



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Riant landhuis met
mogelijkheid voor
kantoor aan huis of
mantelzorgwoning



Ewijk
Vordingstraat 34a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



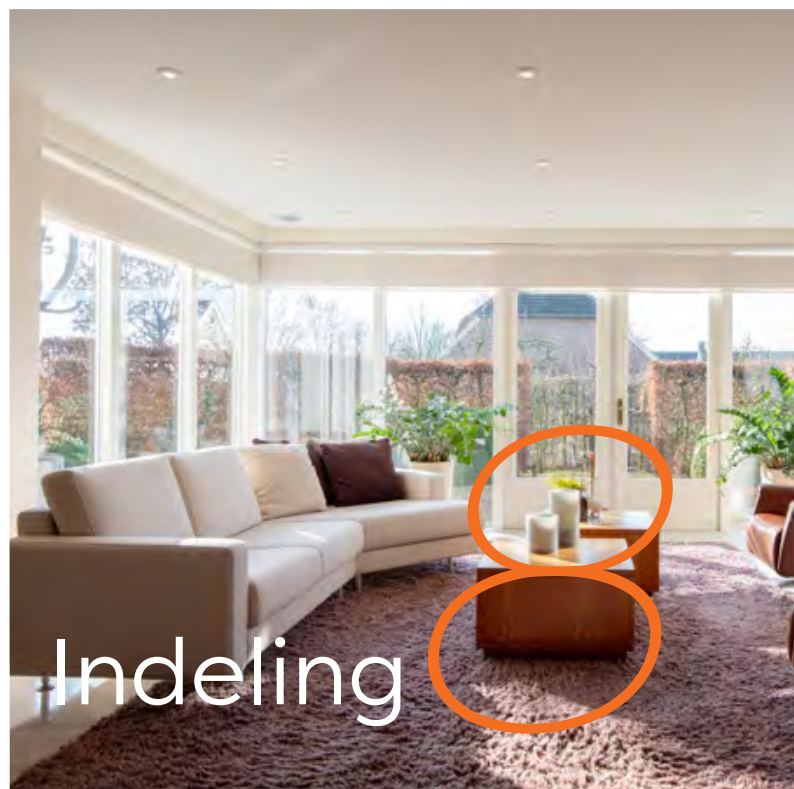
Kennismaking



Ewijk



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Ewijk Vordingstraat 34a

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

Riant landhuis met mogelijkheid voor kantoor aan huis of mantelzorgwoning

Aan de rand van het dorp, omgeven door landerijen en een waterplas, ligt dit vrijstaande landhuis. De goed onderhouden witte woning steekt schitterend af tegen de groene omgeving. De sierlijke, strak aangelegde voortuin verwelkomt iedereen in stijl. Het royale perceel herbergt eveneens een bijzondere zij- en achtertuin met diverse terrassen en een fraaie waterpartij. De tuinkamer, met verlichting en verwarming, is een fijne plek om alle seizoenen te beleven of te chillen met vrienden. Ook in het landhuis zelf ademt het buitenleven door elk vertrek door de vele ramen en de open inrichting. In de living, waar ook de eetkamer en serre gesitueerd zijn, vangt de gashaard alle blikken. De fraaie vormgeving van de haard creëert meerdere gezellige plekken, terwijl de royale ruimte zijn open karakter behoudt. Ook diverse details zoals de riante entree met vide en de elegante trap laten zien dat dit woonhuis weldoordacht en met gebruik van goede materialen is ingericht. Kortom een huis met een strak palet met een open karakter. Juist door het open karakter kunt u deze woning naar wens transformeren in een huis met nog meer landelijke allure.

Goede basis voor familiehuis

Door de ruimte in het huis en in de vrijstaande schuur/garage biedt het een zee aan mogelijkheden. Een praktijk of kantoor

*Beleef alle seizoen
in de tuinkamer*

aan huis, een mantelzorgwoning, gastenverblijf of het stallen van oldtimers. Daarnaast heeft de woning Energielabel A. Het huis is prima geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een hybride verwarmingssysteem. Op de verdieping beschikt u over vier slaapkamers (voorheen vijf) en naar wens tovert u de waterpartij om in een zwembijver. Al met al een woning met een goede basis voor een fijn familiehuis.

Land van Maas en Waal

Wonen in het groene land van Maas en Waal in een dorp met tal van voorzieningen op slechts 8 kilometer van studentenstad Nijmegen. Met de A50 en A73 in de buurt zijn vele delen van het land binnen een uur bereikbaar.





Ewijk

Ewijk ligt in de gemeente Beuningen, op een steenworp afstand van rivier de Waal. Het dorp telt tegenwoordig ruim 4200 inwoners. Voorheen was Ewijk een stuk kleiner. Vanaf de tachtiger jaren van de vorige eeuw werden er een aantal nieuwe wijken toegevoegd. In het oude gedeelte van Ewijk staan enkele historische en monumentale panden. De Oude Toren op het kerkhof is een Rijksmonument. De Oude Toren is een overblijfsel van de middeleeuwse rooms-katholieke kerk uit de 12e eeuw.

Natuur en recreatie

Het gebied tussen Maas en Waal is een dunbevolkt en natuurrijk gebied. De uiterwaarden herbergen een diversiteit aan flora en fauna. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders afgewisseld door bossen en heuvels. Natuur en landbouw, waaronder weidepercelen, fruitteelt en champignonteelt, wisselen elkaar af. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden ook mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport. Er zijn tal van fiets- en wandelroutes

*Het grensgebied van het
Rijk van Nijmegen en
het Land van
Maas en Waal*

Dorp vlakbij Nijmegen

Ewijk ligt vlakbij de grotere plaatsen Beuningen en Wijchen die op hun beurt weer grenzen aan de universiteitsstad Nijmegen. Diverse voorzieningen waaronder winkels, horeca, een basisschool en een rijk verenigingsleven zijn in Ewijk beschikbaar. Voor alle andere zaken bent u zo in de aangrenzende dorpen of in Nijmegen dat zich op slechts 10 km afstand bevindt.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1994
Ligging	Aan de rand van het dorp Ewijk, met de dorpskern op fietsafstand. Wijchen en Nijmegen liggen op z'n 8 kilometer met een breed aanbod aan theater, winkels, scholen en uitgaansgelegenheden.
Bereikbaarheid	Knooppunt Ewijk is in enkele autominuten bereikbaar, via de A50 en A73 zijn vele delen van het land binnen een uur bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	367 m ²
- overige inpandige ruimte	73 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
- externe bergruimte	82 m ²
Inhoud	1.527 m ³
Perceeloppervlakte	1.900 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + zolder en kelder
Bijzonderheden	Royale woning op dito perceel, aan de rand van het dorp
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Prima geïsoleerde woning, voorzien van zonnepanelen, hybride verwarmingssysteem en Energielabel A;• Een heerlijk ruime woning met vrijstaande schuur/garage (73 m² + zolder) en mogelijkheid voor een praktijk of kantoor aan huis, stallen van oldtimers of voor een mantelzorgwoning of gastenverblijf;• Prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen, tuinkamer en een fraaie waterpartij (of zwembad);• Gelegen aan de rand van het dorp, in landelijke sfeer, en met studentenstad Nijmegen op 8 kilometer afstand gelegen.

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en inpandige garage.
Eerste verdieping	Overloop met vide, vier (voorheen 5) slaapkamers, badkamer en inloopkast.
Bergzolder	Over de gehele breedte van de woning.
Tuin	Oprit, schuur/garage, tuin met waterpartij, tuinkamer en diverse zitjes.



Indeling

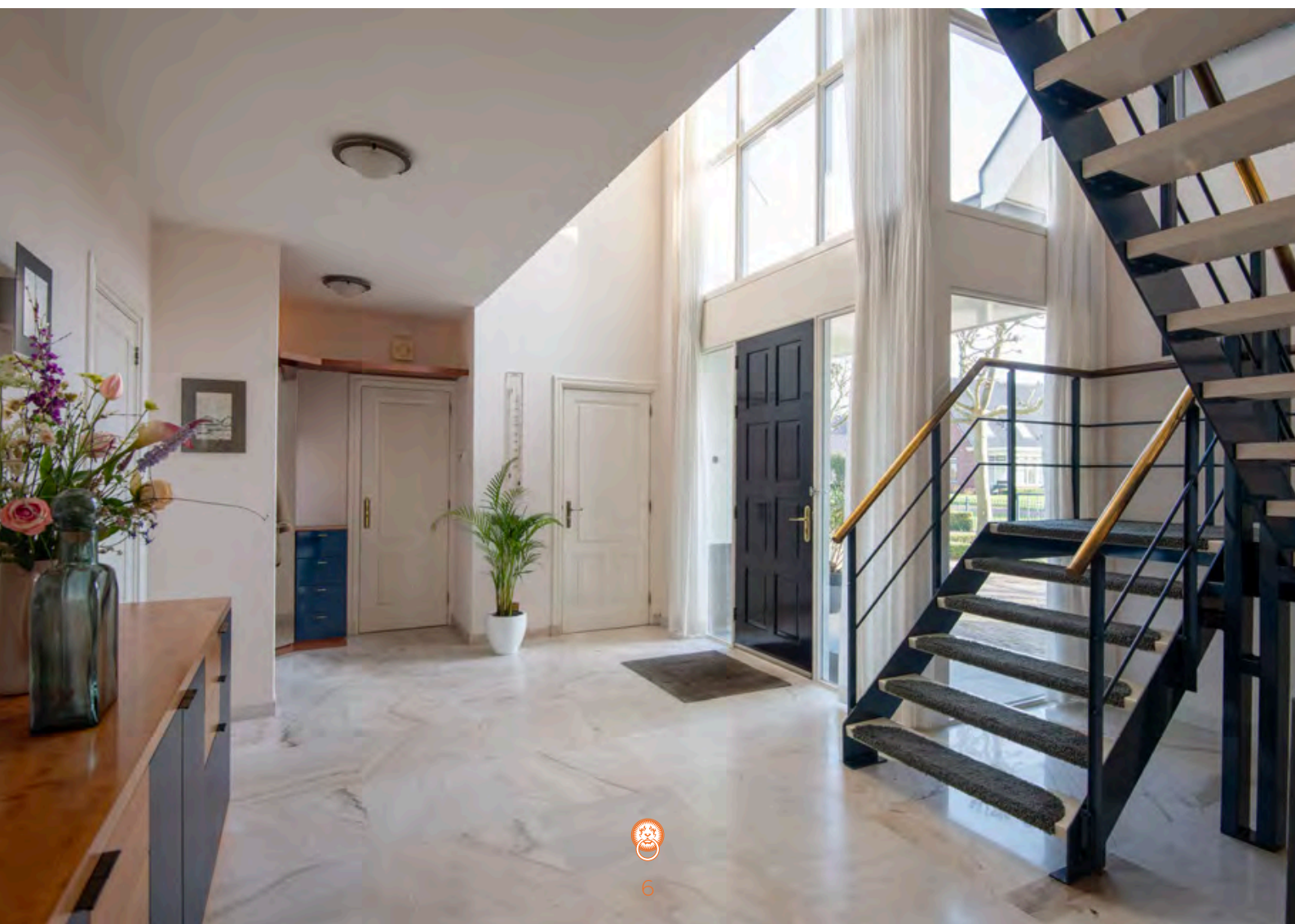
Begane grond

Hal

Royale entree met (hoge) ramen die voor veel lichtinval zorgen. De fraaie trapopgang met balustrade, de vide en de marmerenvloer met vloerverwarming zorgen voor een warm welkom. De hal geeft, via de bijkeuken, toegang tot de inpandige garage.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

De openslaande deuren vanuit de hal bieden toegang tot de woonkamer van ruim 90 m² met serre en eetkamer. Het open gevoel van de hal zet ook in de living door de vele ramen de toon. De gashaard breekt de ruimte op een prachtige manier waardoor er een tweede woongedeelte ontstaat. Zo vindt ieder hier zijn eigen fijne plek. De serre met openslaande deuren biedt een fraai zicht op de tuin. Ook de eetkamer heeft openslaande deuren die toegang geven tot de tuin.









Keuken

Halfopen keuken met groot raam met zicht op de tuin. De U-vormige keukenopstelling is voorzien van inbouwapparatuur. Er is ruimte voor een fijne zit om gezellig te kletsen of even snel te eten. Indien gewenst kan de muur tussen de keuken en de eetkamer worden weggehaald (geen dragende muur).



Bijkeuken

Praktische ruimte met extra keukenopstelling, direct naast de keuken. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen. Ook is er een extra buitendeur. Daarnaast is er een toegang tot de inpandige garage en een toegang tot de kelder.

Inpandige garage

De garage (36 m²) is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, een vaste kastenwand en een extra deur naar de tuin. Ook is er een tweede trapopgang naar de verdieping.





Eerste verdieping

Overloop

Met vide en fraaie dakkapel waardoor het licht mooi binnenvalt aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

Met hoekbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Vier slaapkamers

De master bedroom, met balkon, is voorzien van een royale inloopkast. Hier bevindt zich ook de extra, eigen toegang

tot de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben een dakkapel met zicht op de tuin. De grote slaapkamer boven de garage is thans in gebruik als royale werkkamer met eigen opgang vanuit de garage. Tevens geeft deze werkkamer toegang tot de zolder. Voorheen waren er op de verdieping vijf slaapkamers gesitueerd.

Zolder

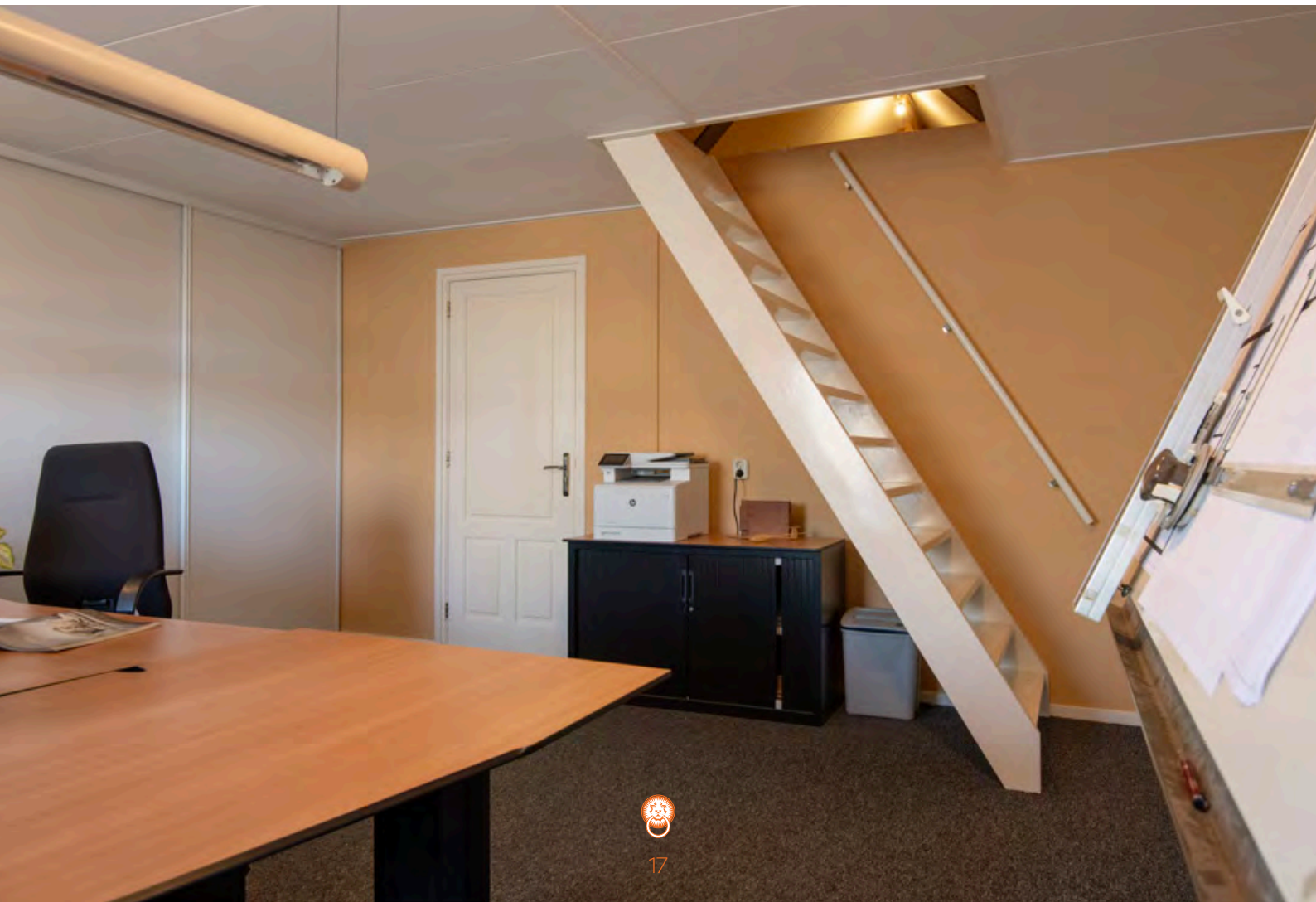
Grote bergzolder met cv-opstelling en hybride warmtepomp.















Buiten

Een sierhekwerk met elektrische poort scheidt de woning van de straat. De ruime oprit met stijlvolle ronding biedt parkeerplaats aan meerdere auto's. De oprit loopt door tot de inpandige garage en de vrijstaande schuur/garage. De platanen aan de voorzijde verbinden de strak aangelegde perken in de voortuin tot een mooi geheel.

Tuin

De achtertuin kent een bijzondere verdeling. De borders, hagen en diverse terrassen zijn zo aangelegd dat er mooie zichtlijnen ontstaan. De waterpartij van cortenstaal met lotusbloem is een ontwerp van het kunstenaarsechtpaar Adelheid en Huub Kortekaas. Deze waterpartij kan omgevormd worden tot een (natuur)zwembijver. Er is een ingebouwde trap en de diepte is circa 1.20m. In de tuin zijn diverse watertappunten, welke zijn aangesloten op een eigen grondwaterpunt met hydrofoor.

Diverse terrassen

Bij de openslaande deuren van de eetkamer bevindt zich een terras met zonnenscherm. In de tuin is een royaal terras gesitueerd met dakplatanen als parasol voor zomerse dagen.

Tuinkamer

De tuinkamer is voorzien van verlichting, verwarming, water- en TV-aansluiting. Een fijne plek om alle seizoenen van dichtbij te beleven.

Een fraaie poort, vormgegeven door kunstenaarsduo Hans Pulles en Simone Hooymans, vormt een afscheiding tussen de tuin en de vrijstaande schuur/ dubbele garage.















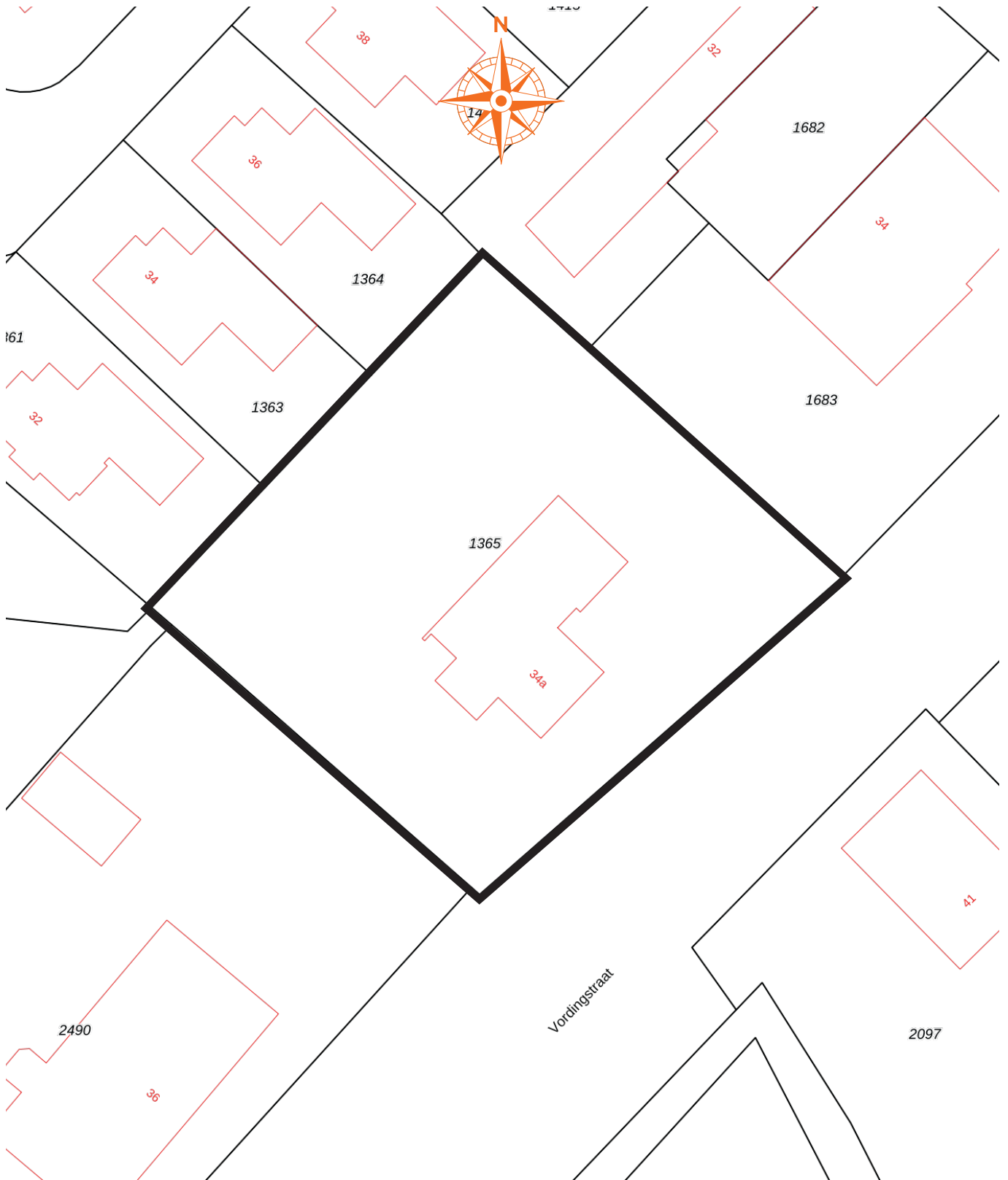
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een L-vormige hoofdmassa, bestaand uit twee bouwlagen onder dwarskap en met aangebouwde serre.
Fundering	De woning is gefundeerd op palen.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en eerste verdieping zijn van beton, de tweede verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie, gedeeltelijk lichte binnenwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met Opnieuw Verbeterde Hollandse dakpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing, waarvan op de begane grond HR++ (vernieuwd 2020). Het buitenschildderwerk is van 2020.
Installaties en voorzieningen	Verwarming en warm water geschiedt middels een hybride warmtepomp-installatie (Daikin lucht-/water-warmtepomp gecombineerd met CV-installatie, bouwjaar 2022). Daarnaast is de woning deels voorzien van vloerverwarming (begane grondvloer en badkamer), alsmede een gashaard voor extra sfeer.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing, waarvan op de begane grond HR++ beglazing (in 2020 vernieuwd). De woning beschikt over 20 zonnepanelen met een opbrengst van circa 7.310 kWh op jaarbasis. Daarnaast is de woning voorzien van een alarmsysteem.
Energie label	A (geldig tot 03-08-2030)
Vrijstaand bijgebouw	De vrijstaande garage/schuur is in 1997 gebouwd en is voorzien van openslaande deuren, wateraansluiting, elektra en een oplaadpunt t.b.v. elektrische auto. Ook is er een deur naar de tuin. De constructie is opgetrokken in staal met gemetselde borstwering en gepotdekselde gevels. De wanden en kap zijn geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1994 gebouwd, de schuur/garage in 1997 en de tuinkamer in 2011, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel. In de tuin is een grondwaterpomp met hydrofoor aanwezig, waarop de grondleiding met watertappunten in de gehele tuin is aangesloten.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummer 1365, groot 1.900 m².



Plattegronden

Begane grond



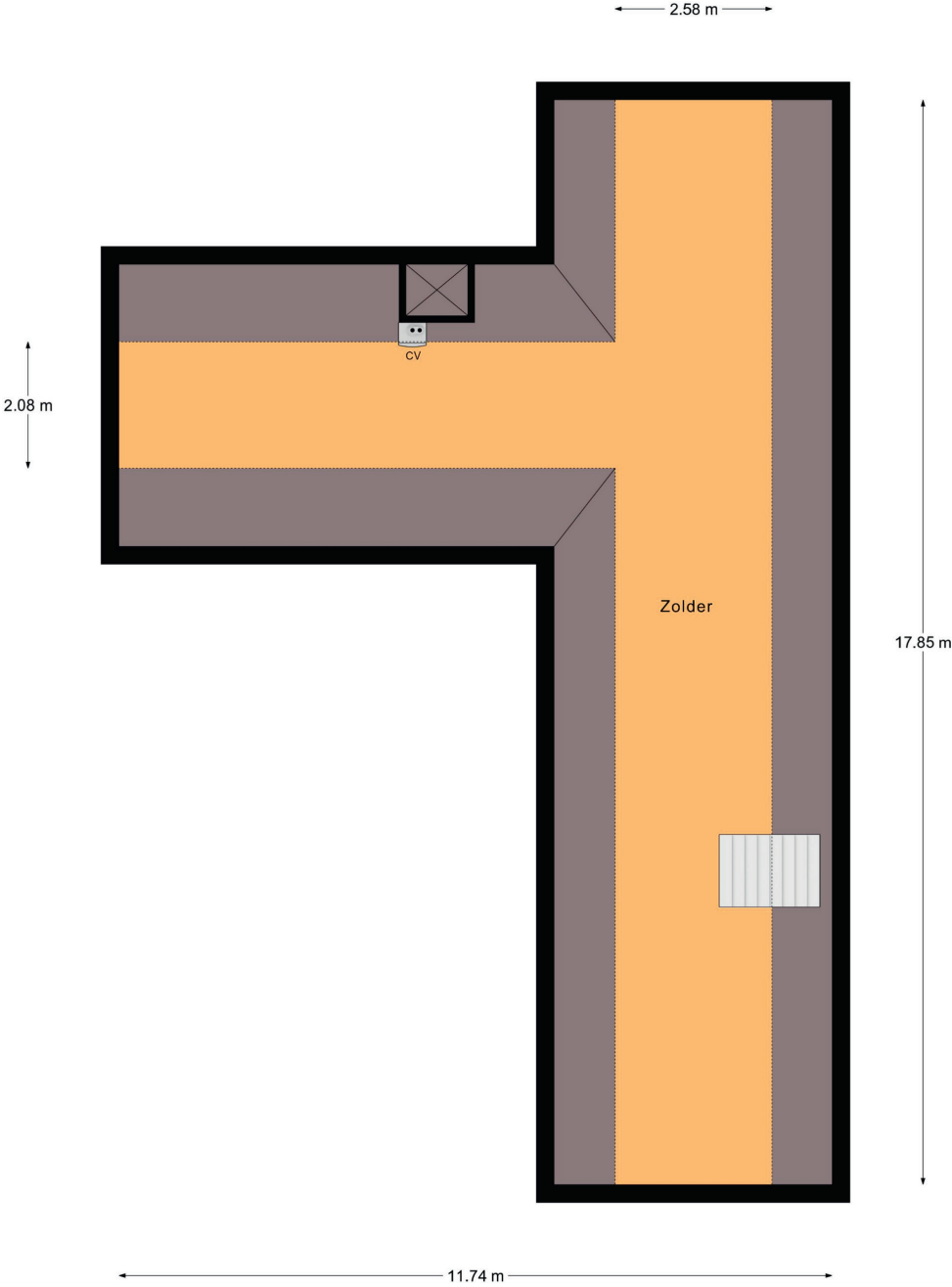
Plattegronden

Eerste verdieping



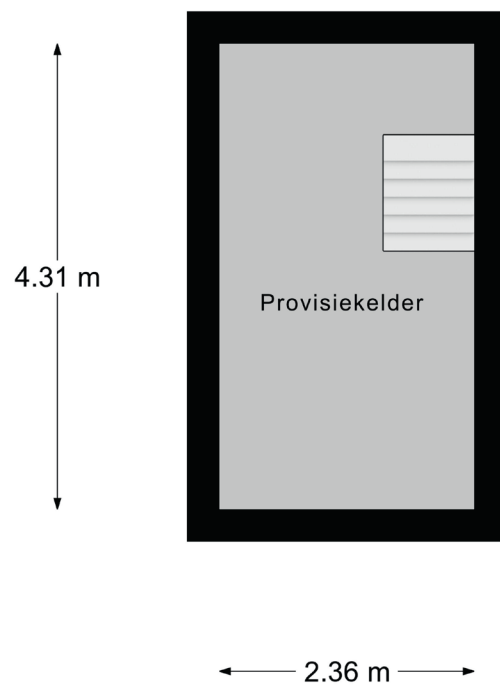
Plattegronden

Tweede verdieping



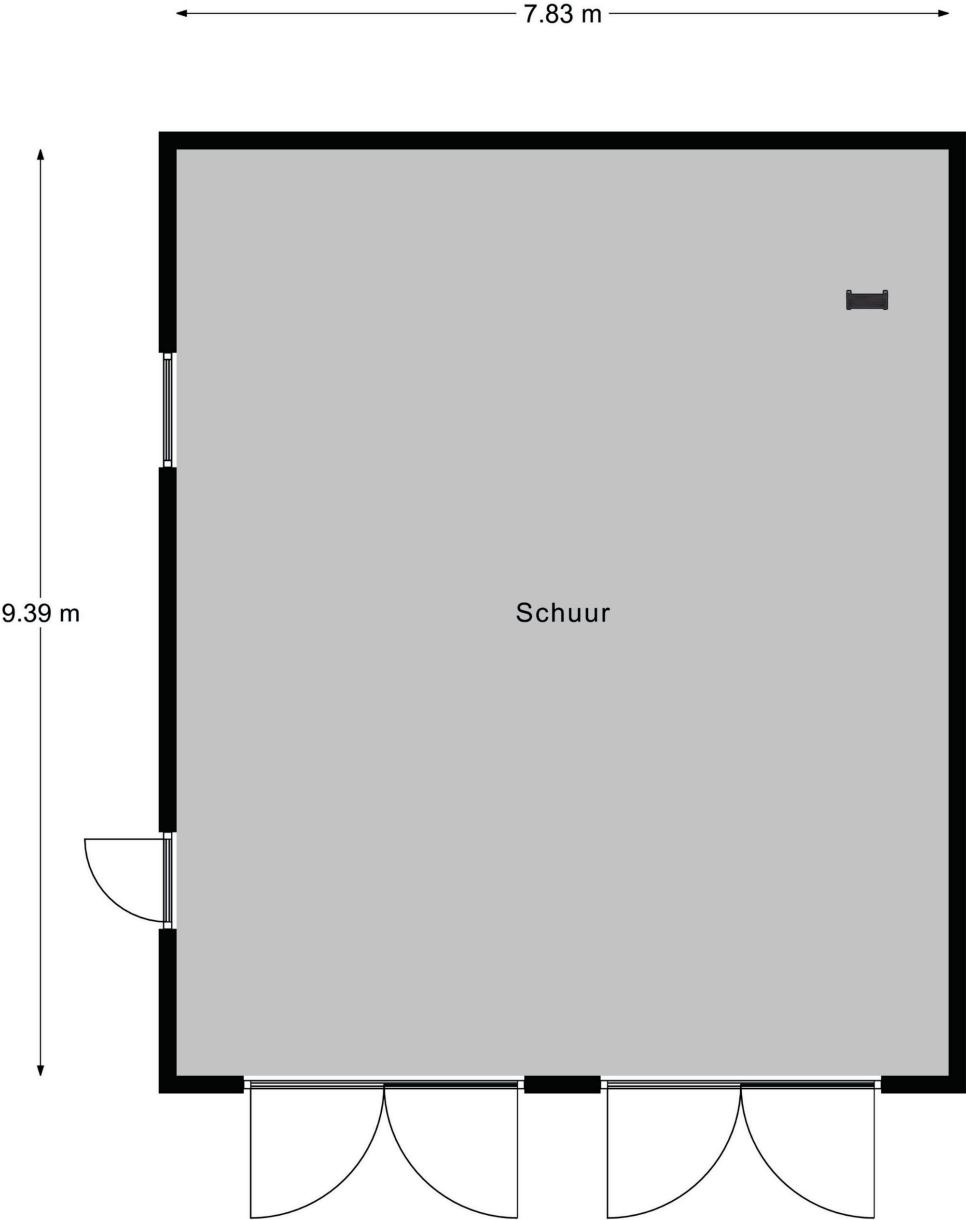
Plattegronden

Kelder



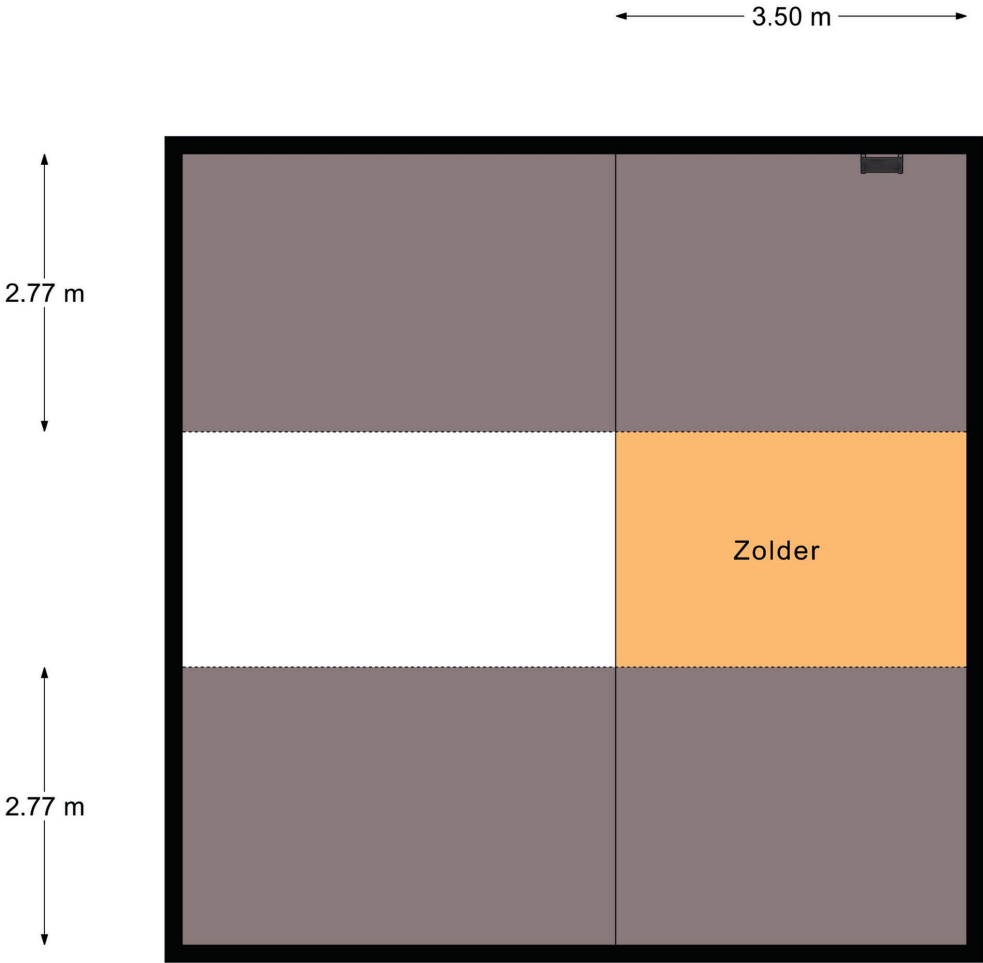
Plattegronden

Schuur begane grond



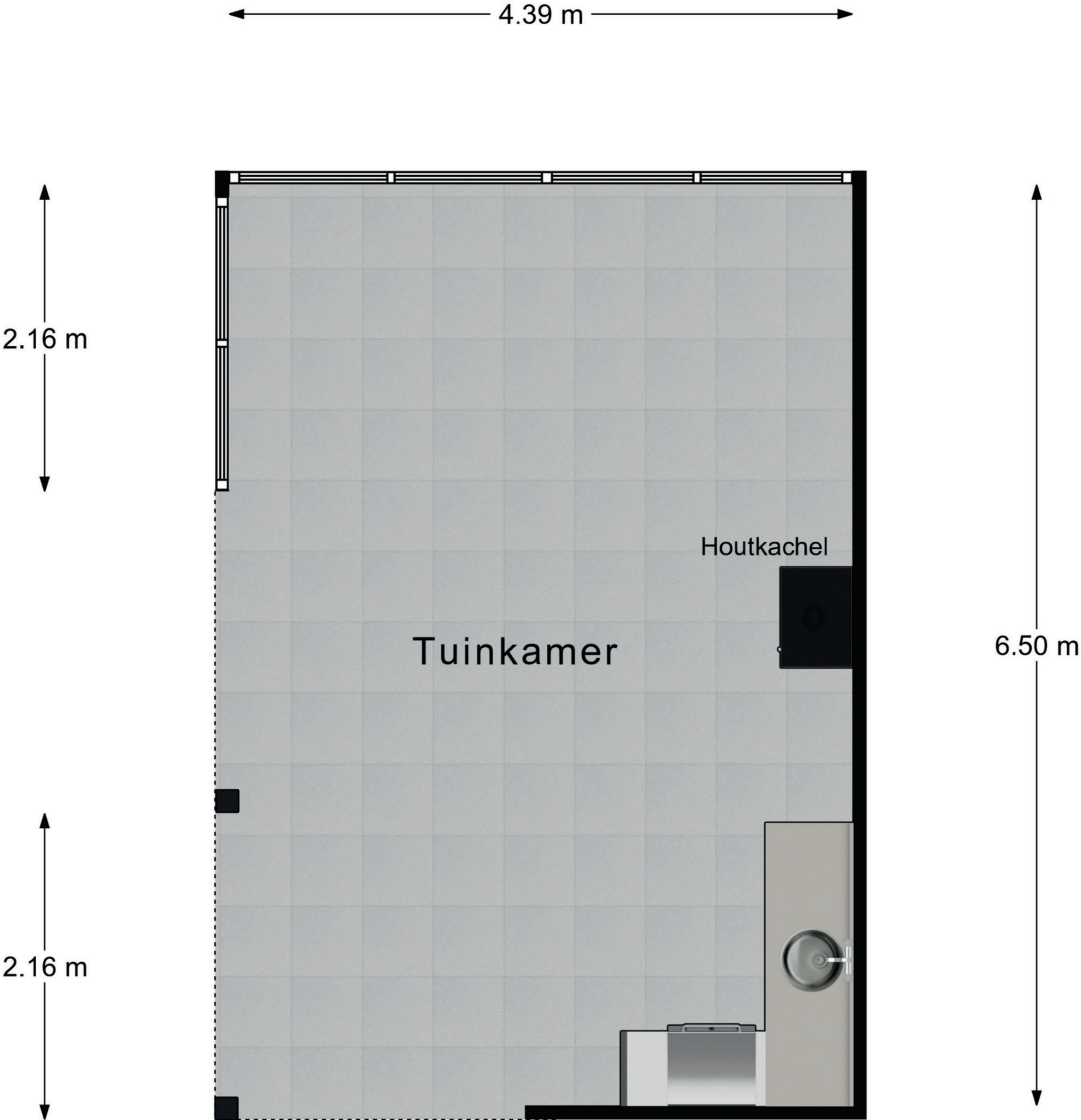
Plattegronden

Schuur zolder



Plattegronden

Tuinkamer



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Beuningen, tel. 14 024, internet beuningen.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NLO01929266B67