



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 350.000

15

PIET JANSENSTRAAT

EWIJK



0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
124 m²

INHOUD:
516 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
232 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1975
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

95 m²

BERGING:

aangebouwd steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een ruime twee-onder-een-kapwoning met veel comfortabele leefruimte? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard! Bovendien maken de 4 slaapkamers verdeeld over 2 etages dit de ideale woning voor een gezin. Ook aan buitenruimte is geen gebrek dankzij een keurige voortuin, een brede oprit met carport en een diepe achtertuin met een groot terras. Zo kunt u te allen tijde uw auto bedekt parkeren, op de oprit is ook nog voldoende ruimte voor twee auto's. De garage en de bijkeuken voorzien in extra opslagruimte.

Bent u geïnteresseerd in deze woning? Maak dan snel een afspraak en dan leiden we u graag rond.

De Piet Janssenstraat is een rustige en kindvriendelijke straat met uitsluitend bestemmingsverkeer aangezien de straat doodlopend is voor auto's. Aan het eind van de straat bevindt zich een parkje waar kinderen in alle veiligheid en omringd door groen met elkaar kunnen spelen. Bovendien bevindt zich op 5 minuten fietsafstand de Waal waar u heerlijk langs kunt wandelen, fietsen of picknicken.

Het centrum van Ewijk met een divers aanbod aan winkels en horecagelegenheden is op slechts 5 minuten loopafstand. Daarbij bieden Ewijk en het aangrenzende Beuningen samen een breed aanbod aan basis – en middelbare scholen, ook allen op fietsafstand. De uitvalswegen richting de A50 en de A73 zijn eenvoudig bereikbaar waardoor Nijmegen op slechts 15 minuten rijafstand is.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Op de begane grond bevinden zich de hal, de woon- en eetkamer, de keuken, de bijkeuken, de garage en het toilet. De hal geeft toegang tot de woonkamer middels een mooie paneeldeur die wordt omringd door raampartijen. Aangezien de doorzonwoonkamer aan beide kanten veel natuurlijk licht ontvangt is het resultaat in combinatie met de hal een uitermate lichte ruimte. Bovendien beschikt de woonkamer over voldoende ruimte voor zowel een woon- als eetgedeelte. Het eetgedeelte loopt vloeiend over in de open keuken dankzij de bar waar gezellig aan ontbeten kan worden. De keuken is voorzien van een oven, koel/vries combinatie, afzuigkap, dubbele wasbak en een 4-pits gaskookplaat. De bijkeuken voorziet in extra opslagruimte en geeft toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn in prima staat en geven mooi uitzicht over de omgeving. De master bedroom beschikt daarbij over handige inbouwkasten. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche, een design radiator, een wasbak en een toilet. Een deur op de overloop geeft u via een vaste trap toegang tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een royale overloop (mogelijkheid extra slaapkamer!) met de opstelling van de wasmachine, een wasbak en toegang tot een vierde slaapkamer. Zowel de ruime overloop als de slaapkamer beschikken over een dakkapel.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Deze twee-onder-een-kapwoning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is betegeld en praktisch ingericht. Langs de voortuin schenkt de brede oprit veel parkeergelegenheid. Bovendien kunt u onder de carport uw auto bedekt parkeren. De achtertuin geeft huis aan een fraai terras met veel ruimte en geniet rust en privacy dankzij de schuttingen. Bovendien is de stenen schuur goed bereikbaar via de achterom voor het eventueel stallen van fietsen.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning
- 4 slaapkamers
- Garage
- Brede oprit met carport
- Diepe achtertuin op het zuidwesten
- Tweede verdieping met dakkapel
- Loopafstand van het centrum
- 5 minuten fietsafstand van de Waal
- 15 minuten rijafstand van Nijmegen



A photograph of a garden patio. In the foreground, there is a paved area made of interlocking bricks in shades of grey, red, and brown. To the left, there is a dark, mulched garden bed. In the background, a wooden fence made of horizontal planks runs across the middle. Behind the fence, there are several large potted plants, including two large terracotta pots and a smaller one. To the right, a brick wall is visible. In the far background, there are trees and a house with a tiled roof under a blue sky with white clouds.

'Achtertuin op het zuid- westen'



BEGANE GROND

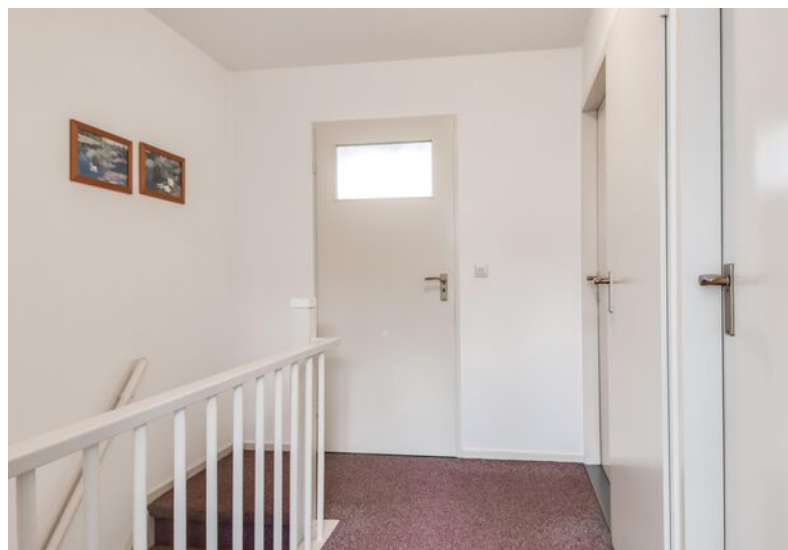






'Extra
bijkeuken
met
bergruimte'

HAL EN OVERLOOP 1STE VERD.



1STE VERDIEPING







2DE VERD. MET EXTRA KAMER



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 eerste bidder 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 (2%) 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.



A photograph of a residential street. In the foreground, there is a paved area with a grey and white brick pattern. A concrete curb separates this from a road paved with reddish-brown bricks. To the left of the road is a sidewalk with green bushes and a tall, modern street lamp. To the right are brick houses with white window frames. In the background, more houses and a blue sky with white clouds are visible.

'Gelegen in
een rustige
straat'

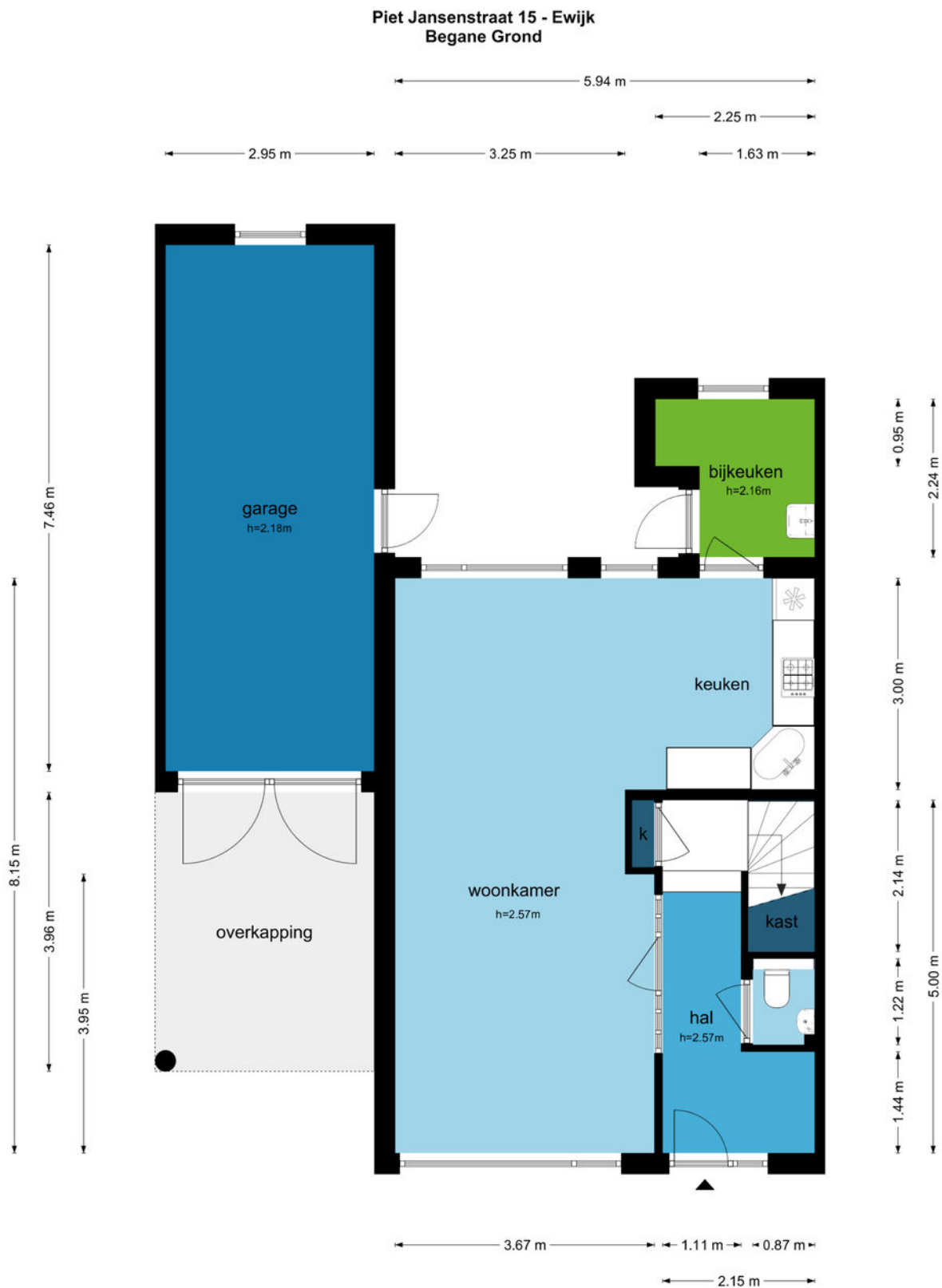
MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertificaat

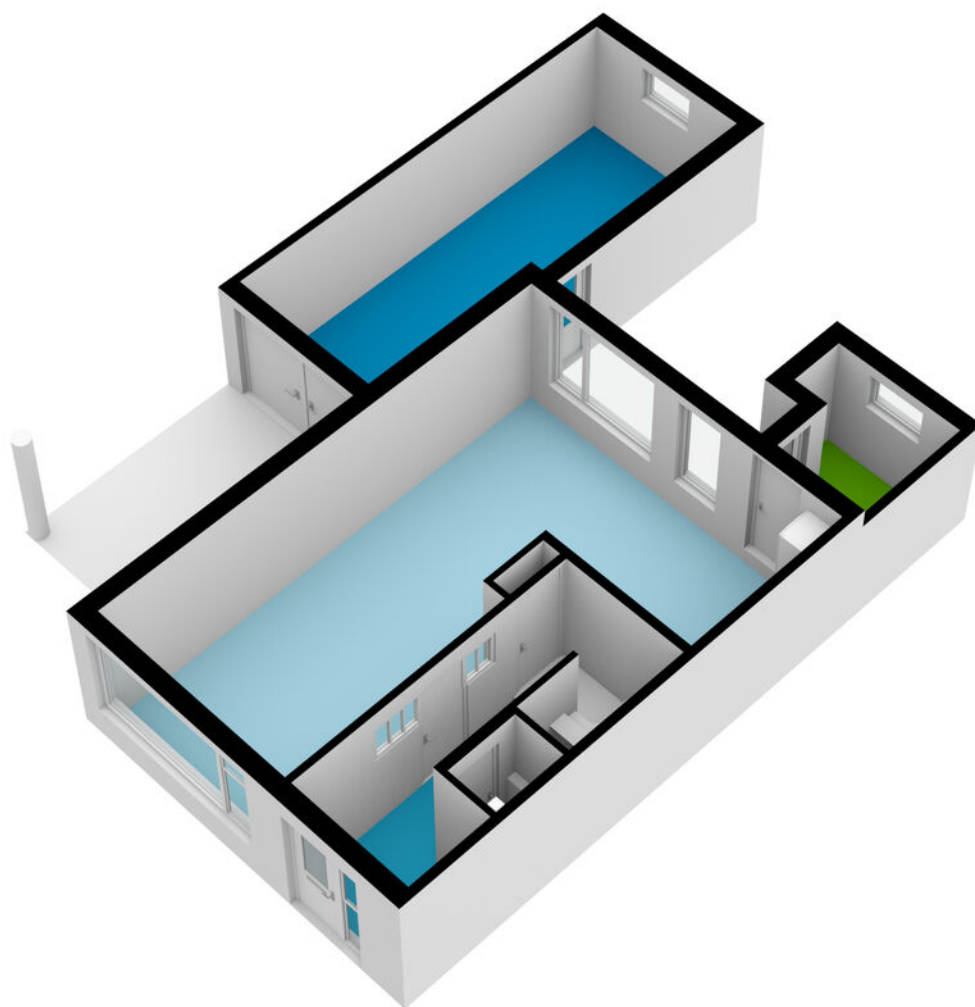
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1.2008							
	Datum Meetopname	14 september 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	21 september 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr/O&c	OC-2022-98458	Opnemer	Maurice Sporksiende							
	Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Status	Definitief						
Object type		Woning	Verklaring Meetcertificaat A:								
Adres		Piet Jansenstraat 15	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
Postcode/Plaats		6644BL Ewijk									
Opdrachtgever		De Lorijn Makelaars O/G BV.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1.2008 is combinatie met de hiervan afgeleide Meetmethode baseren gebruiksovereenkomst volgens NEN 2580 en de Meetmethode baseren Bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2016 versie vastgesteld door NEN, VBO makelaars, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.								
Adres		Geerstraat 8									
Postcode/Plaats		6651 CA Druten									
Object opgeplaatst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalimgat	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud M3	
	A	B	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	100,80	12,60	0,00	0,00	53,50	22,40	12,30	0,00	309,41
	Woon-/leertruimte	-	61,60	8,10	-	-	53,50	-	-	-	201,43
	Gezins (GAR)	-	26,90	4,50	-	-	-	22,40	-	-	77,47
	Overlapping	-	12,30	-	-	-	-	-	12,30	-	30,50
	Eerste Verdieping	0,00	55,90	7,50	0,00	0,00	48,40	0,00	0,00	0,00	151,49
	Woon-/leertruimte	-	55,90	7,50	-	-	48,40	-	-	-	151,49
	Tweede Verdieping	0,00	55,90	7,50	26,10	0,00	22,30	0,00	0,00	0,00	86,18
Woon-/leertruimte	-	55,90	7,50	26,10	-	22,30	-	-	-	86,18	
Totale gehele Perceel	0,00	212,60	27,60	26,10	0,00	124,20	22,40	12,30	0,00	547,07	
Procentueel tov BVO	100%	12,98%	12,98%	0,00%	0,00%	58,42%	10,54%	5,79%	0,00%		
Totale Woning		200,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		124,20	22,40	12,30	0,00	516,57	
© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl											
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is strafbaar indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, omdat het een schiedelijke toestemming van Object&co Nederland BV.											

BEGANE GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND 3D



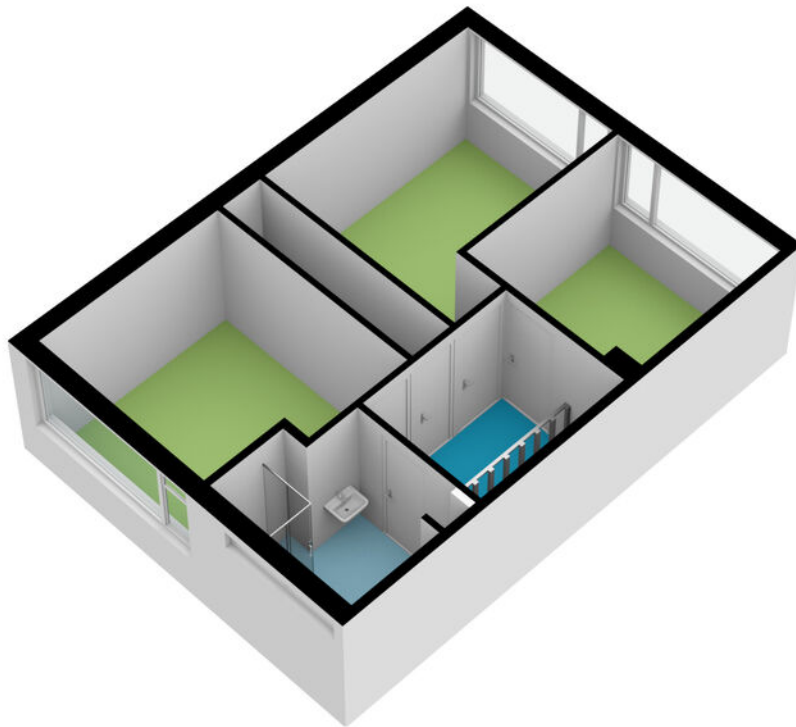
1STE VERDIEPING

Piet Jansenstraat 15 - Ewijk
Eerste Verdieping



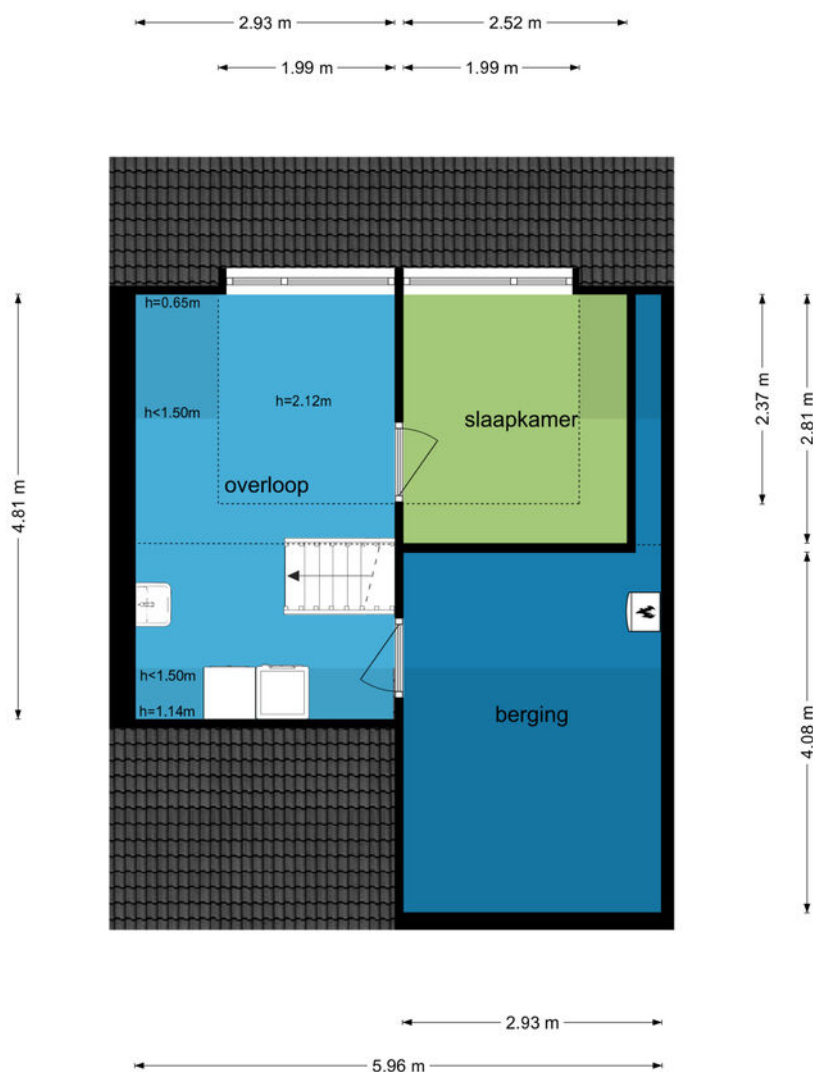
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1STE VERDIEPING 3D



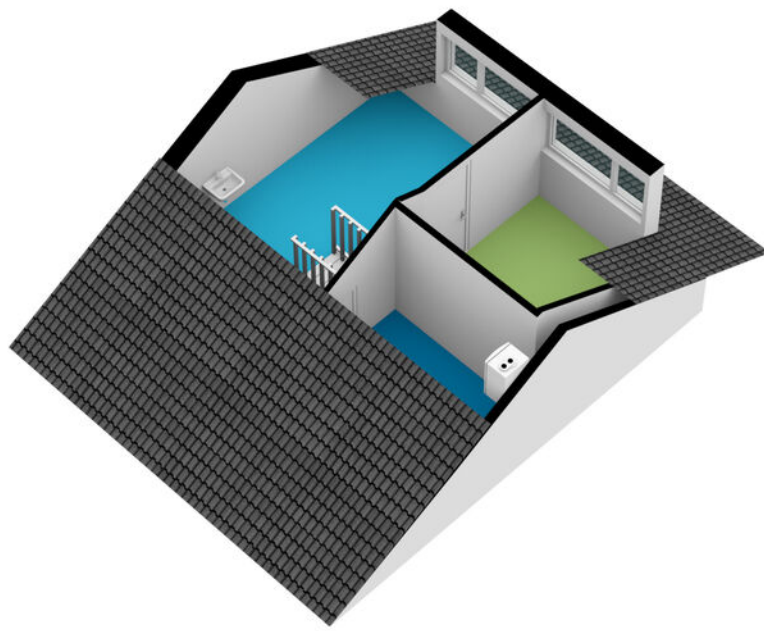
2DE VERDIEPING

Piet Jansenstraat 15 - Ewijk
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

2DE VERDIEPING 3D



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 (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

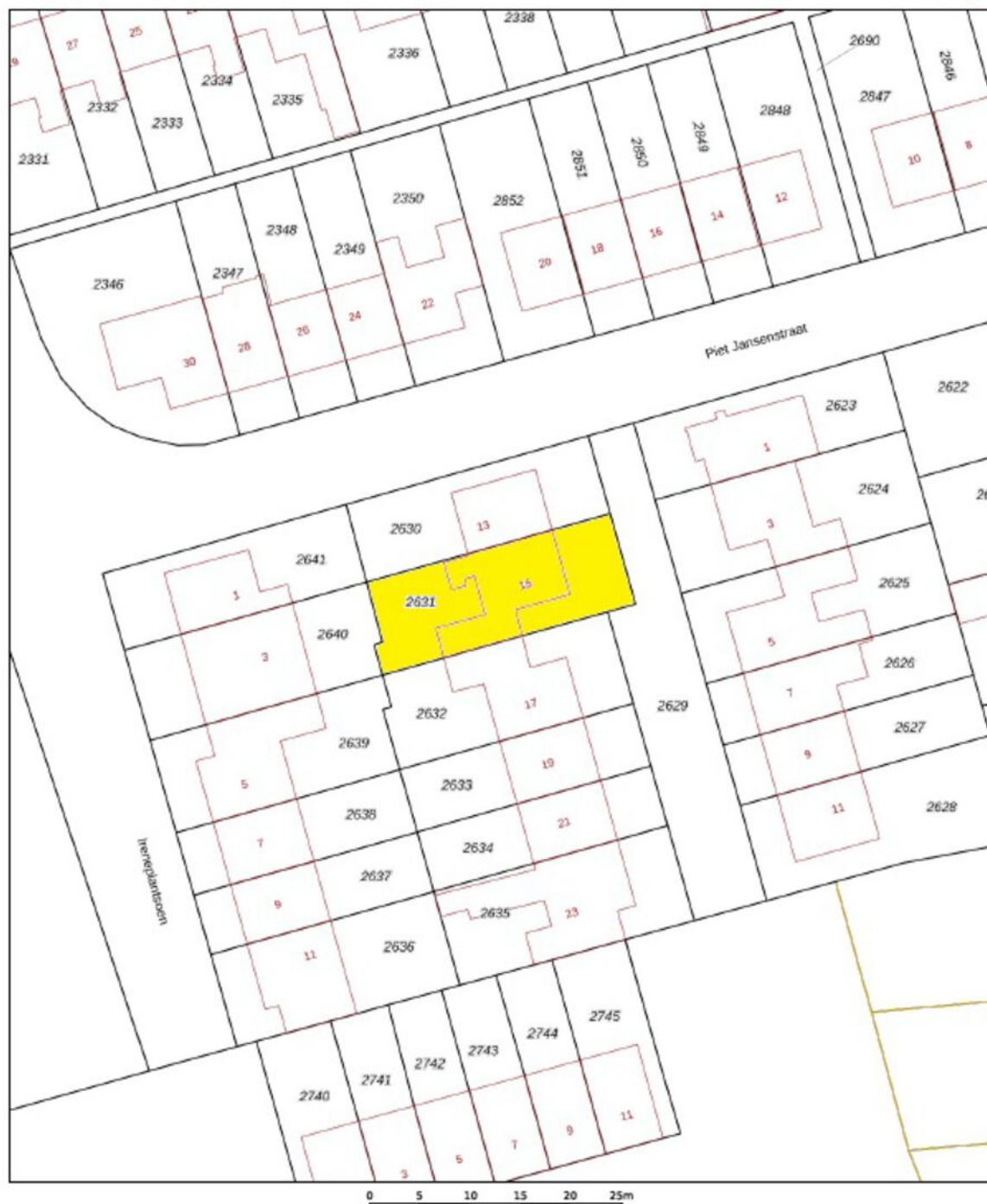
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

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.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

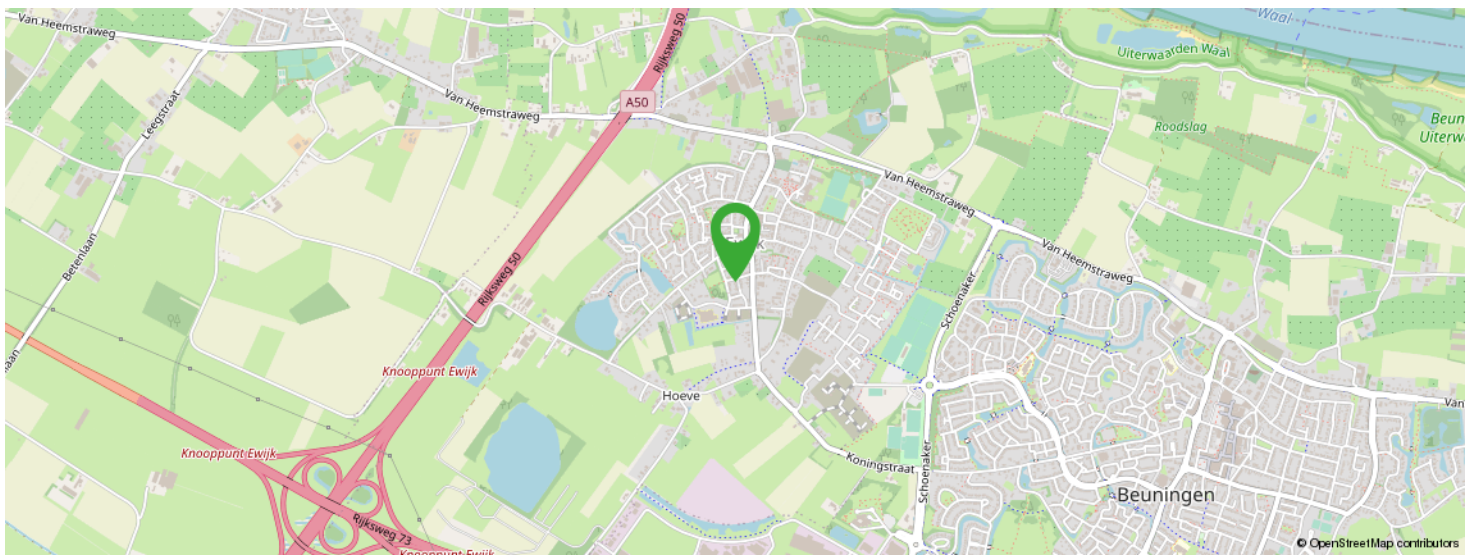
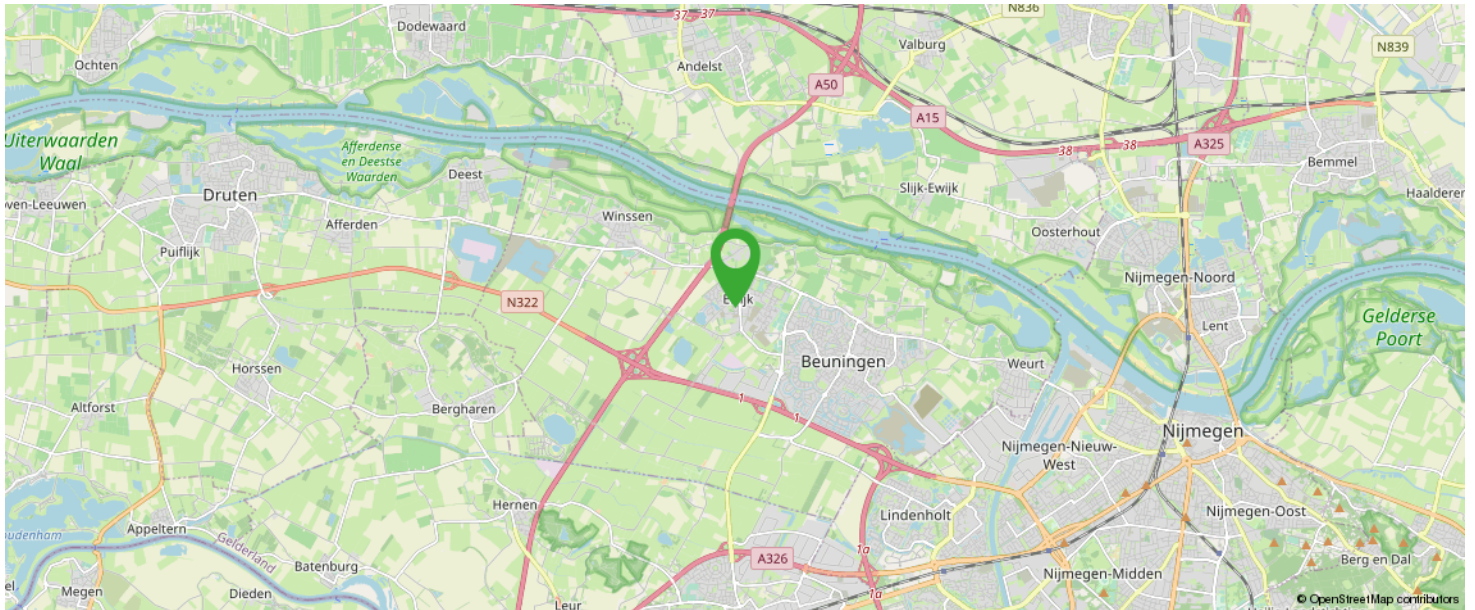
Uw referentie: rp-v



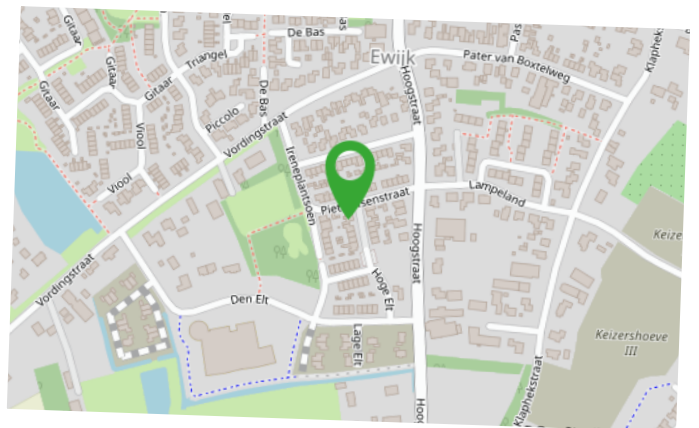
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2631
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2022			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



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.delorijn.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Geerstraat 8

6651 CA Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijn.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—