



**Zwaanstraat 3**

**6621 CA Dreumel**



# Zwaanstraat 3 6621 CA Dreumel

## Inleiding

---

Gerenoeverde jaren-30 woning met vrijstaande garage op royaal perceel.

Bent u op zoek naar een authentieke jaren-30 woning, dan kan deze parel wel eens de woning zijn waar u naar op zoek bent. Midden in het dorp Dreumel staat deze vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 370 m<sup>2</sup> met vrijstaande garage en eigen oprit. De huidige bewoners hebben deze woning de laatste jaren volledig gerenoveerd en uitgebreid met behoud van authentieke details maar voorzien van de hedendaagse voorzieningen.

Dreumel is een dorp gelegen in het land van Maas en Waal en is gelegen aan de Van Heemstraweg, die loopt van Weurt tot Brakel, waardoor uitvalswegen als A2 en A15 gemakkelijk te bereiken zijn. Dreumel heeft meer dan 3.000 inwoners en beschikt over diverse basisvoorzieningen en sportverenigingen.



## Begane grond

---

Bij binnenkomst door de voordeur springt direct de originele granieten vloer in het oog. De gang biedt toegang tot de meterkast en de keuken. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e etage.

De woonkamer ligt aan de linkerzijde van de woning en hier valt de typische jaren dertig erker en het cassette plafond op. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel. De gehele begane grond met uitzondering van de hal is voorzien van vloerverwarming.

De keuken ligt aan de rechterzijde centraal in de woning. De keuken is aan twee zijden opgesteld. De keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast en magnetron. Verder is er een vrijstaand fornuis met 5 gaspitten en een dubbele oven aanwezig, hierboven is in een schouw de afzuigkap verwerkt. In de keuken is er toegang tot een droge kelder van circa 12m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde van de woning ligt de hal met toegang vanaf de rechterzijde van de woning. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en toegang tot het toilet en de badkamer. De badkamer is ook gerenoveerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche en een enkele wastafel met meubel.



## Eerste verdieping

---

Op de eerste etage zijn drie royale slaapkamers en een vierde kleine slaapkamer aanwezig. In de kleine slaapkamer aan de voorzijde is een Vlizo trap aanwezig naar de vliering over de gehele woning.

De ruime slaapkamer centraal in de woning beschikt over diverse inbouwkasten en een toiletruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde is nieuw gerealiseerd. De toegang naar deze slaapkamer is nu via een slaapkamer, maar hier zou ook een hal gerealiseerd kunnen worden om de slaapkamer meer privacy te geven. Ook in de slaapkamer aan de achterzijde is een Vlizo trap naar de vliering aanwezig.

Tweede verdieping

Type hier een tekst. Of vul de tekst in Kolibri.

Overige verdiepingen

Type hier een tekst. Of vul de tekst in Kolibri.



## Tuin en buitenom

---

De tuin is rondom de woning gelegen en ligt er zeer verzorgd bij. De overkapping aan de achterzijde van de woning biedt de mogelijkheid om al snel van het buitenleven te genieten.

De royale schuur met verdieping biedt meer dan voldoende ruimte om te bergen of een hobby uit te oefenen. De oprit geeft de mogelijkheid om de auto op eigen terrein te parkeren.



## Bijzonderheden

---

- \* Authentieke jaren-30 woning met vrijstaande garage;
- \* Eigen oprit met parkeergelegenheid;
- \* 2019-2022 volledig gerenoveerd en uitgebreid met een extra slaapkamer;
- \* CV-ketel: Nefit 2019 in eigendom;
- \* Energielabel E;
- \* 10 zonnepanelen.

Benieuwd naar dit pareltje in Dreumel, maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten u graag kennis maken tijdens een persoonlijke rondleiding.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.
Gas	€ 100,-
Water	€ 12,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	370 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	114 m <sup>2</sup>
Inhoud	423 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe berguimte	85 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	--

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden

# Kenmerken

---

## Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting


Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond





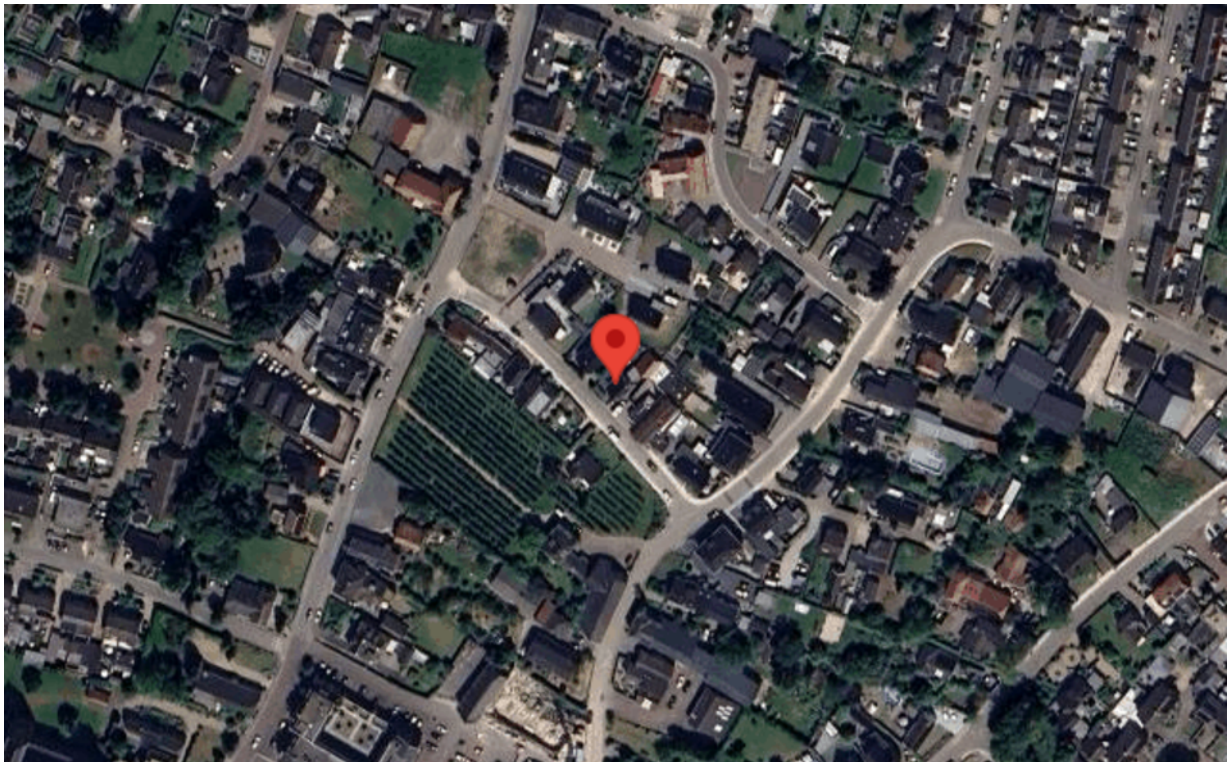
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dreumel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 903</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024  
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 databankenrecht.

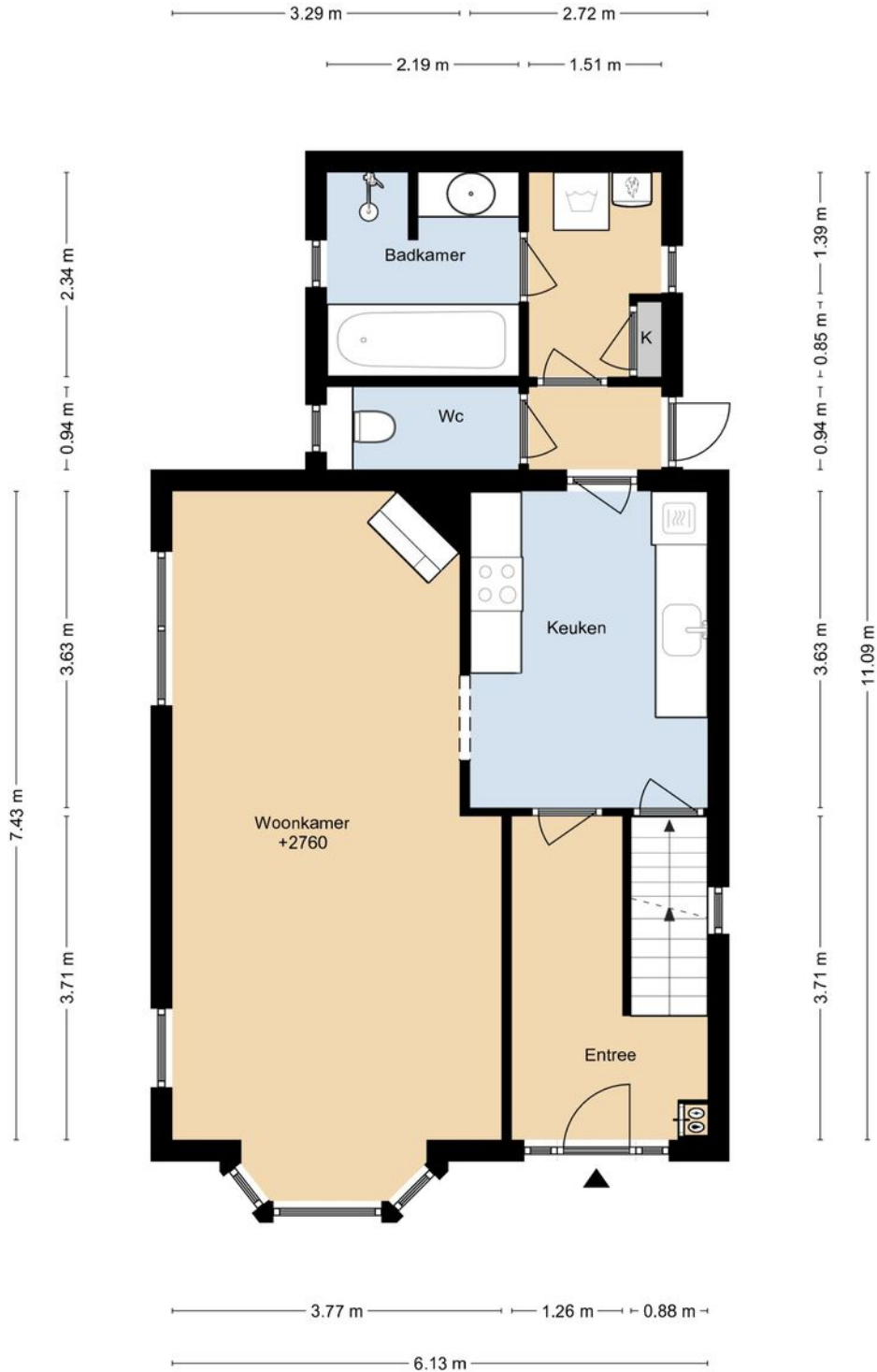
# Google maps

---



# Tekeningen

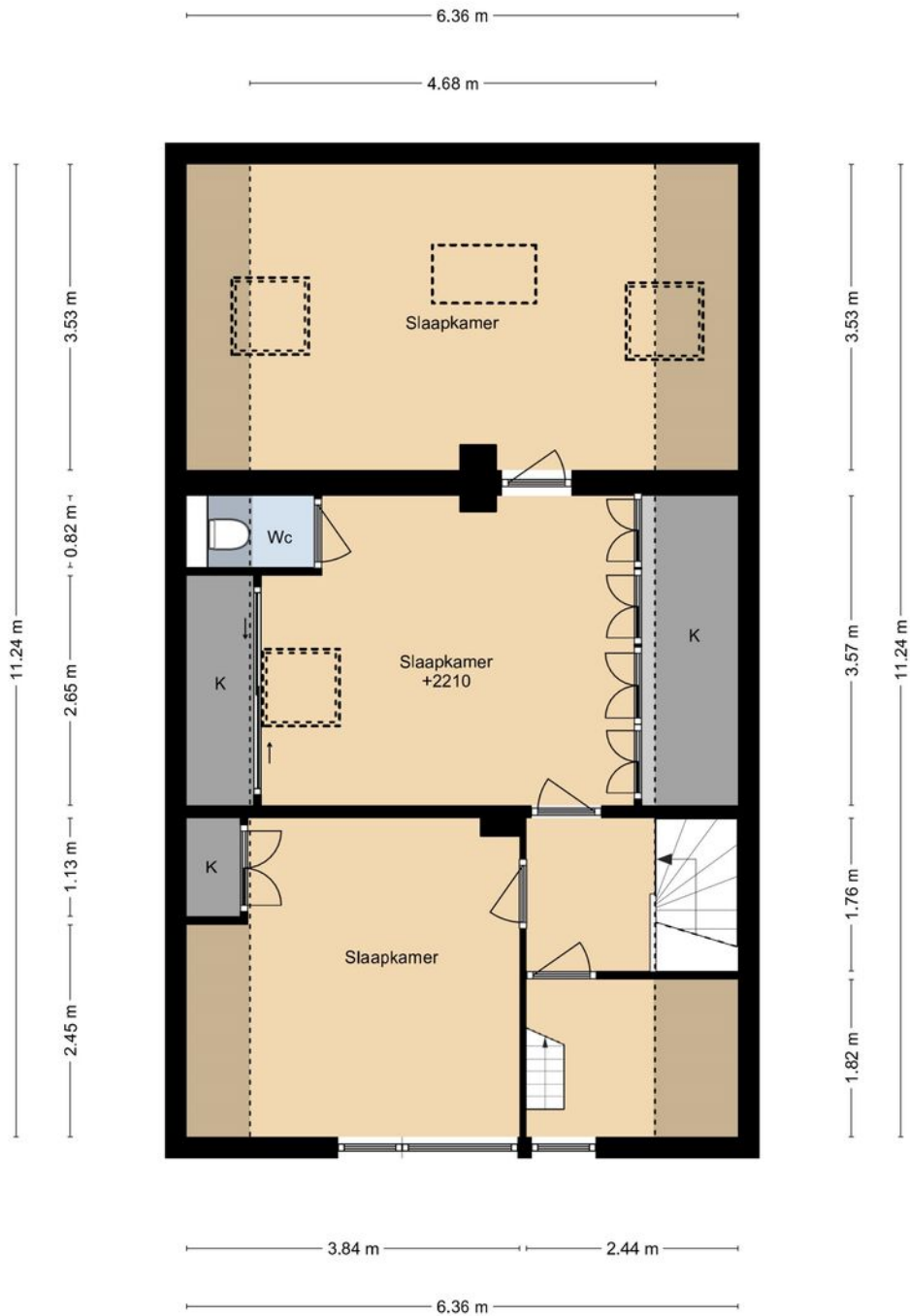
## ZWAANSTRAAT 3 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tekeningen

## ZWAANSTRAAT 3 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

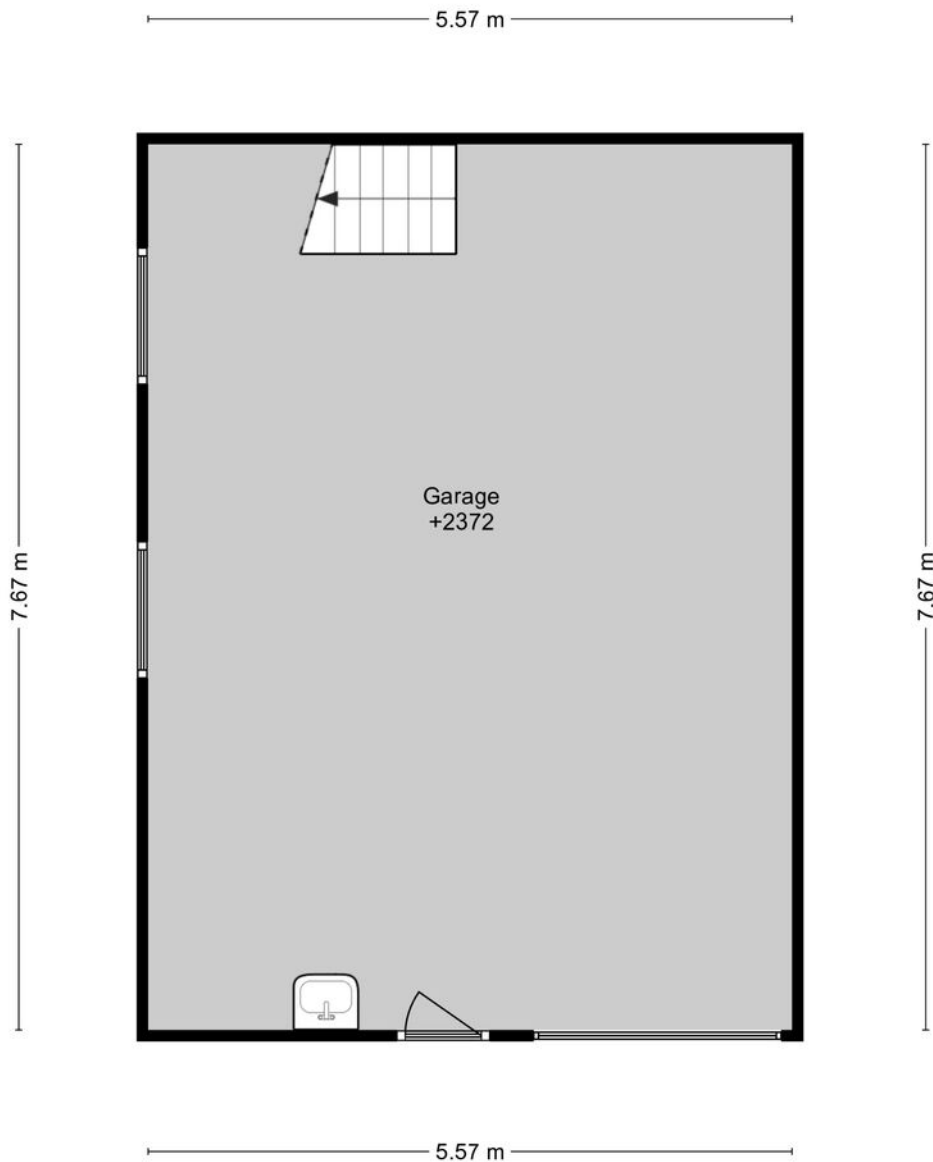
# Tekeningen

## ZWAANSTRAAT 3 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.GROENHUIS90.NL

## ZWAANSTRAAT 3 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Zwaanstraat 3 6621 CA Dreumel



"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 VBO voorwaarden."

VG Makelaardij  
Roodseweg 11a  
4156 AP Rump  
0345-651635  
info@vg-makelaardij.nl