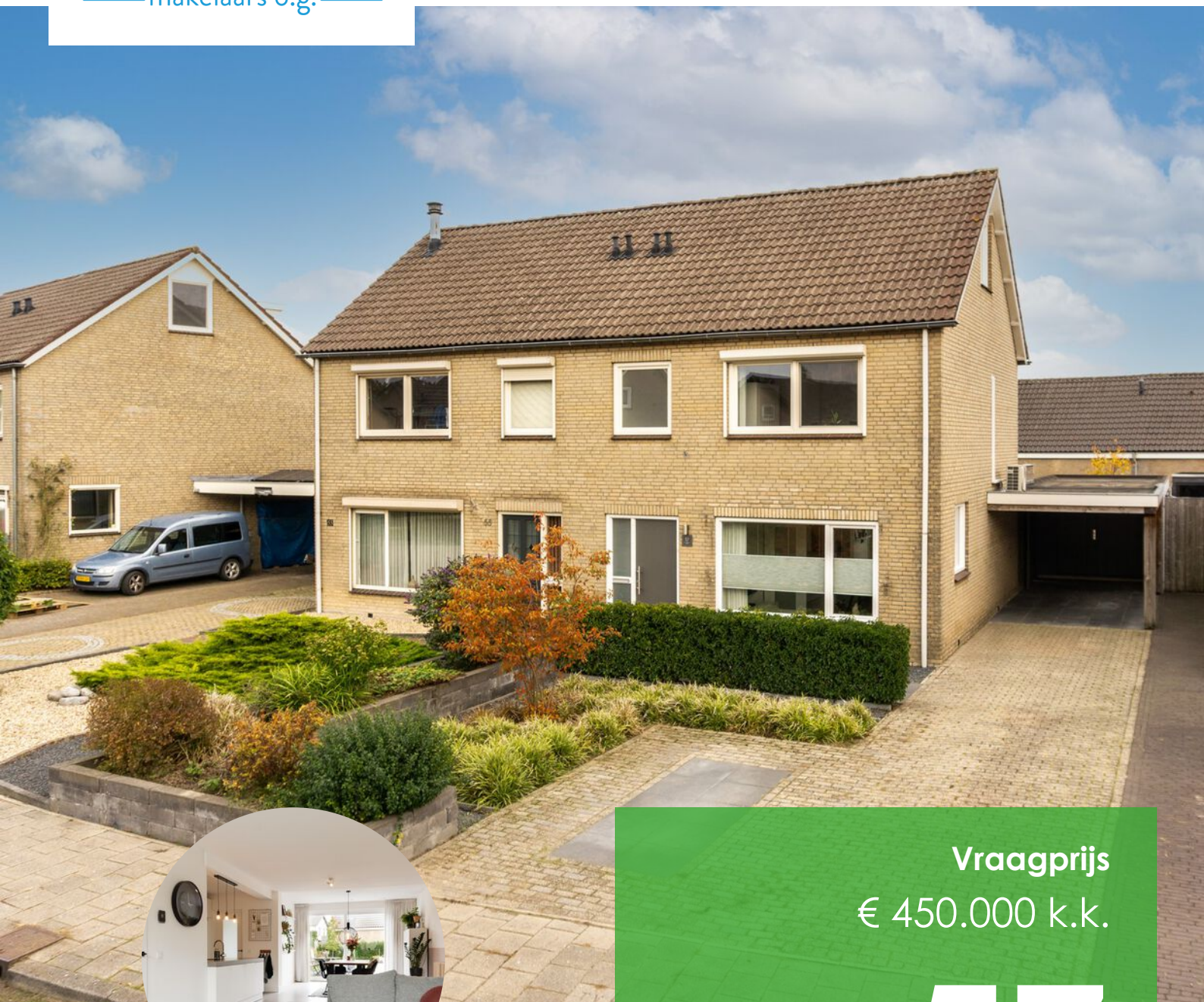




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

57

DIRECTEUR TROMPSTRAAT

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
137 m²

INHOUD:
481 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
350 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:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:

aan rustige weg
157 m²
vrijstaand steen
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk (gehele
begane grond)
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, volledig
geïsoleerd

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Deze ruime twee-onder-een kapwoning gelegen in het fraaie Ewijk is instapklaar en biedt u een groene en zonnige tuin, vier ruime slaapkamers en een moderne luxe open keuken met daarbij een bijkeuken. De woning is geheel geïsoleerd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud waardoor de handen niet uit de mouwen hoeven. Dankzij de stijlvolle aanbouw is er extra ruimte in de woonkamer gecreëerd wat zorgt voor een mooie en open sfeer. Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming, fijn voor in de winter! Via de schuifpuien stroomt het licht door de woonkamer en wordt het binnenleven op een prachtige manier met het buitenleven gecombineerd. Handig is ook de ruime vrijstaande berging met royale carport, die u voor diverse doeleinden kan gebruiken. Op zoek gaan naar een parkeerplek kunt u ook vergeten, met een oprit voor plek van vijf auto's!

Bij interesse in de woning helpen wij u graag verder met een bezichtiging.

Directeur Trompstraat 57 bevindt zich op een zeer goede locatie in Ewijk. Aan een rustige straat met tevens alleen bestemmingsverkeer kijkt u uit op fraaie gevels met veel groen om zich heen. U bevindt zich in een mooie omgeving waar veel te ontdekken valt. Zo vindt u op 10 minuten rijafstand de groene heuvels, een fijne plek om s 'zomers een duik te nemen en te relaxen aan het strand. Verder begeeft de woning zich dicht bij alle benodigde voorzieningen. U bereikt op slechts 100 meter een supermarkt en op 3 km diverse winkels uit het dorp. Op fietsafstand vindt u meerdere basisscholen, waarbij middelbare scholen te vinden zijn in nabijgelegen steden zoals Nijmegen en Wijchen. Dit zijn overigens leuke steden om te genieten van talloze uitgaan en horecagelegenheden. Wilt u de verdere omliggende steden ontdekken zoals Arnhem, 's-Hertogenbosch en Utrecht? Dan bevinden de uitvalswegen zich A50 en A73 op enkele rijminuten.

De indeling van de woning is als volgt:

Parkeer uw auto op de oprit en loop naar de entree; waar u fijn wordt ontvangen in de ruime hal. In de ontvangsthall vindt u een zwevend toilet met een wc-fonteintje, een kast en de trap naar boven. Verder beschikt de begane grond over de woonkamer, keuken en bijkeuken. De ruime woonkamer lijkt er op eentje uit de bladen: de gietvloer, geheel voorzien van vloerverwarming zowel in de woonkamer als keuken, het vele lichtinval dankzij de groten open ramen, de schuifpuien die het binnenleven met het buitenleven mooi in elkaar over laten vloeien, allemaal gerealiseerd met een erg hoog afwerkingsniveau voor elk detail. De luxe, open keuken staat centraal in verbinding met de gehele ruimte en is voorzien van Bosch apparatuur. De keuken beschikt over een wasbak, vaatwasser, combi-oven/magnetron, oven, koelkast, 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, een kokend waterkraan en veel opslag- en werkruimte. Achter de keuken vindt u de bijkeuken, waar een extra keukenblok met wasbak en opslagplek altijd goed van pas komen.

Eerste verdieping

Als u de houten trap omhoog loopt arriveert u op de eerste verdieping, waar u de drie slaapkamers en de badkamer vindt. Alle drie de kamers zijn goed afgewerkt en erg ruim. Dankzij de grote ramen valt ook hier veel daglichttoetreding wat zorgt voor een prettige en open sfeer. Daarnaast is bij de master bedroom airconditioning gerealiseerd. De comfortabele badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een dubbele wasbak met een spiegelkast, een inloopdouche en een zwevend toilet.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Op de zolderverdieping bevindt zich nog een extra kamer die over veel ruimte beschikt. Hoe wilt u deze ruimte inrichten? Een extra slaapkamer, kantoor, sportruimte of opslagruimte? Het kan allemaal! Handig zijn de ingebouwde kasten waar u veel spullen in kwijt kunt. Daarnaast bevindt zich op de voorzolder nog de opstelling van de c.v.-ketel en de wasmachine/droger.

Exterieur:

In de grote achtertuin kunt u geheel in vrijheid en privacy genieten van uw rust. De tuin beschikt over twee terrassen, een groot grasveld en een vrijstaande berging met royale carport. Diverse boompjes en planten maken de tuin tot een sierlijk en gezellig geheel. De berging kan dienen als verschillende handige doeleinden: hoe u het maar voor u ziet! Niet alleen de achtertuin, ook de voortuin is erg groen en ruim. Het is voorzien van een verhoogde border en carport, dus ook hier kunt u fijn zitten! Opzoek gaan naar een parkeerplek kunt ook vergeten, dankzij de ruime oprit waar maar liefst plek is voor vijf auto's.

Bijzonderheden:

- Ruime twee-onder-een kap woning
- Instapklaar
- Vier slaapkamers
- Riant woonkamer met gietvloer
- Moderne open keuken voorzien van Bosch apparatuur
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken
- Aanbouw
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Schuifpui achterzijde van de kamer
- Bijkeuken met extra keukenblokje
- Prachtige, groene en ruime tuin
- Vrijstaande berging
- Oprit met maar liefst 5 parkeerplaatsen inclusief carport
- Na het afgeven van energielabel C is zowel de vloer als de muur nog geïsoleerd (wat zorgt voor lage energielasten)
- Hele woning geheel geïsoleerd
- Groene en rustige ligging
- Straat met alleen bestemmingsverkeer

BEGANE GROND



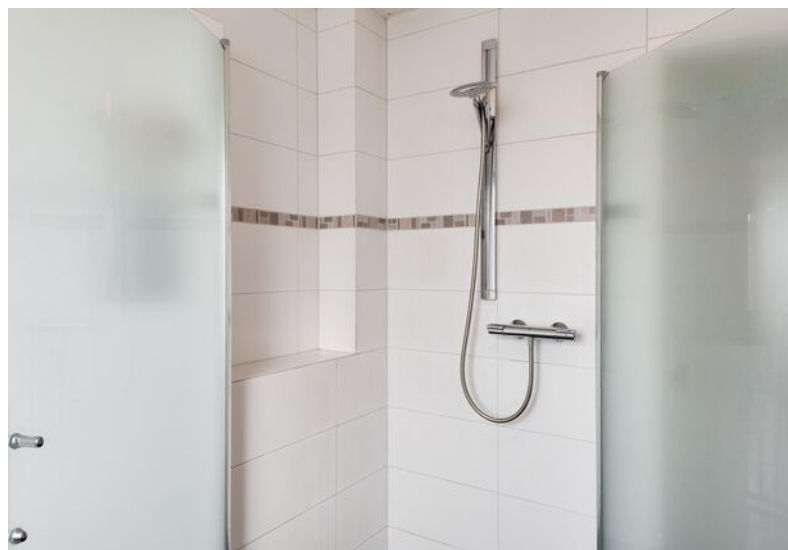
**'GROTE LICHTE
DOORZON-
WOONKAMER'**







EERSTE VERDIEPING

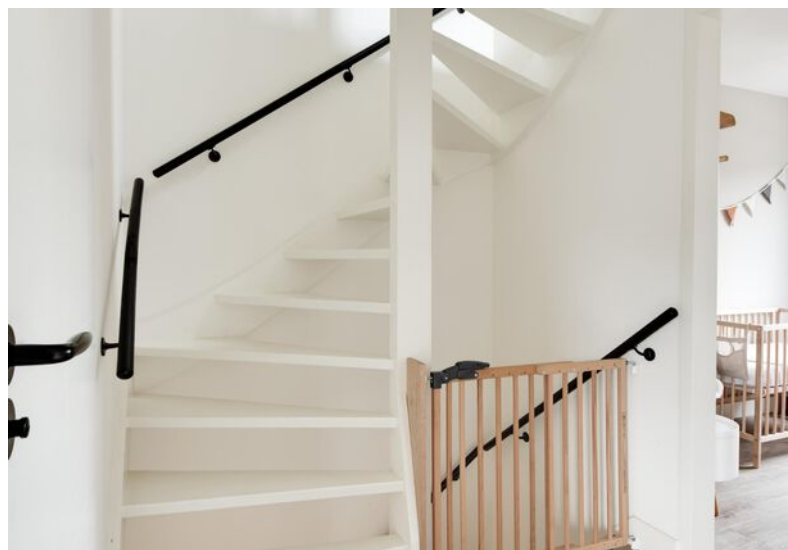








TWEEDE VERDIEPING



Object&co

MEETKAART

Datum Meetingsname
Datum Meetrapport
Meetrapport O&C
Meetcertificaat Type A

12 oktober 2022
19 oktober 2022
OC-2022-99723.1
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Metbedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object & co Nederland BV
Mario van Essen
Maurice Sporkelside
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Dionisius Trompstraat 57
6644AE Enkhuizen

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtemet gebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

De Larin Mekeleers O/G BV
Gerststraat 8
6651 CA Duten

Object & co meetrapporten op conform de door de Rijk uitgegeven NTA 2381:2021. Toepassing van meetrapporten volgens NEN 2380:2007 en conform NEN-EN 12008-1 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie bepaling gebouwsoppervlakte volgens NEN 2380-1 en de Meetinstructie bepaling bruto inhoud woningen volgens NEN 2380-1 en de 2016-erisies voorgesteld door NEN. NEN mediatie: VastgoedPRO, Verrijping Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

PRE BVO AFTREK	BVO		BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBUIKSOVERVLAKTEN CONFORM NEN 2380:2007				OPPERVLAKTE		INHOUD	
	Video/Schafing	Bruto vloeroppervlakte (incl. Vloer etc. > 4 m2) (BVO-HND)	Terra oppervlakte (BVO-HND)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,30 m	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke nummen	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwoverblijfsruimte	Externe buitenvlakte	Bruto inhoud				
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K				
Begane Grond	0,00	93,40	8,50	0,00	0,00	62,20	0,00	22,70	0,00	291,73				
Woon-/Aanverwante	-	70,70	8,50	-	-	62,20	-	22,70	-	235,43				
Garage	-	22,70	-	-	-	0,00	-	0,00	-	56,30				
Eerste Verdieping	0,00	34,30	7,40	0,00	0,00	46,90	0,00	0,00	0,00	147,13				
Woon-/Aanverwante	-	34,30	7,40	-	-	46,90	-	0,00	-	147,13				
Tweede Verdieping	0,00	34,30	7,40	0,00	0,00	27,50	0,00	0,00	0,00	98,83				
Woon-/Aanverwante	-	34,30	7,40	19,40	-	27,50	-	0,00	-	98,83				
Extra	0,00	16,90	4,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,30	40,90				
Berging (EXT)	-	16,90	4,60	-	-	0,00	-	0,00	12,30	40,90				
Totaal geheel Perceel	0,00	218,90	27,90	19,40	0,00	136,60	0,00	22,70	12,30	578,60				
Woning (excl. van BVO)	-	120,00	12,75	8,85	0,00	63,40	0,00	18,12	14,62	340,97				
Totaal Woning	-	179,30	-	-	-	136,60	0,00	22,70	12,30	481,41				

T.B.v. Funds opgave in Road →

BEGANE GROND

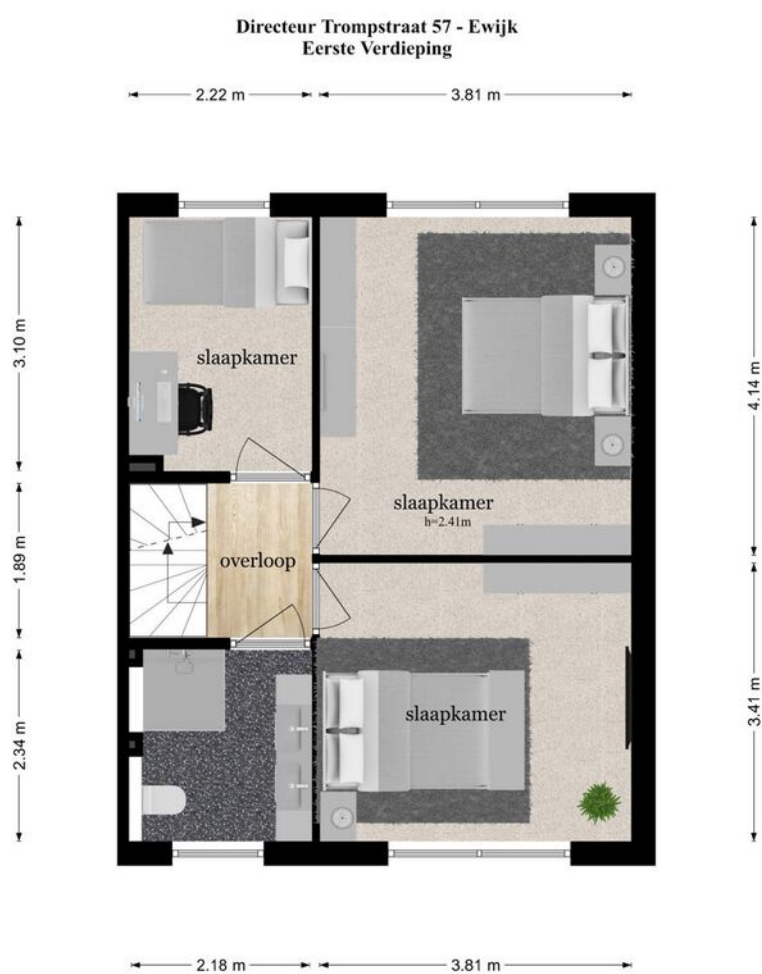


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND 3D

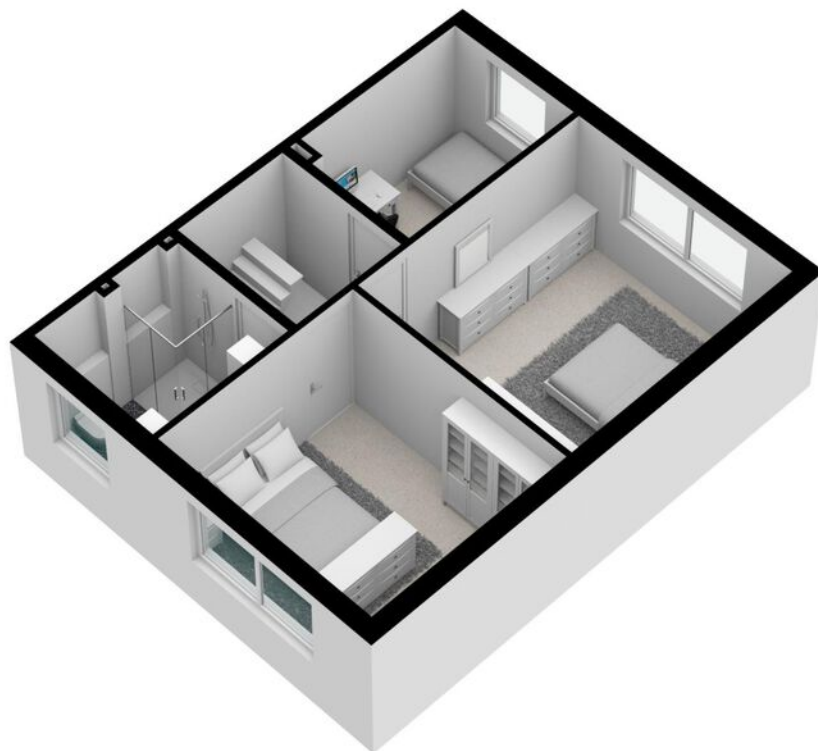


EERSTE VERDIEPING



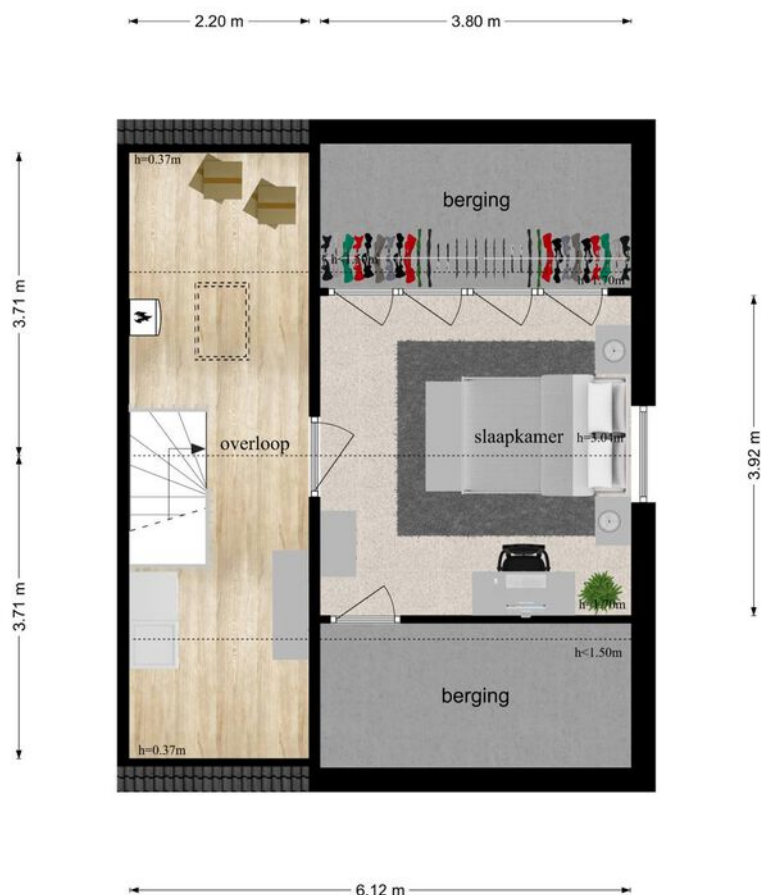
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



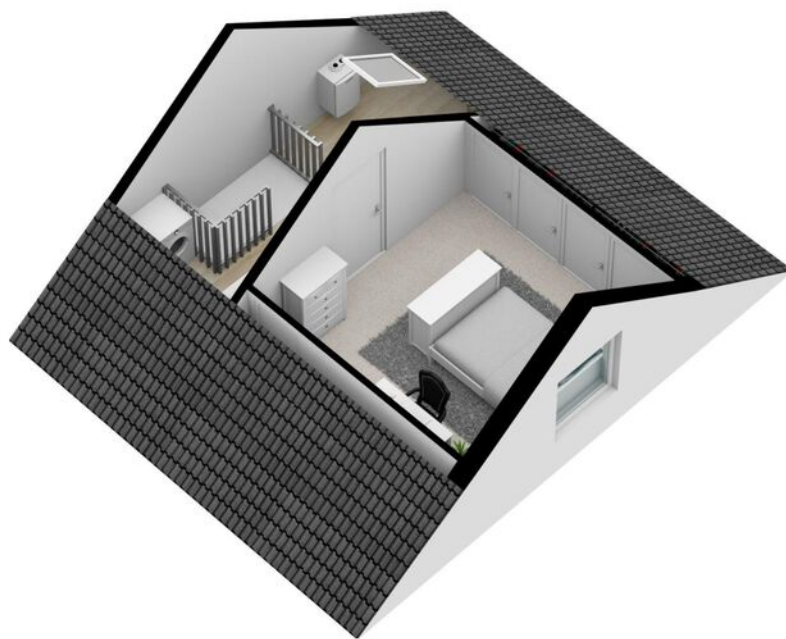
TWEEDE VERDIEPING

Directeur Trompstraat 57 - Ewijk
Tweede Verdieping



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

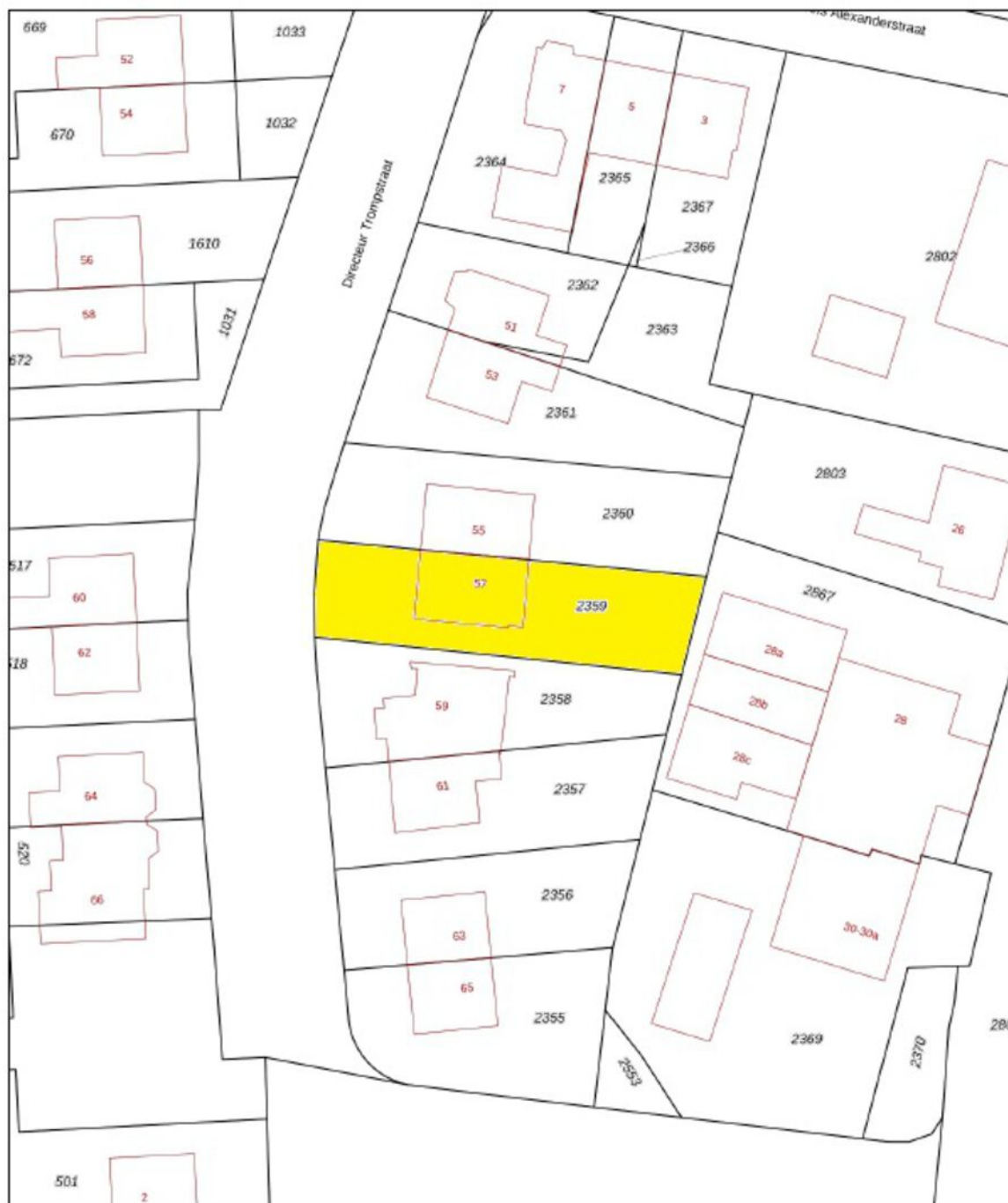
TWEEDE VERDIEPING 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



0 5 10 15 20 25m

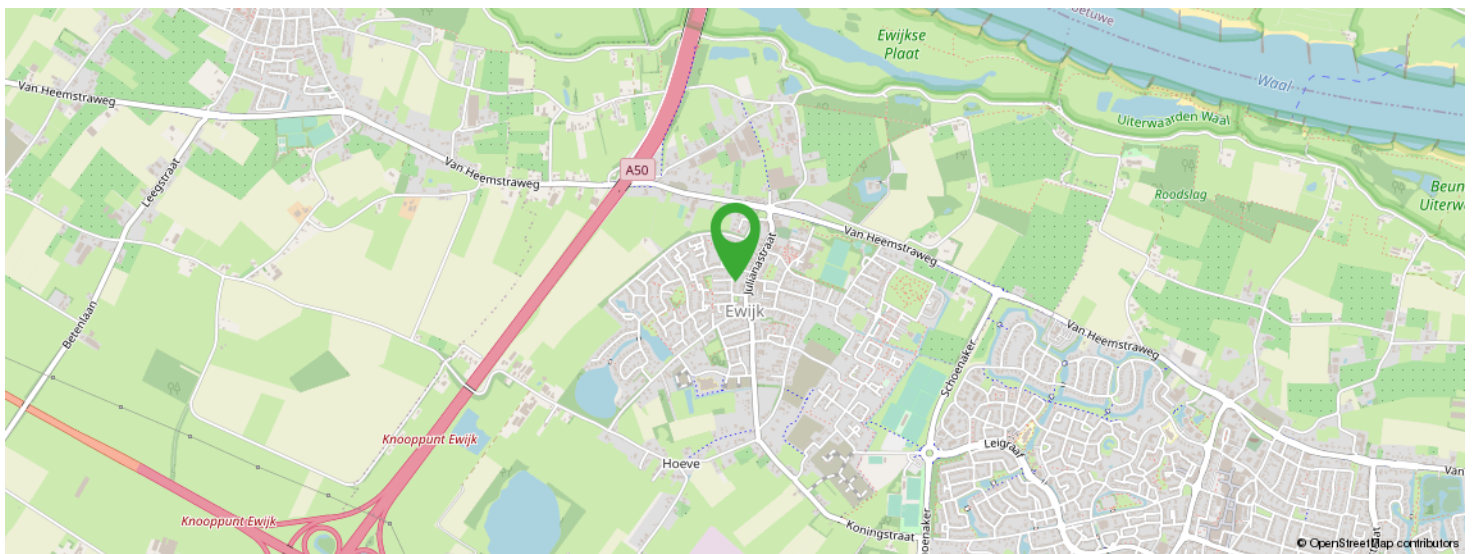
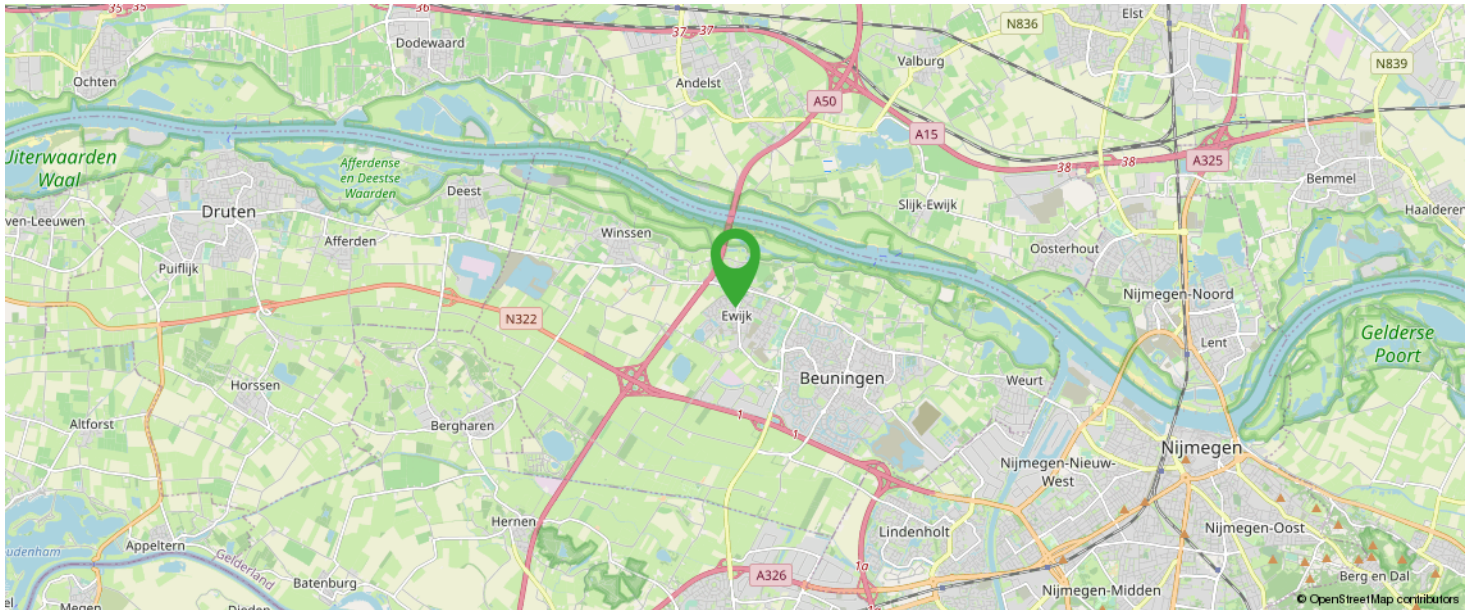
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2359
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

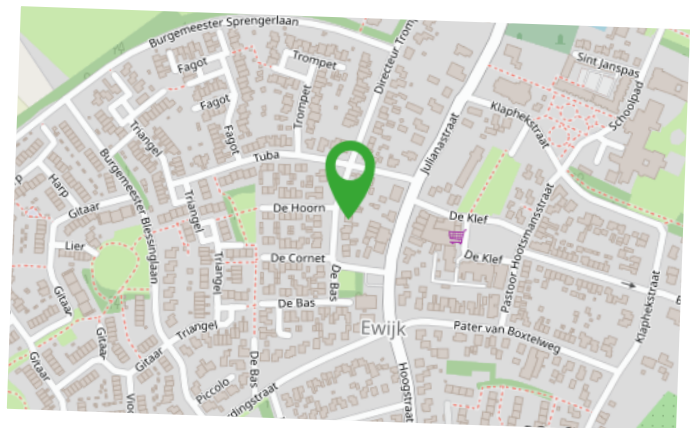
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 (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 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.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.—