



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Vrijstaande
woning op riant
en groen perceel



Driel
Elster Grindweg 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



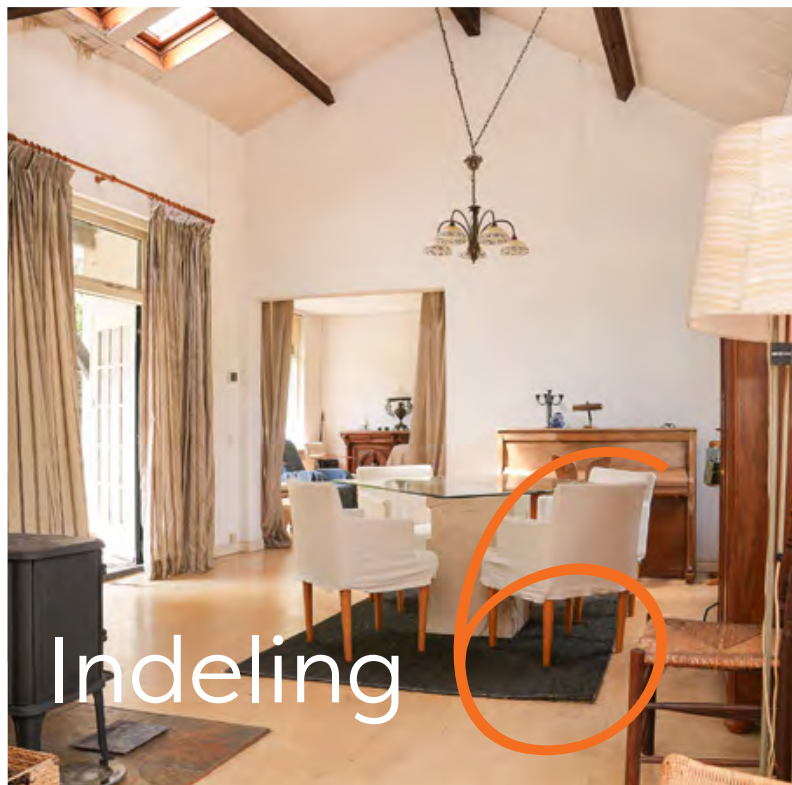
Kennismaking



Driel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Driel

Elster Grindweg 2

Vraagprijs € 825.000,- k.k.

Vrijstaande woning op riant en groen perceel

De gevel van deze vrijstaande woning is half verscholen achter een prachtige, volwassen boom. De gehele tuin rondom dit woonhuis uit 1938 is gevuld met weelderig groen. De uitgestrekte landerijen aan de voorzijde ondersteunen de rust die u hier vindt. Zingende vogels, dartelende vlinders en een vijver kenmerken de riant achtertuin. Ook in de dubbele woonkamer, de aanbouw is uit 1985, danst het buitengevoel naar binnen door de connectie met zowel de voor- als achtertuin. Bijzonder is ook de kleine vliering die zorgt voor een intieme sfeer net als de hoge nok met de spanten in het zicht. Op koude dagen knispert het vuur in de houtkachel. Vanuit de gezellige boerenkeuken kijkt u uit over de landerijen aan de voorzijde. Ook in de slaapkamer aan de voorzijde boven is dit weidse uitzicht de smaakmaker in combinatie met de slaapzolder, waardoor deze kamer extra ruimte heeft.

B&B, kantoor aan huis, mantelzorgwoning

Rust en ruimte. De vrijstaande garage met gastenverblijf is geschikt als B&B, kantoor of praktijk aan huis of mantelzorgwoning. Door de indeling van het perceel kunt u

een eigen tuingedeelte creëren voor het gastenverblijf. Tot enkele jaren geleden werd het bijgebouw verhuurd als B&B Koekebekke. De gasten kwamen hier voor de rust, na een concert in Gelredome (7 kilometer afstand) of overnachten hier gedurende de Nijmeegse 4-daagse (hartje Nijmegen = 15 km).

*Landelijke rust
en ruimte*

Alle voorzieningen in de buurt

Buiten wonen, maar wel op 10 minuten fietsen van het NS-Station of 10 minuten rijden van hartje Arnhem. In een straal van drie kilometer ligt de dorpskern van Driel, sportvelden, golfbaan, winkels, en (middelbare) scholen.





Driel

Het Gelderse Driel in de Betuwe ligt aan de meanderende Nederrijn. Het dorp heeft ruim 4300 inwoners en behoort tot de gemeente Overbetuwe. Deze gemeente bestaat naast de kern Driel uit de volgende kernen: Andelst, Elst, Hemmen, Herveld, Heteren, Oosterhout, Randwijk, Slijk-Ewijk, Valburg-Homoet en Zetten.

Slag bij Arnhem

Het dorp kent een rijke geschiedenis. Al in de Romeinse tijd stond er, in het gebied dat nu de Baarskamp heet, een castellum. De hervormde kerk aan de Kerkstraat uit de dertiende eeuw, werd in de Tweede Wereldoorlog grotendeels verwoest, maar daarna weer hersteld. De katholieke kerk was echter zo zwaar beschadigd, dat een nieuwe Maria Geboortekerk gebouwd moest worden. In deze kerk is een informatiecentrum gevestigd over de Poolse brigade. Het monument aan het nabijgelegen Polenplein herinnert aan de Poolse parachutistendivisie die in 1944 meestreed in de Slag bij Arnhem.

Levendig dorp in de Betuwe

Voorzieningen

Tegenwoordig is Driel een levendig dorp met 22 verenigingen van sport tot muziek, cultuur en carnaval. Er zijn twee basisscholen, een supermarkt, een bakker en een groentewinkel. Het dorp ligt vlakbij Arnhem Zuid met alle overige voorzieningen.

Met de ligging aan de Nederrijn en de Waal in het achterland is de omgeving geliefd bij wandelaars, fietsers en waterrecreanten. Op slechts enkele kilometers van Driel ligt Golfbaan Welderen. Driel heeft via de A50 een goede ontsluiting. NS-station Arnhem-Zuid ligt op zo'n 2,5 kilometer afstand. Het centrum van Arnhem is in ongeveer 15 autominuten bereikbaar en hartje Nijmegen in 25 autominuten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	1930
Ligging	Aan een doodlopende weg in het buurtschap 'De Keulse Kamp', net buiten Driel in de buurt van de sportvelden en op korte afstand van de dorpskern en vlakbij Arnhem-Zuid. In een straal van drie kilometer liggen winkelcentrum Schuytgraaf en middelbare scholen.
Bereikbaarheid	Het dorp Driel is goed bereikbaar via de A50, hartje Arnhem is 15 autominuten en hartje Nijmegen 25. NS-station Arnhem-Zuid ligt op zo'n 2,5 kilometer afstand. Met de trein bent u in 5 minuten in centrum Arnhem en in een kwartier in Nijmegen.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	184 m ² (waarvan 155 m ² huis en 29 m ² gastenverblijf)
- overige inpandige ruimte:	16 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte:	23 m ²
- externe bergruimte:	13 m ²
Inhoud	842 m ³
Perceeloppervlakte	1.960 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Vrijstaand woonhuis met mogelijkheid voor B&B of atelier.
Unique buying reasons (UBR)	• Buiten wonen, maar wel op 10 minuten fietsen van het NS-Station of 10 minuten rijden van hartje Arnhem. Hartje Nijmegen is in ongeveer 15 autominuten bereikbaar. • Het vrijstaande bijgebouw biedt de mogelijkheid voor een B&B, kantoor of praktijk aan huis of voor een mantelzorgwoning; • De dorpskern van Driel, sportvelden, golfbaan, winkels, NS-station en (middelbare) scholen liggen in een straal van 3 kilometer;

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkeuken, bijkeuken, dubbele woonkamer, veranda en slaap-/werkkamer.
Eerste verdieping	Overloop, drie (slaap)kamers en badkamer.
Tuin/erf	Dubbele oprit, vrijstaande garage met gastenverblijf en veranda en fijne achtertuin.



Indeling

Begane grond

Hal

Centrale hal met trapopgang naar de verdieping en trapkast.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkeuken

Gezellige boerenkeuken met ruimte voor een zit. Het zicht naar de weilanden aan de overzijde van de straat is weids. De U-opstelling is voorzien van een granieten werkblad, fornuis, afzuigkap en een spoelbak.

Bijkeuken

Praktische ruimte, grenzend aan de keuken, met wasmachine-aansluiting.





Werk-/slaapkamer

Lichte kamer met wastafel en zicht naar de tuin.





Woonkamer

De hoge nok met de spanten in het zicht en het daglicht dat rijkelijk binnenstroomt zorgen voor een vrij gevoel, net als het zicht op zowel de voor- als achtertuin. De dubbele woonkamer (aanbouw circa 1985) heeft openslaande deuren naar de veranda en de tuin. Hier kunt u heerlijk ontspannen bij het knisperende vuur van de houtkachel. De kleine vliering met vide van de tweede woonkamer versterkt de huiselijke sfeer.







Eerste verdieping

Overloop

Met een hoge nok, dakramen en de spanten in het zicht. De overloop is voorzien van berghoeken.

Badkamer

Met ligbad, douche, wastafelmeubel, bidet en toilet.

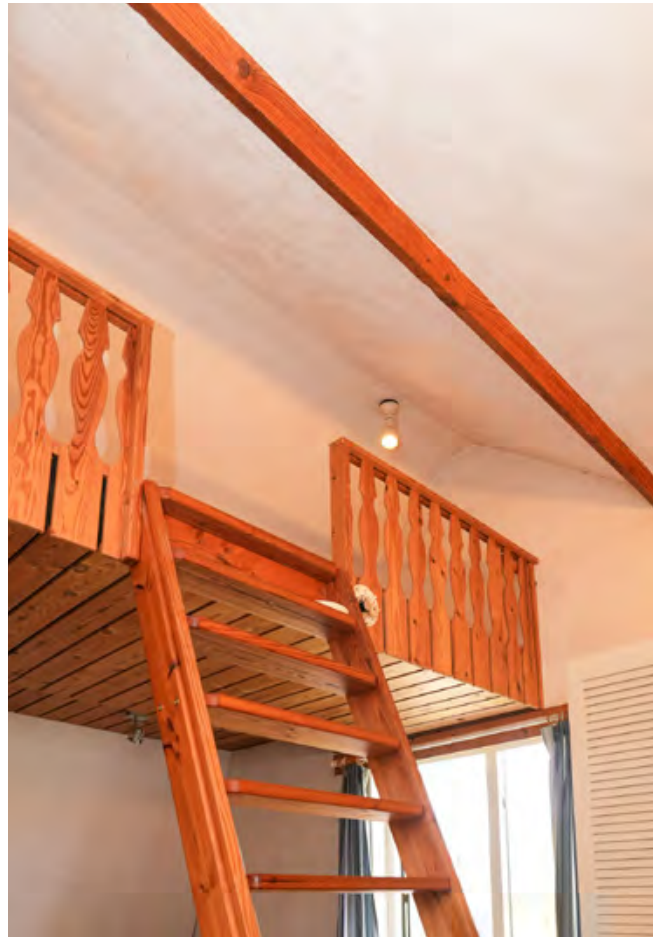
Drie slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde biedt een prachtig zicht naar de weilanden aan de overzijde van de straat. Door de slaapzolder heeft deze kamer extra ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een doorloop naar de derde kamer.











Buiten

Vrijstaande garage met gastenverblijf

De garage is voorzien van halfronde, openslaande deuren en een kleine bergvliering. Het aangrenzende gastenverblijf heeft een woon/slaapruimte met een hoge nok en een veranda die grenst aan de tuin. Er is een kleine keuken en een badkamer met douche, toilet en wastafel.

Oprit

De voortuin heeft een dubbele oprit zodat u 'rond' kunt rijden.

Achtertuin

De natuur leeft volop in deze tuin met mooie, volwassen bomen, zoals een beuk en catalpa. De vijver en een bruggetje over een slootje vormen de overgang naar het tweede deel van de tuin, hier staan fruitbomen en was voorheen de moestuin.

Berging

Houten berging voor tuinspullen.







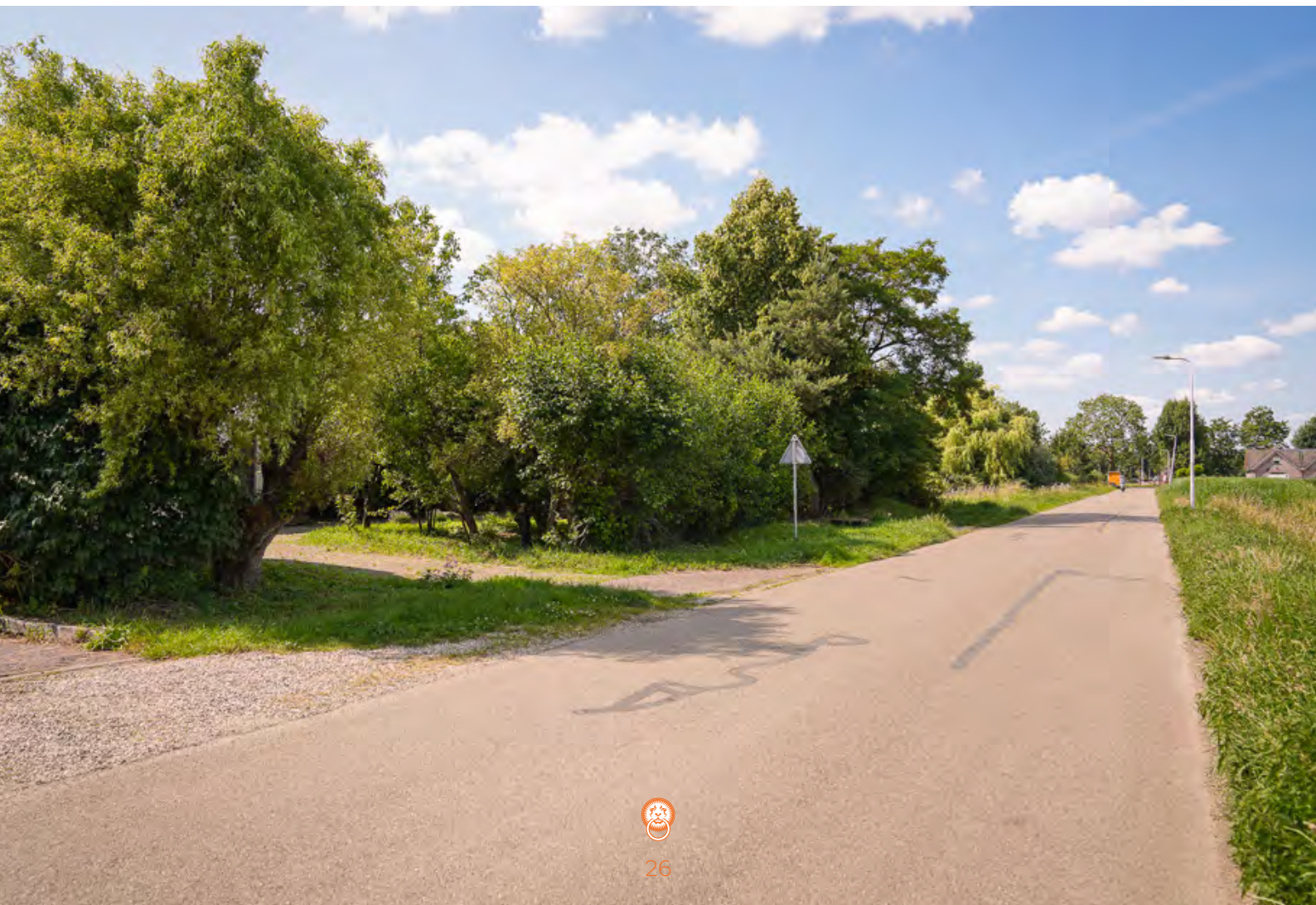
















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen en een aanbouw met één bouwlaag en hoge nok.
Fundering	De woning is gefundeerd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gemetselde gevels zijn deels opgetrokken in een spouwmuurconstructie.
Kap	De dwarskap is met pannen gedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Intergas hre), in de woonkamer is een houtkachel aanwezig. Er zijn 22 zonnepanelen aanwezig, de tweede woonkamer is voorzien van drie infraroodpanelen om elektrisch te kunnen verwarmen.
Isolatie	Het huis beschikt deels over dubbele beglazing en gevelisolatie.
Energielabel	B (geldig tot 24-06-2035)
Vrijstaand bijgebouw	De vrijstaande garage met gastenverblijf is voorzien van dakisolatie en een eigen cv-installatie.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is rond 1930 gebouwd en rond 1985 uitgebreid volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een redelijke bouwkundige staat en redelijke staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummers 231 en 1021, samen groot 1.960 m².



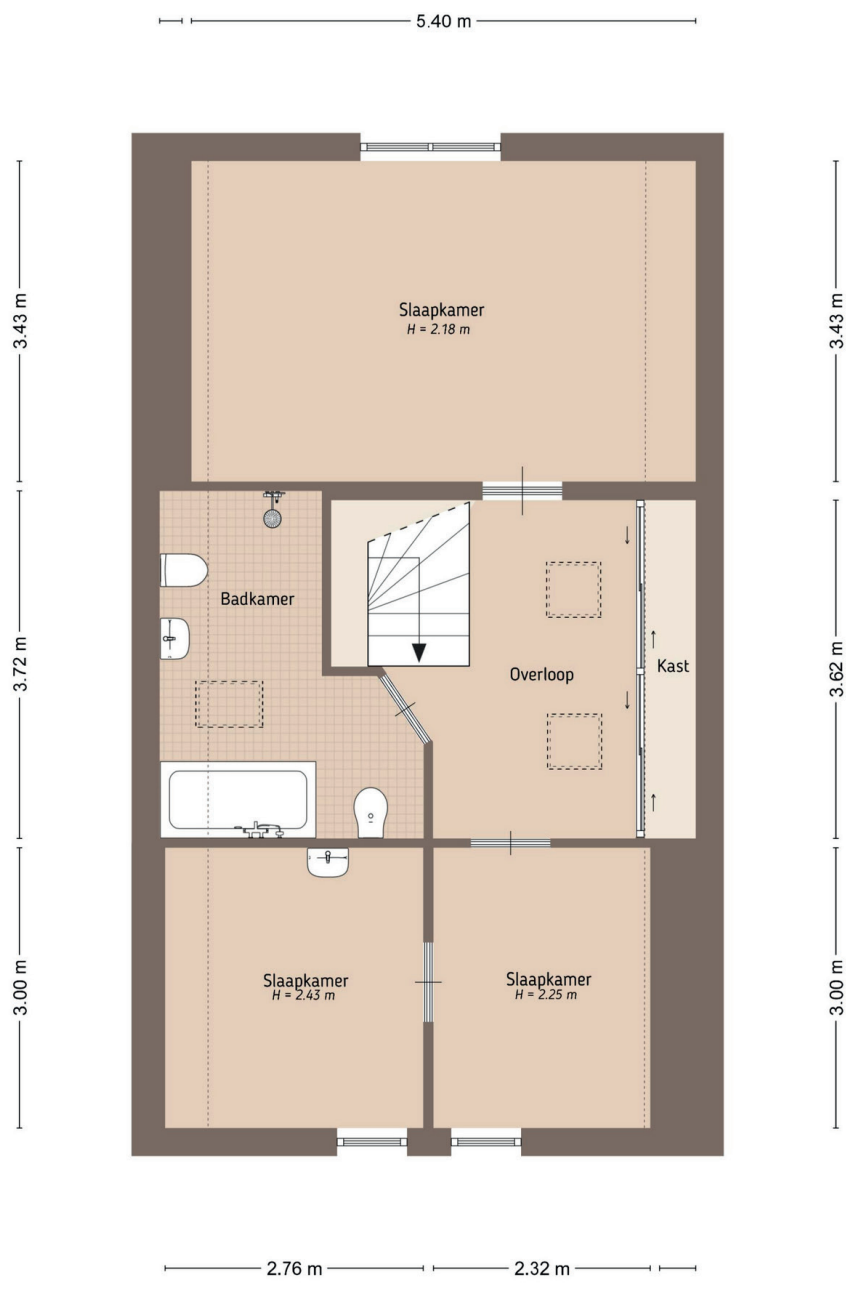
Plattegronden

Begane grond



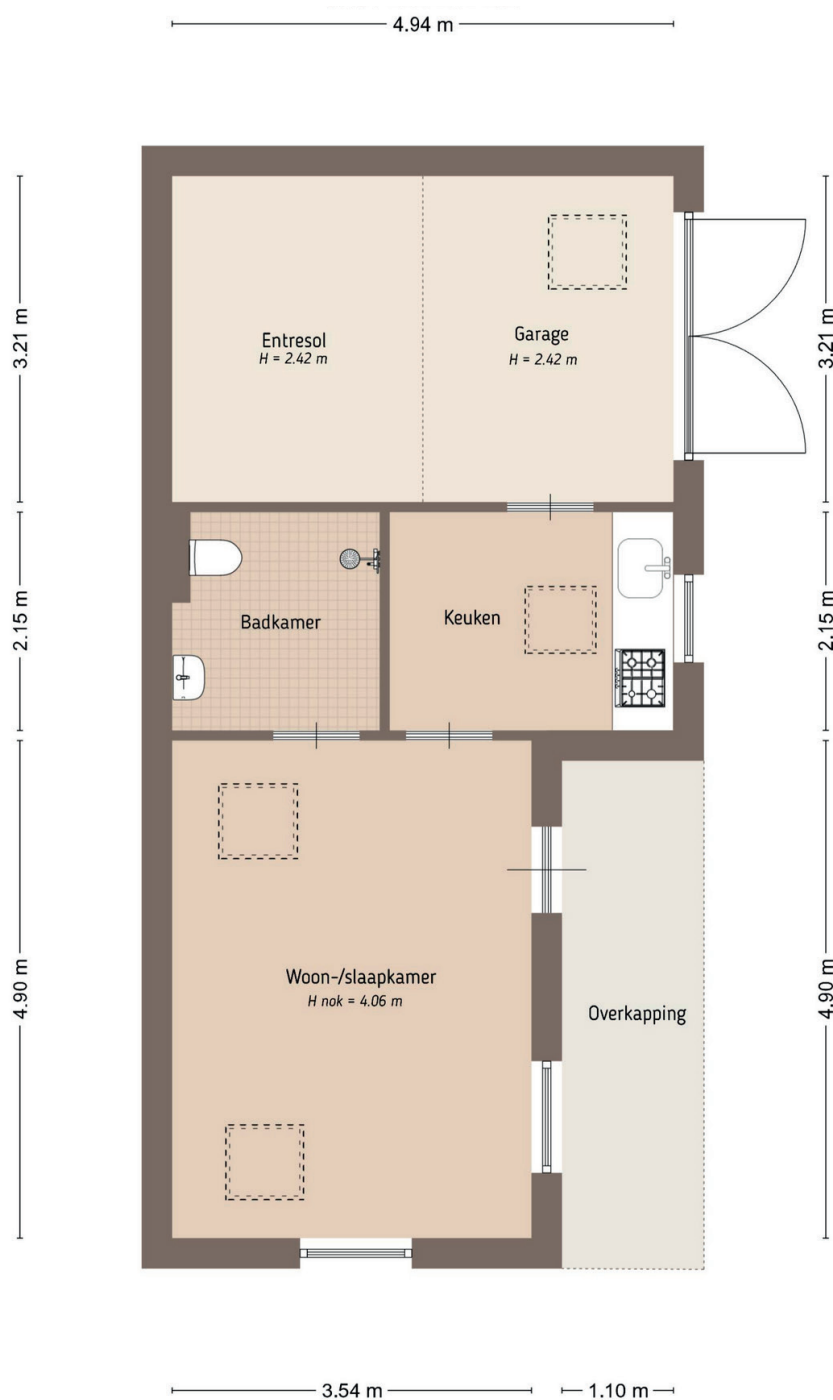
Plattegronden

Eerste verdieping



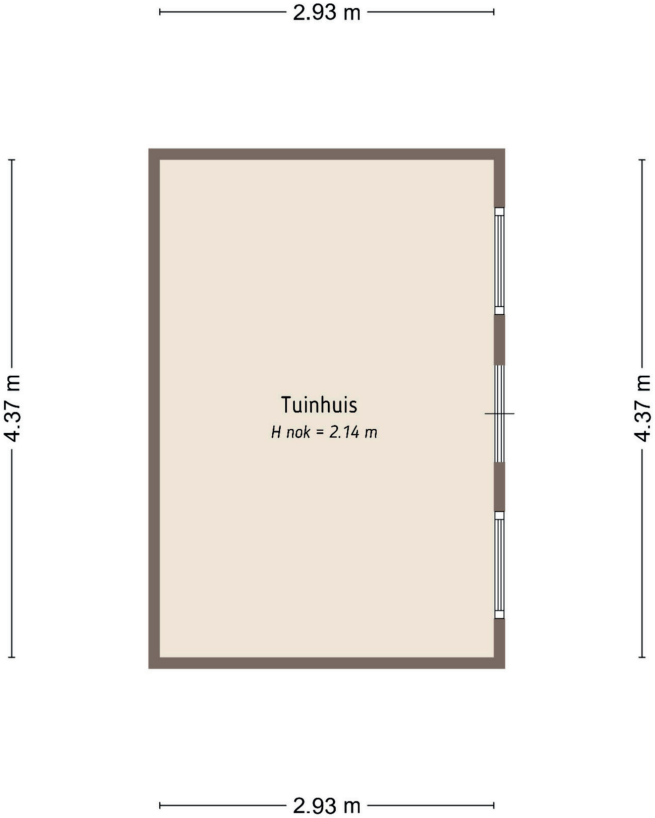
Plattegronden

Gastenverblijf



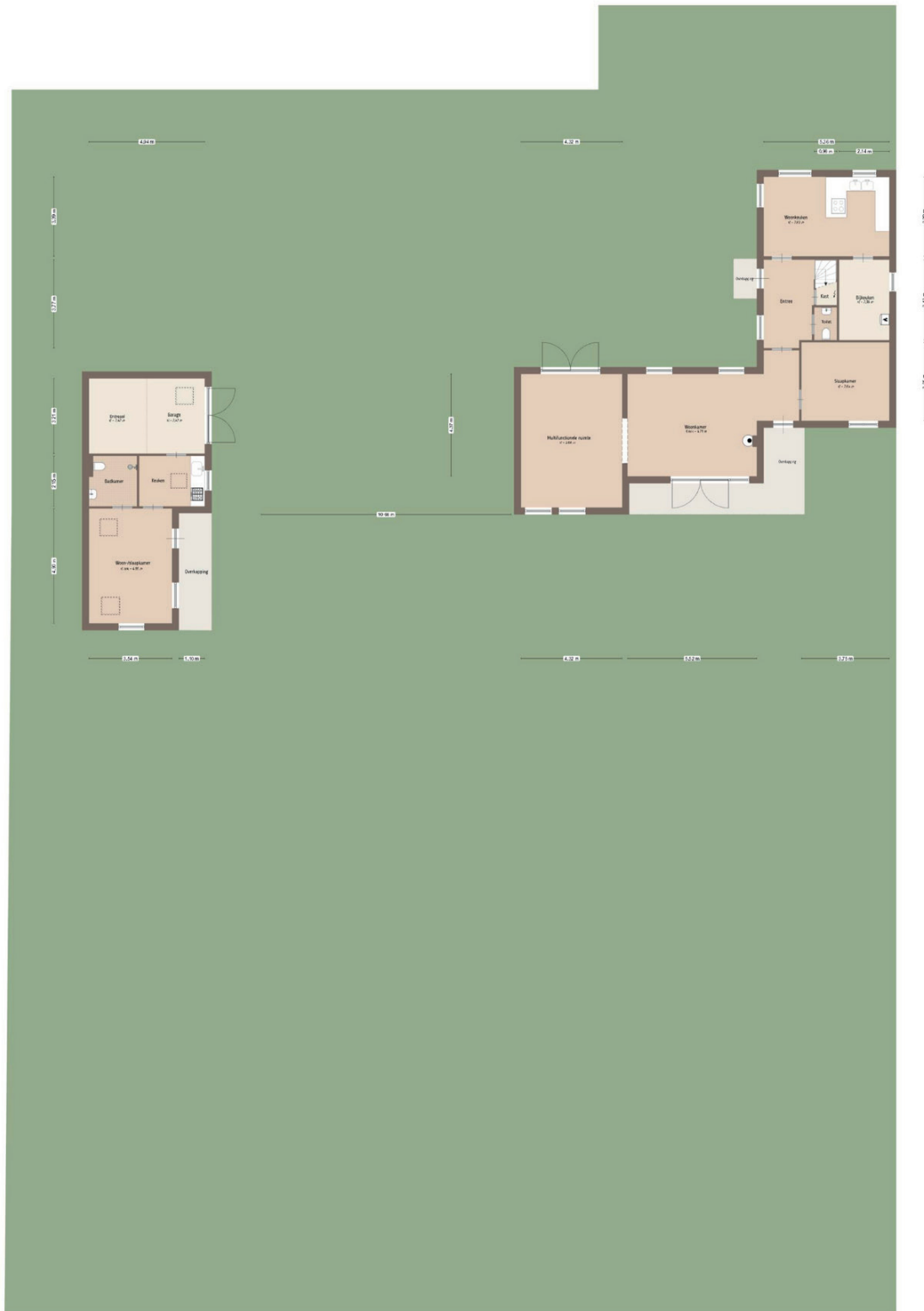
Plattegronden

Tuinhuis



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus

NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44

info@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Overbetuwe, tel. 14 0481, www.overbetuwe.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67