

te koop



Directeur Trompstraat 1

Ewijk

Vraagprijs € 535.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 120 m²

PERCEELOPPERVLAKE
395 m²

INHOUD
Ca. 477 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1975

ENERGIELABEL
A

ZONNEPANELEN
18 stuks

GARAGE
Vrijstaand



Omschrijving

Comfortabel, ruim én toekomstbestendig wonen op een prachtige plek in Ewijk!

Deze uitstekend onderhouden semi-bungalow met vier slaapkamers, energielabel A, maar liefst 18 zonnepanelen, een separate berging én een vrijstaande stenen garage heeft verrassend veel te bieden. Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond is de woning geschikt voor iedere levensfase, terwijl de verdieping volop extra ruimte biedt. Binnen springen de vernieuwde woonkeuken en badkamer en de kunststof kozijnen met HR++ beglazing direct in het oog. De lichte woonkamer staat via de schuifpui in directe verbinding met het overdekte terras en de tuin. Twee slaapkamers, de badkamer en een separate waskamer bevinden zich op de begane grond; op de verdieping zijn nog eens twee slaapkamers aanwezig.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en beschikt over een royaal overdekt terras. Aan de voorzijde geniet je juist van een vrij en groen uitzicht. De ruime eigen oprit, vrijstaande stenen garage en separate berging zorgen bovendien voor volop parkeer- en bergruimte. En dan de ligging: rustig en groen, met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels en een bushalte bevinden zich op korte afstand, terwijl ook Nijmegen en de belangrijkste uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn.

Een verrassend complete en energiezuinige woning waar comfortabel wonen nu én in de toekomst centraal staat.

Enthousiast? Bel snel voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de centrale hal met meterkast, garderobekast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken praktisch bereikbaar.

De lichte en royale woonkamer beschikt over grote raampartijen en een schuifpui naar het overdekte terras in de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding staan.

Aansluitend bevindt zich de vernieuwde woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser en oven. Hier bevindt zich tevens de cv-kast. Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar. In de slaapvleugel aan de rechterzijde bevinden zich twee slaapkamers, de vernieuwde badkamer en een separate waskamer.

De badkamer is compleet ingericht met een inloofdouche met regen- en handdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en mechanische ventilatie. De gehele begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing. Dankzij de aanwezigheid van slaapkamers en een badkamer op deze woonlaag is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

Verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale overloop met dakraam, die dankzij de ruime afmetingen ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een werk- of hobbyplek. Aan weerszijden van de overloop bevinden zich twee slaapkamers.

Tuin, garage en berging:

De rondom gelegen en volledig omheinde tuin is verzorgd aangelegd met terrassen, borders en volwassen beplanting. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt dankzij de groene erfafscheiding veel privacy. Het ruime overdekte terras vormt een fijne, beschutte plek om een groot deel van het jaar buiten te zitten. Ook de voortuin is royaal van formaat en biedt een prettig uitzicht op het omliggende groen. Aan de zijkant van het perceel ligt een ruime eigen oprit met toegang tot de vrijstaande stenen garage. Daarnaast bevindt zich in de achtertuin een separate stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

Locatie:

De woning ligt rustig en groen aan de rand van de dorpskern van Ewijk, met het winkelplein, de basisschool en diverse sportvoorzieningen op korte afstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de omgeving nodigt uit tot heerlijke wandel- en fietstochten langs de Waal, de uiterwaarden en de karakteristieke dijken. Een bijzondere blikvanger van het dorp is het sfeervolle Slot Doddendaal, dat bijdraagt aan het landelijke en historische karakter van Ewijk. De bereikbaarheid is uitstekend. Nijmegen en Beuningen liggen op korte rijafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A50 en A73 snel bereikbaar. Hier woon je dan ook heerlijk rustig en groen, zonder in te leveren op voorzieningen en bereikbaarheid.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 120 m²
- Inhoud: ca. 477 m³
- Perceeloppervlakte: 395 m²
- Energielabel A
- 4 slaapkamers
- Keuken 2023
- Badkamer 2025
- Spouwmuurisolatie 2022
- 18 zonnepanelen 2022
- Kunststof kozijnen begane grond 2023
- Cv-ketel 2019
- Meterkast 2023
- Riolering 2020
- Achtertuin op het zuiden
- Terras met overkapping
- Separate berging
- Vrijstaande stenen garage
- Eigen oprit
- Veel privacy
- Rustige ligging nabij het centrum van Ewijk
- Goede bereikbaarheid van Nijmegen, A50 en A73
- Aanvaarding in overleg





























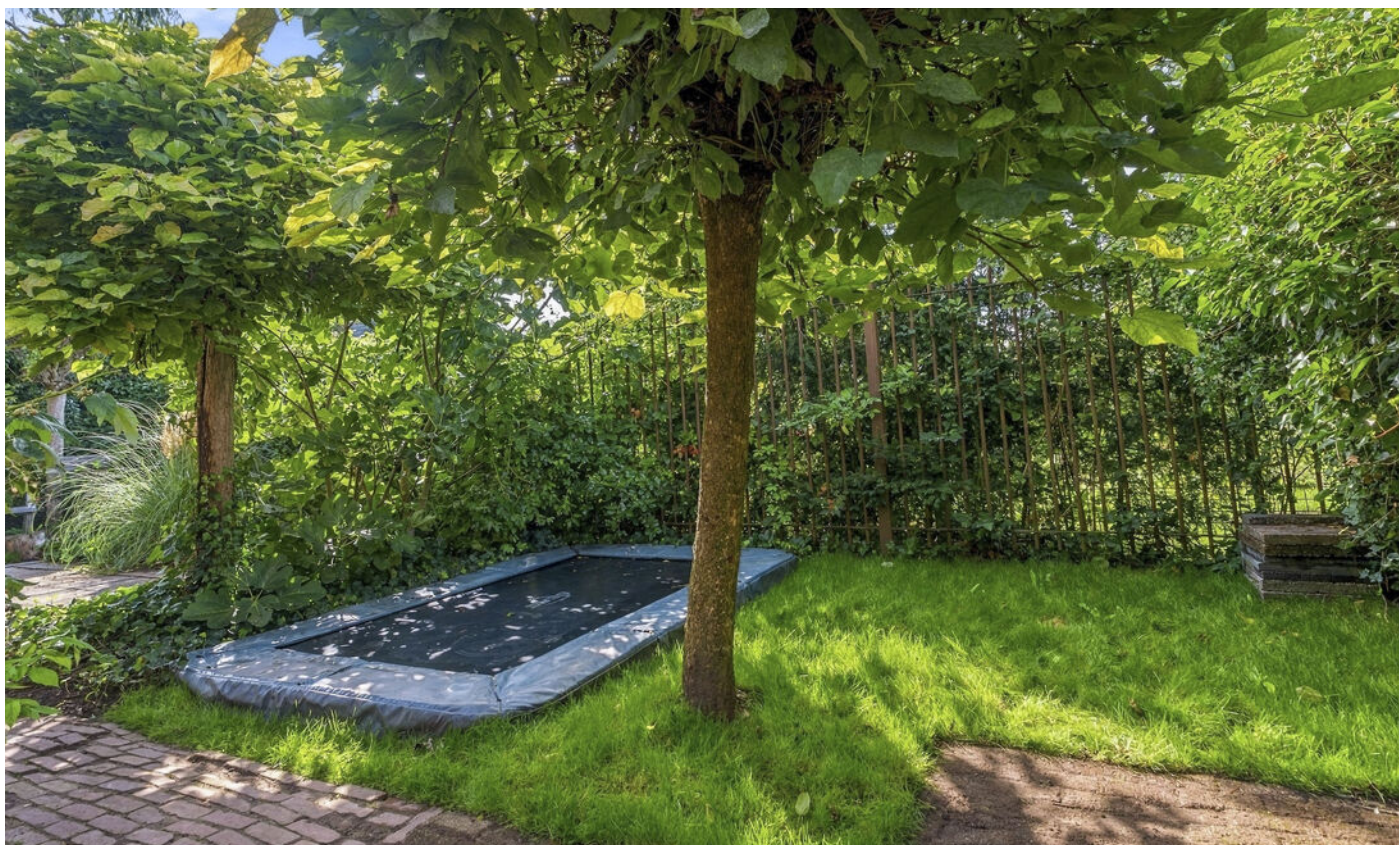


























Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel		X		
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vijg voortuin en de trampoline.		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Trampoline		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper.

Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



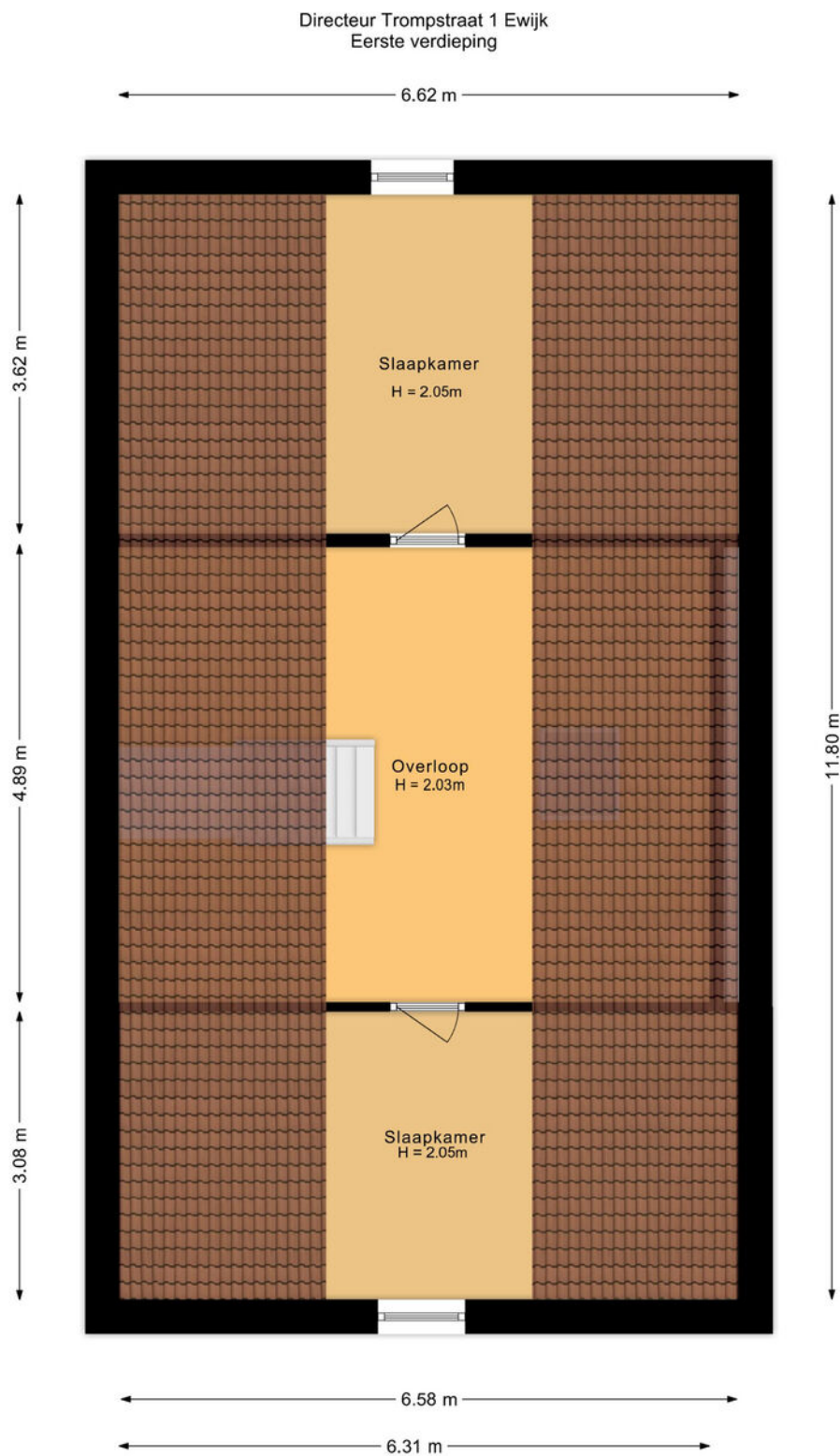
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



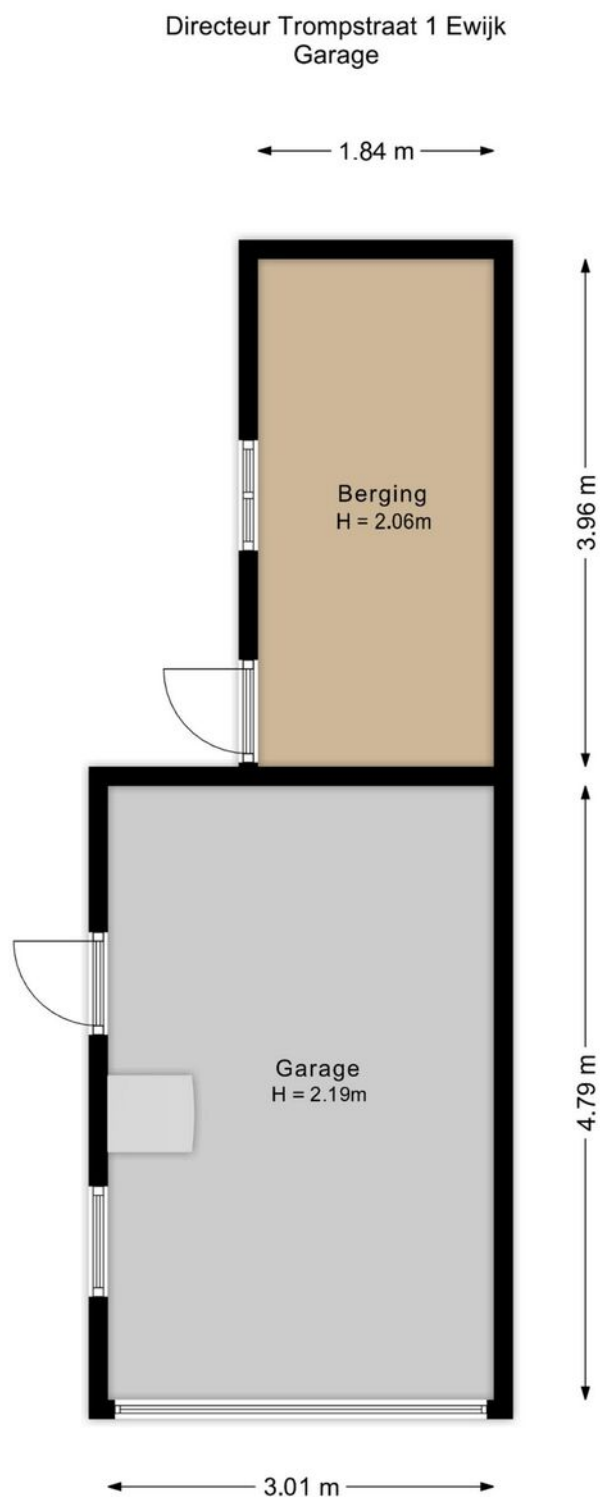
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

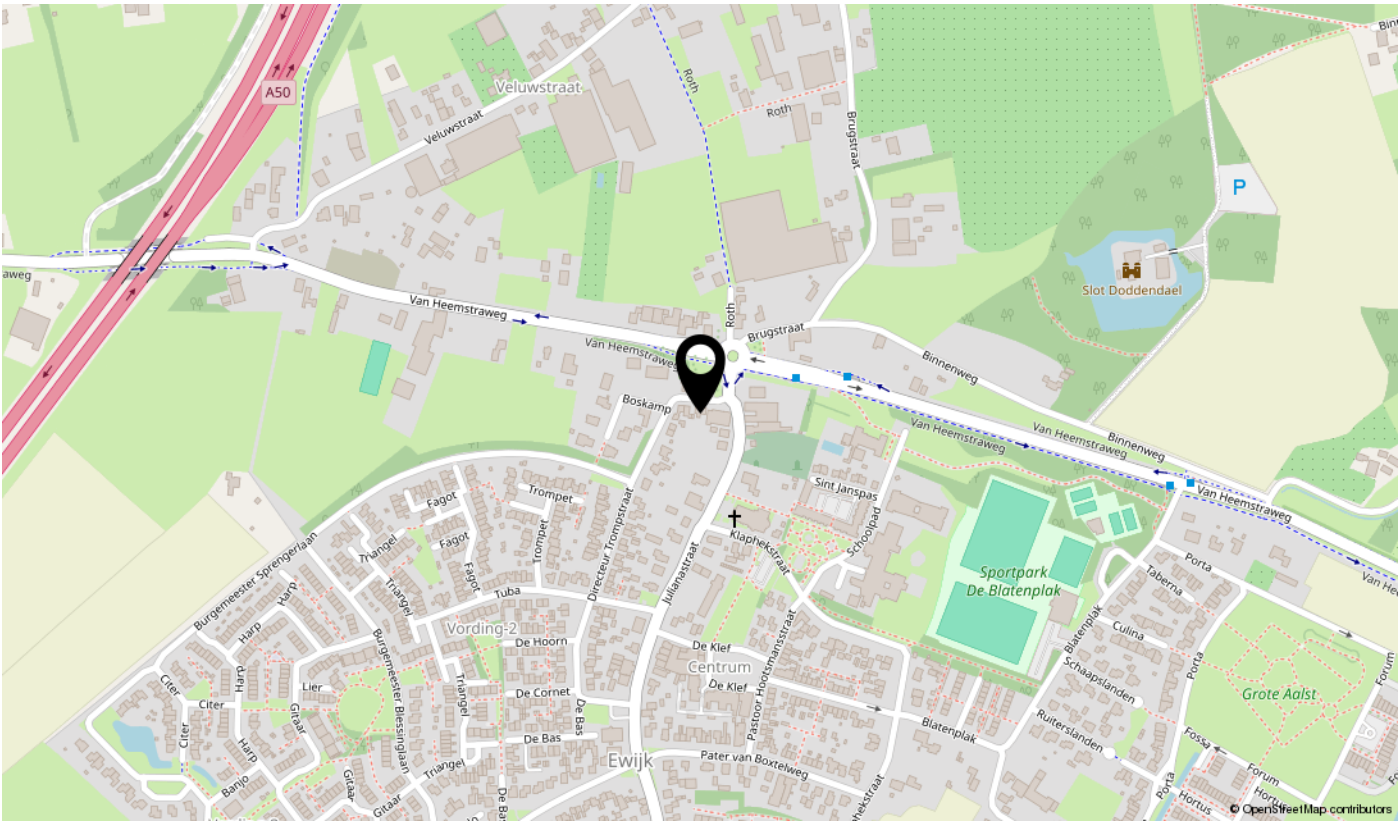
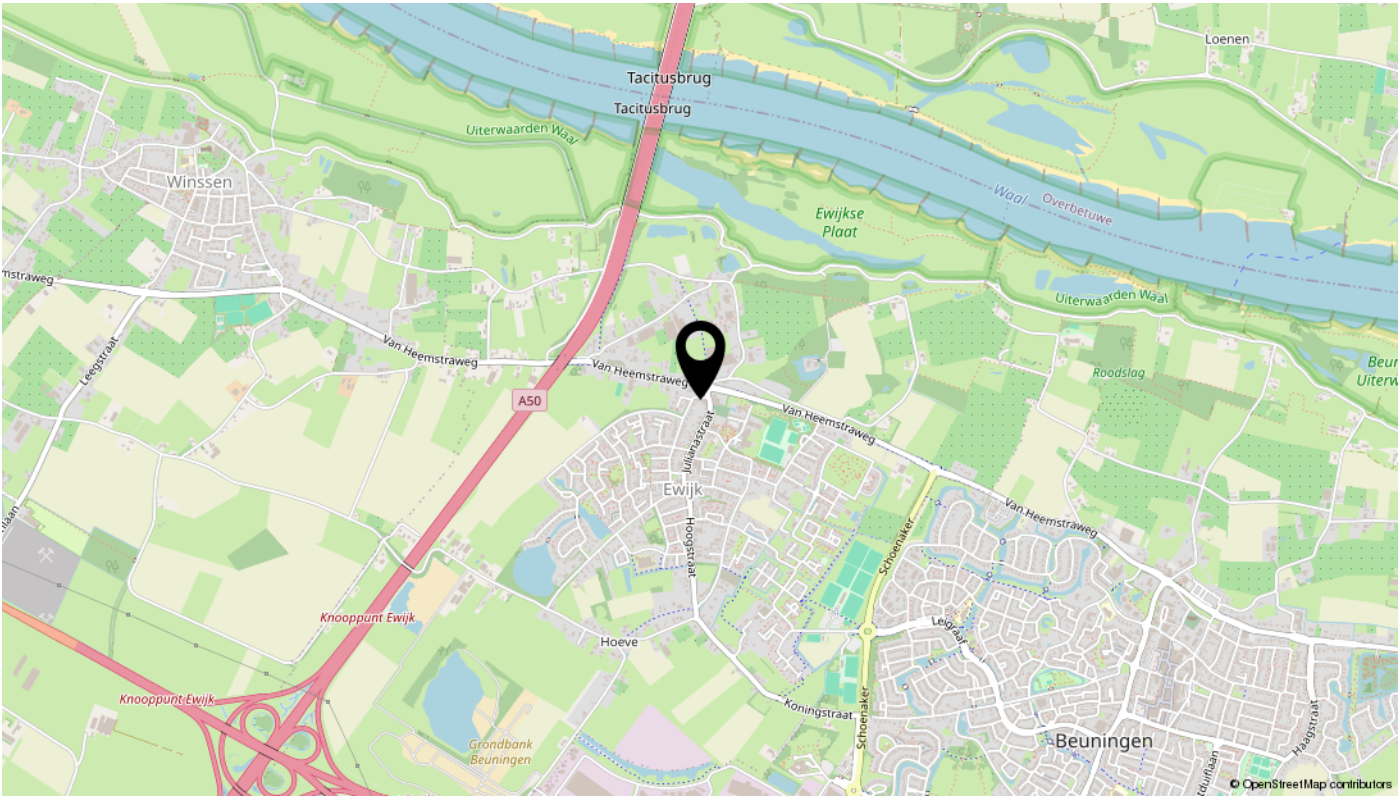


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

