



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

30

VAN HEEMSTRAWEG

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
206 m²

INHOUD:
798 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1920 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1928
c.v.-ketel

LIGGING:

vrij uitzicht, landelijk
gelegen

TUIN:

rondom

SCHUUR:

vrijstaand hout met
overkapping

VERWARMING:

c.v.-ketel, open haard,
houtkachel, gashaard
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Een object als dit komt u zelden tegen: een vrijstaande woning die uitstekend is onderhouden én over een enorme tuin beschikt! Het pand stamt uit 1928, heeft een woonoppervlakte van 209 m² en een tuin van circa 1.700 m². Wat de woning bijzonder maakt is de gezellige sfeer binnenshuis dankzij authentieke elementen zoals glas-in-lood-deuren, een opkamer, houten balken en sfeervolle ramen met bovenlichtjes. Deze details zijn behouden gebleven terwijl tegelijkertijd het pand in de loop van de jaren diverse malen is verbouwd en in stijl gerenoveerd. Daarmee behoudt de woning haar charme van voormalig café en snoepwinkel en heeft het tevens een hoog afwerkingsniveau. Het beste van twee werelden! Het buitenleven is heerlijk door een royale tuin waarin u van volledige privacy, uitzicht op prachtige weilanden en veel speelplekken geniet.

Deze vrijstaande woning is rustig gelegen aan de rand van de dorpskern. Het centrum van Ewijk met voorzieningen zoals een supermarkt, een basisschool, het openbaar vervoer en sportverenigingen bevindt zich op korte fietsafstand. Bijzonder aan de ligging is dat het wordt omgeven door natuur. U kunt lopend naar de dijk waar u kunt genieten van uiterwaarden en de schitterende natuur. De ligging van Ewijk bij het knooppunt van de A50 en A73 zorgt voor een uitstekende ontsluiting. Bovendien zijn Beuningen en Nijmegen gemakkelijk met de auto en fiets te bereiken.

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

Indeling van de woning:

Op de begane grond bevinden zich magnifieke ruimtes voorzien van allerlei smaakvolle details zoals houten balken, raamvensters en haarden. In de woonkamer komen al deze elementen samen: een open haard, grote ramen die de kamer van enorm veel licht voorzien, een hoog plafond en stijlvolle houten balken. Via de hal bereikt u de ruime leefkeuken die is voorzien van een schouw en een gashaard. Aansluitend aan de hal bevindt zich een extra kamer die de huidige bewoners als bibliotheek gebruiken. Andere indelingen zijn ook goed mogelijk. De badkamer op deze etage beschikt over een toilet, dubbele wastafel, dubbele inloopdouche én sauna. Een grote berging voorziet in een keukenblok, inbouwkasten en stalraampjes.

Via de trap in de hal bereikt u de ruime overloop met veel bergruimte op de eerste verdieping. Op deze etage vindt u vier slaapkamers en de tweede badkamer. Aan de achterzijde beschikt u over een royale slaapkamer met een vide en karakteristieke stalraampjes. Aan de zijkant beschikt u over een tweede, riante slaapkamer met twee dakkapellen en een inbouwkast. Daarnaast zijn er nóg twee gezellige slaapkamers aan de voorzijde. De badkamer beschikt over een comfortabel ligbad, toilet en dubbele wastafel.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

Naast een heerlijk binnenleven, geniet u ook van een uitmuntend buitenleven. Het object beschikt over een tuin van 1.700 m² bestaande uit diverse terrassen, een geitenwei en groen rondom de gehele woning. Vanuit uw tuin ervaart u bovendien een prachtig uitzicht op de weilanden, en dat in alle privacy! De smaakvolle planten, struiken en bomen zorgen voor een aangenaam geheel. Daarbovenop is er meer dan voldoende plek voor een trampoline, kinderzwembad en glijbaan voor kinderen om zich volledig uit te leven. Daarnaast is er een grote vrijstaande schuur met vliering aanwezig van maar liefst 133 m² waaraan ook een sfeervolle overkapping is gerealiseerd waaronder het eerlijk vertoeven is. Aan parkeerruimte is ook geen gebrek, op de oprit is immers plek voor

maar liefst vijf auto's.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle vrijstaande woning
- Vier riante slaapkamers
- Twee strak afgewerkte badkamers
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Open haard, houtkachel, gashaard
- C.v. ketel Nefit Aquapower 2018
- Zonnepanelen op de schuur (2018) met sfeervolle veranda!
- Oprit met plek voor 5 auto's
- Riante tuin met uitzicht op weilanden

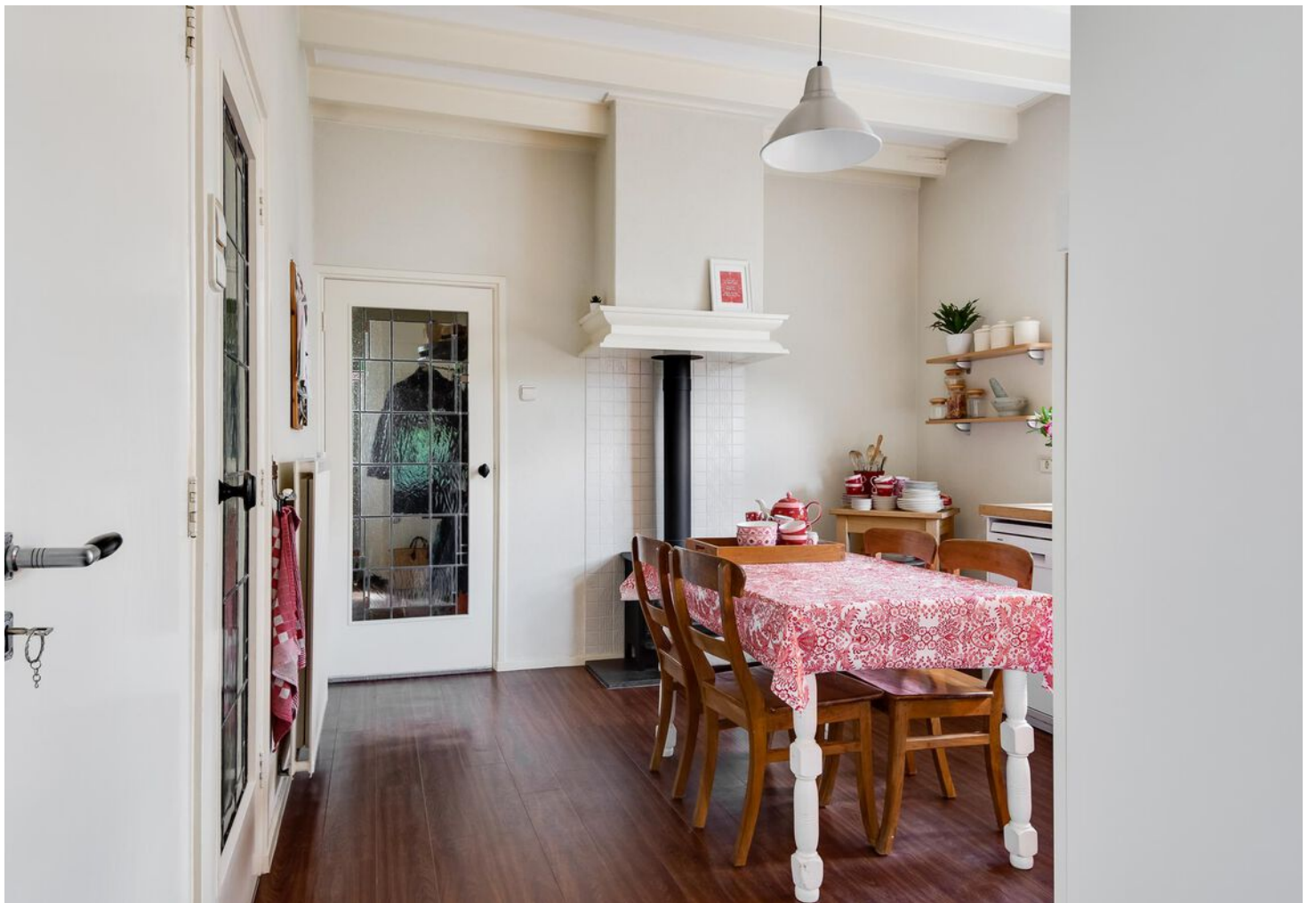


A photograph of a bright, airy living room. The room features a large brown sofa with several cushions, a wooden coffee table with a wicker basket underneath, and large windows with wooden frames and curtains. The ceiling has exposed wooden beams, and the floor is made of light-colored wood. A green semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**'GROTE
RAAM-
PARTIJEN MET
VEEL LICHT'**

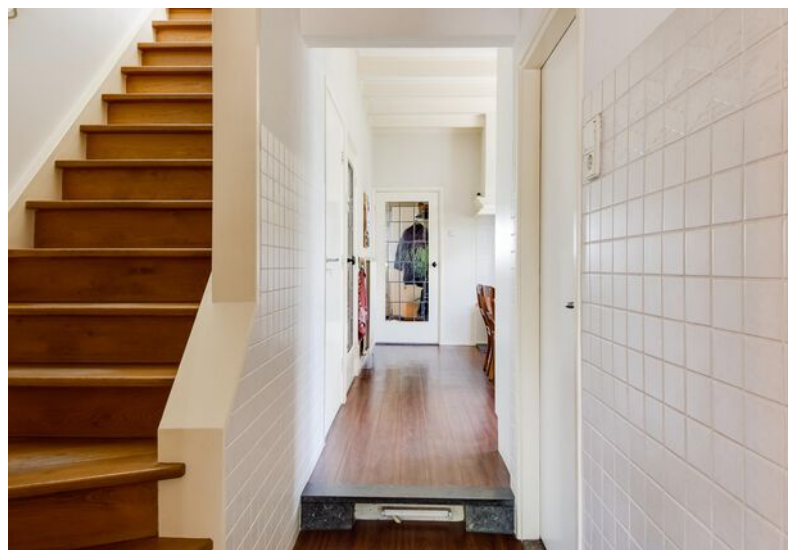
WOONKAMER MET OPKAMER







BERGING MET KITCHENETTE



A photograph of a hallway with built-in white wardrobes and a staircase. The wardrobes have dark handles and are set into a white wall. The floor is covered in a light brown carpet. A staircase with white railings is visible on the right side of the image. The ceiling is white with recessed lighting. A green rectangular overlay is positioned in the center-right of the image, containing white text.

**'ROYALE
OVERLOOP
MET VEEL
BERGRUIMTE'**







BADKAMER BOVEN







SCHUUR MET OVERKAPPING



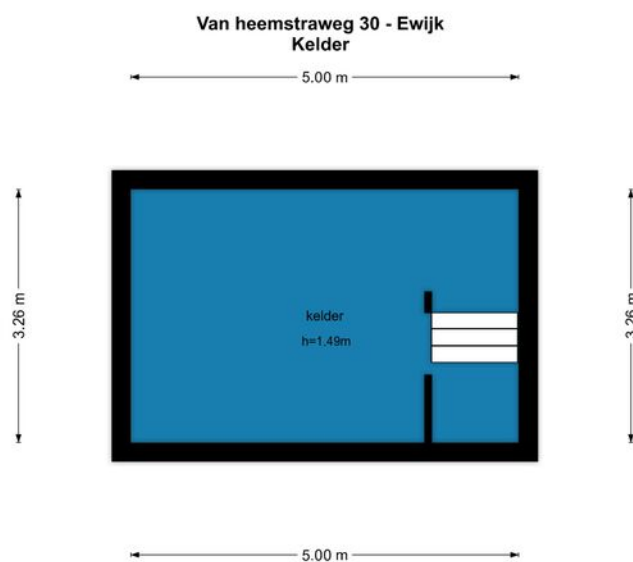


VOORAANZICHT EN OPRIT





KELDER

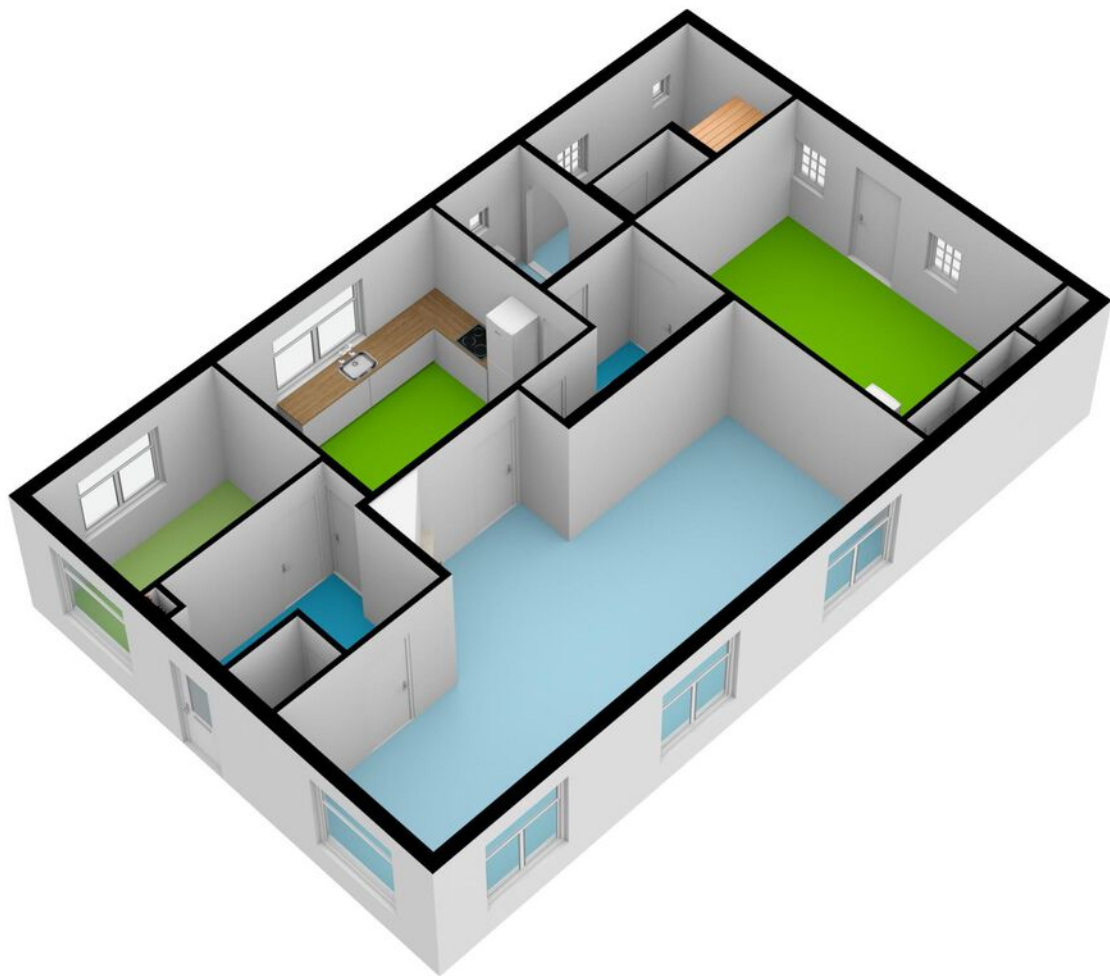


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND



BEGANE GROND 3D

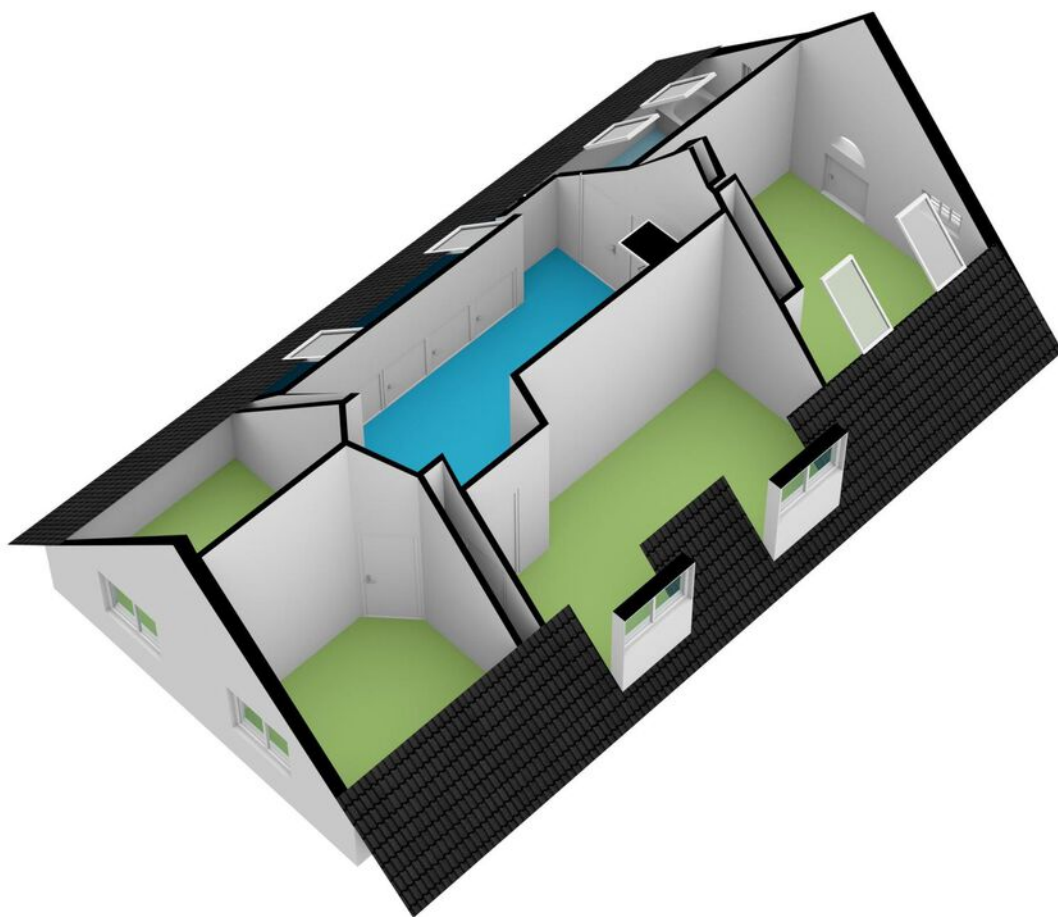


EERSTE VERDIEPING



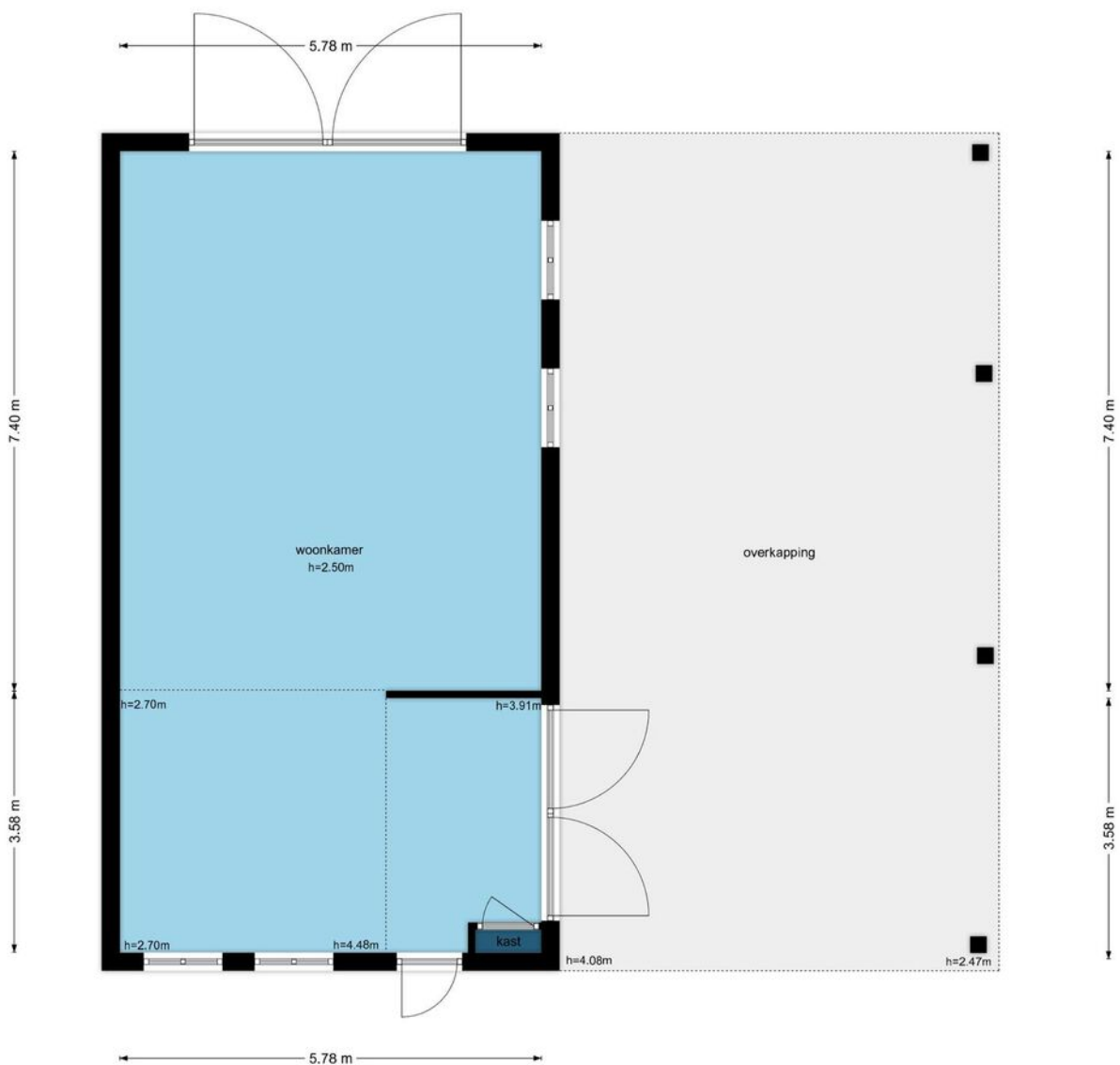
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



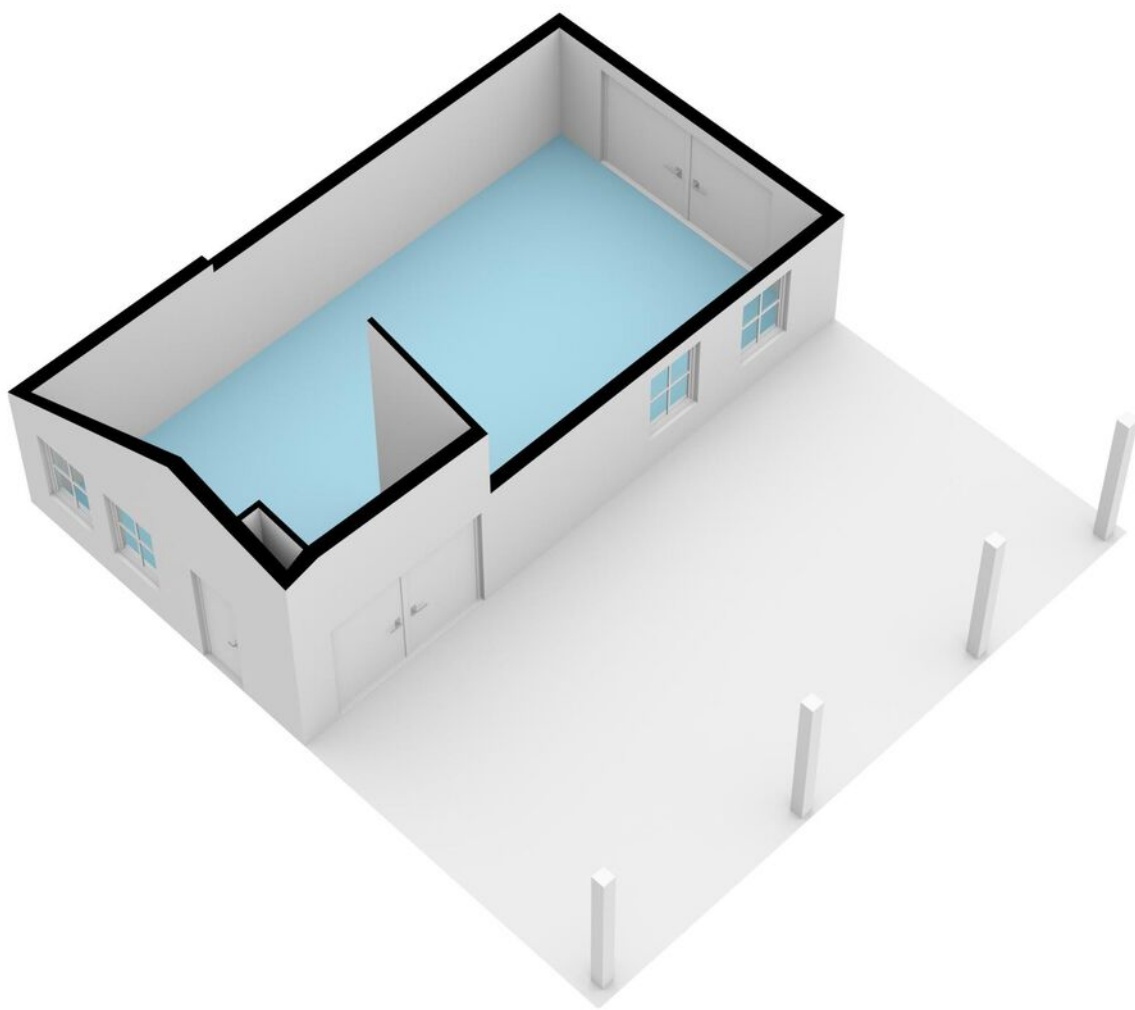
Schuur

Van heemstraweg 30 - Ewijk
Guest House

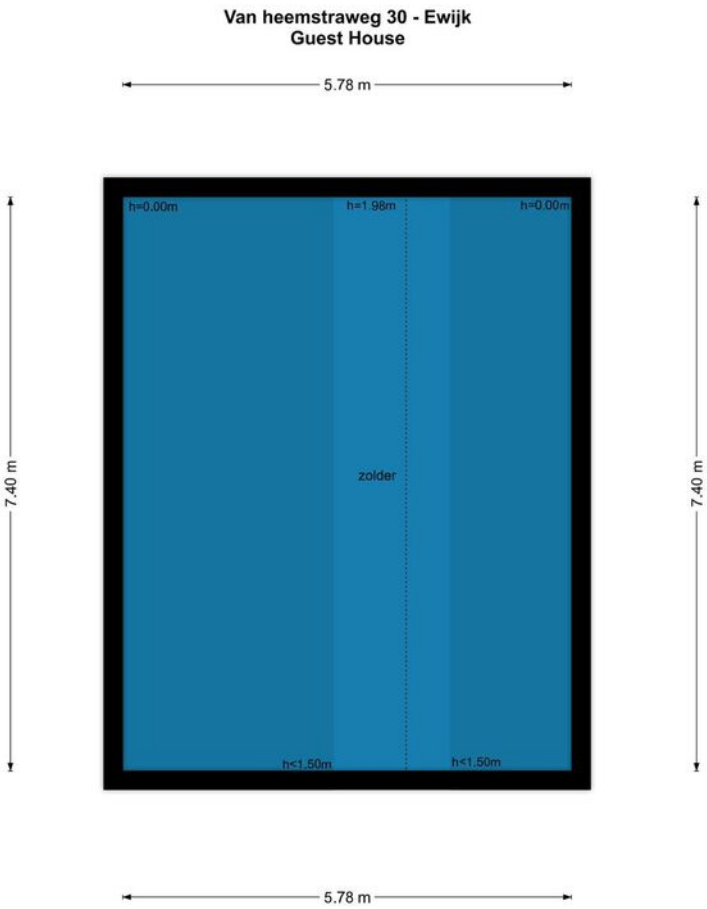


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Schuur 3D



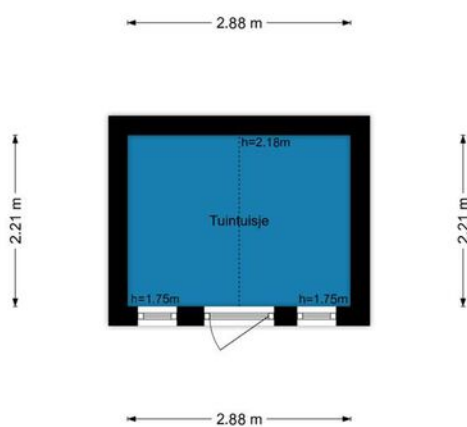
ZOLDER SCHUUR



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

TUINHUISJE

Van heemstraweg 30 - Ewijk
Tuintuisje

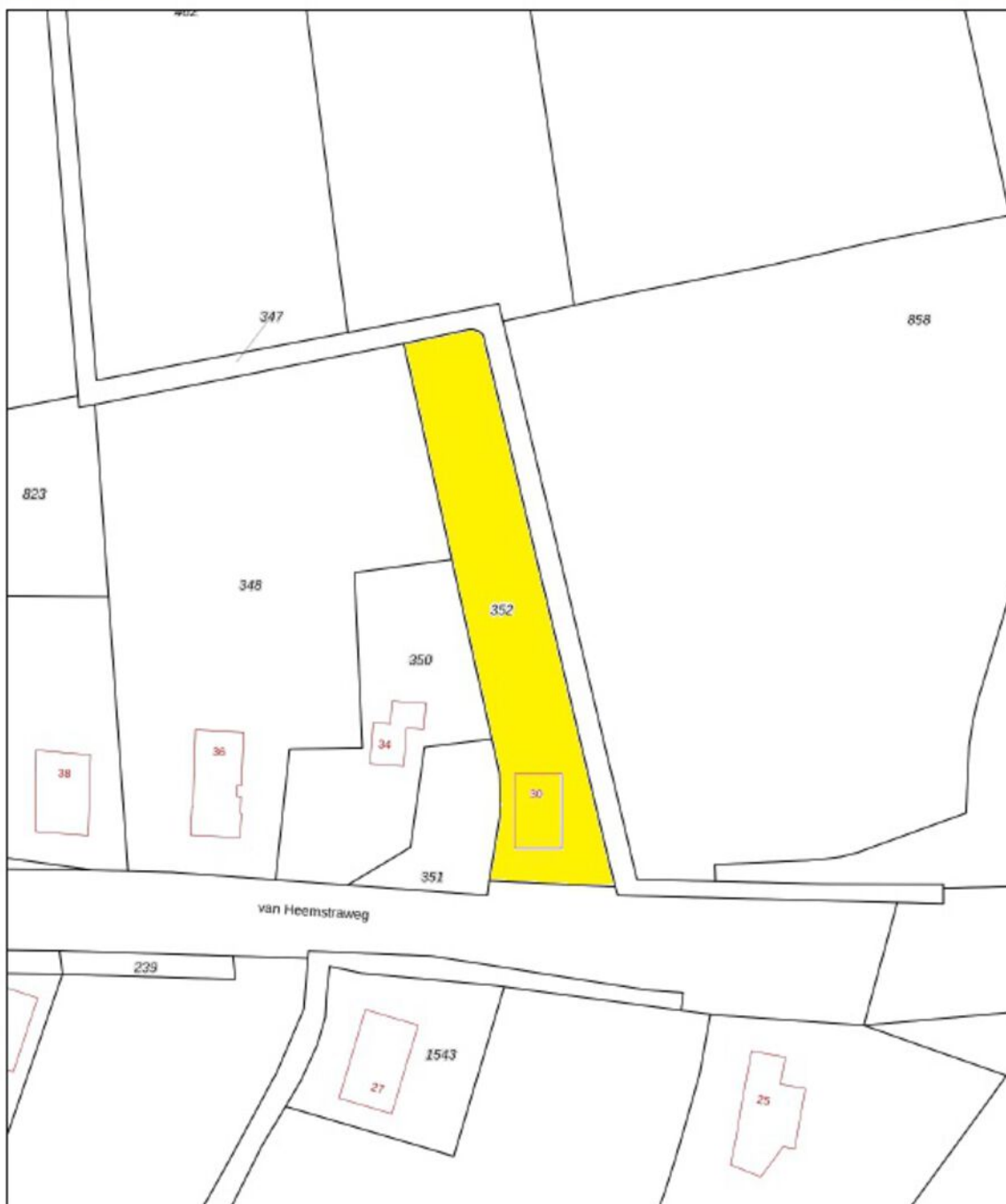


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

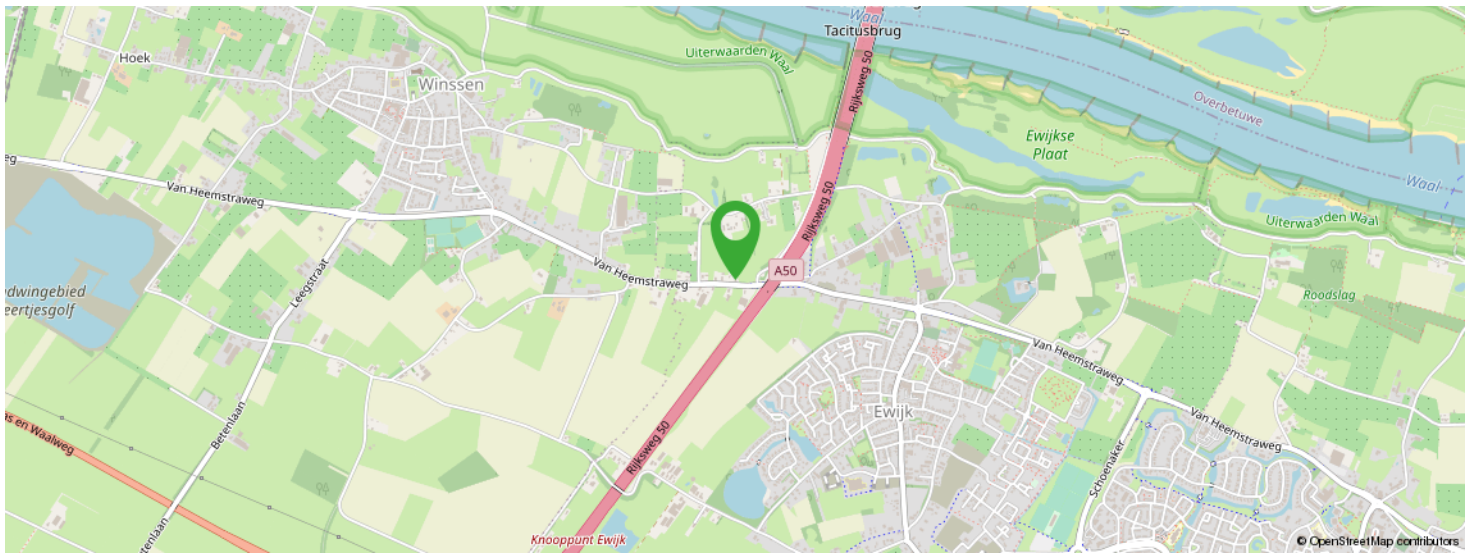
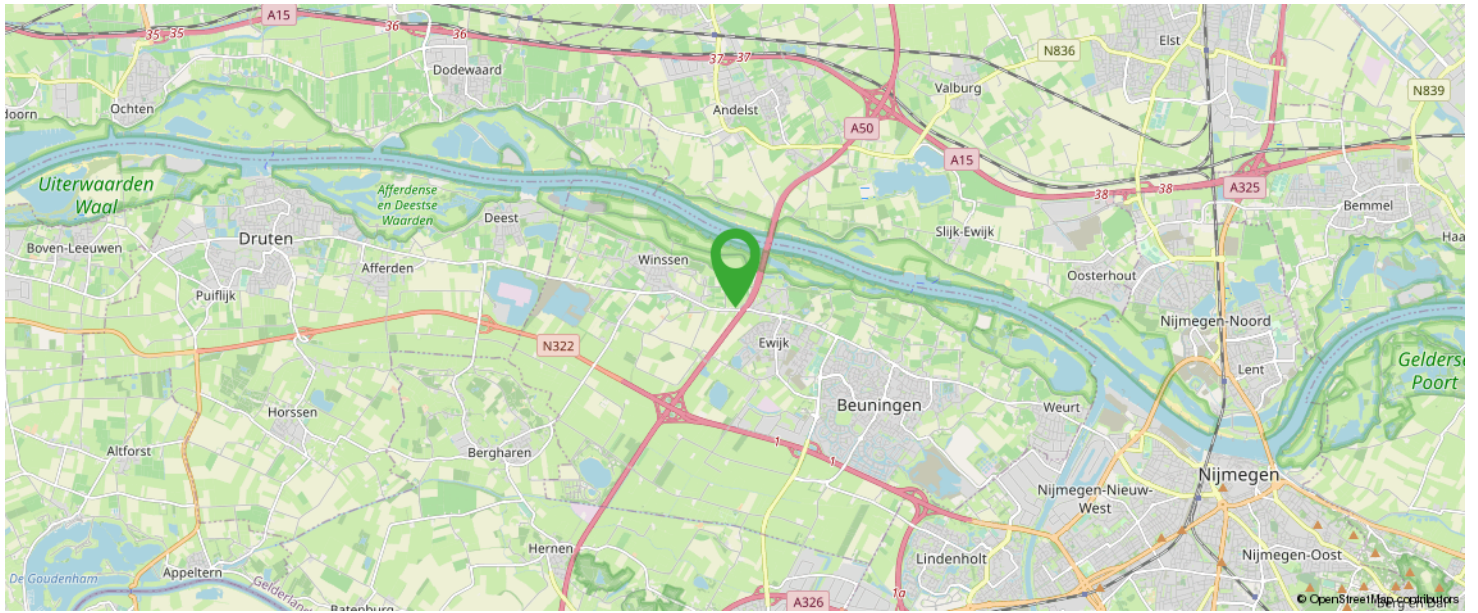
Uw referentie: FP-v



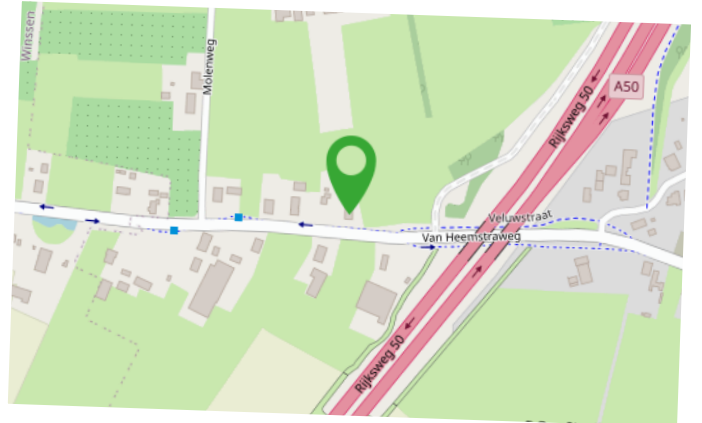
0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Ewijk Sectie F Perceel 352	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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 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.—