DE LORIJN
makelaars o.g.



Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

18

JULIANASTRAAT

EWIJK

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

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
147 m²

INHOUD:
710 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
circa 1.050 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	F
BOUWJAAR	1920
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING:	in centrum
TUIN:	rondom
GARAGE:	aangebouwd steen
VERWARMING:	gaskachels
ISOLATIE	geen

Omschrijving

Een markante verschijning met een bijzonder verhaal, karakter en volop mogelijkheden!

In het hart van Ewijk staat deze bijzondere, vrijstaande woning uit 1920. Een karakteristiek pand met een rijke historie, een geheel eigen uitstraling en een verhaal dat onlosmakelijk verbonden is met het dorp. De woning is bij velen bekend als het voormalige postkantoor van Ewijk en heeft bovendien een bijzondere bouwgeschiedenis: bij de bouw zijn stenen gebruikt die afkomstig zijn van de voormalige dorpskerk.

De woning is aan de buitenzijde aangewezen als gemeentelijk monument en ademt nog altijd de sfeer van weleer. Verschillende authentieke elementen zijn bewaard gebleven, waaronder de karakteristieke gevelindeling, de fraaie raampartijen en de klassieke uitstraling. Eenmaal binnen valt direct de hoeveelheid daglicht op die dankzij de vele ramen rondom naar binnen valt.

Highlights:
* Vrijstaande gemeentelijke monumentale woning uit 1920
* Voormalig postkantoor van Ewijk
* Authentieke details en en-suite deuren
* Veel ruimte en mogelijkheden
* Grote garage met vliering
* Royaal perceel van circa 1.050 m²
* Naastgelegen kavel van circa 700 m² optioneel bij te kopen

Een huis met karakter en verrassend veel ruimte: Op de begane grond beschikt de woning over verschillende vertrekken, waardoor er volop mogelijkheden zijn om de ruimtes naar eigen wens en gebruik in te delen. De woonkamer en eetkamer vormen samen een sfeervol geheel en zijn van elkaar gescheiden door karakteristieke en-suite schuifdeuren. Een prachtig detail dat helemaal past bij de bouwperiode van deze woning. De verschillende kamers bieden daarnaast mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkruimte, hobbykamer, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond. Ook zijn er een keuken, badkamer en een extra slaapkamer aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers, een badkamer en een overloop. De verdieping biedt interessante mogelijkheden om de indeling naar eigen inzicht aan te passen. Afhankelijk van de gewenste indeling en de mogelijkheden van het pand kunnen hier bijvoorbeeld drie of zelfs vier slaapkamers worden gerealiseerd.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De grote, aangebouwde stenen garage met vliering is een bijzonder pluspunt. Deze ruimte biedt niet alleen mogelijkheden voor het stallen van een auto, maar is ook bijzonder geschikt voor opslag, hobby's of andere doeleinden.

Rondom de woning ligt een royaal perceel van circa 1.050 m². Hier is volop ruimte om een heerlijke tuin te creëren, verschillende terrassen aan te leggen of juist ruimte te behouden voor hobby's en buitenleven.

Extra bijzonder: mogelijkheid tot aankoop van het naastgelegen perceel. Naast het perceel waarop de woning wordt aangeboden, bestaat de mogelijkheid om ook het naastgelegen perceel van circa 700 m² separaat aan te kopen. Het betreft een potentiële bouwkavel, maar ook perfect bruikbaar als extra tuin met grote schuur.

Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een bijzonder ruim en veelzijdig geheel te realiseren, op een centrale locatie in Ewijk.

Vervolg omschrijving

Centraal wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik:
De woning is gelegen in het hart van Ewijk, een gezellig dorp in de gemeente Beuningen, waar het dorpse karakter en de centrale ligging mooi samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je het dorp niet uit. Op korte afstand bevinden zich onder andere een supermarkt, een ambachtelijke bakker en diverse andere winkels. Ook zijn er in het dorp diverse sport-, recreatie- en maatschappelijke voorzieningen.

Voor een uitgebreider winkelaanbod en aanvullende voorzieningen ligt het nabijgelegen Beuningen op korte afstand. Hier vind je onder andere diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen.

Ook de stad Nijmegen is uitstekend bereikbaar. Hier kun je terecht voor een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants, cultuur, onderwijs en diverse andere stedelijke voorzieningen. Daarmee combineert deze locatie de rust en gemoedelijkheid van een dorp met de levendigheid en uitgebreide voorzieningen van een stad.

Ook voor wie regelmatig onderweg is, is de ligging aantrekkelijk. Via het nabijgelegen knooppunt Ewijk zijn de A50 en A73 snel bereikbaar. Daarnaast biedt de N322 (Maas en Waalweg) een goede verbinding richting onder andere Druten en het Land van Maas en Waal. De A50 vormt een belangrijke verbinding richting Arnhem, Eindhoven en 's-Hertogenbosch, terwijl de A73 aansluiting biedt richting Nijmegen en verder zuidwaarts.

Kortom: een fijne woonomgeving met dagelijkse voorzieningen dichtbij, uitgebreide faciliteiten in de omliggende plaatsen en een goede aansluiting op het regionale wegennet.
Een unieke kans voor liefhebbers van karakter en mogelijkheden!

Julianastraat 18 is een woning die zich niet zomaar laat vergelijken met andere woningen. De bijzondere historie, de monumentale uitstraling, de authentieke details, de veelzijdige indeling, de grote garage en het royale perceel maken dit tot een object met een geheel eigen identiteit. Een prachtige kans voor wie op zoek is naar een karakteristieke woning met ruimte, mogelijkheden en een verhaal dat al bijna een eeuw meegaat.

BIJZONDERHEDEN
*Deze woning wordt niet bewoond en wordt daarom verkocht met een "as is, where is" clausule. 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
met hoge
raampartijen'

Woonkamer ensuite











Eetkamer







Werkkamer + douche









Slaapkamer beneden







Keuken











































Badkamer boven








18



























Kavel optioneel

















Meetcertificaat

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	Florastraat 10
Postcode/plaats	6657AS, Boven-Leeuwen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	29-10-2026
Datum meetrapport	29-10-2026
Certificaatnummer	1696913

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	116,30	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5,50	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	22,20	M^2
Externe bergruimte	84,20	M^2

Bruto vloeroppervlak	199,80	M^2
Bruto inhoud woning	451,76	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

Begane grond



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

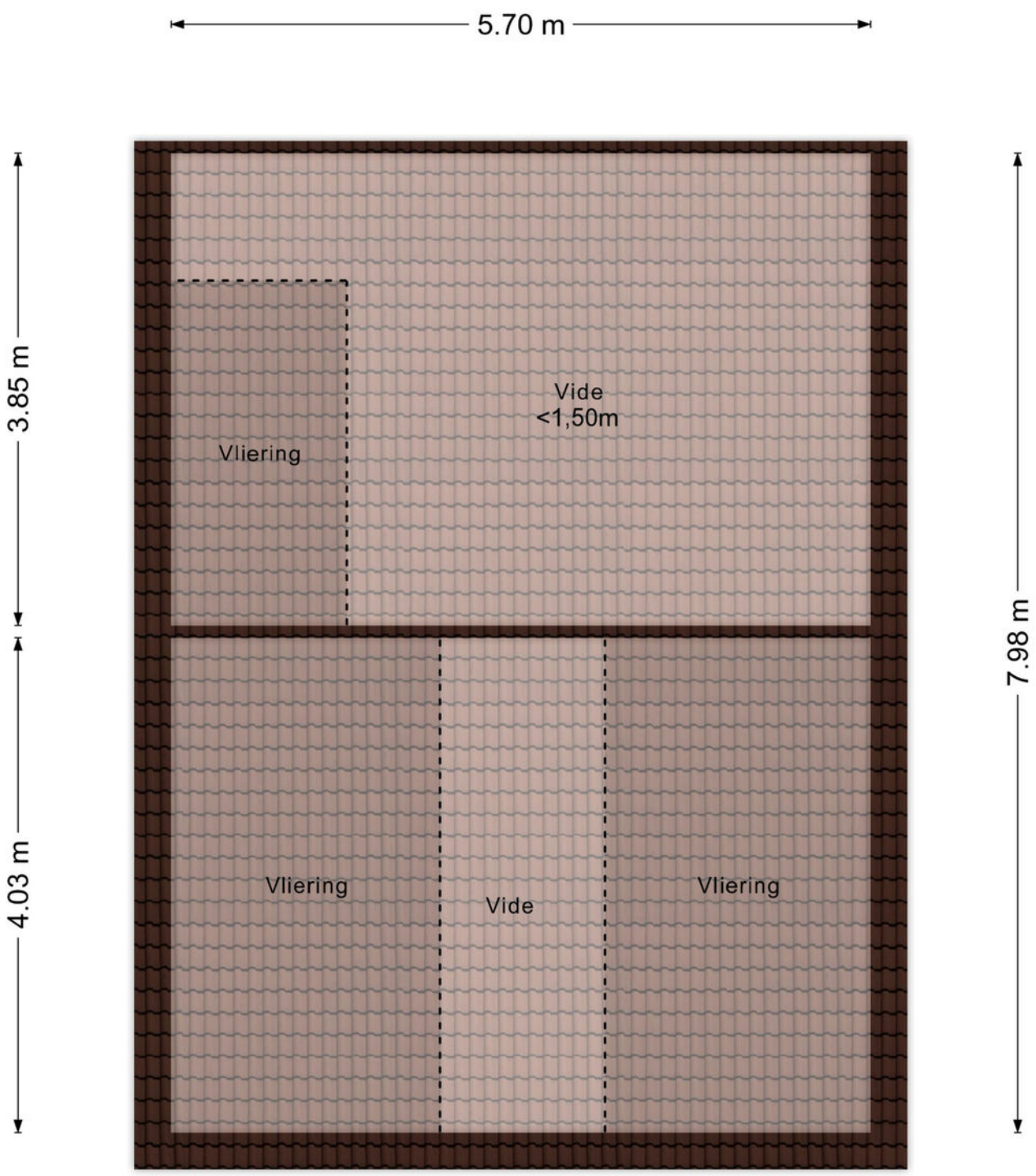
Verdieping en vliering garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

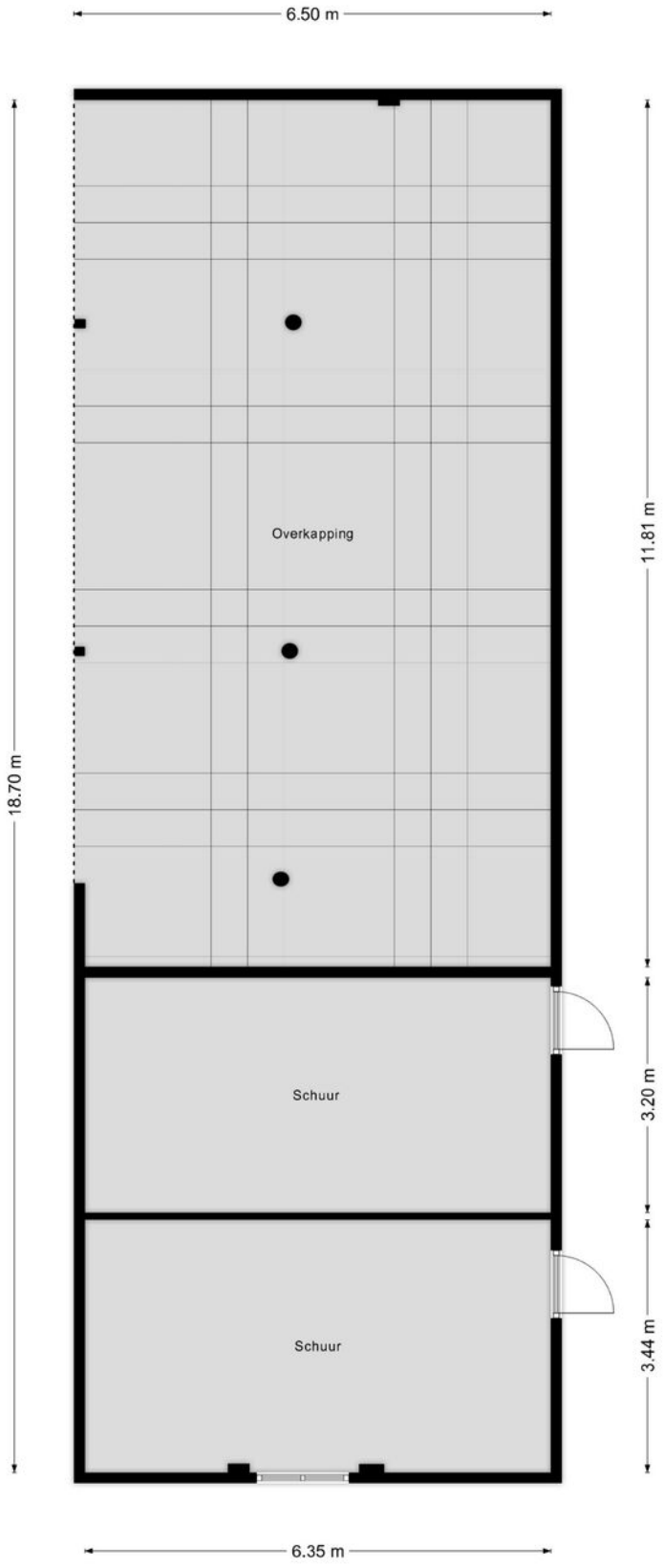
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

Schuur (optionele kavel)

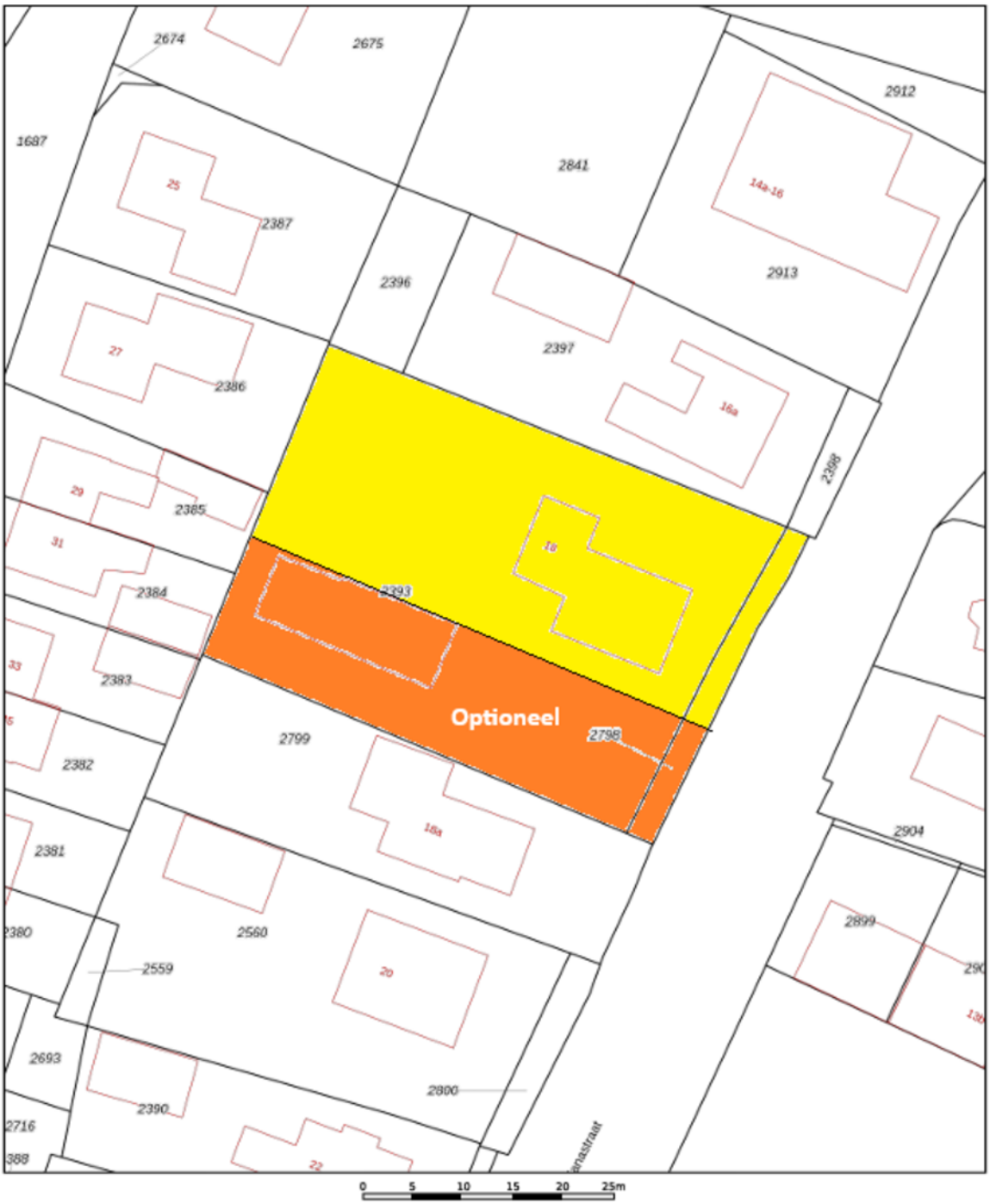


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rpv-



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ewijk
Sectie	A
Perceel	2393

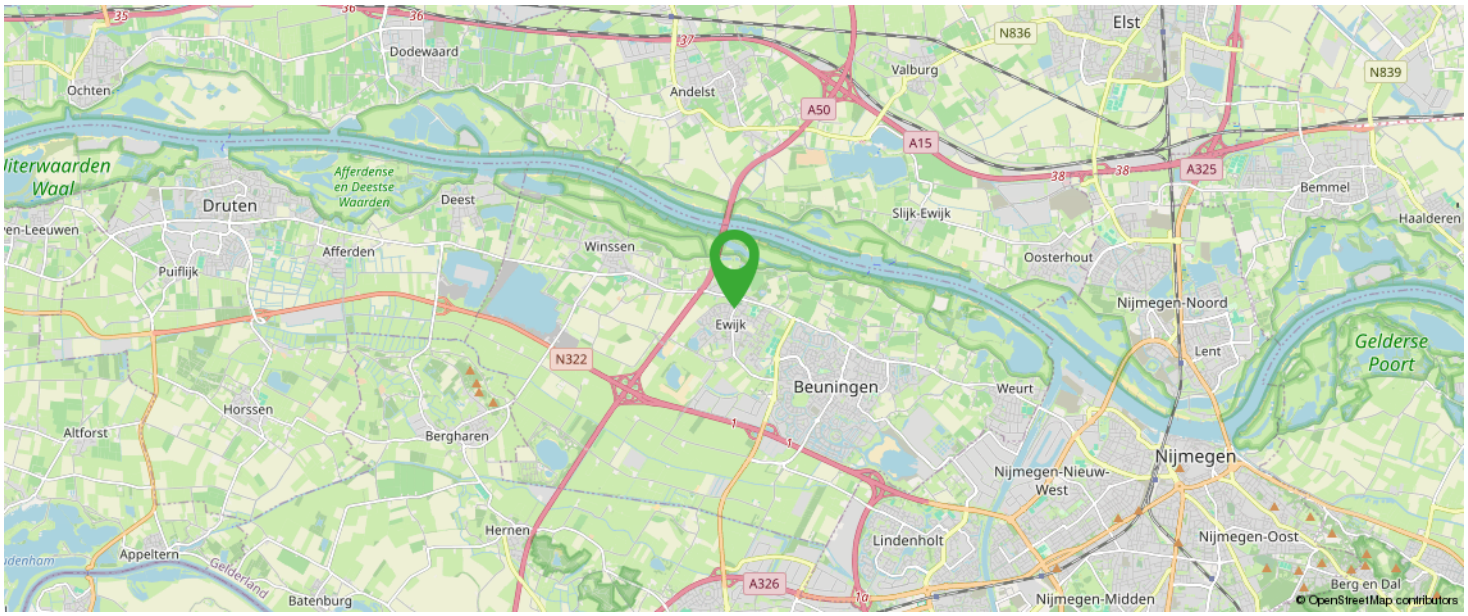
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

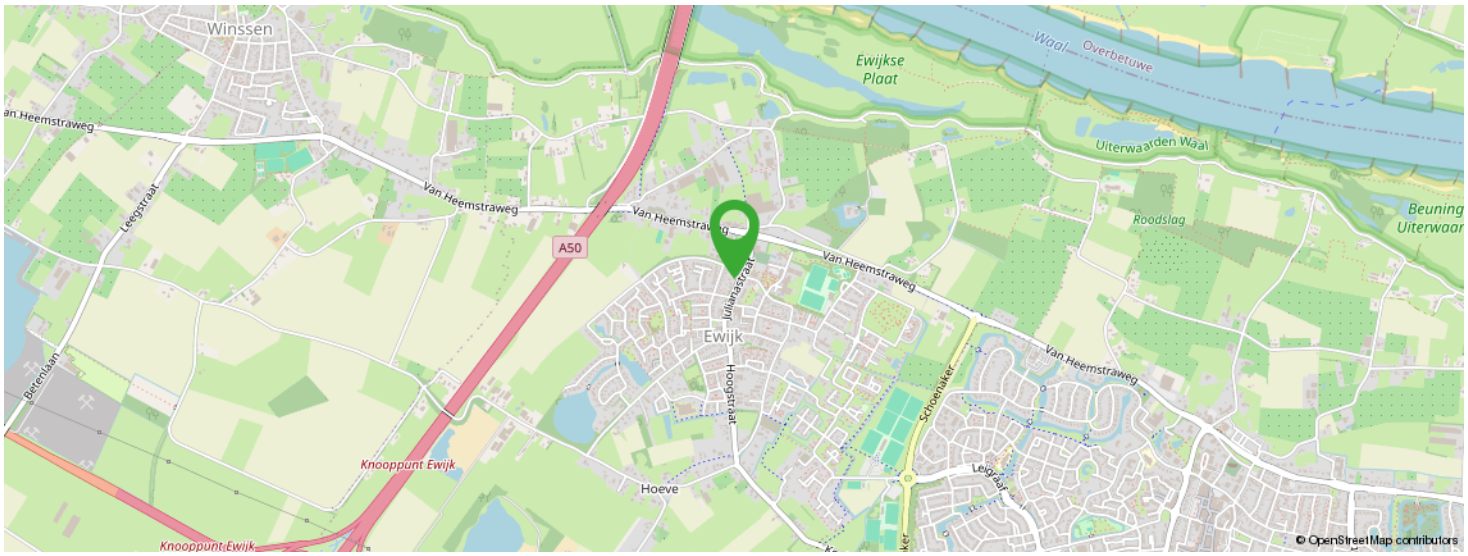
kadaster

Perceel excl. optionele kavel

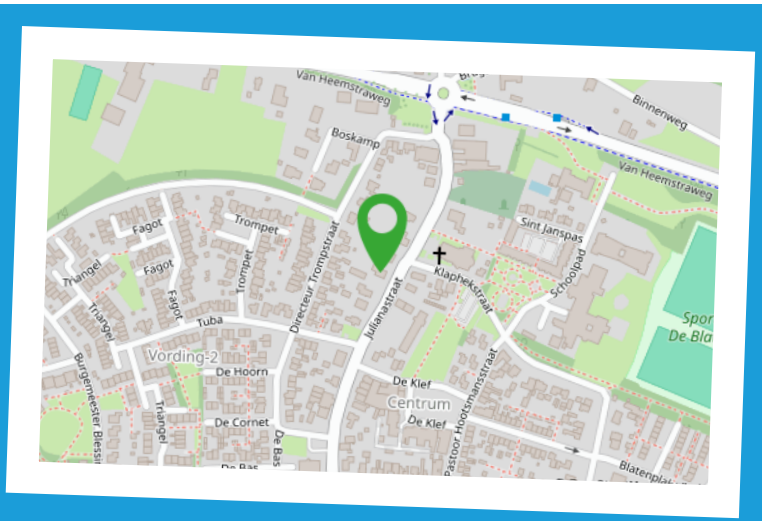


Locatie op de kaart





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 de 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.