



Drielse Rijndijk 3 te Heteren



Remko Stevens
makelaardij



Remko Stevens Makelaardij...

een makelaar met passie voor het vak.

Wij weten wat ú belangrijk vindt!



Ons kantoor is gevestigd in Zetten, het hart van de Betuwe. Wij zijn dé specialist voor de Betuwe en omgeving wanneer het gaat om het verkopen, het aankopen of het taxeren van woningen. Ook kunt u bij ons terecht voor een vrijblijvend hypotheekgesprek met een erkend en onafhankelijk hypotheekadviseur.

Persoonlijk contact met onze klanten staat bij ons voorop. Het verkopen en/of aankopen van een woning is vaak een emotionele beslissing. Juist daarom is het belangrijk dat u te maken heeft met een betrouwbare en vakkundige makelaar waar u van op aan kunt. Het verhuizen naar een nieuwe droomwoning moet leuk zijn en daar willen wij u graag bij helpen. Kortom, onze expertise is uw gemak!

In combinatie met ons frisse en innovatie aanpak leveren wij een full-service dienstverlening. Dit bespaart u niet alleen veel tijd en werk, maar weet u ook zeker dat u zich kunt focussen op de leuke aspecten van het verhuizen. Remko Stevens Makelaardij... Wij werken voor u!

Waarom kiezen voor ons kantoor...

NVM

Wij zijn aangesloten bij de NVM. Het label garandeert u niet alleen kwaliteit en kennis, maar ook de zekerheid dat wij alleen de belangen van onze klanten behartigen..

FUNDA

Wij adverteren volop op Funda.nl waardoor ons aanbod altijd zeer uitgebreid en goed vindbaar op Funda verschijnt. Hier vindt u o.a. plattegronden, 360 graden foto's en een video terug.

PARTNERS

Wij werken samen met betrouwbare partners waaronder een professionele fotograaf, verkoopstyliste, erkend hypotheekadviseur en bouwkundige. Bij ons bent u altijd aan het juiste adres.





Algemeen

Prachtig in de vrije natuur gelegen, **VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ** welke in de afgelopen jaren bijzonder stijlvol en hoogwaardig is gemoderniseerd en verduurzaamd. Met een perceelgrootte van een kleine hectare eigen grond is dit object ook uitermate geschikt voor de paardenliefhebber. Door de grootschalige renovatie zou je kunnen spreken over ‘nieuwbouw’ hetgeen je ook terugziet in het uitzonderlijk hoge energielabel A+++.

AUTHENTIEKE WOONBOERDERIJ

Deze woning is zeer uniek te noemen. De combinatie van vroeger gecombineerd met het hedendaagse wooncomfort en duurzaamheid maakt deze karakteristieke woonboerderij extra bijzonder. Deze woning was al eens gemoderniseerd, maar in 2017 is de woning nogmaals volledig gestript en opnieuw ‘opgebouwd’. Met respect voor de authentieke sfeerelementen is de woning naar een zeer hoogwaardig luxe en afwerkingsniveau getild.

Soort woonhuis:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1890
Woonoppervlakte:	Ca. 251m ²
Externe bergruimte:	Ca. 233m ²
Perceeloppervlakte:	9.285m ²
Inhoud:	Ca. 920m ³
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Energietabel:	A+++
Ligging:	Vrij uitzicht, met open ligging
Tuin:	Ca. 6.273m ² (153m diep x 41m breed)
Ligging:	Gelegen op het zuiden





Verduurzaming

Waar alleen de buitenmuren zijn blijven staan, is er een nieuwe, geïsoleerde betonvloer gestort, de gevels zijn opnieuw voorzien van isolatie, kozijnen zijn (deels) vervangen door hardhout met HR++ beglazing en de kap is volledig vervangen door een rietgedekte, geïsoleerde schroefkap en deels keramische oude dakpannen. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de verdieping heeft convectoren. Tegelijkertijd is er een warmtepomp geïnstalleerd die zowel kan verwarmen als koelen.





Living

De living is een heerlijke leefruimte waar je niet hoeft op te letten of dat grote meubelstukken wel passen. Er is onder meer plaats voor een grote hoekbank of U-opstelling waarbij een groot TV-scherm in de ‘zij-erker’ bijna een logische keuze is. Centraal in de living is een zwevende gashaard aanwezig hetgeen voor gezellige winteravonden kan zorgen. Aan de andere zijde kun je met gemak een lange eettafel kwijt. Dubbele terrasdeuren geven direct toegang tot het buitenterras waardoor je het buitenleven eenvoudig bij de woning betreft.





Eilandkeuken

De opstelling bestaat uit 3 delen, namelijk een spoelgedeelte aan de wand en het raam, een kookeiland met open karakter naar de living en een hoge kastenwand. Er is gekozen voor luxe inbouwapparatuur zoals een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigunit en een tepanyaki grillplaat. Twee ovens, een bordverwarmer en een vaatwasser vacuümmeermachine, een klimaatkast, een maximaal hoge koelkast en een separate vriezer maken het arsenaal aan inbouwapparatuur compleet. De Quooker zorgt voor direct kokend water.





Levenslooptbestendig

Op de begane grond zijn ook 2 zeer volwaardige (slaap)kamers en een fraaie badkamer te vinden. Eén van de kamers is voorzien van vaste inbouwkasten en biedt een doorloop naar de aangrenzende badkamer en-suite. Deze badkamer is hoogwaardig afgewerkt met trendy sanitair zoals een comfortabele inloopdouche, een breed wastafelmeubel en een toilethoek met wandcloset. De 2e kamer is thans in gebruik als kinderkamer, maar zou ook een prima werkkamer kunnen zijn. Deze kamer heeft eveneens een inbouwkast alsmede een degelijke schuif/kastenwand.





1e Verdieping

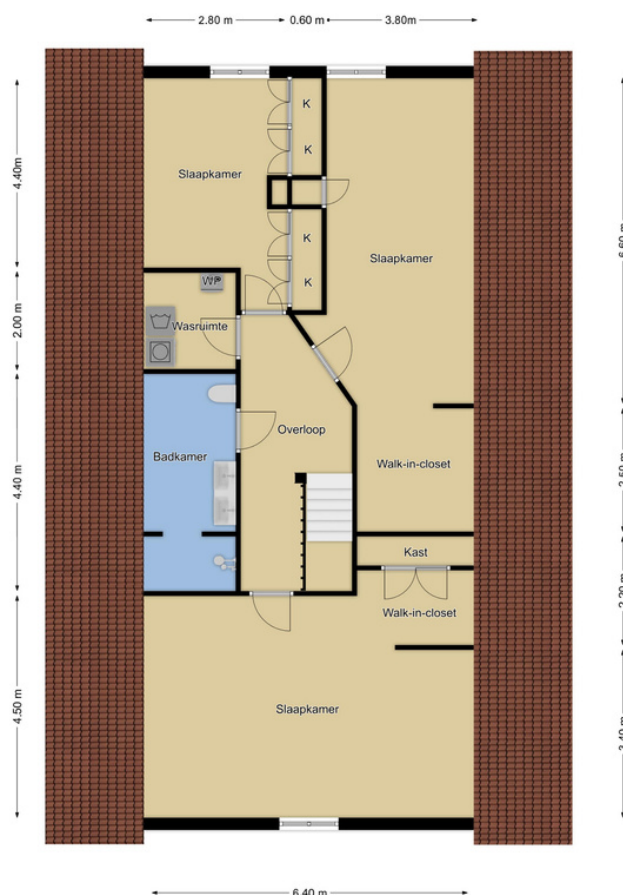
Middels een prachtige, zwevende trapopgang bereiken we de 1e verdieping. Hier schakelt een royale overloop 2 slaapsuites, een royale walk-in-closet, een 2e badkamer en een wasruimte aan elkaar. Ook hier is de woonsfeer erg warm waarbij strak stucwerk, paneeldeuren en inbouwspots voor een verzorgd afwerkingsniveau zorgen. De slaapsuites zijn met 30m² en 23m² riant te noemen en hebben ieder een geheel eigen beleving. De 3e kamer is voorzien van exclusieve, maatwerk kastenwanden.





Badkamer

De 2e badkamer doet qua afwerking en luxe niet onder aan de badkamer op de begane grond. De ruimte is eveneens ingedeeld met een comfortabele inloofdouche, een breed 2-persoons wastafelmeubel en een 3e toilet. Boven het wastafelmeubel is een grote spiegel met rondom verlichting geplaatst. Om het comfort af te maken is ook deze vloer voorzien van vloerverwarming. Naast de badkamer is een praktische wasruimte te vinden. Hier kun je een wasmachine en wasdroger naast elkaar kwijt. Hier trek je een deur dicht en alle was én wasmiddelen zijn uit het zicht.





Buitenleven

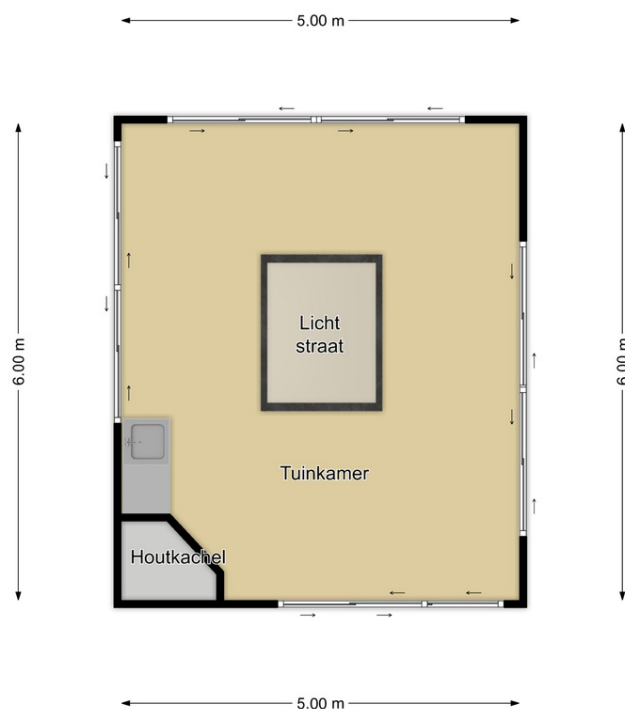
Hier loop je een geheel ‘eigen wereld’ in het groen binnen. Hoge, volwassen bomen steken hier en daar af tegen de verzorgde grasvelden en zorgen voor een weelderige beleving. Niet alleen de rust, privacy en de verschillende zitmogelijkheden maken het zo uniek, maar ook de mogelijkheid tot het houden van paarden of andere boerderijdieren aan huis. Er zijn 2 verschillende weilanden die ‘gewoon’ eigendom zijn. Waar je ook gaat zitten, elk hoekje heeft zijn eigen beleving. Zo vind je er bijvoorbeeld ook een ‘wellness-hoekje met een exclusieve jacuzzi voorzien van liftdak en een buitendouche.





Luxe tuinkamer

Glazen schuifpanelen aan alle 4 de zijden geven je het gevoel midden in de tuin te zitten terwijl een brede lichtstraat (met schaduwdoek) in het dak het ruimtelijke gevoel verder versterkt. Hetgeen gelijk in het oog springt zijn de ingevoegde, natuurstenen vloertegels en de opgemetselde schouw (houthaard/BBQ) in de hoek. Naast de schouw is een natuurstenen werkblad met gootsteen aangebracht. Deze tuinkamer is ca. 30m² groot en biedt meer dan voldoende ruimte voor een lekkere loungebank en lange eettafel. De plafondheaters worden ter overname aangeboden.





Oprit & parking

Groene hagen, een elektrisch bedienbare poort alsmede robuuste, eiken houten hekwerken schermen de toegang tot het perceel af en passen in het geheel van het terrein. Al met al kunnen er maar zo meer dan 5 auto's op het terrein geparkeerd worden. Opvallend zijn de overdekte parkeervoorzieningen op de oprit. Ook hier is niet op bezuinigd wanneer je kijkt naar de dubbele carport en de tegenover gelegen dubbele garage. Beiden zijn in de stijl van een kapschuur gebouwd waardoor het naadloos in het landelijke plaatje past.





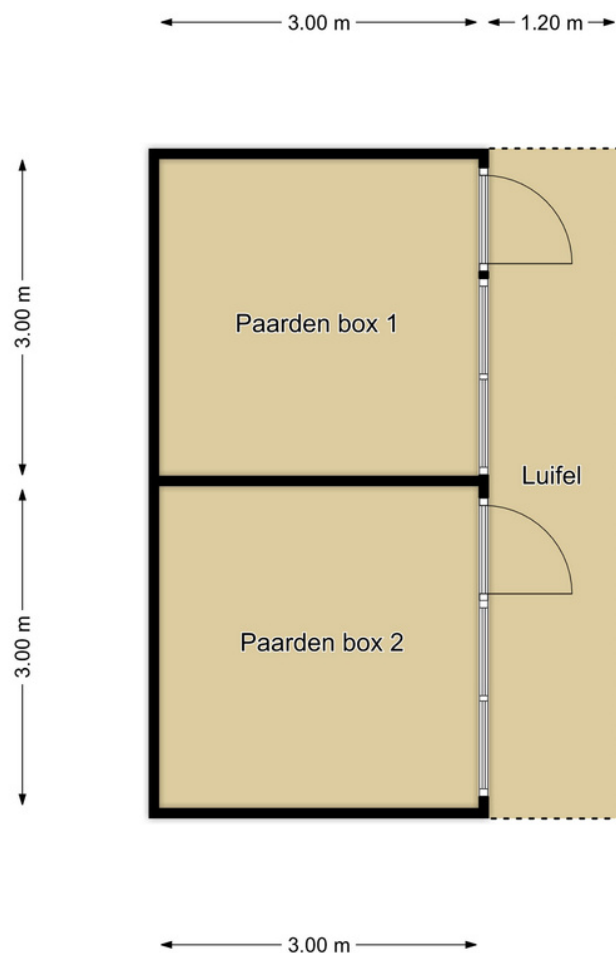
Tabakschuur

Wanneer je door de tuin loopt, kan je de statige, authentieke tabakschuur niet ontgaan. Deze tabakschuur van ca. 13m bij 11m maakt het idyllische plaatje helemaal compleet. Dit bijgebouw is ca. 180 jaar oud en is nog zeer authentiek te noemen. Zo is aan de voerbakken en klaphekken goed te zien waar vroeger de varkens gehouden werden. Voor het leven van vroeger hoef je niet meer naar het Openlucht Museum!



Paarden

Paardenliefhebbers opgelet: Hier kun je je droom verwezenlijken! Midden op het perceel staan 2 paardenboxen (samen 6m x 3m), opgebouwd in beton en met houten rabatdelen afgewerkt. Professionele deuren en sluitingen verraden dat hier eerder paarden hebben gestaan.



Tuin indeling



Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktelaten zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in en aan de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Remko Stevens Makelaardij volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van mondelinge overeenkomst, binnen 6 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Jouw Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965 – 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de strekte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965 – 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen, dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen, dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als er een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldende redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 5 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de beschrijving en/of plattegronden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Noch ons kantoor, noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Dat betekent niet dat bij een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs automatisch een koopovereenkomst tot stand komt. Van toepassing zijn de NVM Voorwaarden.

Vragen over deze woning?

Heeft u nog vragen over deze woning en/of heeft u verdere interesse? Dan vernemen wij dat graag van u. Wij kunnen u aanvullend de NVM-vragenlijst toesturen met extra informatie over de woning. U kunt ons bereiken op onderstaande contactgegevens.

Komt u een slaapkamer tekort of is de keuken niet geheel uw smaak? Of heeft u andere argumenten waardoor de interesse getemperd wordt? Laat het ons dan weten, want vaak is er meer mogelijk dan u denkt. Wij denken graag met u mee om te kijken naar een passende oplossing.

Gaat uw voorkeur uiteindelijk toch uit naar een andere woning? Denk dan ook eens aan een koopcoach. Wij adviseren en coachen u graag bij het aankoopproces waardoor u zeker weet dat u niet teveel betaalt voor de woning.

Wij geven u onder andere inzicht in de waarde van de woning en begeleiden u bij de onderhandelingen. De eerste bezichtiging is altijd vrijblijvend! Op basis van no cure no pay weet u zeker dat wij in úw voordeel werken.

Koopt u liever zelf een andere woning aan maar heeft u nog een gevalideerd NWWI-taxatierapport nodig voor de hypotheekaanvraag? Ook dan houden wij ons aanbevolen. Wij hanteren scherpe tarieven.

Heeft u nog een woning te verkopen? Een verkoopadvies is bij ons altijd gratis en vrijblijvend! Wij komen graag bij u thuis voor een reëel en onderbouwd verkoopadvies wat recht doet aan de waarde van uw woning. De juiste strategie kiezen is daarbij erg belangrijk. We denken graag met u mee en weten precies wat er op de woningmarkt speelt! Laat maar weten wanneer het u gelegen komt, dan passen wij onze agenda daar op aan.

Bezoek ook eens onze website www.remkostevens.nl voor meer informatie omtrent verkoop, aankoopbegeleiding en het taxeren van een woning.

Met vriendelijke groet,
Team Remko Stevens Makelaardij

(v.l.n.r. Marlou Lancaster, Dennis Versteegen, Remko Stevens, Lieke Hijmans)



Hoofdstraat 68
6671 CG Zetten

T 0488-750721
T 06-12503388 (Remko)
T 06-12112312 (Dennis)
T 06-57160799 (Lieke)

E info@remkostevens.nl
I www.remkostevens.nl

