



Drielse Rijndijk 93 b, 6665 LR Driel

Vraagprijs € 899.000,- v.o.n.

Jaco Wiegersma makelaar vastgoedadviseur BV
Van Pallandtstraat 24
6814 GP, ARNHEM
Tel: 06 - 28 43 49 34
E-mail: info@jacowiegersma.nl
www.jacowiegersma.nl

Omschrijving

Welkom op Erf Drielse Veer! Hier is de bouw gestart van een riante woning met maar liefst 208 m² woonoppervlak. Met een uitbouw en dakkapel is dit nog uit te breiden tot 246 m² of zelfs 271 m² door een extra uitbouw op de eerste verdieping, onder de kap. Koop nu en woon in 2025 al op deze prachtige plek!

Aan de Drielse Rijndijk, tussen het water van de rivier en het groen van uiterwaard en fruitboomgaarden, krijgt een bijzonder plan vorm. Op het vroegere erf van een fruitteler, naast de voormalige en geheel verbouwde bedrijfswoning, verrijzen drie duurzame woningen waarin je een veelbelovende toekomst tegemoet gaat.

Betoverende plek met ideale ligging

Zoals de naam al zegt, ligt het erf direct tegenover de veerpont van Driel naar Oosterbeek. Een betoverend mooie plek in het stroomlandschap van de Rijn, met uitzicht over het water op Landgoed Duno en de Westerbouwing aan de noordkant van de rivier. Richting het oosten ziet u de contouren van Arnhem, iets meer naar het zuiden liggen Elst en Nijmegen. U woont hier midden in de natuur, met alles wat u nodig heeft binnen handbereik. In het dorp Driel kunt u terecht voor de dagelijkse boodschappen en vindt u verschillende basisscholen en sportverenigingen. Voor overige winkels, middelbare scholen en andere voorzieningen kunt u letterlijk alle kanten op, van Elst tot Oosterbeek en van Arnhem tot Nijmegen. Daarnaast bereikt u in no-time de snelwegen A50 en A15.

Onderdeel van het landschap

De Betuwe staat bekend om de vele fruitbomen, die in het voorjaar prachtig bloeien. Ook rondom het Erf Drielse veer werd tot voor kort fruit geteeld. Het terrein is nog altijd omringd door de perengaaard en weilanden van een fruitteler. Om de nieuwbouw in te passen in het landschap is een plan ontwikkeld, dat voorziet in een karakteristieke groene inrichting. Zo komen er kenmerkende erfbomen, verschillende beukenhagen en windsingels haaks op de rivier. Natuurlijk ontbreken fruitbomen en bloemen niet. Zo gaat het terrein aan de zuidkant geleidelijk over in het landschap van boomgaarden en weilanden. Dankzij insectenhôtels voelen ook bijen, vlinders en andere nuttige insecten zich welkom. En met een beetje geluk ziet u vlakbij een paar roofvogels hun intrek nemen in de speciale nestkast.

Dit perceel met een oppervlakte van 1258m² leent zich perfect voor de bouw van een riant landhuis. Er ligt al een bouwplan van de architect voor u klaar, de vergunning is afgegeven en de heipalen zijn geslagen. Natuurlijk kunt u in overleg met de aannemer nog zelf schuiven met de indeling van de woning. Ook zijn er diverse meerwerkopties mogelijk, zoals een dakopbouw en een riante uitbouw aan de achterzijde van ca. 28m². Met deze uitbouw maakt u een woonkamer met keuken van ca. 63m².

Hieronder de omschrijving van de geplande indeling. Op de foto's ziet u - naast de standaard plattegronden - de mogelijke uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde ingetekend, net als een eventuele dakkapel op het achter dakvlak.

Indeling

Begane grond: De carport en berging van deze erfwoning liggen onder de kap die de woningen met elkaar verbindt. De voordeur grenst aan de carport; zo heeft u een gastvrije entree onder de kap. Vanuit de hal bereikt u aan de voorzijde een ruime slaapkamer met inloopkast. Hier kunt u ook een tweede badkamer realiseren, die u naar eigen wens kunt inrichten. U kunt dus helemaal gelijkvloers wonen. De woonkamer met keuken ligt aan de achterzijde. De tuin wandelt u zo in via de loopdeur of schuifpui. U geeft deze zelf naar smaak de finishing touch.

Eerste verdieping: Aan de overloop liggen drie ruime slaapkamers. De lichte badkamer met o.a. inloofdouche en toilet kunt u naar eigen smaak inrichten. Op deze verdieping vindt u ook een speciale wasruimte, met aansluitingen voor wasmachine en droger en groot genoeg om helemaal in te richten als praktische strijk- en linnenkamer. Parallel aan de wasruimte en overloop, onder de kap, kunt u nog een extra uitbouw realiseren. Hiermee creëert u een extra kamer van ca. 25 m².

Tweede verdieping: Een vaste trap leidt naar de zolder, die nog eens 31 vierkante meter extra ruimte biedt.



Hier is ruimte voor de technische installaties. Dankzij een raam aan de zijkant van de woning heeft u hier gewoon daglicht en kunt u de zolder niet alleen gebruiken als opbergruimte, maar bijvoorbeeld ook als hobbykamer of extra slaapkamer.

En verder

De erfwoning is zeer goed geïsoleerd en heeft een energielabel A met meerdere dikke plussen. Een warmtepomp gecombineerd met vloerverwarming op de begane grond en de verdiepingen. Een warmtepomp zorgt voor comfortabele warmte. Alle wanden zijn strak afgewerkt en saus-klaar. De plafonds worden voorzien van spack-spuitswerk. De stompe binnendeuren vallen geheel in de houten kozijnen, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. Langs het perceel van de erfwoning loopt een pad voor gezamenlijk gebruik. Naast de carport heeft u nog twee eigen parkeerplekken op het erf aan de voorzijde. Van het erf maakt u verder over en weer gebruik met de overige bewoners.

Koopt u liever alleen het kavel? Dat kan ook Vraagprijs € 399.000,- VON. U kunt dan zelf aan de slag met het bouwplan en een aannemer naar eigen keuze.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 899.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	775 m ³
Perceel oppervlakte	1.258 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	208 m ²
Soort woning	Landhuis
Bouwjaar	2025
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 759 m ²
Garage	Carport 27 m ² (710 bij 380 cm)
Energie label	A++
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Drielse Rijndijk 93 b
6665 LR DRIEL

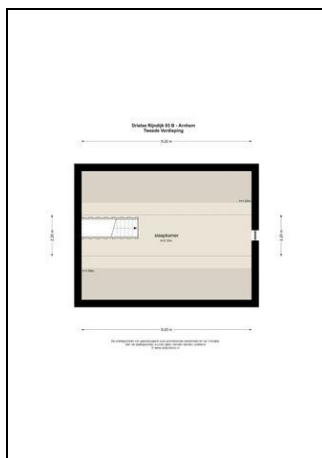


Foto's

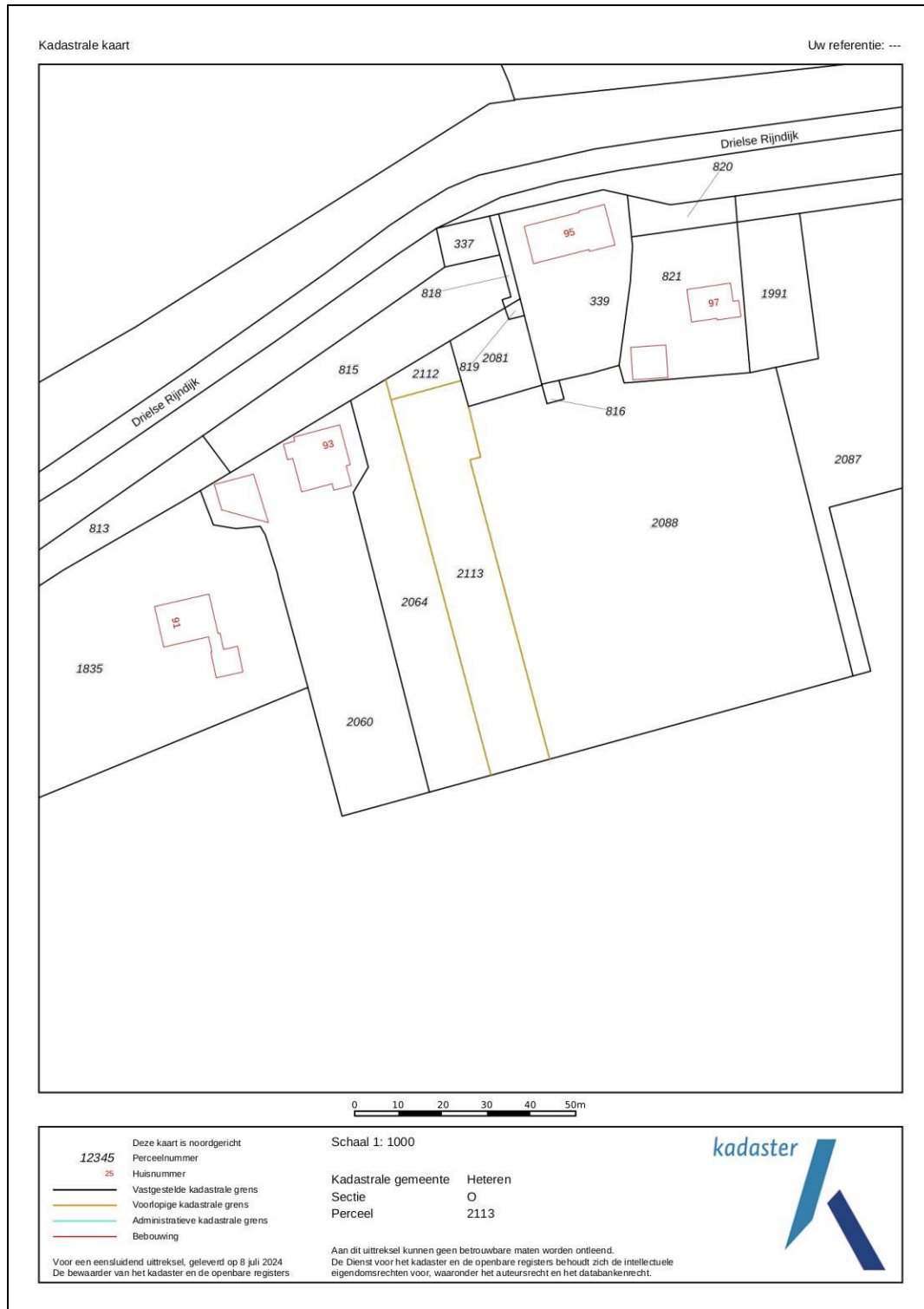




Foto's



Kaart van het Kadaster



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Drielse Rijndijk 93 b
Postcode / Plaats	6665 LR Driel
Gemeente	Heteren
Sectie / Perceel	O / 2113
Oppervlakte	1.258 m ²
Soort	Volle eigendom