

Heerlijk wonen in Ewijk



thuis in uw wensen

DE WATERKUIL 12 TE EWJK
VRAAGPRIJS € 395.000,- K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	86 m ²
Inhoud	357 m ³
Bouwjaar	2023
Tuin	zijtuin
Garage	geen garage
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd

Heerlijk wonen in Ewijk

Ben jij klaar voor jouw eerste of volgende stap op de huizenmarkt? Dan is deze gezellige geschakelde kwadrantwoning in Ewijk misschien wel iets voor jou! Deze goed onderhouden en instapklare woning is gebouwd in 2023 en ligt in een duurzame, groene woonwijk waar comfortabel en toekomstbestendig wonen centraal staat. De woning beschikt over energielabel A++++ en is volledig voorzien van kunststof kozijnen, vloerverwarming, een warmtepomp en 6 PVT-panelen. Dankzij deze energiezuinige installaties zijn de energiekosten bijzonder laag tot zelfs negatief. Met een lichte woonkamer, een moderne open keuken, vier slaapkamers, twee badkamers en een onderhoudsarme tuin op het zuidoosten met aangebouwde houten berging, is dit een woning

waar je direct kunt intrekken.

Deze zeer fraaie geschakelde kwadrantwoning is rustig gelegen in een fijne en kindvriendelijke woonwijk op enkele minuten loop/fietsafstand van het centrum van Ewijk, sportvelden en basisschool. De natuurlijke omgeving van Ewijk aan de Waal met zijn uiterwaarden en slingerende dijken is ideaal voor mooie fietstochten. De historische stad Nijmegen met veel cultuur, theater en musea is gemakkelijk en snel bereikbaar. Dichtbij zijn er diverse uitvalswegen naar onder andere de A50 en A73.





Entree & toiletruimte

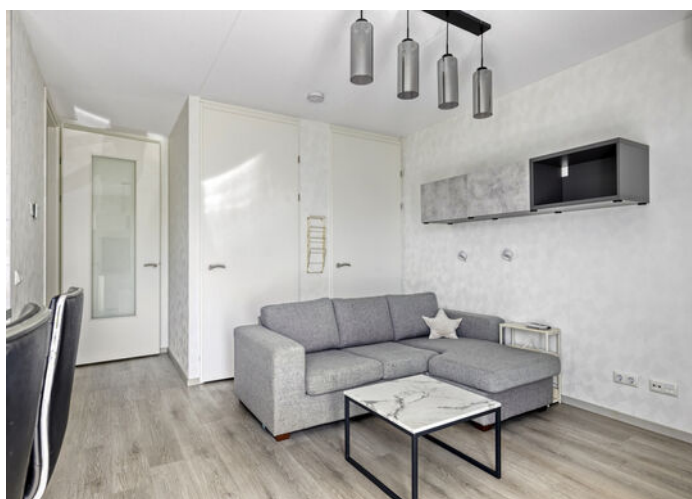
Via de hal betreedt u de woning, hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. De geheel betegelde moderne toiletruimte is voorzien van zwart sanitair met een hangend toilet en een fonteintje. De hal biedt u toegang tot de woonkamer met open keuken.





Woonkamer

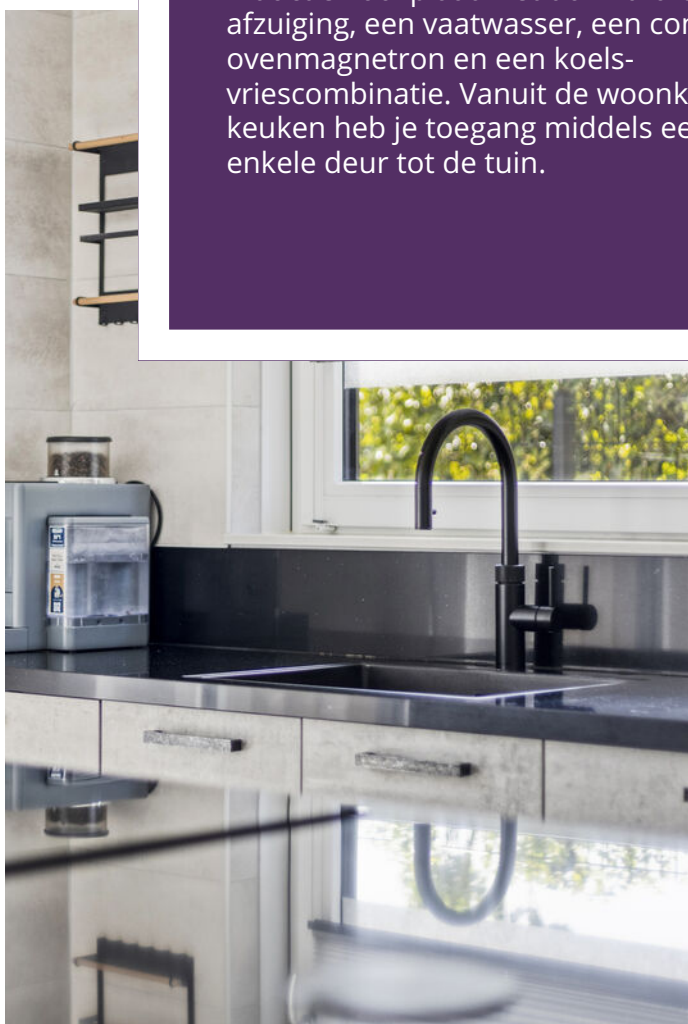
De fijne woonkamer met open keuken betreft een keurige en moderne ruimte. De PVC-vloer in combinatie met de nette wandafwerking biedt de ruimte een fijne uitstraling. Door de grote raampartij beschikt de ruimte over een aangename lichtinval.





Open keuken

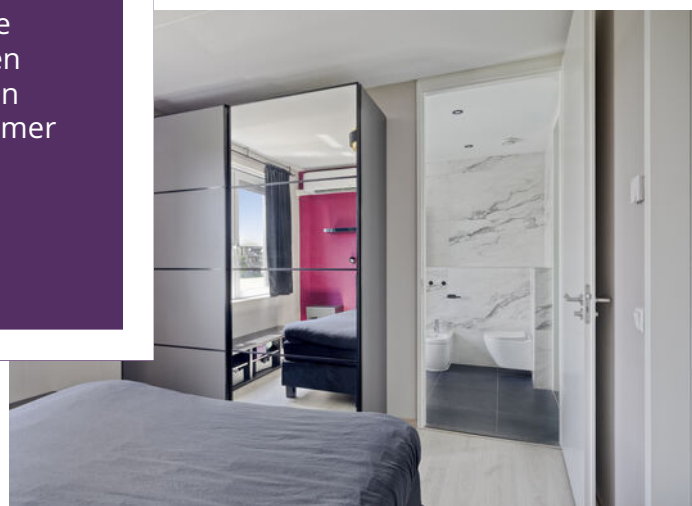
De moderne open keuken voorzien van een kookeiland en van diverse inbouwapparatuur, namelijk een Etna inductie kookplaat met downdraft afzuiging, een vaatwasser, een combi-ovenmagnetron en een koels-vriescombinatie. Vanuit de woonkamer/keuken heb je toegang middels een enkele deur tot de tuin.





1e verdieping

Deze verdieping bestaat uit een overloop, twee fijne ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Vanuit de twee slaapkamers is de ensuite badkamer bereikbaar. De twee fijne slaapkamers en overloop is voorzien van een laminaat vloer en behangen wanden, tevens is de ouderslaapkamer voorzien van airconditioning.



Badkamer

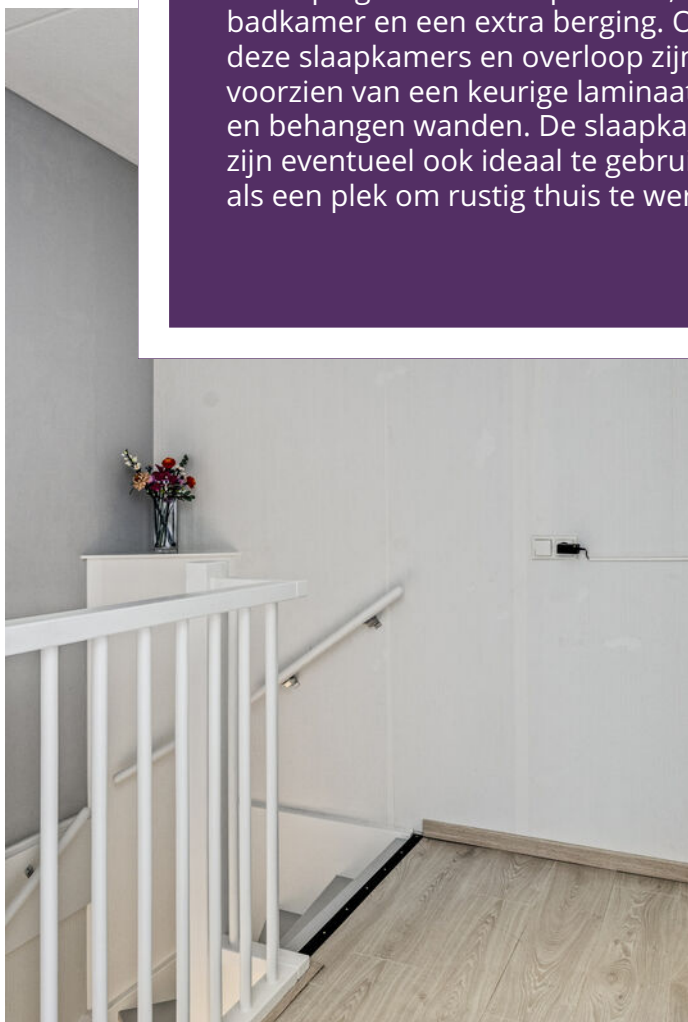
De badkamer beschikt over een strakke wand en vloerafwerking met een marmer wandtegel en donkere vloertegel. Deze ruimte is voorzien van een inloofdouche, hangend toilet, een bidet, een dubbele wastafel met meubel en een opbergmeubel in dezelfde stijl.





2e verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De tweede verdieping bestaat net als de eerste verdieping uit twee slaapkamers, een badkamer en een extra berging. Ook deze slaapkamers en overloop zijn voorzien van een keurige laminaat vloer en behangen wanden. De slaapkamers zijn eventueel ook ideaal te gebruiken als een plek om rustig thuis te werken.





Badkamer

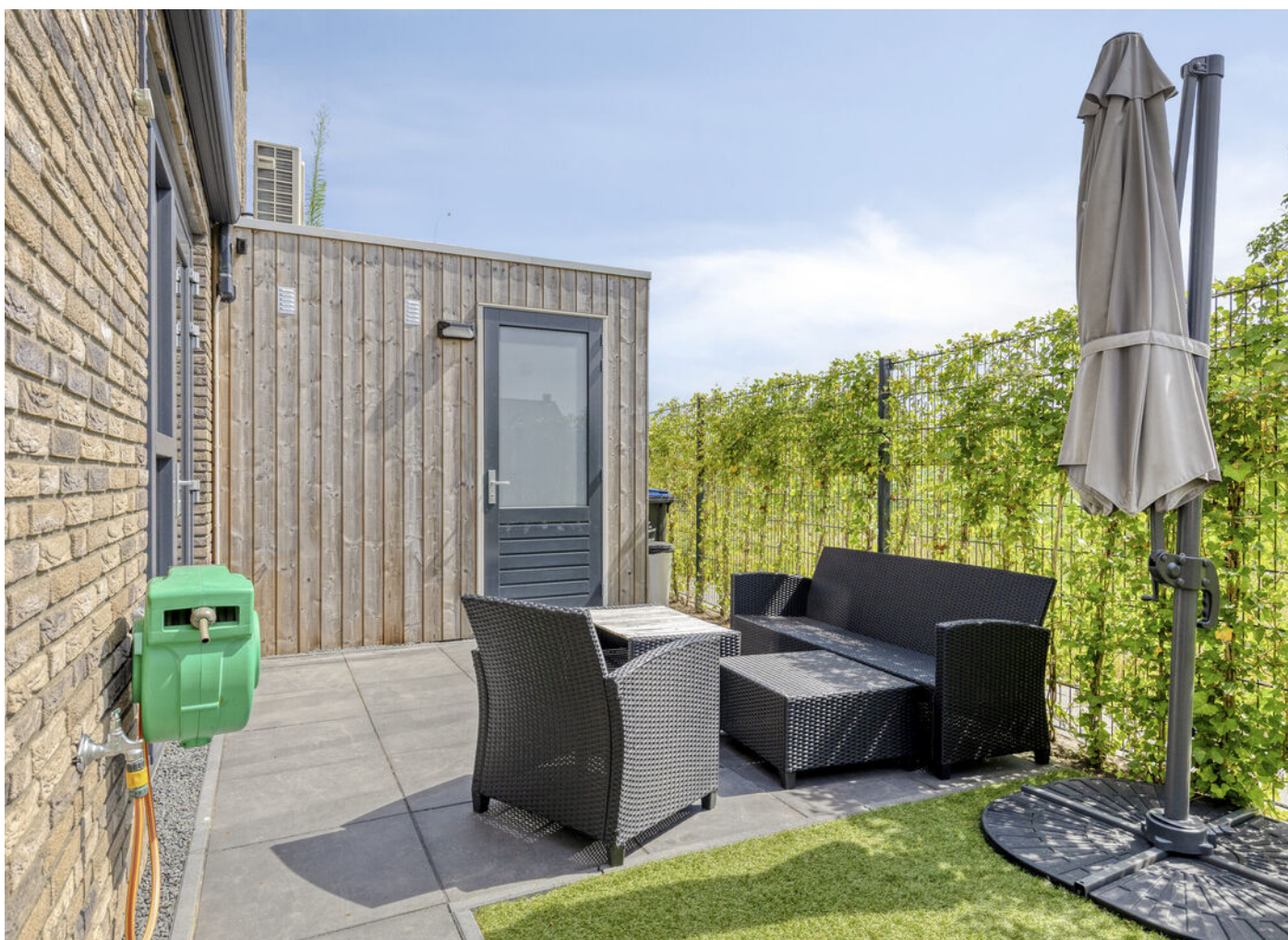
Een zwarte marmer tegel voorziet de badkamer van een moderne uitstraling. Deze ruimte beschikt over een 2-persoons whirlpool, een hangend toilet en een wastafelmeubel met wastafel. Beide badkamers zijn afgewerkt met Italiaanse tegels en zelfs de bidet op de 1e verdieping is van Italiaanse type.





Tuin

De tuin is gelegen op het zuidoosten en biedt daarmee genoeg plekken om van de zon te genieten. In de tuin is tevens een aangebouwde houten berging aanwezig. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd met een terras en kunstgras. Daarnaast beschikt de tuin over een elektrisch zonnescherm.

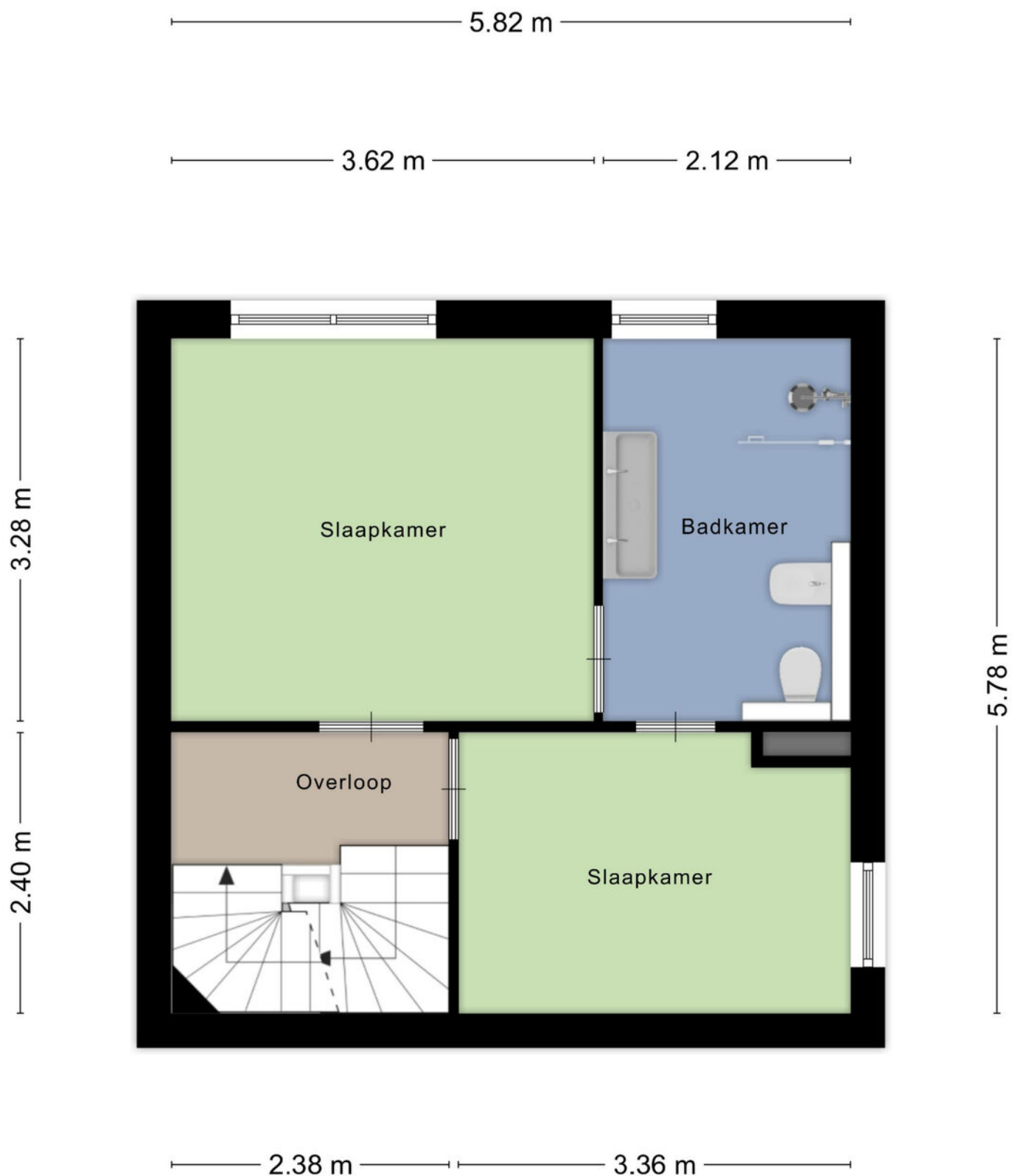




Begane grond

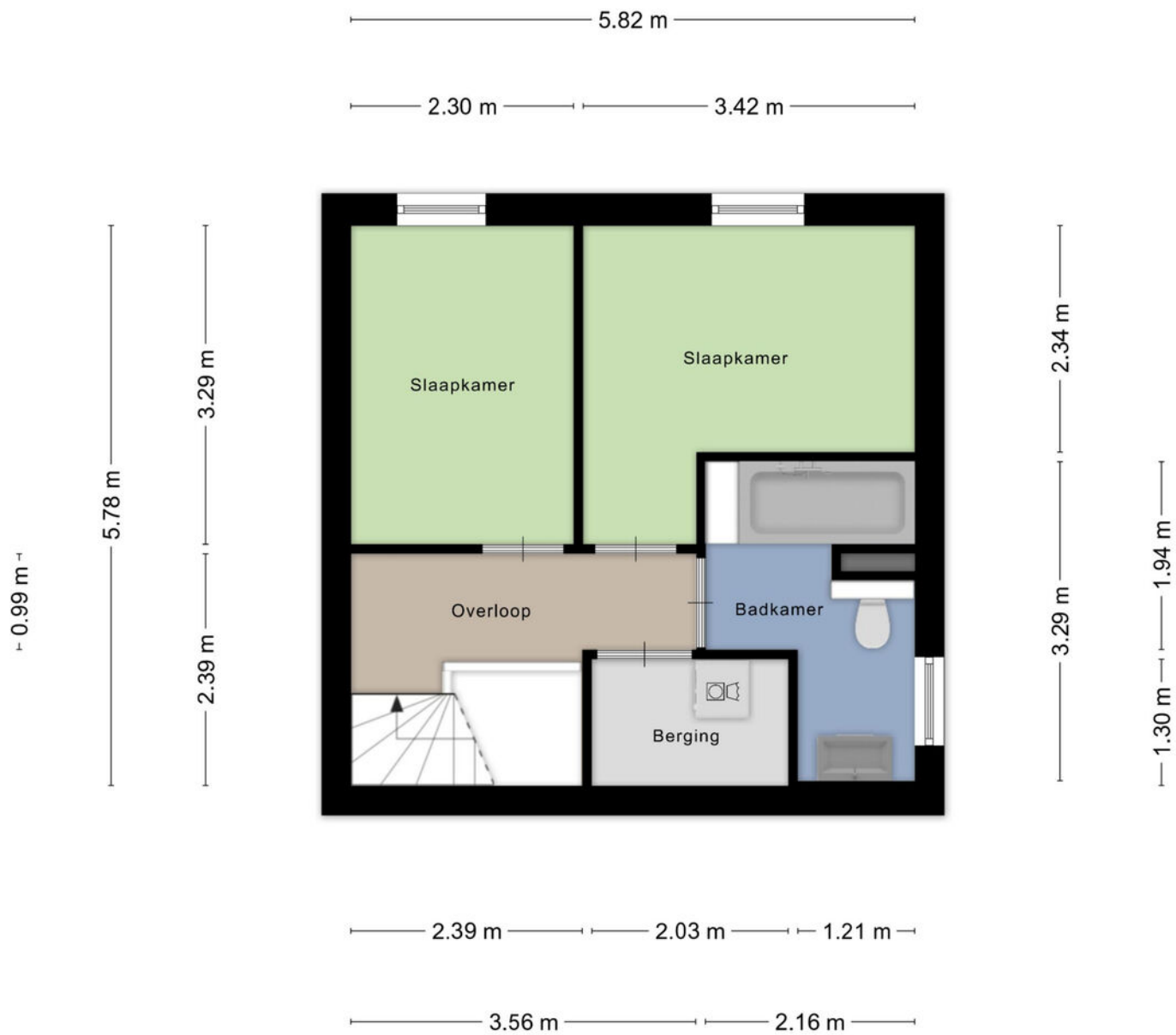


Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ewijk

E

2857

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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 databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse meubels in de slaapkamers en woonkamer, behalve de barkrukken		X	
- Alle vaste planken en kasten in de slaapkamers en woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inwendige afzuigsysteem keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Bidet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Ligbad met whirlpool functie	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			

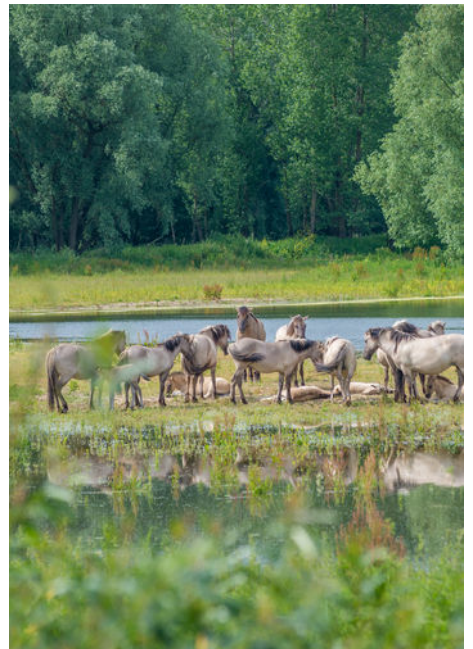
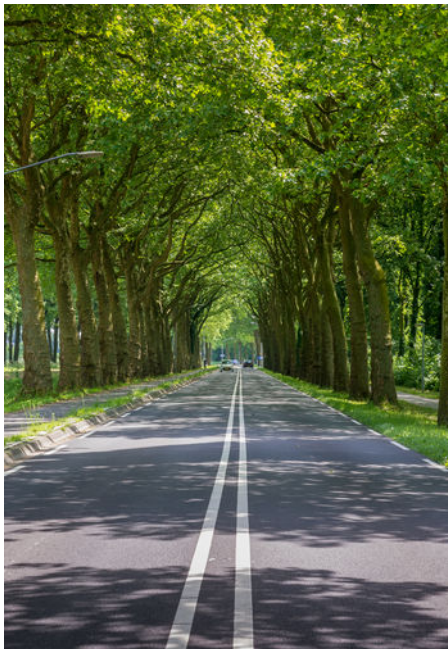
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Onderhoudscontract waterpomp	Moet worden overgenomen		

Wonen in Ewijk

Het dorp Ewijk is, net als buurdorp Winssen, een woonomgeving voor rustzoekers bij uitstek. Het dorp telt 3736 inwoners en ligt, net als de andere dorpen in de gemeente Beuningen, met de noordkant naar de rivier de Waal gericht. Ewijk is een typisch Maas en Waals dorp, dat zich vooral kenmerkt door de natuurlijke schoonheid van het dijkenlandschap en de uiterwaarden en goed nabuurschap.

De bewoners kennen elkaar veelal nog en op straat word je er steevast begroet. Het dorp beschikt over voorzieningen op basisniveau en heeft, door het uitgebreide voorzieningenniveau van Beuningen, ook nauwelijks meer nodig. Net als in de andere dorpen van de gemeente Beuningen is het verenigings- en dorpsleven sterk ontwikkeld en worden er jaarlijks diverse evenementen georganiseerd.





Welkom bij Uw Huismakelaar!

Verkoopmakelaar, aankoopmakelaar, taxaties Ons team

Uw Huismakelaar is uw steun en toeverlaat als het gaat om aan- en verkoop van woningen in de regio Beuningen/Nijmegen alsmede in het land van Cuijk. Wij denken en zoeken met u mee en begeleiden het gehele aankoop- of verkooptraject. We beschikken over een uitgebreid netwerk, zijn altijd uitstekend bereikbaar door korte lijnen en onderscheiden ons door een grote woningkeuze. Onze etalage is daarbij ons visitekaartje. Ook verzorgen wij woningtaxaties.

Ons team bestaat uit Makelaar Diederik Fokke, Assistent-makelaardij Petra Fokke en Kandidaat Register Makelaar Jurre Kersten. Wij staan u graag bij en heten u van harte welkom in ons kantoor aan de Klaproosstraat 2 in Beuningen.

Advisering

Een goede koop of verkoop begint met een gedegen advies. Uw Huismakelaar is geregistreerd als Registermakelaar en Taxateur Wonen en beschikt over alle benodigde ervaring. We zijn helder in onze communicatie, komen niet met verrassingen en behandelen u zoals u dat mag verwachten. Voor ons is de enige goede klant een tevreden klant en dat dragen we graag uit.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil 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 een pand, 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.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende 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.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, dan is er wilsovereenstemming. De verkopend makelaar legt alles schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Sinds 1 september 2003 is een mondeling aangegane koop niet rechtsgeldig meer. De koop is voorlopig gesloten zodra beide partijen de handtekening onder de koopakte hebben gezet en koper een kopie van de akte ontvangen heeft. De koper heeft vanaf dat moment 3 bedenkdagen en kan in die periode zonder opgaaf van redenen van de koop afzien. Het eventueel meebedongen financieringsvoorbehoud gaat overigens in op het moment van de mondelinge overeenstemming en niet op het moment van tekenen van de koopakte.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zo veel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het zelf over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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.

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.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij helpen u graag!



Uw Huismakelaar

Klaproosstraat 2
6641 AR Beuningen Gld

Tel: 024-6775711
beuningen@uwhuismakelaar.info
www.uwhuismakelaar.info

Vastgoed
Ned.

