

Ausemsstraat 27 te Driel

Remko Stevens makelaardij

NVM

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 NWM. 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 vind 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.

NVM



Algemeen

Zeer complete en verrassend leuke GEZINSWONING met royale AANBOUW aan de woonkamer, een grote BIJKEUKEN aan de voorzijde en een maximaal brede DAKKAPEL op de 1e verdieping. Aan de uitgebouwde woonkamer is een stijlvolle VERANDA aangebouwd, evenals achterin de 20 meter diepe tuin waar een 2e OVERKAPPING met buitenkeuken vóór de stenen SCHUUR is gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woning ligt een OPRIT waar je comfortabel een auto op eigen terrein kunt parkeren.

Deze gezinswoning heeft veel extra’s en pluspunten. Voorbeelden hiervan zijn onder meer een visgraat PVC-vloer, een gezellige houtkachel en dubbele terrasdeuren naar de veranda. De keuken is nog relatief nieuw en heeft een trendy uitstraling. De groepenkast is zeer uitgebreid, de CV-ketel is pas enkele jaren jong en er zijn 2 airco’s geïnstalleerd. Ook is er gedacht aan duurzaamheid waarbij er 8 zonnepanelen zijn geplaatst.

Soort woonhuis:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1986
Woonoppervlakte:	Ca. 129m²
Externe bergruimte:	Ca. 10m²
Perceeloppervlakte:	147m²
Inhoud:	Ca. 440m³
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Energielabel:	C
Ligging:	Aan een rustige weg, in een woonwijk
Tuin:	Ca. 106m² (20m diep x 5,3m breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten







Living

Wanneer je vanuit de hal de woonkamer inloopt, krijg je het gevoel een ‘balzaal’ in te lopen. Door de aanbouw is de woonkamer aanzienlijk vergroot waardoor je je hier niet hoeft af te vragen of dat grote meubelstukken wel passen. Leuk element is de houtkachel die voor gezellige winteravonden kan zorgen. Het afwerkingsniveau is verzorgd met o.a. een PVC-vloer met trendy visgraatmotief en een hoge plint die het af maakt. Dubbele deuren in de achterpui bieden direct toegang tot de veranda.





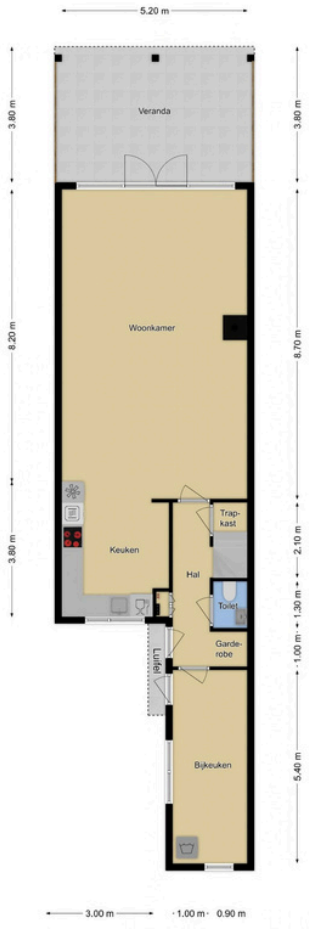




Luxe inbouwkeuken

De keuken betreft een fraaie, greeploze keuken met een trendy uitstraling in zwart uitgevoerd. Het werkblad van natuursteen springt daarbij gelijk in het oog. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, een maximaal hoge koelkast, een combi-oven/magnetron, een brede inductie kookplaat en een afzuigschouw. Er is nagedacht over praktische kastruimte zoals brede ladekorven en een luxe Le-manslede. Andere leuke details zijn de nis in de muur en de koof die is voorzien van dimbare inbouwspots.







1e Verdieping

Via een verzorgde trapopgang in de hal bereiken we de 1e verdieping. Hier schakelt de overloop 3 slaapkamers en de badkamer aan elkaar.
De slaapkamers zijn allen goed bemeten, mede doordat er aan de achterzijde een maximaal grote dakkapel is geplaatst. De slaapkamers zijn respectievelijk 12m², 12m² en 7m² groot waarbij de slaapkamer aan de voorzijde voorzien is van een kunststof draai/kiepraam met elektrisch bedienbaar rolluik. Op de overloop is airconditioning geïnstalleerd.









Badkamer

De ruimte is ingedeeld met een comfortabele inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een 2e zwevend wandcloset. De douche is voorzien van een heerlijke rainshower en boven het wastafelmeubel is een spiegelkast te vinden. De verdere afwerking bestaat uit elektrische vloerverwarming, een designradiator voor handdoeken en spots in het plafond. Het raam zorgt voor de nodige daglicht en de ideale ventilatiemogelijkheid. Ook is er mechanische ventilatie aanwezig.





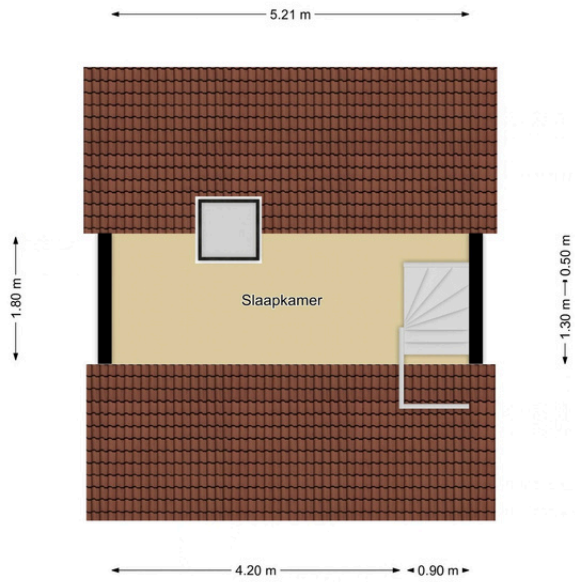




2e Verdieping

De bovenste woonlaag betreft een leuke kinderkamer, maar zou je ook kunnen gebruiken als (multifunctionele) hobbyruimte. Een groot Velux dakvenster zorgt voor een prettige lichtinval. Onder de schuine dakvlakken zijn knieschotten geplaatst waar je de nodige spullen kunt opbergen. Een 2e airconditioning zorgt ervoor dat het er ook in de zomer behaaglijk kan zijn.







Achtertuin

Opvallend is hoe strak en onderhoudsarm de voor- en achtertuin zijn aangelegd. In 2024 is er een stijlvolle Douglashouten veranda aan de woning gebouwd en v.v. dimbare spots, elektra- en wateraansluiting. Een jaar later in 2025 is de diepe tuin geheel opnieuw bestraat, ingevoegd en v.v. een drainafvoer waardoor er nauwelijks tot geen tuinonderhoud is. De terrasoverkapping achterin de tuin was al enkele jaren eerder gerealiseerd, biedt een 2e overdekte zithoek en heeft zelfs een buitenkeuken met gootsteen en wateraansluiting.



Ligging

Driel is een levendig dorp in de Gemeente Overbetuwe. Je zou het bijna een ‘buitenwijk’ van Arnhem kunnen noemen, maar dan wel nog met het gemoedelijke en dorpse karakter met het ‘ons-kent-ons’ gevoel. In Driel zijn onder meer een Albert Heijn en een warme bakker gevestigd, evenals meerdere basisscholen. Driel heeft een aantrekkelijke ligging aan de uiterwaarden van de Rijn waardoor de vrije natuur dichtbij ligt. Door het fietspontje tussen Driel en Doorwerth is de bosrijke omgeving ten noorden van de Rijn binnen handbereik.





Tuinindeling



Belangrijke informatie

Verantwoording
De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen 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 mogelijkerwijs 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 (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoud 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)



Remko Stevens makelaardij

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

NVM