



Ficarystraat 3

Ewijk



C



Kenmerken en verdere gegevens



In het buitengebied van Ewijk en Beuningen, supervrij gelegen vrijstaand woonhuis met grote inpandige dubbele garage (stalling/werkplaats/hobbyruimte) met zolder. Een bijzonder huis op een zeer bijzondere locatie.

In dit huis kun je naast wonen verschillende gebruiksmogelijkheden invullen. Niet alleen het huis en het erf bieden die mogelijkheden maar de grote inpandige garage met zolderetage doet dat zeker. Denk aan de mogelijkheid van kantoor- of praktijk aan huis, het stallen van klassiekers en/of het inrichten als werkplaats/atelier. Het geven van trainingen en cursussen en inrichten als (private) gym! Noem maar op.

Het volgens het kadaster opgegeven bouwjaar is 1963 maar al veel eerder stond op deze locatie een boerderij. In 2017 is de complete verdieping (inclusief vliering) opnieuw opgebouwd met gebruikmaking van onderhoudsarme en degelijke materialen en goede isolerende voorzieningen.

De tuin rondom geeft fraaie doorkijken in het landschap. Omringt door weides, akkers en watergangen geeft het wonen op deze locatie het ultieme gevoel van vrijheid en privacy. Terwijl je met de auto binnen enkele minuten in het centrum van Beuningen bent, met aldaar een uitgebreid winkelaanbod. Maar ook binnendoor naar Nijmegen Dukenburg; altijd filevrij en vlot bereikbaar.

Het perceel dat direct als kavel bij de woning hoort heeft een oppervlak van 3.350 m², tevens is er een perceel van 9.700 m² dat kadastraal omschreven wordt als "wegen" en bestaat uit een onverharde toegangsweg met berm en boomwal; misschien wel de langste oprijlaan in de wijde omgeving.



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1963

Woonoppervlakte: 207 m²

Perceeloppervlakte: 13050 m²

Indeling:

Begane grond: ruime entree en ontvangsthall met bergruimte en trap naar verdieping.

Fraaie woonkamer met veel daglichttoetreding, schuifpui naar zonnig terras op het zuidwesten en connectie met de tuin door de vele raampartijen. De living is voorzien van een openhaard en voldoende ruimte voor een zithoek, tv-hoek en eetgedeelte. De open keuken is ingericht met een hoekopstelling aangevuld met een eiland en is voorzien van de meest belangrijke inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer is een tweede hal bereikbaar; deze verkeersruimte geeft toegang tot de berg- en provisiekelder en ook het toilet is daar gesitueerd. Vanuit deze ruimte, maar ook direct vanuit de keuken wordt de bijkeuken ontsloten. In de bijkeuken hangt de cv-ketel, is de opstelplaats van het witgoed en voorts provisieruimte en toegang tot de tuin en enorme inpandige garage met (berg)zolder.

Eerste verdieping: overloop met separaat toilet en luik met vlizotrap naar de bergvloering. Ruime slaapkamer van 27 m² en een tweede slaapkamer van 12 m² met vrije hoogte tot in de nok. Deze twee kamers kunnen gebruik maken van de douchegelegenheid met wastafel in de wellnessruimte met sauna. Master bedroom van 31 m² met aansluitend een eigen badkamer voorzien van een ligbad, inlopdouche, wastafel, het derde toilet en een grote vaste kast. Ook deze slaapkamer heeft een vrije hoogte tot direct onder de nok van de schuine kap.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1963

Woonoppervlakte: 207 m²

Perceeloppervlakte: 13050 m²

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit Excellent combiketel gestookt op gas uit een bovengrondse gastank (nog 20% vol). In de woonkamer is een openhaard.
- Warmwater via de combiketel en een close-in boiler in de keuken.
- Er zijn 23 stuks zonnepanelen die gunstig op het hellend dak richting het zuidoosten zijn gericht.
- De houten kozijnen en ramen op de begane grond zijn voorzien van dubbele beglazing en op de verdieping zijn de kunststof kozijnen en Velux dakramen voorzien van hoogrendementsglas.
- De Velux dakramen zijn voorzien afstandsbediening t.b.v openen en sluiten en de het bedienen van de zonwering.
- Riante tuin met gazon, hagen, fruitbomen, vaste platen en struiken. Voorts een carport en houthok.

Wonen op deze locatie is werkelijk uniek.





Plattegrond

Begane grond



Begane Grond



Foto's





Plattegrond

1e verdieping





Foto's



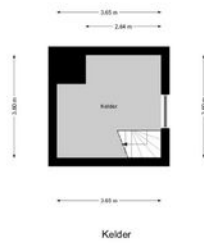


Foto's



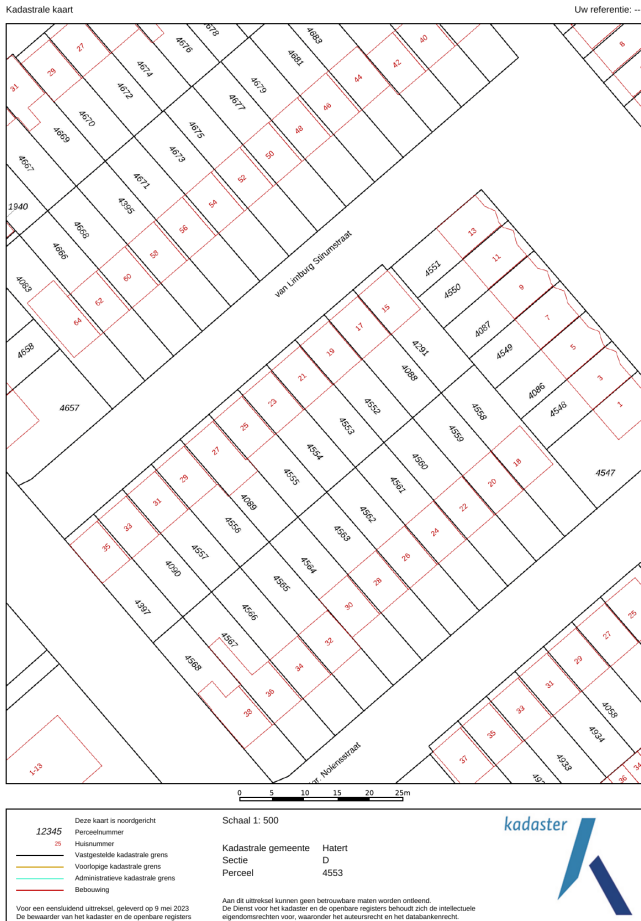


Foto's



Kadastrale kaart

Ewijk



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

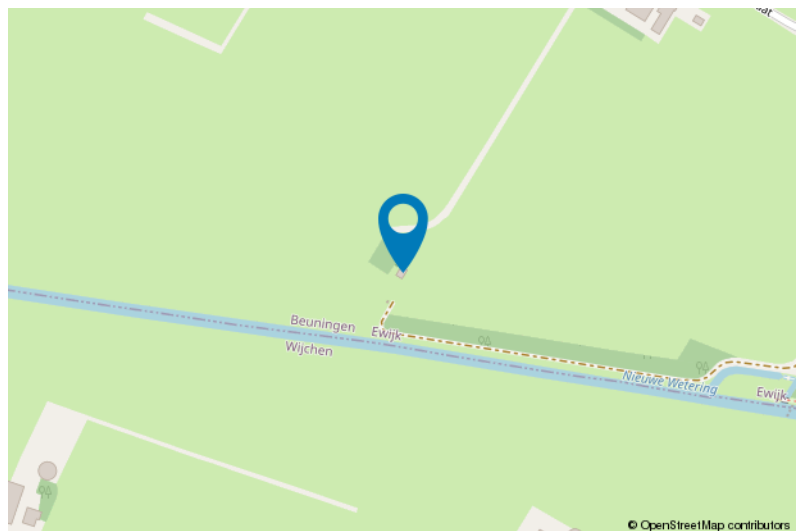
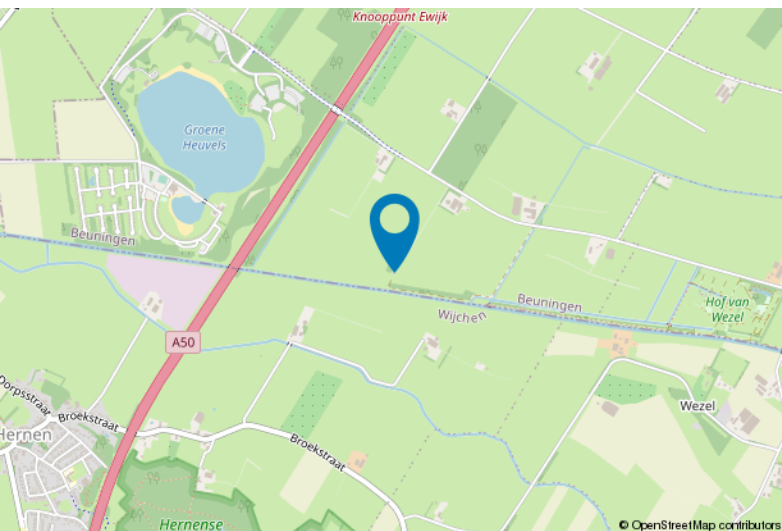
Kadastrale gemeente: Ewijk
Sectie: D
Perceelnummer: 89, 91
Perceeloppervlakte: 13050 m²

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart



Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!