



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

101

VRIEZEWEG

DEEST

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
141 m²

INHOUD:
587 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
465 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
A++
2021
elektrische boiler
eigendom

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

vrij uitzicht
135 m²
vrijstaand hout
elektrische verwarming
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, HR+++ glas



Omschrijving

Ruimte, licht en comfortabel levensloopbestendig wonen in een moderne nieuwbouwwoning

Aan de Vriezeweg in Deest staat deze recent gebouwde en uitstekend afgewerkte vrijstaande woning. Een moderne en energiezuinige woning met veel lichtinval, een doordachte indeling en alle comfort van nu. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien volledig levensloopbestendig.

De ligging is rustig en ruimtelijk, met een fijne tuin rondom en volop privacy. Hier woon je vrij, comfortabel en toekomstgericht.

De hoofdlijnen op een rij

- Nieuwbouwwoning met moderne en luxe afwerking
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Keuken met kookeiland en bar/zitgedeelte
- Inpandige garage en praktische bijkeuken
- Twee slaapkamers en extra badkamer op de verdieping
- Grote tuin rondom met berging en overkapping
- Oprit voor 2 auto's
- Duurzaam: 18 zonnepanelen, HR+++ glas en energiezuinige installatie
- Airconditioning in de woonkamer en alle slaapkamers

Wonen – licht, ruim en modern

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en lichtinval op. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de vele raampartijen voelt de woning open en licht aan gedurende de hele dag. Stalen deuren zorgen voor een moderne en luxe uitstraling en verbinden de verschillende leefruimtes op een stijlvolle manier.

De keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland voorzien van een bar/zitgedeelte. Een fijne plek waar koken en gezellig samenzijn samenkomen. Aansluitend bevindt zich de aparte eetkamer, waardoor er duidelijke en praktische leefruimtes ontstaan.

Levensloopbestendig wonen op de begane grond

Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en een moderne badkamer met douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een praktische inloopkast aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en opbergruimte. Dit maakt de woning volledig geschikt voor gelijkvloers wonen.

Daarnaast is er een inpandige garage en een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting aanwezig.

Eerste verdieping – extra ruimte en comfort

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.

De badkamer op deze verdieping is compleet uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

Buitenruimte – privacy en vrijheid rondom de woning

De woning beschikt over een ruime tuin die rondom is gelegen. Hierdoor is er op elk moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Achterin de tuin staat een berging met aangebouwde overkapping, ideaal voor opslag en buiten zitten.

Aan de voorzijde is er een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Vervolg omschrijving

Duurzaam en toekomstgericht

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas. Met 18 zonnepanelen, een elektrische boiler en elektrische verwarming is de woning zeer energiezuinig en klaar voor de toekomst. De airconditioning in de woonkamer en slaapkamers wordt tevens gebruikt voor het verwarmen van de woning.

Daarnaast zijn in de garage thuisbatterijen geplaatst, wat bijdraagt aan een efficiënte opslag en benutting van de opgewekte energie.

Deest en omgeving

Deest ligt centraal in het Land van Maas en Waal en heeft een goede verbinding met het landelijke wegennet.

Vanuit de woning wandel je zo richting de Afferdense en Deestse Waarden, een bijzonder natuurgebied langs de Waal met uiterwaarden, struinpaden en nevengeulen. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en medische faciliteiten kun je terecht in Druten, gelegen op circa 3 kilometer afstand.

Samengevat

Een moderne en luxe nieuwbouwwoning in Deest met veel licht, ruimte en comfort.

Levensloopbestendig wonen op de begane grond, aangevuld met extra slaapkamers, een inpandige garage en een prachtige tuin rondom. Een ideale woning voor wie toekomstgericht en zorgeloos wil wonen.



Woonkamer



Keuken





Eetkamer

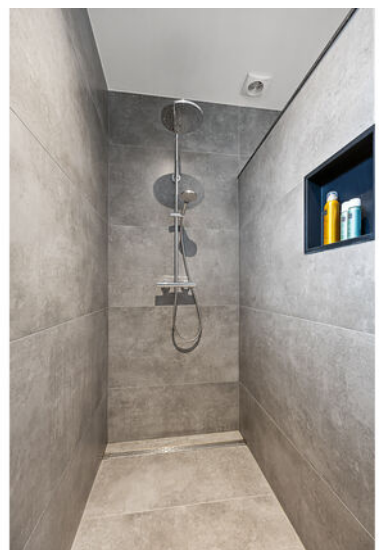




Slaapkamer beneden



Badkamer beneden



Bijkeuken en toilet





Badkamer boven











Achtertuint







Begane grond



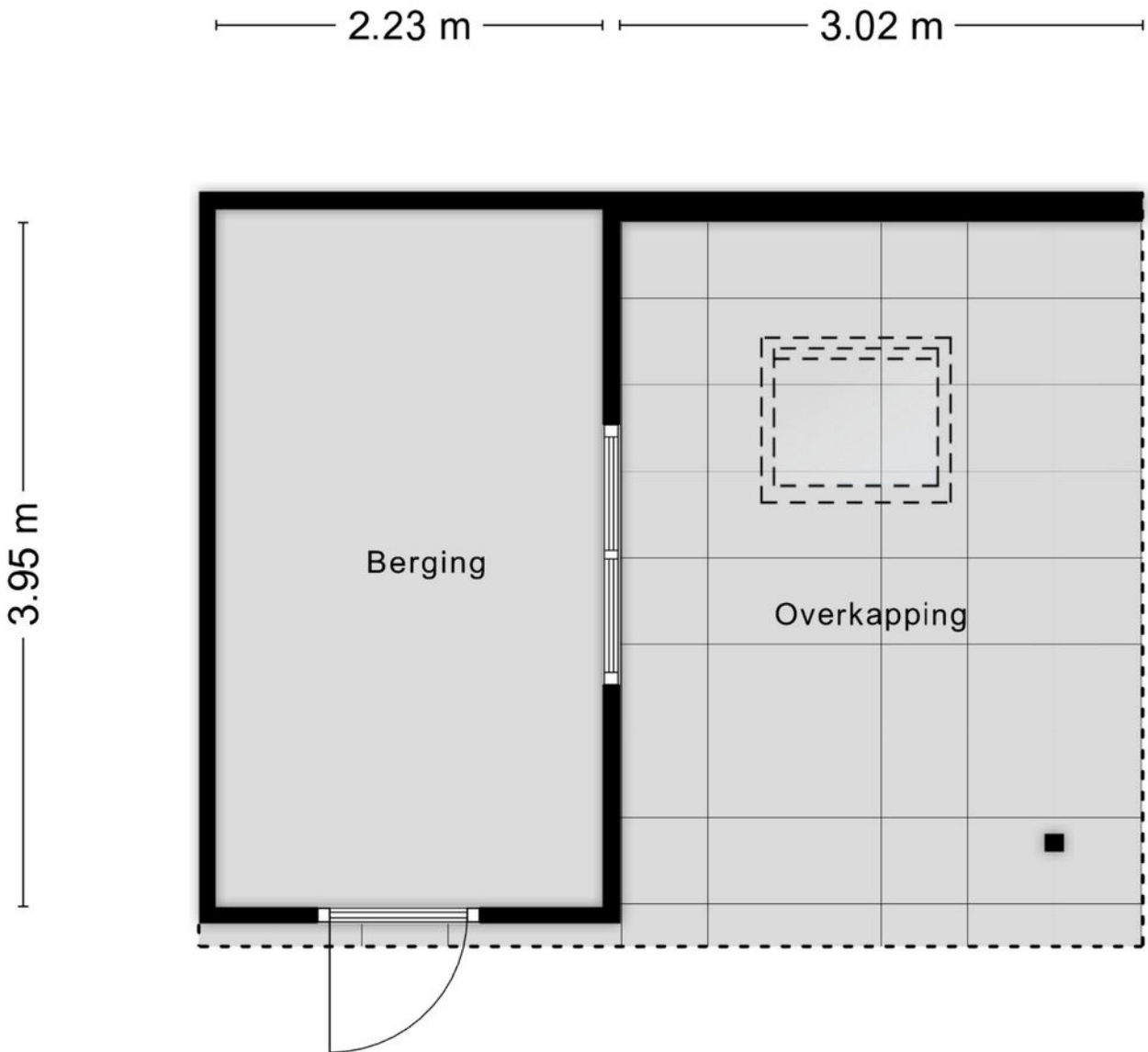
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Vriezeweg 101
Postcode/plaats	6653AH, Deest
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	05-05-2026
Datum meetrapport	06-05-2026
Certificaatnummer	1651481

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	140,90 M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17,40 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,10 M ²
Externe bergruimte	9,00 M ²
Bruto vloeroppervlak	206,80 M²
Bruto inhoud woning	587,13 M³

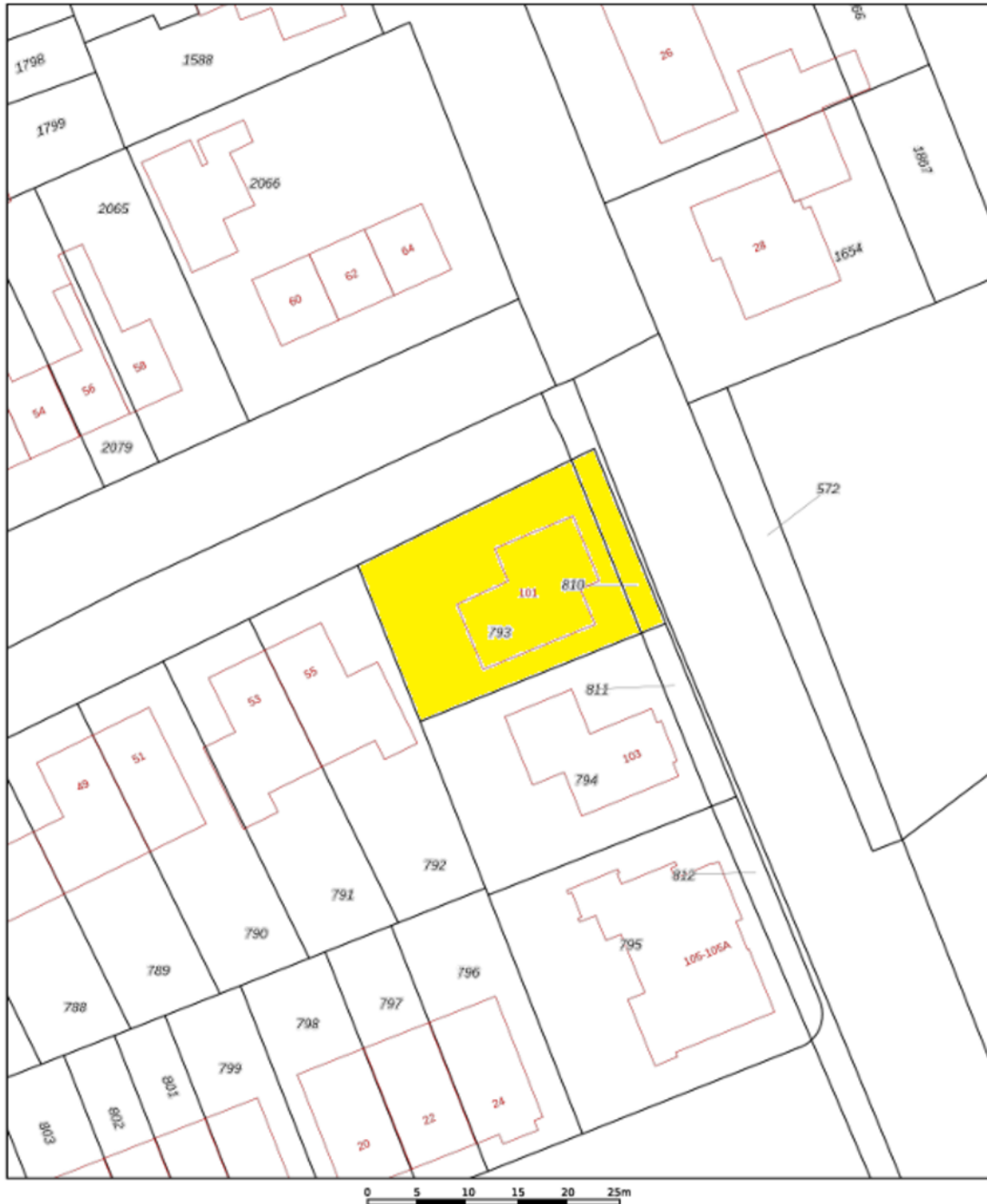
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vriezeweg 101



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

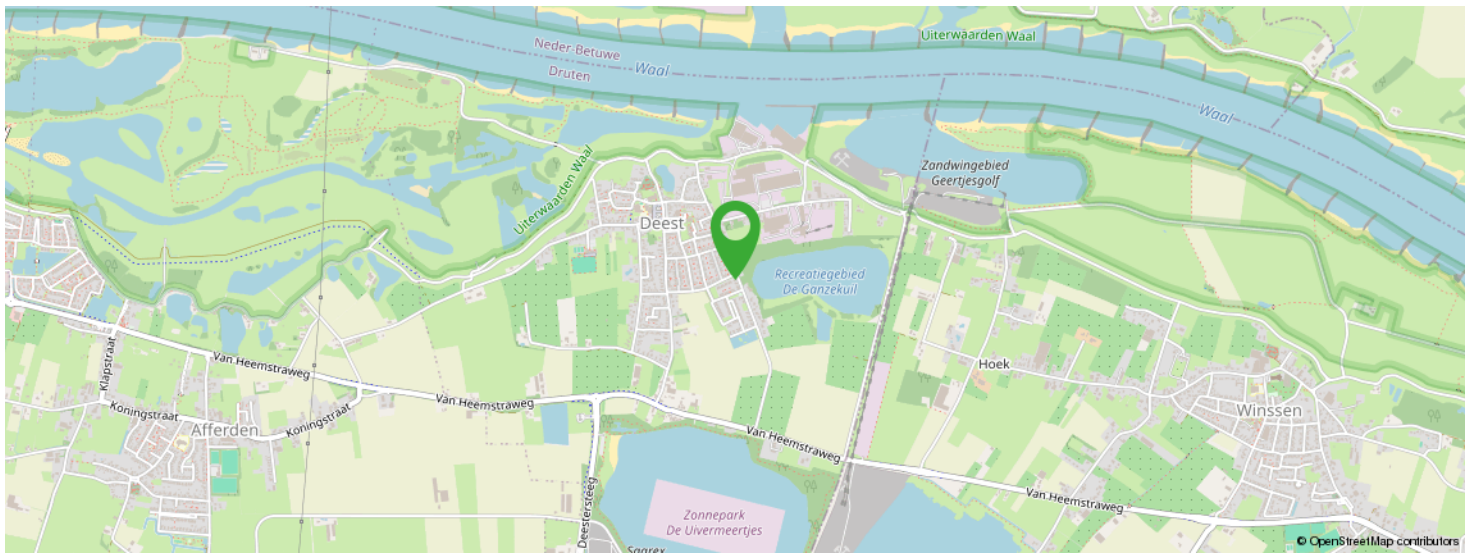
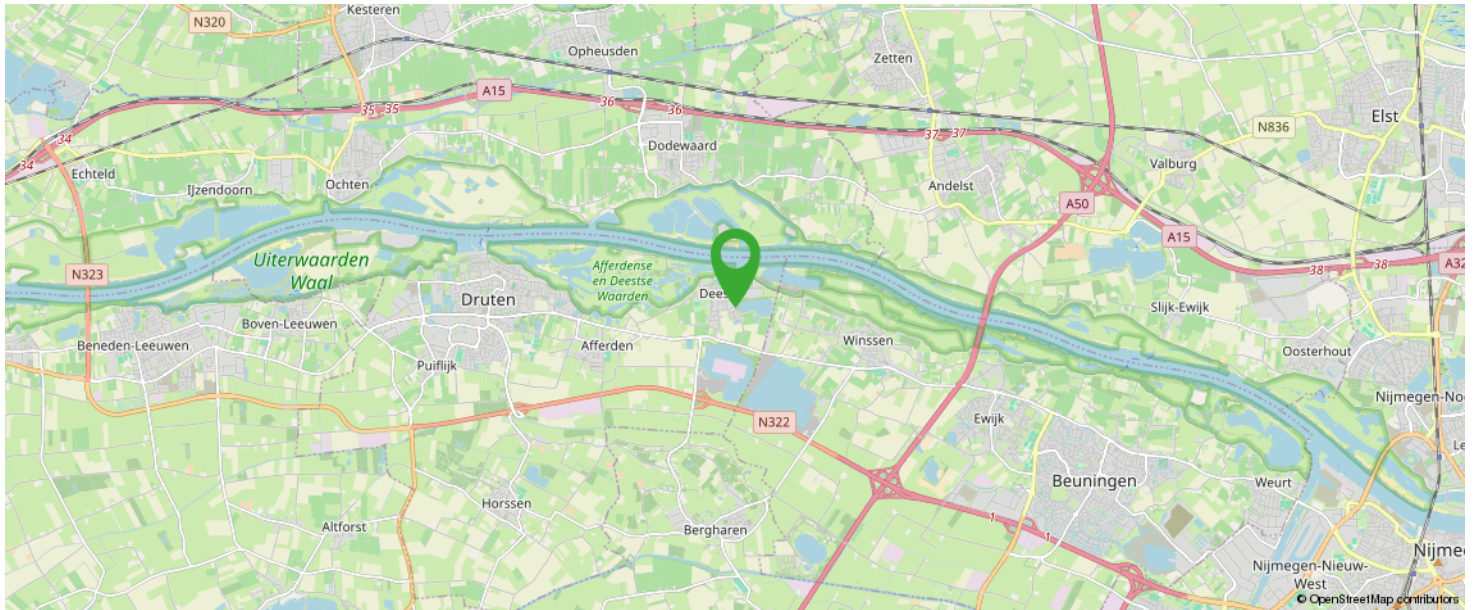
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Druen
Sectie E
Perceel 793

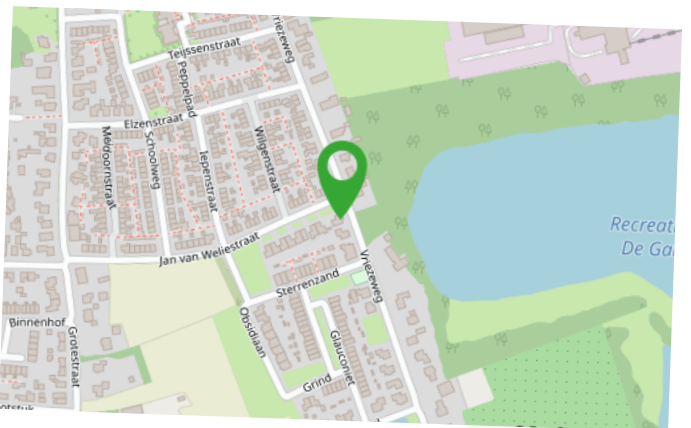


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Locatie op de kaart



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelijke) koop. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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 NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—