



DE LORIJN

— makelaars o.g. —



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

1

BROUWERSCAMP

EWIJK

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
178 m²

INHOUD:
661 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
262 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
2-onder-1-kapwoning
A+++
2022
elektrische boiler
eigendom

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk

TUIN:

100 m²

BERGING:

aangebouwd hout

VERWARMING:

warmtepomp

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Omschrijving

Ruimte, comfort en duurzaam wonen op een rustige locatie in Ewijk

Aan de Brouwerscamp 1 in Ewijk staat deze moderne en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met royale leefruimtes, een fraai aangelegde tuin op het zuidoosten en volop wooncomfort. De woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van moderne installaties, waardoor je hier energiezuinig en toekomstbestendig woont.

Met een woonoppervlakte van circa 178 m², vier ruime slaapkamers, een moderne woonkeuken en diverse extra voorzieningen is dit een ideale gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie.

De hoofdlijnen op een rij

- Moderne twee-onder-een-kapwoning
- Volledig gasloos en energielabel A+++
- Warmtepomp en 15 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond, eerste verdieping en badkamer
- Moderne woonkeuken met tuincontact
- Vier ruime slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten
- Wellness met buitendouche en jacuzzi
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Wonen – licht, ruimte en comfort

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en beschikt dankzij de grote raampartijen over veel natuurlijke lichtinval. De tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne woonkeuken. Deze ruimte staat in open verbinding met de woonkamer en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. Vanuit de keuken is er direct zicht op en toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en kitchenette. Vanuit hier is ook de multifunctionele ruimte bereikbaar, welke tevens toegang geeft tot de oprit.

Eerste verdieping – drie slaapkamers en moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen en beschikken over veel lichtinval. De gehele eerste verdieping is daarnaast voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

De moderne badkamer is eveneens voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig.

Tweede verdieping – extra ruimte en technische voorzieningen

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer en volop mogelijkheden voor een werk-, hobby- of sportruimte.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de technische installaties, waaronder de warmtepomp, WTW-installatie en de boiler met een inhoud van 300 liter.

Buitenruimte – privacy en wellness

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt meerdere fijne plekken om te zitten en te ontspannen. Dankzij de overkapping en de schuur is er volop praktische bergruimte aanwezig.

Daarnaast beschikt de tuin over een buitendouche en jacuzzi, waardoor je hier optimaal kunt genieten van rust en comfort.

Vervolg omschrijving

Duurzaam en toekomstbestendig

De woning is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp, WTW-installatie en 15 zonnepanelen. Met energielabel A+++ woon je hier energiezuinig en klaar voor de toekomst. Daarnaast is een waterontharder aanwezig.

Samengevat

Een moderne en duurzame twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte, vier slaapkamers, een fraai aangelegde tuin en volop comfort. Een ideale gezinswoning op een rustige locatie in Ewijk.

Ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Ewijk. Scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen, Arnhem en Den Bosch zijn goed bereikbaar.



Woonkamer









Hal & toilet



Eerste verdieping









Overloop & toilet



Tweede verdieping



Achtertuin



Aanzicht woning







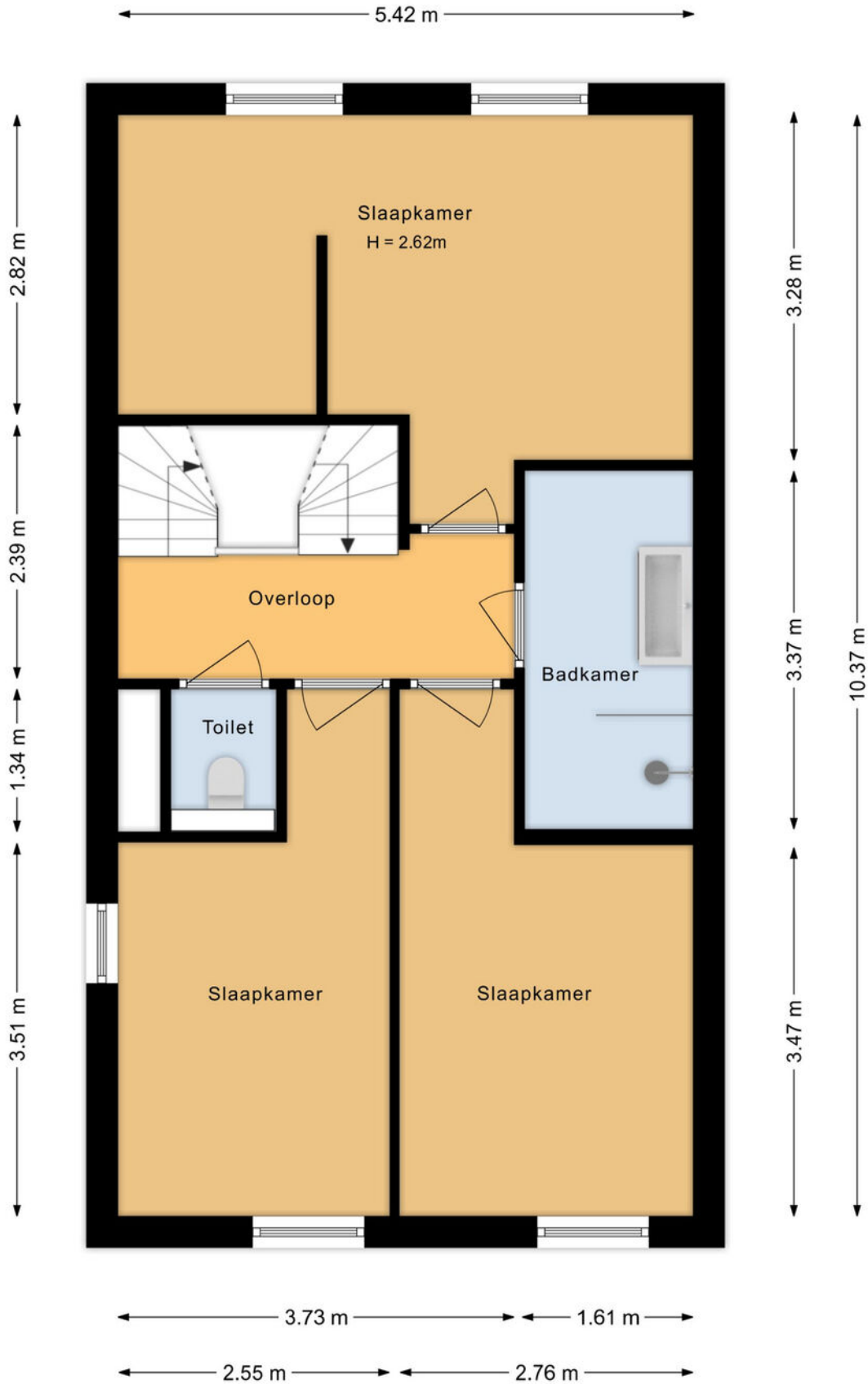
Begane grond



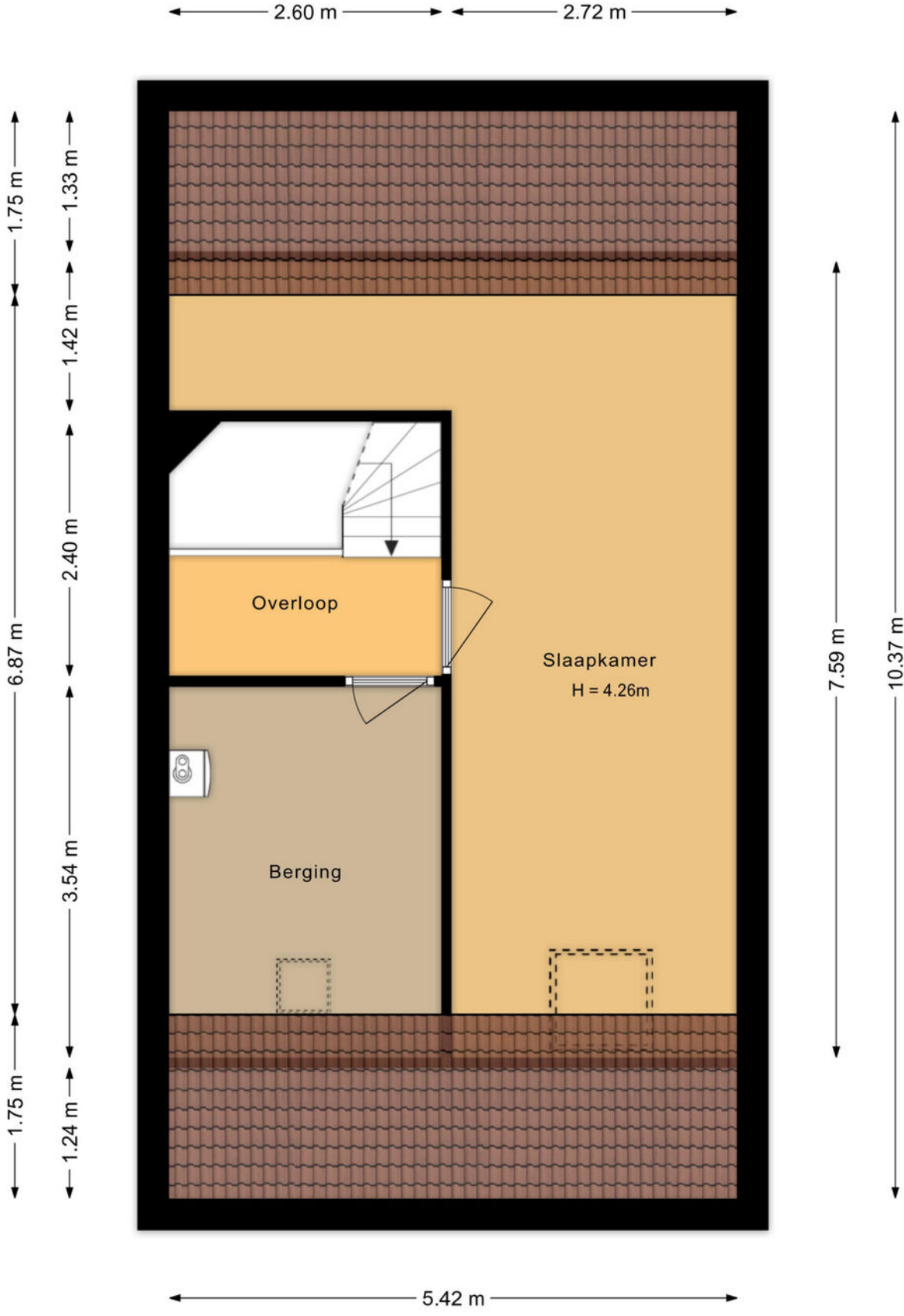
Began grond + tuin



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Brouwerscamp 1



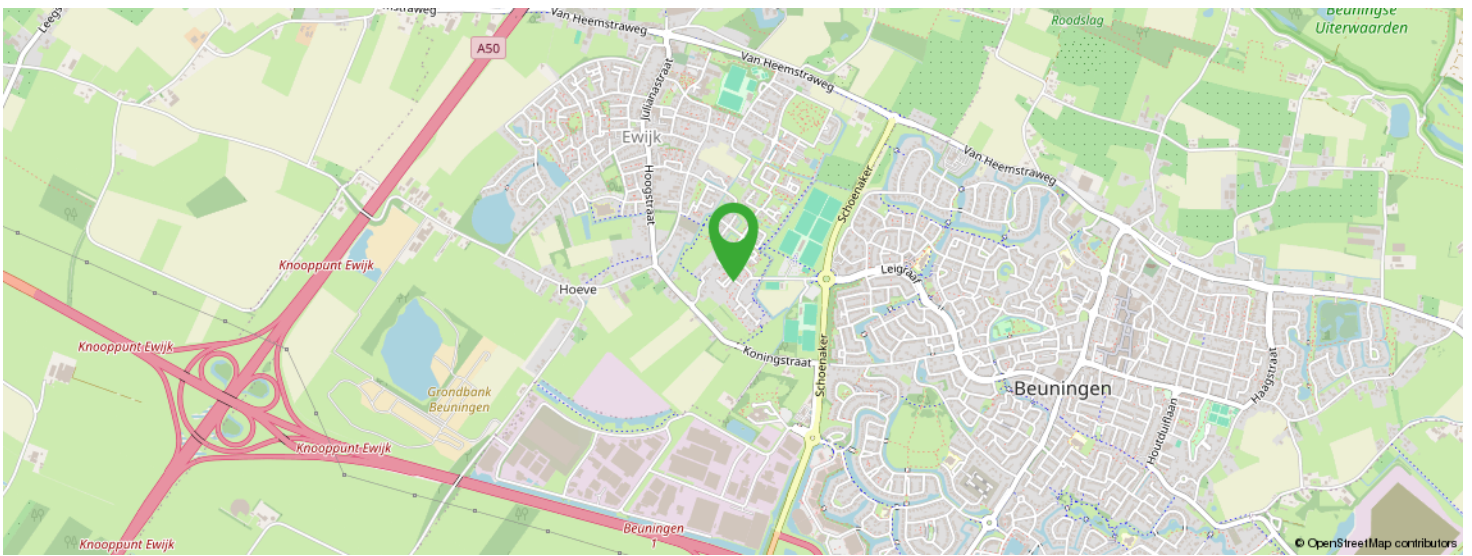
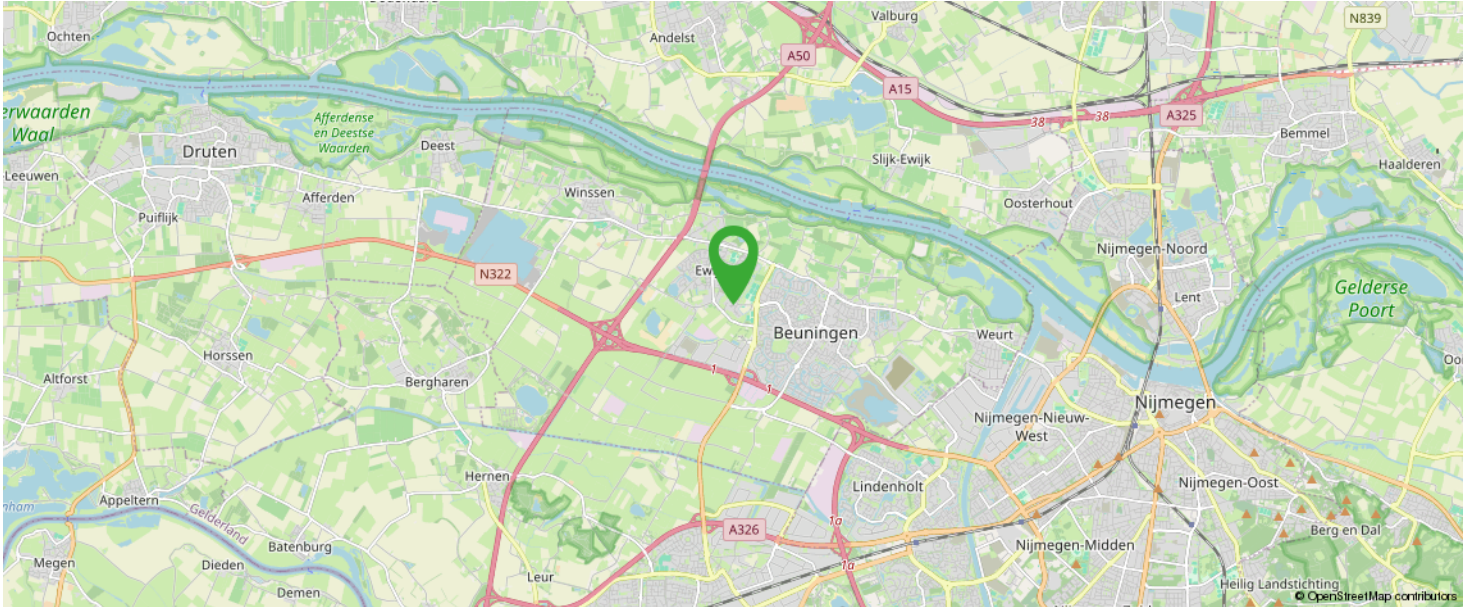
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2700
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan elk 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 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 en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leverings-akte 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 (mondelijke) 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.—