



DE LORIYN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

106

HARP

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
110 m²

INHOUD:
386 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
141 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
hoekwoning
B
1983
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

in woonwijk
45 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een fijne eengezinswoning in het centraal gelegen Ewijk? Neem dan vooral een kijkje in deze instapklare hoekwoning! De 4 slaapkamers, ruime woon-/eetkamer en goed onderhouden achtertuin op het zuidwesten zullen u zich hier snel thuis laten voelen. De badkamer beschikt over een comfortabel ligbad en vanuit de open keuken heeft u een fraai uitzicht over de achtertuin. Ook is de woning goed geïsoleerd, luxe afgewerkt en is er een ruime schuur voor uw fietsen en tuingereedschap.

Bent u geïnteresseerd in deze woning, en wilt u het graag bezichtigen? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond!

Harp 106 ligt aan de noordwest rand van de buurt Ewijk- Vording 3; een groene en 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 een voetbalvereniging, een kinderdagverblijf en het bewonderingswaardige Slot Doddendaal op loopafstand.

Kinderen kunnen zich hier goed 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:

Vanuit de hal van deze woning heeft u toegang tot de woonkamer - die in open verbinding met de keuken staat - het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is een bijzonder prettig ruimte om uw tijd door te brengen. Deze beschikt over zowel een zit- als een eethoek. Het binnen- en buitenleven loopt hier soepel in elkaar over dankzij de glazen openslaande deuren naar de achtertuin. Ook vanuit de keuken heeft u een fraai uitzicht over de achtertuin, erg fijn is dat ook hier de hele dag de zon schijnt dankzij de ligging op het zuidwesten. Bovendien voorziet deze goed afgewerkte keuken in voorzieningen als een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een ingebouwde koelkast. Het toilet op deze verdieping is geheel betegeld, zwevend en voorzien van een wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom beschikt over veel ramen, is goed afgewerkt en biedt ruimte voor het plaatsen van extra meubilair zoals een grote garderobekast. Een prettig detail is dat u hier ook over airconditioning beschikt. De twee andere slaapkamers zijn iets kleiner maar nog steeds uiterst geschikt als slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. Ook in de badkamer vindt u de luxe en het comfort van deze woning terug; de douche is voorzien van een regendouchekop en het ingebouwde ligbad staat altijd voor u klaar. Daarnaast is de badkamer volledig betegeld, voorzien van een wastafel in meubel en verwarming.

Tweede verdieping:

Op de zolderverdieping bevindt zich de vierde slaapkamer, deze is ruim en net als de rest van de woning goed afgewerkt.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Rust, privacy en veel zon is wat deze achtertuin bijzonder maakt. De tuin is onderhoudsvriendelijk dankzij de volledige betegeling en beschikt over een houten schuur van hoge kwaliteit waar u veel spullen kwijt kunt. De schutting is in 2018 vernieuwd.

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning te Ewijk
- Hoekwoning
- Vier slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten
- Woon-/eetkamer met open keuken
- Waal op loopafstand
- Badkamer met regendouchekop en ligbad
- Goed geïsoleerd
- Veel voorzieningen in de buurt
- Kindvriendelijke wijk met een basisschool en speeltuintjes
- Snel in nabijgelegen steden als Nijmegen en Beuningen



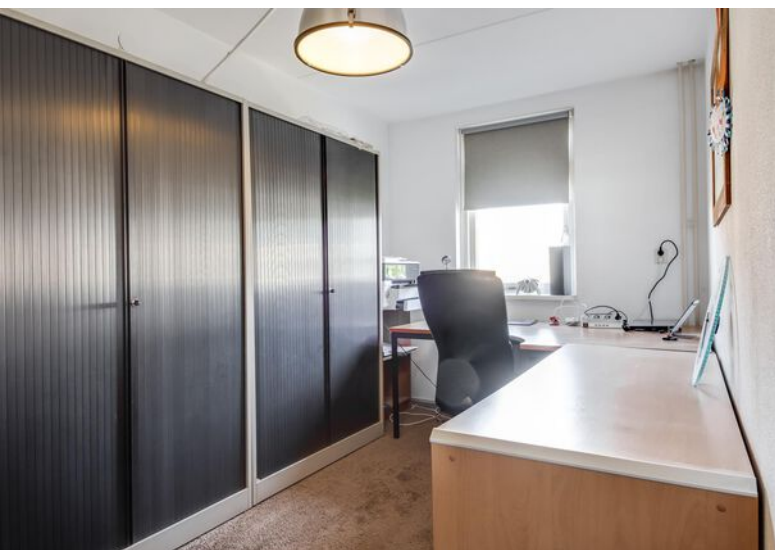
RUIME WOONKAMER







RUIME SLAAPKAMERS





COMPLETE BADKAMER





ZONNIGE ACHTERTUIN





MEETRAPPOR

Object&co

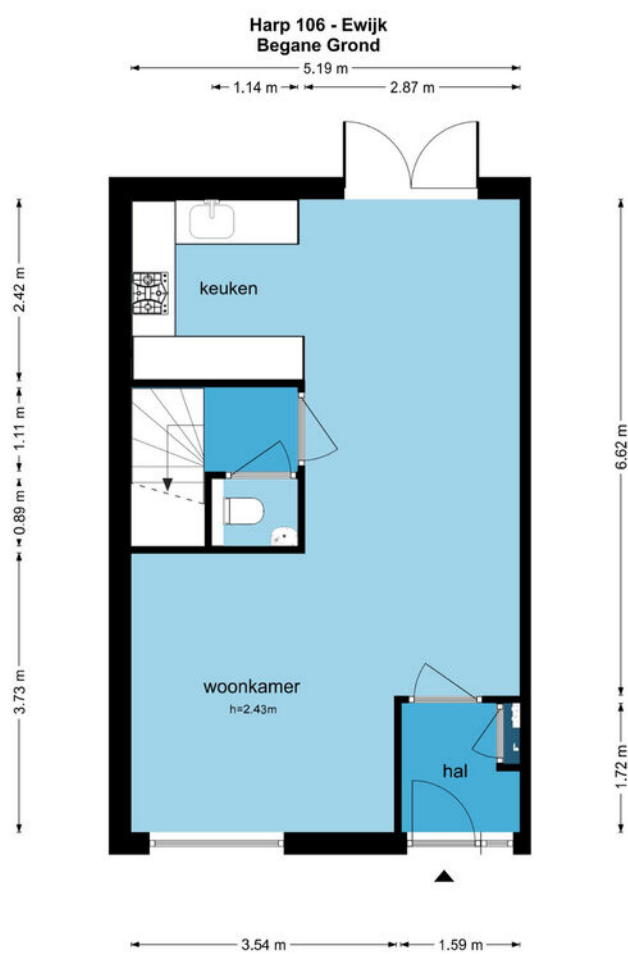
Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
		Datum Meetopname 2 november 2022 Datum Meetrapport 4 november 2022 Meetrapportnr/O&c OC-2022-100652 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Object&co Nederland BV Opsteller Mario van Essen Opnemer Maurice Sporkslede Status Definitief	Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2015 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetstructuur' bepalen inhoud-waeringen volgens NEN 2580* en de 'Meetstructuur' bepalen inhoud-waeringen volgens NEN 2580* in de 2016 versies vastgesteld door NEN, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.						
Object type Woning Adres Harp 106 Postcode/Plaats 6640D1 Ewijk										
Opdrachtgever De Lorijn Makelaars O/G B.V. Adres Geerstraat 8 Postcode/Plaats 6651 CA Druten		screenshot								
Object oppervlakt per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEbruiksoppervlakten CONFORM NEN 2580:2007	OPPERVLAKTE	INHOUD			
	Vides/Schalngat > 4 m2 A	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B-C-D-E-F-G-H) B	Terra oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwegebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M3 I
Begane Grond	0,00	51,00	7,10	0,00	0,00	43,90	0,00	0,00	0,00	159,63
Woon-/werkruimte	-	51,00	7,10	-	-	43,90	-	-	-	159,63
Eerste Verdieping	0,00	51,00	7,10	0,00	0,00	43,90	0,00	0,00	0,00	139,74
Woon-/werkruimte	-	51,00	7,10	-	-	43,90	-	-	-	139,74
Tweede Verdieping	0,00	51,00	7,10	21,60	0,00	22,30	0,00	0,00	0,00	86,70
Woon-/werkruimte	-	51,00	7,10	21,60	-	22,30	-	-	-	86,70
Extra	0,00	14,60	1,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,90	36,65
Schuur	-	14,60	1,70	-	-	-	-	-	12,90	36,65
Totalel geheel Perceel	0,00	167,60	23,00	21,60	0,00	110,10	0,00	0,00	12,90	422,72
Procentueel tov BVO		100%	13,72%	12,89%	0,00%	65,69%	0,00%	0,00%	7,70%	
Totalel Woning		153,00				110,10	0,00	0,00	12,90	386,07
T.b.v. Funda opgave in rood -->										

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

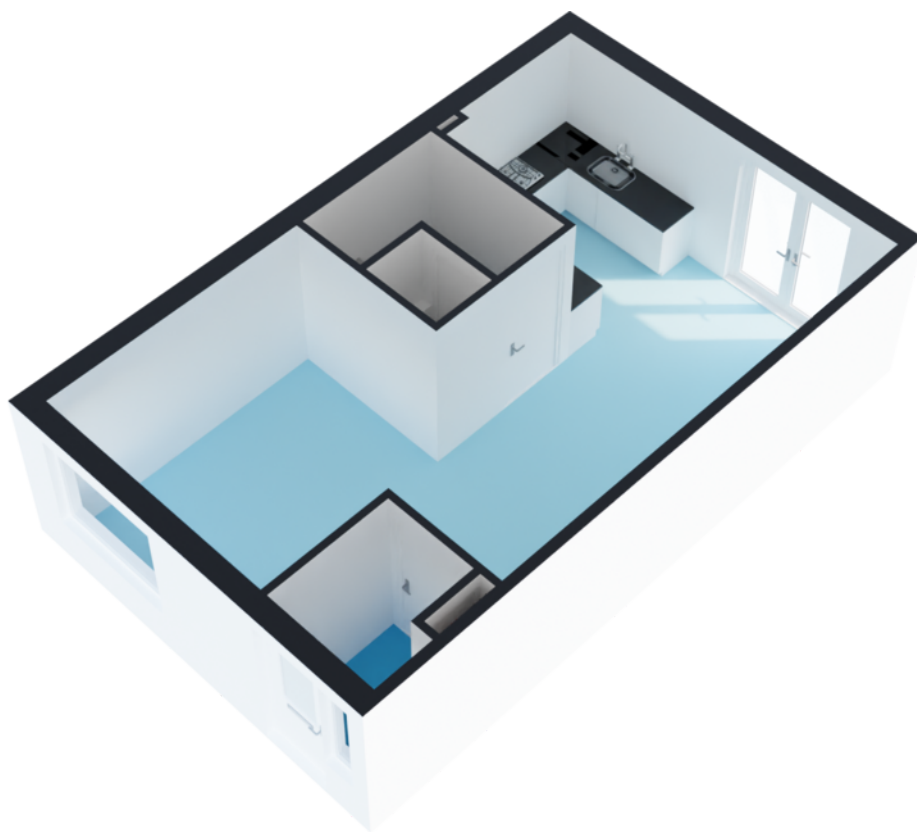
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV

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



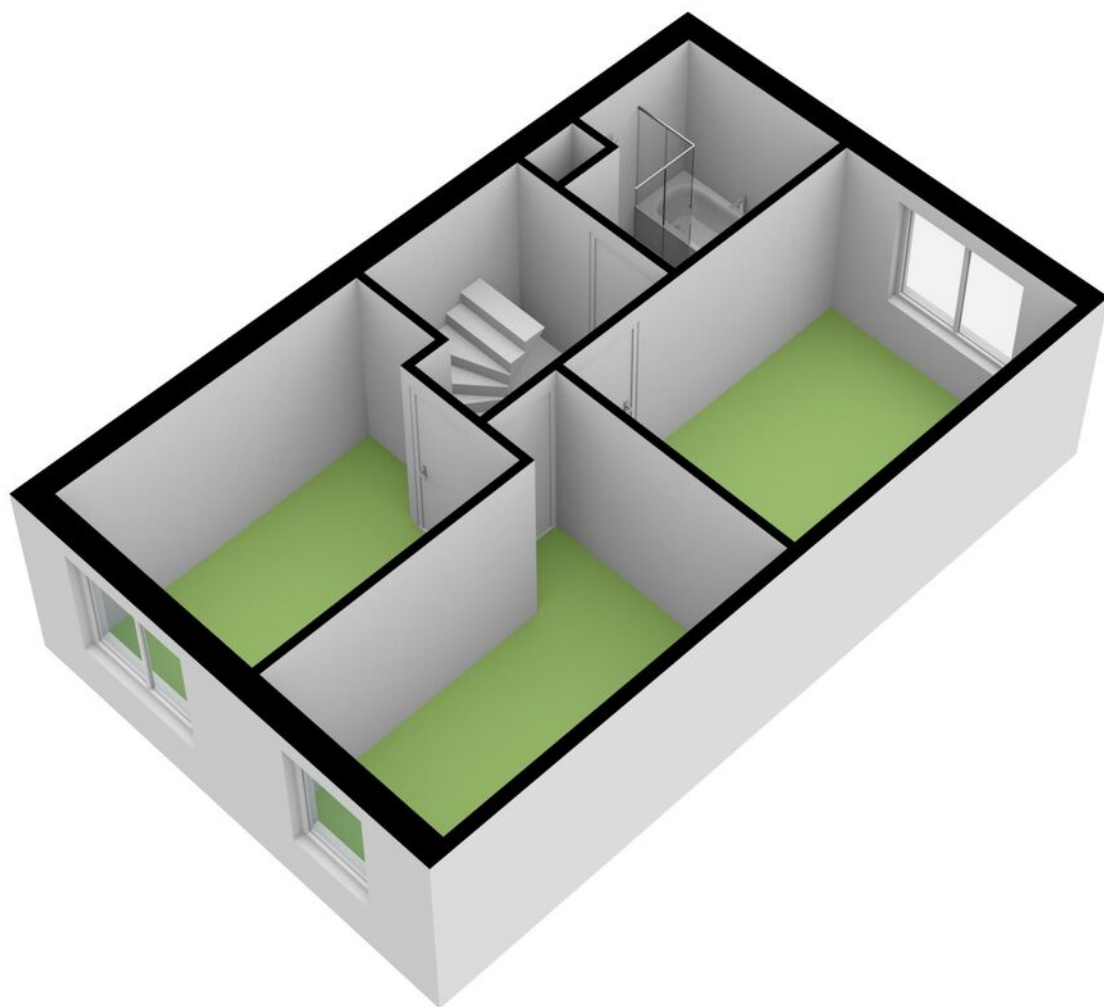
EERSTE VERDIEPING

Harp 106 - Ewijk
Eerste Verdieping



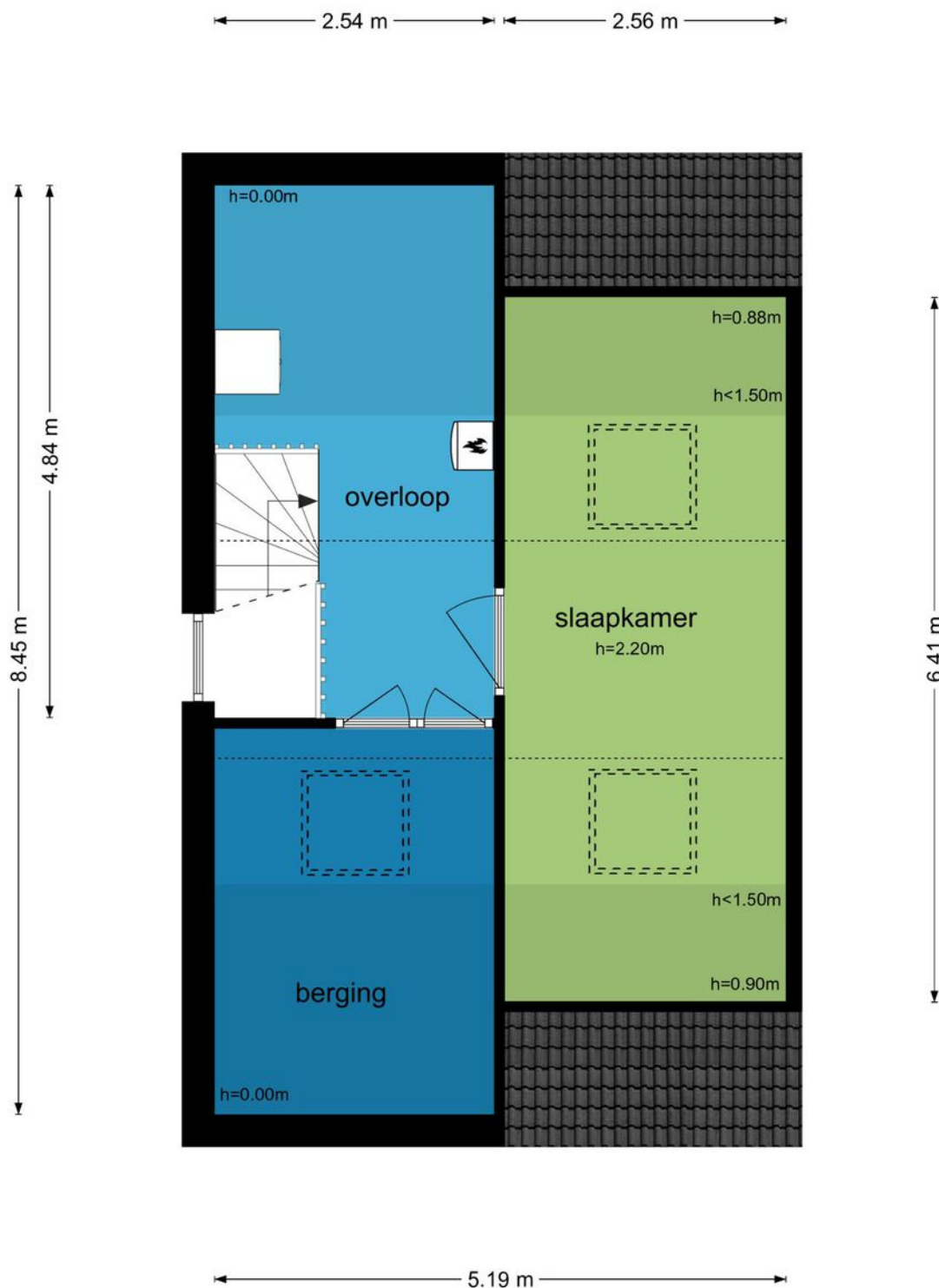
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



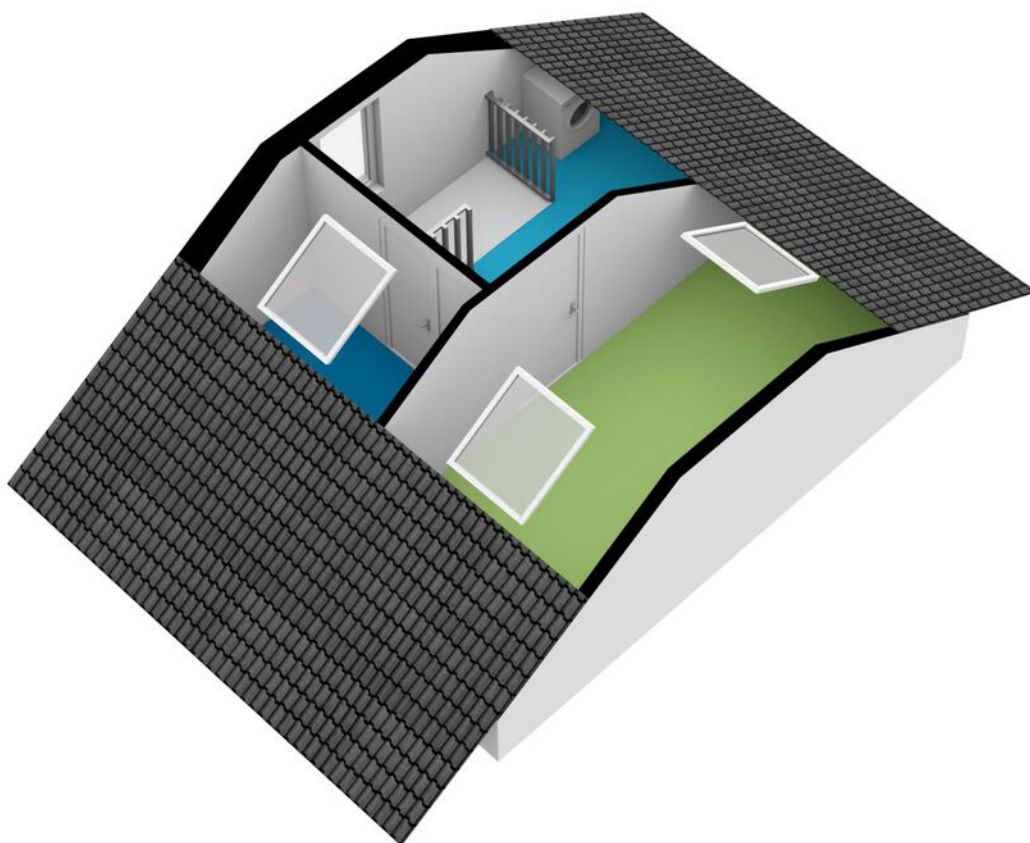
TWEEDE VERDIEPING

Harp 106 - Ewijk
Tweede Verdieping

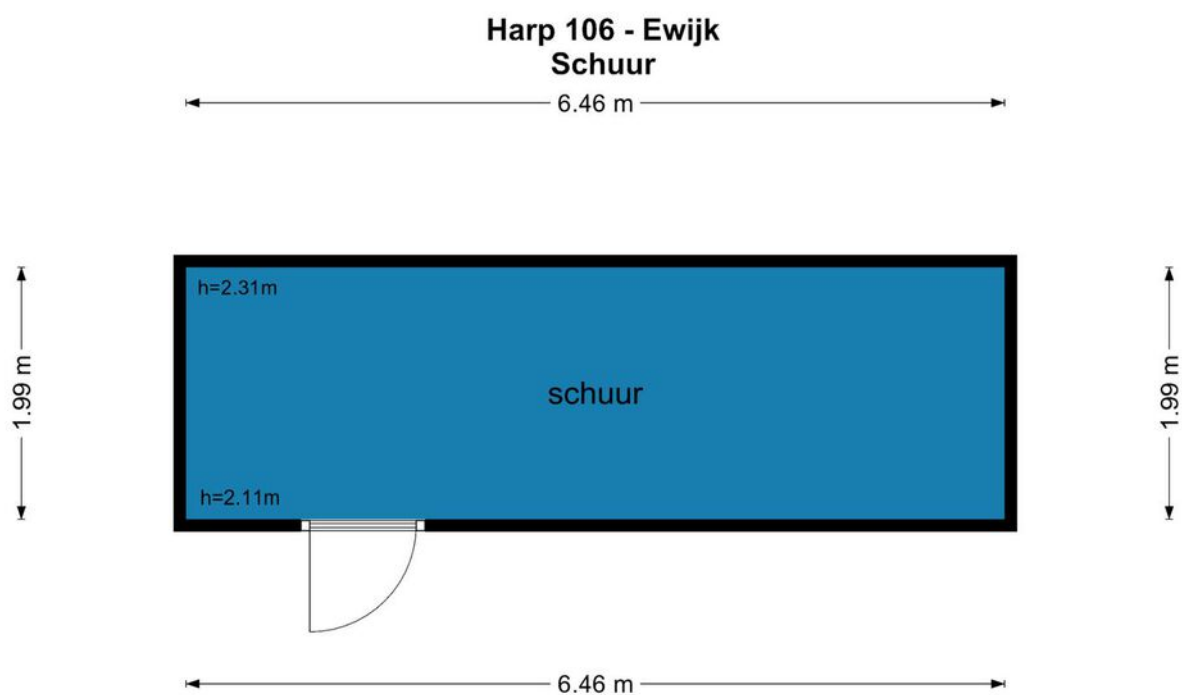


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D

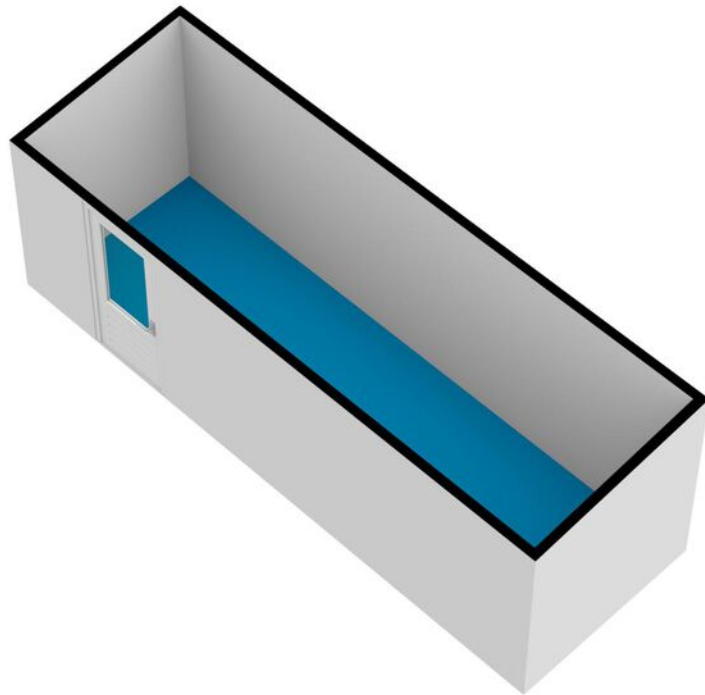


SCHUUR



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

SCHUUR 3D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



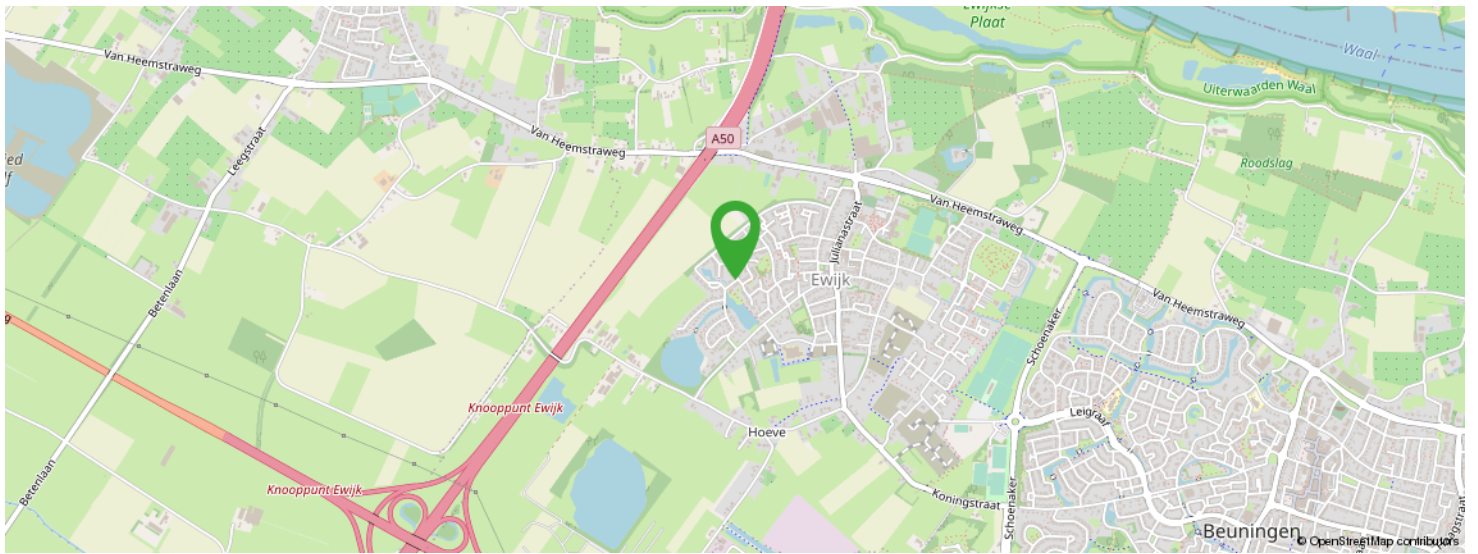
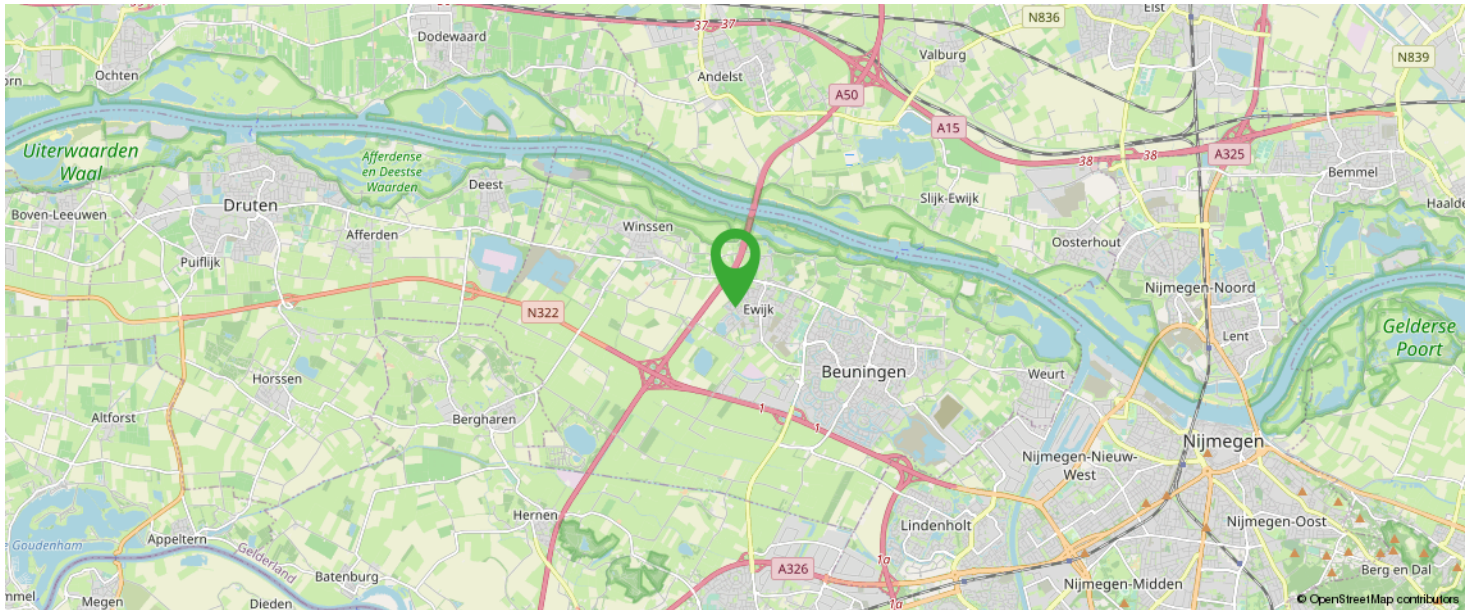
12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	997
	Beboezing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

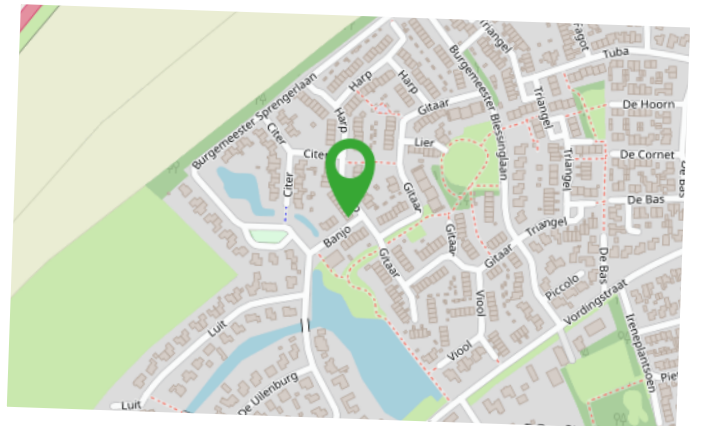
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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 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.—