



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 285.000 k.k.

33

GITAAR

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
109 m²

INHOUD:
380 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
128 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
1983
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

59 m²

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Centraal gelegen in Ewijk, vindt u deze goed onderhouden eengezinswoning uit 1983. De woning heeft een woonoppervlakte van 109 m² en ruimte voor maar liefst 4 slaapkamers, ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen. Kenmerkend voor de woning is dat het van alle gemakken is voorzien: een strak afgewerkte keuken met moderne voorzieningen, een heerlijk lichte woonkamer en een achtertuin welke is gelegen op het zuidoosten met zonwering voor een aangenaam, schaduwrijk terras! De woning verkeert in een goede staat door opknappwerkzaamheden die recentelijk hebben plaatsgevonden. Bovendien beschikt de woning over dak- vloer- en muurisolatie, dubbel glas en is de gehele woning voorzien van rolluiken.

Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u graag een bezichtiging? Maak dan gerust een afspraak, wij leiden u graag rond!

De huidige bewoners ervaren de buurt als zeer prettig, rustig en verzorgd. De straat is ruim opgezet met voldoende parkeergelegenheden voor de deur. In de wijk zijn verschillende speeltuinen aanwezig waar kinderen zich volledig kunnen uitleven. Basisscholen bevinden zich in het dorp op korte fietsafstand. Middelbaar- en beroepsonderwijs zijn op ongeveer 10 km te vinden. Door de centrale ligging kunt u voor uw dagelijkse behoeften zoals het openbaar vervoer, scholen en supermarkten 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:

Bij binnenkomst van de hal vindt u aan uw linkerkant de meterkast en het toilet welke recent is vernieuwd en beschikt over een fonteintje. Via de hal heeft u toegang tot de royale woonkamer met enorm veel daglicht.

Bovendien is deze leefruimte ruim opgezet waardoor er voldoende plek is voor zowel een riant eetkamergedeelte als een zithoekgedeelte. De openkeuken is strak afgewerkt en voorzien van moderne gemakken. Met meer dan genoeg inbouwkasten kunt u eenvoudig al uw keukengerei en serviesgoed opbergen. Via de deur in de woonkamer is de tuin te bereiken. Via de trap in het tweede halletje bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Op deze etage bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De geheel betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De slaapkamers zijn erg lumineus en hebben voldoende plek voor garderobekasten en eventueel een bureau. Als kers op de taart heeft u de beschikking over een ruime zolder met diverse mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaap- en/of werkruimte. Aan keuzes geen gebrek!

Exterieur:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De voortuin is keurig onderhouden. De achtertuin gelegen op het zuidoosten biedt een aangenaam geheel van bomen, beplantingen en privacy. U beschikt daarnaast over een schuur waarin u uw fietsen kunt stallen en diverse spullen kunt opbergen. Kortom, een complete en comfortabele achtertuin!

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden eengezinswoning
- 4 slaapkamers
- Achtertuin op het zuidoosten
- Zonnewering over de breedte van de tuin
- Groene, kindvriendelijke wijk
- Dagelijkse behoeften dichtbij
- Centrum Beuningen op korte fietsafstand
- A73 en A50 eenvoudig bereikbaar
- Gehele woning voorzien van rolluiken
- Voldoende parkeergelegenheden
- Rustige en gezellige buurt

WOONKAMER







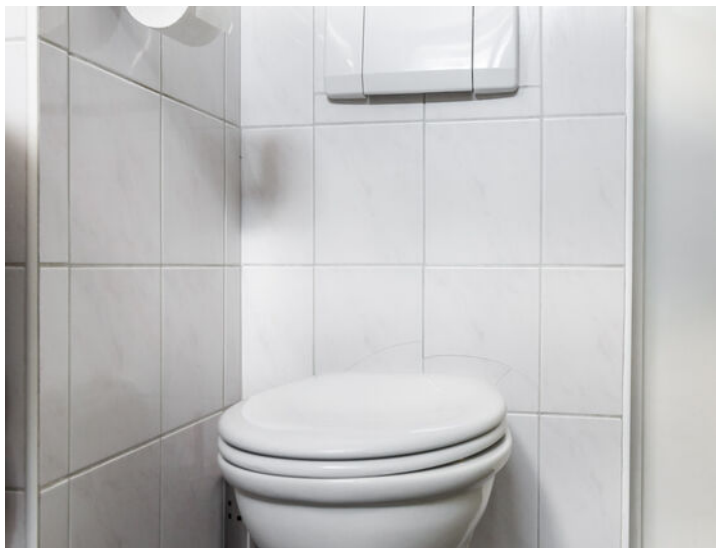


**"MET
VERNIEUWD
TOILET"**

EERSTE VERDIEPING







The image shows a bright, modern interior space, likely a home office or a small studio. A large, rectangular skylight with a wooden frame is set into a white ceiling, allowing natural light to fill the room. Below the skylight, there is a row of light-colored wooden storage units with multiple small drawers. In the foreground, a long, light-colored wooden table with a thick top and black metal legs is positioned. To the right of the table, a black office chair with armrests and wheels is visible. The floor is made of light-colored wood. A green semi-transparent rectangular overlay is placed over the right side of the image, containing white text. A small potted plant with pink flowers is visible in the background on the right side.

**'MET EXTRA
KAMER OP
TWEEDE
VERDIEPING'**

ACHTERTUIN



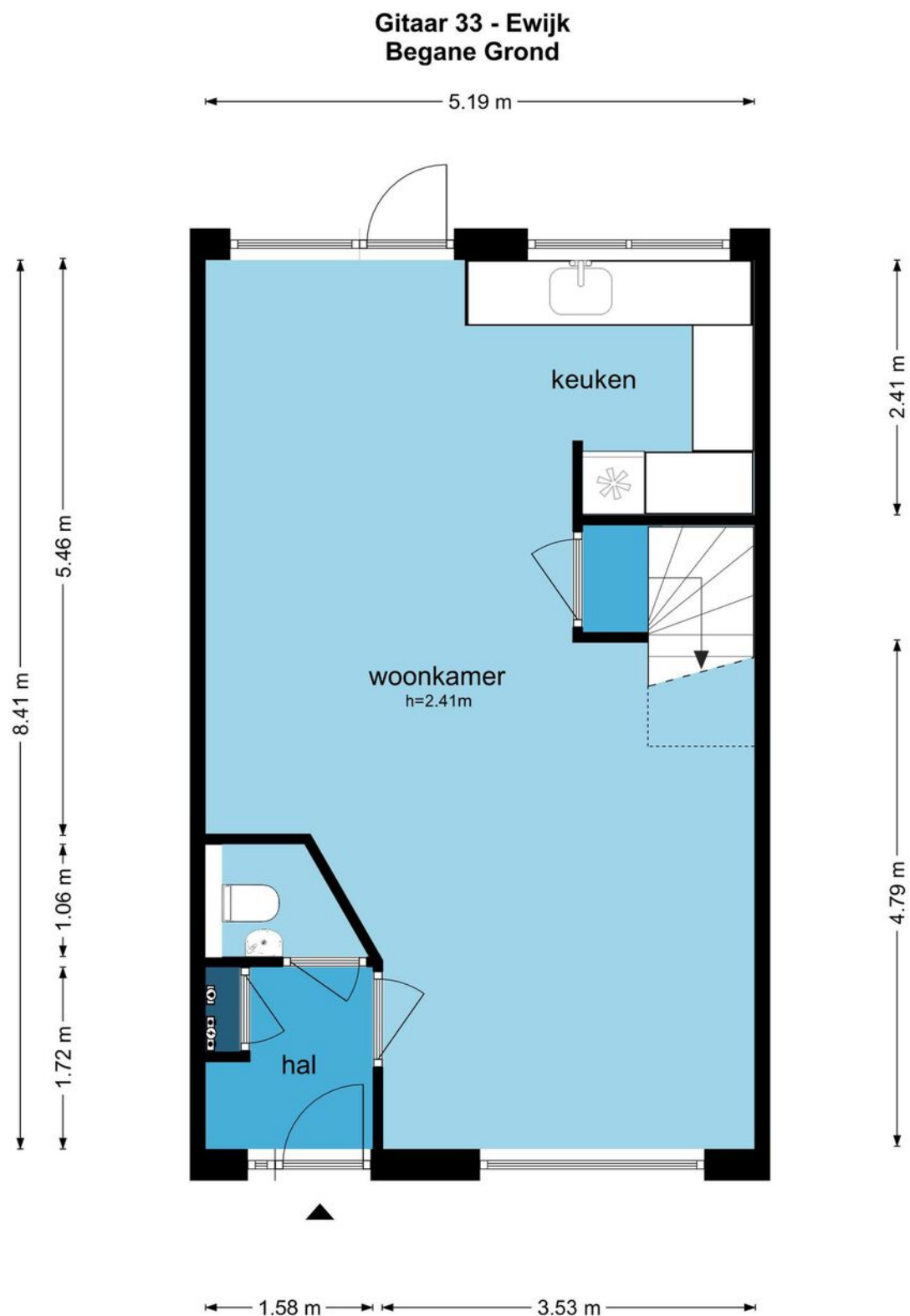
MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

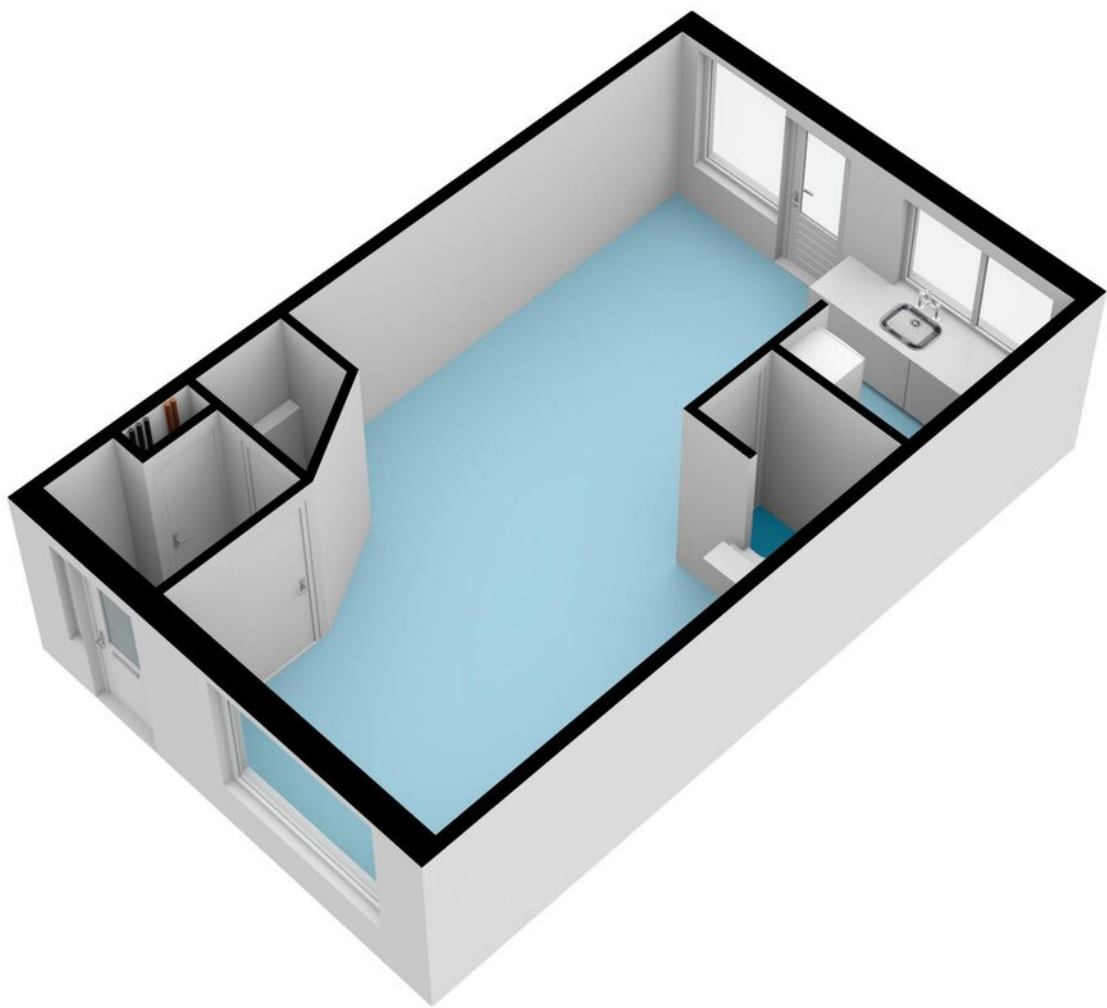
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname Datum Meetrapport Meetrapportnr/O&c Meetcertificaat Type	2 juni 2022 6 juni 2022 OC-2022-94007 Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status	Object&co Nederland BV Mario van Essen Bernhard Sporkisde Definitief							
	Object type Adres Postcode/Plaats	Woning Gitaar 33 6644DK Ewijk		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats	De Lorijn Makelaars O/G B.V. Geerstraat 8 6651 CA Druten		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2013. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2007 in combinatie met de NEN-afgeleide Meetinstructie-bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580* en de Meetinstructie-bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580* in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO, Makelaar, VestigingsPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse makelaars.							
Object opgezigt per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schalimgat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H) B	BVO AFTREK Tarr oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BVO AFTREK Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	POST BVO AFTREK Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	WOONRUIMTE E	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE F	GEBOUWGEBOONDEN BUITENRUIMTE G	OPPERVLAKTE Externe buitenruimte H	INHOUD Bruto inhoud M3 I	
	Begane Grond	0,00	49,40	5,90	0,00	0,00	43,50	0,00	0,00	0,00	153,63
	Woon-/leesruimte	-	49,40	5,90	-	-	43,50	-	-	-	153,63
	Eerste Verdieping	0,00	49,40	5,90	0,00	0,00	43,50	0,00	0,00	0,00	135,36
	Woon-/leesruimte	-	49,40	5,90	-	-	43,50	-	-	-	135,36
	Tweede Verdieping	0,00	49,40	5,90	21,60	0,00	21,90	0,00	0,00	0,00	91,39
	Woon-/leesruimte	-	49,40	5,90	21,60	-	21,90	-	-	-	91,39
	Extra	0,00	9,40	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,10	25,55
	Berging (EXT)	-	9,40	3,30	-	-	-	-	-	6,10	23,55
	Totale gehele Perceel	0,00	157,60	21,00	21,60	0,00	108,90	0,00	0,00	6,10	403,93
Procentueel tov BVO		100%	13,32%	13,71%	0,00%	69,10%	0,00%	0,00%	3,87%		
Totale Woning			148,20		T.b.v. Funda opgave in rood →		108,90	0,00	0,00	6,10	380,38

PLATTEGROND



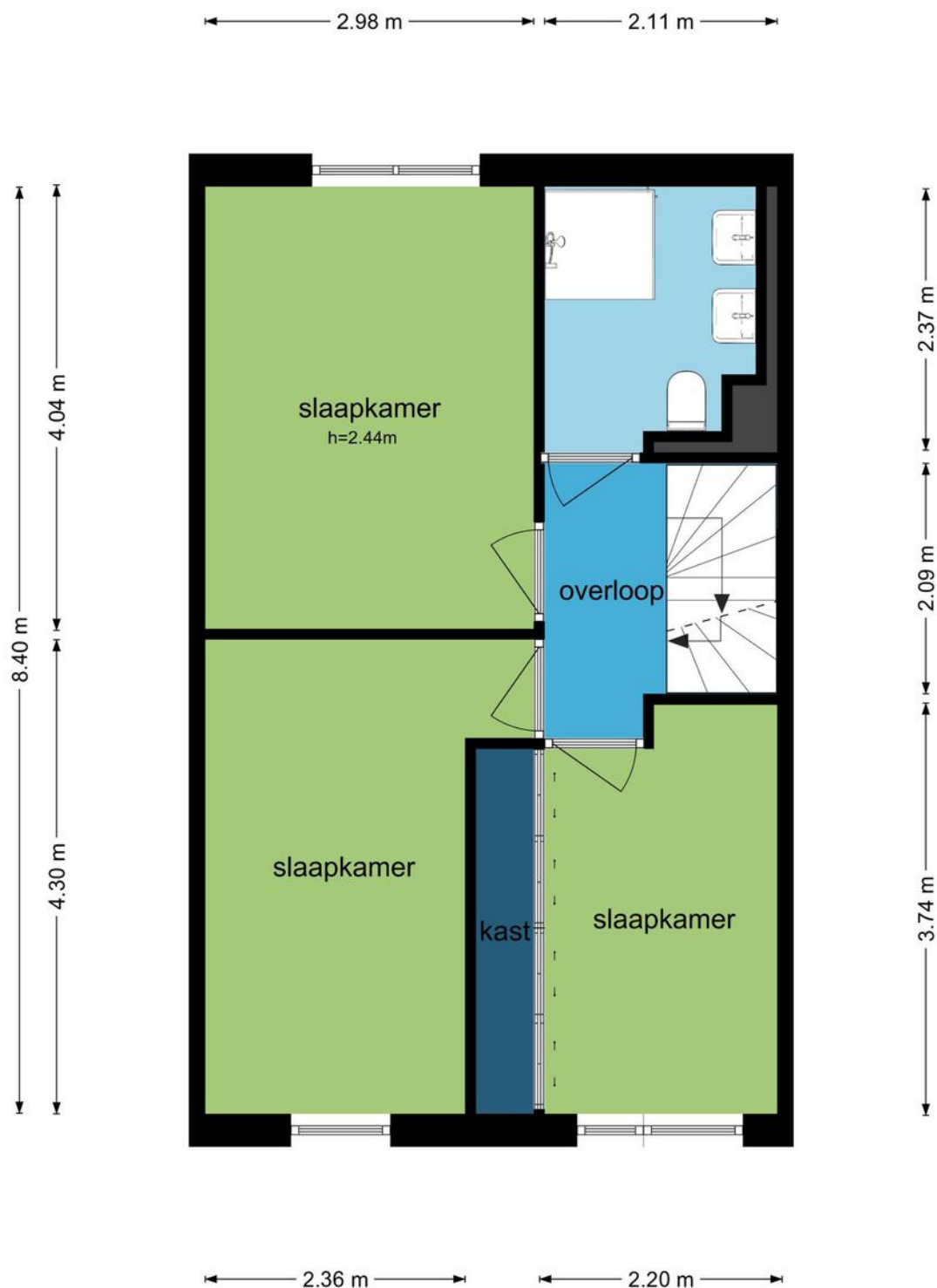
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



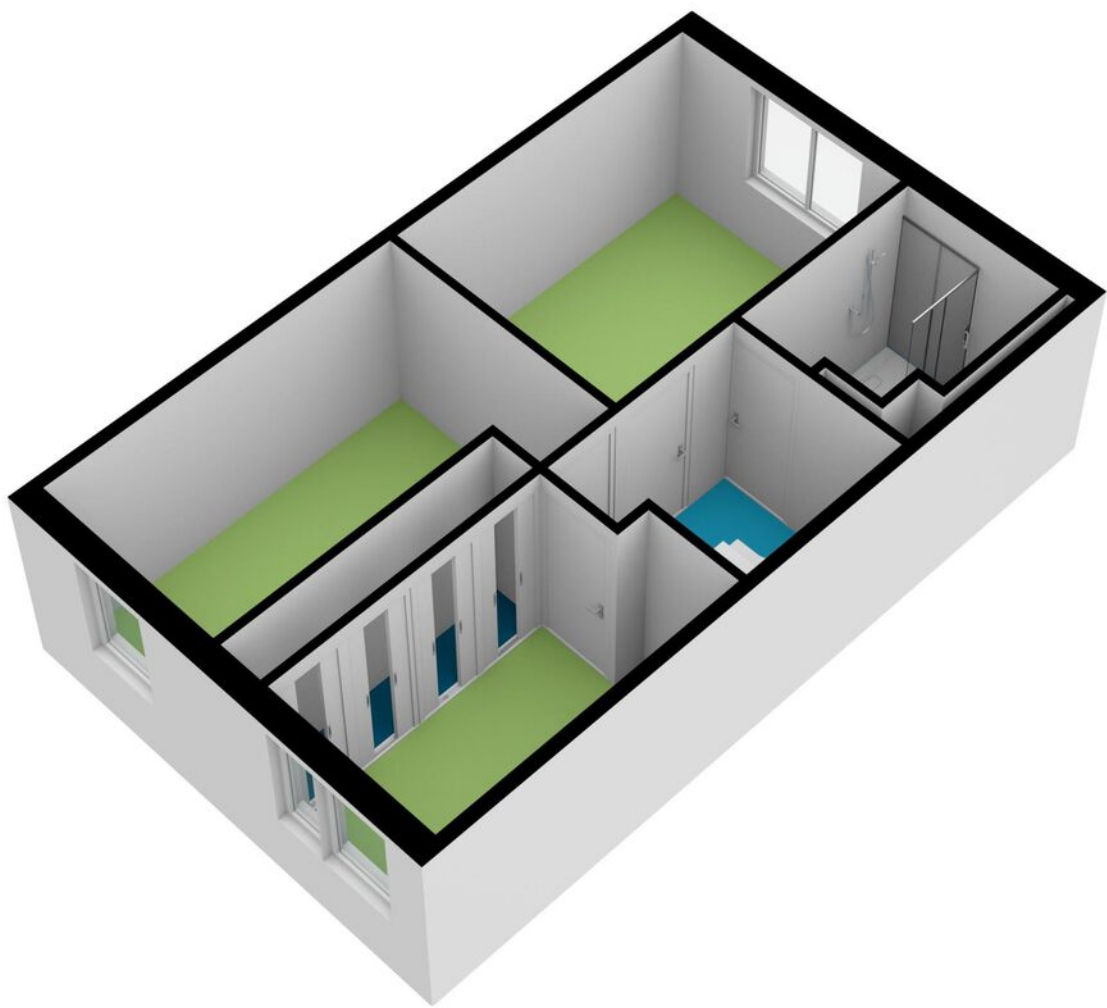
PLATTEGROND

Gitaar 33 - Ewijk Eerste Verdieping



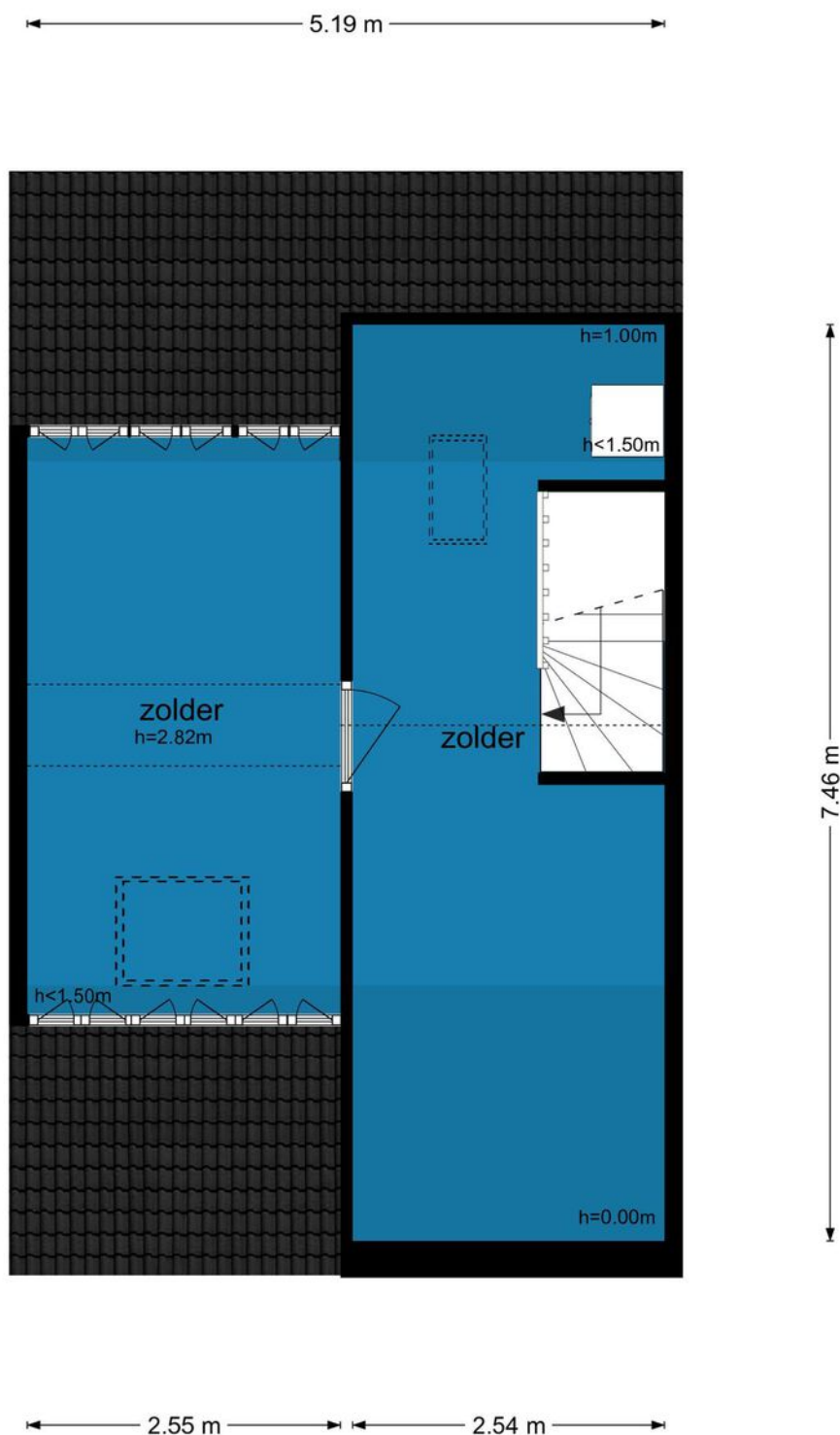
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



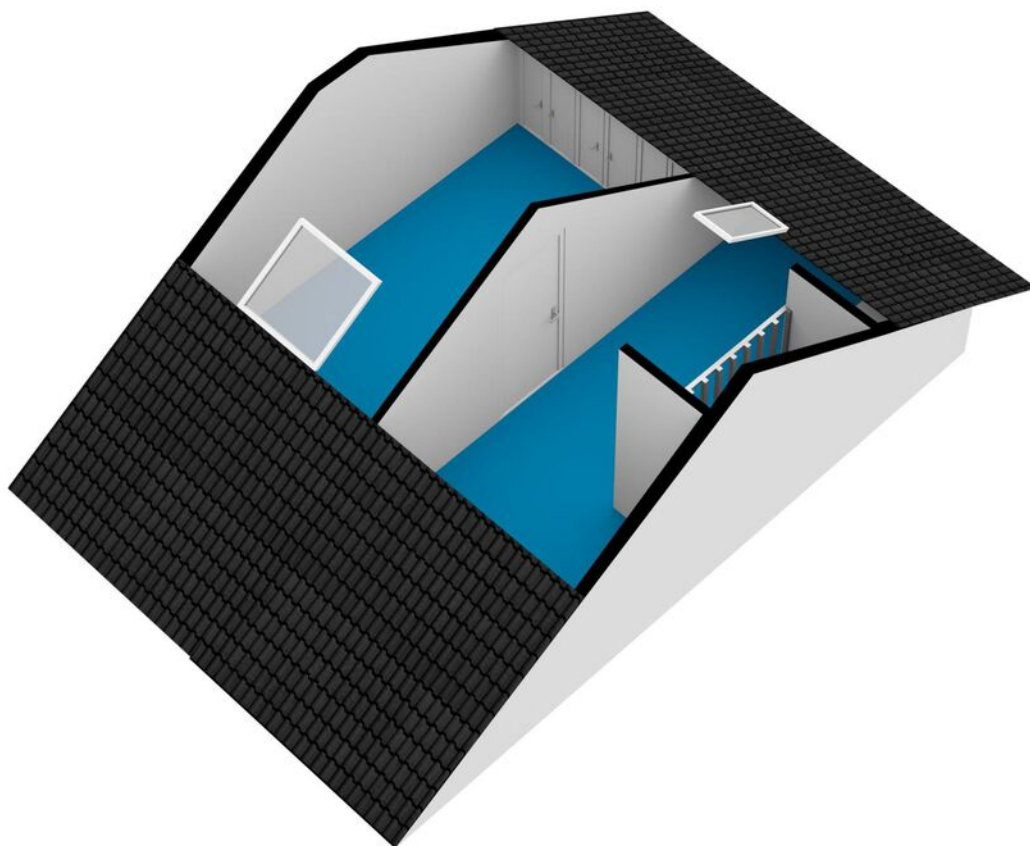
PLATTEGROND

Gitaar 33 - Ewijk
Tweede Verdieping

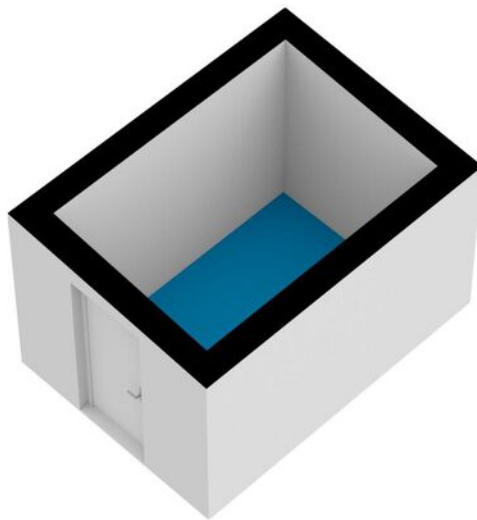


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

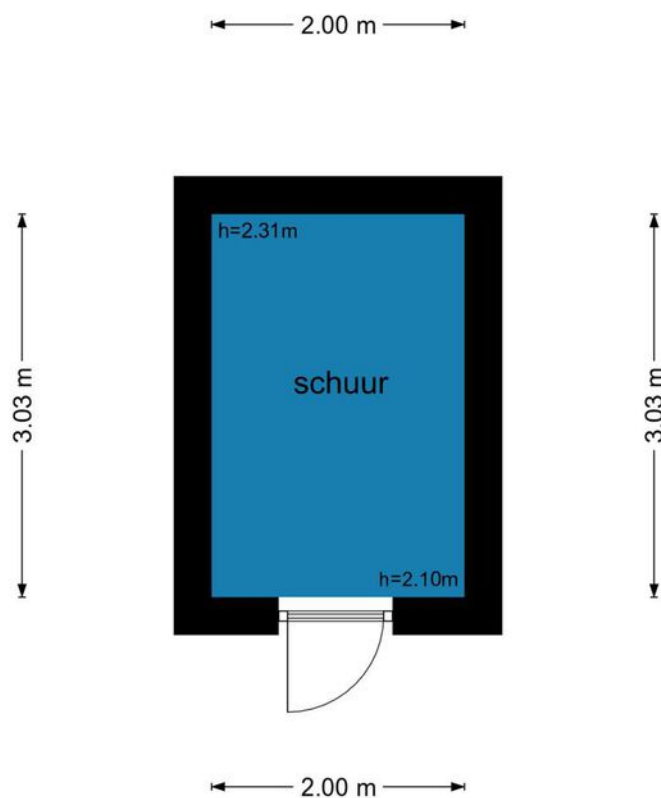


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Gitaar 33 - Ewijk Schuur



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ewijk

E

985

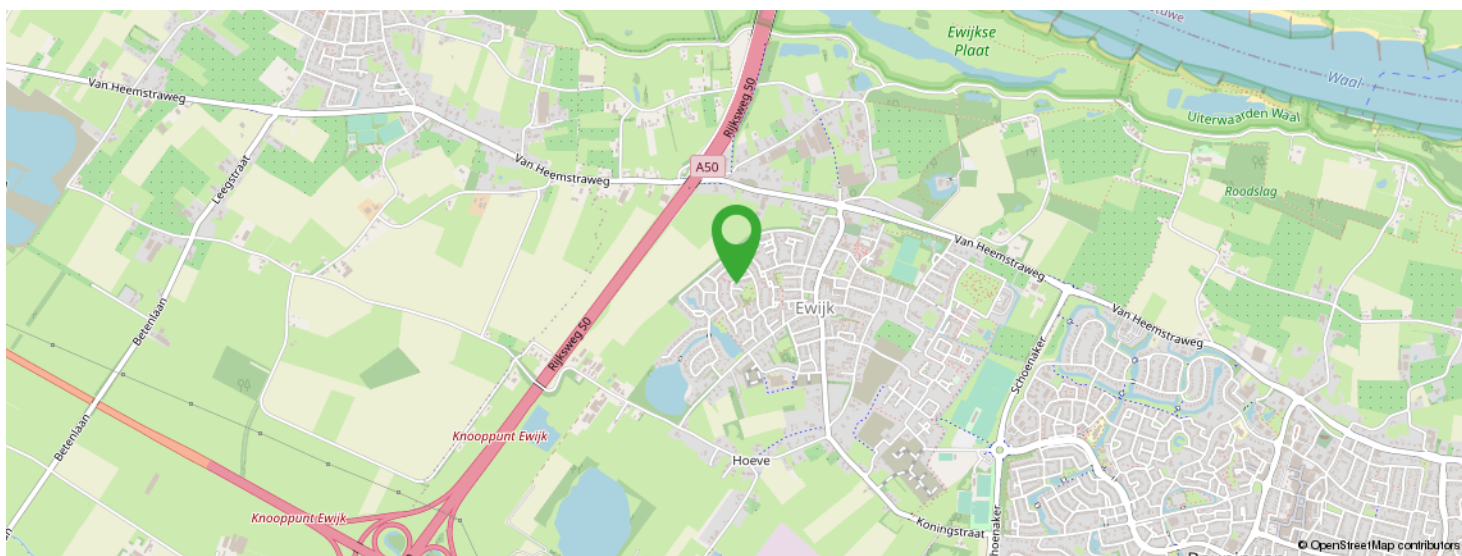
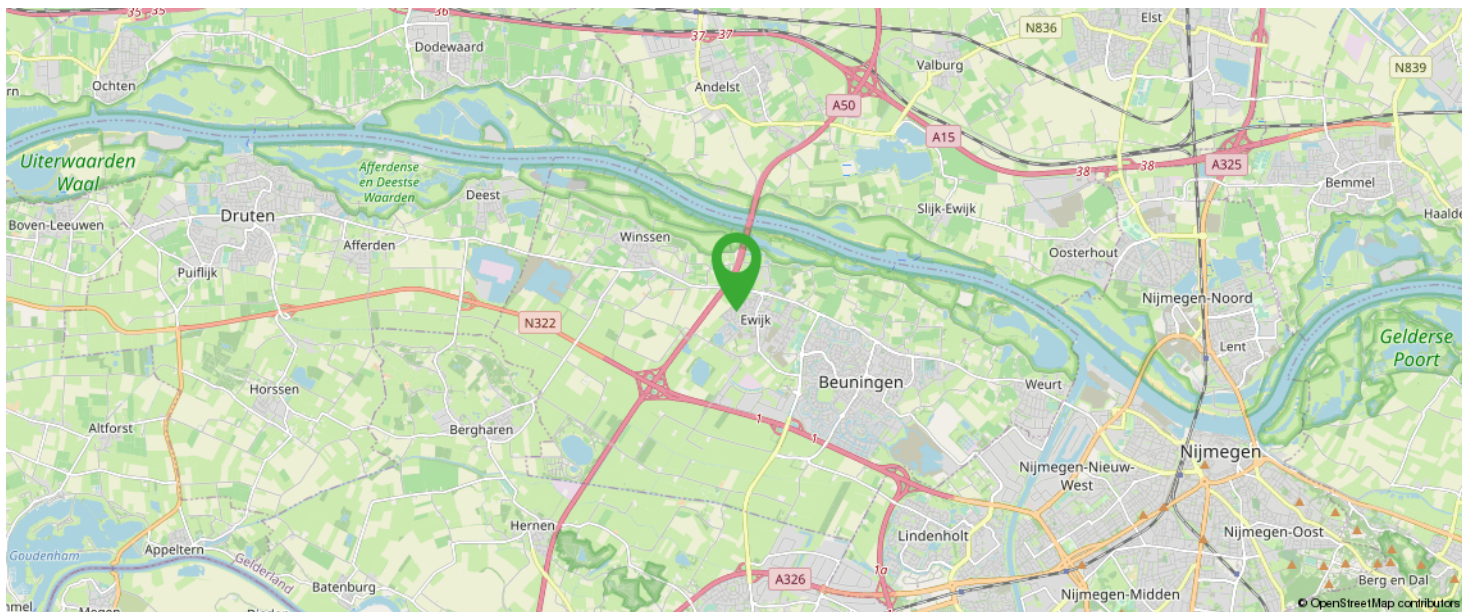
kadaster



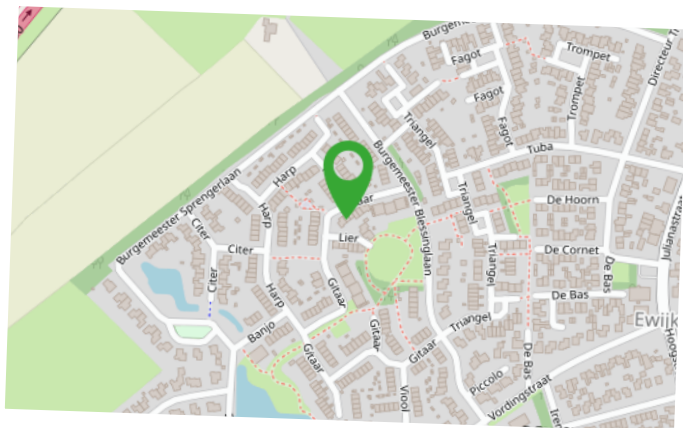
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 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.—