TE KOOP

Ewartstraat 32

Nijmegen



Vraagprijs

€ 545.000

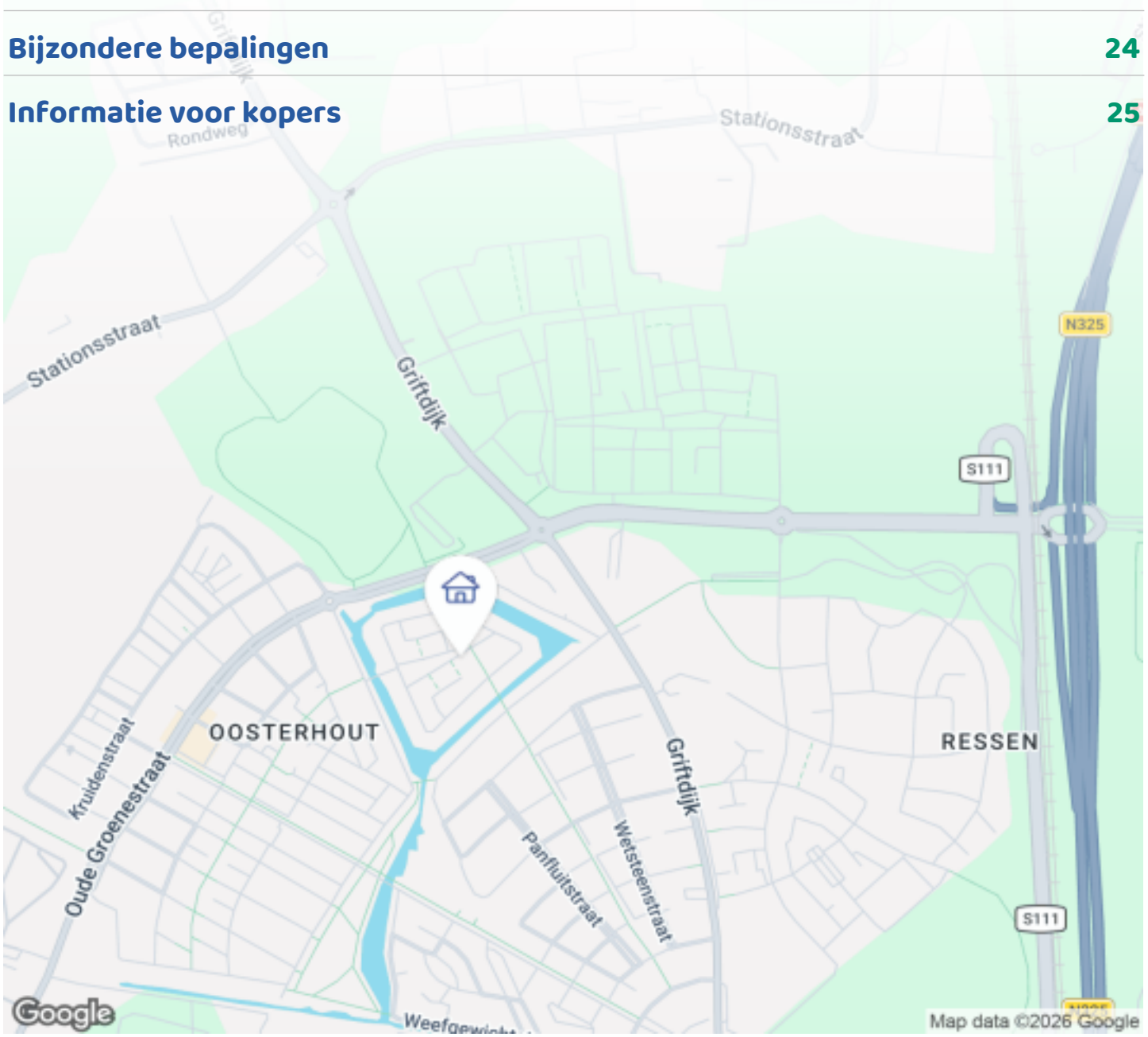
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25

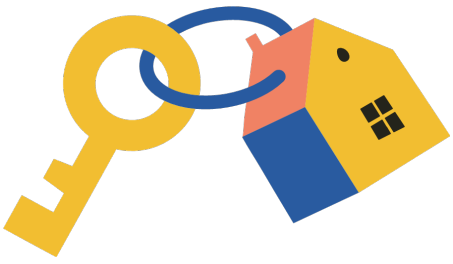


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op het populaire “Eiland” in Nijmegen-Noord staat deze in jaren 30-stijl gebouwde instapklare tussenwoning. Met maar liefst vijf slaapkamers, energielabel A+ en een zonnige achtertuin op het zuidoosten is dit een heerlijk huis. Dankzij de autovrije ligging aan een bomenrijke speelweide is dit voor kinderen een fijne plek om op te groeien!
Alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, supermarkt en sportfaciliteiten liggen op loopafstand en openbaar vervoer is om de hoek. Naar het centrum van Nijmegen fiets je in 15 minuten. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel op de A15, A50 en A325.

Begane grond
Via de groene voortuin kom je de woning binnen in de ruim opgezette hal. Hier vind je een toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer met open keuken.
De sfeervolle keuken heeft diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2026) en een 5-pits



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

inductiekookplaat (2025). Grote ramen bieden hier mooi uitzicht over het grasveld aan de voorzijde van de woning.
De zonnige woonkamer met houten vloer ligt aan de achterzijde en kijkt uit over de tuin. Via de grote schuifpui loop je zo naar buiten. Aansluitend bevindt zich een aangebouwde entree aan de achterzijde, waar je schoenen en jassen kwijt kunt zonder dat je direct de woonkamer binnenkomt.

Eerste verdieping
Op deze verdieping vind je drie fijne slaapkamers en een badkamer. Alle kamers hebben een laminaatvloer en grote ramen die zorgen voor veel daglicht. De badkamer met metrotegels is voorzien van een ruim ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping
Hier zijn nog eens twee slaapkamers gerealiseerd. Dankzij een dakkapel vind je hier de grootste slaapkamer. Op deze verdieping is tevens een overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vliering
De nok van de woning bevat een praktische vliering voor het opbergen van spullen die je minder vaak nodig hebt. Deze is bereikbaar via een losse trap.

Tuin
De ruime achtertuin van circa 90 m² ligt op het zuidoosten en biedt vrijwel de hele dag zon, met daarnaast voldoende mogelijkheden om de schaduw op te zoeken. De tuin is aangelegd met een terras en gazon, en de volgroeide beplanting zorgt voor een beschutte sfeer.
Verder beschikt de tuin over een vrijstaande berging met elektra en een handige overkapping.
Parkeren kan op het openbare parkeerterrein voor omwonenden en is via het achtergelegen pad bereikbaar.

Bijzonderheden
- Verzorgde woning uit bouwjaar 2000
- 5 slaapkamers, achterportaal, dakkapel
- Woonoppervlakte 114 m²
- Perceeloppervlakte 167 m²
- Ruime achtertuin van 90 m² op het zuidoosten
- Energielabel A+, stadsverwarming, mechanische ventilatie en glasvezel aansluiting
- Kindvriendelijke, autovrije voorzijde
- Gelegen op het Eiland in Nijmegen-Noord

Wonen op het Eiland
Het Eiland heeft een actieve buurtvereniging die regelmatig leuke activiteiten organiseert voor jong en oud. Denk aan het jaarlijkse zomerfeest, paaseieren zoeken, een Running Dinner of samen de grote kerstboom op het veld versieren.
Het is een fijne buurt waar kinderen samen buiten kunnen spelen en de bewoners elkaar kennen.

Wij hebben hier met veel plezier gewoond en hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen.
Nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat de woning en de fijne omgeving te bieden hebben. Wij laten je met plezier ons huis zien!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











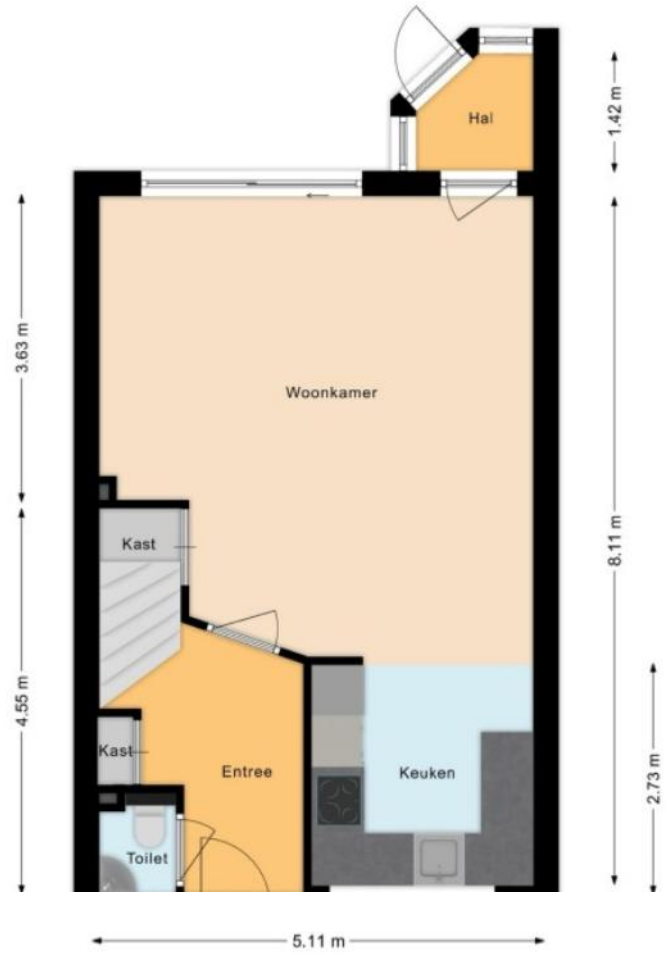
FOTO'S

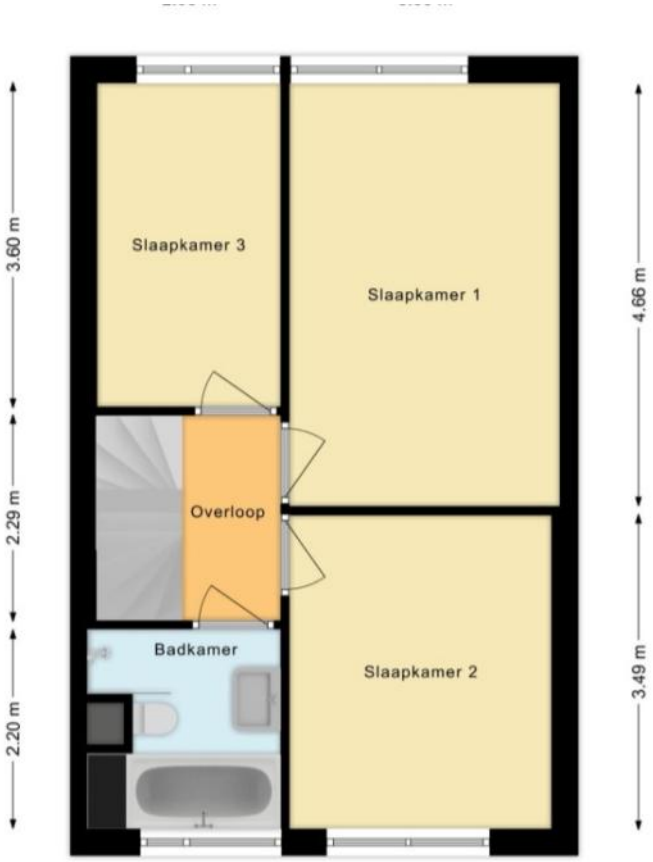


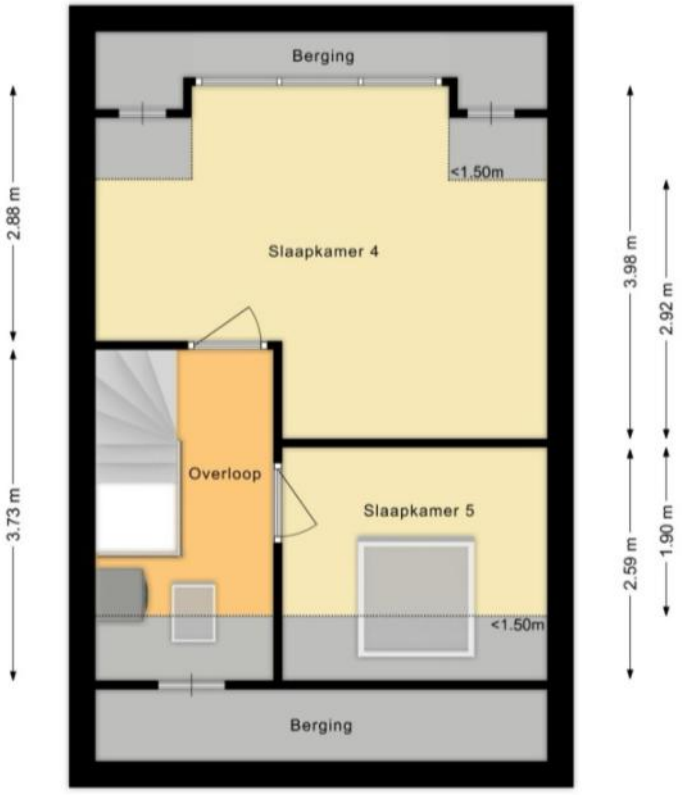


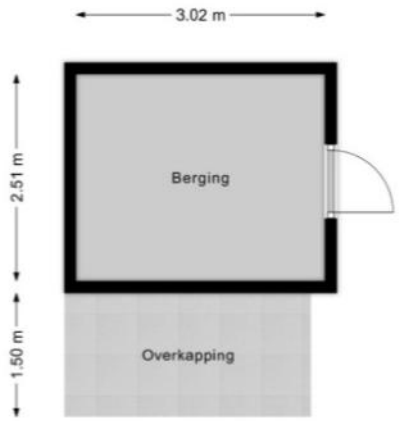


FOTO'S

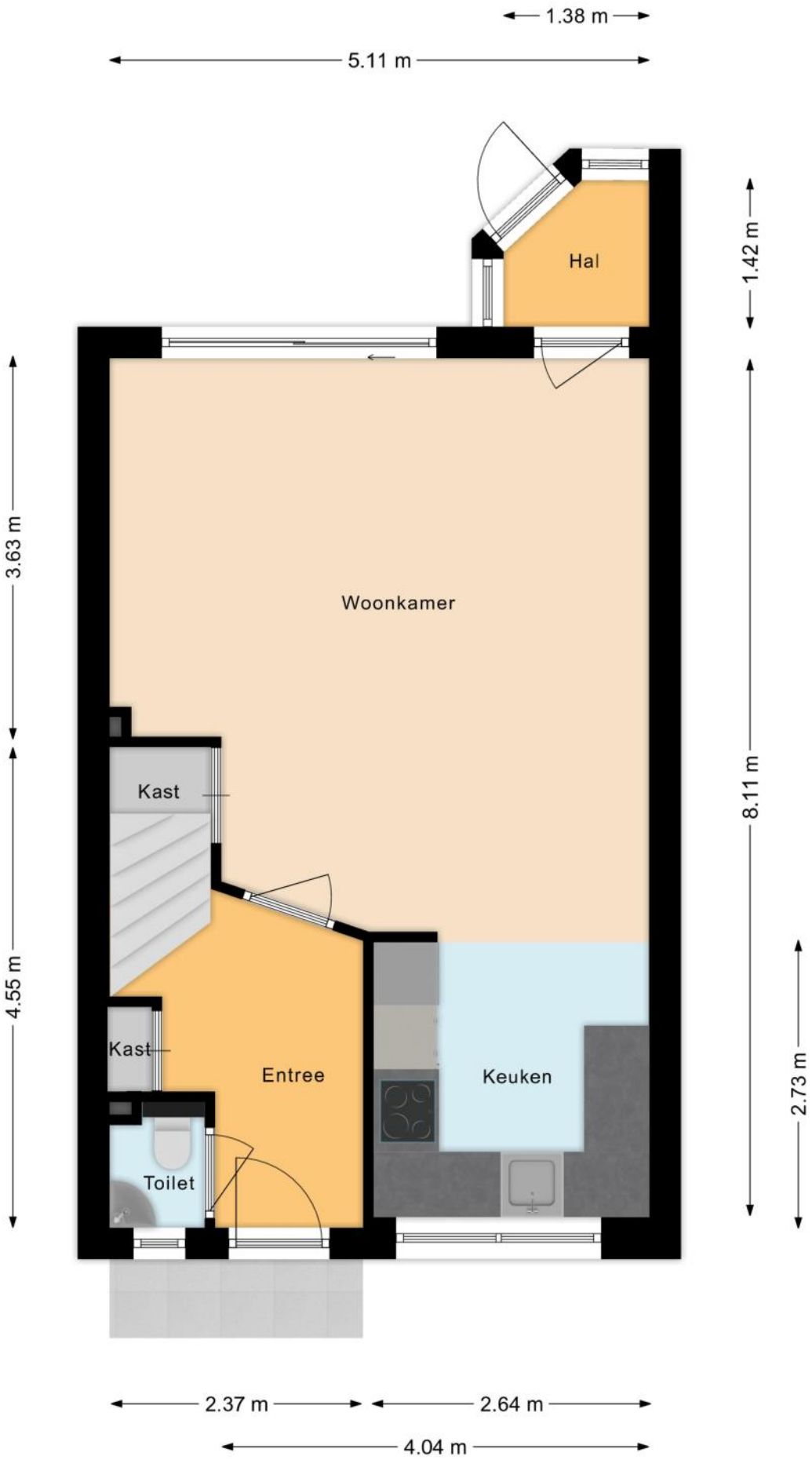

Hal
1.42 m
3.63 m
Woonkamer
Kast
4.55 m
8.11 m
Kast
Entree
Keuken
Toilet
2.73 m
5.11 m


3.60 m
Slaapkamer 3
Slaapkamer 1
4.66 m
2.29 m
Overloop
Badkamer
Slaapkamer 2
2.20 m
3.49 m

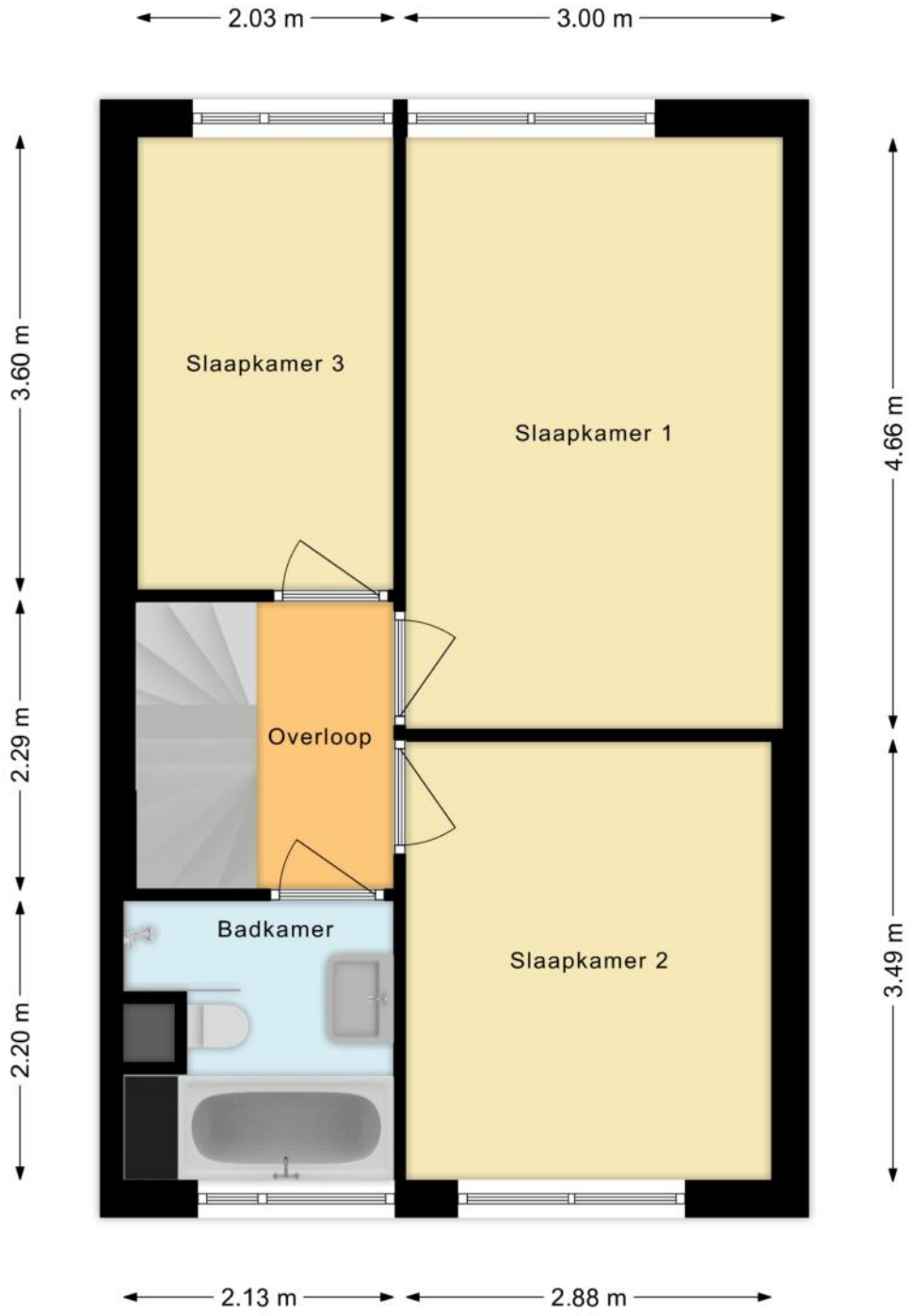

Berging
2.88 m
<1.50m
Slaapkamer 4
3.98 m
2.92 m
3.73 m
Overloop
Slaapkamer 5
2.59 m
1.90 m
<1.50m
Berging


3.02 m
2.51 m
Berging
1.50 m
Overkapping

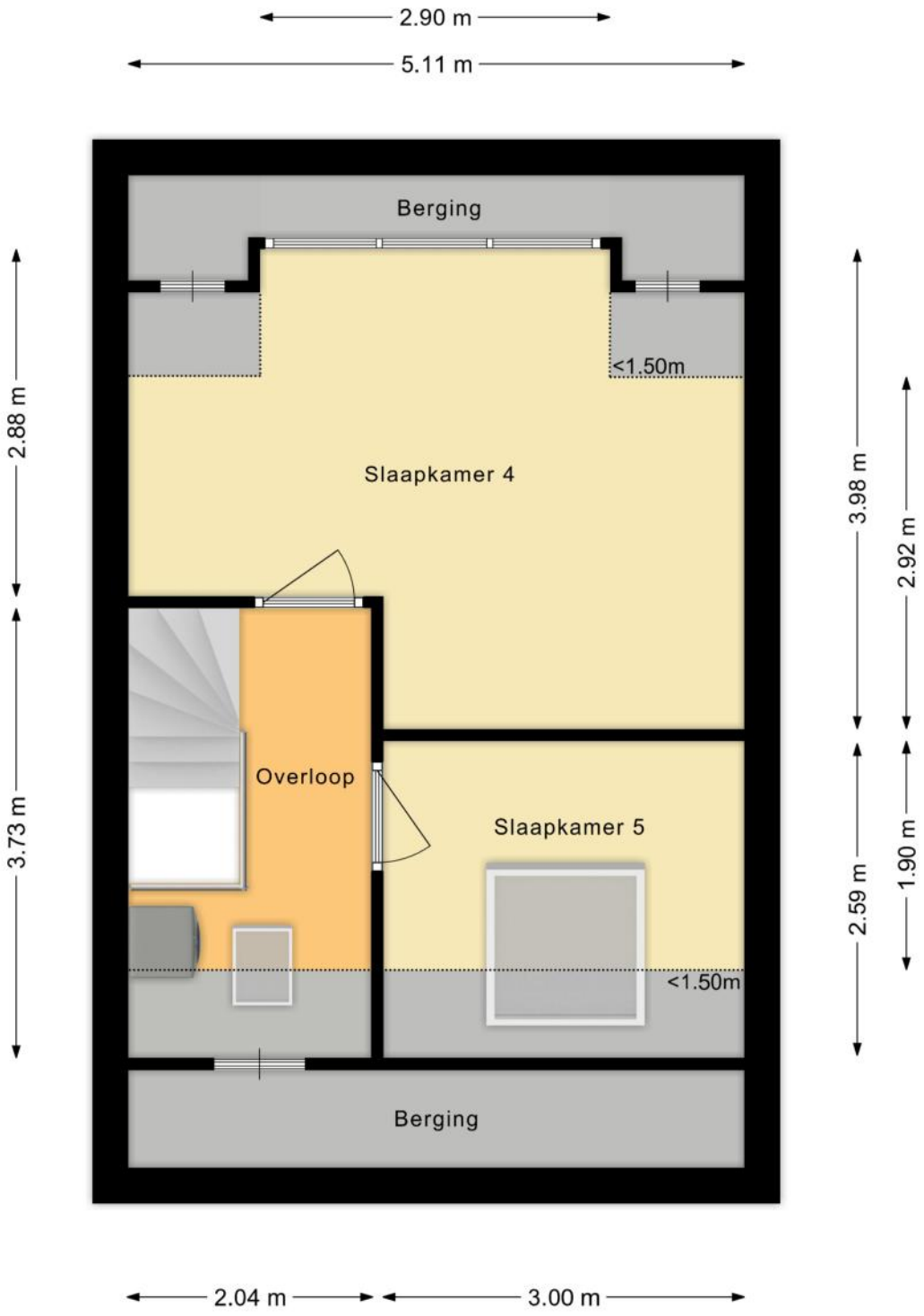
PLATTEGRONDEN



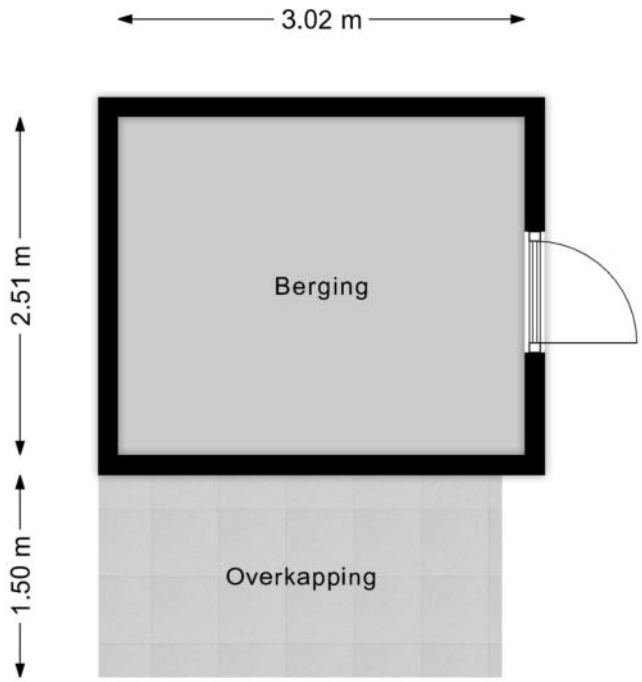
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2000**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**167 m²**
Inhoud	**383 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**114 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**2 m²**
Externe bergruimte	**8 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**99 m² (15,1m diep en 5,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Nijmegen D 329

Oppervlakte	**167 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nijmegen
Sectie	D
Perceel	329

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

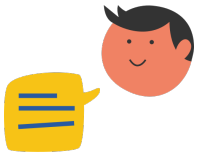
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.