

NU IN DE VERKOOP

# Van Heemstraweg 3 Ewijk



dromen mag

**Welkom  
thuis!**





te koop  
**Van Heemstraweg 3**  
**Ewijk**



## Locatie

Plaats:	Ewijk
Straat:	van Heemstraweg 3

## Bouw

Soort woning:	Landhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1981

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	390 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	ca. 11.500
Woning inhoud:	1750 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	6
Verdiepingen:	3

## Energie

Energie label:

C

## Bestemming

Stallen: 3

## Verkopers aan het woord:

"Voor ons was het een plek om na een hele week hard werken, thuis te komen en te genieten van het weekend in alle vrijheid en rust, het uitoefenen van onze hobby paardrijden over de dijk en de uiterwaarden. Op de fiets naar de stad Nijmegen. De snelle verbinding met de snelweg. Alles wat we ons konden wensen op een plek, meer dan een huis, een echt thuis."





# Object met volop mogelijkheden!

Welkom in deze unieke vrijstaande woning die volop mogelijkheden biedt voor al uw woonwensen! Deze fraaie woning beschikt over een inpandige mantelzorgwoning en/of kantoorruimte, waardoor er volop mogelijkheden zijn om het geheel volledig naar uw persoonlijke behoeften in te richten.

Gelegen op een royaal perceel, omgeven door een sfeervolle, parkachtige voortuin, geniet u hier van rust en ruimte. Daarnaast is er een aanpandig stalgedeelte aanwezig, ideaal voor paardenliefhebbers, compleet met drie ruime paardenboxen.

Binnen is de woning ingericht een doordachte indeling met volop leefruimte en de mogelijkheid tot een flexibele invulling. Of u nu kiest voor het integreren van een professionele kantoorruimte of mantelzorgwoning voor een familielid, het kan allemaal.

Gelegen in het dorp Ewijk, een groen, rustig rivierdorp in Gelderland. Uitstekende bereikbaarheid, dankzij de nabijheid van belangrijke snelwegen A50, richting Arnhem en Den Bosch, en de A73, richting Nijmegen en Venlo.





Stap binnen in de ruime entreehal met stijlvolle leistenvloer, die u toegang geeft tot een sfeervolle eetkamer met elegante marmerlook stucwerk en een houten schrootjesplafond.

De eetkamer loopt moeiteloos over in de royale woonkamer, waar een authentiek balkenplafond, diverse raampartijen en een charmante schouw met houtkachel voor een warme en uitnodigende ambiance zorgen.







De vaste trap leidt naar een sfeervolle vide waar vier slaapkamers en een volledig betegelde badkamer zijn gesitueerd.

Drie van de slaapkamers beschikken over een wastafel of een aansluiting hiervoor.

De badkamer is uitgerust met ligbad, douche, toilet en een wastafel. Een praktische inbouwkast zorgt voor extra opbergruimte.

Een slaapkamer is uitgerust met een fraai, ruim balkon met een schitterend uitzicht over de voortuin.



De keukeninrichting is in een praktische U-opstelling geplaatst en is verder uitgerust met een oven, gaskookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en een dubbele spoelbak.

Een gezellige bar aan het keukenblok nodigt uit tot een ontspannen ontbijt. Vanuit de keuken is de tuin en de bijkeuken bereikbaar.

Naast de keuken is een praktische bijkeuken gelegen. In deze deels betegelde ruimte is de unit voor de vloerverwarming, de aansluitingen voor de wasapparatuur gesitueerd. Een loopdeur zorgt voor toegang tot de tuin.



Via de woonkamer is de tweede hal bereikbaar, die verder toegang biedt tot een inpanidige mantelzorgwoning/kantoorruimte.

Deze veelzijdige ruimte leent zich uitstekend voor mantelzorg, als kantoor of zelfs eventueel voor een bed & breakfast.

Het portaal is voorzien van een siergrindvloer en is uitgerust met de aansluitingen voor wasapparatuur en de unit voor de vloerverwarming. Een luik biedt toegang tot de zolder met de 2e CV-ketel. De toiletruimte is deels betegeld.

De woonkamer is eveneens voorzien van een siergrindvloer met een sfeerful houten balken plafond. Openslaande deuren aan de voorzijde en fraaie halfronde raampjes zorgen voor volop natuurlijke lichtinval en toegang tot de tuin.

De open keuken met keukeninrichting welke in een U-opstelling is geplaatst is uitgerust met een elektrische kookplaat, oven en een dubbele spoelbak.

Op de begane grond vindt u tevens een slaapkamer/werkkamer en een betegelde badkamer met douche.

Op de eerste verdieping zijn nog twee slaapkamers gesitueerd, beide zijn voorzien van vloerbedekking. Een slaapkamer is voorzien van een wastafel.





Het pand beschikt bovendien over een functioneel, aanpandig stalgedeelte.

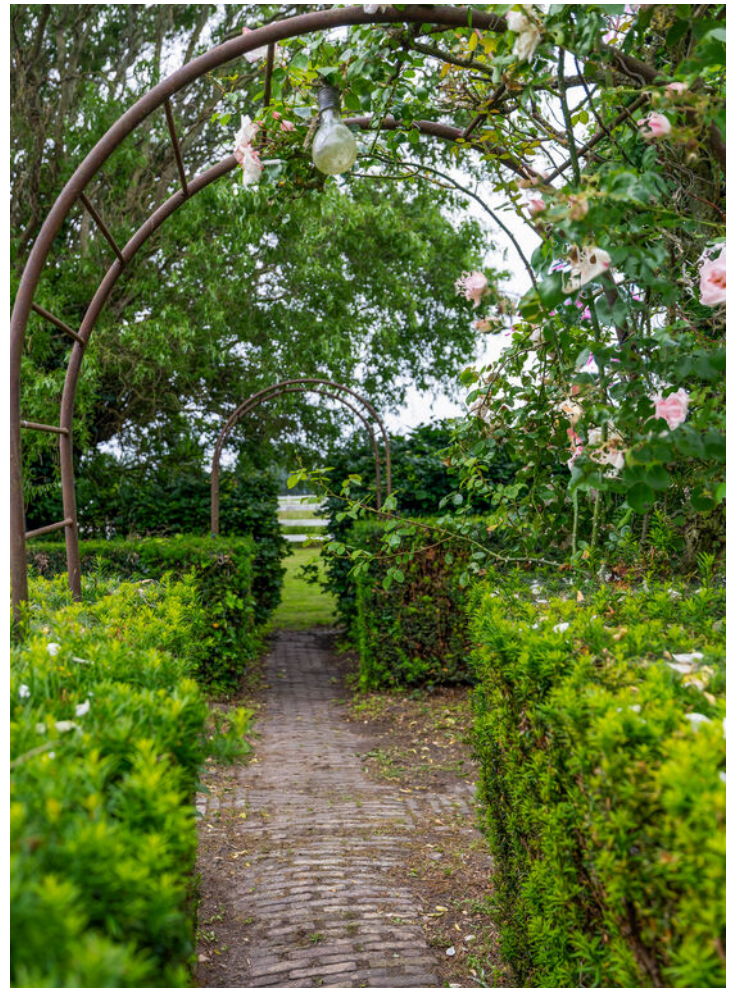
Hier bevinden zich drie paardenboxen, met daarboven een handige entresol voorzien van een hooiluik.

Een overkapping bij de stallen maakt dit gedeelte multifunctioneel inzetbaar, perfect voor paardenliefhebbers of als ruimte voor diverse andere doeleinden

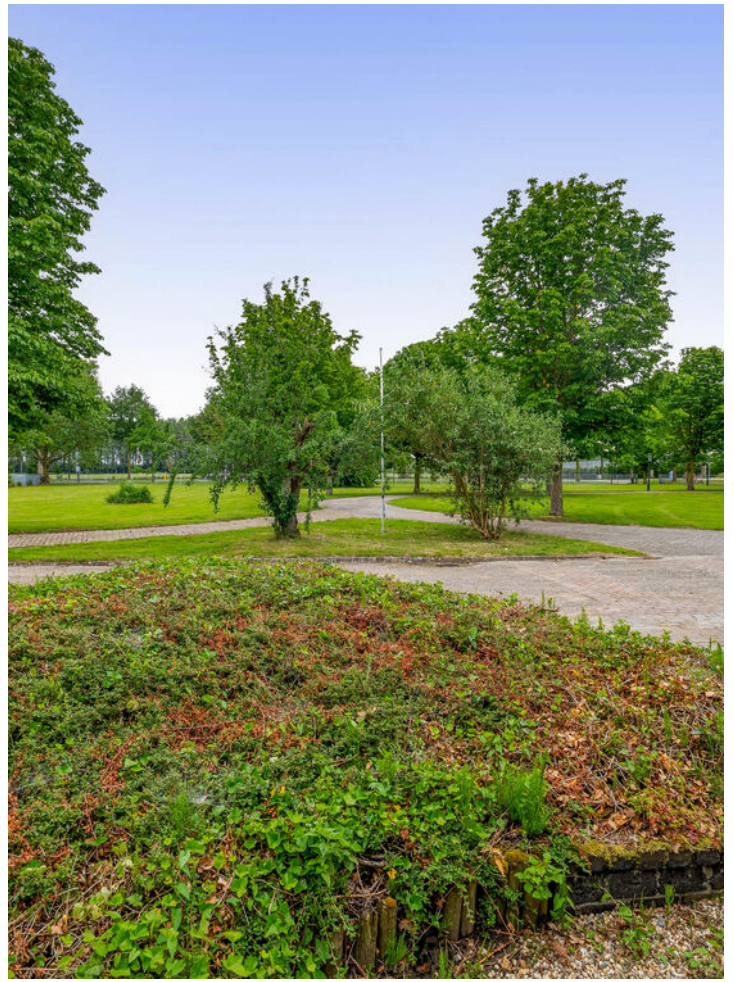




Een royale parkachtige voortuin met uitgestrekt gazon, volwassen bomen, een uitnodigend looppad en een fraaie oprijlaan. Aan de achterzijde vindt u een verhard erf met verlichting en een terras voorzien van een zonneluifel. De tuin is verder ingericht met buxushagen in fraaie vormen, een waterpartijtje en een authentieke waterput. De aangrenzende weide met volwassen bomen en gras draagt bij aan de natuurlijke charme van deze locatie.







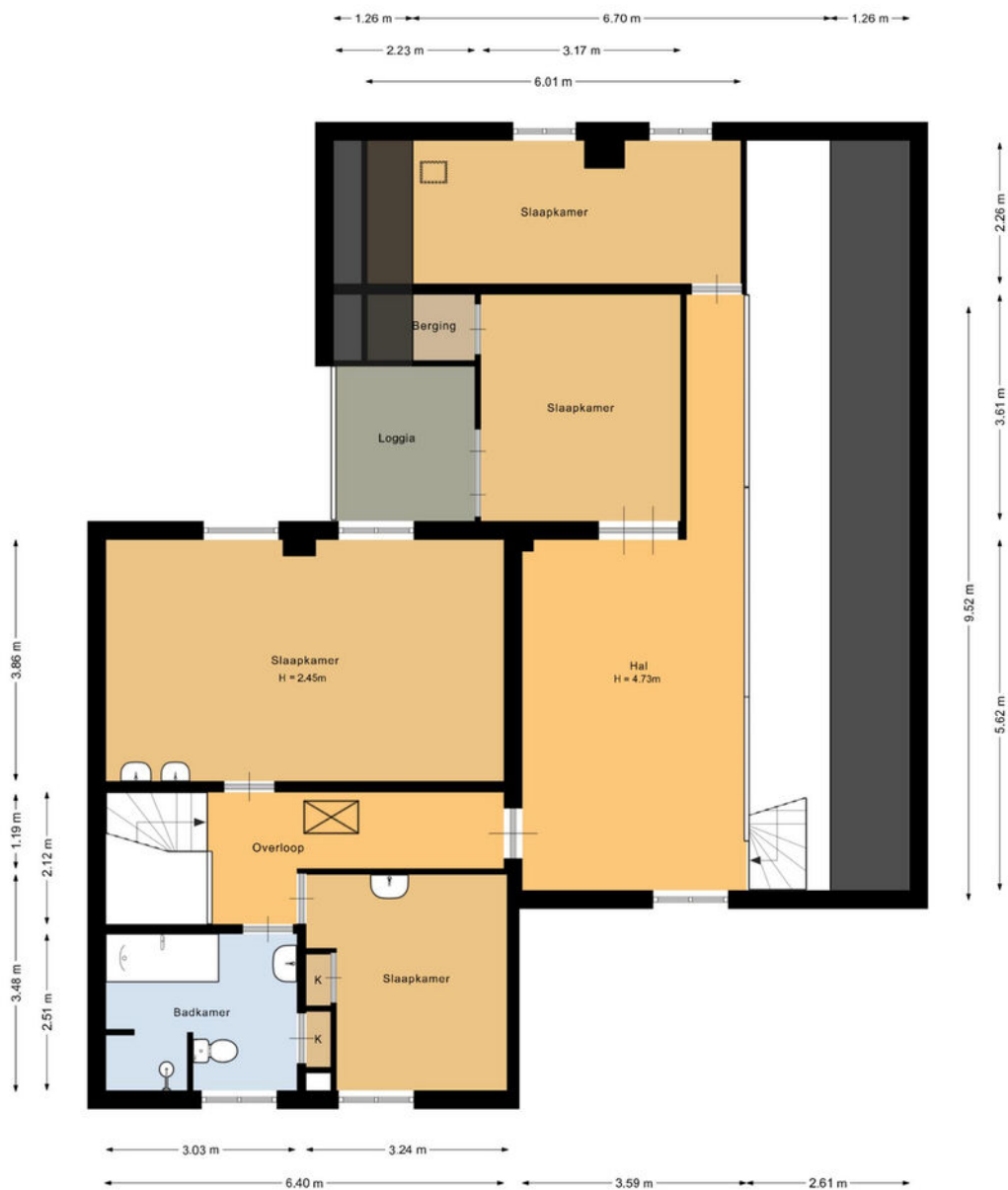
# Plattegrond begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

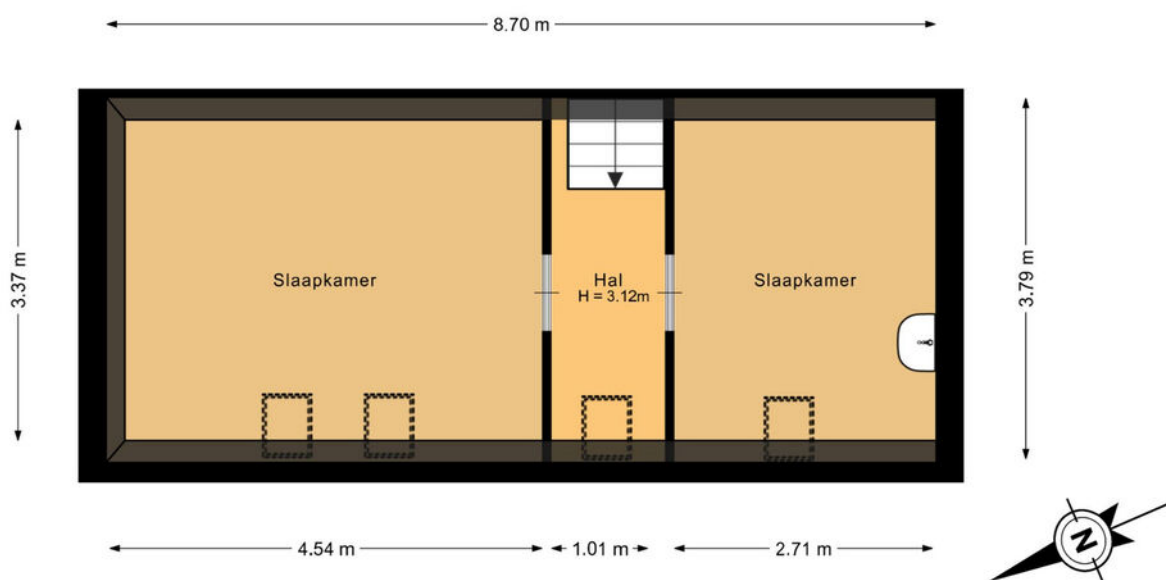


# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond verdieping

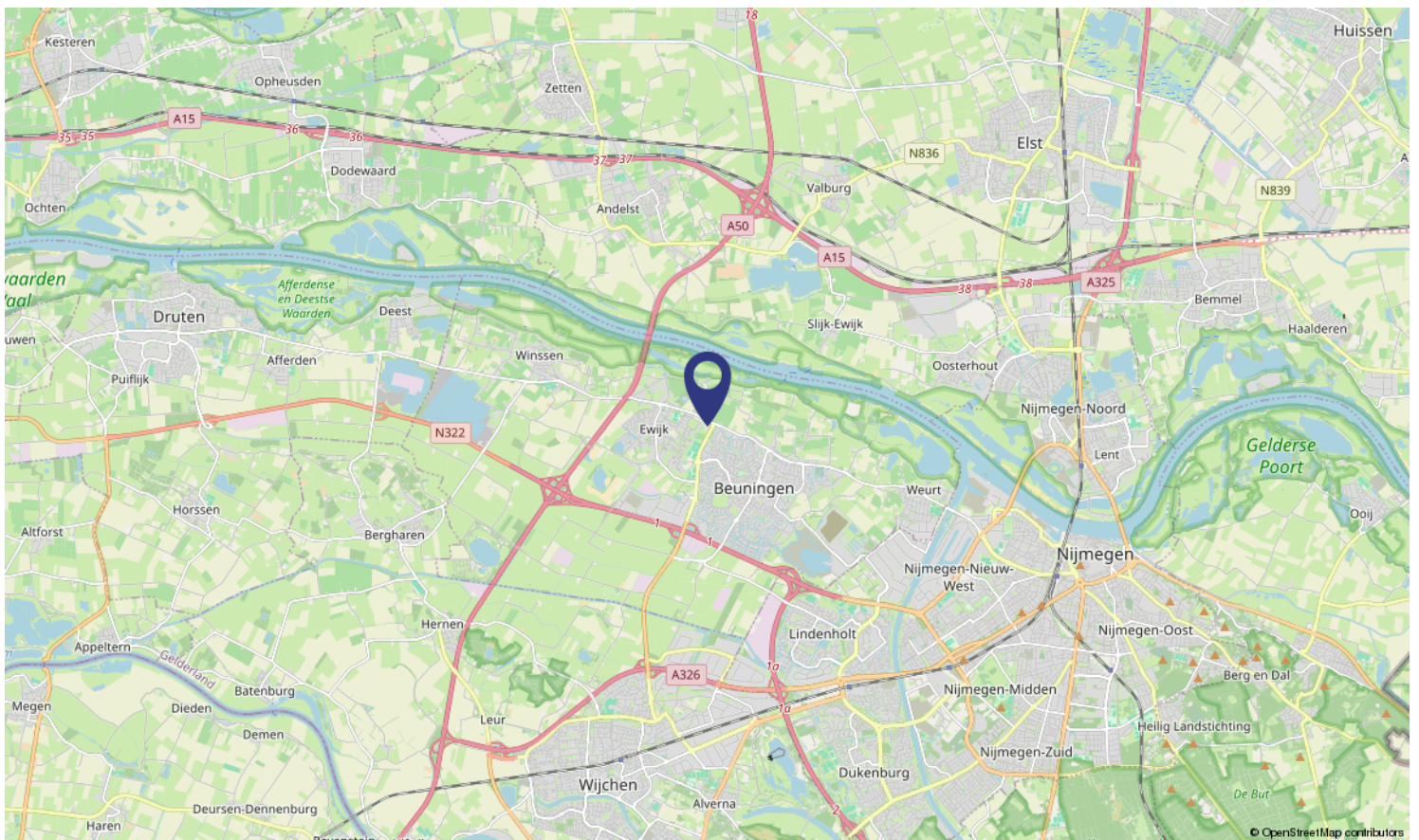
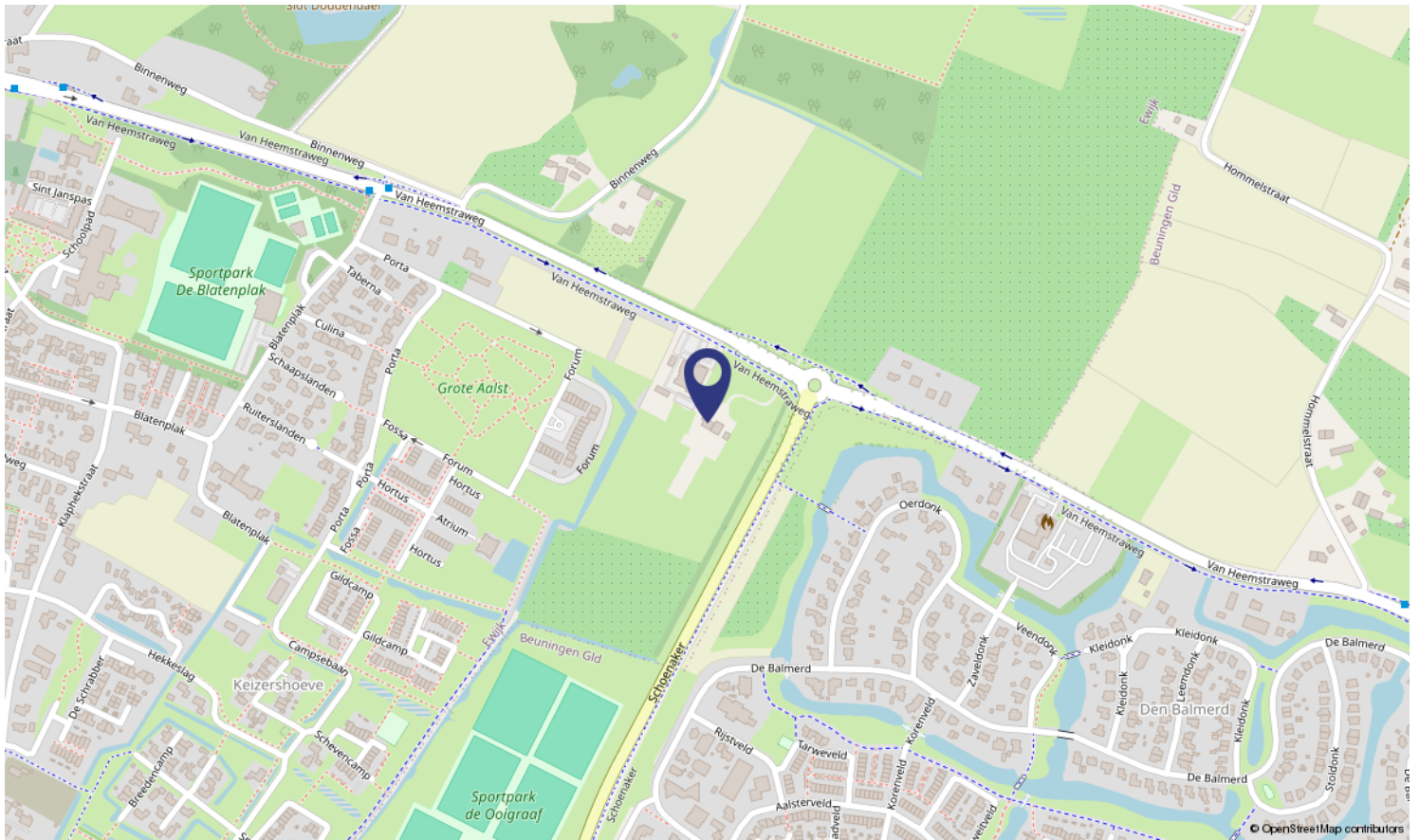


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Situatieschets



# Omgevingskaarten



maak

**kennis**

met het

**team**

**Monique van Beek**  
Assistent makelaar  
{ARMT®}



**Sandra Adriaans**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Annelou de Man**  
Marketing specialist



**MAKELAAR AAN HET WOORD**

“Bij Van Santvoort Landelijk Wonen werken we met een unieke driehoek. Met makelaars, adviseurs en architecten in één team begeleiden we aan- en verkooptrajecten. Al jarenlang zijn we actief in de hippische sector. We weten wat er speelt en zijn als eerste op de hoogte van nieuw aanbod.”

**DIRK VAN SANTVOORT,**

Makelaar van Santvoort Landelijk Wonen

# Enkele belangrijke aspecten

## 1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

## 2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

## 3. ONDERZOEKSPLICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

## 4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

## 5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen als u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

## 6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

## 8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort Makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

## 9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort Makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheeken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl).





Heeft u interesse?  
neem dan  
**contact op**

Scan de QR-code  
& volg ons!



Facebook



Instagram

van Santvoort Landelijk Wonen  
Paterslaan 2a  
5701 NZ Helmond  
+31 (0)492 52 5552  
[info@vansantvoort.nl](mailto:info@vansantvoort.nl)

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)