



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 189.000 k.k.

69

GROENE HEUVELS

EWIJK

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
82 m²

INHOUD:
303 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
463 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
C
1998
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:

aan rustige weg
rondom
vrijstaand hout
c.v.-ketel, open haard,
vloerverwarming
gedeeltelijk, houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

ISOLATIE

Omschrijving

Instapklaar en volledig gemoderniseerd: vrijstaande recreatiewoning met tuin en zonnepanelen

Ben jij op zoek naar een compleet gerenoveerde recreatiewoning in een groene en rustige omgeving vlak bij Nijmegen? Deze vrijstaande woning op vakantiepark 't Broeckhuys in Ewijk biedt precies dat. De woning is in 2021 volledig gemoderniseerd, beschikt over modern sanitair, een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, slaapkamer met ligbad op de begane grond, twee keurig afgewerkte slaapkamers op de verdieping, een eigen laadpaal en 8 zonnepanelen voor een duurzame energievoorziening.

Hier kun je volop genieten van rust, natuur en recreatie, terwijl alle voorzieningen van het park binnen handbereik zijn.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Volledig gerenoveerd in 2021 – instapklaar!
- Vrijstaande recreatiewoning met tuin rondom
- Voorzien van 8 zonnepanelen en een eigen laadpaal
- Modern sanitair en luxe afwerking
- Slaapkamer op de begane grond met ligbad
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren
- Eigen parkeerplaats direct naast de woning
- Gelegen op een populair recreatiepark met diverse faciliteiten

INDELING

Begane grond - licht, ruime en modern:
Bij binnenkomst in de nette hal met meterkast, toilet en trapopgang valt direct de lichte en verzorgde uitstraling op. De ruime woonkamer is tuingericht, met grote raampartijen en openslaande deuren die binnen en buiten naadloos verbinden. De open keuken is strak vormgegeven en voorzien van gasfornuis,

afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een ligbad en is in dezelfde stijl als de luxe badkamer die volledig is vernieuwd en uitgevoerd met grote tegels, een inloopdouche, designradiator en wastafel met meubel. Aansluitend bevindt zich een separaat toilet met eveneens luxe afwerking.

Eerste verdieping - twee slaapkamers en bergruimte:

Via de trap bereik je de overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. De linker slaapkamer beschikt over een charmant Frans balkon, de rechter over ingebouwde kastruimte. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een mooie vloer. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

Tuin - rondom genieten van rust en privacy:

De woning ligt gunstig op het perceel, waardoor de tuin rondom royaal en zonnig is. De achtertuin is maar liefst 16 meter diep en biedt volop ruimte voor een tweede terras. Dankzij de openslaande deuren naar het terras wordt binnen- en buitenleven één geheel. De eigen parkeerplaats met eigen laadpaal naast de woning maakt het geheel compleet.

Vervolg omschrijving

HET PARK – NATUUR, RECREATIE EN VOORZIENINGEN

't Broeckhuys ligt midden in het groen, aan de rand van het Land van Maas en Waal en vlakbij Nijmegen. Het park biedt diverse recreatiemogelijkheden, zoals een recreatiemeer met zwem- en visgelegenheden, indoor- en buitenspeeltuin, bowlingbaan, midgetgolf, kinderboerderij en kidsclub. Perfect voor gezinnen of rustzoekers die willen genieten van een vakantiegevoel dichtbij huis. Dankzij de nabijheid van de A50/A73 ben je bovendien binnen 10 minuten in Nijmegen.

SAMENGEVAT

Een volledig gemoderniseerde en vrijstaande recreatiewoning met 8 zonnepanelen, ruime tuin en eigen parkeerplaats. Ideaal als tweede woning, recreatief verblijf of investering. Gelegen in het groen, met alle voorzieningen van het park binnen handbereik en toch dichtbij Nijmegen. Zie jij jezelf hier al tot rust komen?



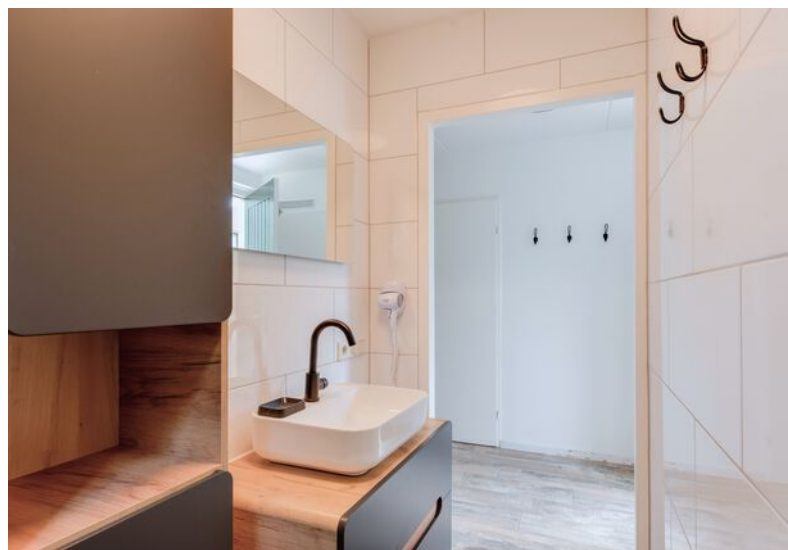
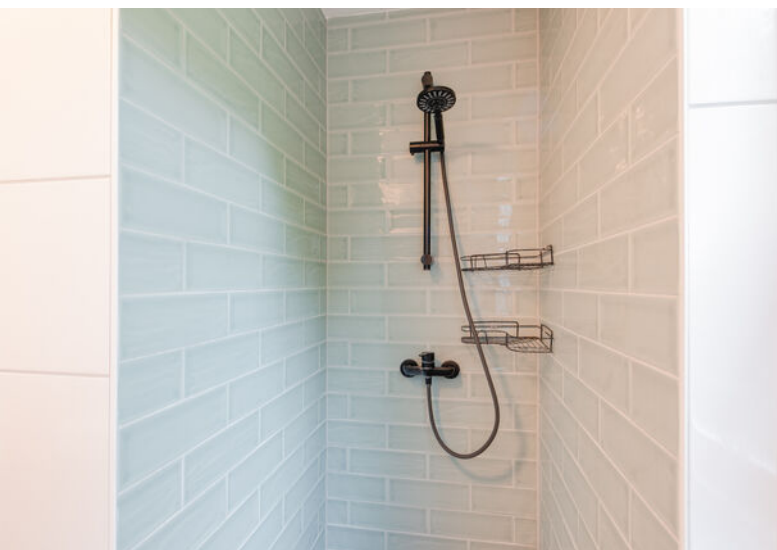
Woonkamer



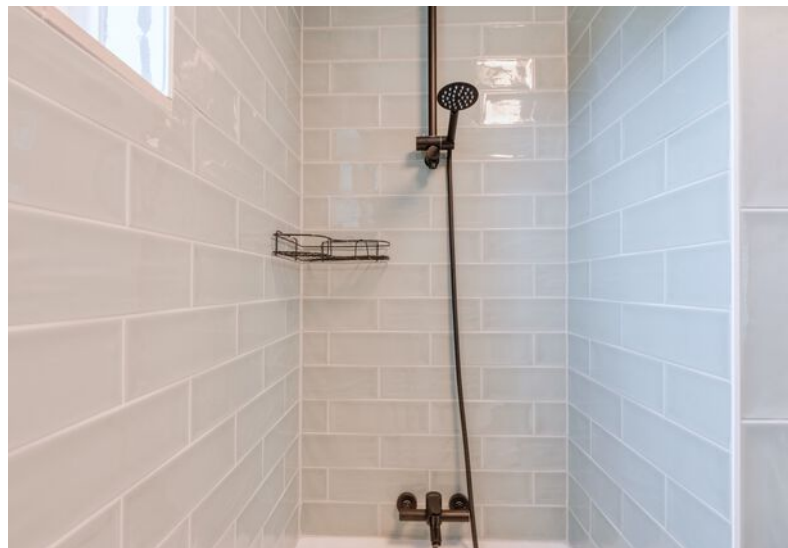




Badkamer beneden



Slaapkamer met bad





Overloop



Slaapkamer 1 boven



Slaapkamer 2 boven



Toilet en wastafel





Achtertuint



Aanzicht woning



Begane grond

Groene Heuvels 67 - Ewijk
Begane Grond



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

Eerste verdieping

Groene Heuvels 67 - Ewijk Eerste Verdieping



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 noodgerichte	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ewijk
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		326
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 26 januari 2022 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	124,00 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	124,00 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	81,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	305,50 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	305,50 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

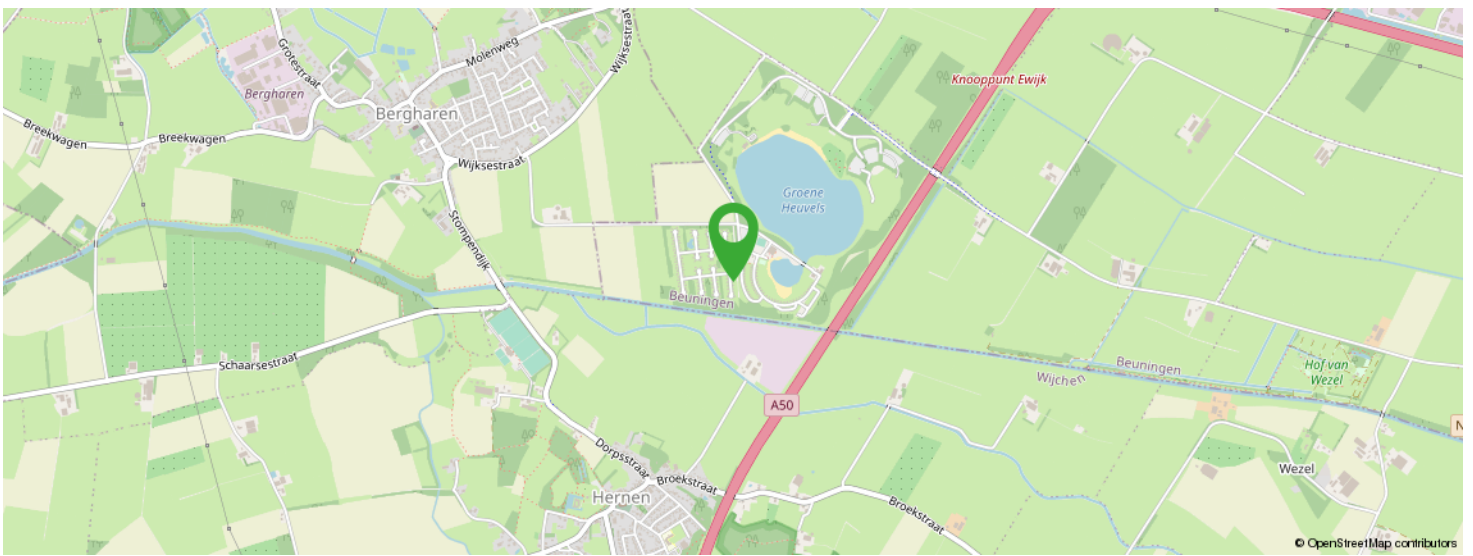
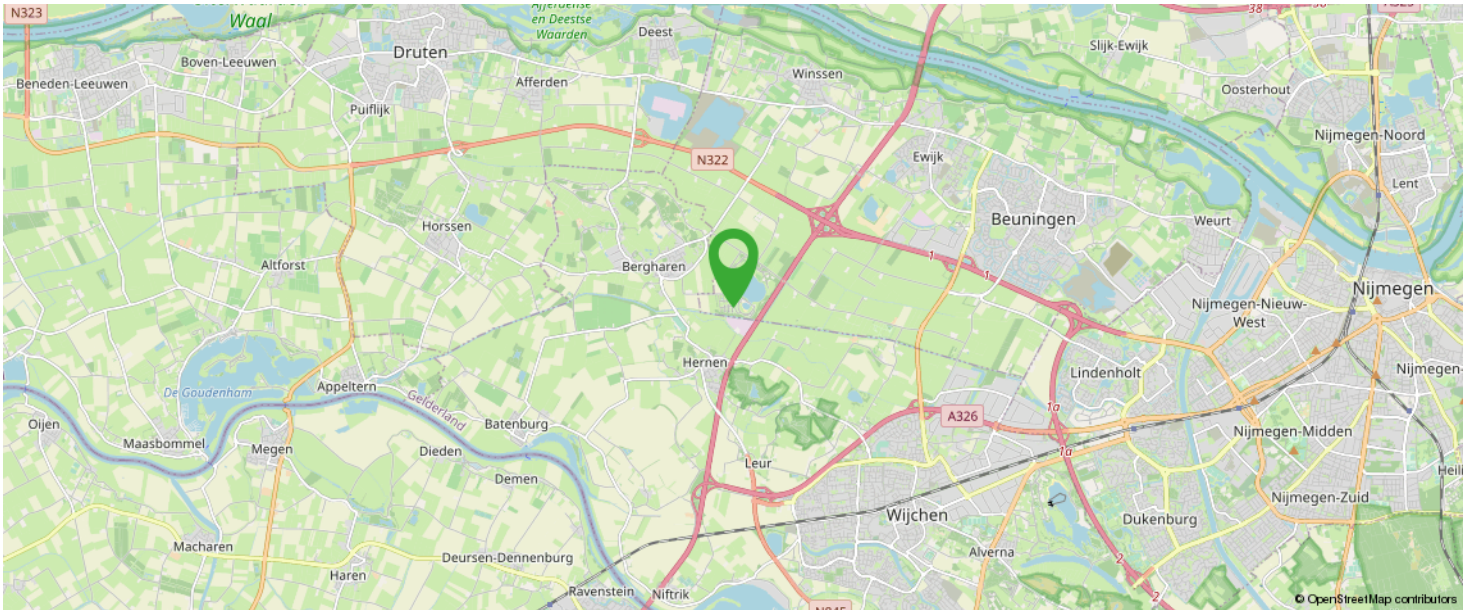
Op locatie gecontroleerd en ingemeten Maurice Sporkslede op 26 januari 2022.

Hilversum, 28 juni 2023

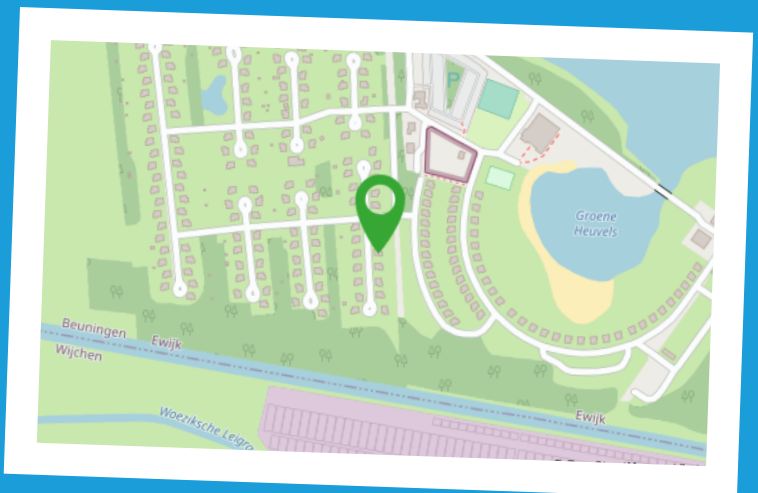


Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

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 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. Alsieder 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.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—