



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

22

GITAAR

EWIJK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
106 m²

INHOUD:
366 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
147 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3

BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
C
1982
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

in woonwijk
77 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel
muurisolatie, dubbel glas



OMSCHRIJVING

Met vrij uitzicht over de groene en kindvriendelijke buurt, ligt deze moderne instapklare gezinswoning met drie slaapkamers en een grote zolderverdieping. De woning is in 2019 geheel gerenoveerd aan de hand van de laatste interieurtrends. Resultaat is een strak afgewerkte leefruimte met een stijlvolle gietvloer op de begane grond, nieuwe laminaatvloeren in de slaapkamers, strak gestucte wanden en recent geschilderde kozijnen en deuren. Daarbij is er een geheel nieuwe en strak uitgevoerde keuken, vanwaar u door de tuindeur direct het mooie buitenleven kunt beleven. Dit buitenleven omvat zowel de grote voortuin (in mei 2022 vernieuwd) en de diepe achtertuin. Hier kunt u heerlijk ontspannen onder de in 2020 aangelegde overkapping, of genieten van de zon en privacy op het achterste terras. Door de stenen berging én de achterom, kunt u uw fietsen bovendien handig kwijt.

De woning is gelegen op een rustige, groene, kindvriendelijke en autoluwe locatie. Zo kijkt u hier direct uit op een fijne groenstrook, bevindt zich om de hoek een grote boomrijke speeltuin met speelveldjes, en kunt u leuk wandelen bij de nabijgelegen waterpartij. Voor een langere wandeling kunt u binnen 5 minuten fietsen terecht in het rivierenlandschap dat de Waal rijk is. Ook voor stadse voorzieningen hoeft u niet ver te zoeken: de supermarkt, bakker, diverse scholen, zorgcentra, en sportfaciliteiten zijn lopend te bereiken. Daarbij ligt het centrum van Beuningen op ca. 10 fietsminuten afstand, waar u terecht kunt voor uw favoriete winkels en gezellige horecagelegenheden. Er is genoeg parkeergelegenheid in de directe omgeving, en met een gunstige ligging ten opzichte van de A73 en de A50 zijn steden als Nijmegen en Arnhem eenvoudig te bereiken.

Indeling van de woning

Begane grond:

Via de hal van de woning kom je uit in de woon- en eetkamer. De woon- en eetkamer geniet een moderne afwerking met onder andere een stijlvolle gietvloer, strak gestucte en geschilderde wanden en grote raampartijen. De woonkamer heeft een L-vormige opzet, waardoor er genoeg ruimte is voor zowel een zit- als eethoek. Naast het eetgedeelte bevindt zich vervolgens de halfopen keuken. Deze is in 2019 geheel vernieuwd, met als resultaat een uitermate moderne en strak uitgevoerde ruimte voorzien van alle moderne inbouwapparatuur en een inductieplaat. Via de keuken is de achtertuin te bereiken, zodat u hier direct het ontbijt of diner kunt serveren op het overkapte terras. De deur in de woonkamer biedt toegang tot het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Het toilet is voorzien van een wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, de badkamer en de drie slaapkamers. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een toilet, een wastafel en een comfortabel ligbad met douchekop en glazen douchescherm. Alle slaapkamers zijn voorzien van nieuwe laminaatvloeren en strak gestucte wanden.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime zolder, die mooi wordt verlicht door een groot dakraam. Deze verdieping heeft veel potentie: zo kunt u hier een vierde slaapkamer, een kantoor aan huis of hobbyruimte realiseren. Aan u de keuze! Verder is de CV-opstelling hier gesitueerd en zijn er aansluitingen voor uw wasmachine of droger aanwezig.

OMSCHRIJVING

Exterieur:

De woning beschikt over zowel een goed onderhouden voor- als achtertuin. De grote voortuin is in 2022 nieuw aangelegd, en bestaat uit een stenen paadje naar de voordeur en een door heggetjes omsloten grindgedeelte. Ook de buitenverlichting is hier vernieuwd.

De goed onderhouden en diepe achtertuin is gelegen op het noorden, en door de afwezigheid van hoogbouw of achterburen kunt u hier het hele jaar door in alle privacy van de zon genieten. Vanuit de keuken bereikt u direct het overkapte terras, welke in 2020 is aangebouwd. Door de transparante panelen is dit een heerlijk lichte buitenruimte, met meer dan genoeg plek voor zowel een zit- als eethoek. De tuin vervolgt zich met een divers tuinontwerp: borders met beplanting omzomen een met kiezelstenen bestrooid terras, waar een stenen paadje u naar de achterzijde van de tuin leidt. Hier vindt u een tweede (open) terras, een stenen berging en een achterom.

Bijzonderheden:

- Instapklare tussenwoning
- In 2019 gerenoveerd met de laatste interieurtrends
- Drie slaapkamers voorzien van nieuwe laminaatvloeren
- 2019 nieuwe moderne keuken
- Nieuwe voortuin uit mei 2022
- Overkapping in 2020 geplaatst
- Tuin op het noorden
- Stenen berging en achterom
- Voor het huis parkeergelegenheid
- Vrij uitzicht op groenstrook
- Nieuwe meterkast met buitenverlichting
- Gietvloer begane grond
- In 2019 alles gestuct
- Alle kozijnen en deuren in 2019 zowel binnen als buiten geschilderd
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel
- Muurisolatie en dubbel glas
- Verwarming uit 2017
- Energielabel C



'lichte entree
tot de woning'

Moderne woonkamer

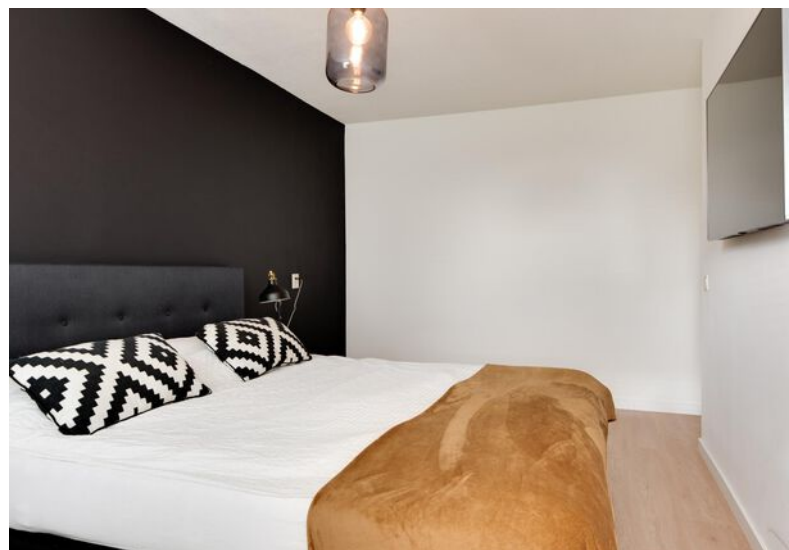
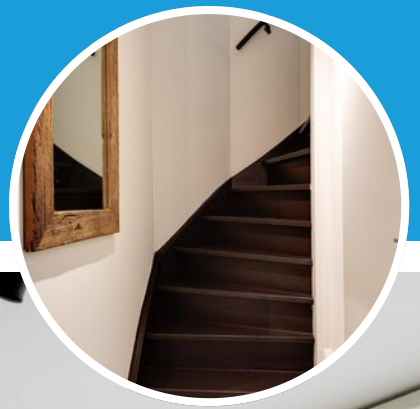


Gezellige eethoek





Ruime slaapkamers





Complete badkamer



Ruime nette achtertuin





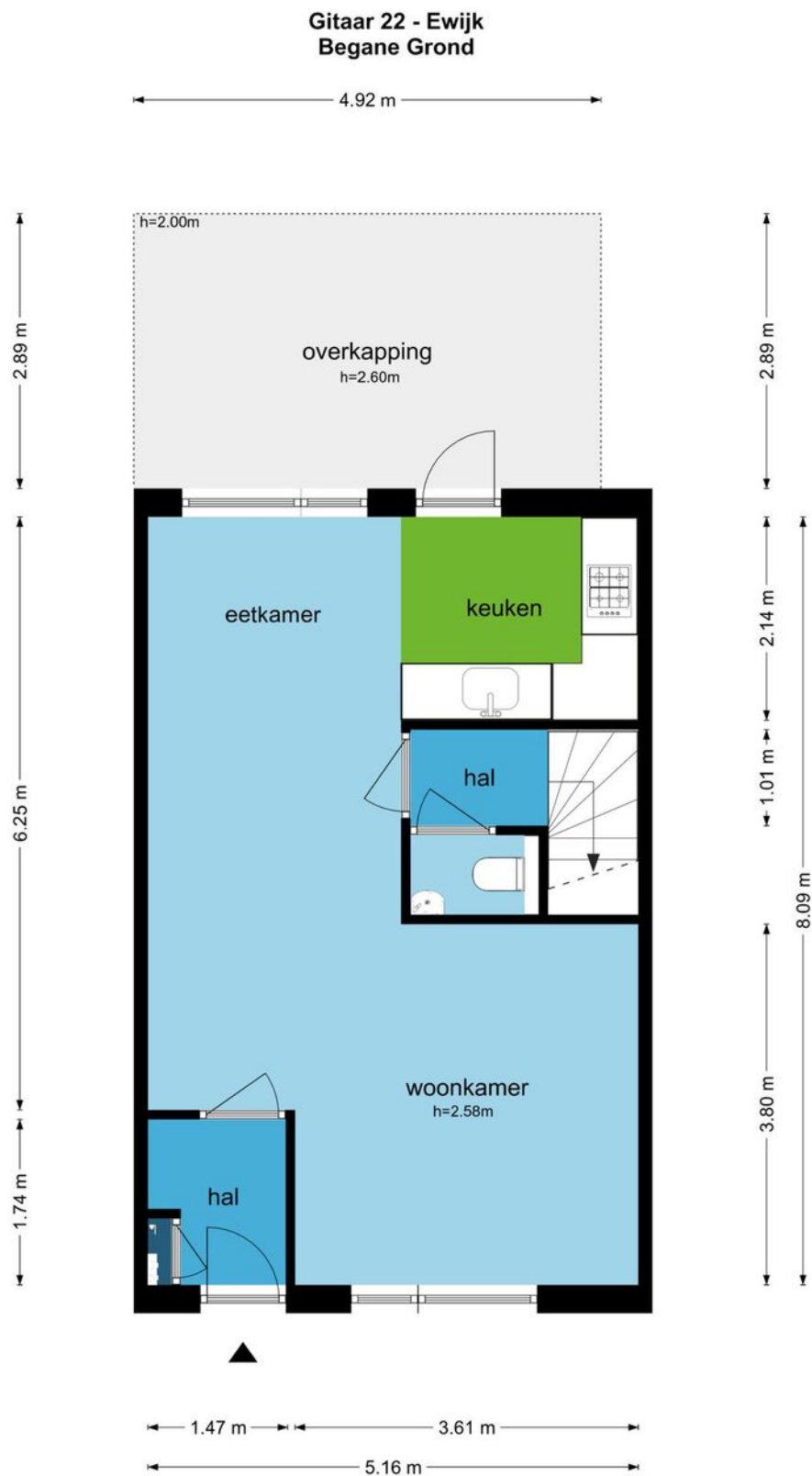
MEETRAPPOR

Object&co

Meetcertifica

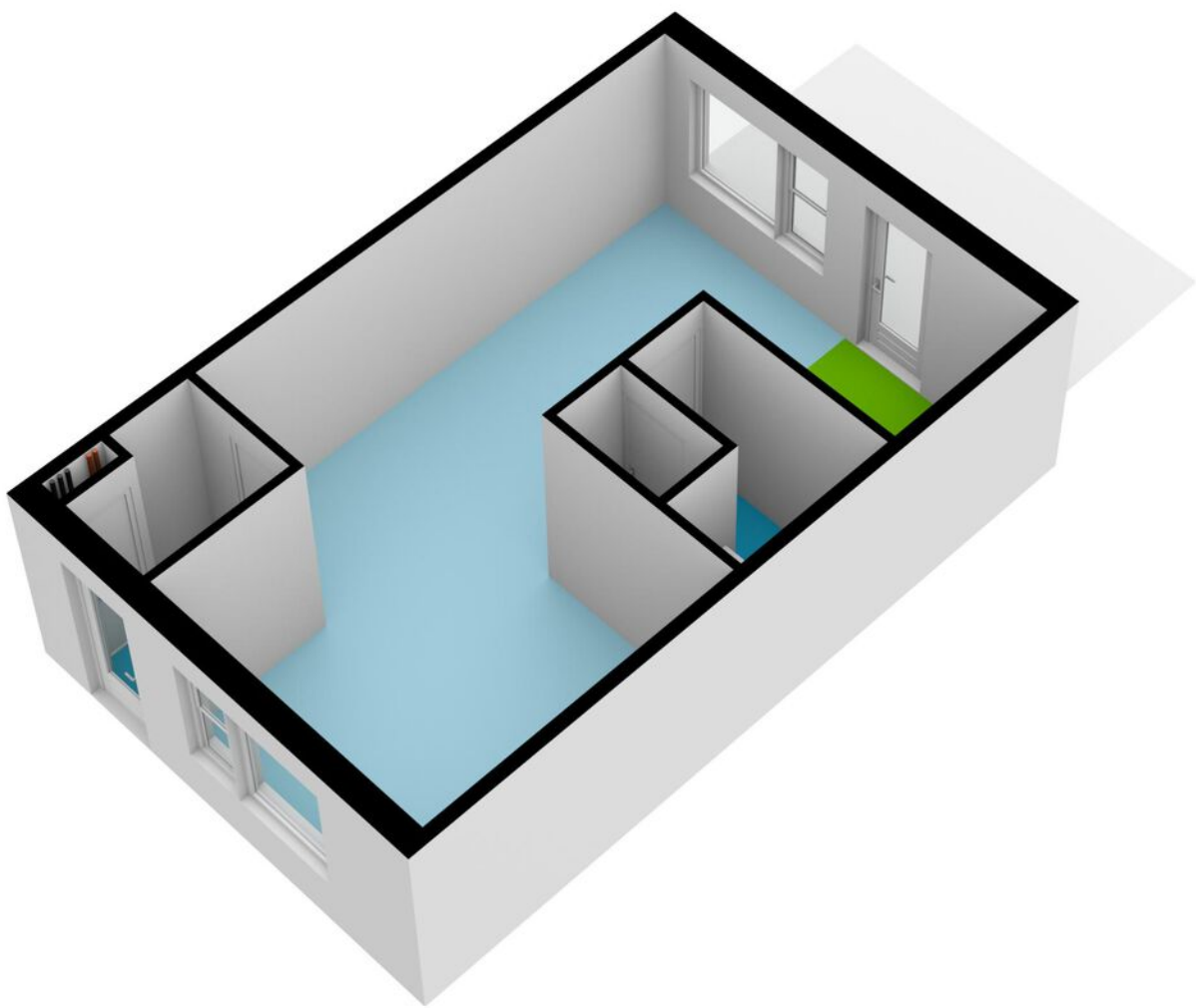
Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008							
	Datum Meetopname	8 november 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	9 november 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr O&C	OC-2022-100869.1	Opener	Maurice Sporklede							
	Meetcertificaat Type	A	Status	Definitief							
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.								
	Adres	Gitaar 22									
	Postcode/Plaats	6644DN Ewijk									
	Opdrachtgever	De Lorijn Makelaars O/G B.V.	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 met correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetstructuur-bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580' en de 'Meetstructuur-bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580' in de 2015 versie van de versie van de NEN 2580 makelaar, VerzorgdPRO Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Vlaamse Gemeenschap.								
	Postcode/Plaats	6651 CA Druten									
Object opgesteld per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD		
	Vides/Schalimgat	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud		
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m					M3		
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	E	F	G	H	I		
				D							
	Begane Grond	0,00	61,60	5,70	0,00	0,00	41,70	0,00	14,20	0,00	192,39
	Woon-/woonruimte	-	47,40	5,70	-	-	41,70	-	-	-	155,47
	Terras (Overdekt)	-	14,20	-	-	-	-	-	14,20	-	36,92
	Eerste Verdieping	0,00	47,40	5,70	0,00	0,00	41,70	0,00	0,00	0,00	126,56
	Woon-/woonruimte	-	47,40	5,70	-	-	41,70	-	-	-	126,56
	Tweede Verdieping	0,00	49,20	5,70	21,00	0,00	22,50	0,00	0,00	0,00	83,89
	Zolder	-	49,20	5,70	21,00	-	22,50	-	-	-	83,89
	Extra	0,00	7,30	2,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,70	18,18
	Schoor	-	7,30	2,60	-	-	-	-	-	4,70	18,18
	Totaal geheel Perceel	0,00	165,50	19,70	21,00	0,00	105,90	0,00	14,20	4,70	421,01
Procentueel tov BVO	100%	11,90%	12,69%	0,00%	63,99%	0,00%	8,58%	2,84%			
Totaal Woning		144,00				105,90	0,00	14,20	4,70	365,92	
T.b.v. Funda opgave in rood →											

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

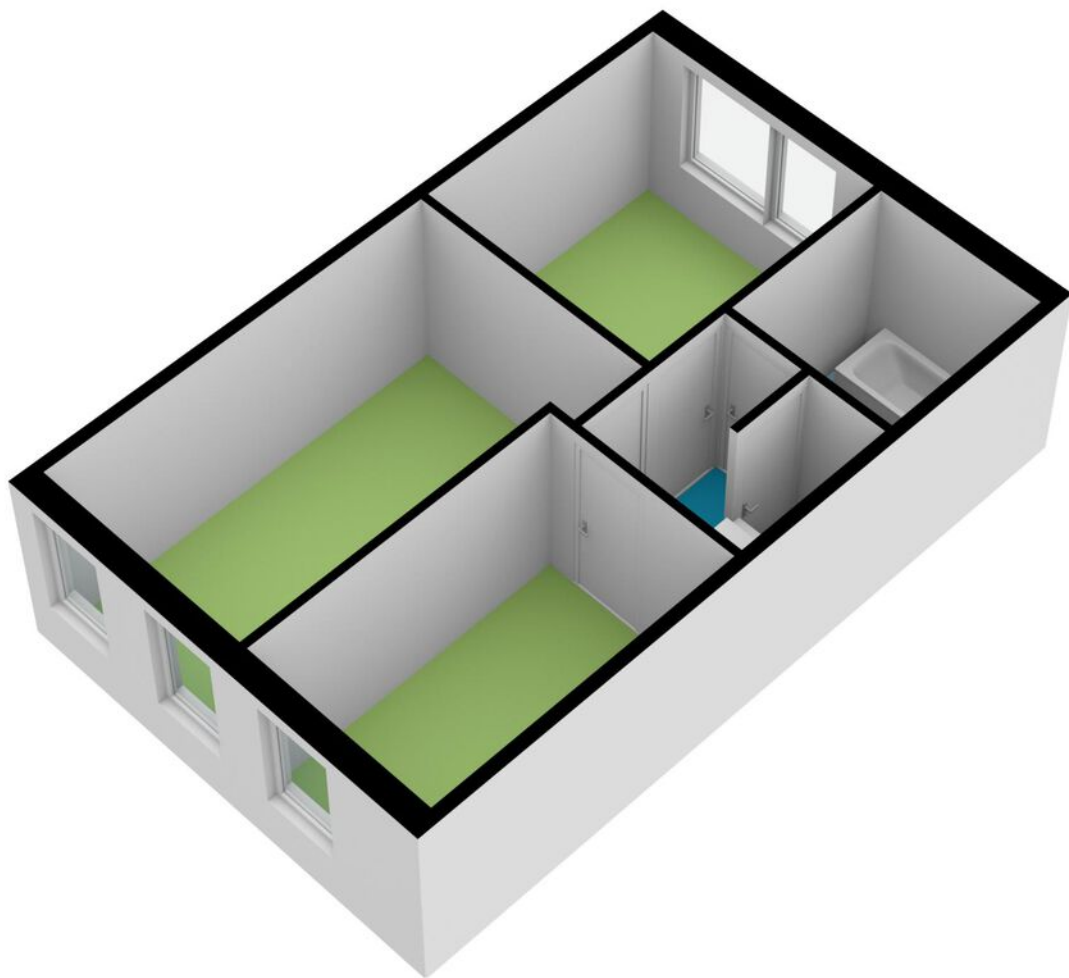


EERSTE VERDIEPING



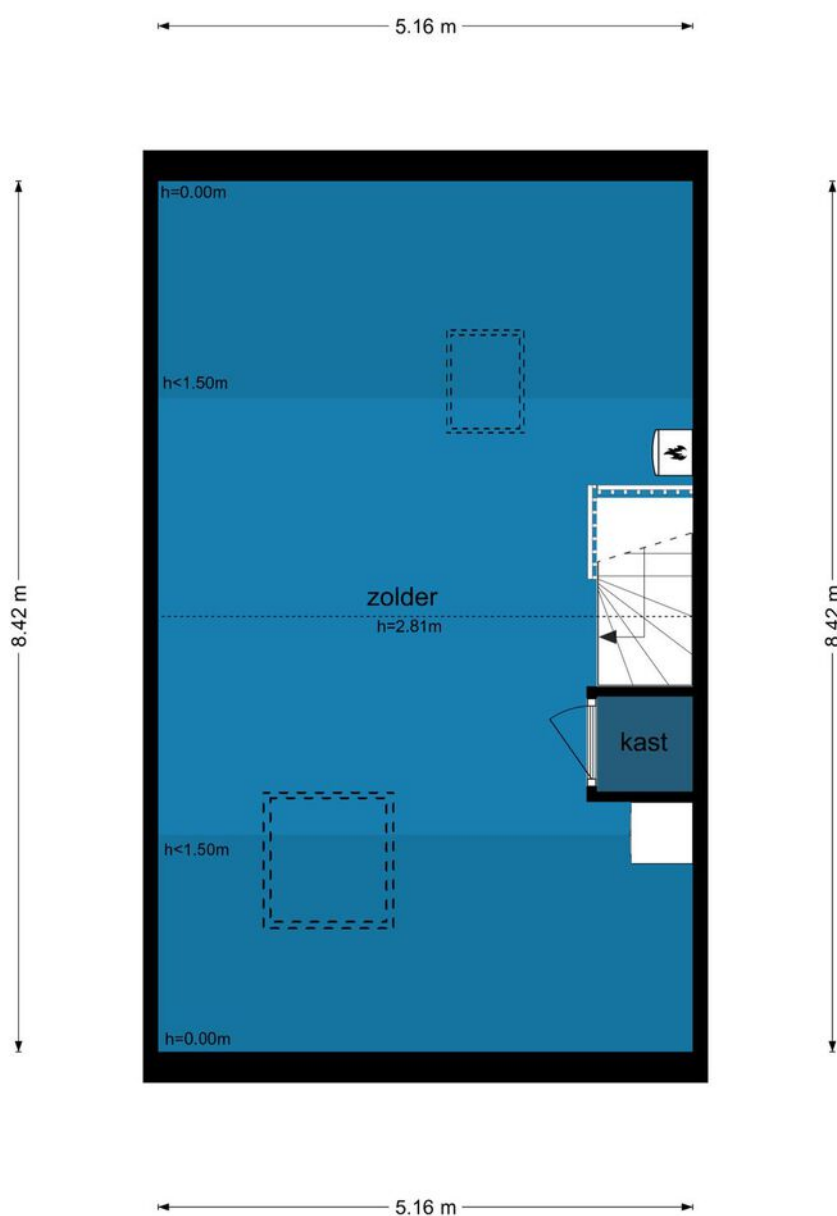
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

EERSTE VERDIEPING 3D



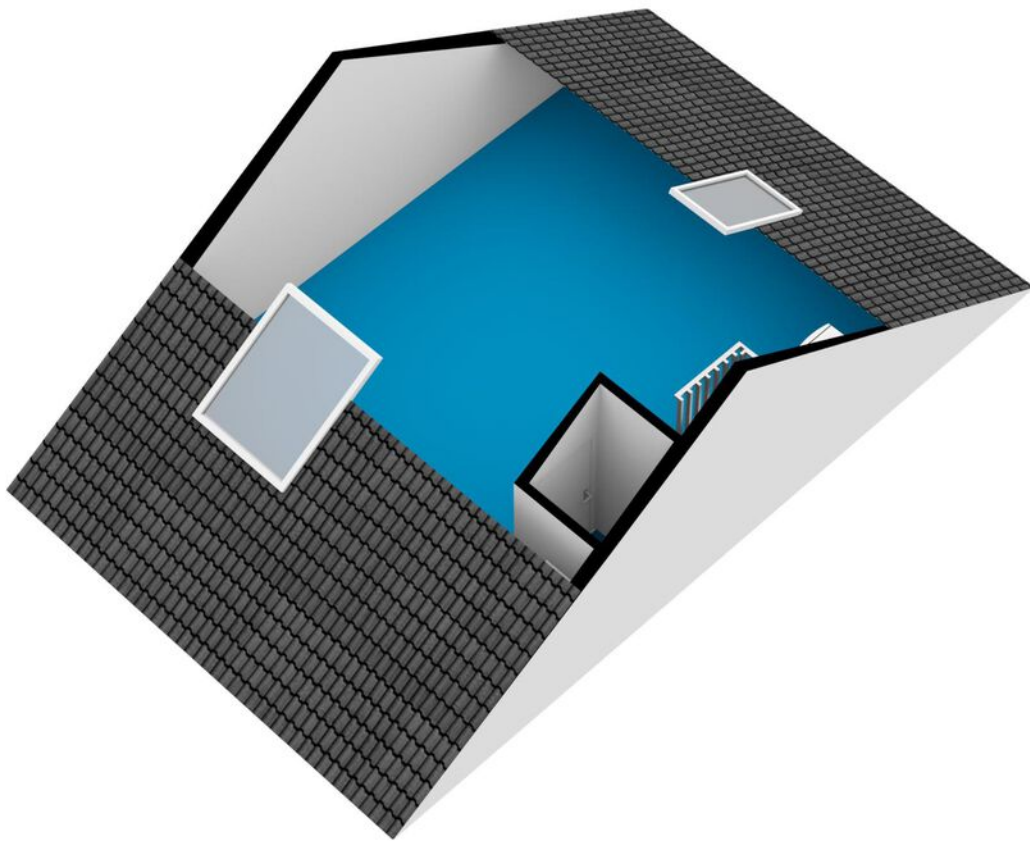
TWEEDE VERDIEPING

Gitaar 22 - Ewijk
Tweede Verdieping



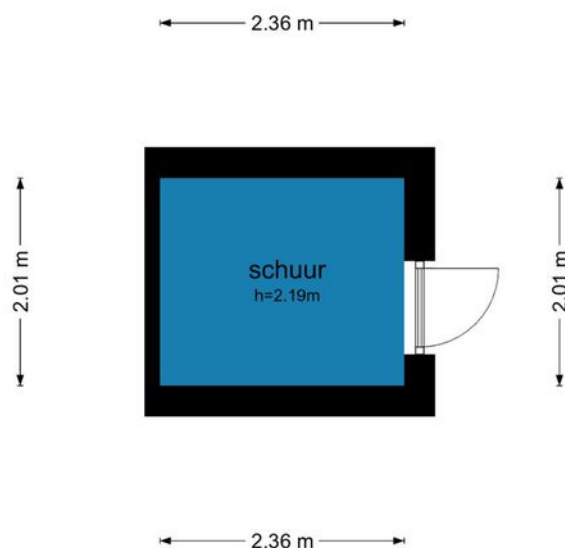
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING 3D



SCHUUR

Gitaar 22 - 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
25

Deze kaart is noordgerichte

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ewijk

Sectie E

Perceel 1905

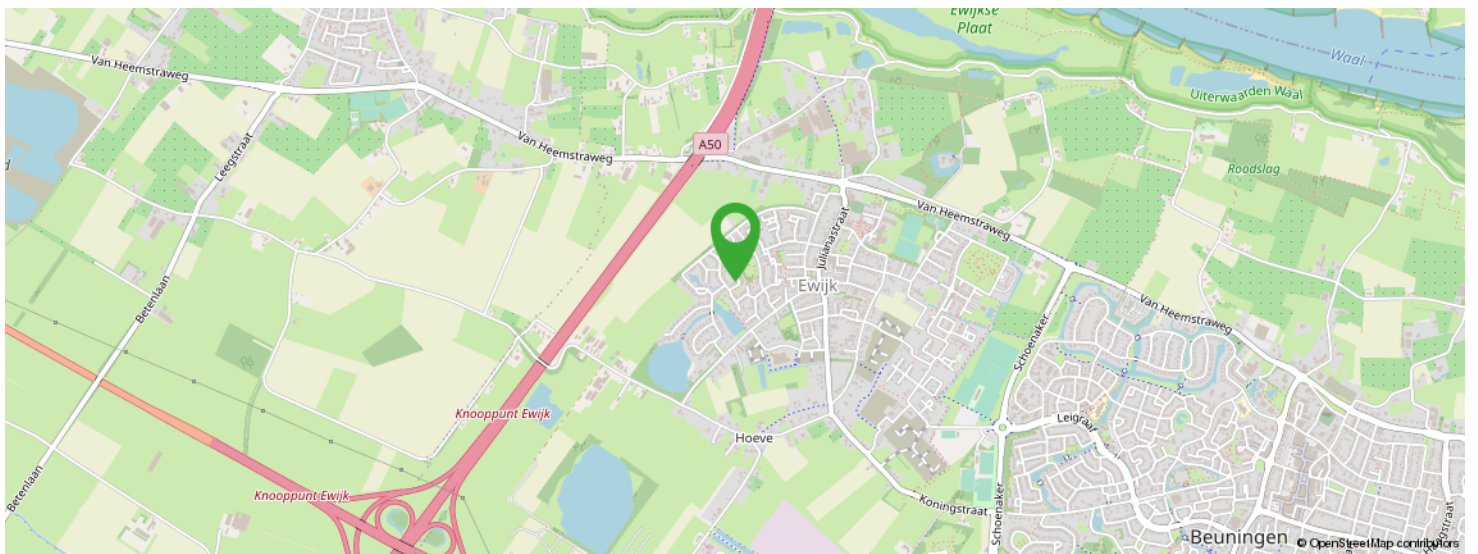
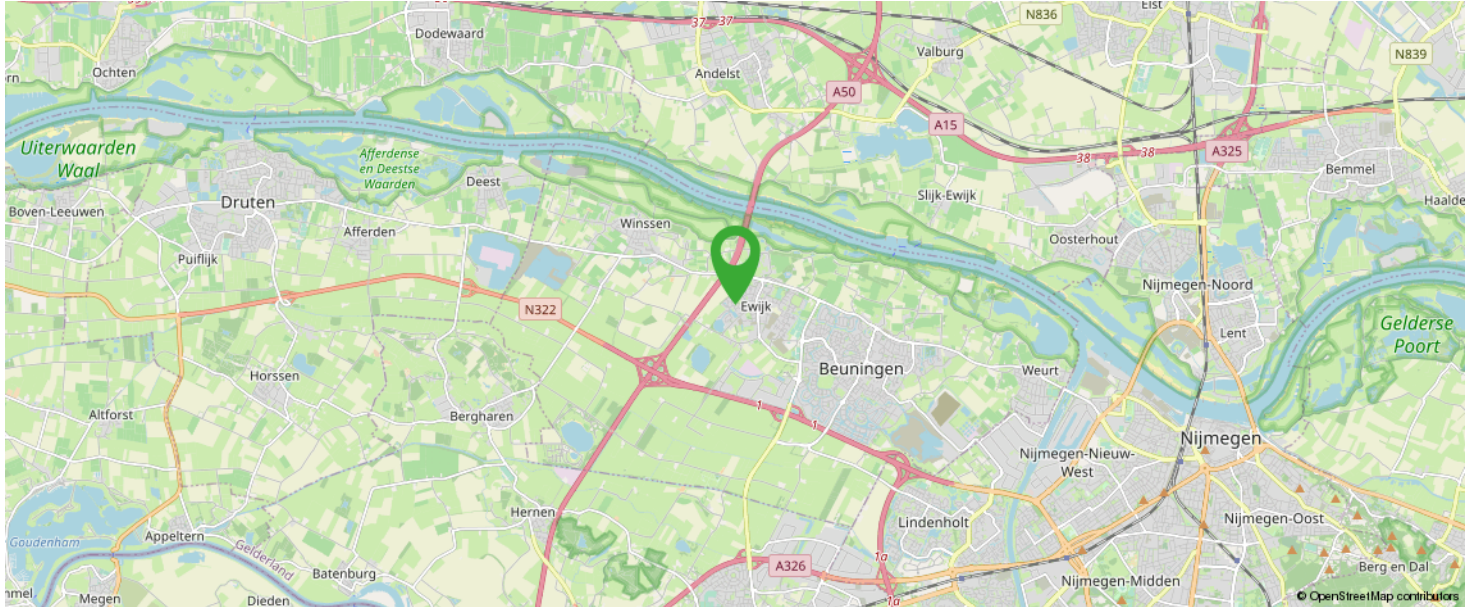
kadaster



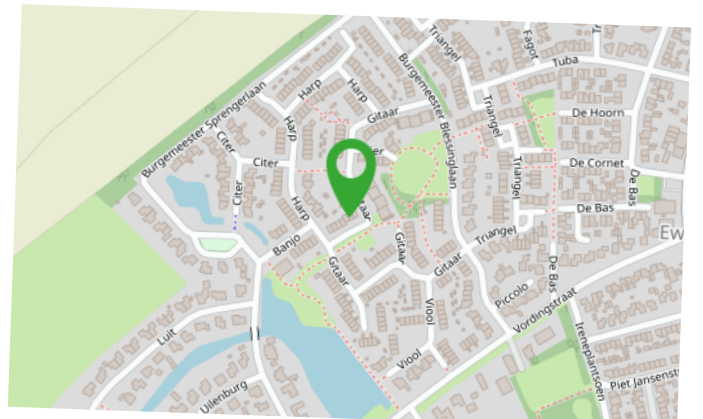
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.—