



St. Annastraat 18

6524 GC, Nijmegen

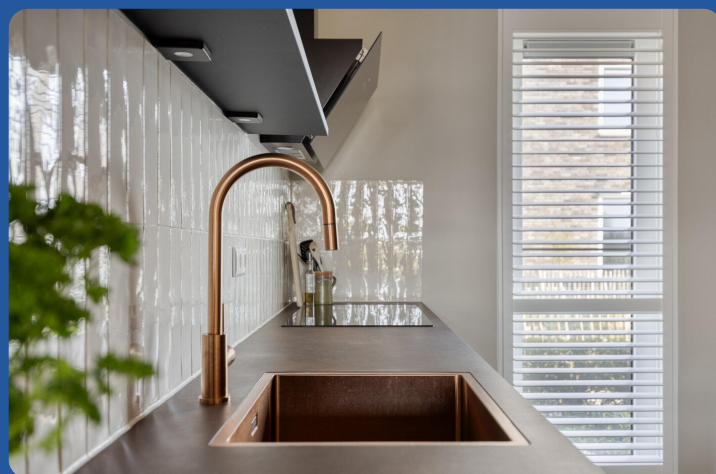
024 360 7055

www.driessenmakelaardij.nl

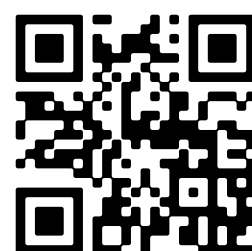


www.deschrabber20.nl

Voor meer informatie



- 🏠 de Schrabber 20, Ewijk
- € Vraagprijs: € 499.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 121 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 113 m²
- 🏠 Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A+



📱 Scan Mij!



de Schrabber 20

Ewijk



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Instapklaar tot in detail



Een parel van een woning..... zo mag je deze in 2023 gereedgekomen woning wel noemen. Met een zeer hoog afwerkingsniveau en het hoogst haalbare energielabel is het niet alleen een instapklare woning met een zeer laag energieverbruik maar ook nog eens klaar voor de toekomst. Het betreft een tussenwoning met voor- en achtertuin, berging, achterom en eigen parkeerplaats op de gemeenschappelijke gronden van het plan.

Waar vele, ook relatief jonge, woningen nog op aangepast moeten worden is hier vanuit de bouw al gerealiseerd: duurzaam en energiezuinig. Het betreft een super goed geïsoleerde woning die uiteraard gasloos met aardwarmte wordt verwarmd, voorzien is van zonnepanelen en een ingenieuze boiler die gebruik maakt van de panelen om warm-tapwater te maken. Dit wordt "beloond" met het energielabel A++++.

Met veel aandacht en zorg hebben de huidige eigenaren de woning samengesteld. Het kiezen van de juiste materialen, de perfecte indeling, fraaie details en eyecatchers en dat zowel binnen- als buitenshuis. Omdat de stijl waarin de woning is afgewerkt consequent in de gehele woning is doorgevoerd, ervaar je rust en ruimte. De kwaliteit is hoogwaardig en de stijl is tegelijk zowel trendy als tijdloos.

Maar er is meer. De woning maakt onderdeel uit van het plan Ecowieck, waar naast aandacht voor duurzaamheid nog meer onderscheidend is. Alle woningen in dit plan worden omringt door een totaal van bijna 3.500 m² eigen grond ingericht met wegen, parkeerterrein, paden, groen en speeltoestellen. Het gemeenschappelijk bezit van deze gronden is ondergebracht in een vereniging van eigenaren en vastgelegd in een splitsingsakte.



Luxe, licht en toekomstbestendig

Bouwjaar: 2023

Woonoppervlakte: 121 m²

Perceeloppervlakte: 113 m²

Het plan waar deze woning onderdeel van uitmaakt is gelegen aan de rand van Ewijk op een steenworp afstand van Beuningen. Ewijk beschikt over enkele buurtwinkels van de plaatselijke middenstand en over een basisschool. Daarnaast heeft Beuningen een ruim aanbod in winkel- en openbare voorzieningen. Via de Van Heemstraweg ben je in no-time in het stadscentrum van Nijmegen of via de Schoenaker in Wijchen-centrum, maar ook het landelijk wegennet (A73 en A50) is snel en makkelijk bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en modern toilet met hangend closet en fonteintje. Via een stalen taatsdeur lopen we de woonkamer in.

De woonkamer is tuingericht met openslaande deuren naar het zonneterras. Voorts zorgt een raam tot op de grond er mede voor dat er veel daglichttoetreding is en optisch de tuin een verlengstuk van de woonkamer is. Uiteraard is er een provisiekast onder de trap en zelfs deze is strak afgewerkt en voorzien van op maatgemaakte kasten.

De keuken in dubbele opstelling is uitgevoerd in matzwart met koperkleurige spoelbak en kraan. De ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combioven, koel-en vrieskast geven de nodige tools om lekker te koken. Klaar met eten..... De afwas wordt gedaan door de vaatwasser. Wat verder opvalt in de keuken is het grote kiep-raam tot aan de vloer zodat ook hier het daglicht fijn binnenkomt.





Een stijlvolle binnenkomer



Eerste verdieping: riante overloop die is vergroot zodat er een inloopgarderobe gerealiseerd kon worden. Een flinke vaste garderobekast staat alvast voor je klaar. Ondanks de gewijzigde standaard indeling zijn de drie slaapkamers nog steeds van een behoorlijk formaat. Ze meten respectievelijk 8, 10 en 10 m². De badkamer is van wellness niveau. Tot in detail afgewerkt en voorzien van een heerlijke inloopdouche, een vrijstaand ligbad, op maatgemaakte wastafelmeubel met twee waskommen en opbergmogelijkheden. En natuurlijk is ook hier een hangend toilet.

Tweede verdieping: overloop met bergruimte en opstelling witgoed, warmtepomp en boiler. Er is op de overloop daglicht door het dakraam.
Voorts een lekker grote slaapkamer voorzien van dakramen en bergruimte van ruim 13 m² (gemeten vanaf de 1,5 m. lijn).

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. Op de tweede verdieping is een radiator.
- Verwarmings-systeem met aardwarmte (gasloos dus).
- Volledig geïsoleerd met dak-, muur- en vloerisolatie.
- 10 zonnepanelen en een zonneboiler.
- Alle beglazing hoog rendement (HR+++ en HR++).
- Energielabel A++++.
- Alle verdiepingen voorzien van PVC-vloer. Op de begane grond in visgraat motief en op de verdiepingen in stroken ("planken") gelegd.
- De woning wordt rijkelijk opgeleverd met op maat gemaakte raamdecoratie en veel accessoires. Zoals rolluiken, een zonnescherm en op maatgemaakte horren.
- Hoogwaardig afgewerkt en nog werkelijk als nieuw.



Moderne keuken in matzwart met koperkleurige details





Plattegrond

Begane grond





Lichte woonkamer met openslaande deuren





Plattegrond

1e verdieping



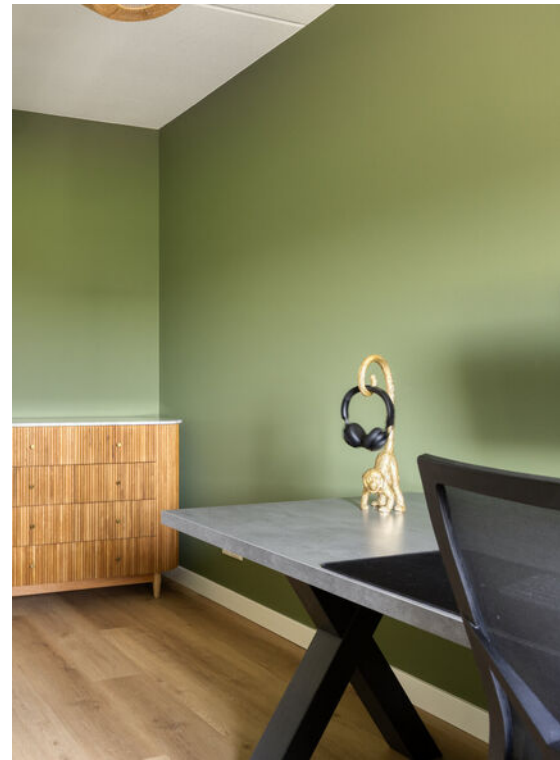


Comfortabele slaapkamer met een verzorgde uitstraling





Praktische slaapkamers voor slapen of werken





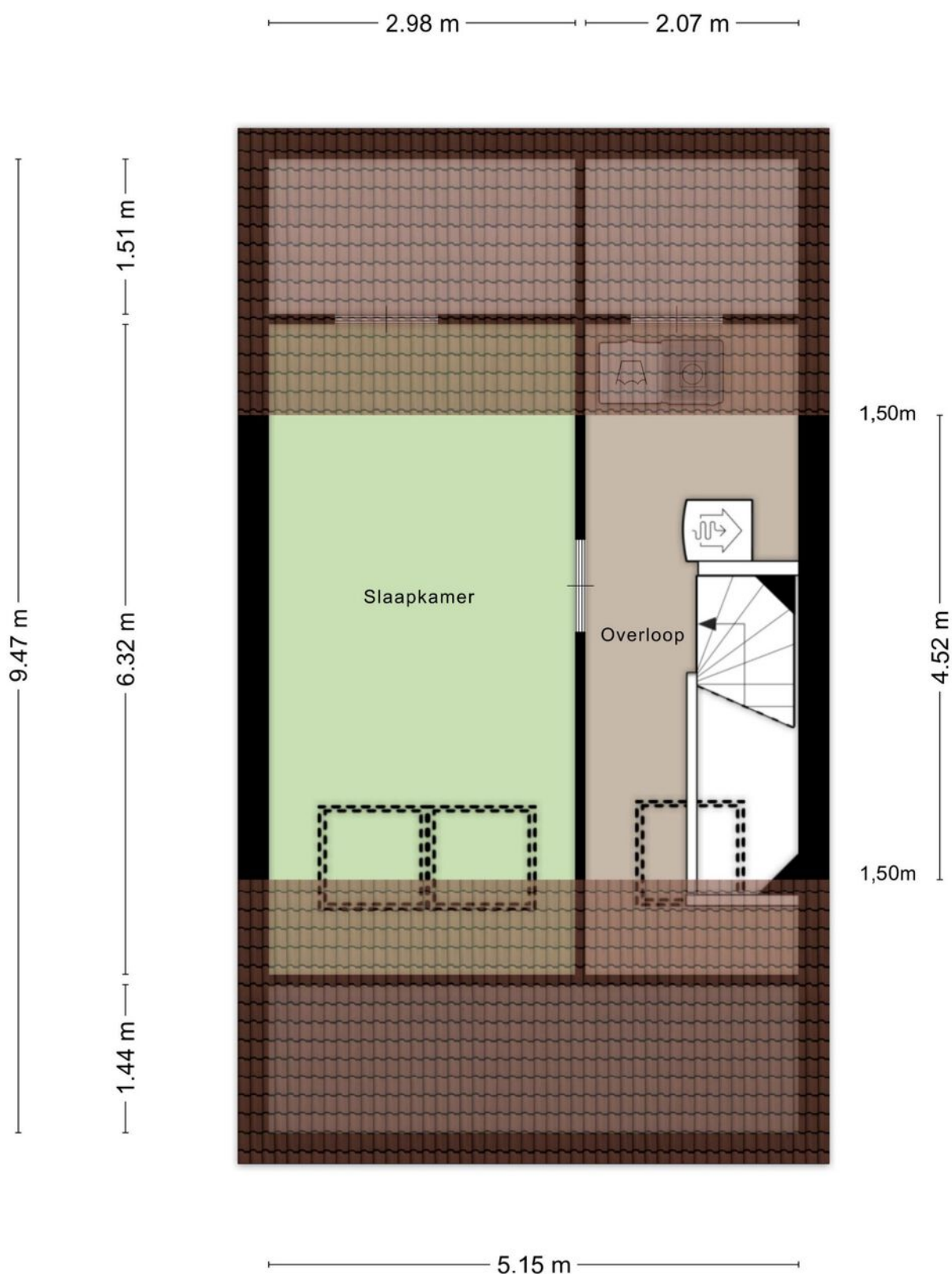
Luxe badkamer met vrijstaand bad en ruime inloopdouche





Plattegrond

2e verdieping



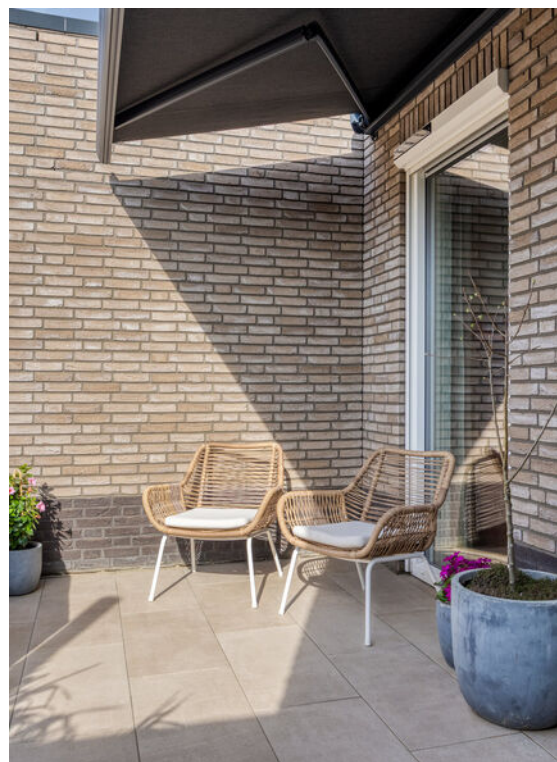


Ruime tweede verdieping met volwaardige slaapkamer





Verzorgde achtertuin met achterom





Een centrale ligging tussen dorp, stad en natuur



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.

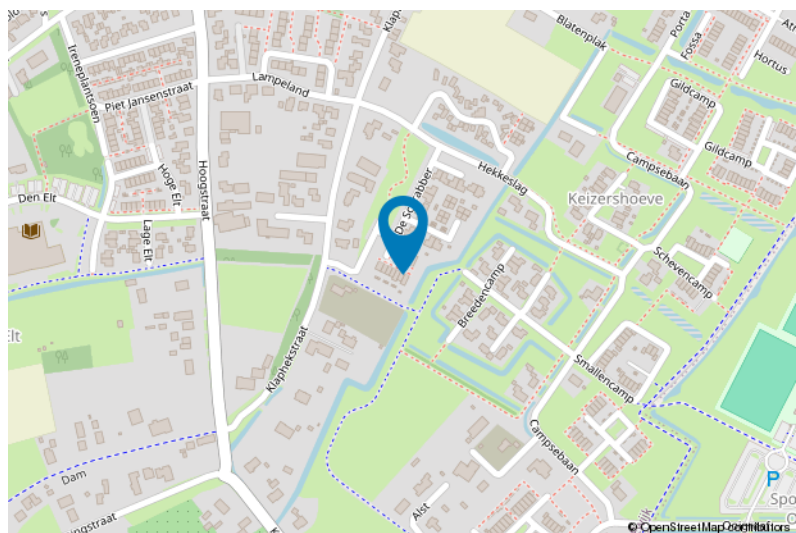
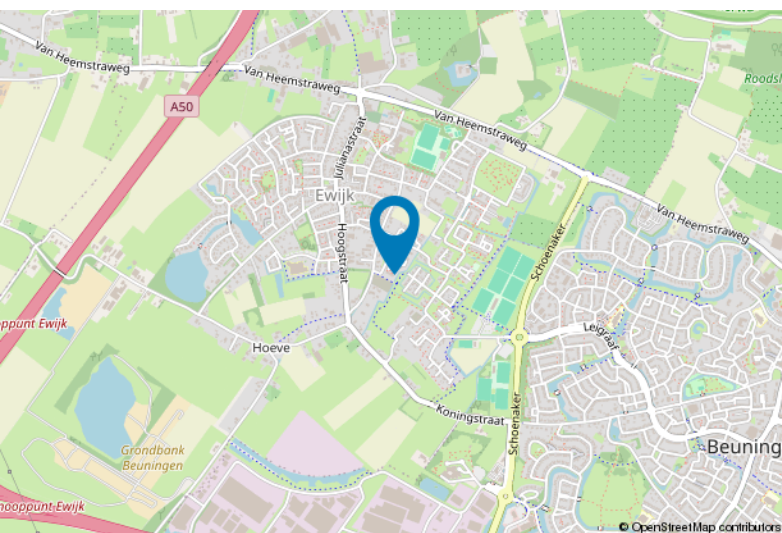
Kadastrale gemeente: Ewijk
Sectie: E
Perceelnummer: 2938
Perceeloppervlakte: 113 m²

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 gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Blijft achter: Toilet, Keuken, Werkkamer en Overloop zolder	X		
- Gaat mee: Hal, Woonkamer, Eetkamer, Trapkast, Overloop 1ste verdieping, Slaapkamer 1, Slaapkamer 2 en Zolderkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken meterkast, Wandkast trapkast, Vakkenkast eetkamer, Inbouw kast overloop 1ste verdieping	X		
- Lockerkasten werkkamer, Kledingkasten zolderkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen (slaapkamer 1 +2)	X		
- Shutters (keuken)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC (plak) gehele woning	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Eettafel met 6 eettafel stoelen			X
- Droogrek zoldertrap	X		
- Kapstok hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel	X		
- Groen plafond	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badplank, handdoekenrek	X		
- Badkussen			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Aard-warmtepomp	X		
- Waterontharder		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regentonnen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- U-elementen 4x

X

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!