

MARK
DE MAKELAAR

Instapklaar huis op een
rustige locatie

EWIJK
Fossa 6

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2010
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Inhoud	395 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	20 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Oosten
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Combi Compact
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Ben je op zoek naar een heerlijk, instapklaar familiehuis op een rustige locatie? Dan is Fossa 6 in Ewijk mogelijk wat je zoekt. Deze hoekwoning uit 2010, gelegen in een ruim opgezette nieuwbouwwijk, biedt je alles wat je nodig hebt: fijne ruimtes, goede afwerking en een energiezuinig label A. Met grote slaapkamers, een verzorgde tuin en een moderne keuken is dit de ideale plek voor een gezin dat wil genieten van rust en gemak. Kom snel langs en ervaar zelf de charme van dit huis!

BEGANE GROND

Stap binnen in de lichte en ruime woonkamer, waar je meteen het gevoel van thuiskomen ervaart. De keuken is van alle gemakken voorzien, denk aan een Quooker en A-merk apparatuur, en biedt genoeg ruimte om samen te koken en te genieten van een maaltijd. Dankzij de vloerverwarming op de begane grond is het hier altijd comfortabel warm. De glazen wand in de gang, geplaatst in 2020, zorgt voor een stijlvolle uitstraling en veel natuurlijk licht, ook in de hal.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je twee grote slaapkamers. Perfect voor een gezin of voor het creëren van een thuiswerkplek. De kamers zijn licht en bieden voldoende ruimte voor een groot bed. De badkamer is fijne grote ruimte, voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er op de overloop een handige inloopkast voor al je kleding en accessoires.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Deze ruimte kan worden gebruikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of opslag. En er is plek voor de wasmachine en droger. Met een beetje creativiteit maak je hier eenvoudig een plek die aan al je wensen voldoet. Voor nog meer opslagruimte is er een bergzolder gemaakt, bereikbaar met een vlizotrap.

TUIN

De tuin is in 2025 volledig vernieuwd en biedt nu nog meer comfort en privacy. Er is er genoeg ruimte voor een eettafel en een loungeset. Daarnaast is er plek genoeg voor een speelhoek voor de kinderen of een gezellige barbecue met vrienden. De overkapping is ook recent geplaatst. Hier zit je dankzij de glaswand en houtkachel het hele jaar door comfortabel. En overkapping voor fietsen en tuinspullen en de poort aan de zijkant van het huis maakt het geheel compleet.

OMGEVING

Fossa 6 ligt in een rustige woonwijk in Ewijk, aan een doodlopende straat met vrije ligging en dichtbij het water. De ligging is ideaal: dichtbij de snelweg en openbaar vervoer, waardoor je snel in de stad bent. De supermarkt AH is op korte afstand, slechts 6 minuten lopen. Scholen en andere winkels zijn dichtbij, wat het leven hier extra gemakkelijk maakt. Ewijk zelf biedt een fijne mix van rust en levendigheid, met mooie natuur en voldoende voorzieningen.

























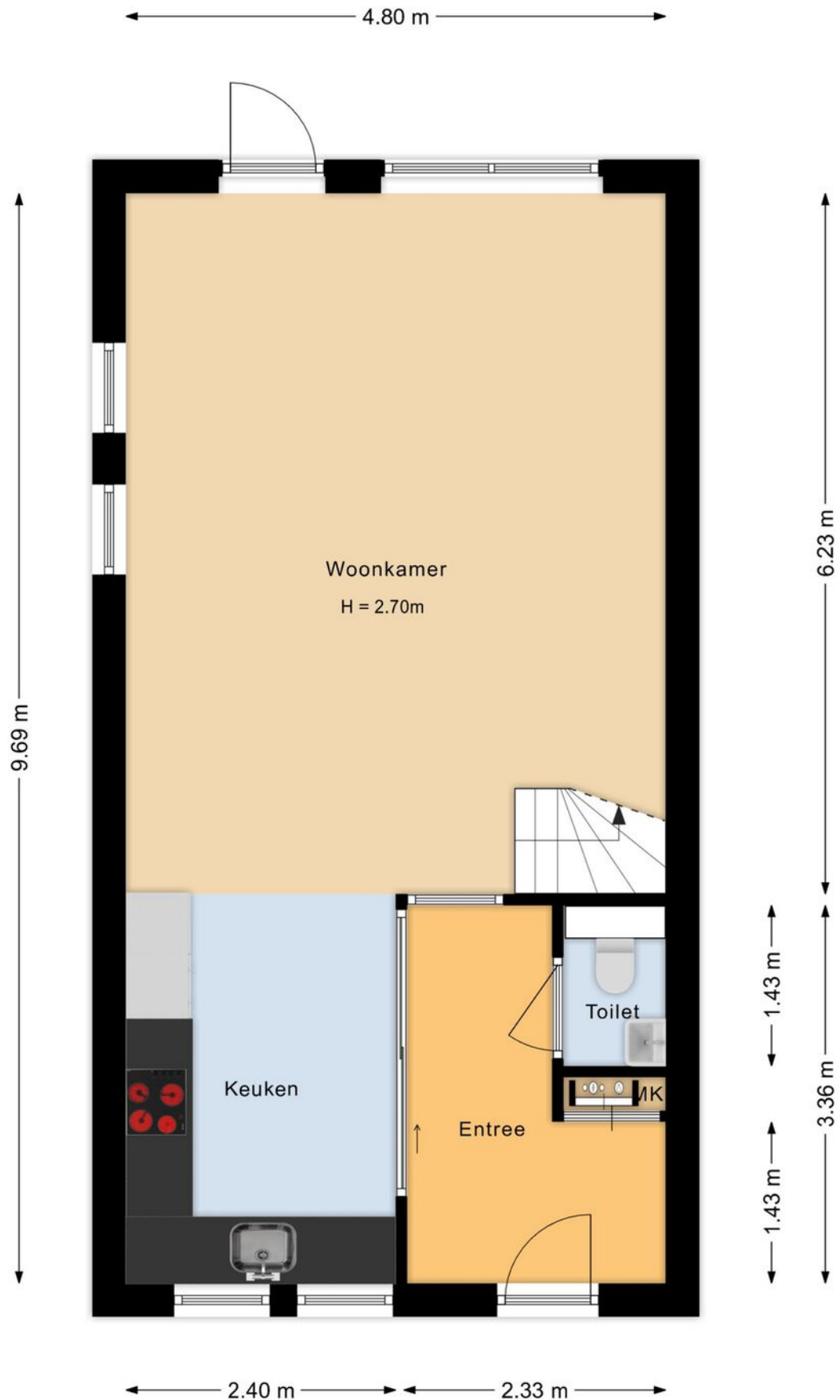




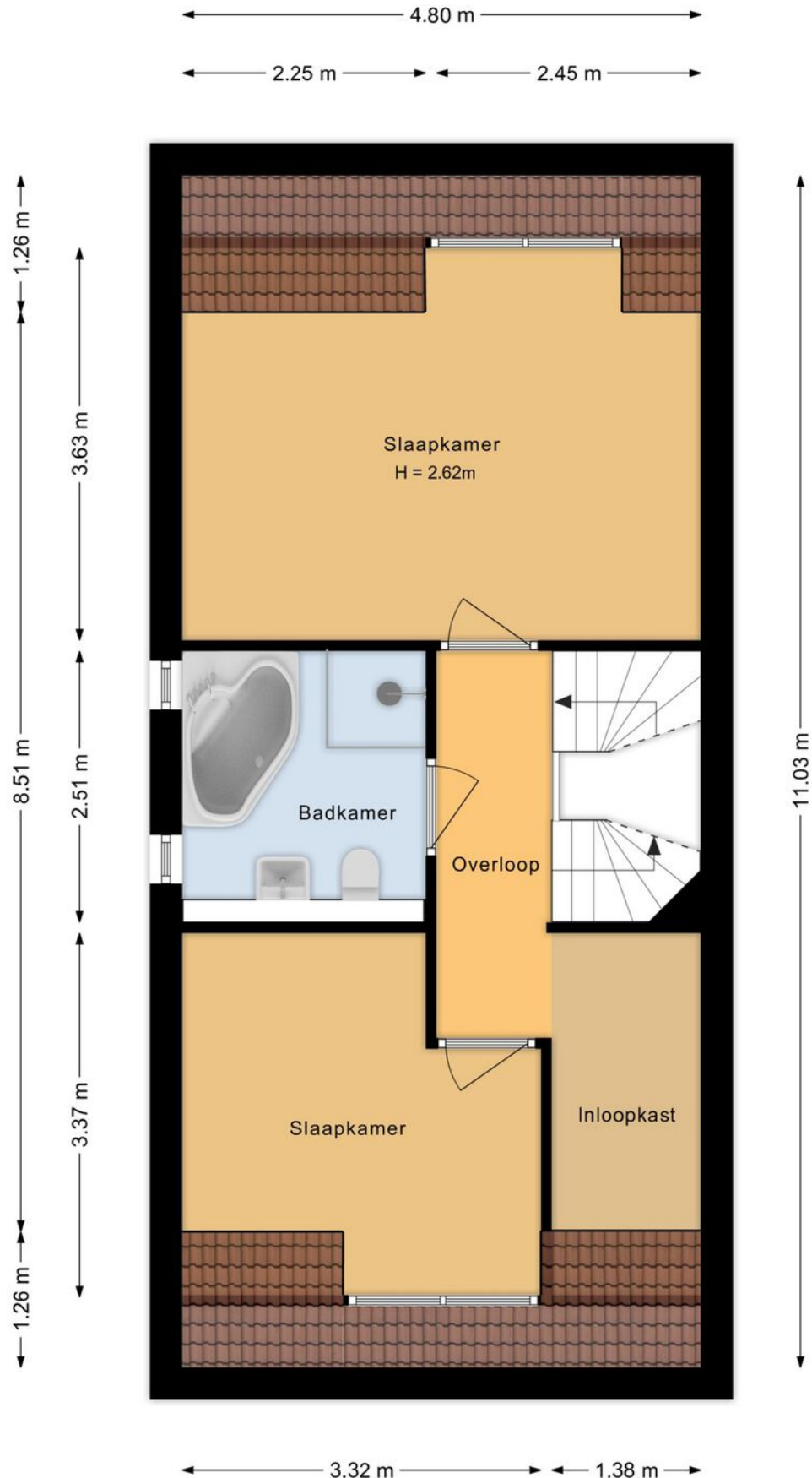




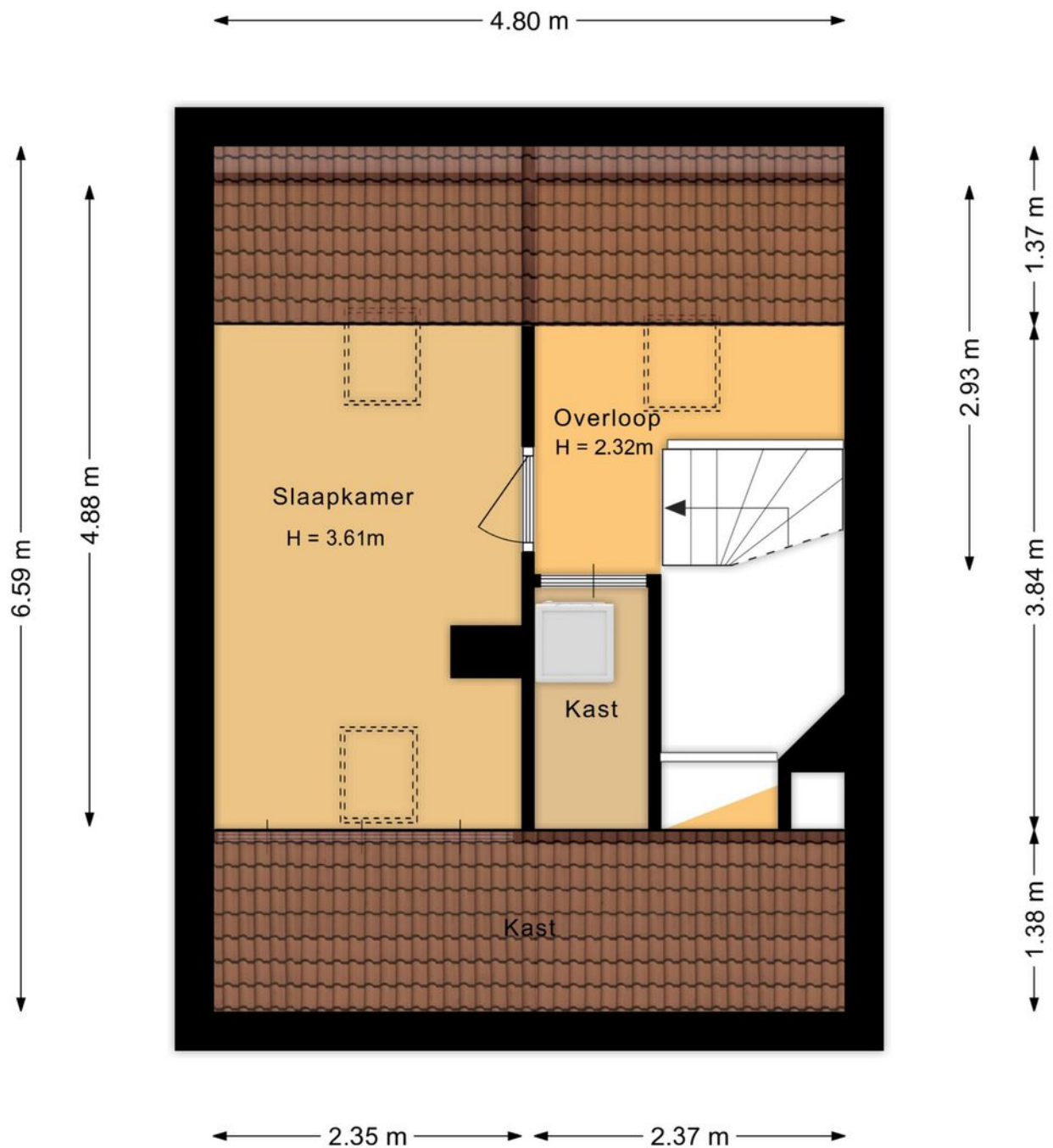
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



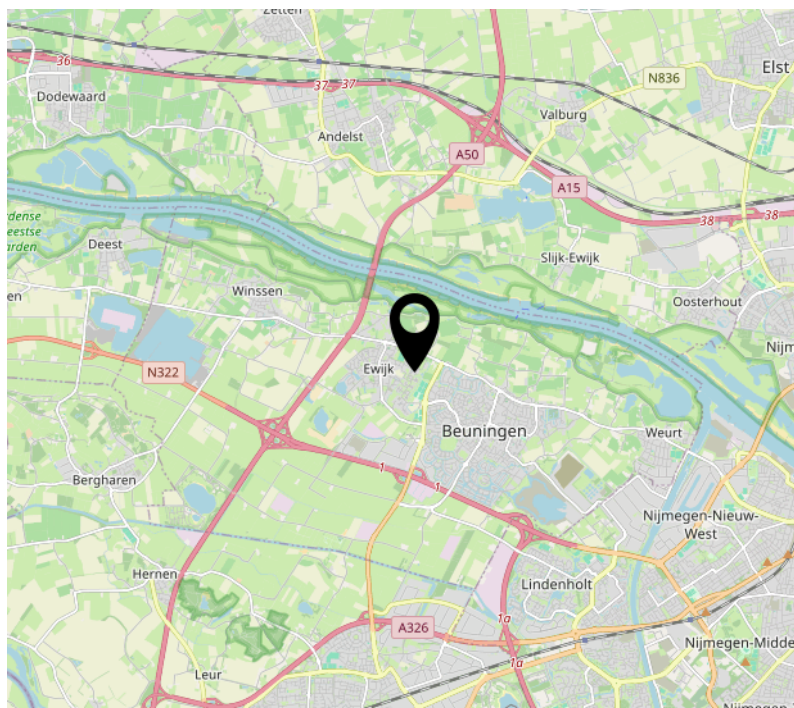
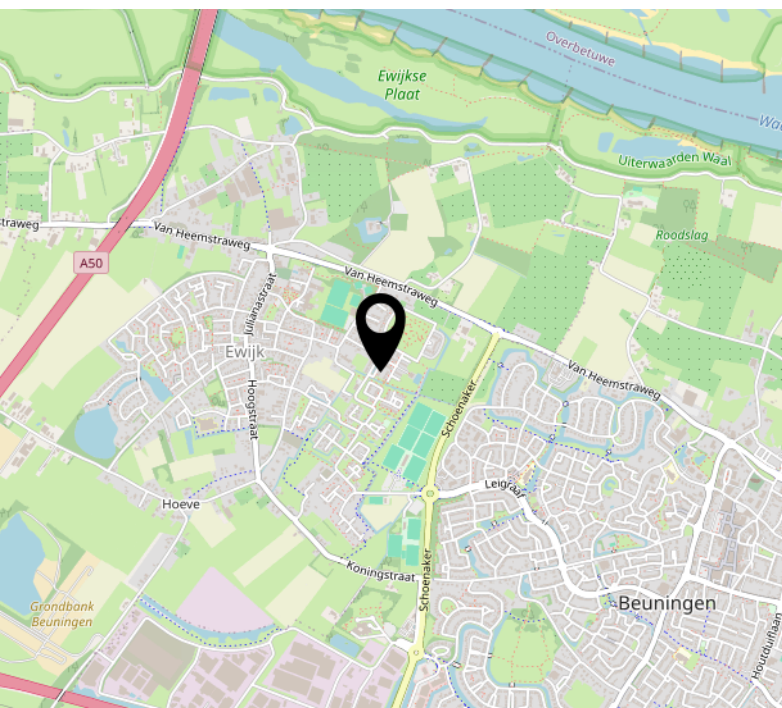
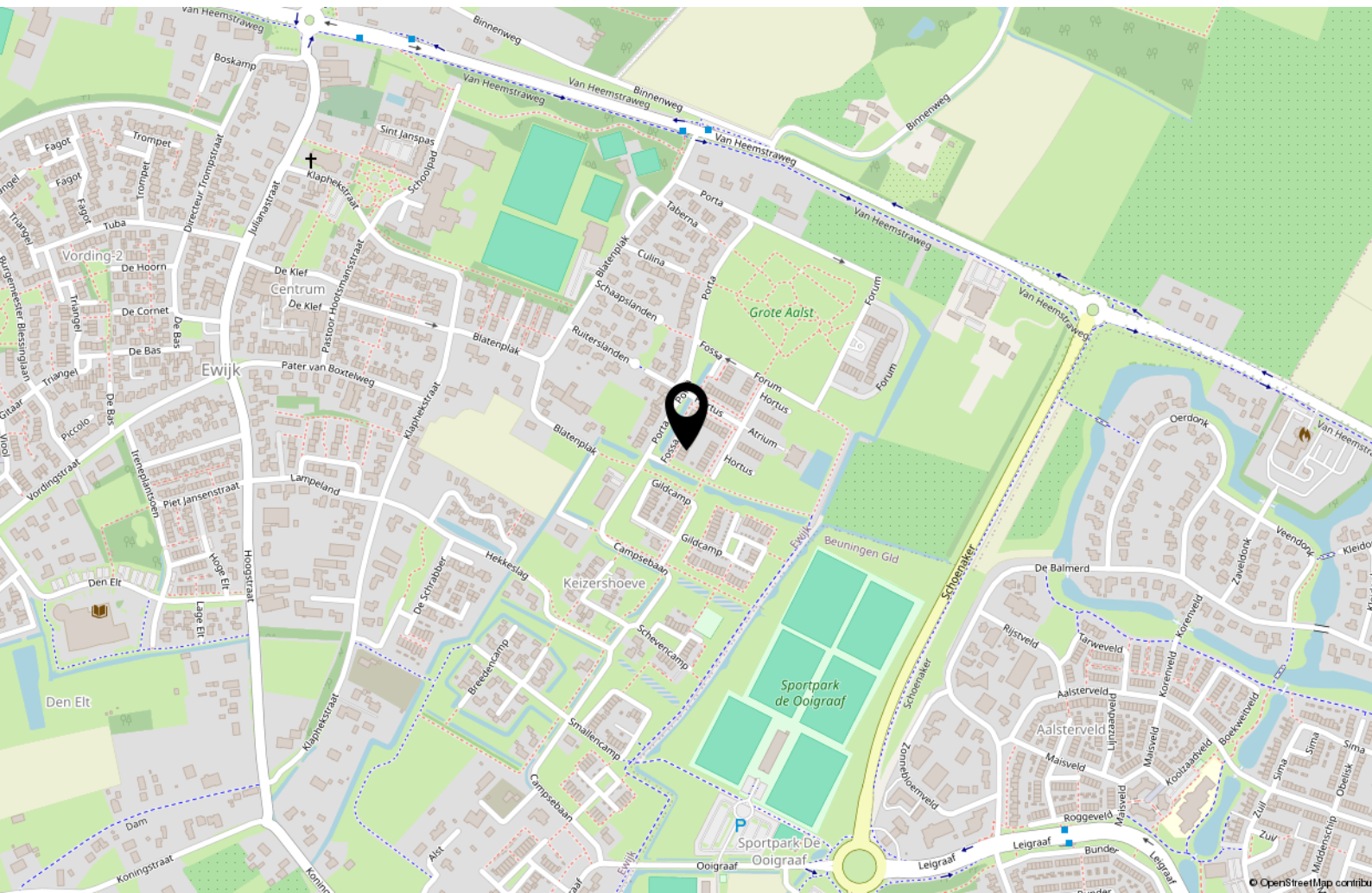
Kadastrale kaart

Uw referentie: fossa6



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Algemeen

Mededelingsplicht verkoper / onderzoeksplicht koper

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Dit geldt uiteraard ook voor eventuele aanwezige installaties c.q. apparatuur en roerende zaken welke achterblijven. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar). Verder is meestal sprake van een niet-nieuwe woning en niet-nieuwe bijgebouwen, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Die bouwkundige gebreken worden verder niet geacht belemmerend te werken op het omschreven (woon)gebruik. In verband met het bovenstaande worden in de koopakte door ons daarom altijd de volgende clausules opgenomen:

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is
- Omdat niet sprake is van een onlangs gereedgekomen woning of bijgebouw verklaart koper er mee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het gekochte gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze akte omschreven gebruik.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koop(overeenkomst)

Een koopovereenkomst komt tot stand zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de aanvaardingstermijn, eventueel aanwezige (on)roerende zaken en eventueel bijkomende voorwaarden. Let wel: mondelinge wilsovereenstemming (bijvoorbeeld telefonisch) bij huizen, appartementen en recreatiewoningen is meestal niet bindend en brengt daarom nog niet een geldige koopovereenkomst tot stand!

Door ons wordt een koopakte opgesteld waarin hetgeen is afgesproken wordt vastgelegd. Daarvoor wordt de modelkoopakte gebruikt die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze koopakte wordt eventueel nog aangevuld met aanvullende bepalingen welke door partijen zijn afgesproken. Pas na ondertekening door beide partijen is sprake van een geldige koopovereenkomst met een wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper. De

eigenaar/eigenaren van dit pand behoudt/behouden zich uitdrukkelijk het recht voor van de verkoop af te zien zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

Asbesthoudende materialen en houtaantasters

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren, zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

Waarborgsom/bankgarantie

De verkoper van de woning wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper uiterlijk binnen 6 weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponneerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Tenzij hiervóór anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Interesse?

MARK
DE MAKELAAR

Leeuwebekstraat 3
6602 BX Wijchen

024 - 675 68 05
info@markdemakelaar.nl
markdemakelaar.nl