

Heerlijk wonen in Ewijk



thuis in uw wensen

BINNENWEG 5 A TE EWJK
VRAAGPRIJS € 1.750.000,- 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	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	431 m ²
Perceeloppervlakte	7687 m ²
Inhoud	1703 m ³
Bouwjaar	1960
Tuin	tuin rondom
Garage	carport
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd

Heerlijk wonen in Ewijk

Op een unieke locatie in het buitengebied van Ewijk staat deze indrukwekkende vrijstaande villa met een totale gebruikersoppervlakte van 431 m², gelegen op een perceel van ca. 7687 m². Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en privacy, omringd door een landelijke omgeving en een riant eigen erf. De woning combineert een karaktervolle uitstraling met moderne woonvoorzieningen en biedt alles wat u zich kunt wensen voor comfortabel wonen. Met een sfeervolle, royale woonkamer, een heerlijke woonkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers, een royaal souterrain, een eigen oprijlaan en een schitterende tuin met vijverpartij, is dit een woning die zelden op de markt verschijnt.

Een unieke villa waar wonen, ontspannen en genieten op een uitzonderlijk niveau samenkomen.

De woning bevindt zich in een geliefd en groen gedeelte van Ewijk, waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan. De natuurlijke omgeving van Beuningen 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. In de nabije omgeving vindt u diverse scholen, supermarkten, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden.



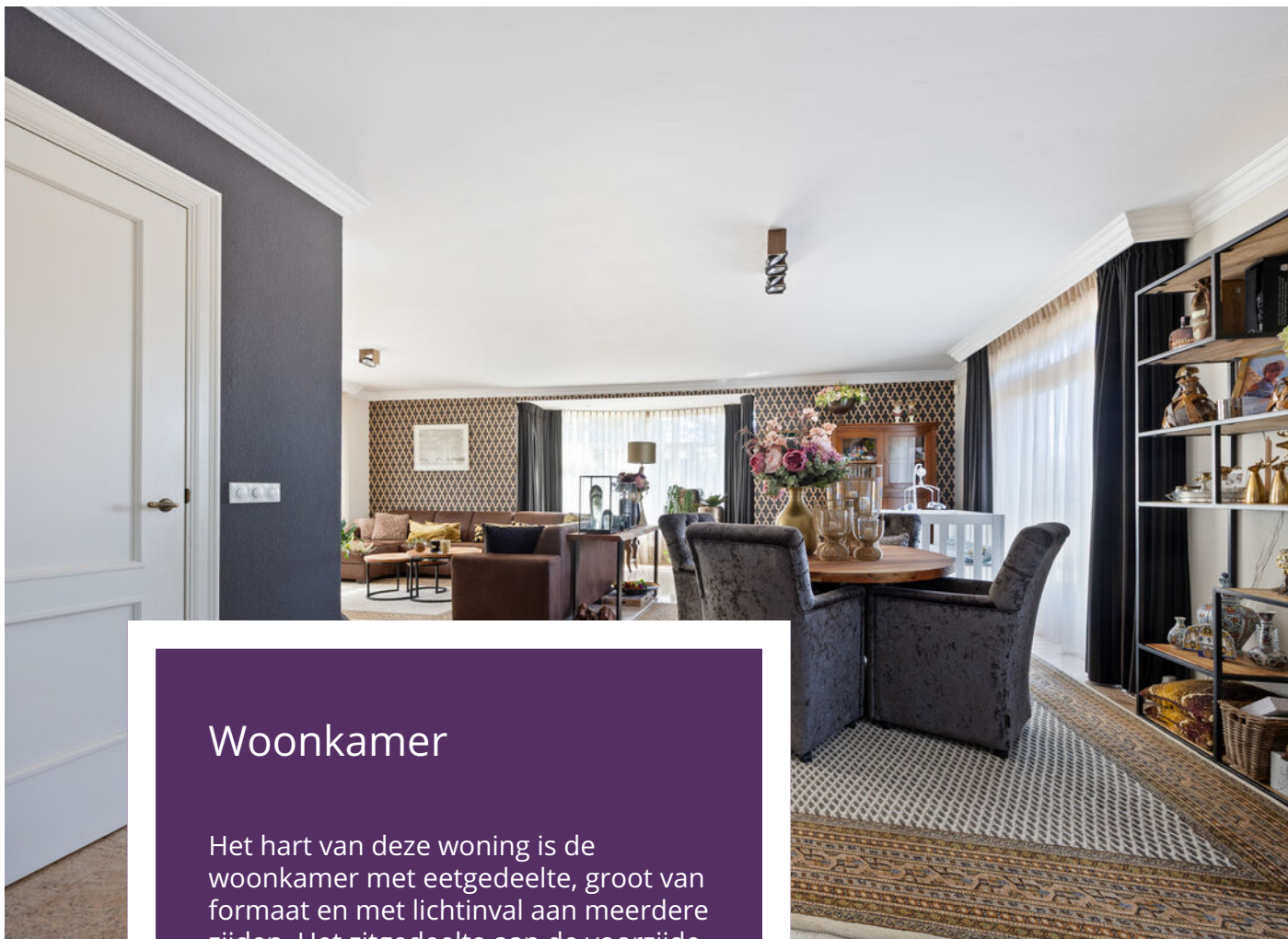


Entree

Vanaf de Binnenweg draai je de bestrate oprit op. Het terrein wordt afgesloten door een hekwerk en biedt volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Bij aankomst valt meteen op hoeveel ruimte er rondom de bebouwing ligt. De woning beschikt over een entree aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde.

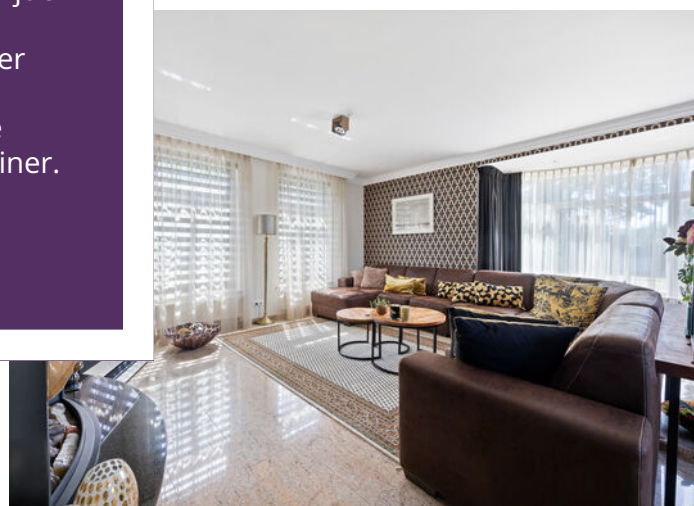
Achter de voordeur gaat een ontvangthal verscholen. Kenmerkend zijn de mooie zichtlijnen en de natuurstenen trap welke toegang geeft tot de eerste verdieping. De hoge wanden en plafonds zorgen samen met de lichtinval voor een hal met een unieke sfeer.





Woonkamer

Het hart van deze woning is de woonkamer met eetgedeelte, groot van formaat en met lichtinval aan meerdere zijden. Het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning is voorzien van een gashaard. Aan de achterzijde is meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel waar je vrienden en familie kunt ontvangen voor een heerlijk diner.



Keuken

De woonkeuken is een plek om volop van te genieten. Mooi uitzicht aan de achterzijde en plek voor een grote eettafel maken de keuken tot een ruimte waar de bewoners vele uren doorbrengen. De keuken in hoekopstelling heeft een natuurstenen aanrechtblad en inbouwapparatuur.





Slaapkamer

Aan de rechterzijde van de woning is de zeer ruime ouderslaapkamer gesitueerd. Deze slaapkamer is strak afgewerkt met stucwerk wanden. Daglicht stroomt binnen via diverse ramen, waardoor de kamer licht en ruimtelijk aanvoelt. Als extra luxe beschikt deze kamer over een ruime inloopkast en airconditioning.





Badkamer

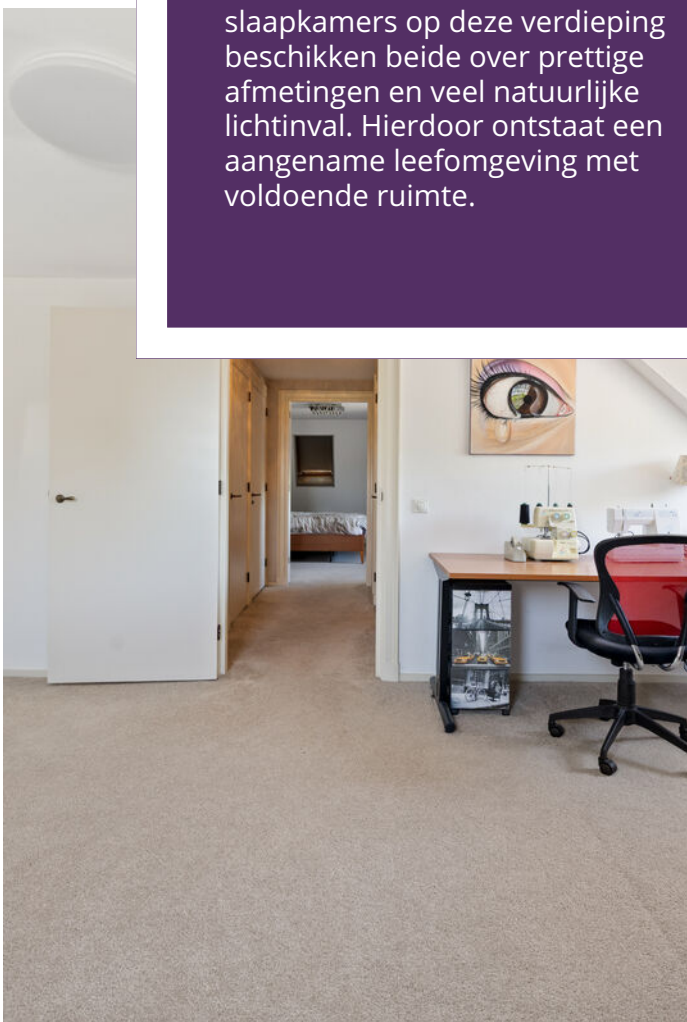
De fraaie badkamer op de begane grond is een fijne plek om heerlijk te ontspannen na een lange dag werken. Ook hier is weer gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen wat de ruimte een moderne en luxe uitstraling geeft. Een groot deel van de wanden zijn betegeld met een fraaie tegel.





1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop, twee slaapkamers, een separaat toilet, een berging en een comfortabele badkamer. De twee slaapkamers op deze verdieping beschikken beide over prettige afmetingen en veel natuurlijke lichtinval. Hierdoor ontstaat een aangename leefomgeving met voldoende ruimte.





Badkamer

De comfortabele badkamer beschikt over een ligbad met douche, vloerverwarming en een wastafelmeubel. De badkamer is voorzien van een fraaie marmeren tegel wat de ruimte een moderne, open en frisse uitstraling geeft. Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie.





Souterrain

Een bijzonder element van deze villa is het royale souterrain. Deze volwaardige verdieping voegt een royale multifunctionele ruimte toe aan de villa en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Het souterrain is momenteel ingericht als combinatie van werk-, opslag en recreatieruimte.





Tuin

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt het perfecte decor voor het genieten van het buitenleven in al zijn facetten. Een royaal gazon, een vijver, bomen, kleurrijke borders en vaste beplanting zorgen voor een parkachtige sfeer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal terras, een carport met berging en een heerlijke overkapping.





Begane grond



Eerste verdieping



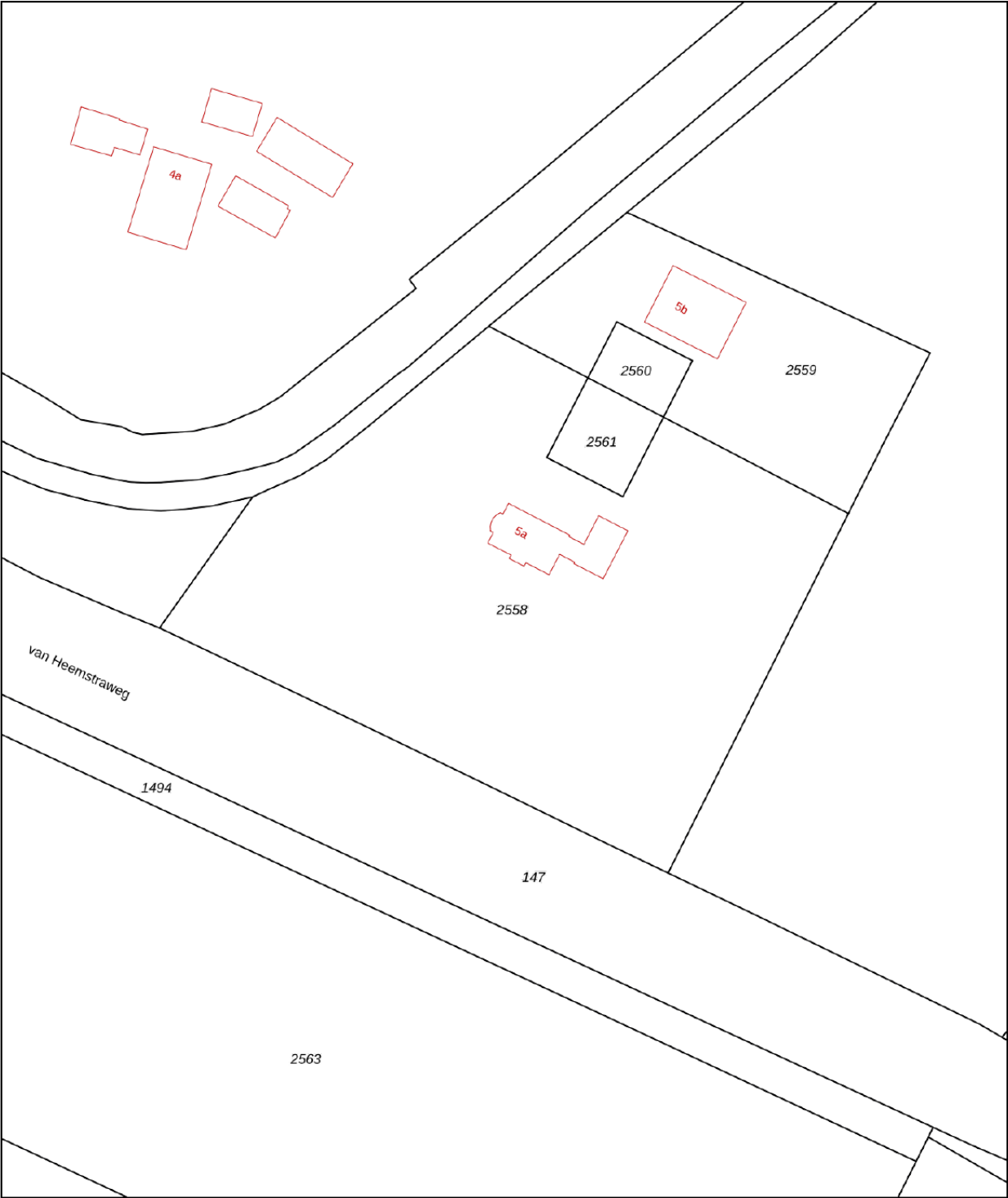
Souterrain



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ewijk

E

2558

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

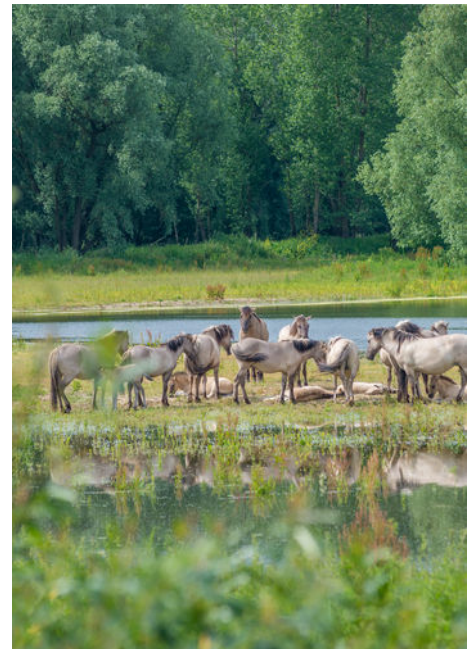
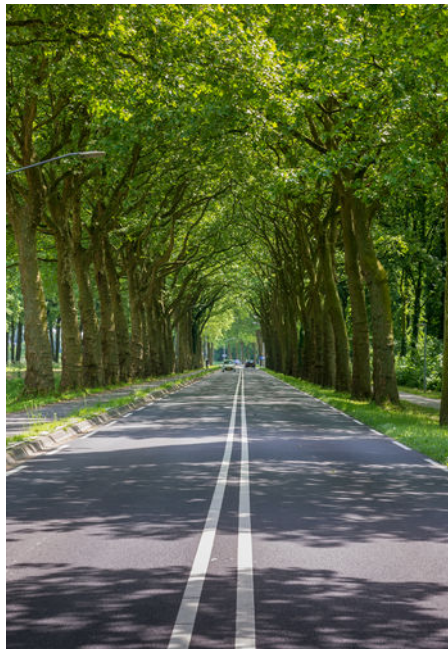
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

