DE LORIJN
makelaars o.g.

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

4

KLAPHEKSTRAAT

EWIJK

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
174 m²

INHOUD:
695 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
368 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
4

BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	D
BOUWJAAR	1910
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	in woonwijk
BERGING:	vrijstaand steen
VERWARMING:	cv-installatie, gashaard, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, Hr ++ glas begane grond

Omschrijving

Gerenoveerde vrijstaande woning met leefkeuken, vijf kamers, garage en tuin rondom

Aan de Klaphekstraat in Ewijk staat deze karakteristieke vrijstaande woning die de afgelopen jaren is gerenoveerd. Authentieke details zijn met zorg behouden en gecombineerd met het wooncomfort van nu. Het resultaat is een instapklare gezinswoning met verrassend veel leefruimte, een hoogwaardige afwerking en volop privacy.

De hoofdlijnen op een rij
• Gerenoveerde vrijstaande woning
• Royale woonkamer met veel lichtinval en gashaard
• Moderne leefkeuken met kook-/spoeleiland en complete inbouwapparatuur
• Vloerverwarming op de begane grond
• Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
• Tuin rondom met overkapping en houtkachel
• Vrijstaande garage/berging

Wonen – licht, ruimte en comfort
Bij binnenkomst valt direct op hoe zorgvuldig de woning is gerenoveerd. De royale woonkamer vormt samen met de open keuken één sfeervolle leefruimte. Dankzij de vele raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin geniet je hier de hele dag van een prettige hoeveelheid natuurlijk licht.

De stijlvolle gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond het hele jaar door zorgt voor optimaal comfort.

De luxe leefkeuken is in 2019 geplaatst en vormt het hart van de woning. Het ruime kook-/spoeleiland nodigt uit om samen te koken, te eten en gezellig bij elkaar te zijn. Uiteraard is de keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en beschikt deze over volop werk- en bergruimte.

Indeling
Via de hal kom je in de royale woonkamer met aansluitend de open keuken. Daarnaast beschikt de begane grond over een extra kamer die ideaal is als speelkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Verder bevinden zich op deze verdieping een modern toilet en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier ruime slaapkamers. Daarnaast is er een praktische tussenkamer die op verschillende manieren gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als werkruimte, speelkamer of inloopkast. De authentieke elementen op deze verdieping geven de woning extra karakter en sfeer.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een royale inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet.

Zolder – praktische bergruimte
Vanuit de tussenkamer bereik je via een vaste trap de ruime bergzolder. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Dankzij de aanwezige dakramen komt ook hier prettig daglicht binnen.

Buitenruimte – volop privacy
De tuin rondom de woning biedt veel privacy en meerdere fijne plekken om buiten te genieten. Onder de ruime overkapping met houtkachel zit je vrijwel het hele jaar comfortabel buiten.

Omschrijving

Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage/berging met volop mogelijkheden voor opslag, hobby of het stallen van fietsen. Naast de woning en op de aangrenzende parkeerplaatsen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Achter de woning ligt bovendien een groen grasveld, wat zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel.

Omgeving
De woning ligt aan de Klaphekstraat, één van de hoofdstraten van Ewijk. Het dorpscentrum met onder andere een supermarkt, basisschool, huisarts, apotheek en diverse andere voorzieningen bevindt zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor je binnen enkele minuten in Beuningen of Nijmegen bent.

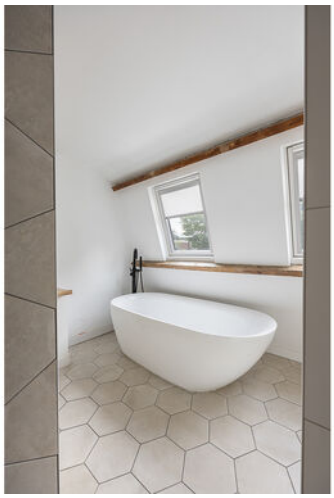
Samengevat
Een karakteristieke vrijstaande woning waar sfeer, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen. Dankzij de volledige renovatie, de royale leefruimte, vier slaapkamers, de luxe keuken en de privacyrijke tuin met overkapping is dit een instapklaar familiehuis waar je direct kunt genieten.

Woonkamer

Leefkeuken

SIEMENS

Hal & toilet



Zolder

Tuin

Entree

Bovenaanzicht

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	Klaphekstraat 4
Postcode/plaats	6644 CM, Ewijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	08-07-2026
Datum meetrapport	09-07-2026
Certificaatnummer	1666859

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	173,90	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	13,40	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	11,30	M^2
Externe bergruimte	28,20	M^2

Bruto vloeroppervlak	278,70	M^2
Bruto inhoud woning	694,70	M^3

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

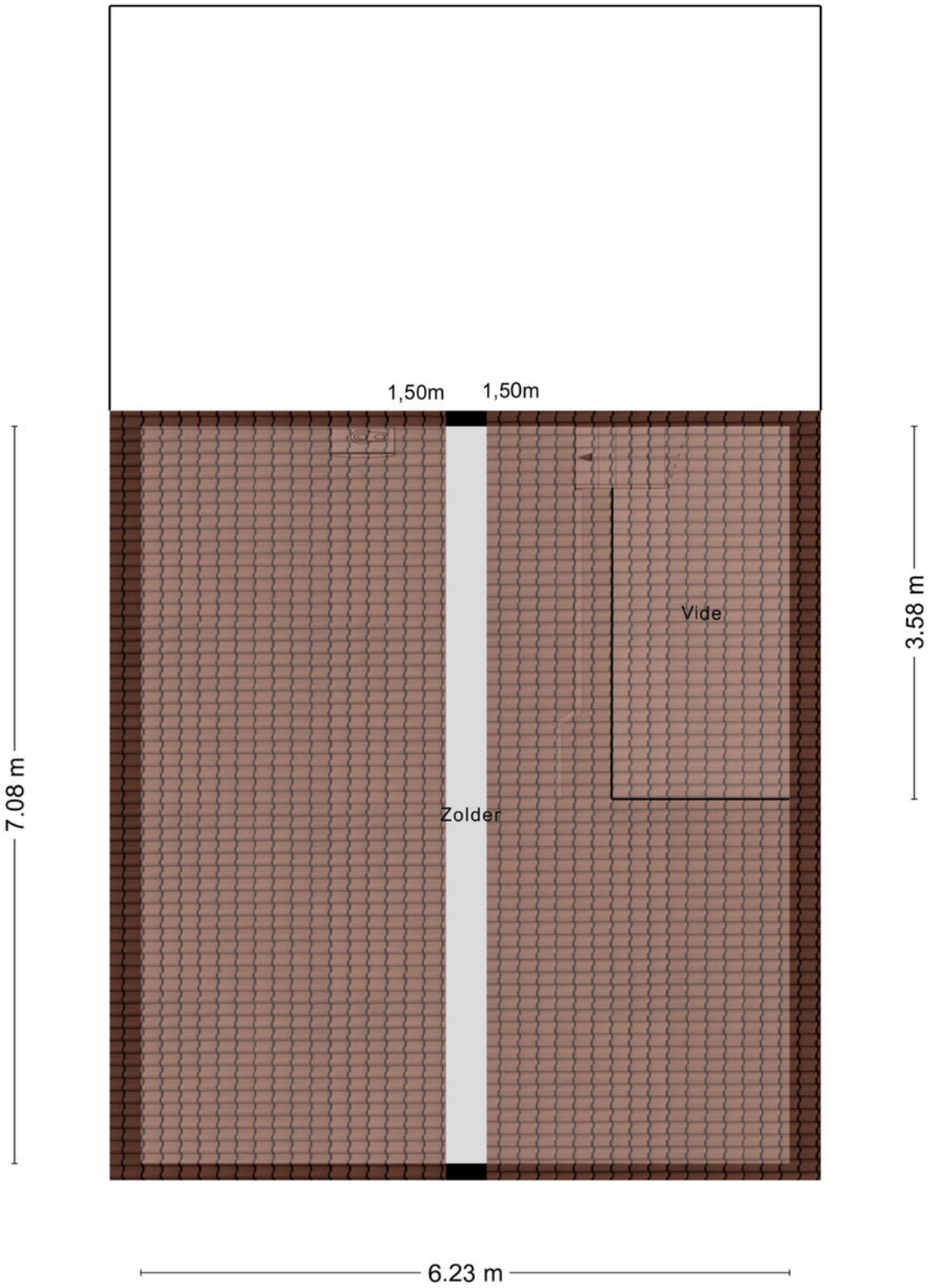
Plattegrond begane grond

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

Plattegrond verdieping

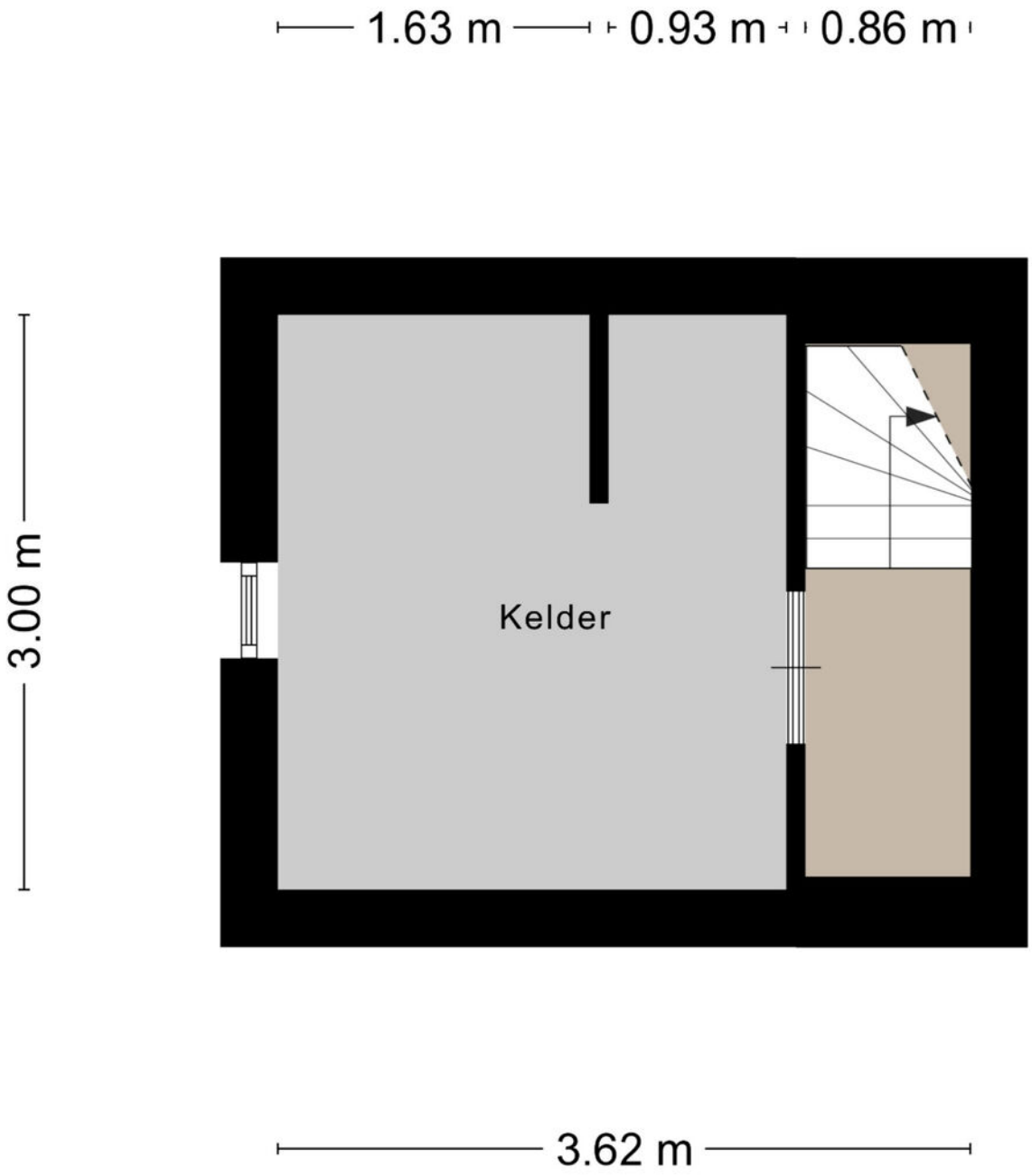
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



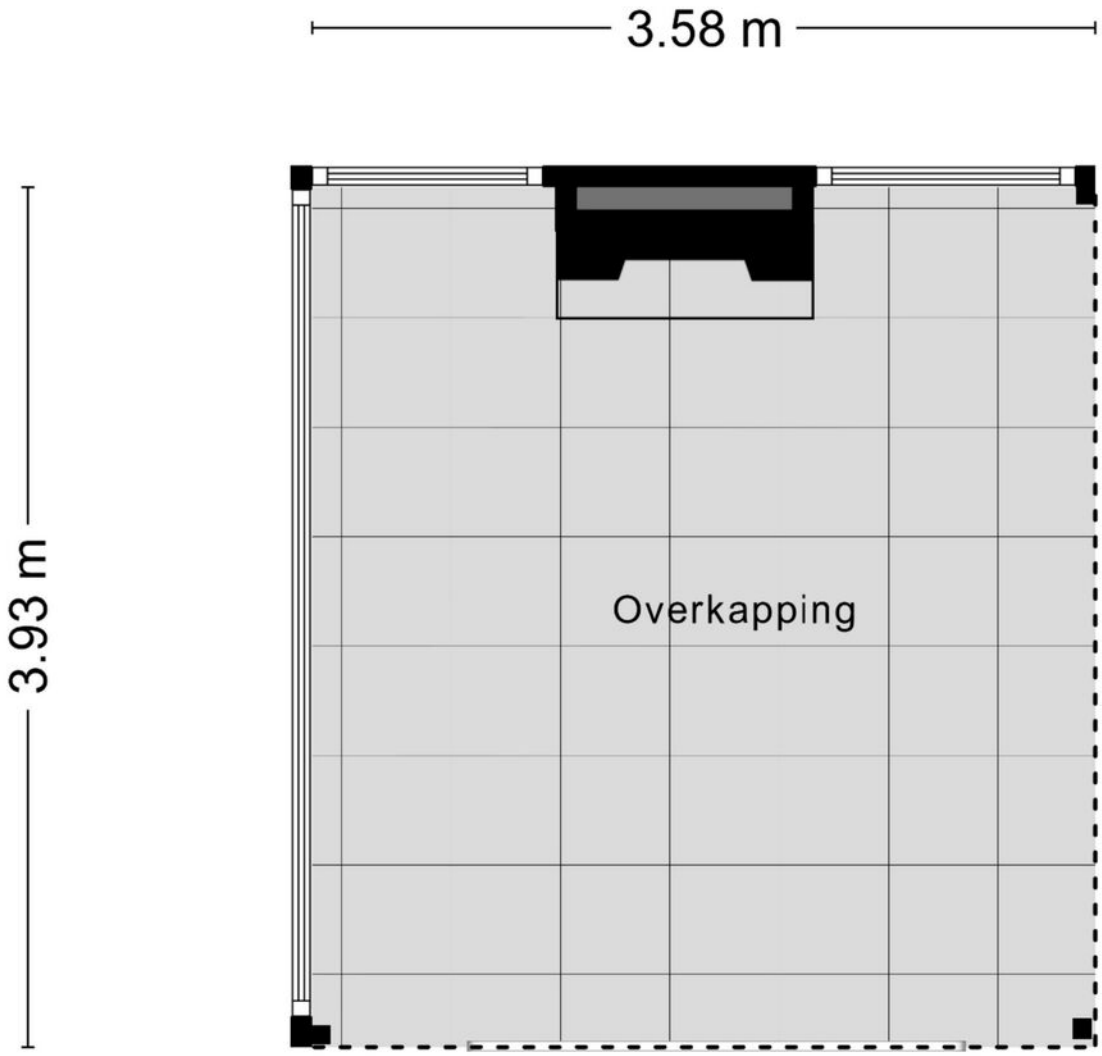
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

Plattegrond overkapping

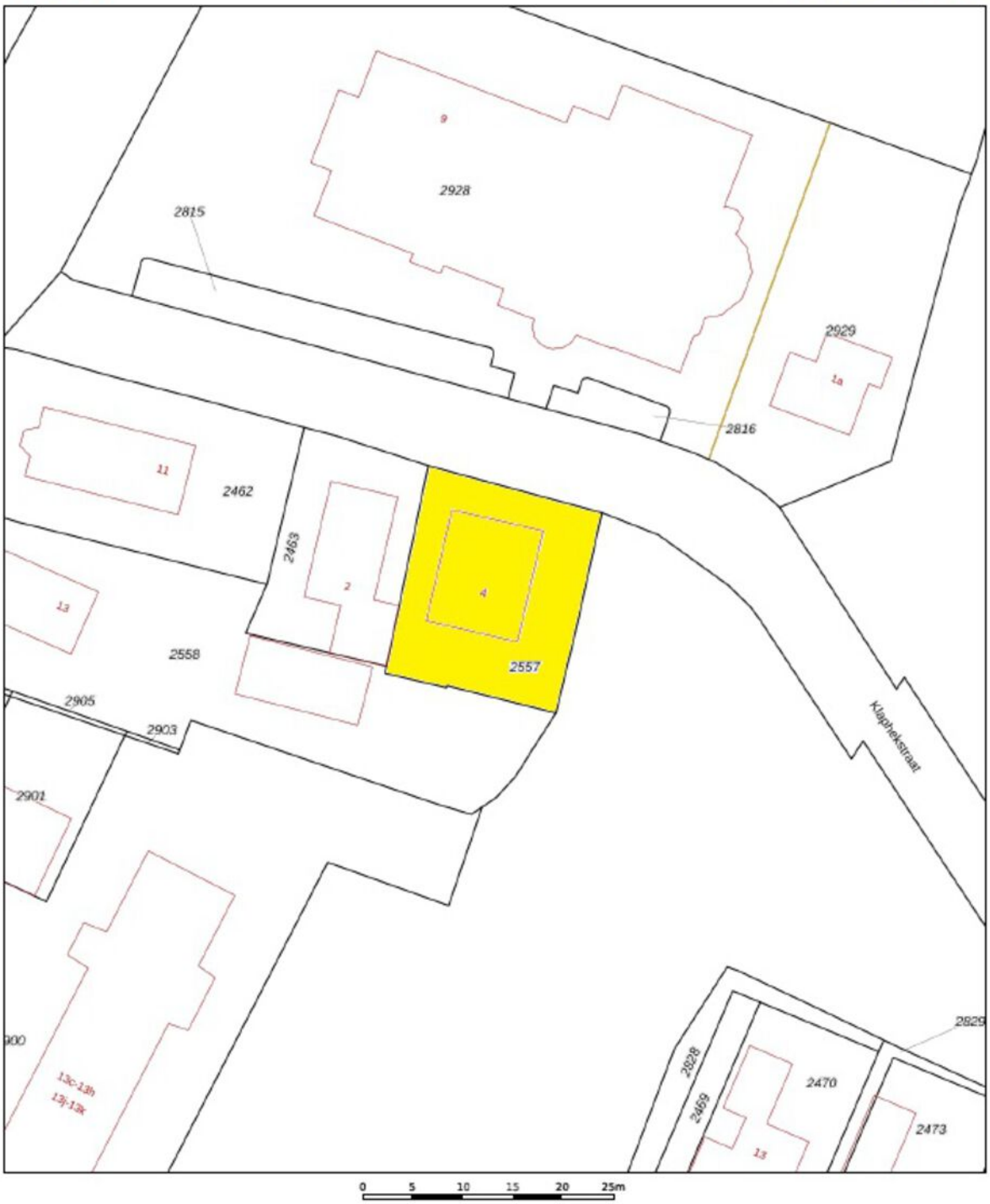


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klaphekstraat 4



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

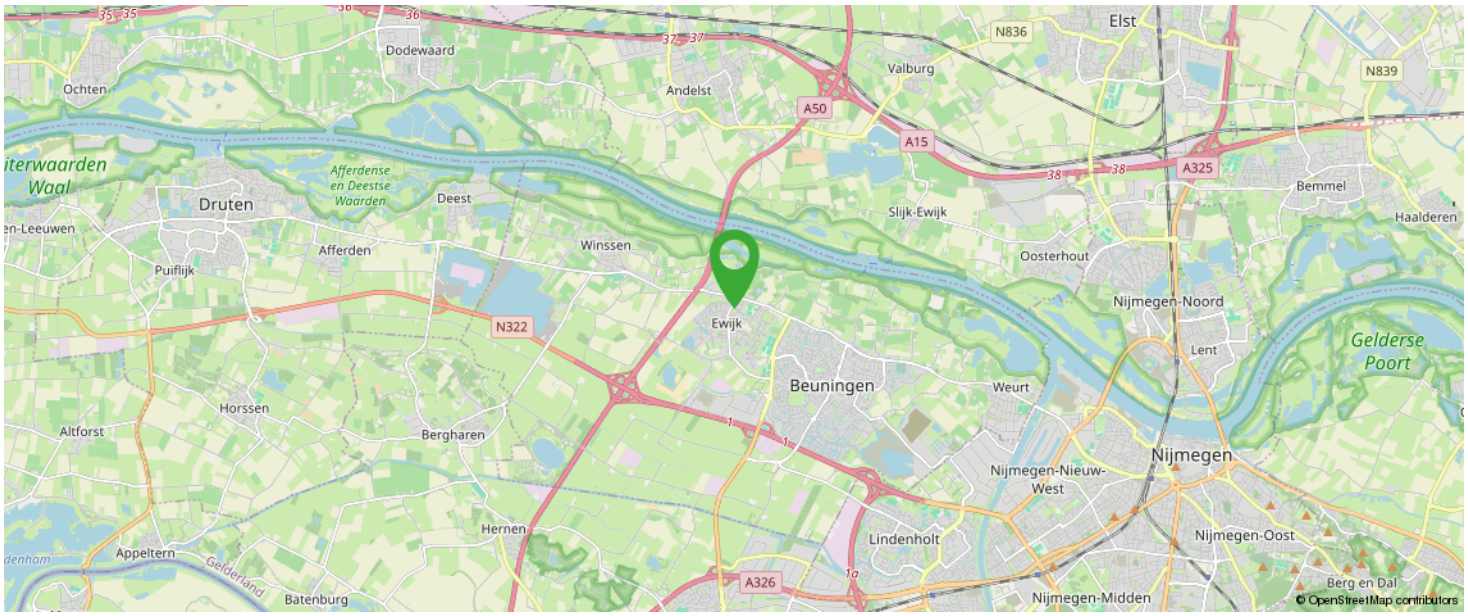
Kadastrale gemeente	Ewijk
Sectie	A
Perceel	2557

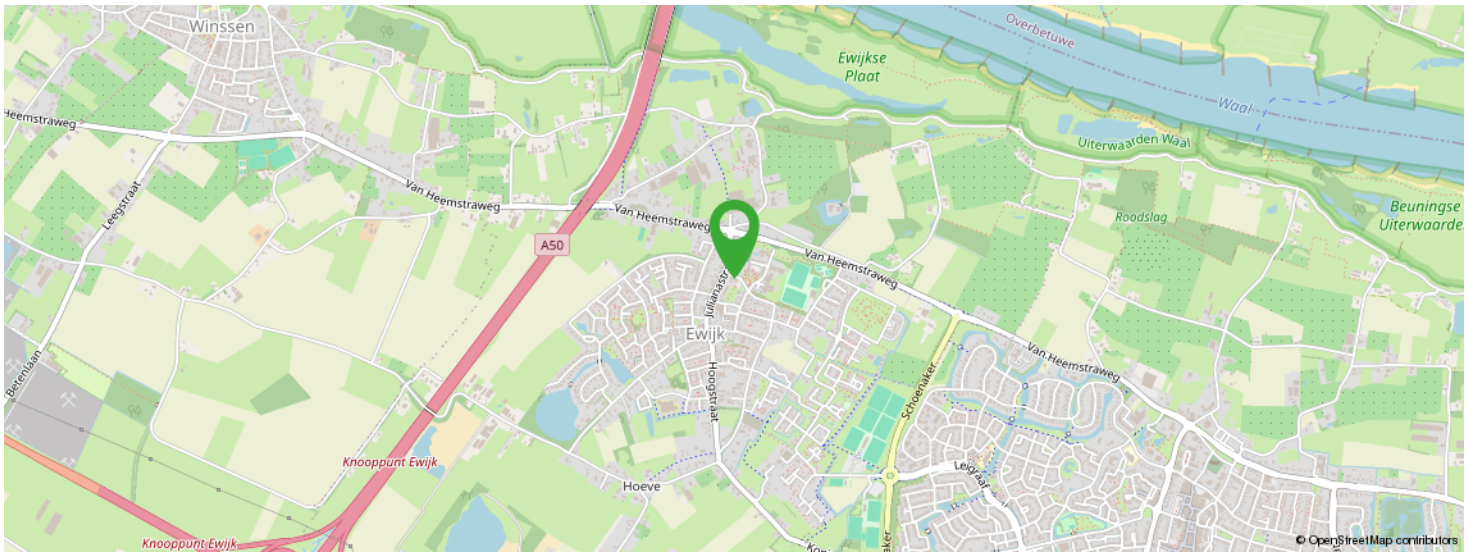
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

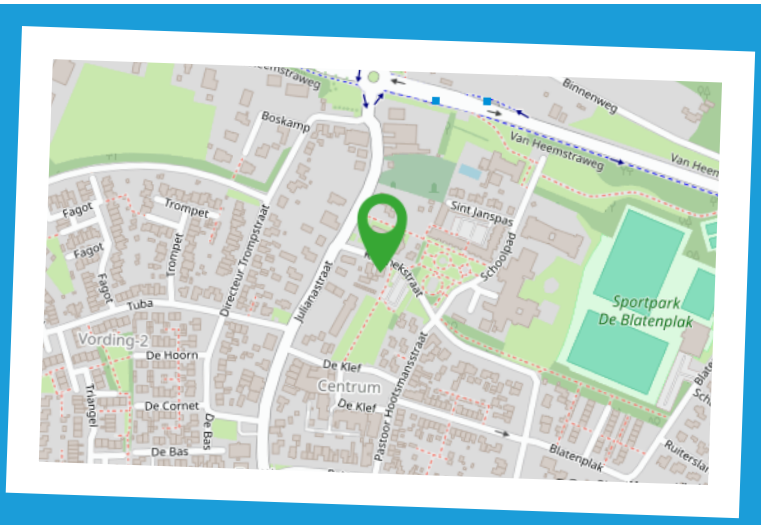
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



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 eerste bieder 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 bieders 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 'kostenkoper'?
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 leverings-akte 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 (mondelinge) koop. Als bieder 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.