



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

20

FAGOT

EWIJK

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
134 m²

INHOUD:
475 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
197 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
tussenwoning
B
1979
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg, in
woonwijk
86 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel, open haard
dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

Omschrijving

Tussenwoning met vier slaapkamers, dakkapel en een tuin vol mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning aan de Fagot 20 in Ewijk absoluut een bezichtiging waard. De woning beschikt over vier slaapkamers, een ruime achtertuin met overkapping, een dakkapel op de tweede verdieping en biedt volop mogelijkheden om er jouw ideale thuis van te maken.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale kans voor starters, gezinnen of handige klussers die op zoek zijn naar ruimte en potentie.

Pluspunten op een rij:

- Tussenwoning met volop mogelijkheden
- Vier slaapkamers
- Dakkapel op de tweede verdieping voor extra ruimte en daglicht
- Royale achtertuin met overkapping en achterom
- Houten berging met extra overkapping
- Rustige ligging in een kindvriendelijke woonomgeving

Een woning met volop potentie

Deze woning biedt een uitstekende basis voor wie graag een huis volledig naar eigen smaak wil moderniseren. Dankzij de praktische indeling, vier slaapkamers en de ruime tuin is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Of je nu starter bent, een gezin hebt of op zoek bent naar extra ruimte voor werken aan huis; hier liggen volop mogelijkheden.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toiletruimte, praktische bergruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht. De aanwezige open haard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die een praktische opstelling heeft en volop mogelijkheden biedt om deze naar eigen wens te moderniseren. Via de twee openslaande deuren ontstaat een mooie verbinding met de achtertuin. Op zonnige dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, veel praktische bergruimte en een vierde slaapkamer.

De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte én een prettige hoeveelheid daglicht, waardoor deze verdieping verrassend ruim aanvoelt.

Vervolg omschrijving

Tuin

De achtertuin is volledig bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk aangelegd. Via de openslaande deuren vanuit de keuken stap je direct het terras op. In het midden van de tuin bevindt zich een verhoogd gedeelte met overkapping, een fijne plek om beschut buiten te zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over een houten berging met een extra overkapping en is er een praktische achterom.

Wonen in Ewijk

Ewijk is een geliefd dorp in de gemeente Beuningen en staat bekend om de rustige woonomgeving, het vele groen en de centrale ligging. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een supermarkt bevinden zich op korte afstand. Voor een uitgebreider winkelaanbod, horeca en middelbaar onderwijs ben je binnen enkele minuten in Beuningen.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Recreatiegebied De Groene Heuvels, de uiterwaarden van de Waal en diverse wandel- en fietsroutes liggen in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A50, A73 en A15 zijn Nijmegen, Arnhem, Oss en Tiel uitstekend bereikbaar.

Kortom

Een tussenwoning met vier slaapkamers, een dakkapel, een ruime achtertuin en volop mogelijkheden om volledig naar eigen wens te moderniseren. Gelegen in een rustige woonwijk in het gezellige Ewijk vormt dit een uitstekende kans voor iedereen die op zoek is naar ruimte, potentie en een fijne woonomgeving.

EXTRA INFORMATIE:

Let op:

*Deze woning wordt niet bewoond en wordt daarom verkocht met een "as is, where is" clause. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevindt. Eventuele gebreken, achterstallig onderhoud of andere zaken vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper. Er is daarom ook geen lijst van zaken en vragenlijst over de woning aanwezig.

*Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren (op eigen kosten)

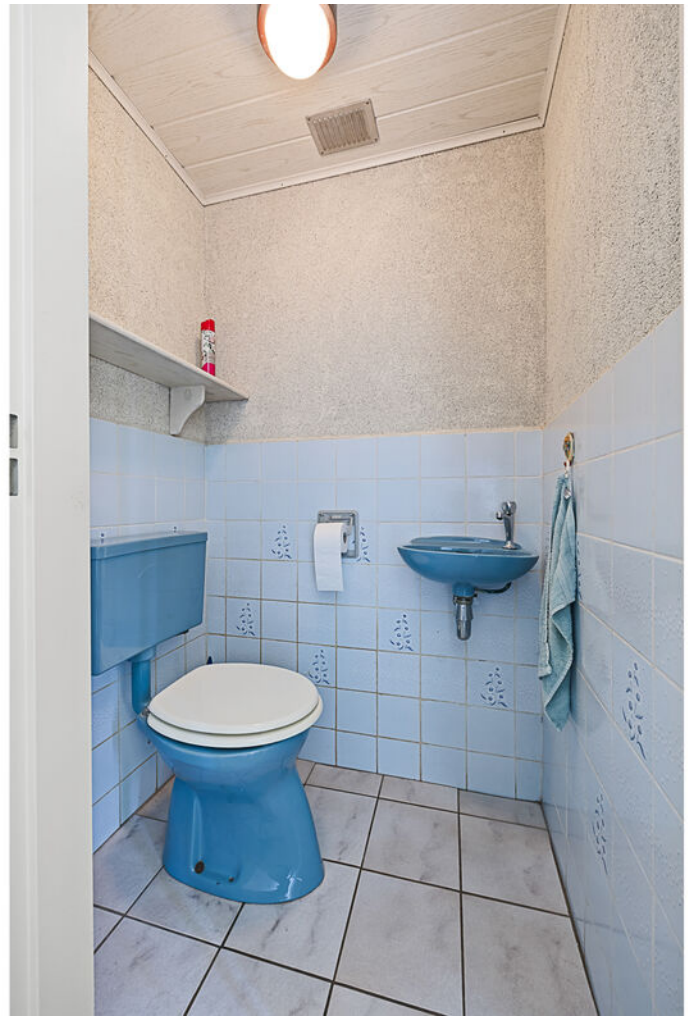
Woonkamer





Keuken







Badkamer



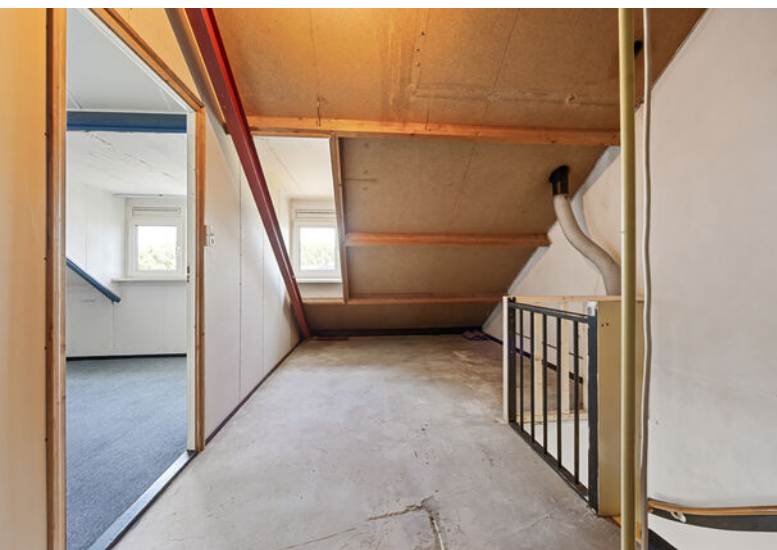
Slaapkamers







Tweede verdieping



Achtertuin





Aanzicht woning



Omgeving



Begane grond



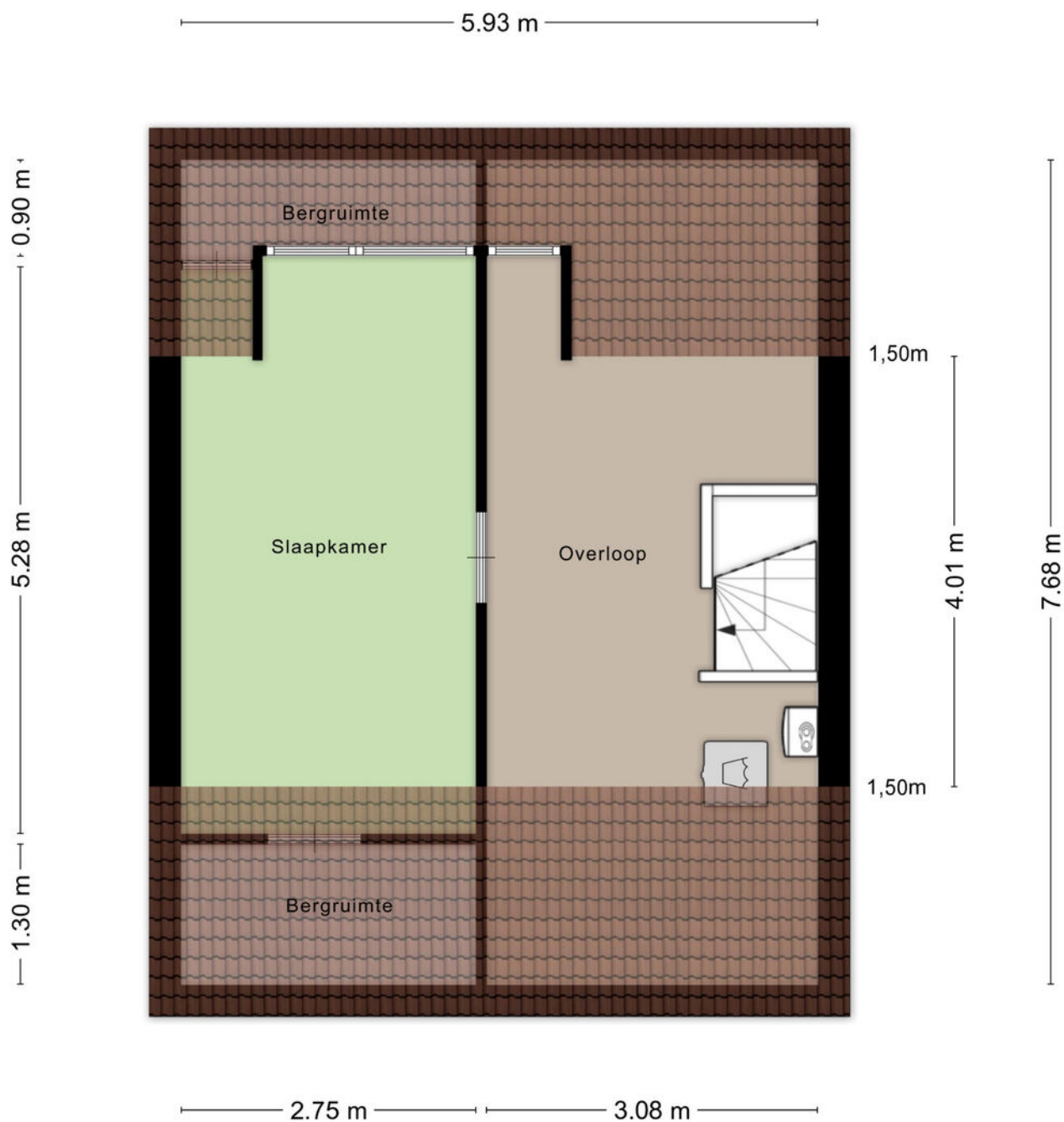
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



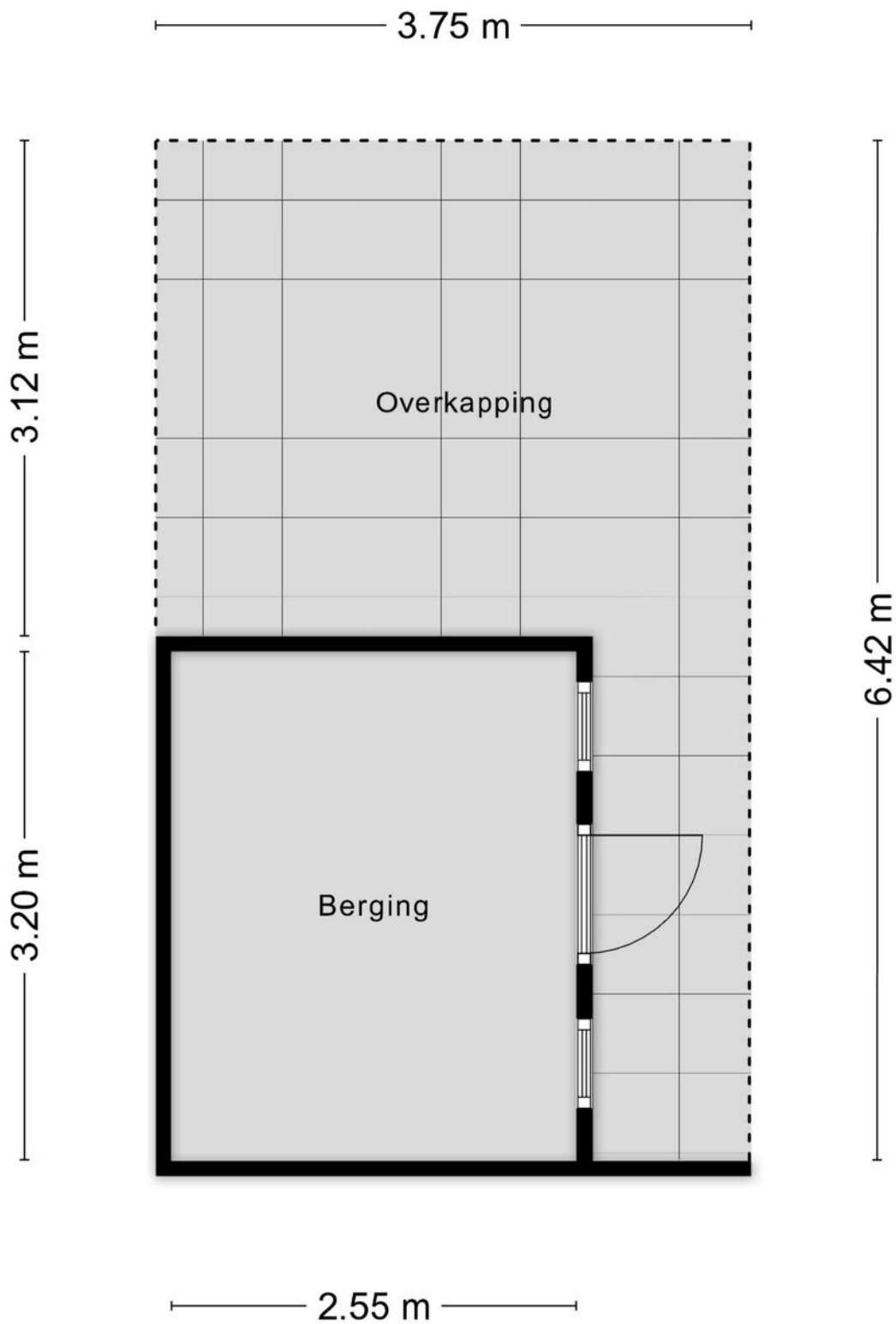
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



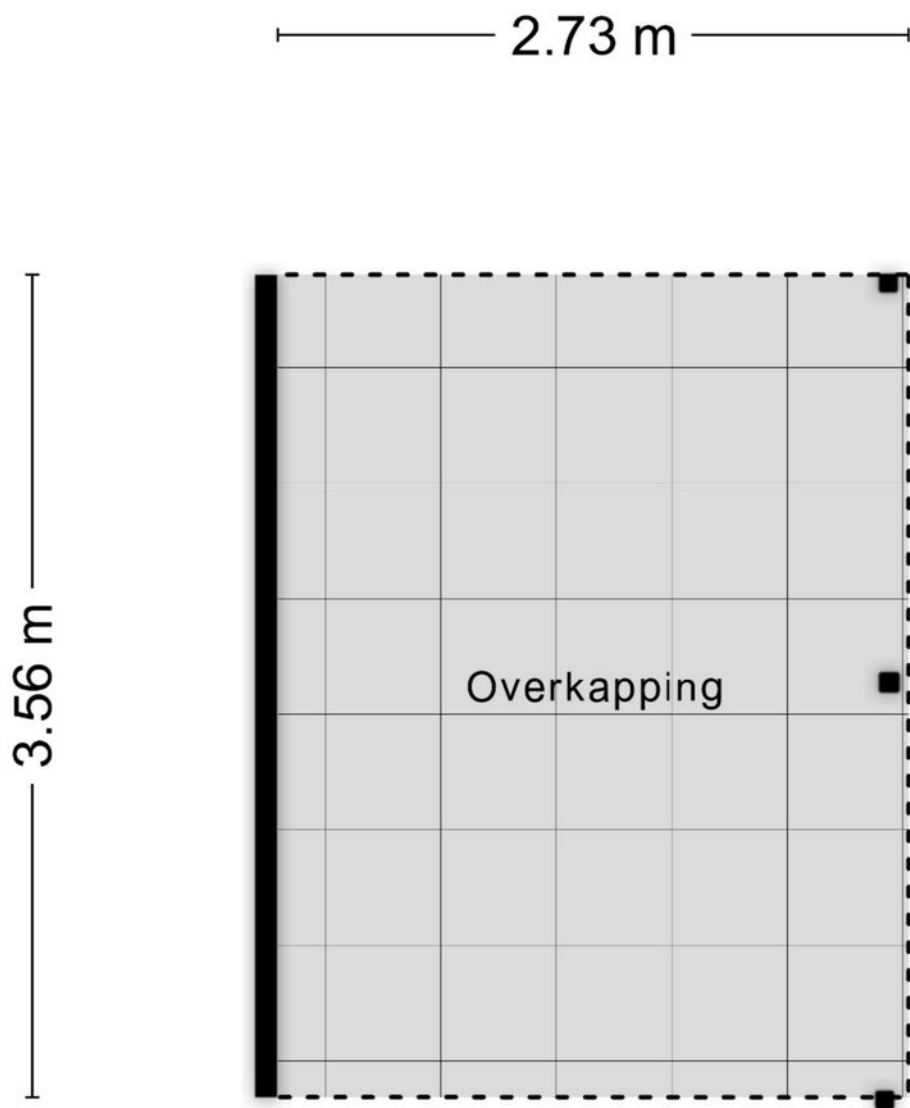
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Fagot 20
Postcode/plaats	6644AZ, Ewijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	19-06-2026
Datum meetrapport	20-06-2026
Certificaatnummer	1662808

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	134,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	8,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	172,70	M²
Bruto inhoud woning	474,94	M³

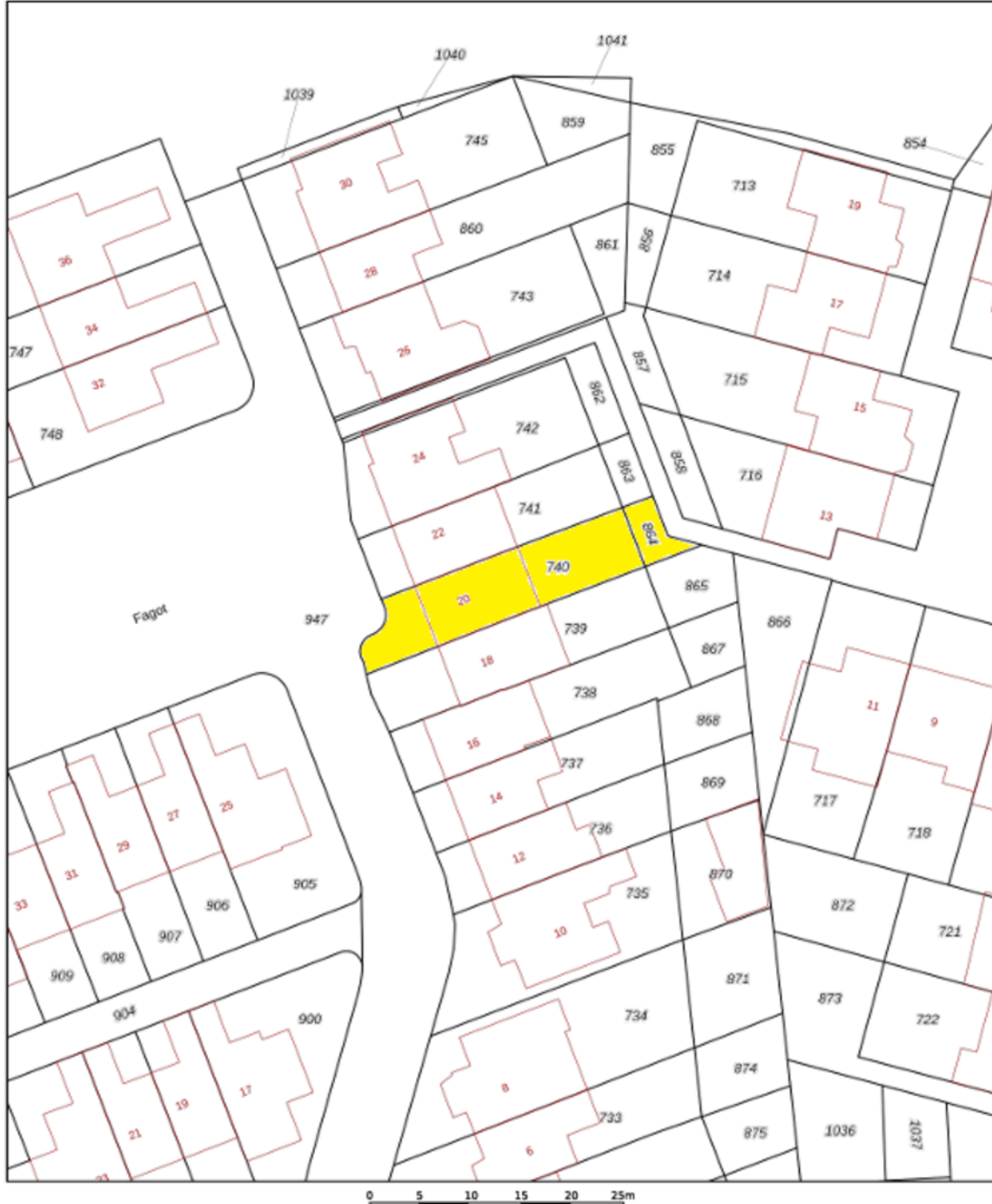
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Fagot 20



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ewijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	740
	Bebouwing		

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
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.



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 (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.—