

TE KOOP

De Dries 2

Heteren



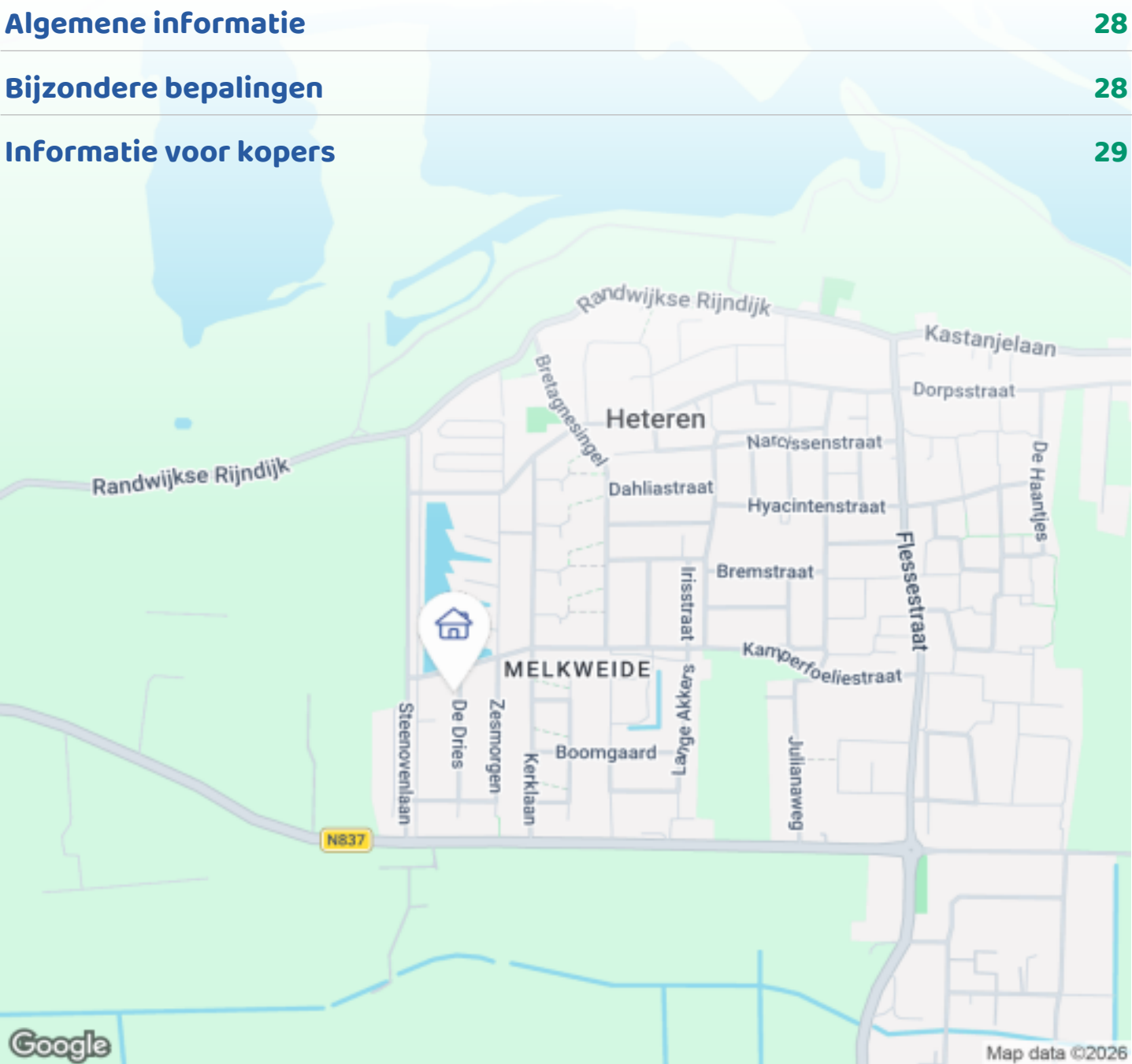
Vraagprijs

€ 469.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: De Dries 2, Heteren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

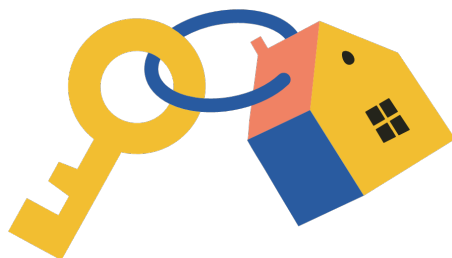


HETEREN De Dries 2

Prachtige, in 2025, gemoderniseerde HOEKWONING met 3 volwaardige woonlagen, een ERKER en een LUIFEL bij de voordeur. Een OPRIT biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze volledig geïsoleerde gezinswoning is eind 2025 gemoderniseerd en heeft diverse extra's, zoals een hoogwaardige PVC visgraat vloer, een schuifpui in de woonkamer, extra zitruimte in de erker, airconditioning in woon- en slaapkamer, een luxe inbouwkeuken (2025), een vernieuwd toilet en een heerlijke veranda achter in de tuin.

Op de 1e verdieping vind je 3 volwaardige slaapkamers waarvan 1 over de volle breedte van de woning, een gemoderniseerde badkamer met een comfortabele inloopdouche en 2e toilet.

De 2e verdieping biedt een multifunctionele ruimte (nu 4e slaapkamer) voorzien van dakvensters en een separate wasruimte. In oktober 2025 is het binnen- en buitenschilderwerk door een professionele schilder



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitgevoerd waardoor de woning er goed onderhouden bij staat.

Door de hoekligging is de tuin breder dan de gemiddelde achtertuin, bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer of de poort aan de zijkant. Bovendien heeft het een gunstige zonligging op het zuid/westen. Het terras is aangelegd met groot formaat tegels (60x60) en achterin de tuin is zowel een geïsoleerde berging als een met glaswanden af te sluiten veranda, waardoor buitenleven het hele jaar mogelijk is. Fraaie dakoverstekken en de erker in de woonkamer maken deze woning onderscheidend in het segment. Bovendien is er veel geïnvesteerd in de woning: een brede schuifpui naar het terras, een nieuwe keuken, binnen en buiten geheel professioneel geschilderd, de gehele woning is voorzien van een hoogwaardige PVC visgraat vloer en de trappen zijn bekleed met tapijt. Vergeet daarnaast niet dat de woning in 2026 verduurzaamd is middels 10 zonnepanelen en een thuisbatterij (15 kWh) en daarmee dus klaar is voor een energiezuinige toekomst.

Kortom, zoek jij een instapklare, gemoderniseerde en verduurzaamde woning, dan voldoet De Dries 2 aan al jouw wensen!

WOONKAMER

Wanneer je deze woonkamer binnenkomt, valt het vele lichtinval direct op. In de achter- en zijgevel is veel glasoppervlak aanwezig wat het ruimtelijke gevoel versterkt. De erker, waar een eettafel kan plaatsen, maakt de woonkamer flink groter. Zo blijft er ook voldoende ruimte over voor een grote zithoek. Aan de achterzijde is in 2024 een nieuwe schuifpui geplaatst waardoor je bij openen geen ruimteverlies hebt, zoals bij openslaande deuren. De woonkamer en tuin kun je zo eenvoudig aan elkaar verbinden. Opvallend is de hoogwaardige PVC visgraat vloer in de gehele woning die ook de woonkamer een moderne en warme uitstraling geeft. Om de ruimte in de zomerdag heerlijk koel te houden en in de winter te verwarmen, is er airconditioning aanwezig.

INBOUWKEUKEN

De keuken is aan de voorzijde gelegen en heeft een halfopen karakter met de woonkamer. Normaliter wordt bij deze woningen de eethoek in de keuken geplaatst, maar omdat de woonkamer een erker heeft,

hoeft dat niet en is de keuken ingericht met veel kast- en werkruimte. De hoogwaardige AEG inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, een inductiekookplaat (80cm), een recirculaire afzuigkap (90cm), een combioven en een grote koelvriescombinatie.

MODERN TOILET

Het toilet op de begane grond is in 2021 vernieuwd en sluit naadloos aan bij de stijl van de badkamer. De groot formaat tegels zorgen voor een strak en samenhangend geheel. Er is gekozen voor een hangend toilet met inbouwreservoir en een natuurstenen wastafel, wat de ruimte een luxe en tijdloze afwerking geeft.

1e VERDIEPING

Op de 1e verdieping geeft een ruime overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Ook hier is in 2025 dezelfde moderne PVC visgraat vloer gelegd. Erg prettig is hier het zijgevelraam waardoor er altijd daglicht op de overloop is. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is verrassend ruim en over de gehele breedte gelegen. Deze is onlangs voorzien van een airco, ideaal om zomers te koelen en 's winters te verwarmen. Een Frans balkon geeft de kamer een extra element. Ook prettig is dat de trapopgang naar de 2e verdieping is afgesloten met een deur waardoor er geen warmteverlies naar de zolder is.

MODERNE BADKAMER

De badkamer is in 2020 vernieuwd en heeft dan ook een moderne uitstraling. De bad/douche combinatie heeft plaats gemaakt voor een ruime inloopdouche waardoor er gelijk meer bewegingsruimte is in de badkamer. Er is gekozen voor een groot formaat tegels wat zorgt voor een rustige uitstraling. Het wastafelmeubel met bijpassende kolomkast zorgen voor lekker veel opbergruimte. Uiteraard is er ook een 2e toilet en een handdoekradiator aanwezig. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

2e VERDIEPING

Het speelse indeling van deze woning heeft ook zijn uitwerking op de 2e verdieping. Doordat de trap zich in het midden van de verdieping bevindt, is er naast een grote slaapkamer, een afzonderlijke wasruimte gecreëerd. De wasruimte is ruim opgezet waardoor er tevens ruimte is voor een droogrek. De dakramen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zorgen voor ventilatiemogelijkheid en daglicht. Een leuk detail is dat de scheidingswand achter de trap doorloopt waardoor je hier verrassend veel opbergruimte hebt. De slaapkamer is met ca. 11m² zeer volwaardig te noemen. De originele dakramen hebben plaats gemaakt voor grotere exemplaren waardoor er nog meer lichtinval is. Mocht je de kamer willen vergroten, dan zou er nog een dakkapel geplaatst kunnen worden

TUIN MET TERRASOVERKAPPING

Naast de prachtige woning zal de achtertuin je ook zeker aanspreken. Door de ligging op het zuidwesten geniet je hier de hele dag van de zon. Door de met glas af te sluiten veranda, kun je ook op de frisse dagen/avonden lekker buiten genieten. Je zit hier heerlijk beschut en droog waardoor je sneller en langer van het buitenleven kan genieten. In de veranda zijn diverse stroompunten aanwezig voor tv, verwarming en verlichting. Door de hoekligging is de tuin breder dan gemiddeld en bereikbaar middels een poort aan de zijkant. De tuin is bestraat met grote 60x60 tegels met grondspots voor een luxe uitstraling. Achter in de tuin staat een houten berging die volledig geïsoleerd is, voorzien van een keukenblok met koelkast en vinyl op de vloer. Hierdoor is dit een praktische opbergruimte, maar ook zeker een luxe naast de veranda.

VOORTUIN MET OPRIT

Door de hoekligging is de voortuin breder dan gemiddeld. Hier is dan ook dankbaar gebruik van gemaakt door deze deels te bestraten waardoor je een auto op eigen terrein kan parkeren. Voor de voordeur is een luifel geplaatst waardoor je altijd droog kan bij de voordeur staat.

DE MELKWEIDE Deze woning vinden we terug in de nog relatief jonge woonwijk "De Melkweide". De wijk is opgezet met veel groenvoorzieningen, een waterpartij en is aan de voet van de Rijndijk gelegen. De opzet tussen straatbeeld en woningen is zeer prettig waarbij De Dries een autoluwe straat is met uitsluitend bestemmingsverkeer, terwijl je binnen een handomdraai de wijk uit bent. De waterpartij is daarbij

een broedplaats voor eenden, zwanen en andere watervogels. Kinderen kunnen hier met een bootje varen en bij strenge vorst geniet je eindeloos schaatsplezier. Op loop/fietsafstand vind je de dorpskern, 3 basisscholen en een zalencentrum. Hou je van het wandelen? Dan loop je vanuit de voordeur vrijwel direct het recreatiegebied 'de Hetersche Waarden' in. In de uiterwaarden van de Rijn zijn strandjes en wandelpaden aangelegd. HETEREN aan de Rijn is in de afgelopen jaren (in positieve zin) erg veranderd. Het dorp heeft zich hard gemaakt voor een nieuwe dorpskern met meer voorzieningen, faciliteiten en horeca. We kunnen wel stellen dat dit zeer geslaagd is. Hart van Heteren leeft met onder meer horecavoorzieningen, leuke winkeltjes, een warme bakker en een Jumbo supermarkt. En niet te vergeten de Huiskamer van Heteren waar vele maatschappelijke en sociale initiatieven plaatsvinden, alsmede een heuse koffiebranderij, flexibele werkplekken, het dorp servicepunt en misschien wel de leukste bibliotheek van Nederland. Op het plein is onlangs de nieuwe fontein onthult en ook de carillon zorgt voor kleur in de straat. Wanneer je vanaf de snelweg het dorp inrijdt kan het je niet ontgaan dat je langs meerdere kunstwerken van Roosje oprijdt. De ambitie is om maandelijks diverse activiteiten en evenementen in het dorp te organiseren. De sportievelingen kunnen kiezen uit onder meer een sportschool, een (tafel)tennisvereniging en een voetbalvereniging. Hou je meer van het ruigere werk, dan rij met de mountainbike de brug over en duik je bij Doorwerth de heuvelachtige bossen in op weg naar de Posbank (Veluwe).

INDELING

Begane grond: Hal/entree met meterkast en toilet
Woonkamer met erker, brede schuifpui, halfopen keuken (2025) v.v. AEG inbouwapparatuur

1e Verdieping: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping. Ouderslaapkamer met Frans balkon. Slaapkamer 2 en 3. Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en een 2e toilet.

2e Verdieping: 4e Slaapkamer/multifunctionele ruimte met grote dakvensters. Aparte ruimte met witgoedaansluitingen, CV-ketelopstelling, MV-unit, omvormer, thuisbatterij en veel bergruimte.

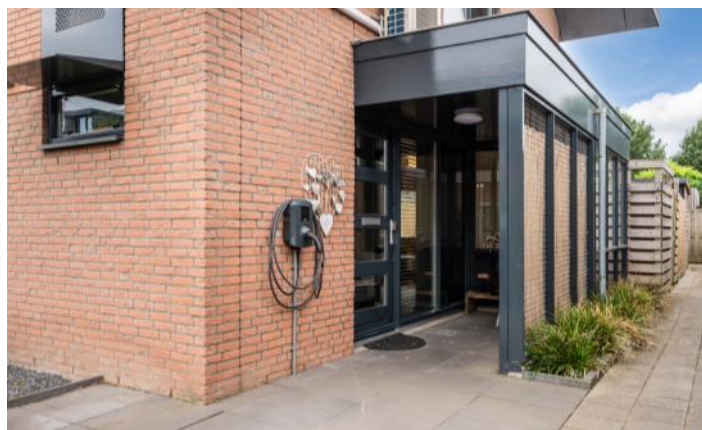
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

PLUSPUNTEN VOOR DE KOPER:

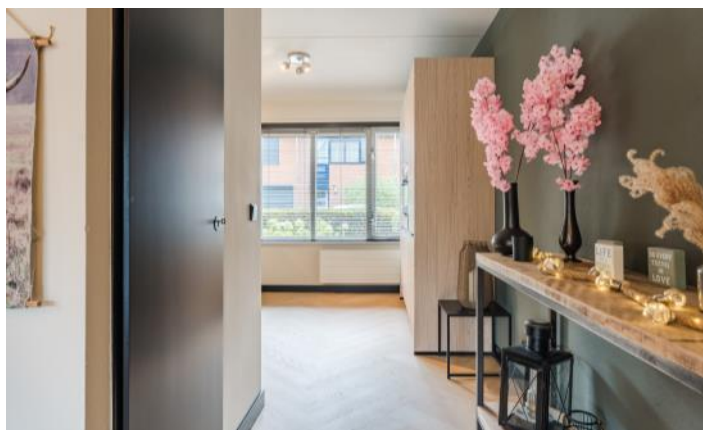
- Gemoderniseerde en verduurzaamde hoek-/gezinswoning met een speels karakter;
- Buiten- en binnenschilderwerk in 2025 uitgevoerd;
- Erker in de woonkamer;
- Brede schuifpui in de achtergevel (2024);
- Moderne hoogwaardige PVC visgraat vloer op alle verdiepingen;
- Airconditioning in de woonkamer en in de masterbedroom;
- Eigentijdse keuken (2025) met luxe AEG inbouwapparatuur;
- Modern toilet (2021);
- 4 slaapkamers op de verdiepingen. Masterbedroom over de gehele breedte v.v. Frans balkon;
- Moderne badkamer (2020) v.v. inloofdouche, wastafelmeubel en 2e toilet;
- Ruime berging/wasruimte op de 2e verdieping met 3 dakramen;
- Extra grote dakramen en zijgevelraam in de slaapkamer op de 2e verdieping;
- Zonnige tuin het op zuidwesten met af te sluiten veranda v.v. elektra aansluiting;
- Houten, geïsoleerde berging voorzien van keukenblok, koelkast en vinylvloer;
- Achterom via poort in zijpad;
- Grote luifel bij de voordeur;
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer;
- 10 zonnepanelen;
- Thuisbatterij 15,4 kWh;
- De dorpskern, supermarkt, basisscholen en recreatiegebied binnen handbereik Uitvalswegen (A50) binnen enkele minuten bereikbaar.



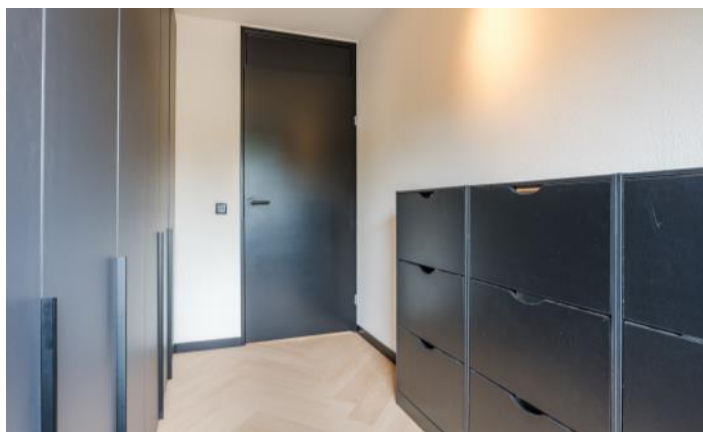




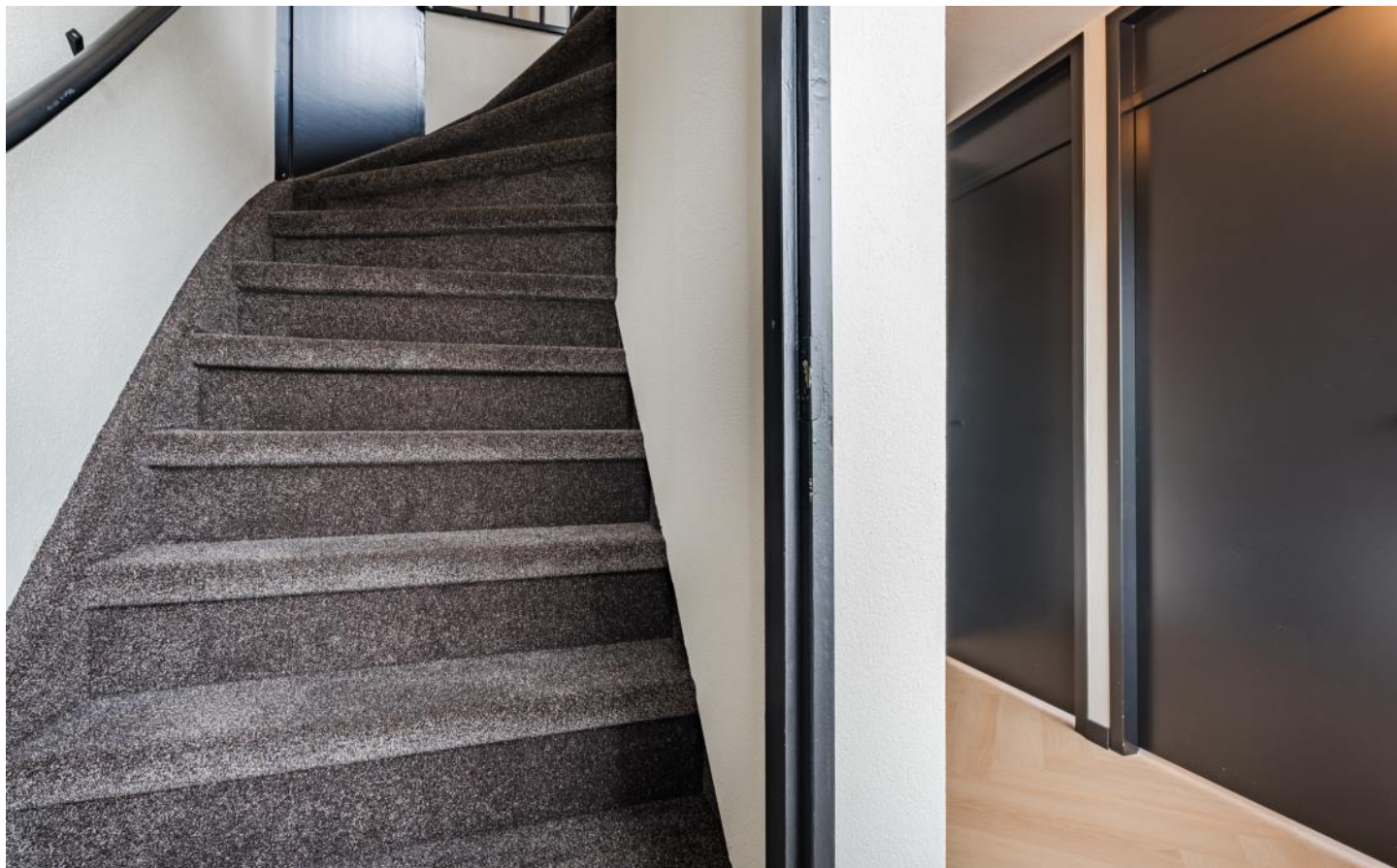










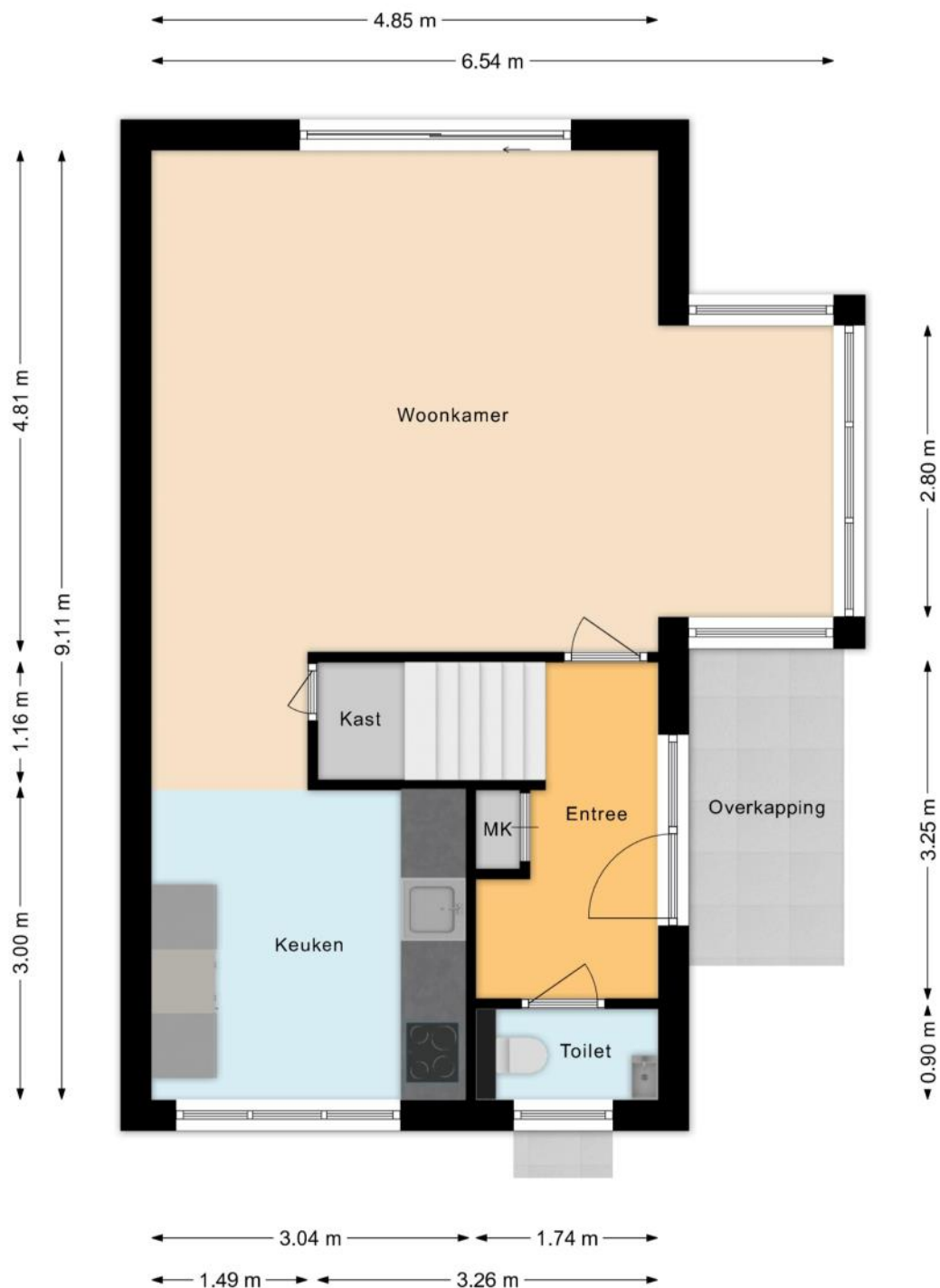




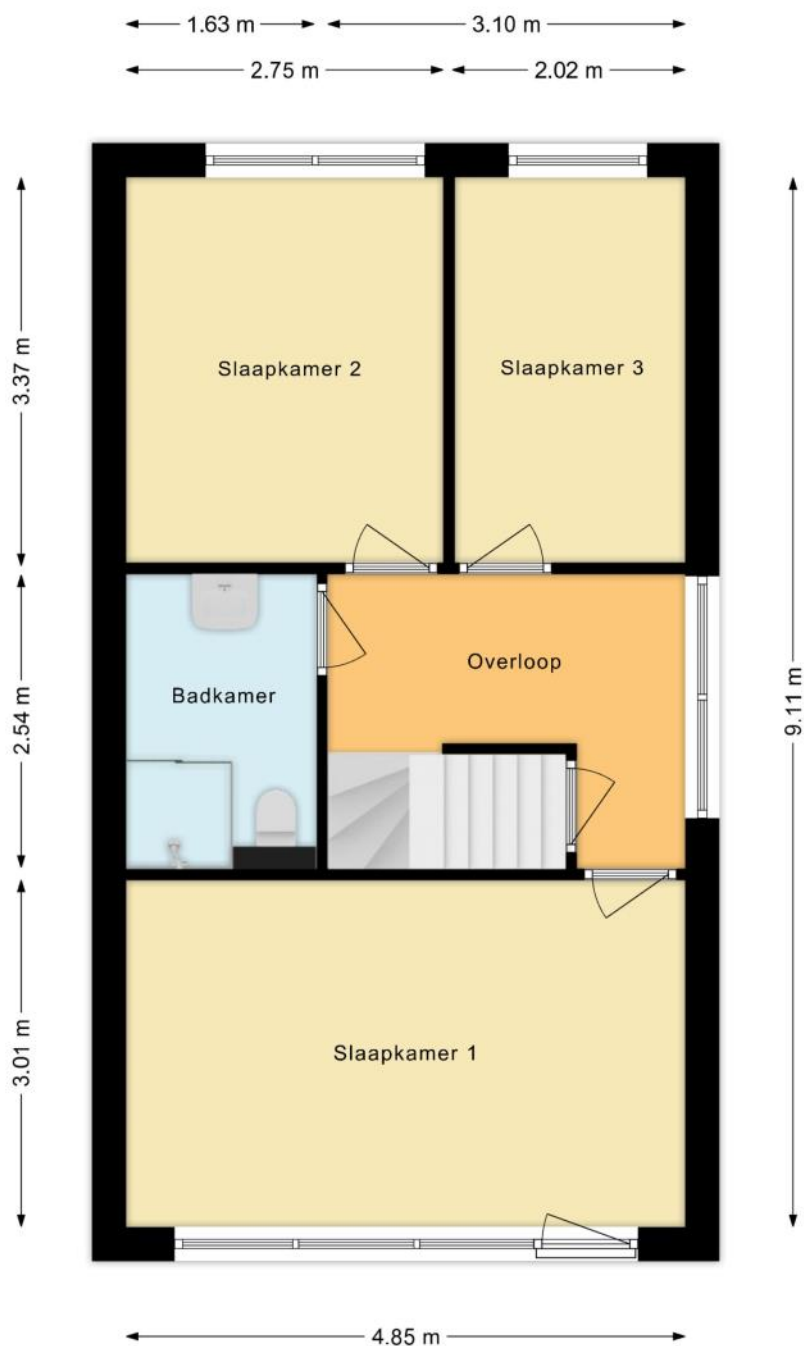




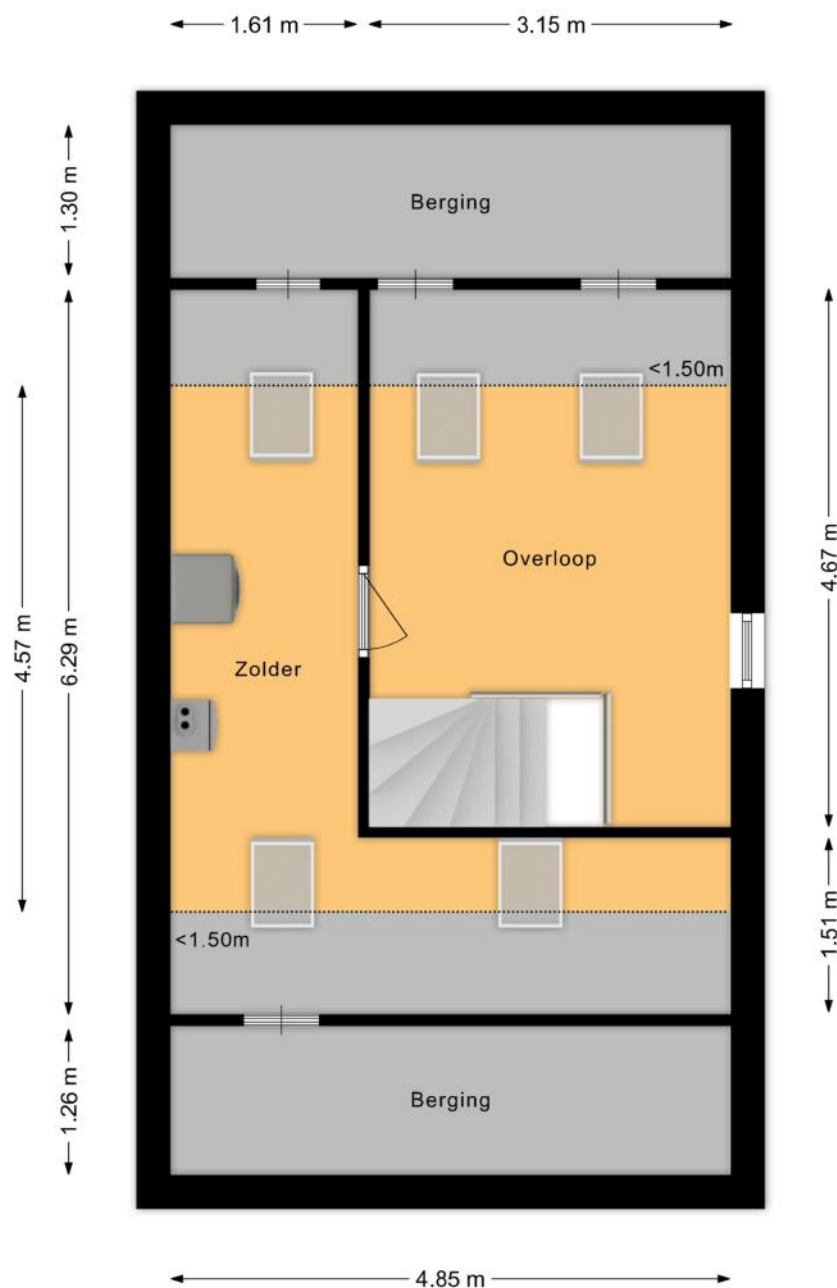
PLATTEGRONDEN



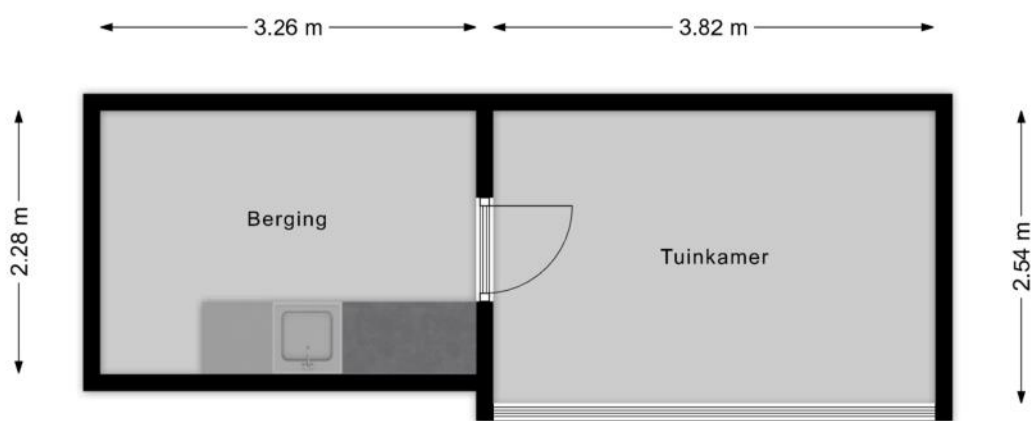
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	414 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	nefit
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	56 m ² (8m diep en 7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Heteren F 687

Oppervlakte	201 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

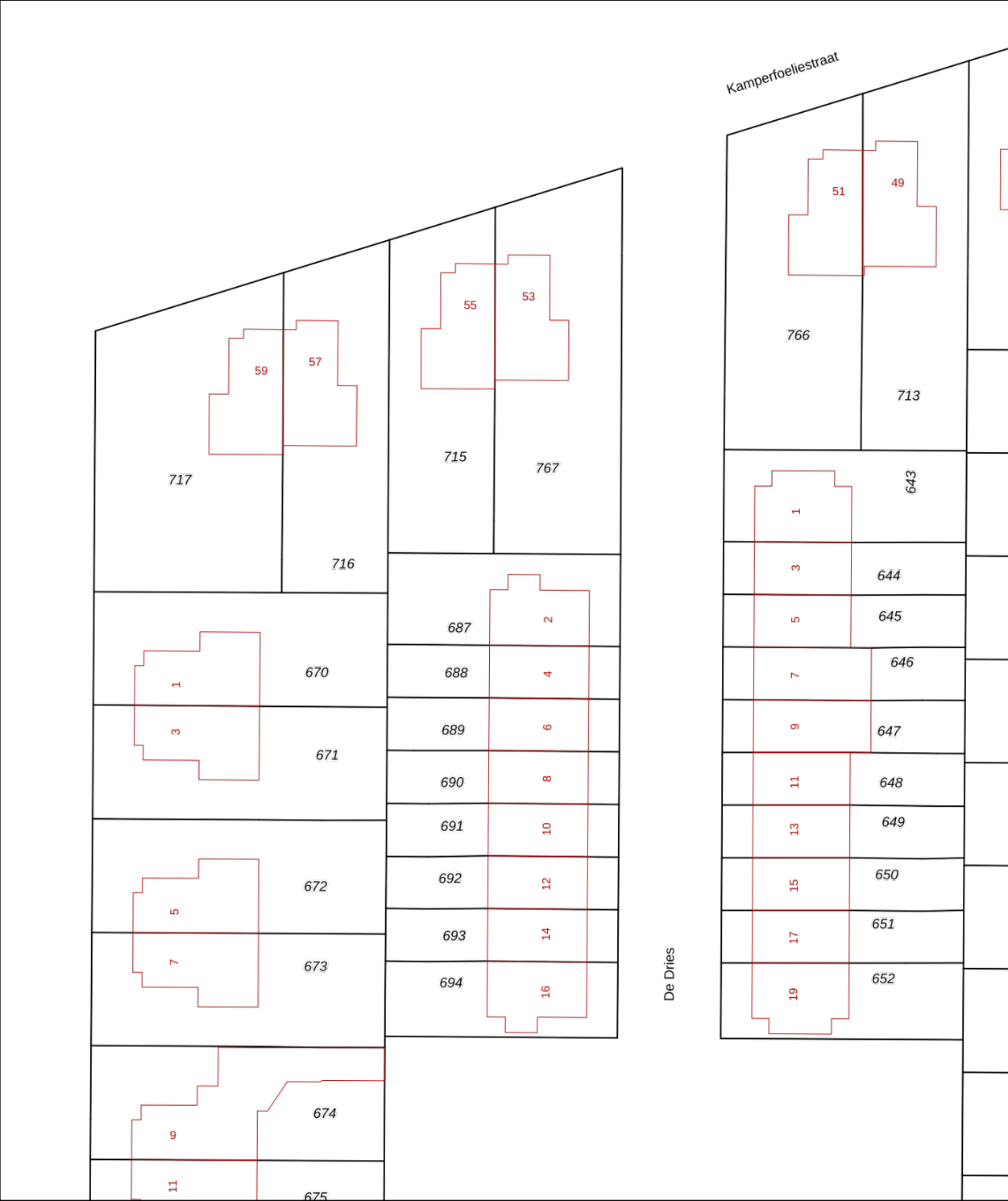


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Heteren
F
687

Schaal 1: 500

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.