



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 215.000 k.k.

69

GROENE HEUVELS

EWIJK

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
recreatiewoning

WOONOPPERVLAKTE:
82 m²

INHOUD:
303 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
463 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
n.v.t.
1998
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:

aan rustige weg
rondom
vrijstaand hout
c.v.-ketel, houtkachel,
vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Geheel instapklare vrijstaande recreatiewoning met eigen oprit, omgeven door een adembenemende landschap op park "t Broeckhuys". De woning telt drie ruime slaapkamers, één daarvan met ligbad en suite, een luxe open keuken met alle voorzieningen zoals thuis. In de riante woonkamer wordt je verwelkomd met een warme en gezellige sfeer waar het binnen- en buitenleven fijn worden gecombineerd dankzij de openslaande deuren naar de tuin of de heerlijke vloerverwarming of houtkachel voor tijdens de koude dagen. De woning wordt omringd door de ruime tuin, waar je geheel in privacy kunt genieten. Ook vind je hier een stenen barbecue en een grote schuur. Via de rustige en doodlopende straat kun je gemakkelijk de auto op de oprit kwijt, waar twee parkeerplaatsen zijn. Daarnaast is de gehele woning drempelvrij waardoor de woning rolstoelvriendelijk is. Neem nu contact op voor het inplannen van een bezichtiging!

Groene Heuvels 69 bevindt zich op een betoverende locatie gelegen in het hart van een prachtig vakantiepark. Het park zelf biedt diverse activiteiten, waaronder recreatieve voorzieningen en kindvriendelijke attracties. Daarnaast bevindt het zich ideaal ten opzichte van alle benodigde voorzieningen! Zo is het gesitueerd te midden van diverse charmante dorpjes zoals Bergharen, Hernen en Wijchen, waar je binnen tien rijminuten een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden vindt. Ook kun je hier genieten van culturele activiteiten en het bezoeken van kastelen en andere historische architectuur. Tevens is de A50 al binnen enkele rijminuten te bereiken. Hierdoor ben je snel in grotere steden uit de omgeving zoals Nijmegen en Arnhem.

De indeling van de woning is als volgt

Begane grond:

Bij binnenkomst van de woning arriveer je in de ruime hal, die vervolgens toegang geeft tot de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en een toilet. In de ruime woonkamer wordt je begroet door veel zonlicht dankzij de grote raampartijen, die vervolgens een prettig uitzicht bieden over de groene achtertuin. De moderne uitstraling van de woonkamer is te danken aan de houtlook tegelvloer en de strakke afwerking van de wanden. Tevens dient de stijlvolle houtkachel als prachtig middelpunt van de kamer. De luxe keuken staat in open verbinding met de rest van de kamer en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Zo is er een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel/vriescombinatie, vaatwasmachine en meer dan genoeg werk- en opslagruimte. Op de begane grond is de eerste slaapkamer met ligbad en suite. De kamer is ruim opgezet waardoor je het ultieme hotelgevoel ervaart. De slaapkamer heeft aan een zijde stijlvolle tegeltjes aan de wand en heeft verschillende ramen waardoor het er heerlijk licht is. De tweede badkamer is geheel betegeld en heeft een moderne uitstraling. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, badkamermeubel met spiegelkast, ingebouwde letlicht, hotelföhn en een toilet. Een fijne bijkomstigheid is dat de gehele begane grond voorzien is van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn de overige twee slaapkamers en nog een royale berging. Alle twee de kamers zijn ruim, charmant vormgegeven en beschikken over een schuin aflopend dak. Een van de twee slaapkamers beschikt ook over een frans balkon. Tevens is op de verdieping een 2e toilet met groot badkamermeubel met spiegelkast, water- en wasmachine aansluiting.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Deze woning wordt omringd door een prachtige achtertuin. Het gras strekt zich uit over het perceel, waardoor er voldoende ruimte is voor recreatie en ontspanning. Daarnaast is de achtertuin uitgerust met twee terrassen, perfect voor het creëren van verschillende zit- en eetgedeeltes. Voor de liefhebbers van buiten koken is er een stenen barbecue. De houten schuur biedt extra opslagruimte. Ook is er een buitenkennel aanwezig welke een veilige ruimte, comfort én bescherming biedt aan jouw viervoeter in de buitenlucht. Heb je geen viervoeter dan kun je deze gemakkelijk gebruiken als extra opbergruimte voor bijvoorbeeld fietsen. Tot slot biedt de oprit plek voor twee autoplaatsen.

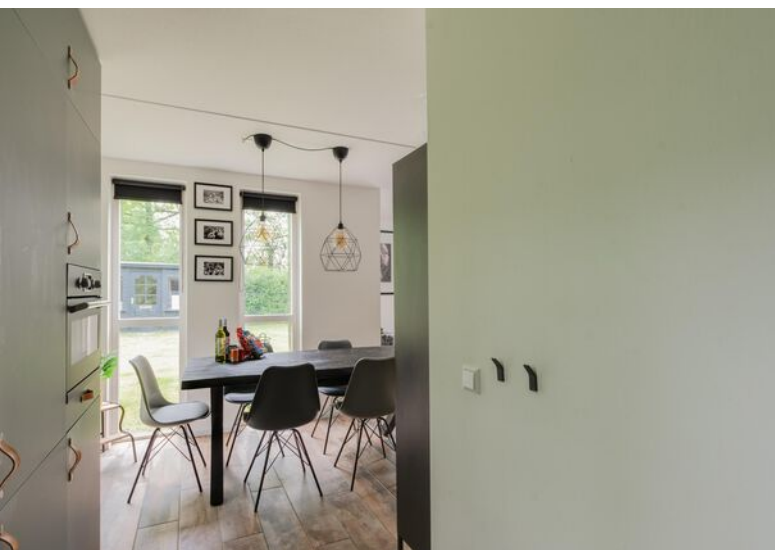


BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrijstaande vakantiewoning
- Geheel gerenoveerd in 2021
- Drie ruime slaapkamers, waarvan één met badkamer en suite
- Twee luxe badkamers waarvan één met ligbad en de andere een inloopdouche
- Luxe en open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Riante woonkamer met houtkachel en openslaande deuren
- Drempel vrij dus rolstoelvriendelijk
- Vloerverwarming over de gehele begane grond
- Riante en ruime achtertuin met twee terrassen
- Stenen barbecue, houten schuur, zandbak
- Brede eigen oprit
- Doodlopende straat
- Rustige en groene buurt, bevindt zich in een kindvriendelijk vakantiepark
- De woning mag niet permanent worden bewoond.

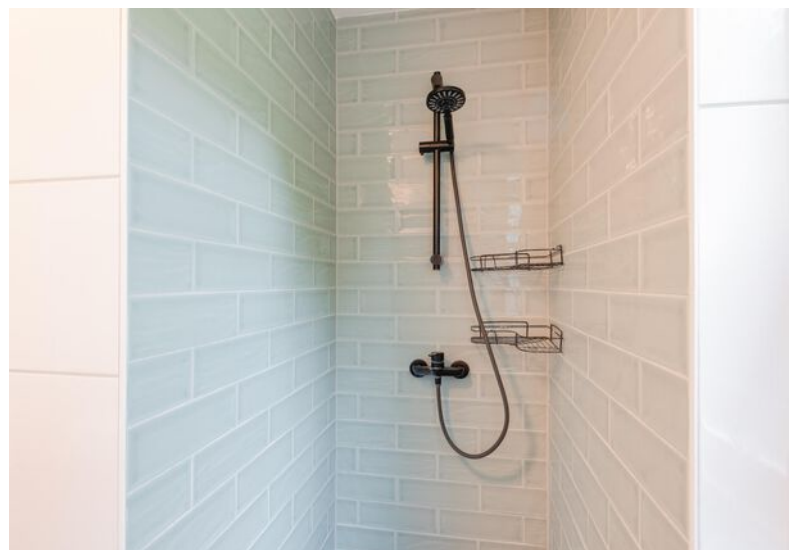
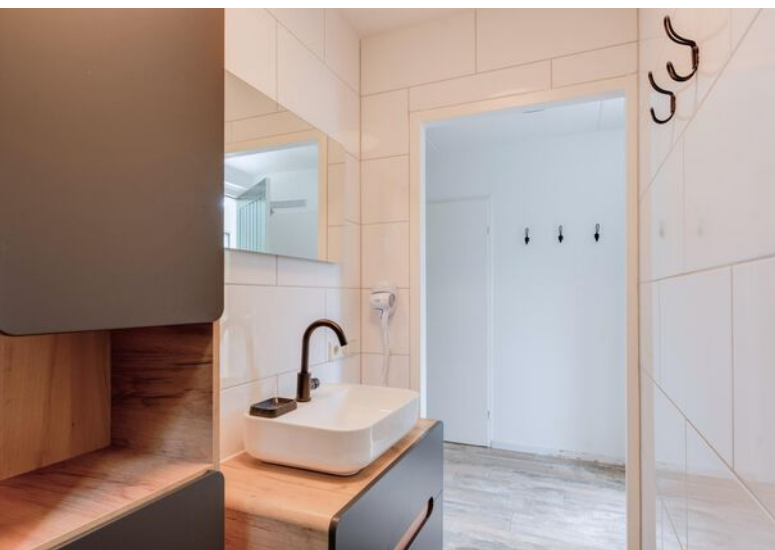
** De woning wordt verkocht inclusief de gehele inboedel dus kan eventueel direct in de verhuur.**

Open keuken en woonkamer



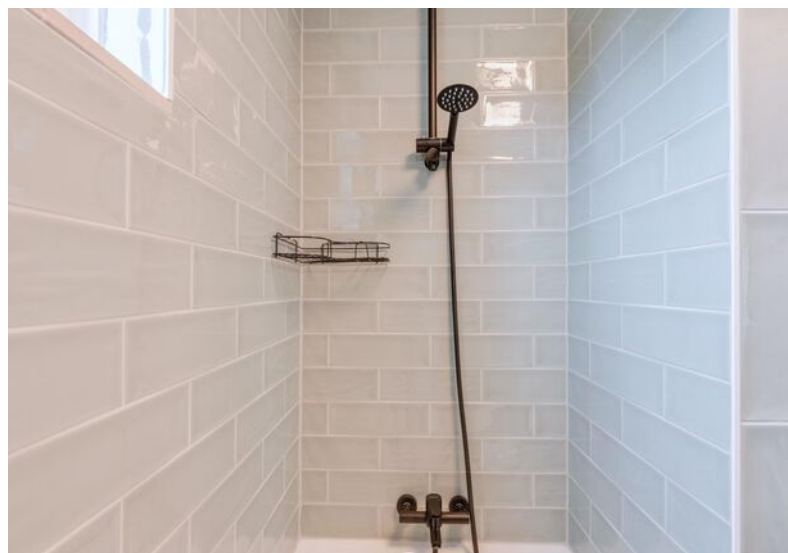


Badkamer beneden





'Slaapkamer
met ligbad op
de begane
grond'





Slaapkamers boven









**'Wastafel,
toilet en
wasmachine
boven'**



Vooraanzicht en straatbeeld



MEETRAPPORT

Object&co

Meetcertificaat

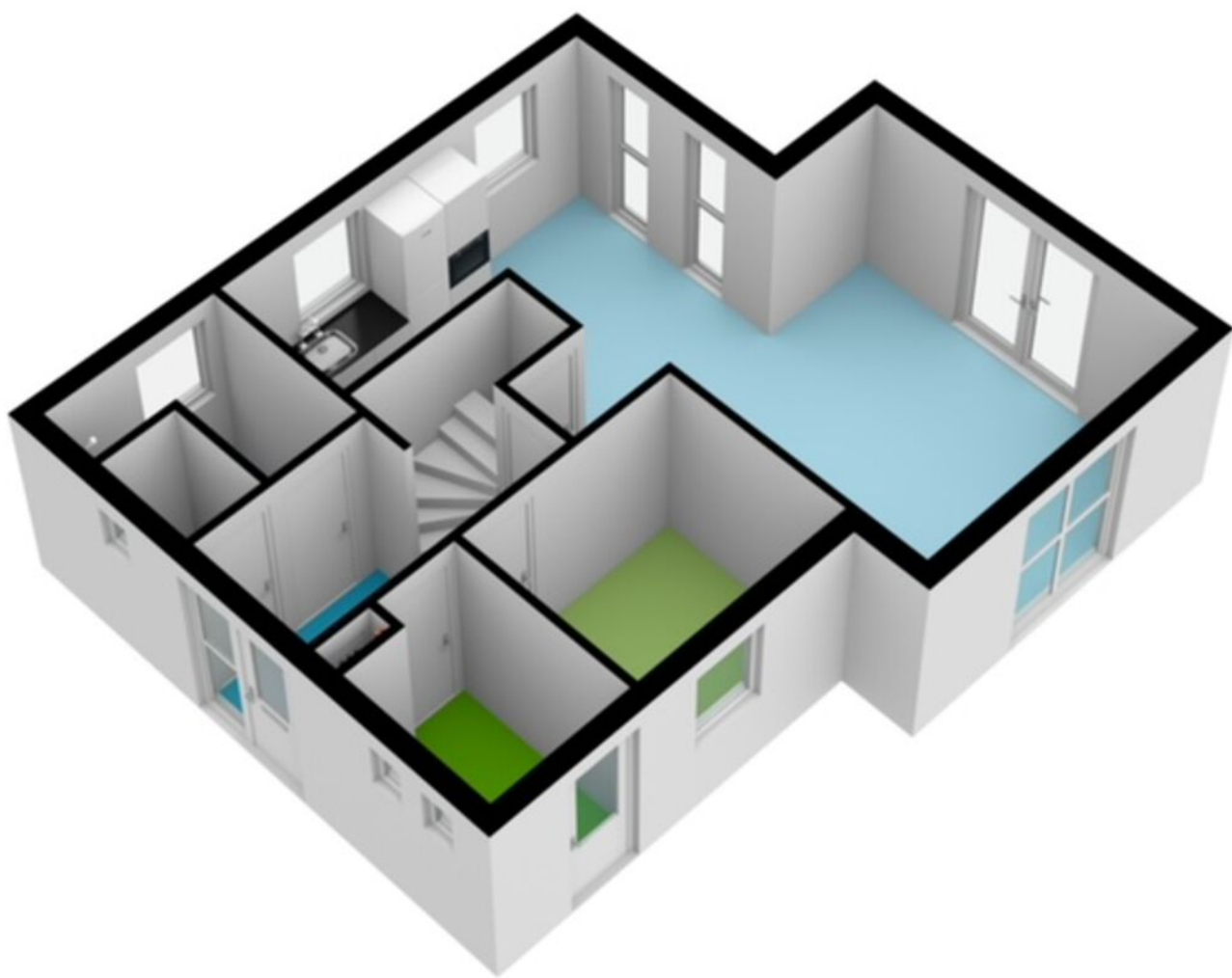
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008																		
	Datum Meetopname: 8 juni 2023 Datum Meetrapport: 12 juni 2023 Meetrapportnr/O&C: OC-2023-108427 Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV Opsteller: Mario van Essen Opnemer: Maurice Sporklede Status: Definitief																			
	Object type: Woning Adres: Groene Heuvels 69 Postcode/Plaats: 6644XX Ewijk		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																			
	Opdrachtgever: De Lorijn Makelaars O/G B.V. Adres: Geerstraat 8 Postcode/Plaats: 6651 CA Druten		*Object&co stelt meetrapporten op conform de eisen van de NEN 2580:2007 met correctieblad C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie Bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2540' in de 2016 versie vastgesteld door NVvI VBO makelaars, vastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.																			
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK		BVO		BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD									
	Vides/Schalimgat		Bruto vloer-oppervlakte		Terra oppervlakte		Ruimte met beperkte staahoogte		Verticaal Verkeer		Woonruimte		Overige inpandige ruimte		Gebouwegebonden buitenruimte		Externe bergruimte		Bruto inhoud			
	> 4 m2		(excl. Vides etc. > 4 m2)		(BVO-NVD)		< 1,50 m		> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten		GO		GOOI		GOGB		OEBR		M3			
	A		B		B		C		D		E		F		G		H		I			
	Begane Grond		0,00		62,00		8,20		0,00		0,00		53,80		0,00		0,00		0,00		195,92	
	Woon-/Aanhef ruimte		-		62,00		8,20		-		-		53,80		-		-		-		195,92	
	Eerste Verdieping		0,00		62,00		8,30		25,60		0,00		28,10		0,00		0,00		0,00		107,26	
	Woon-/Aanhef ruimte		-		62,00		8,30		25,60		-		28,10		-		-		-		107,26	
	Totale geheel Perceel		0,00		124,00		16,50		25,60		0,00		81,90		0,00		0,00		0,00		303,18	
	Procentueel tov BVO		100%		100%		13,31%		20,65%		0,00%		66,05%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Totale Woning				124,00				T.b.v. Funda opgave in rood →				81,90		0,00		0,00		0,00		303,18		

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



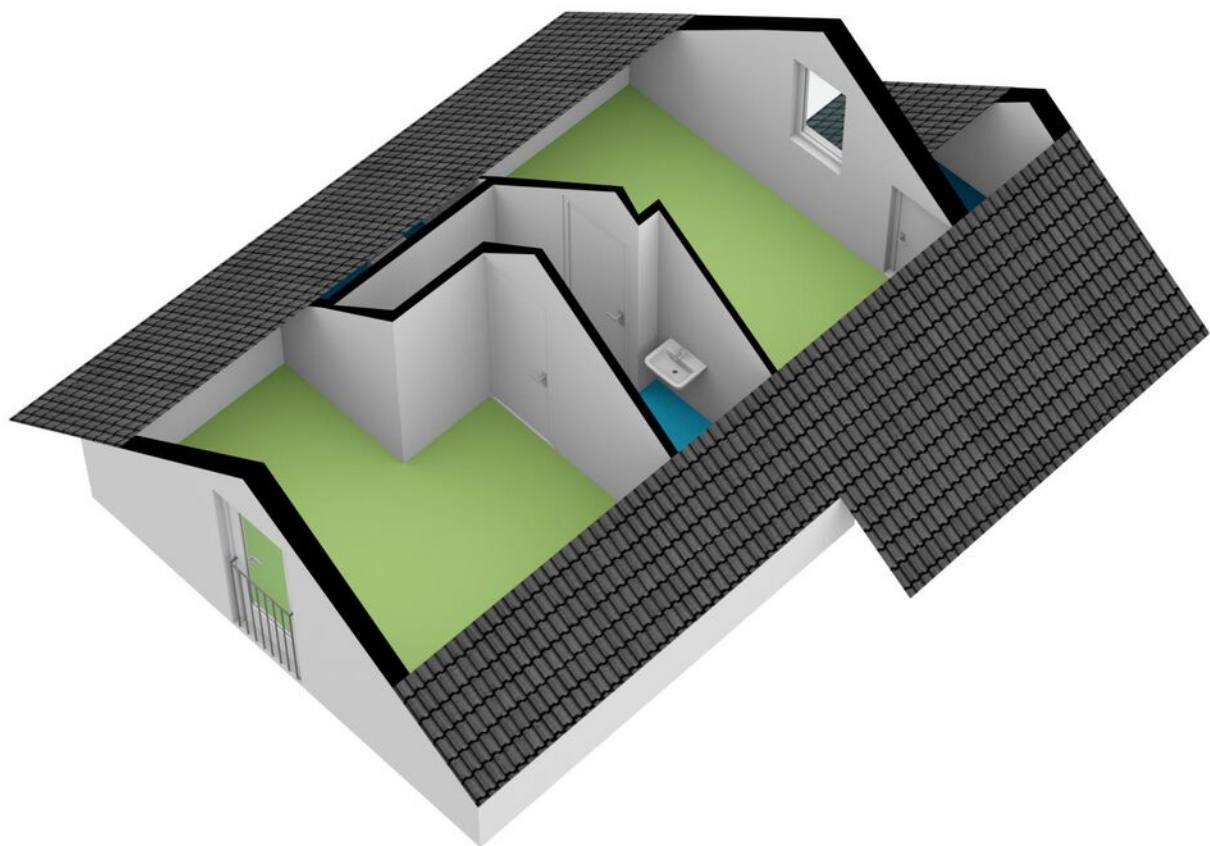
Verdieping

Groene Heuvels 69 - Ewijk
Eerste Verdieping



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

Verdieping 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RP-v



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ewijk

D

326

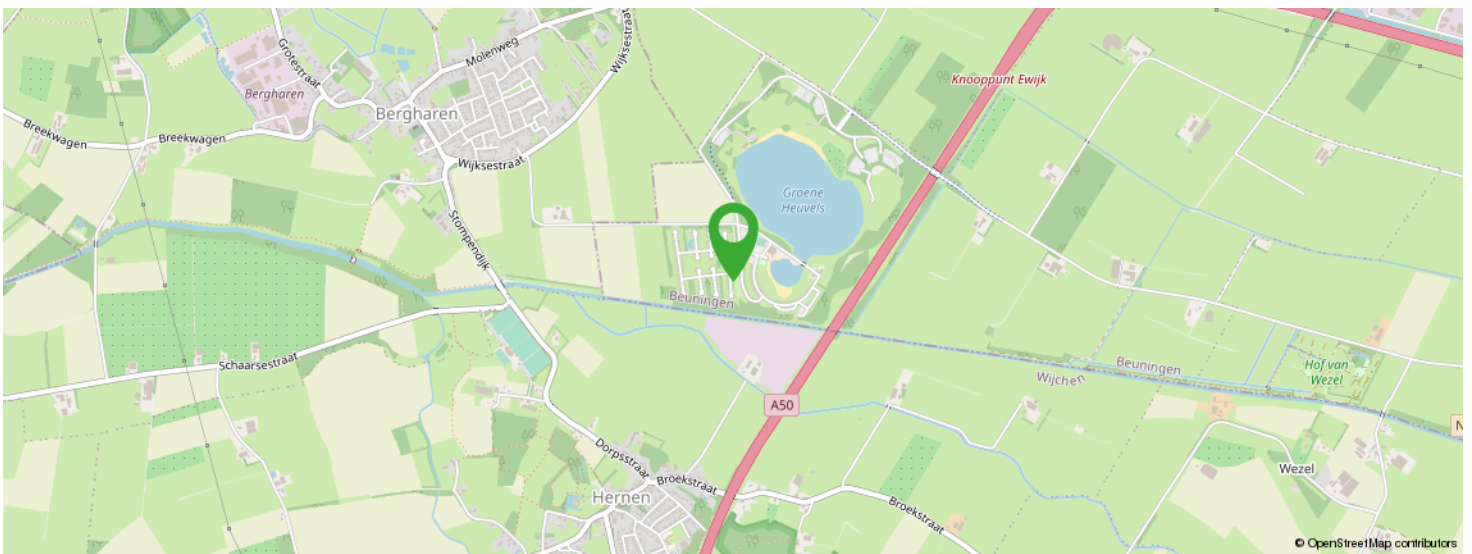
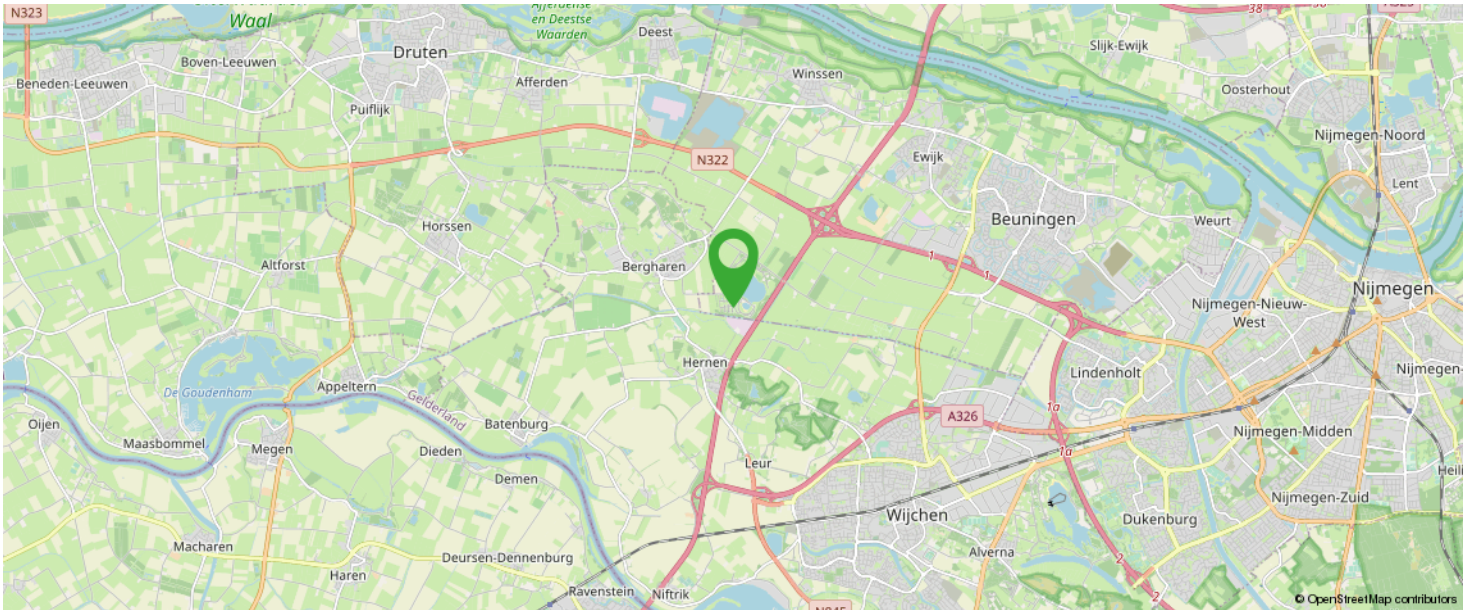
kadaster



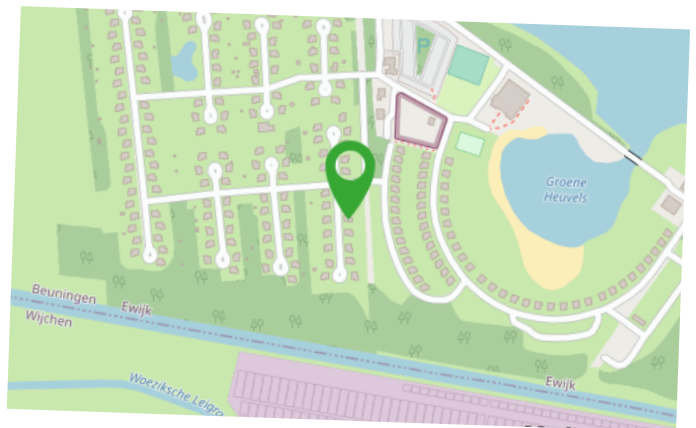
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 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 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 (mondelinge) koop. Als bidder 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.—