



# DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs  
€ 1.225.000 k.k.

# 13

**DIJK**

**EWIJK**

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

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
woonboerderij

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

**INHOUD:**  
1925 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
6602 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
12

**SLAAPKAMERS:**  
8

**BOUWVORM**  
**TYPE WONING**  
**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**ISOLATIE**

Bestaande bouw  
vrijstaande woning  
F  
1969  
muurisolatie, vloerisolatie,  
gedeeltelijk dubbel glas

**LIGGING:**

aan water, vrij uitzicht,  
open ligging, landelijk  
gelegen

**TUIN:**

rondom

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

c.v.-ketel, gaskachels,  
mogelijkheid voor open  
haard, vloerverwarming  
gedeeltelijk, houtkachel,  
gashaard

# OMSCHRIJVING

Altijd al gedroomd van landelijk en vrijstaand wonen?

Deze ruim opgezette dijkwoning is modern afgewerkt en voorzien van alle gemakken, met behoud van prachtige authentieke details. Het voormalige veerhuis aan de Waal is gebouwd in 1875 en is in de laatste jaren geheel gemoderniseerd. Dankzij de landelijke ligging en de zeer royale tuin is deze woning bij uitstek een plek van rust en vrijheid!

## Eerste verdieping

Middels een loop brug bereikt u de woning, met zijn prachtige witte gevel en rieten kap. U komt binnen in op de eerste verdieping in een ruime hal met toegang tot onder andere een ruime woonkamer. Deze living valt direct op door de houten bar en prachtige lambrisering rondom de ruimte. De vele ramen in combinatie met de eikenhouten vloer geven dit vertrek een licht en ruimtelijk gevoel.

Verder is op etage de master bedroom en twee ruime (slaap)kamers, een complete badkamer en separaat toilet te vinden.

## Begane grond

Via de trap in de woonkamer komt u uit op de lager gelegen verdieping. Op deze etage is een tweede woonruimte gecreëerd, met open keuken en eetkamer. Dankzij de open indeling is dit een fijne ruimte om met het hele gezin samen te zijn. Zo kan er bijvoorbeeld tijdens het koken fijn contact zijn met gasten of andere gezinsleden. De keuken is zeer compleet te noemen en heeft dankzij de vele kastjes meer dan voldoende bergruimte. De gehele ruimte is voorzien van een prachtige vloer. Met doorloop naar de veranda, een fijne plek om lekker plaats te nemen met een boek en te genieten van het zonnetje. Middels de hal is er toegang tot een berging met hier de cv-ketel.

De hal naast de keuken biedt toegang tot de toiletruimte, de wasruimte, de bar en een slaapkamer.

Deze slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van hoge ramen en een badkamer en suite.

Een extra pluspunt van dit huis is de aanwezigheid van een eigen café! Hier kunt u heerlijke avonden met vrienden en familie beleven in eigen huis. De ruimte is voorzien van een klassieke, houten bar, houten lambriseringen en een tegelvloer. De hoge ramen zorgen ervoor dat de ruimte nog lichter oogt en bieden tegelijkertijd een adembenemend uitzicht over de achtertuin.

Aan de linkerkant van het huis bevindt zich nog een studio ruimte die dankzij de aanwezigheid van een eigen keuken en badkamer voor meerdere doeleinden ingezet kan worden. Denk hierbij eens aan een gastenverblijf of bijvoorbeeld een mantelwoning. Alles is hier aanwezig om een aparte woonruimte te creëren.

## Tweede verdieping

De overloop op de tweede verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers aan de rechterzijde beschikken dankzij de dakkapel over extra veel licht en ruimte. De schuine plafonds, de hoge nok en de vele raampartijen geven de kamers een ruimtelijke uitstraling. In de derde badkamer van dit huis beschikt u over een ligbad, een toilet en een wastafel.

# OMSCHRIJVING

## Royale buitenruimte

Met een perceel oppervlakte van maar liefst 6.602 m<sup>2</sup> is er ook buiten aan ruimte geen gebrek! Vanuit de openslaande deuren in de eetkamer en de bar betreedt u het gazon, dat grenst aan een sfeervolle vijver. De tuin is ingericht in een landelijke stijl, met veel aandacht voor groen inclusief een ponyweiland met schuilschuurtje, gelegen achter het zomerdijkje. Er is meer dan voldoende ruimte om meerdere gezellige zitjes te creëren, zodat u altijd kunt genieten van een behaaglijk plekje. Hier komt u volledig tot rust.

## Beleving en buurt

Vlakbij vindt u een natuurgebied waar konikpaarden en brandrode runderen hun thuis vinden. Tegenover de woning is een pad richting de rivier de Waal met vele mooie zandstrandjes: ideaal om na een werkdag heerlijk ontspannen te wandelen. De woning ligt centraal ten opzichte van scholen, een supermarkt en gezondheidszorg. Op 7,5 kilometer afstand vindt u de gezellige en historische stad Nijmegen. Centraal in Nederland gelegen met een uitstekende aansluiting op A50 Arnhem - Den Bosch A73 Nijmegen - Venlo A73 Tiel-Rotterdam



# BEGANE GROND





# WOONLAAG DIJKNIVEAU



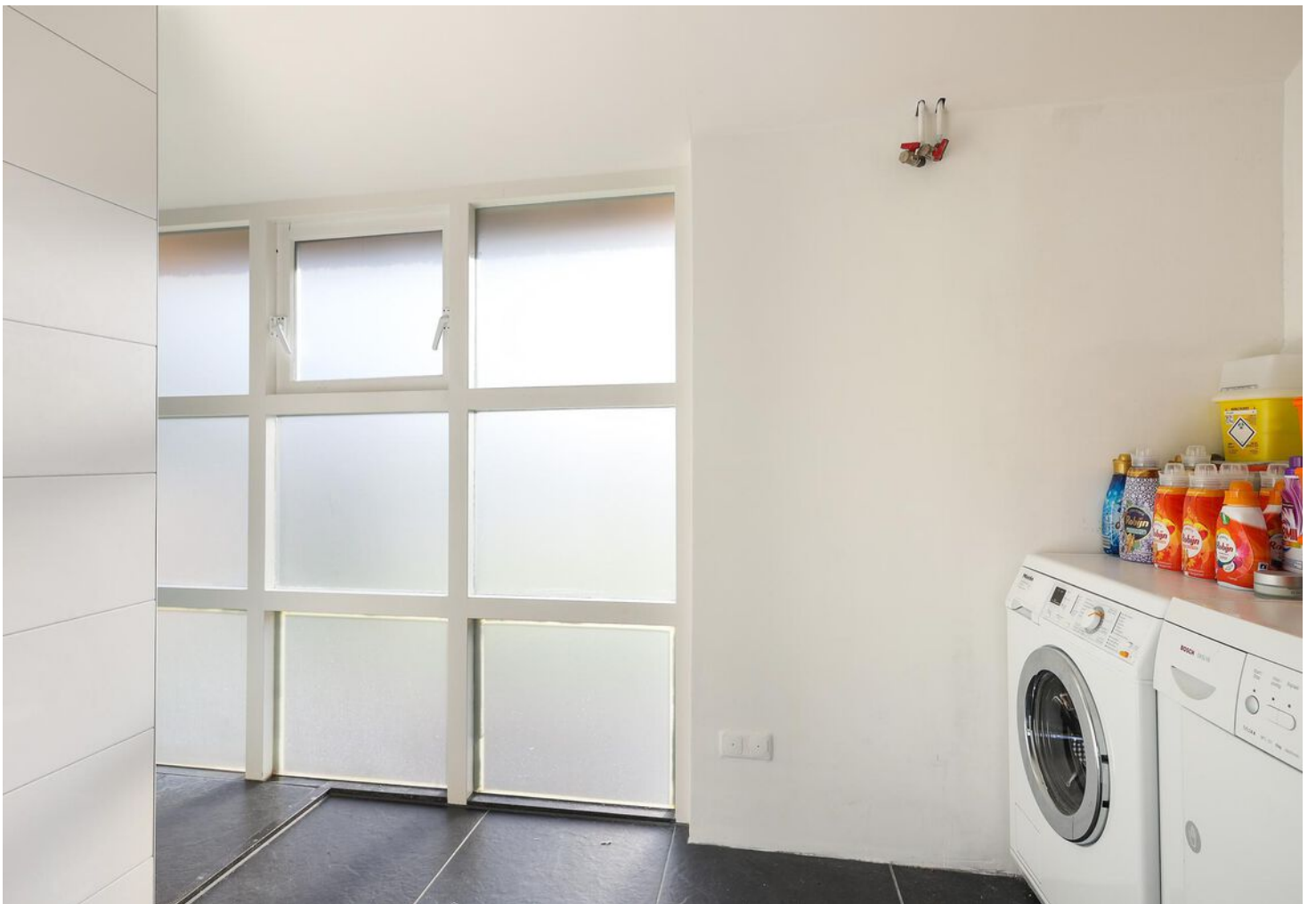


# TWEEDE VERDIEPING



# STUDIO RUIMTE





# BAR









**'MET EEN  
FANTASTISCH  
UITZICHT  
OVER DE TUIN'**

# MEETCERTIFICAAT



## MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum meetopname 19-12-2022  
Datum meetcertificaat 20-12-2022  
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd

Meetbedrijf SOO Media  
Opsteller Johan Redder  
Status Definitief

SOO Media stelt meetcertificaten op conform de Meetinstructie  
Gebruiksoppervlakte woningen vastgesteld door de  
samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVV,  
VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

Object type Woning  
Adres Dijk 13  
Postcode/plaats 6644KB Ewijk

Opdrachtgever De Lorijn Makelaars

Verklaring Meetcertificaat A:  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en  
ingemeten

| Object opgesplitst per bouwlaag | GO                                               | Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007 |                          |                              | Inhoud (bruto) | ExB             |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|
|                                 | Gebruiksoppervlakte<br>(excl. vides etc. > 4 m²) | Woonruimte                            | Overige inpandige ruimte | Gebouwegebonden buitenruimte | Circa m³       | Externe berging |
| Begane grond                    | 225,8                                            | 225,8                                 | 0,0                      | 0,0                          | 875            | 42,5            |
| Woon-/werkruimte                | 225,8                                            | 225,8                                 |                          |                              |                |                 |
| 1e verdieping                   | 197,1                                            | 197,1                                 | 0,0                      | 0,0                          | 695            | 0,0             |
| Woon-/werkruimte                | 197,1                                            | 197,1                                 |                          |                              |                |                 |
| 2e verdieping                   | 62,7                                             | 62,7                                  | 0,0                      | 0,0                          | 355            | 0,0             |
| Woon-/werkruimte                | 62,7                                             | 62,7                                  |                          |                              |                |                 |
| TOTALEN                         | 485,6                                            | 485,6                                 | 0,0                      | 0,0                          | 1925           | 42,5            |

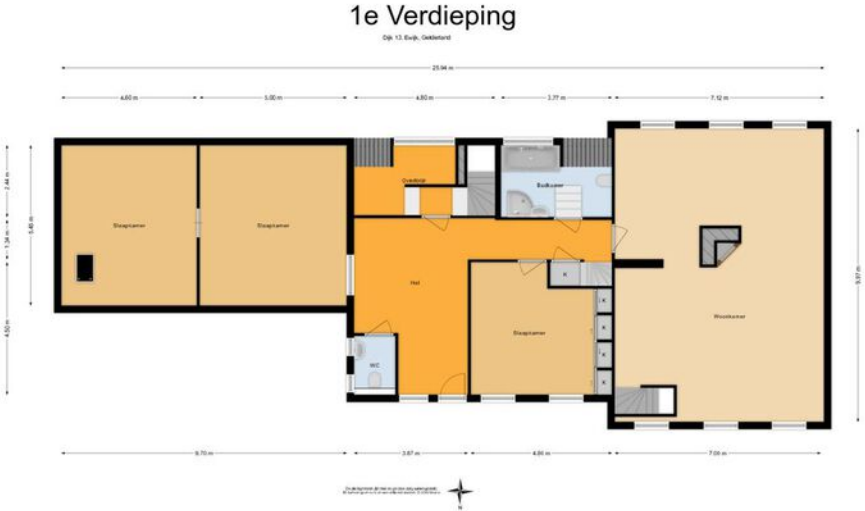
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Architectural floor plan of a 10-room apartment. The plan includes the following rooms and dimensions:

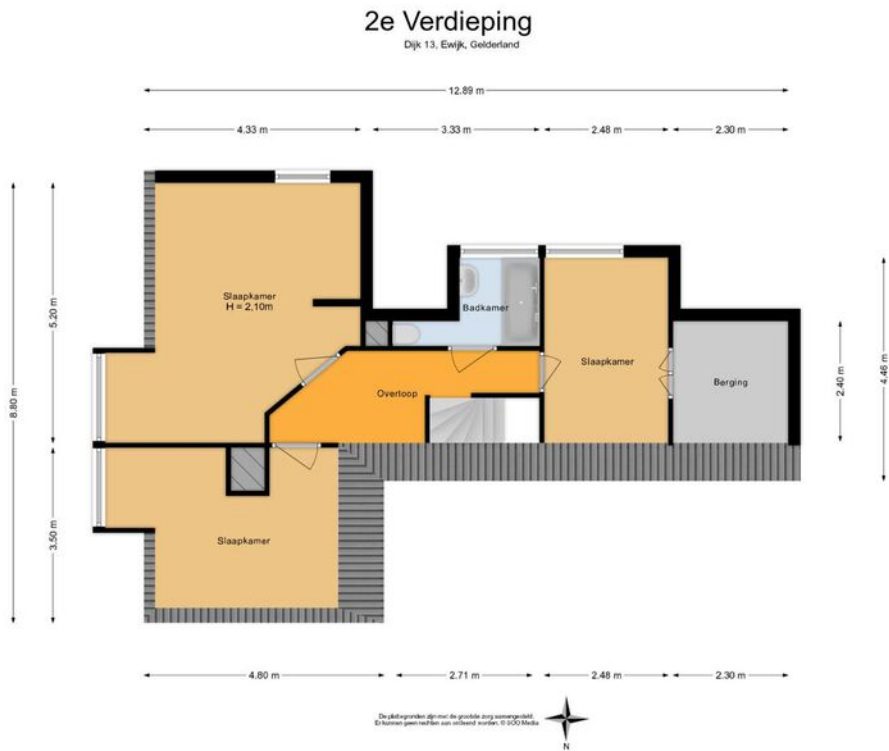
- Küche:** 10.47 m
- Wohnzimmer:** 16.47 m
- Wohnzimmer:** 16.47 m
- Küche:** 10.47 m
- Wohnzimmer:** 16.47 m
- Küche:** 10.47 m
- Wohnzimmer:** 16.47 m
- Küche:** 10.47 m
- Wohnzimmer:** 16.47 m
- Küche:** 10.47 m

The plan also shows various other areas such as a bathroom (WC), a storage room (Abstell.), and a balcony (Balk.). Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms.

# PLATTEGROND

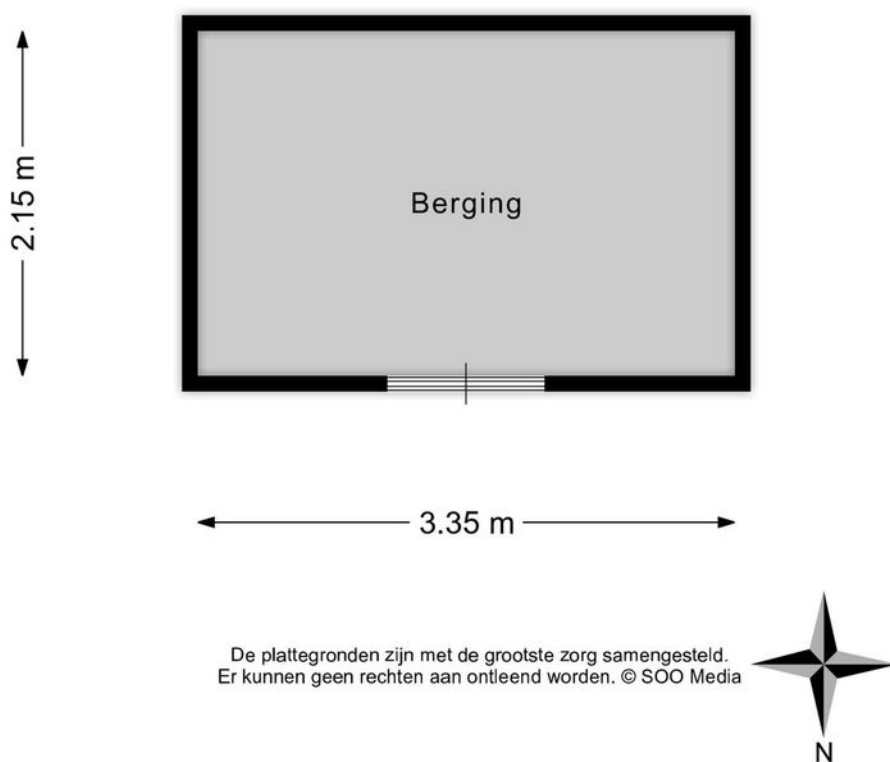


# PLATTEGROND

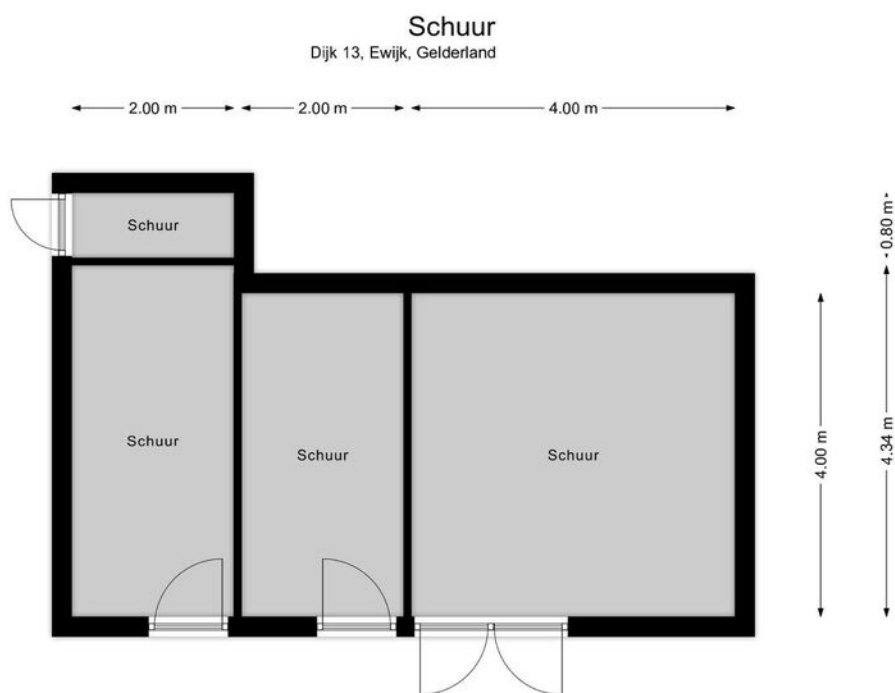


# PLATTEGROND

Berging  
Dijk 13, Ewijk, Gelderland



# PLATTEGROND



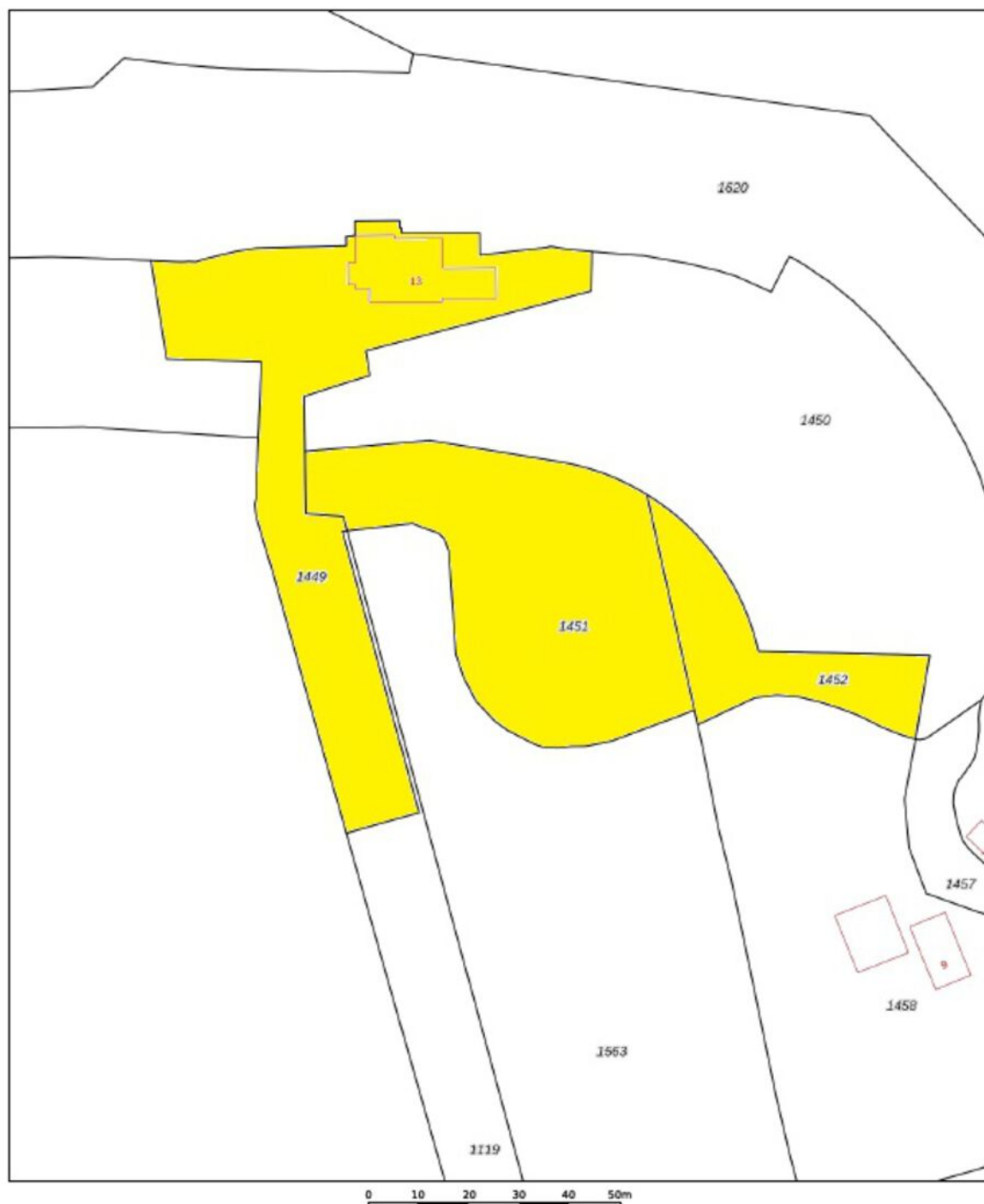
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: FP-v



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ewijk

E

1451

kadaster

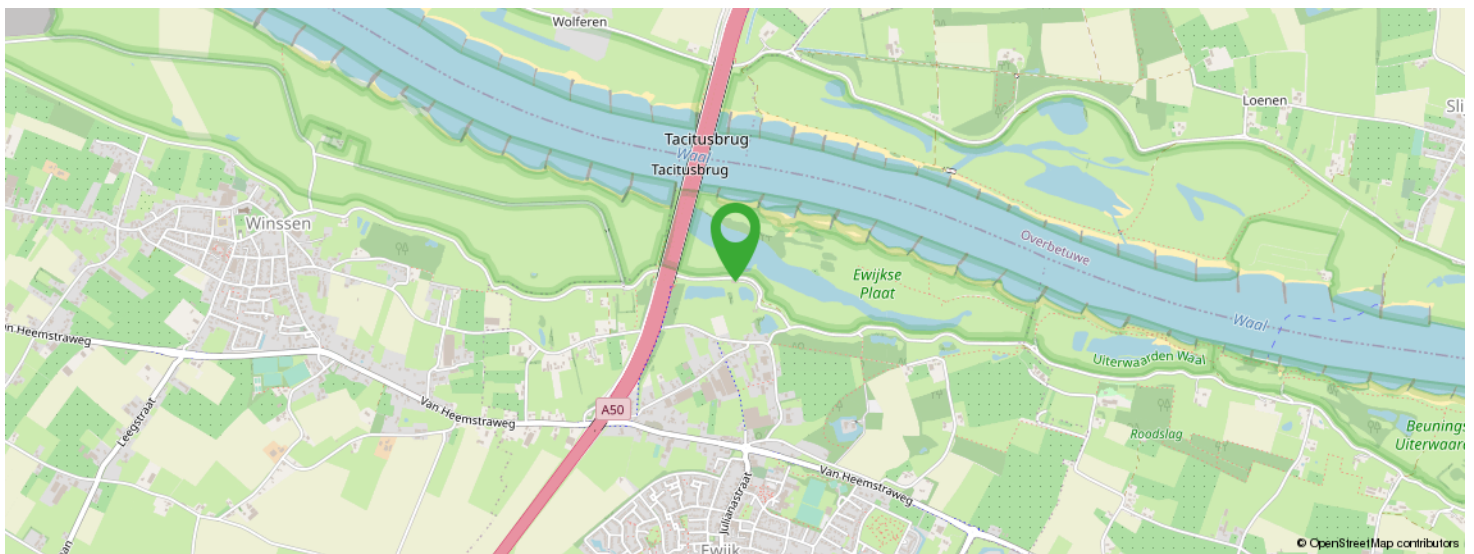
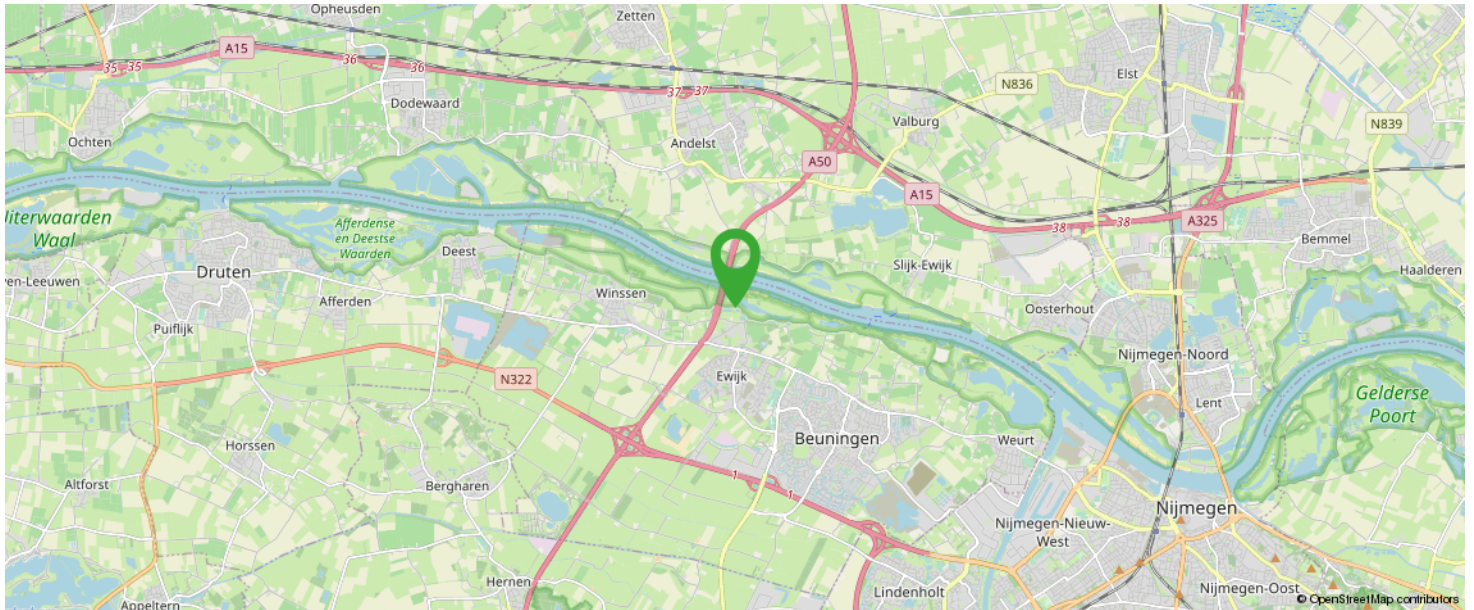
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

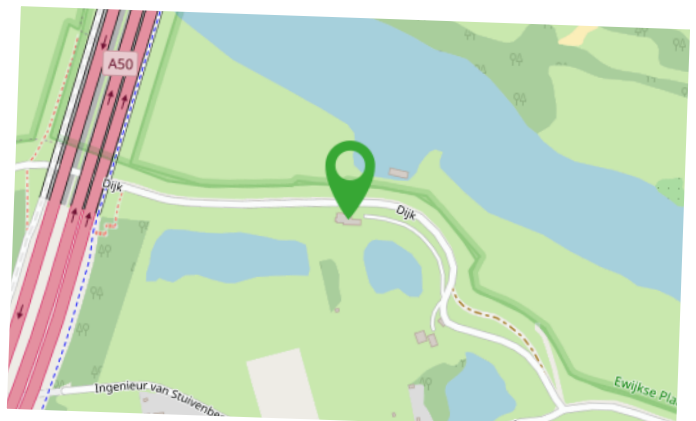
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](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 (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](mailto:info@delorijnmakelaars.nl)

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



  
**DE LORIJN**  
—makelaars o.g.—