



**Groene Heuvels 169**  
**6644 KX Ewijk**  
**€ 205.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

Asking price	€ 205.000 c.b.
Offered since	20 mei 2022
Status	available
Acceptance	in consultation

### Construction

Property category	house
Property type	
Property sub type	detached house
Framework	hardwood

### Layout

Number of rooms	4 rooms (3 bedrooms)
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	no
Attic	no
Garage	none
Number of floors	2

### Area and content

Plot area (m <sup>2</sup> )	598
Living area (m <sup>2</sup> )	82
Content (m <sup>3</sup> )	294



## Location

Location

### **garden**

Surface area (m <sup>2</sup> )	<b>598</b>
Width (m)	<b>10</b>
Length (m)	<b>60</b>
Orientation	<b>southwest</b>
Maintenance	
Rear access	<b>yes</b>

### **garden**

Surface area (m <sup>2</sup> )	<b>21</b>
Width (m)	<b>7</b>
Length (m)	<b>3</b>
Orientation	<b>south</b>
Maintenance	
Rear access	<b>yes</b>

## Energy

Heating	<b>central, partly floor heating</b>
Type of hot water	
Glass	<b>double</b>
Insulation	<b>complete</b>

## Energy label

Energy label	<b>B, expire date: 23 dec 2030</b>
--------------	------------------------------------





# Groene Heuvels 169 in focus













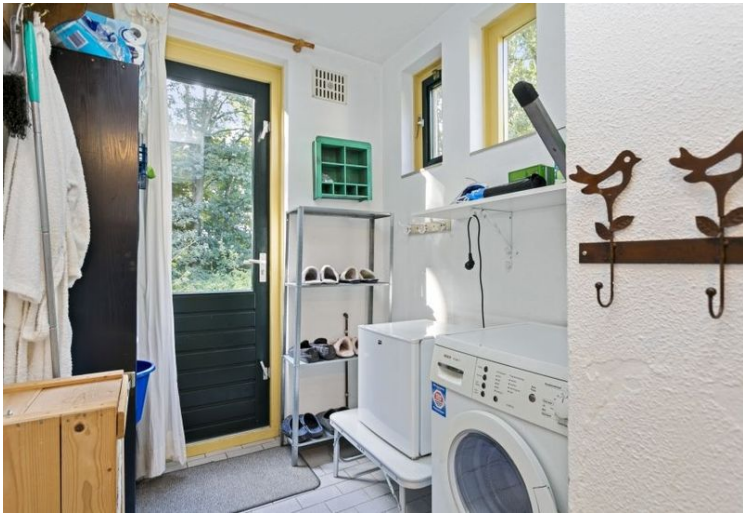












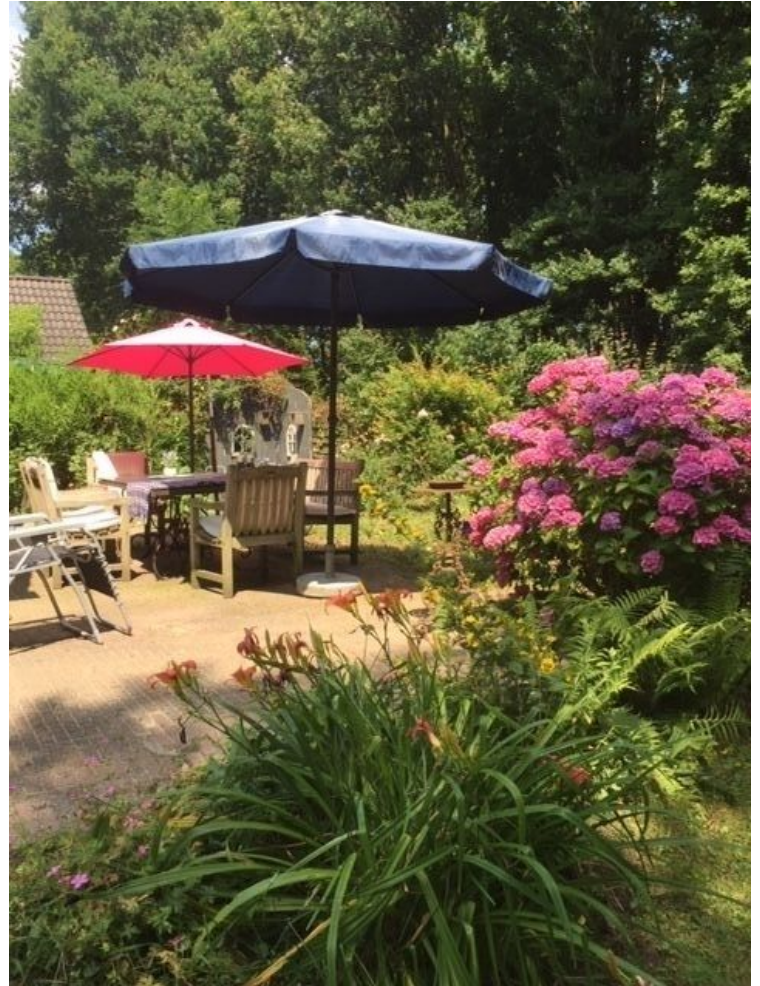












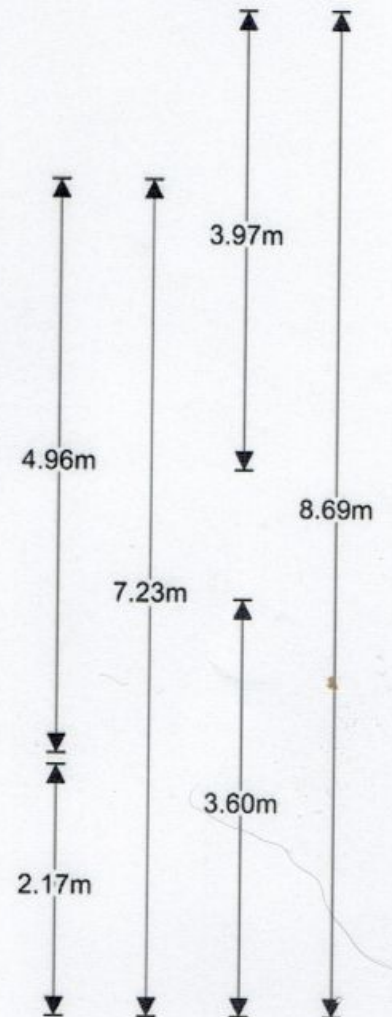
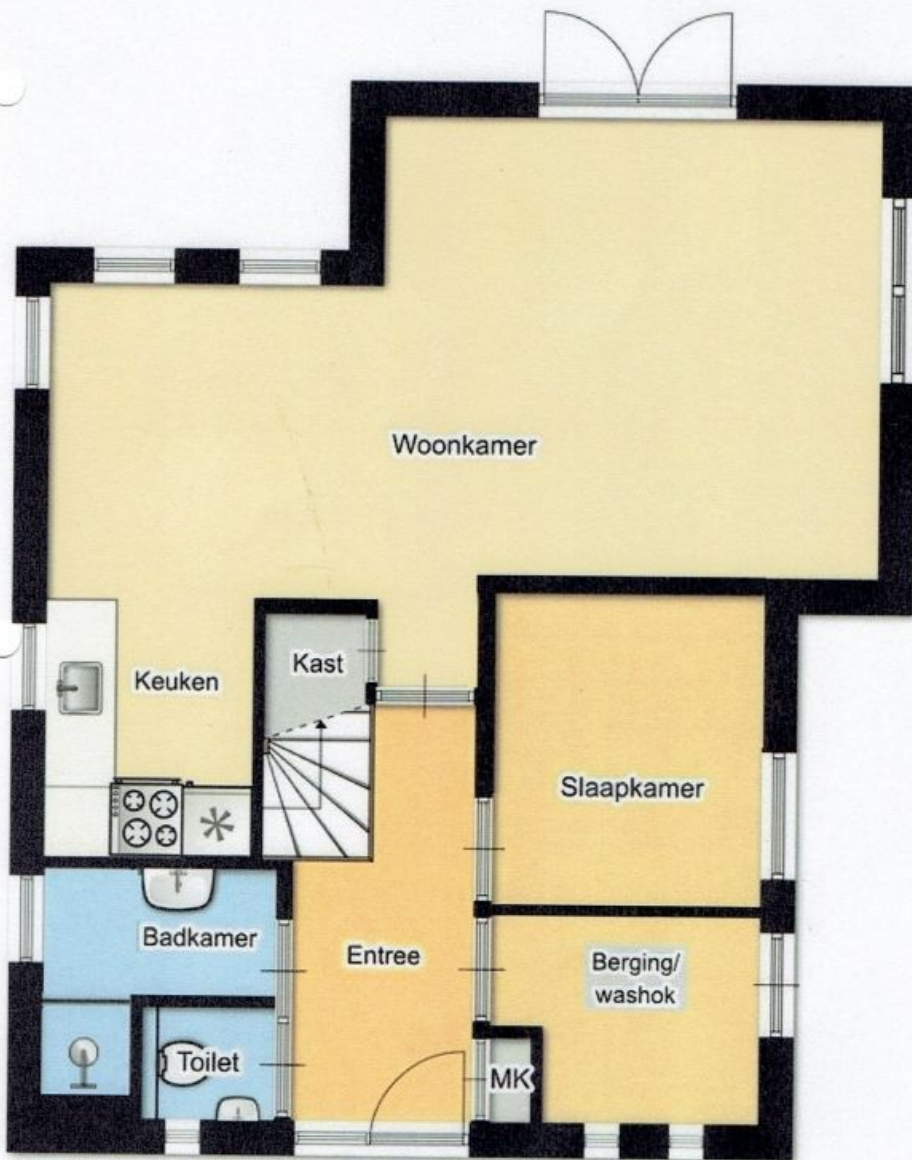
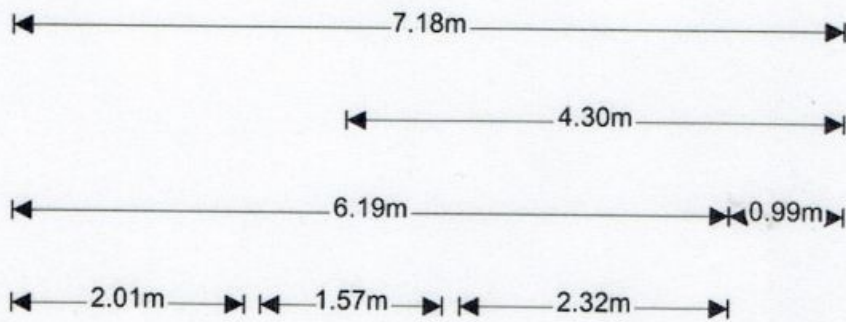










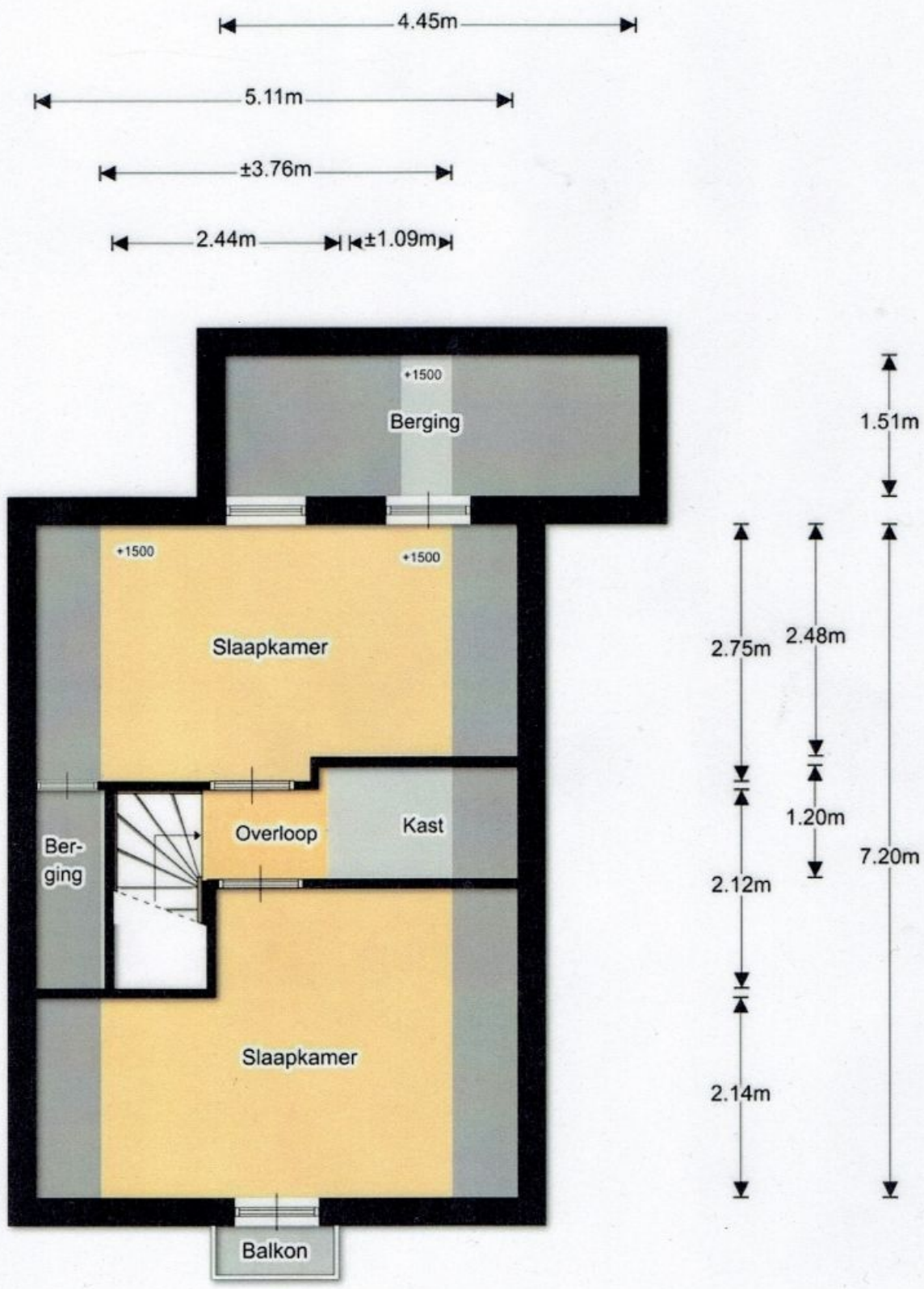


Begane grond









1e verdieping





## Omschrijving Groene Heuvels 169

Te koop Groene heuvels 169:

De Groene Heuvels 169 vrijstaande 6 persoons recreatiewoning op een unieke plek in het park met tuin en terrassen rondom. Gelegen op een van de grotere percelen (598 m<sup>2</sup>) en bovendien omzoomd door het bos dat het park begrensd. Voor nog meer groenbeleving en privacy. De woning is instap klaar. Voor eigen gebruik of verhuur.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, badkamer, WC, bijkeuken met witgoedaansluitingen, slaapkamer, woonkamer met toegang tot de half open keuken met een 4-pits gaskookplaat, combi oven-magnetron, koelkast en een afzuigkap.

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de ruime en diepe achtertuin. De slaapkamer op de begane grond is toegankelijk vanuit de entreehal. Hetgeen van belang is voor de verhuurbaarheid. Vloeren voorzien van laminaat. De ramen zijn rondom dubbel glas met hardhouten kozijnen. Groene heuvels 169 is ingericht in een unieke stijl en is onder andere voorzien van fraaie glas in lood details. Overname van dit unieke interieur in overleg. Het buiten schilderwerk is in prima staat. Internet en TV aansluiting zijn via de park te regelen of via de installatie van een "MiFi" (mobile WiFi.)

Eerste verdieping:

Overloop, kast-/bergruimte, slaapkamer I aan de voorzijde, slaapkamer II aan de achterzijde met toegang tot de berging en een bergruimte met Vaillant CV-combi ketel (2018). De CV ketel is recent onderhouden & goedgekeurd voor een onderhoudscontract. Vloeren voorzien van nieuw laminaat.

Unieke ligging aan de parkrand

Alle huizen op het park zijn even groot en nagenoeg gelijk ingedeeld. De inrichting van elk huis kunt u veranderen maar de plaats van het huis staat vast. En dit huis staat op een werkelijk unieke plek aan de rand van het park. De bosrand aangrenzend aan de tuin geeft u enorm veel privacy. U woont en recreëert in het bos.

De tuin:







## Omschrijving Groene Heuvels 169

Rondom het gehele huis is bestrating aangelegd. U beschikt over terrassen op de zuid- en westzijde. Het terras op de zuidzijde heeft ook een kleine overkapping. Zon- en schaduw naar keuze. Een bloemrijke aangelegde tuin met tientallen hortensias en verschillende rozen geeft uw verblijf buiten ook een extra dimensie. Daaromheen een groot gazon met enkele fruitbomen en aangrenzend het bosplantsoen. Achter in de tuin vindt u een schuurtje voor de opslag van tuingereedschappen.

### De omgeving

Het vakantiepark 'de Groene Heuvels' bevindt zich nabij het Rijk van Nijmegen en het land van Maas en Waal. Het park biedt recreatiemogelijkheden voor jong en oud zoals een restaurant, een binnen- en buitenspeeltuin, een kinderboerderij, een overdekt zwembad met peuterbad, een tennis- en midgetgolfbaan en een bowling- en gamehal. Het grote recreatiemeer op het park biedt zwem-, duik en visplezier. Outdoorcenter "Viking Adventures" biedt voor de avonturiers activiteiten zoals ziplinen en paintbal. Paviljoen "Het Buitenhuis" met o.a camping en restaurant aan strand bevindt zich binnen loopafstand. De Groene Heuvels is ook bekend van het jaarlijks festival "Down de Rabbit Hole."

Verder ligt het park in een natuurrijke omgeving en vanaf hier kunt u mooie fiets- en wandeltochten maken, een ideale uitvalsbasis voor het maken van leuke uitstapjes!

Bouwjaar: 1996

Inhoud: circa 294 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: circa 82 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 598 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden:

- De woning is instapklaar;
- Parkeren op eigen terrein;
- De verplichte VvE bijdrage bedraagt € 45 per jaar;
- Bij koop van de woning wordt u eigenaar van de woning, de grond is eigendom van een Holding.

Voor het gebruik van de grond wordt erfpachtcanon in rekening gebracht, deze bedraagt €340,61- per jaar;

- Parkbijdrage: onderhoud park, inclusief voorschot water/reinigingsheffing, afvalverwijdering € 175,00 per mnd. (excl. btw).

Jaarlijks vast te stellen;







## Omschrijving Groene Heuvels 169

- De woning is gebouwd in 1996 is volledig geïsoleerd en heeft energielabel B;
- De woning leent zich uitstekend voor verhuur maar mag niet permanent worden bewoond.





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162