



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 495.000

108

TRIANGEL

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
147 m²

INHOUD:
602 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
381 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
halfvrijstaande woning
C
1978
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

Zuidoost
169 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een charmante eengezinswoning op loopafstand van het centrum van Ewijk? Neem dan zeker eens een kijkje in dit unieke vrijstaande huis! Dit is gebouwd in 1978 en heeft een woonoppervlakte van 147 vierkante meter en een tuin van maar liefst 240 vierkante meter. Met deze woning beschikt u over een eigen oprit voor drie auto's, drie slaapkamers, een zeer prettige en unieke woonkamer en een luxueuze keuken. De prachtig vormgegeven achtertuin beschikt over een houten tuinhuisje en biedt u dankzij de gunstige ligging gedurende de hele dag een plekje in de zon.

Bent u geïnteresseerd in deze woning, en wilt u hem graag met eigen ogen bewonderen? Laat het ons weten, wij leiden u graag rond!

Triangel 108 ligt aan de noordwest rand van de buurt Ewijk- Vording 3, 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 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.

Indeling van de woning:

Vanuit de hal van deze woning heeft u toegang tot het toilet, de woonkamer en de keuken. De woonkamer is een bijzonder prettig ruimte om uw tijd door te brengen. Deze is ruim opgezet en beschikt over fraaie elementen waaronder een houten wenteltrap die naar de eerste verdieping leidt en een sfeervolle ingebouwde gashaard die

visueel op geen enkele manier verschilt van een open haard! Zowel de zithoek als de eethoek zijn ruim, in de eethoek kunt u zelfs een tafel voor maar liefst 10 personen plaatsen. De keuken is ook zeer ruim en voorzien van een stijlvol granieten keukenblad en inbouwspotjes in het plafond. Bovendien is alle gewenste inbouwapparatuur aanwezig zoals een koelkast, een oven, een vaatwasser, een afzuigkap, een inductiekookplaat en een afzuigkap.

Eerste verdieping:

Middels de mooie wenteltrap in de woonkamer betreedt u de eerste verdieping, hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. De slaapkamers zijn fraai afgewerkt en beschikken allen over genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en ander meubilair. De master bedroom heeft zelfs een grote ingebouwde kast waar u gemakkelijk al uw kleding kwijt kunt. Ook in de badkamer is aan ruimte geen gebrek. De badkamer is vrijwel geheel betegeld en voorzien van een ingebouwd ligbad, een toilet in een aparte ruimte, en een fraaie douche met regendouchekop.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Op de voorzolder is de CV-installatie gesitueerd. Vervolgens is er een vierde slaapkamer die ook als hobby-ruimte te gebruiken is.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De achtertuin is de absolute kers op de taart van deze woning, deze is een waar genot voor het oog en is op optimale wijze ingericht. Het stenen terras dat naast de woonkamer zit biedt een plekje in de zon en in de schaduw en verderop in de tuin worden gazonnetjes afgewisseld met een slingerpaadje en een houten, chaletachtig tuinhuisje. In de tuin zijn meerdere mooi gekleurde planten en bomen.

Bijzonderheden:

- Charmante vrijstaande woning op loopafstand centrum van Ewijk
- Fraaie achtertuin
- Oprit voor drie auto's
- Drie slaapkamers
- Zeer ruime en unieke woonkamer
- Schitterende tuin met houten tuinhuisje
- Ruime eetkeuken
- Op korte fietsafstand van Nijmegen en Beuningen
- Dankzij de A50 en A73 snel andere steden te bereiken
- Nabij de Waal waar u urenlang kunt wandelen en zwemmen



Woonkamer





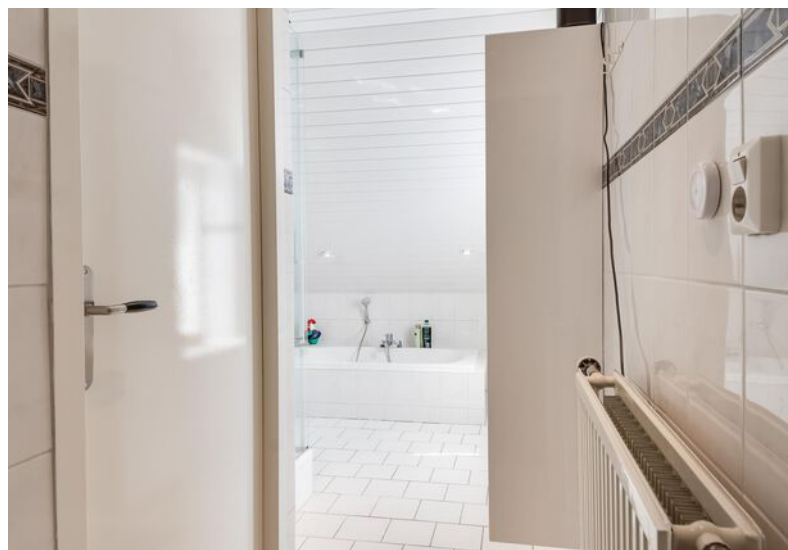
Keuken



Slaapkamer



Badkamer





Tuin







MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname: 31 mei 2022		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV								
	Datum Meetrapport: 21 juni 2022		Opsteller: Mario van Essen								
	Meetrapportnr/O&c: OC-2022-94082		Opnemer: Bernhard Sporkslede								
	Meetcertificaat Type: A		Status: Definitief								
Op locatie gecontroleerd en ingemeten											
Object type: Woning		Verklaring Meetcertificaat A:									
Adres: Triangel 108		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.									
Postcode/Plaats: 6644BC Ewijk											
Opdrachtgever: De Lorijn Makelaars O/G BV.		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008 in combinatie met de hiervan afgeleide Meetinstructie besloten gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 en de Meetinstructie besloten bruto inhoud woningen volgens NEN 2580 in de 2016 versie is toegestaan door NVM, VBO makelaars, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.									
Adres: Geerstraat 8											
Postcode/Plaats: 6651 CA Druten											
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalngat	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud M3	
	A	B	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Begane Grond	0,00	93,40	13,20	0,00	0,00	67,30	12,90	0,00	0,00	291,96
	Woon-/leefruimte	-	78,20	10,90	-	-	67,30	-	-	-	245,14
	Garage (gk)	-	15,20	2,30	-	-	-	12,90	-	-	46,82
	Eerste Verdieping	0,00	89,50	12,20	17,80	0,00	52,30	7,20	0,00	0,00	207,60
	Woon-/leefruimte	-	68,00	8,80	6,90	-	52,30	-	-	-	173,40
	Zolder	-	21,50	3,40	10,90	-	-	7,20	-	-	34,20
	Tweede Verdieping	0,00	56,20	8,60	20,60	0,00	27,00	0,00	0,00	0,00	102,00
	Woon-/leefruimte	-	56,20	8,60	20,60	-	27,00	-	-	-	102,00
	Totale gehele Perceel	0,00	239,10	34,00	38,40	0,00	146,60	20,10	0,00	0,00	601,56
Procentueel tov BVO	100%	14,22%	1,606%	0,00%	61,31%	8,41%	0,00%	0,00%	0,00%		
Totale Woning		239,10		T.b.v. Funda opgave in rood →		146,60	20,10	0,00	0,00	601,56	

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

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

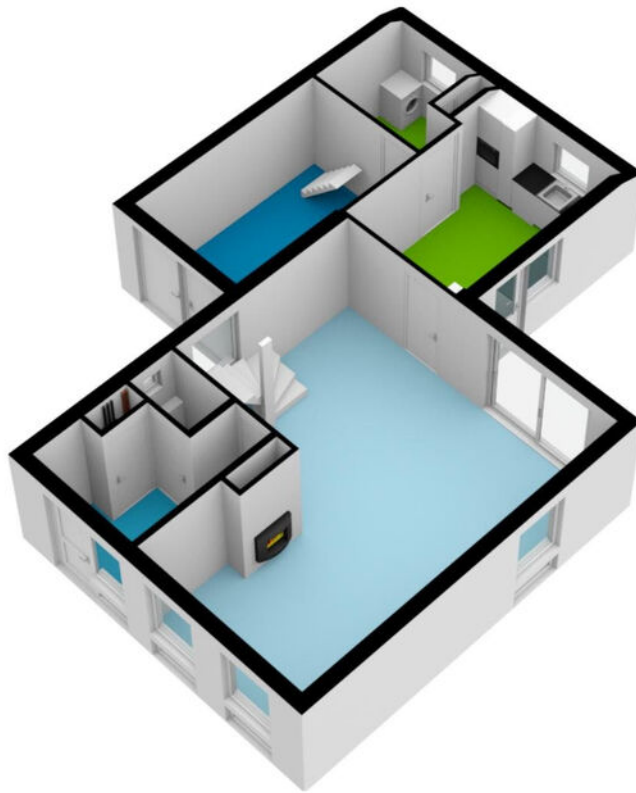
PLATTEGROND

Triangel 108 - 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



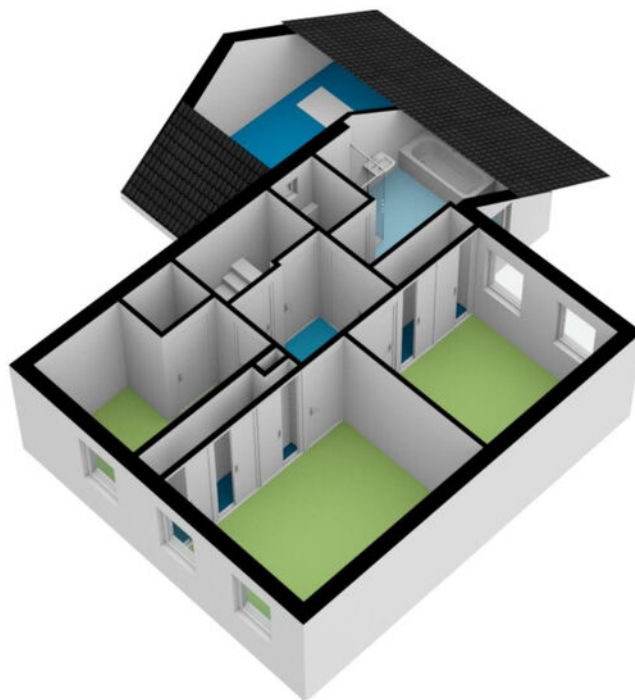
PLATTEGROND

**Triangel 108 - Ewijk
Eerste Verdieping**



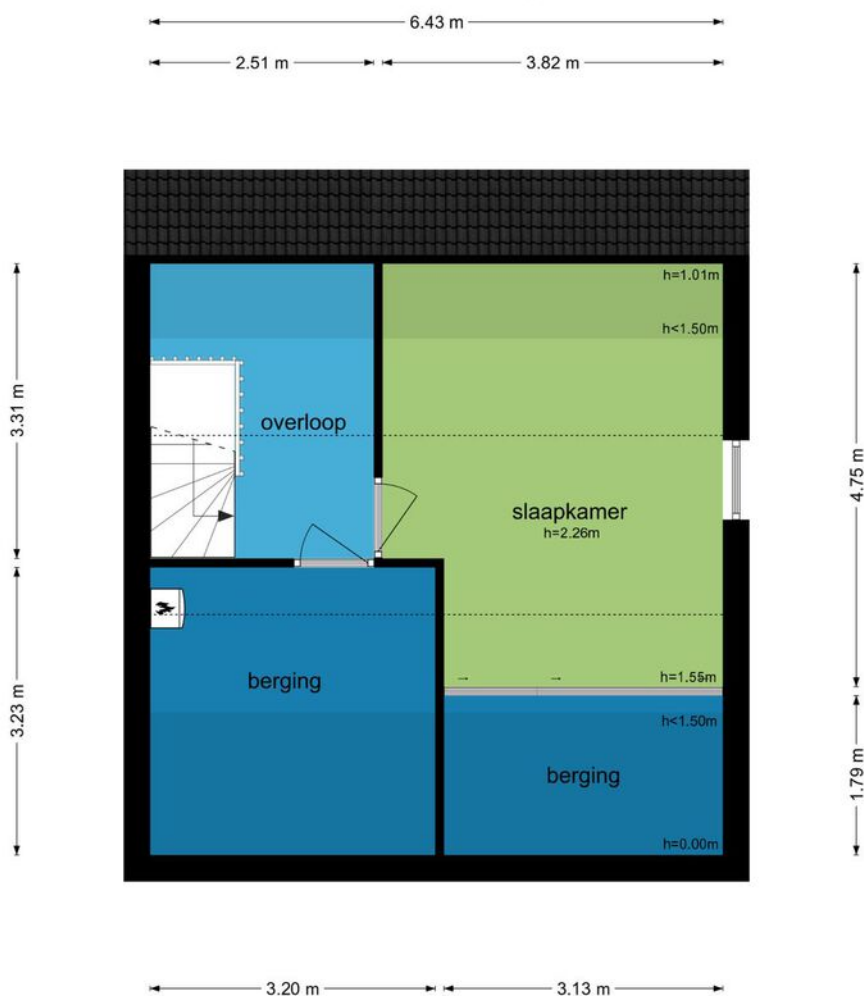
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



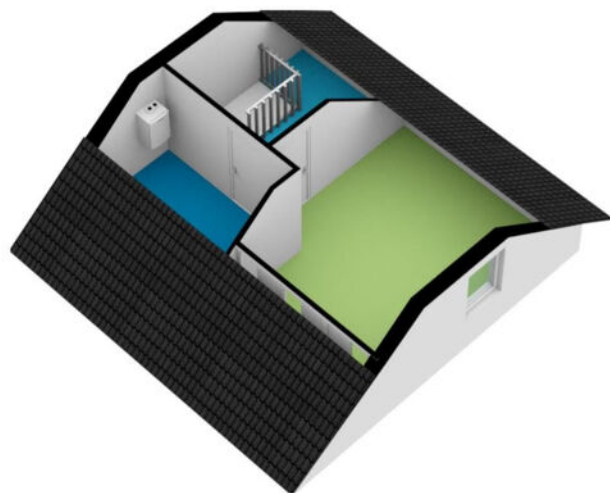
PLATTEGROND

Triangel 108 - 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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rp-v



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ewijk

Sectie E

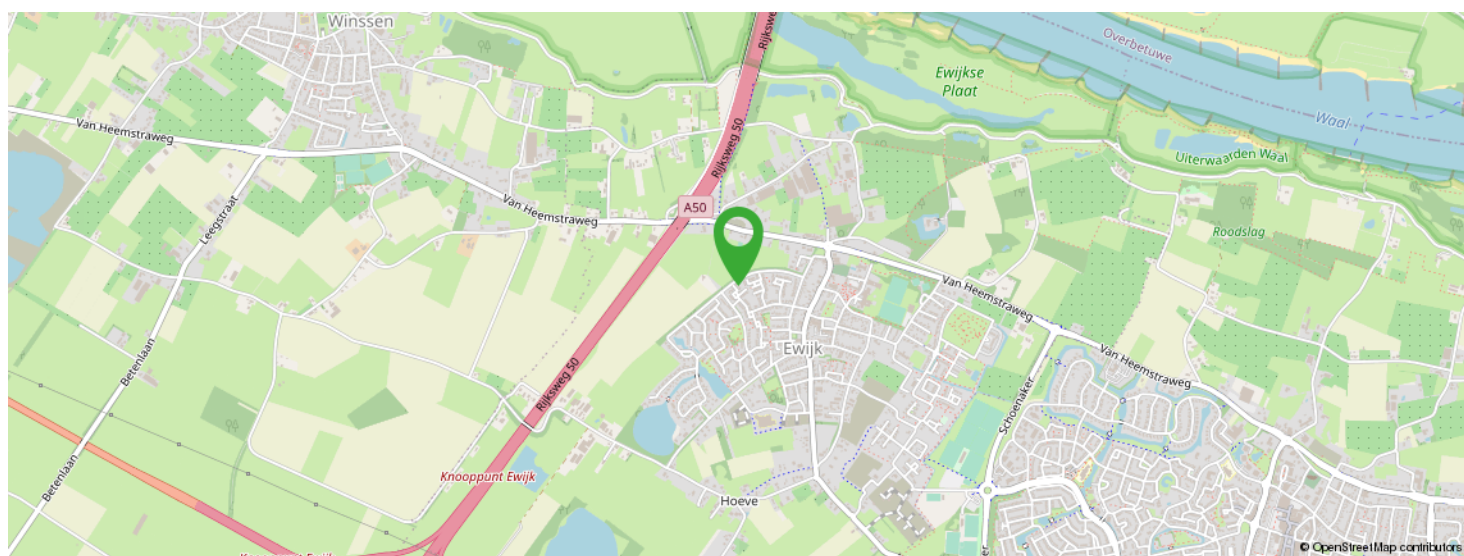
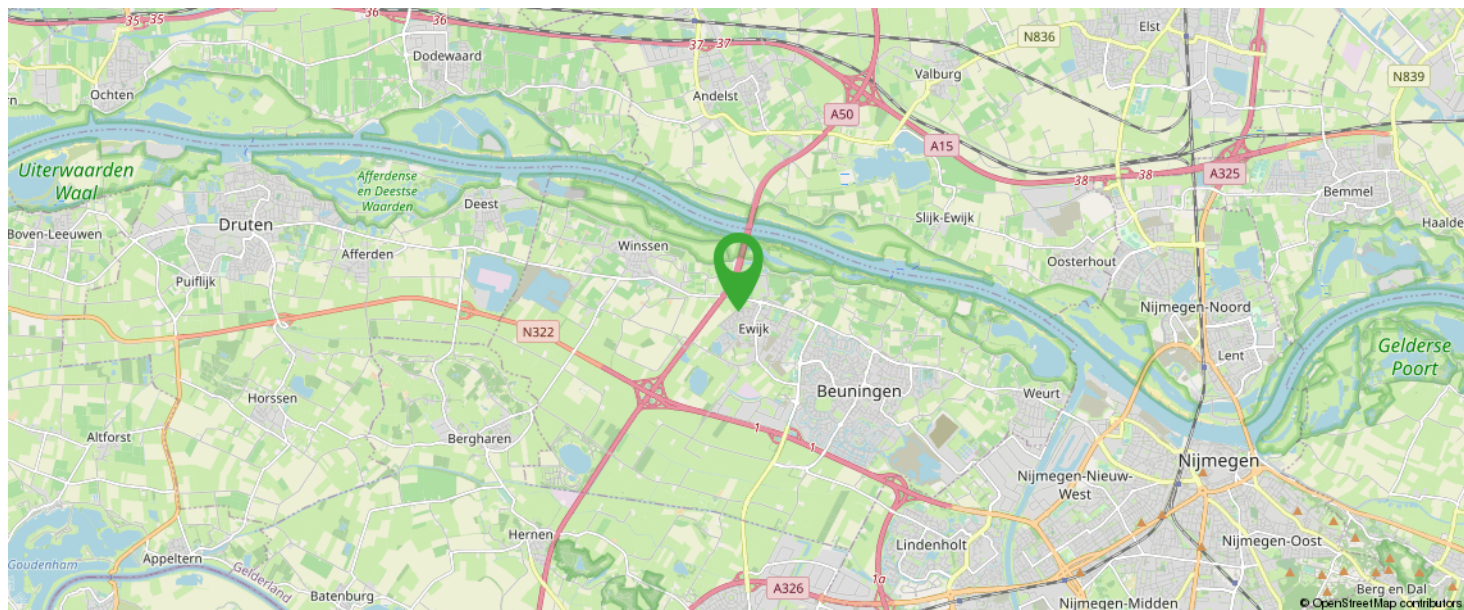
Perceel 761

kadaster

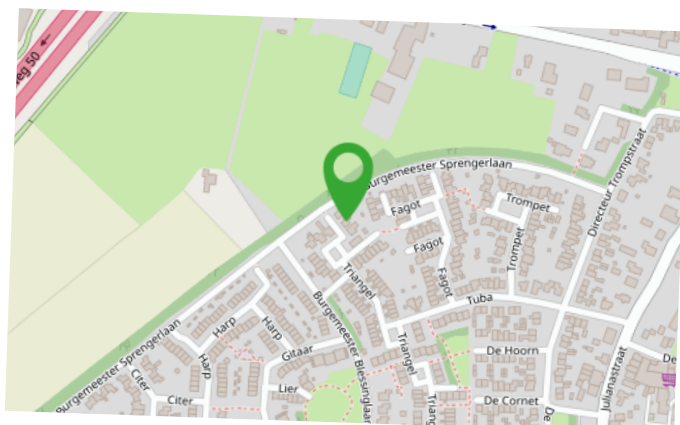
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

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.—