



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 399.000 k.k.

11

DE BAS

EWIJK

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijn.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
127 m²

INHOUD:
451 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
314 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
C
1974
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, beschutte
ligging

TUIN:

109 m²

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas



OMSCHRIJVING

Het is aangenaam wonen in deze uitgebreide twee onder een kap woning met carport omringd door veel groen. De woning is gelegen in een rustige autoluwe straat, heeft maar liefst vier slaapkamers en veel comfortabele leefruimtes is dit de ideale woning voor een gezin. Dankzij de bijkeuken, de extra kamer op zolder en de ruime woonkamer kunt u met deze woning net wat meer kanten op. De serre met openslaande tuindeuren geeft toegang tot de fantastische achtertuin. Hier kunt u heerlijk plaatsnemen op uw overkapte terras, open terras met haard of een wandelingetje maken over de speelse paden langs de diverse beplanting. De carport schenkt de gelegenheid om ten allen tijden uw auto overdekt te kunnen parkeren. Op de oprit is ruimte genoeg voor 3 auto's.

Bent u geïnteresseerd in deze woning? Maak dan snel een afspraak!

De Bas 11 ligt aan de noordwest rand van de buurt Ewijk- Vording 2, dit is een groene kindvriendelijke wijk. In deze omgeving is werkelijk voor ieder wat wils. Zo is de Waal, waar u urenlang kunt fietsen, wandelen en zwemmen, op loopafstand. Ook is er onder andere een voetbalvereniging, een supermarkt, een kinderdagverblijf en het bewonderingswaardige Slot Doddendaal op loopafstand. Kinderen kunnen zich hier kostelijk vermaken, er is een manege, meerdere speeltuintjes en een basisschool in de buurt. Wie graag van een grotere stad geniet hoeft ook niet te treuren, Nijmegen is op een half uurtje fietsen en Beuningen op nog geen 15 minuten! Met de auto bevindt u zich binnen enkele minuten op een uitvalsweg en daarna snel op het knooppunt tussen de A50 en de A73.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De ruime hal biedt toegang tot de trap naar de eerste verdieping, een toilet en de woonkamer. Het toilet is zwevend, voorzien van lichte wandtegels in combinatie met grijze vloer en beschikt over fonteintje. In de woonkamer komt het stijlvolle karakter van deze woning goed tot haar recht, zo is de vloer belegd met lichtbruin parket en zijn de witte muren strak afgewerkt. Aan ruimte is ook geen gebrek, er is een ruime zithoek en de eethoek zit naast de open keuken. De keuken is voorzien van alle gemakken en fraaie inbouwspotjes. De vele kastjes en het grote keukenblad maken het tot een prettige ruimte om te kokkerellen. Naast de keuken zit een bijkeuken die door de huidige bewoners wordt gebruikt als wasruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de badkamer en een ruime overloop. Twee slaapkamers zijn zeer ruim vormgegeven en de derde slaapkamer is een slagje kleiner. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ruime douche, een wasbak en een zwevend toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit twee kamers, een ruimte met twee opbergkasten. Deze verdieping kan naar behoeven worden vormgegeven. Zo kunt u hier veel spullen opslaan, een prachtige vierde slaapkamer creëren of een kantoorruimte realiseren.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

In de achtertuin op het zuiden treft u veel groen, optimale privacy en een garage/berging.

Middels een houten poort heeft u ook toegang tot de carport. Op het verharde terras kunt u dineren en genieten van het uitzicht over uw nieuwe gezellige woning!

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning te Ewijk
- Op loopafstand van het centrum
- 127m² aan wooncomfort en 314 m³ aan perceeloppervlakte
- Maar liefst vier tot vijf slaapkamers
- Gebouwd in 1974 en sindsdien uitstekend onderhouden.
- Vliegensvlug in Nijmegen en Beuningen
- Prachtige groene achtertuin met optimale privacy
- Carport
- Ruime woon-/eetkamer met veel daglichttoetreding



BEGANE GROND

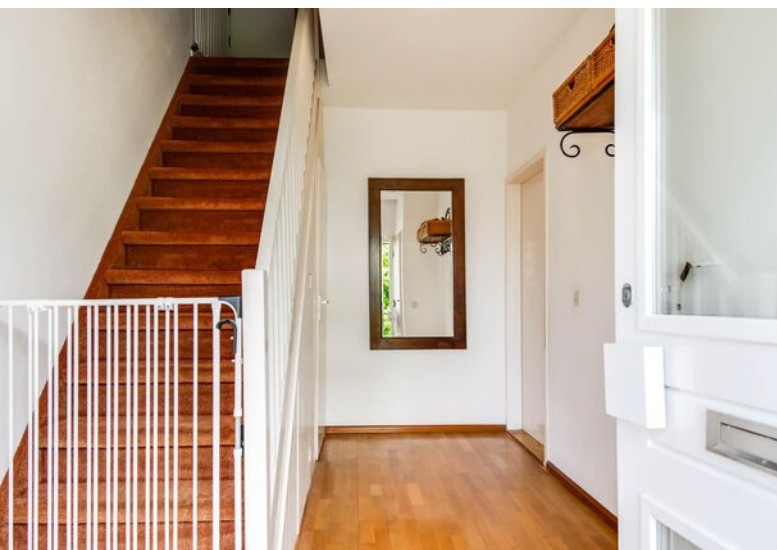


**'LICHTE HOEK-
OPGESTELDE
KEUKEN'**





HAL MET TOILET



A photograph of a hallway. On the left is a tall, narrow wooden cabinet with open shelves holding folded white towels and a wicker basket at the bottom. In the center is a white door with a silver handle. To the right is a staircase with a red carpet and white balustrade. The ceiling has white wooden beams. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

'OVERLOOP MET TRAP NAAR ZOLDER'

EERSTE VERDIEPING







TWEEDE VERDIEPING



ACHTERTUIN





'SFEERVOLLE TUIN'

STRAATBEELD



Object&co

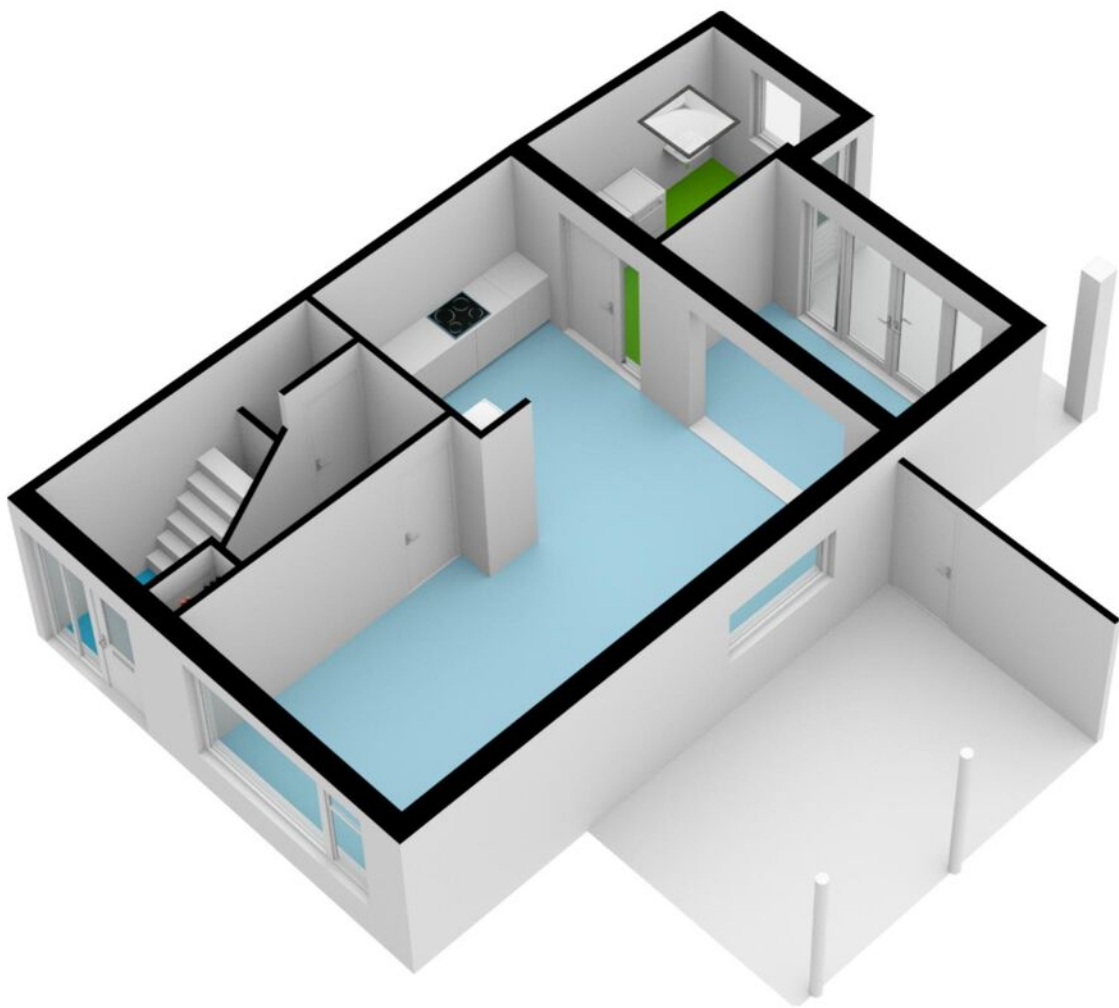
Object&co		MEETCERTIFICAAT											
		Datum Meetrapport Meetrapport/Old Meetcertificaat Type A	16 augustus 2022 19 augustus 2022 OC-2022-97342 Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Metbedrijf Opsteller Opnemer Status	Object&co Nederland BV Mario van Essen Maurice Spaarkade Definitief								
Object type Adres Postcode/Plaats		Woning De Bus 11 6644AY Ewijk		Verklaring Meetcertificaat A: Maattoeriging en ruilvergoeding op locatie gecontroleerd en ingemeten.									
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		De Erft in Maekelaars O/V G.V. Geenstraat 8 6651 CA Druten		Object&co start meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2580:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met exacte tabel C1. 2007" en aanvaardt met die hiervan afgeleide "Meetresultaten Betreft getruksoppervlakte-waaringen volgens NEN 2580" en de "Meetresultaten Betreft totale inhoud waaringen volgens NEN 2580" in de D14-einde van voorgedrukt door NEN/NBC af te keuren. Voorafgaand Verantwoording Nabestuurder Gebruiker en de Waarde van de waarde.									
Object rapportnr (per aanvraag)		> 4 m ²											
		PRIE BVO AFTEK Video/Schermfoto	BVO Bruto vloer- oppervlakte (excl. Video etc. > 4 m ²) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTEK Totaal oppervlakte (BVO+NEN) (BVO+NEN)	POST BVO AFTEK Ruimte met beperkte vloerplaatte < 1,10 m C		VERTICAAL VERKEER Vloerplaatte > 4 m ² L L toegankelijk voor rollator D		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 Vloeroppervlakte Overige inpandige ruimte F		Gebouwen/banden buitenruimte G	OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUDE Bruto inhoud I
		A	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
Bogane Grond		0,00	92,90	9,20	0,00	0,00	62,20	0,00	21,50	0,00	0,00	291,14	
Plooi-/verhuurwaarde		-	71,10	8,90	-	-	61,20	-	-	-	-	234,63	
Capitaal		-	34,90	0,80	-	-	-	-	16,60	-	-	43,77	
Onderhouding		-	4,90	-	-	-	-	-	4,90	-	-	12,74	
Eerste Verdieping		0,00	52,70	7,20	0,00	0,00	45,50	0,00	6,00	0,00	0,00	138,62	
Plooi-/verhuurwaarde		-	31,70	3,20	-	-	41,50	-	-	-	-	138,62	
Tweede Verdieping		0,00	46,00	6,70	19,80	0,00	19,50	0,00	6,00	0,00	0,00	77,38	
Plooi-/verhuurwaarde		-	46,00	6,70	19,80	-	19,50	-	-	-	-	77,38	
Totaal geheel Perceel		0,00	191,60	23,10	19,80	0,00	127,20	0,00	21,50	0,00	0,00	507,13	
Procentueel (op BVO)		-	100%	12,06%	10,35%	0,00%	66,99%	0,00%	11,22%	0,00%	0,00%		
Totaal Woning			169,80		Th.x. Funds opgave in rood ->		127,20	0,00	21,50	0,00	0,00	450,62	

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

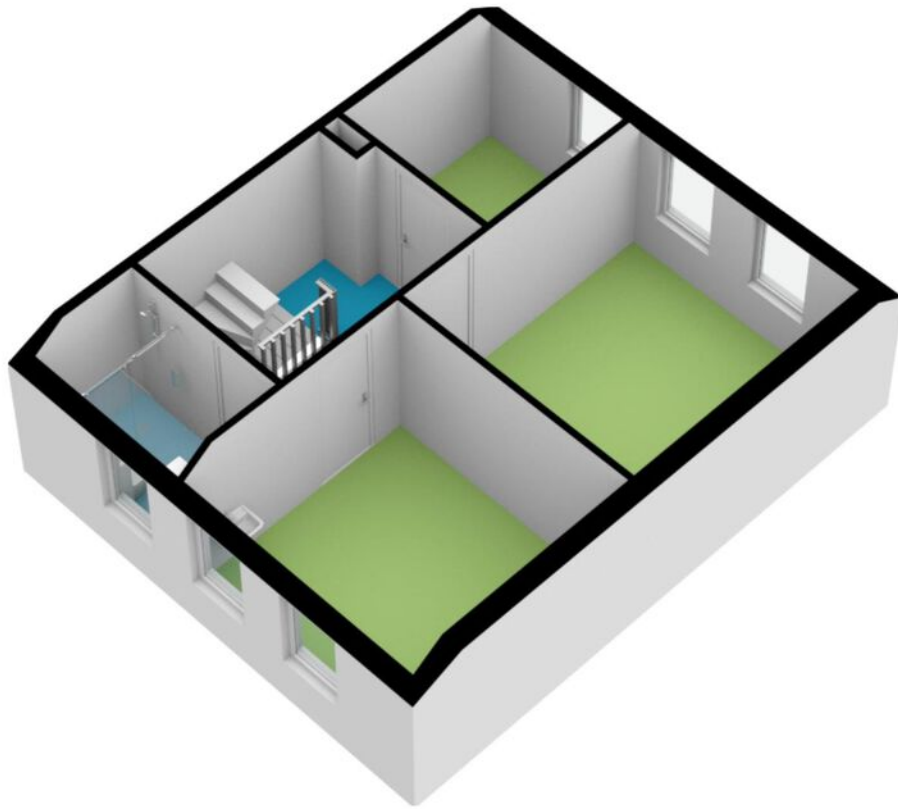


EERSTE VERDIEPING



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

EERSTE VERDIEPING 3D



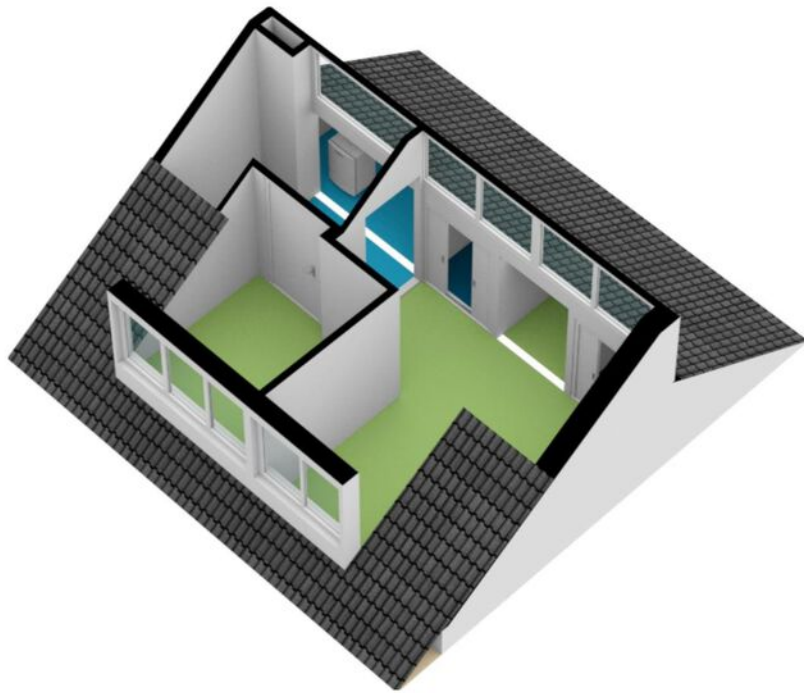
TWEEDE VERDIEPING

De Bas 11 - Ewijk
Tweede Verdieping



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

TWEEDE VERDIEPING 3D



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
26 Huizenummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorgestelde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

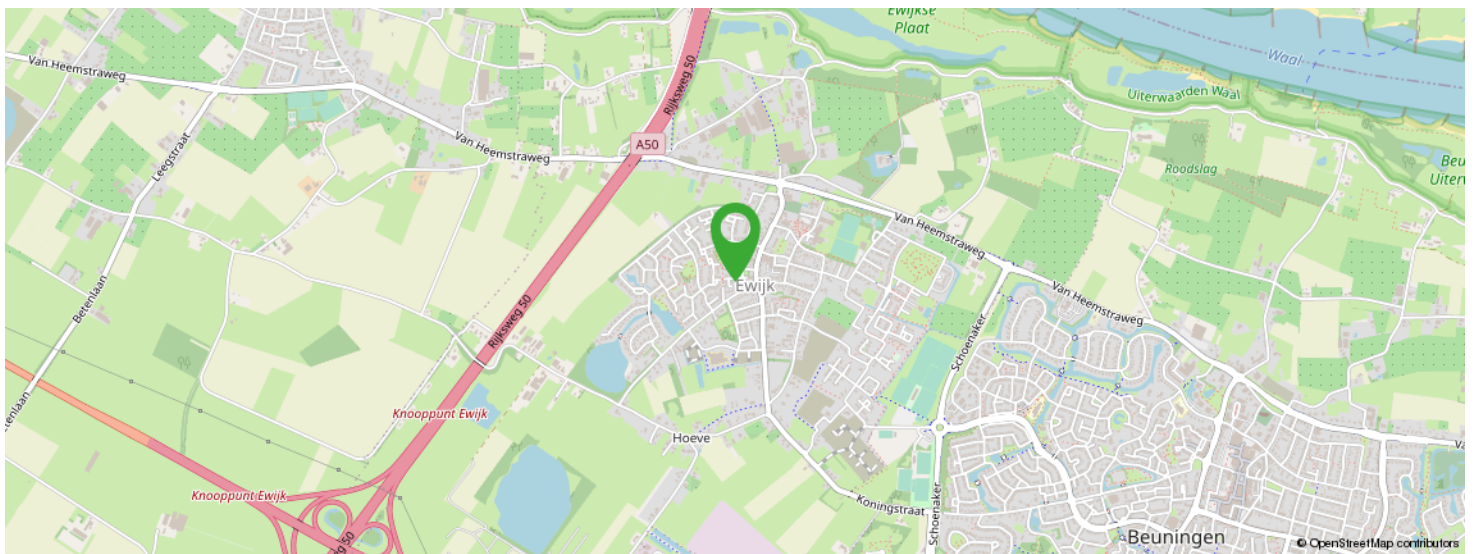
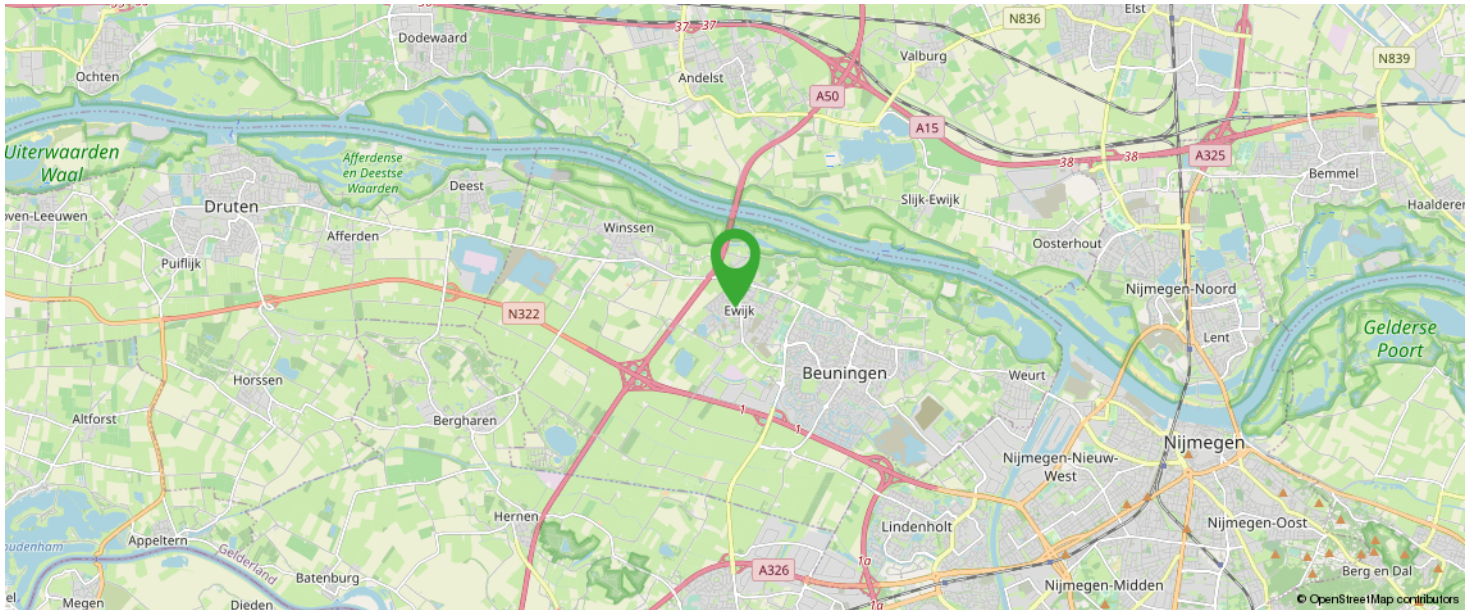
Kadastrale gemeente	Ewijk
Section	A
Perceel	2659



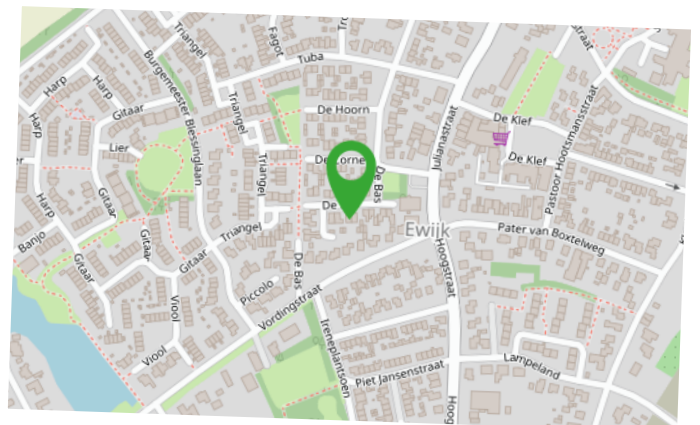
Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De afbeelding vormt een kadaster en de openbare registers behouden zich de intellectuele
eigenschappen van het kadaster en de openbare registers.

Voor een eisenloos uitsnede, geleverd op 25 augustus 2022
De afbeelding kan het kadaster en de openbare registers

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 eersteieder 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.

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.

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.—