

# JACOBUS VAN DE MEIJDENSTRAAT 16 DRUNEN



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

## Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1920</b>
<b>Type:</b>	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>3</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 352 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 17 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel (2006)</b>
<b>Energie label</b>	<b>D</b>



# Drunen / Centraal gelegen karakterhuis

Een huis met een verrassende indeling op een mooie, rustige plek in het centrum van Drunen. Hier krijg je de kans om een huis met karakter te gaan bewonen, waarbij gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

Dit circa 100 jaar oude, halfvrijstaande huis heeft een uitbouw aan de achterzijde en een ruime, speels ingedeelde woonkamer met houtkachel. Verder zijn de keuken, badkamer en berging op de begane grond. Qua indeling is er een mogelijkheid om beneden een slaapkamer te realiseren. Boven zijn twee slaapkamers, waarmee er ook voor een gezin genoeg ruimte is.

## LOCATIE

In de Jacobus van de Meijdenstraat zie je woningen uit verschillende bouwperiodes, waarbij dit een van de oudste woningen is. Winkels, supermarkten, restaurants, de apotheek en huisarts bevinden zich op een paar minuten lopen. Waalwijk en Vlijmen zijn met de bus goed bereikbaar en natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen bevindt zich op fietsafstand. Via de A59 zijn 's-Hertogenbosch en aansluitende uitvalswegen richting Breda, Oosterhout en Tilburg goed bereikbaar.

## VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel D. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verduurzaamd kan worden.

Het aanbrengen van ten minste 60 mm gevelisolatie ter plaatse van het originele woonhuis zorgt, samen met het aanbrengen van HR++ glas, voor energielabel C. Verricht je deze werkzaamheden in combinatie met het installeren van 12 zonnepanelen (west of oost), is energielabel A het resultaat.

Een andere optie is om ten minste 60 mm gevelisolatie en HR++ glas te combineren met isolatie van het schuine dak (RC 4,0). Dit zorgt voor energielabel C, bijna B. Verricht je deze werkzaamheden in combinatie met het installeren van 10 zonnepanelen (west of oost), is energielabel A het resultaat.

## INDELING:

### BEGANE GROND

#### HAL

De entree met mooie voordeur en glas in lood bovenraam is het begin van jouw kennismaking met deze karakteristieke woning. In de hal zie je een houten lambrisering, stucwerk en een mooie tegelvloer.

### WOONKAMER

Een paneeldeur met glas in lood verbindt de hal met de ruime woonkamer. Sfeermakers zijn de houten vloer, glas in lood bovenramen en de grote kachel (ter overname) bij het eetgedeelte. Er zijn meerdere hoekjes die ingedeeld kunnen worden als zithoek, eetgedeelte en als plek voor muziek of werk. Ook het realiseren van een slaapkamer, met het oog op gelijkvloers wonen, is mogelijk.

### KEUKEN

Naast de woonkamer bevindt zich de dichte keuken. De hoekopstelling met opvallende ladekast is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een koelkast. Het witte balkenplafond toont karakter en door het grote raam kijk je naar de zijtuin, waar de tweede entree is.

### TWEEDE HAL MET TOILETRUIMTE

Vanuit de woonkamer is een tweede hal te bereiken die door de bewoners, vrienden en familie veelal als entree wordt gebruikt. Aan de L-vormige hal met inbouwkast grenzen de toiletruimte en badkamer. In de toiletruimte zie je zwarte vloer- en wandtegels, gecombineerd met wit sanitair.

### BADKAMER

De badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijl als de toiletruimte. Hier zie je een breed badmeubel met wastafel en spiegel en aan de linkerzijde staat het ligbad, die ook als douche wordt gebruikt.

# Drunen / Centraal gelegen karakterhuis

## **BERGING**

In het verlengde van de badkamer bevindt zich een berging met de opstelling van de HR-ketel (Remeha Avanta). Aan de buitenzijde van de berging, onder een overkapping, hangt een uitstortgootsteen en aan de andere zijde is een deur naar de tuin. De berging biedt de mogelijkheid tot het vergroten van de badkamer.

## **EERSTE VERDIEPING**

### **OVERLOOP EN SLAAPKAMERS**

Volg de trap vanuit de woonkamer naar de overloop, waaraan twee slaapkamers grenzen. Op de overloop zie je een stalen dakvenster, houten vloer, inbouwverlichting en bergruimte in de schuinten van het dak. Ook op deze verdieping zijn de mooie, karakteristieke paneeldeuren behouden.

Aan de rechterzijde is de grootste slaapkamer met een dakraam en fraai zicht tot in de nok. De houten dakconstructie met spanten en gordingen past goed bij de houten vloer. De tweede slaapkamer, met wastafel en zijraam, bevindt zich aan de linkerzijde.

## **TUIN**

De tuin biedt voldoende mogelijkheden en ruimte om lekker te kunnen zitten. Aan de linkerzijde is een eigen achterom, die leidt naar de tweede entree en de achtertuin. In de achtertuin zie je veel groen, waaronder enkele bomen. Als je hier zit, merk je niet dat je in het centrum woont.

## **BIJZONDERHEDEN:**

- Energie label D
- Verwarming en warm water via een HR-ketel
- Karakteristieke woning in het centrum van Drunen
- Mogelijkheid om gelijkvloers te wonen
- Uitbouw aan de achterzijde
- Het dak is rond 2018 vernieuwd























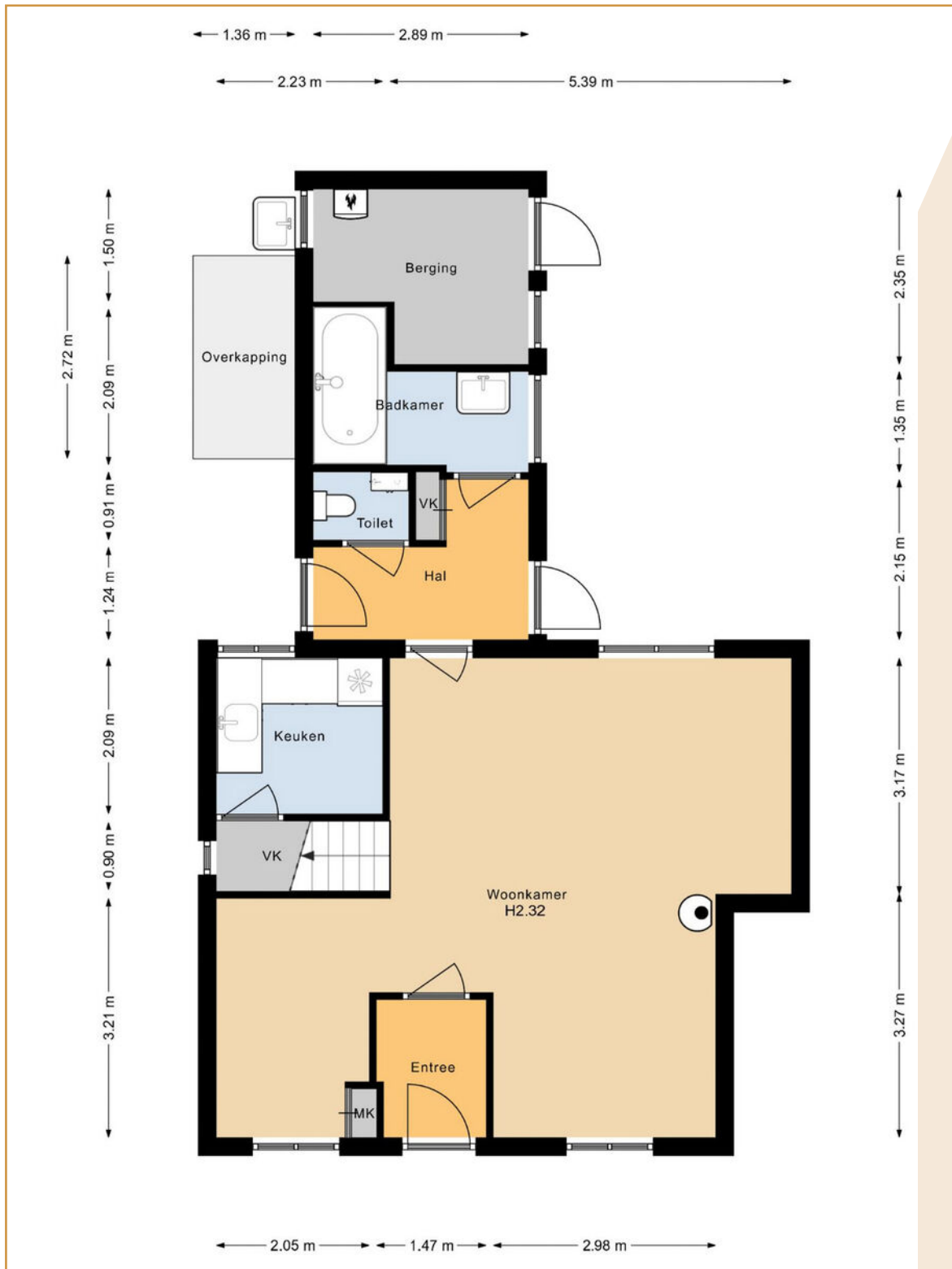








# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping





# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamers: Kledingkast, ladenkast, bedden, nachtkastjes			X
- beneden: boekenkast, cd-kast, buffetkast, eettafel, stoelen (excl. commode: gaat mee)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- rolluik keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- kastjes badkamer	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# Algemene informatie

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

## REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

## BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

## VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

## NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maten zijn indicatief.

# Algemene informatie

## **BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)**

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

## **WAARBORGSOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## **BOD EN SLUITEN KOOP**

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

## **VRAGEN?**

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!





**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

