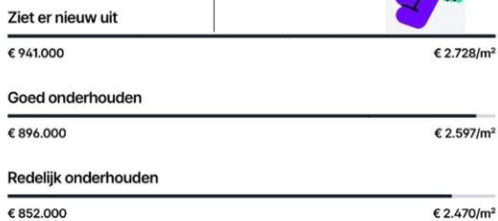
6 Huizen verkocht afgelopen maand
€ 3.975/m²

8 Totaal het aantal huizen verkocht
€ 733.324

1,8% Onder de vraagprijs afgelopen maand

Polstraat 37, Dreumel
Dit karakteristieke en immense vrijstaande huis staat in de prachtige buurt Buitengebied Dreumel in Dreumel.

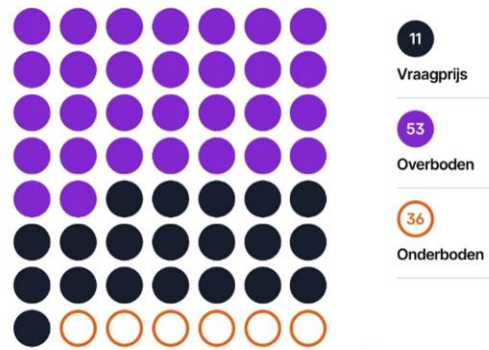
WOZ waarde in 2023 € 794.000
De WOZ-waarde is een administratieve waarde. De WOZ-waarde is niet bindend voor de gemeentelijke belastingen. [Waarom niet eerst een goederwaarde laten vaststellen?](#)

Nederland +5,5% Vandaag € 3.915/m ²	West Maas en Waal +5,5% Vandaag € 3.399/m ²	Buitengebied Dreumel +8,4% Vandaag € 4.191/m ²
--	--	---

De basisinformatie op een rijtje

 Vrijstaand huis Woningtype	 1856 Bouwjaar	 13 waarvan 8 Slaapkamers Kamers
 3 Verdiepingen	 345 m² Woonoppervlakte	 1245 m² Tuin
 17-06-2022 Te koop sinds	 € 850.000 Vraagprijs	 € 2.470/m² Biedingsadvies



Koopsummen van vergelijkbare huizen

Adres	m ²	Datum	Verwachte verkoopprijs	Bieding
Waalwijk 57	420 m ²	25-10-2021	€ 1.285.660 · € 3.061/m ²	± +8,0%
Waalwijk 26	259 m ²	10-09-2020	€ 932.990 · € 3.602/m ²	± +8,0%
Vluchtheuvelstraat 7	170 m ²	08-09-2020	€ 652.883 · € 3.840/m ²	± +2,0%
Boezemweg 3	166 m ²	29-09-2022	€ 656.037 · € 3.952/m ²	± +0,0%
Veerstraat 6	180 m ²	16-11-2022	€ 718.534 · € 3.992/m ²	± -4,0%
Donjon 35	244 m ²	14-06-2022	€ 767.505 · € 3.146/m ²	
Dorpstraat 32	351 m ²	02-08-2022	€ 737.095 · € 2.100/m ²	± +0,0%
Waalwijk 32	206 m ²	14-10-2020	€ 746.814 · € 3.625/m ²	± +4,0%
Maasdijk 13	156 m ²	04-04-2022	€ 772.196 · € 4.950/m ²	± +0,0%
Maasdijk 16	291 m ²	09-05-2020	€ 869.717 · € 2.989/m ²	± +2,0%
van Heemstraweg 144	210 m ²	10-10-2021	€ 633.982 · € 3.019/m ²	± +2,0%

Wat moet ik bieden?



Biedingsadvies
Bied een reële prijs op het prijsniveau van vergelijkbare huizen. Een stapje hoger dan de marktwaarde van deze woning dat je de competitie een stap voor bent.


345 m²
€ 2.470/m² ± 0,0%
€ 852.150



Keiharde feiten, duidelijke taal

De nieuwe standaard voor het kopen van een huis. Geen vooroordelen, verborgen agenda's of gladder praatjes. En we zijn pas net begonnen.



Even contact via WhatsApp?
Stuur een appje naar 085 080 6860
25-04-2023



TAXATIERAPPORT

**Polstraat 37
6621 AS DREUMEL**

Rapportnummer:	W6621A537_1
Rapporttype:	Model Woonruimte
met referentie aanvrager:	adviseur hypotheek [REDACTED] NBG
Uitgebracht op:	2 september 2021
Uitgebracht door:	Taxatihuys De Betuwe Pr Willem-Alexanderstr 3 4197BP BUURMALSEN KVK nummer 76937089
Taxateur:	De heer [REDACTED]

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | |
|--------------------------|---|
| - eigendomsbewijs: | Ja |
| - kadastraal plan: | Ja |
| - kadastraal uittreksel: | Ja |
| - koopovereenkomst: | Nee, De taxatie is bedoeld ter verkrijging van een lagere rente risico-opslag. Derhalve is er geen koopovereenkomst aanwezig. |
| - overige: | Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht. |

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| - Gemeente: | Dreumel |
| - Sectie: | A |
| - Nummer(s): | 2589 |
| - Mandelig perceel: | Nee |
| - Grootte : | 0 hectare, 12 are en 45 centiare |

Er is sprake van:

- | | |
|---|-----|
| 1. Volle eigendom : | Ja |
| 2. Recht van (onder)erfpacht: | Nee |
| 3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : | Nee |
| 4. Recht van opstal: | Nee |

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :

4. Energielabel

Het object beschikt over :

- | | |
|-------------------------------|---|
| d. geen energielabel, omdat : | Er is geen voorlopig of definitief energielabel geregistreerd bij ep-online.nl. Gezien het bouwjaar en de reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen gaat taxateur uit van energielabel E. |
|-------------------------------|---|

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud: voldoende
 - buitenonderhoud: voldoende
 - bouwkundige constructie: voldoende
 - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : Nee
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde : Nee
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : Nee, Echter, de in aanmerking genomen kosten van een dergelijk onderzoek t.o.v. de verkrijging van inzicht in de gesteldheid van het object en hiermee gepaarde komende onderhouds/vervangingskosten is het voor een koper/eigenaar wel verstandig om te laten uitvoeren. Men komt dan niet zomaar voor verrassingen te staan. Tevens voldoet een koper v.w.b. het bouwkundige deel hiermee aan zijn onderzoekplicht inzake de bouwkundige staat van het object.
- e. Volgens de taxateur wordt het object: normaal gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd : Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, Dhr. I.D. Brandt
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

3. Asbest

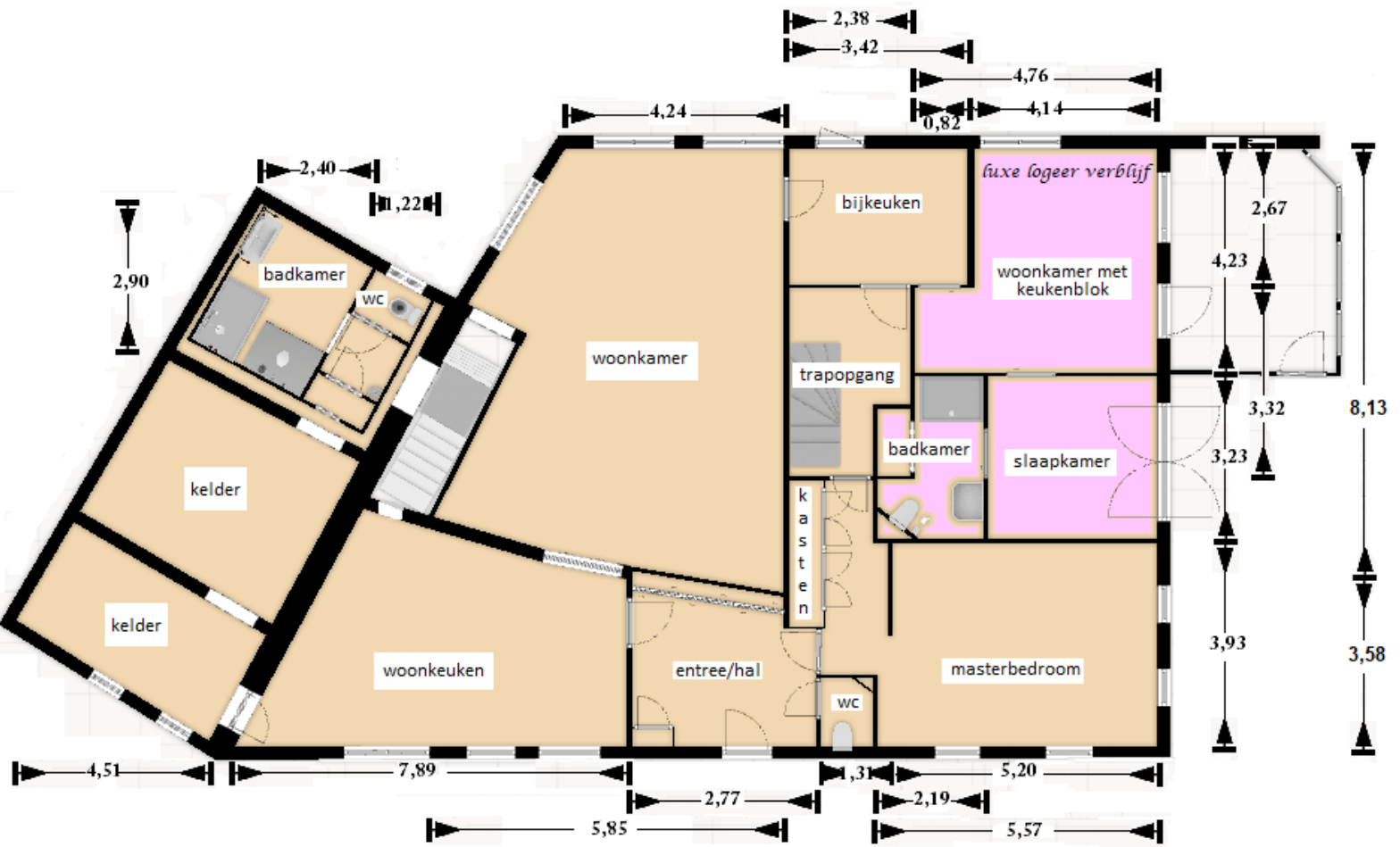
- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee, doch het is algemeen bekend dat tot ca. '93 asbesthoudende/asbest verdachte materialen in de bouw werden toegepast. De taxateur kan toepassing en verwerking van asbesthoudende materialen in-, aan-, of rond het getaxeerde niet uitsluiten. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: Zeer royale woonoppervlakte.
 - Zwakte: Met name v.v. zijtuin. Perceel is heeft een vrij incurante vorm.
 - Kansen: Energiebesparende maatregelen. Zie energiebesparingsverkenner.
 - Bedreigingen: Economische ontwikkelingen zoals; rentestijging, economische krimp of een crisis, deze kunnen de courantheid en daarmee de waarde beperken.

4. Monument

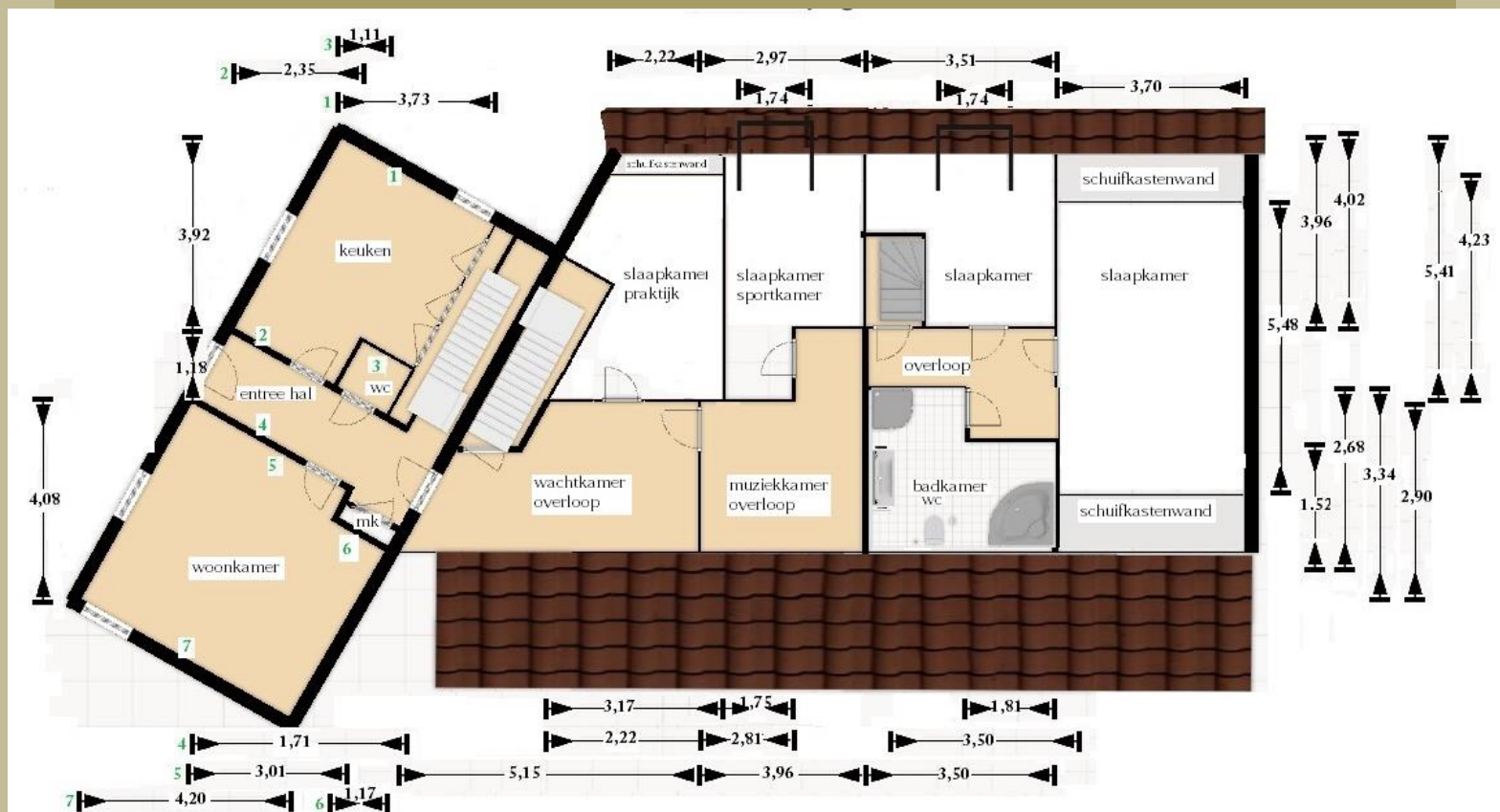
Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
- 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
 - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
 - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Ja, Het getaxeerde object betreft een door de gemeente verklaard beschermd monument.

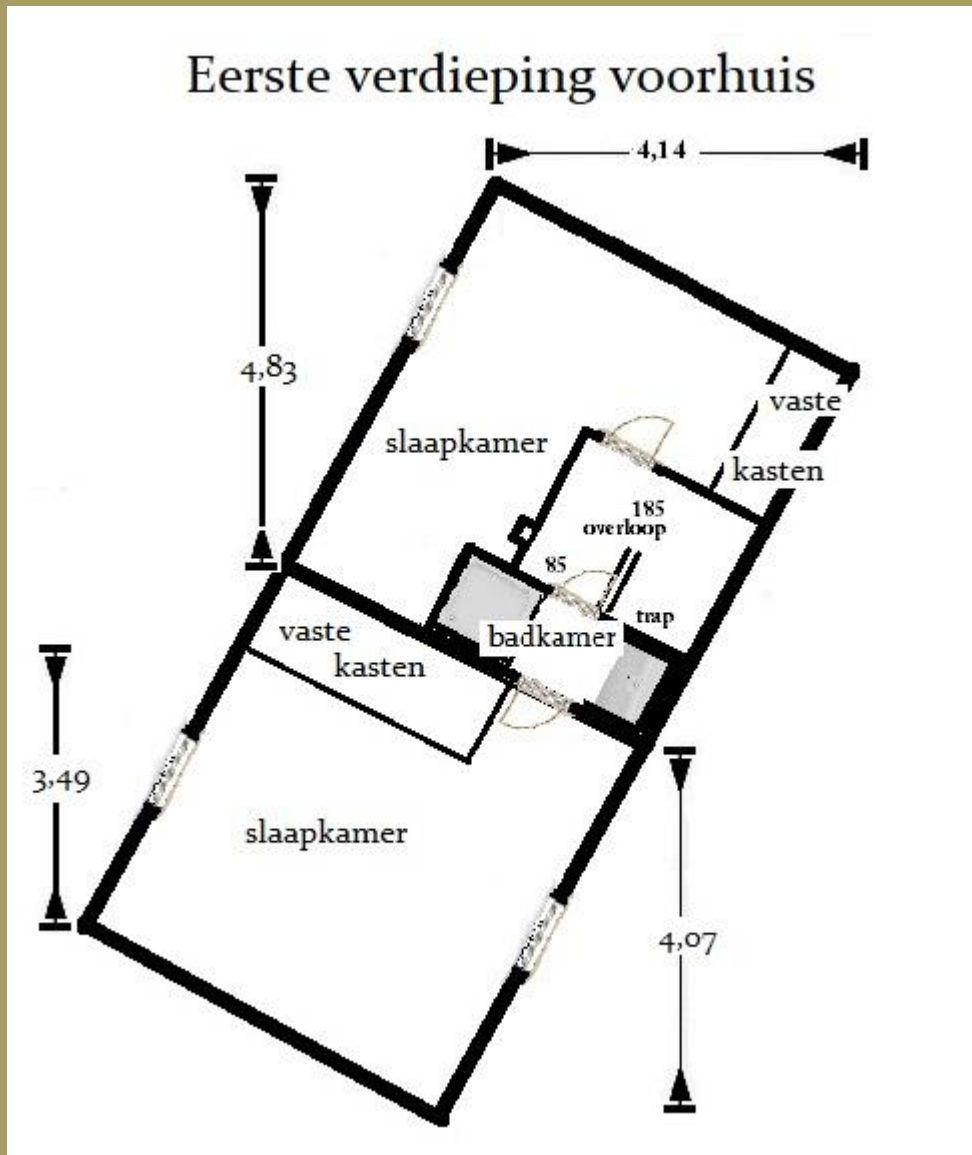
De beganegrond



De eerste etage



De eerste etage van het voorhuis



Historische foto's

Wij vinden het leuk ons te verdiepen in het huis en hebben via archieven en internet deze foto's gevonden.



impresie uit archief



impresie uit archief



impresie uit archief



impresie uit archief



impresie uit archief

Nawoord

Ondanks de vele pagina's hopen wij dat u heeft kunnen genieten van de woonboerderij en omgeving. We hebben veel aandacht besteed aan het maken en verzamelen van foto's en het maken van teksten. Het kan natuurlijk nog steeds dat u vragen heeft. We horen het graag van u? Hopelijk houdt u rekening met de reactietijd en we stellen het op prijs als er met eerbied wordt gecommuniceerd.

Niets uit deze folder mag worden verveelvuldigd of gepubliceerd. Van delen van dit rapport hebben wij niet het intellectueel eigendom of andere rechten. Dit alles is bedoeld om een zo eerlijk en breed mogelijk beeld te geven van de woning en de tuin van de polstraat 37 te Dreumel en de verkoop hiervan.

Dank u wel en misschien tot ziens

