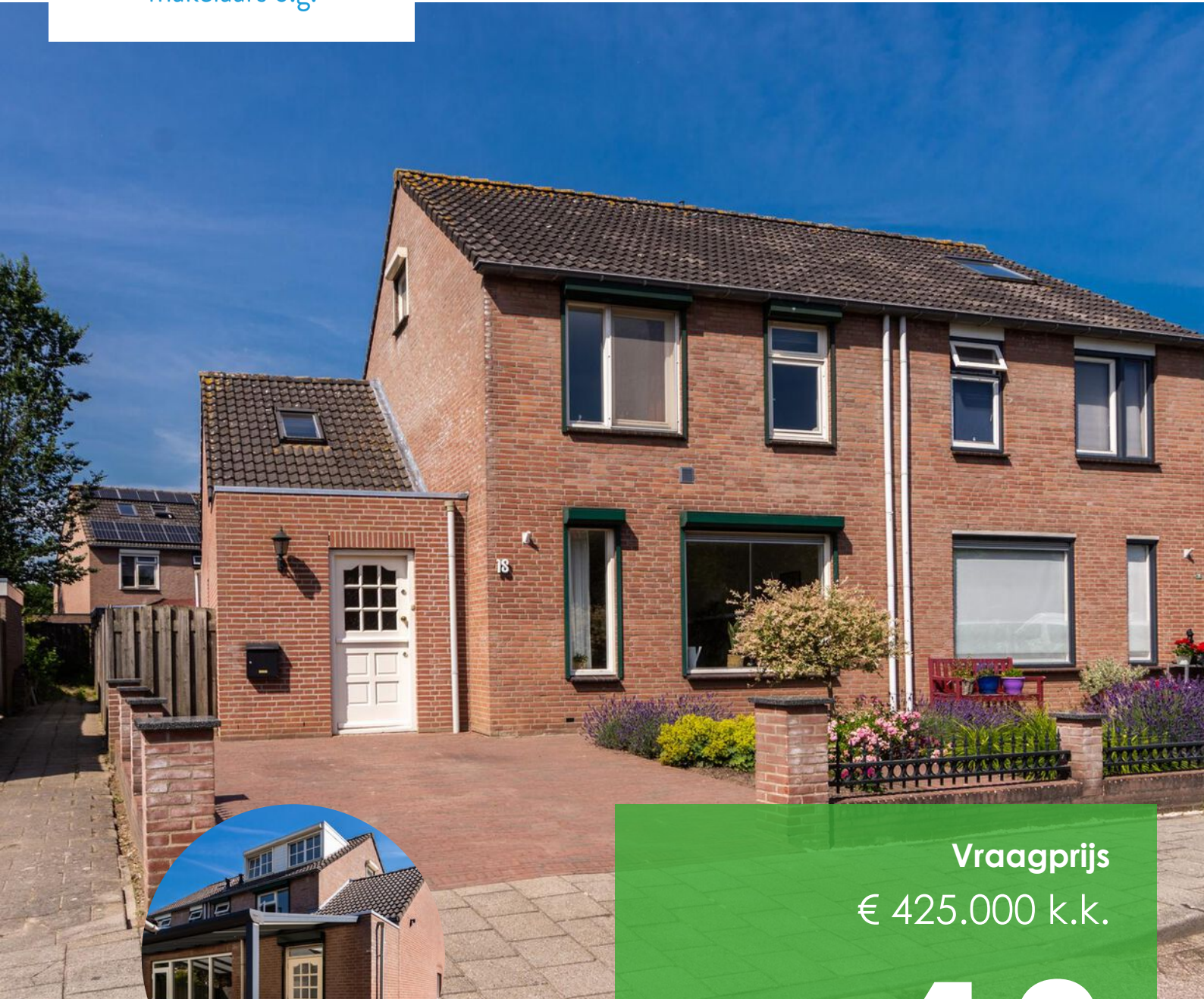




**DE LORIJN**

— makelaars o.g. —



Vraagprijs  
€ 425.000 k.k.

**18**

**GITAAR**

**EWIJK**

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

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
170 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
561 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
283 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
5

**SLAAPKAMERS:**  
4

**BOUWFORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

Bestaande bouw  
2-onder-1-kapwoning  
C  
1986  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk

**TUIN:**

66 m<sup>2</sup>

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk, elektrische  
verwarming

**ISOLATIE**

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas



# OMSCHRIJVING

Aanschouw deze fraaie twee-onder-een-kapwoning gelegen in een rustige en groene buurt in Ewijk!

Het pand uit 1986 heeft een woonoppervlakte van 170 m<sup>2</sup> en beschikt over maar liefst vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Aan ruimte geen gebrek!

Kenmerkend voor de woning is de hoogwaardige afwerking. Dit ziet u goed naar voren komen in de strak afgewerkte badkamer en de moderne keuken met spoeleiland. Daarnaast is de woning ook goed geïsoleerd, zo is er dak-, muur- en vloerisolatie, volledig dubbel glas, deels vloerverwarming en een elektrische verwarming aanwezig. Wilt u deze ruimtelijke en uitstekend onderhouden twee-onder-één-kapwoning met eigen ogen komen bewonderen? Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

Deze fijne twee-onder-één-kapwoning is gelegen op een rustige locatie dichtbij het centrum van Beuningen. De Gitaar bevindt zich in een kindvriendelijke en autoluwe wijk. Zo is er gelegenheid voor uw kinderen om te spelen in de met groen versierde speeltuin. Door de centrale ligging kunt u voor uw dagelijkse behoeften zoals het openbaar vervoer, scholen en supermarkten eenvoudig te voet gaan. Daarbij is het centrum van Beuningen met diverse winkels en horecagelegenheden op korte fietsafstand. Ook Nijmegen is op maar liefst een kwartiertje rijafstand. De uitvalswegen richting de A73 en A50 zijn eenvoudig te bereiken.

Indeling van de woning:

Zodra u de woonkamer binnentreedt, vallen twee zaken op: de ruimtelijkheid en het licht. U heeft plek voor een riant zithoekgedeelte, eventueel een studeer/kantoorgedeelte en een royaal eetgedeelte. Doordat de woning aan maar liefst drie zijden over ramen beschikt, baadt deze leefruimte in het licht.

De combinatie van ruimte en optimale lichtinval maakt dit tot een heerlijke plek om in te vertoeven. Ideaal is de open leefkeuken die buitengewoon hoogwaardig en strak is afgewerkt. Deze is voorzien van de nodige keukenapparatuur en als kers op de taart: een spoeleiland dat tegelijkertijd als bar fungeert. Kortom: de perfecte keuken om te kokkerellen!

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage vindt u drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn uitstekend onderhouden en beschikken over voldoende plek voor een inbouwkast. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime douchecabine, een luxe wastafel in meubel en een zwevend toilet. Op de tweede verdieping beschikt u over nóg een vierde, ruime slaapkamer die een aangename lichtinval geniet dankzij de grote dakkapel. De overloop is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Exterieur:

De parel van dit object is de achtertuin op het zuid-westen. Hier kunt u altijd van de zon genieten! Mocht het u te warm worden, dan biedt de grote overkapping u een schaduwrijk terras. Verder beschikt de tuin over een houten schuur waarin u diverse spullen kunt opbergen.

Bijzonderheden:

- Ruime en goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning
- Veel lichtinval dankzij de grote pui
- Een mooie, luxe keuken met moderne apparatuur
- Rolluiken
- Dakraam
- Visgraatvloer
- C.V. ketel Remeha uit 2005
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk

# WOONKAMER





# WOONKEUKEN













# 1E VERDIEPING







# 2DE VERDIEPING



# ACHTERTUIN











# MEETRAPPORT

Object&co

## Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008				
		<b>Datum Meetopname</b> 28 juni 2022 <b>Datum Meetrapport</b> 8 juli 2022 <b>Meetrappornr/O&amp;C</b> OC-2022-95556 <b>Meetcertificaat Type A</b> Op locatie gecontroleerd en ingemeten	<b>Meetbedrijf</b> Object&co Nederland BV <b>Opsteller</b> Mario van Essen <b>Opener</b> Maurice Sporkslede <b>Status</b> Definitief							
<b>Object type</b> Woning <b>Adres</b> Gitaar 18 <b>Postcode/Plaats</b> 6644DN Ewijk		<b>Verklaring Meetcertificaat A:</b> Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
<b>Opdrachtgever</b> De Lorijn Makelaars O/G B.V. <b>Adres</b> Geerstraat 8 <b>Postcode/Plaats</b> 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2351: 2013 'Specificaties van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met correctieblad C1:2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetestructuur' bepalingen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580' en de 'Meetestructuur' bepalingen bouw inhoud woningen volgens NEN 2580' in de 2016 versie en vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VerzoekerPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.								
Object opgeplitst per bouwlaag	PBE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalpgat A	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	Tarra oppervlakte (BVD-NVD) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwbonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
<b>Begane Grond</b>	0,00	119,80	10,20	0,00	0,00	89,90	0,00	19,70	0,00	371,67
Woon-/werkruimte	-	100,10	10,20	-	-	89,90	-	-	-	316,32
Overkapping	-	19,70	-	-	-	-	-	19,70	-	55,36
<b>Eerste Verdieping</b>	0,00	65,70	8,90	1,50	0,00	55,30	0,00	0,00	0,00	173,71
Woon-/werkruimte	-	65,70	8,90	1,50	-	55,30	-	-	-	173,71
<b>Tweede Verdieping</b>	0,00	39,10	6,20	8,10	0,00	24,80	0,00	0,00	0,00	70,68
Woon-/werkruimte	-	39,10	6,20	8,10	-	24,80	-	-	-	70,68
<b>Extra</b>	0,00	10,60	2,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,10	26,71
Berging	-	10,60	2,50	-	-	-	-	-	8,10	26,71
<b>Totalen geheel Perceel</b>	0,00	235,20	27,80	9,60	0,00	170,00	0,00	19,70	8,10	642,78
Procentueel tov BVO	100%	11,82%	11,82%	4,08%	0,00%	72,28%	0,00%	8,38%	3,44%	
<b>Totalen Woning</b>		204,90				170,00	0,00	19,70	8,10	560,71
T.b.v. Funda opgave in rood →										

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

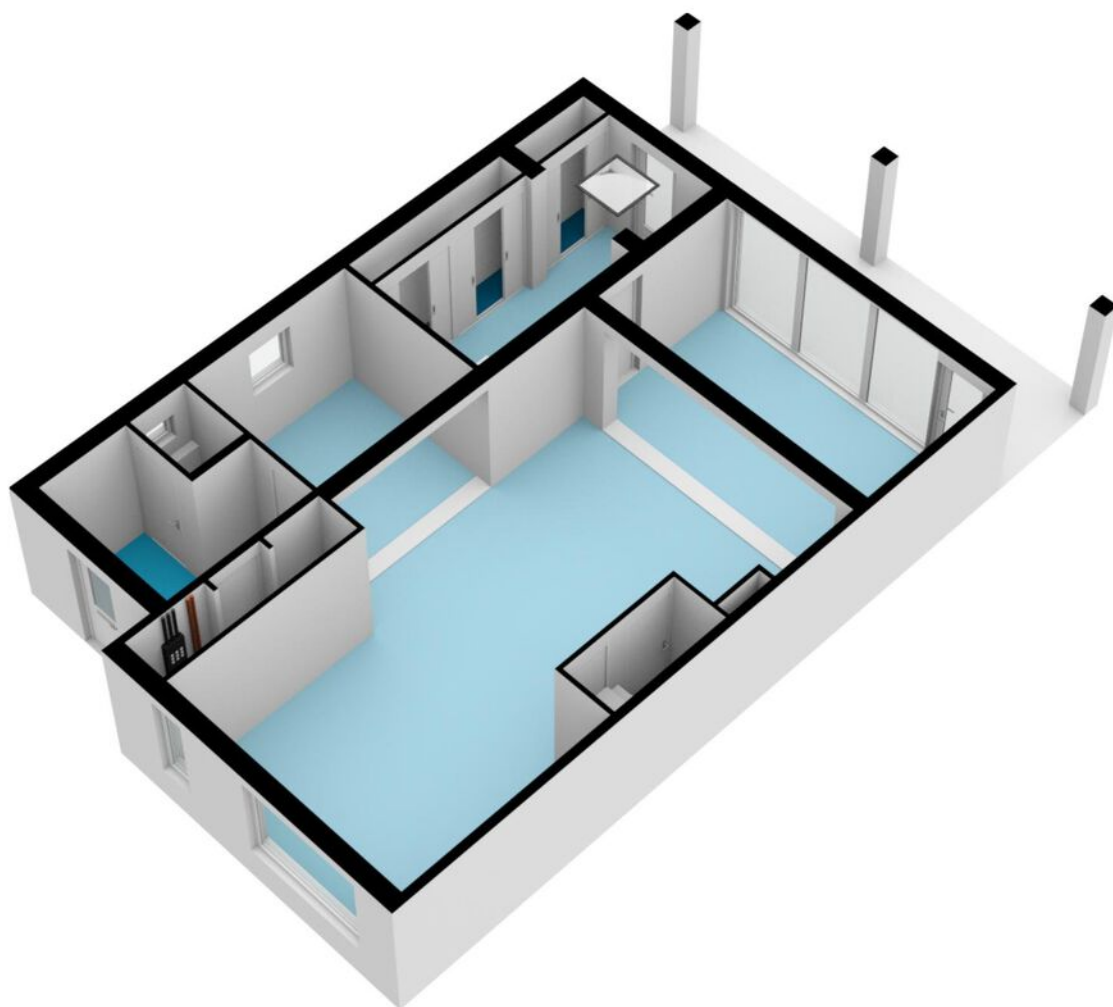
# PLATTEGROND

Gitaar 18 - Ewijk  
Begane Grond



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

# PLATTEGROND



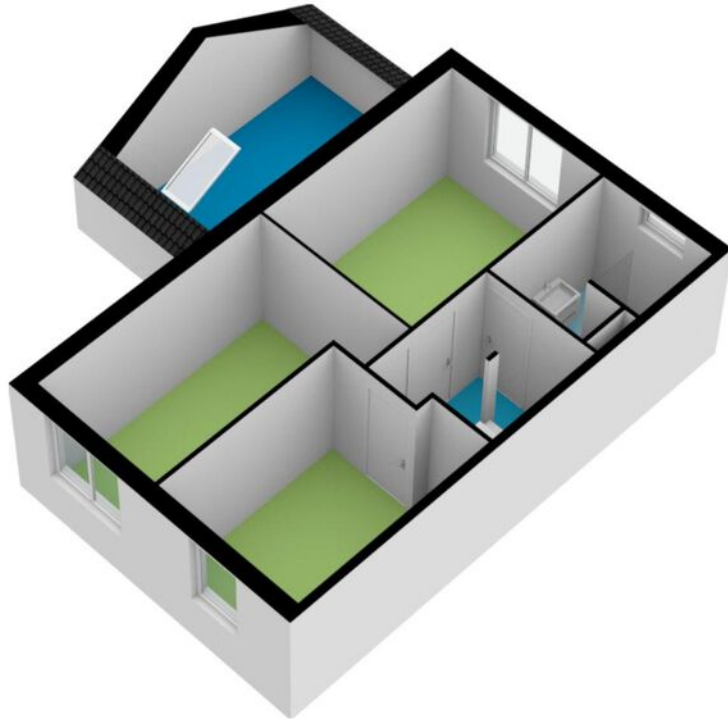
# PLATTEGROND

Gitaar 18 - Ewijk  
Eerste Verdieping



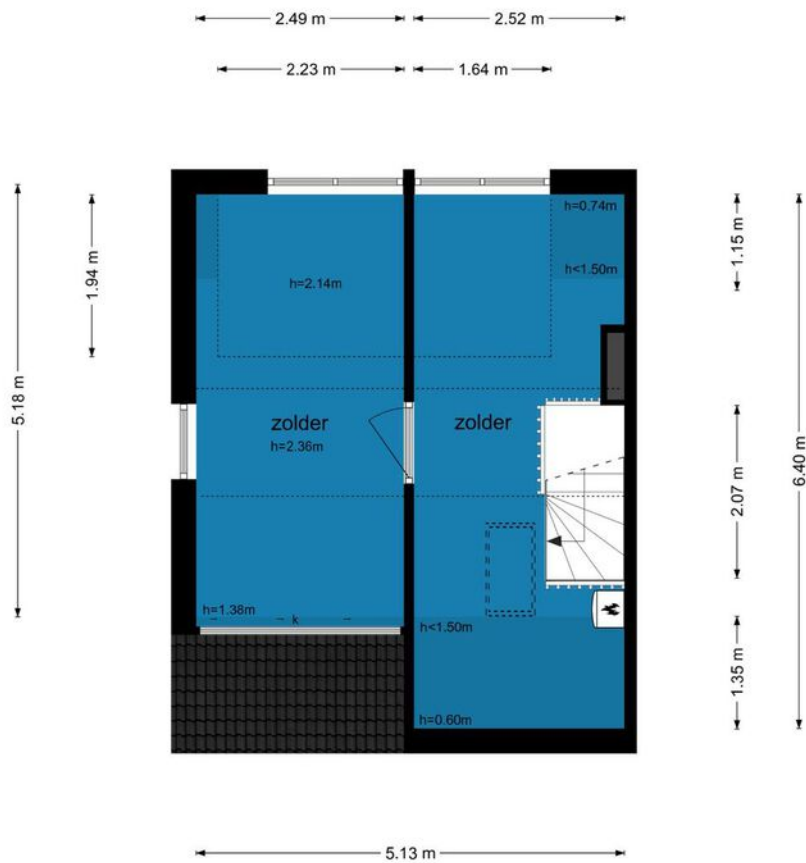
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



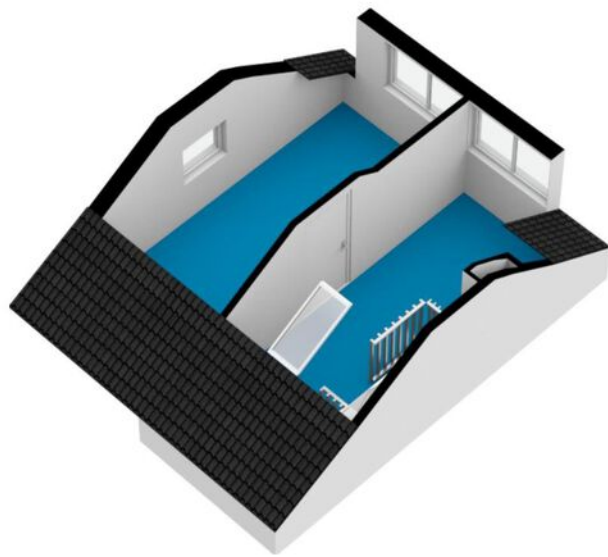
# PLATTEGROND

Gitaar 18 - Ewijk  
Tweede Verdieping



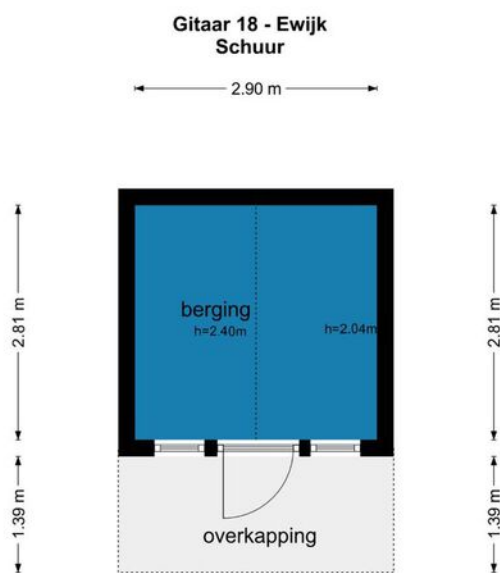
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



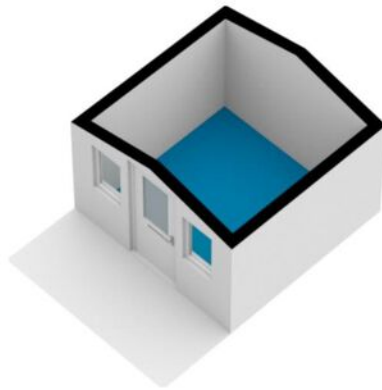


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

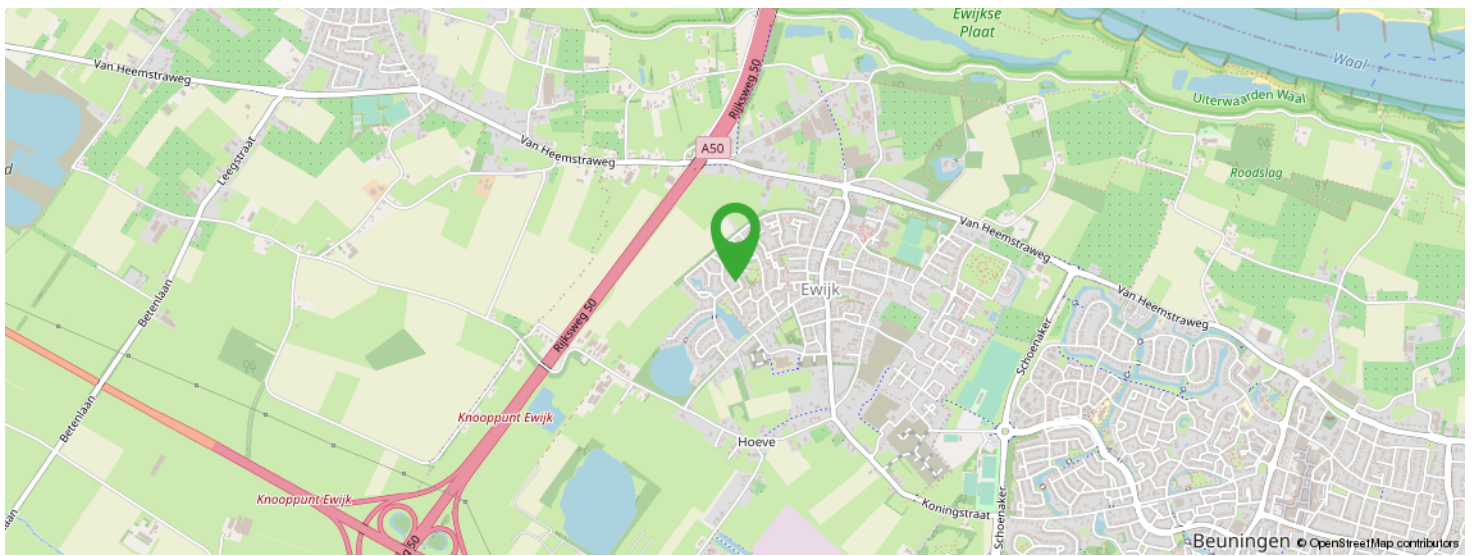
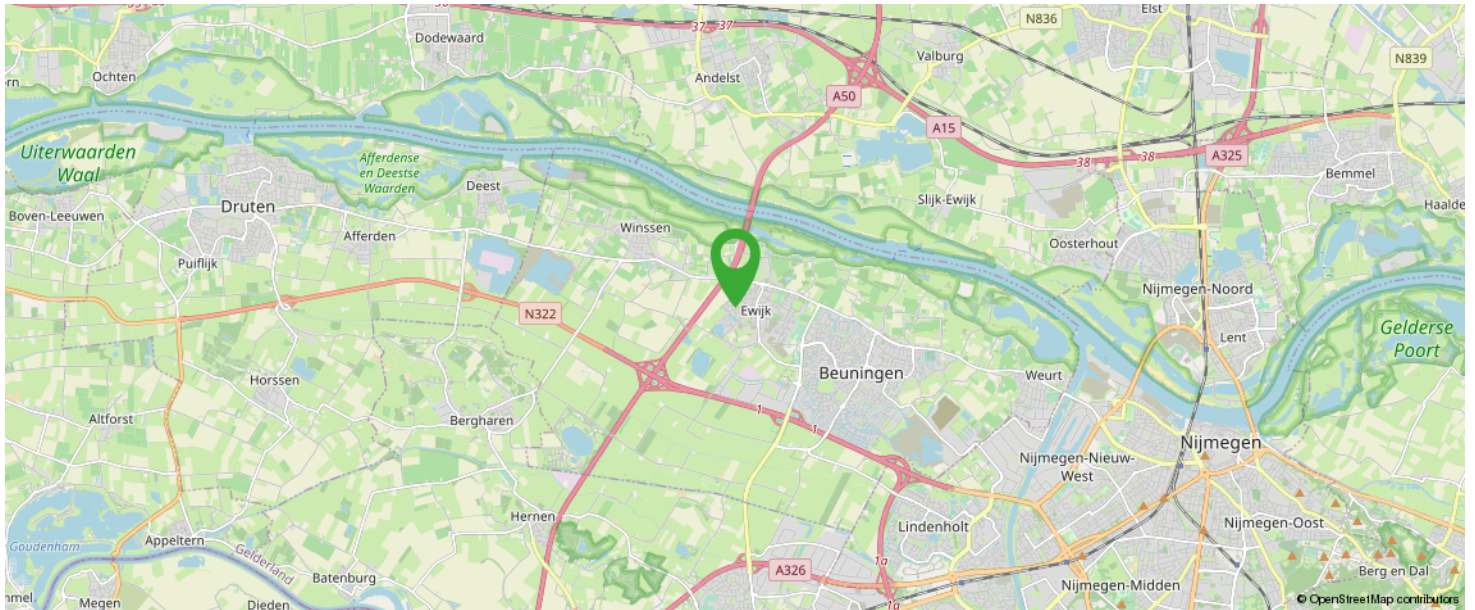
Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v

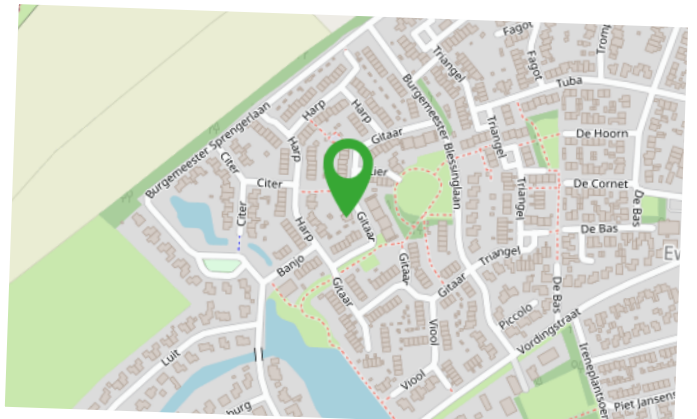


<p><b>12345</b></p> <p>— 25</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2022</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ewijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1111</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	--	---

# 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](http://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 (mondelijke) 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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

[www.delorijn.nl](http://www.delorijn.nl)



**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—