



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Margrietstraat 29 Angeren

VRAAGPRIJS € 385.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Op een fijne plek in Angeren staat deze gezinswoning met oprit, garage en zonnige tuin.

Op een fijne plek in Angeren staat deze gezinswoning met 4 slaapkamers, eigen oprit en garage achterom. Bij deze eindwoning behoren een zonnige woonkamer, compleet uitgevoerde keuken en de badkamer. Met een verzorgde voortuin, besloten en zonnige achtertuin en vrijstaande stenen berging annex werkplaats met doorloop naar de garage is alles aanwezig om jouw droomhuis vorm te geven!

Aan een rustige straat in de dorpskern van Angeren is deze eindwoning handig centraal gelegen. Allerlei voorzieningen bevinden zich dichtbij, zoals een speelveld, sportvelden, basisschool, dorpshuis, bushalte, supermarkt, bloemenwinkel en een petit restaurant. Angeren, omgeven door akkers, weilanden en fruitboomgaarden, wordt aan 1 zijde omarmd door de Rijndijk en de uiterwaarden aan de Nederrijn. De bereikbaarheid van het naastgelegen Huissen en de steden Arnhem en Nijmegen is uitstekend.

INDELING.

Begane grond: voordeur naar de lichte hal met diepe meterkast, toilet (met toiletraam), trapopgang en trapkast. Glas-in-lood paneeldeur naar de living met licht en uitzicht door de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Het balkenplafond (met op afstand bedienbare spots), een laag gemetseld tableau en de schoon metselwerk wand geven de woonkamer een klassiek-landelijk uiterlijk. In de langgerekte keuken is ruimte voor een keukenopstelling aan weerszijden: een wandopstelling met vaatwasser, uitgebreide spoelbak, breed 4-pits inductiekookplaat, inbouwafzuigkap en boven- en onderkasten. Daartegenover zijn in een kast de combimagnetronoven met grillplaat, apothekerskast en bergruimte voorhanden.

Vanuit de keuken toegang tot de veel privacy biedende achtertuin op het zonnige zuiden, met afsluitbare deur naar de oprit. Via het terras en pad (langs de border en het verhoogde plantenvak) doorloop naar de vrijstaande stenen berging achter in de tuin.

In het voorste deel ervan, dat vorstvrij gehouden kan worden middels elektrische- en/of gaskachelverwarming, zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. Er is een garagespoelbak aanwezig met koud water. Doorloop via een werkplaats met werkbank en lichtkoepel naar de daarachter gelegen garage, eveneens voorzien van een lichtkoepel. Met een (op afstand bedienbare) sectionaaldeur is de garage te bereiken via de Irenestraat achterom.

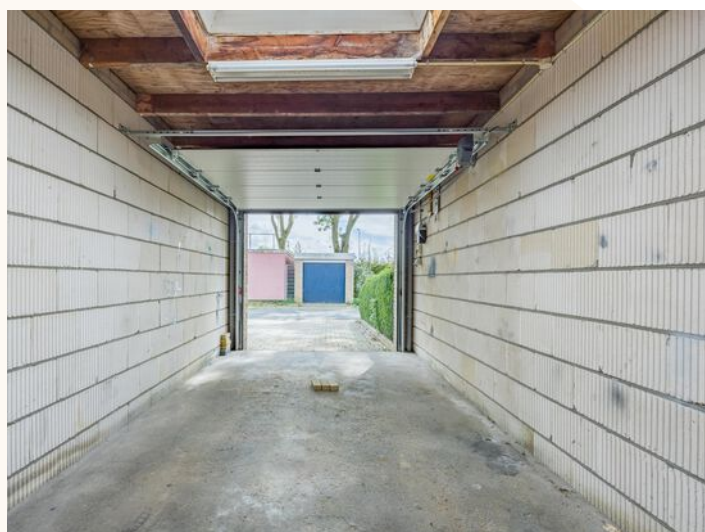
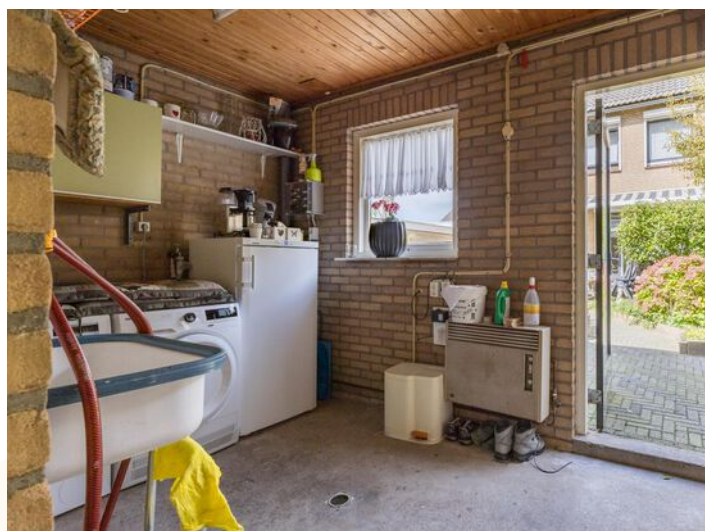
Eerste etage: overloop, open trap naar zolderetage en toegang tot drie slaapvertrekken en de badkamer. Ruime en lichte master bedroom met half ingebouwde schuifdeurenkast en twee ramen waarvan 1 kiep- en 1 draaikiepraam, zicht biedende op de achtertuin en sportvelden. Tweede slaapkamer tevens aan de achterzijde gesitueerd en ook met een draaikiepraam. Derde slaapkamer aan de voorzijde van de woning met 2 ramen (waarvan 1 kiepkantelraam). De aangrenzende badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel met planchet, spiegel en verlichting, raam en afzuiging.

Zolderetage: voorzolder met deur naar cv-ketel/bergkast met opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Avanta 35C, 2012). Toegang tot de vierde slaapkamer met dakraam (Velux) met verduisterende screen. Achter de luiken naar de knieschotten is voldoende opbergruimte aanwezig.

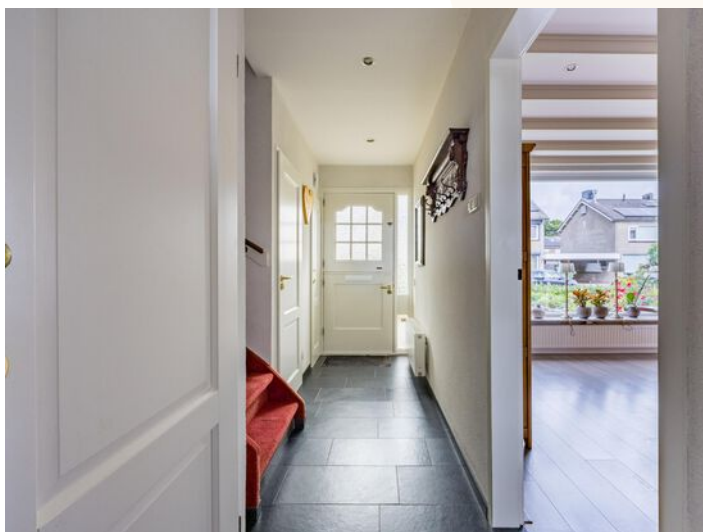
FOTO'S.



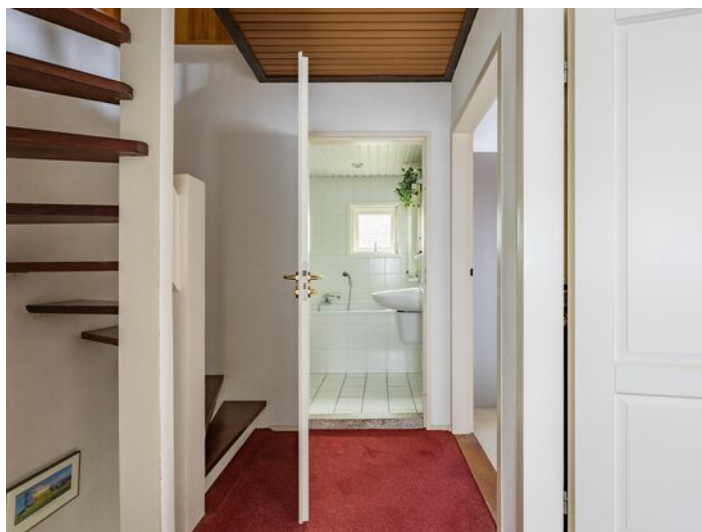
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Oorspronkelijk gebouwd in 1971 is deze woning terloops gemoderniseerd, met zorg onderhouden en (deels na)geïsoleerd (deels dakisolatie en dubbel glas, energielabel C). De hal en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Met uitzondering van de voor- en achterdeur en het toiletraam is de woning voorzien van (deels elektrisch bedienbare) rolluiken. Aan de achtergevel is een breed (elektrisch bedienbaar) zonnescherm aanwezig. De garage is in ca. 1981 gebouwd (bitumen in ca. 2000 vervangen). In de schoorsteenbuizen is asbesthoudend materiaal aanwezig.

KENMERKEN.

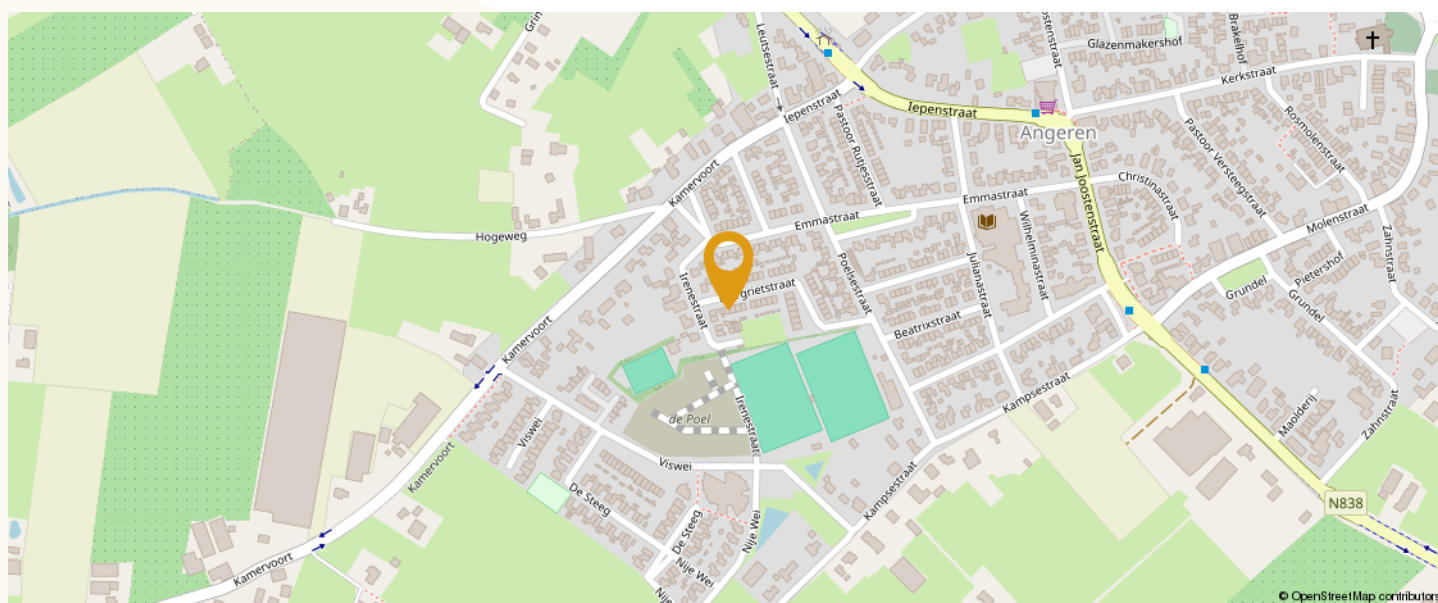
Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 106 m²

Externe bergruimte: ca. 36 m²

Inhoud woonhuis: ca. 377 m³

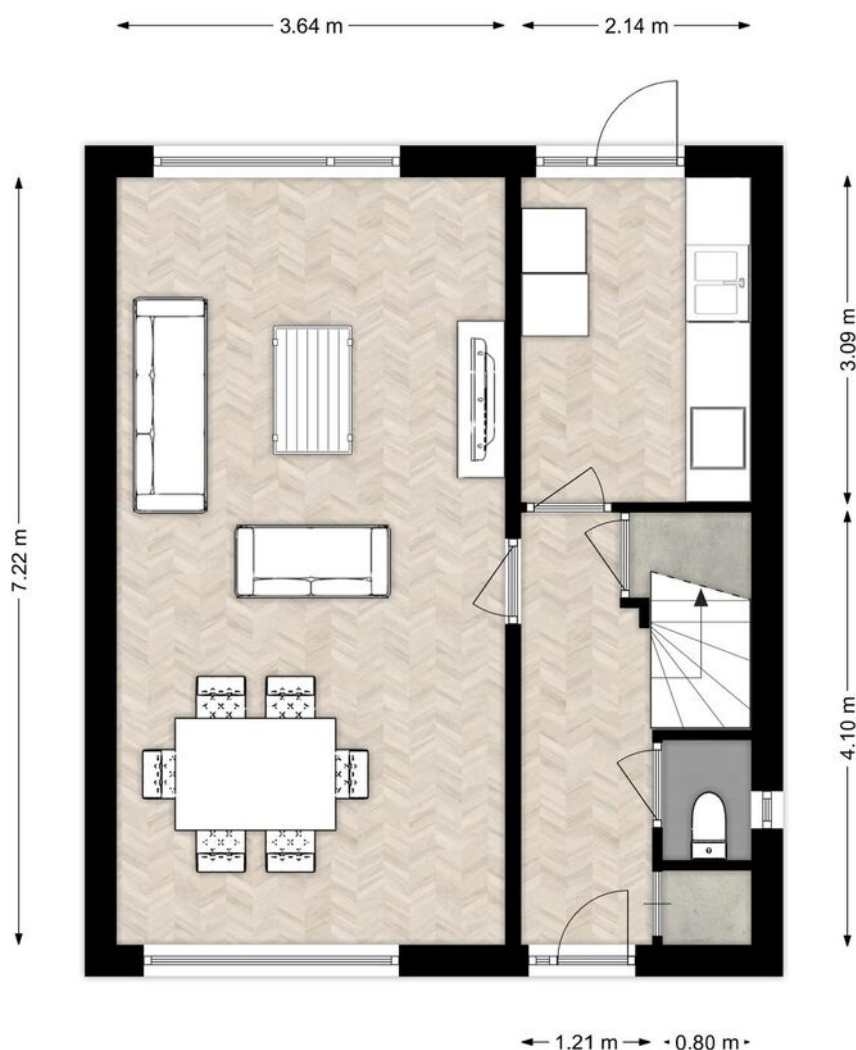
Perceeloppervlakte: 223 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



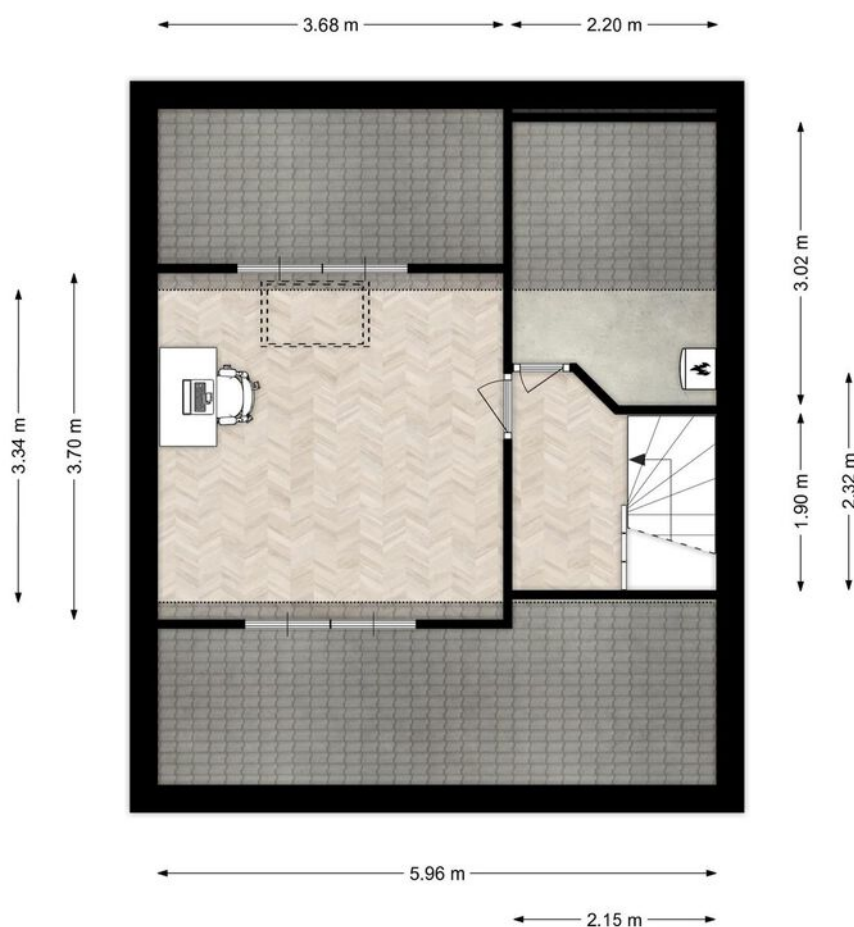
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



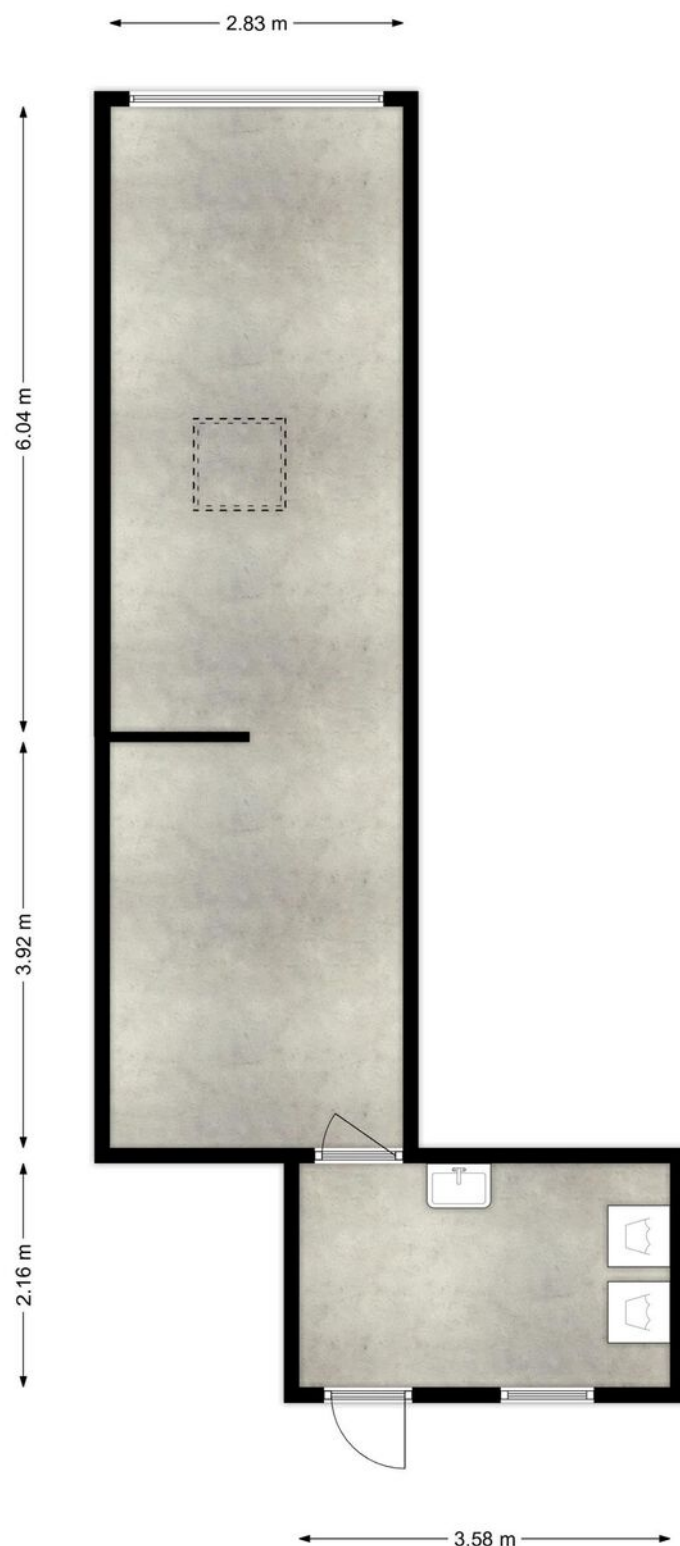
PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping



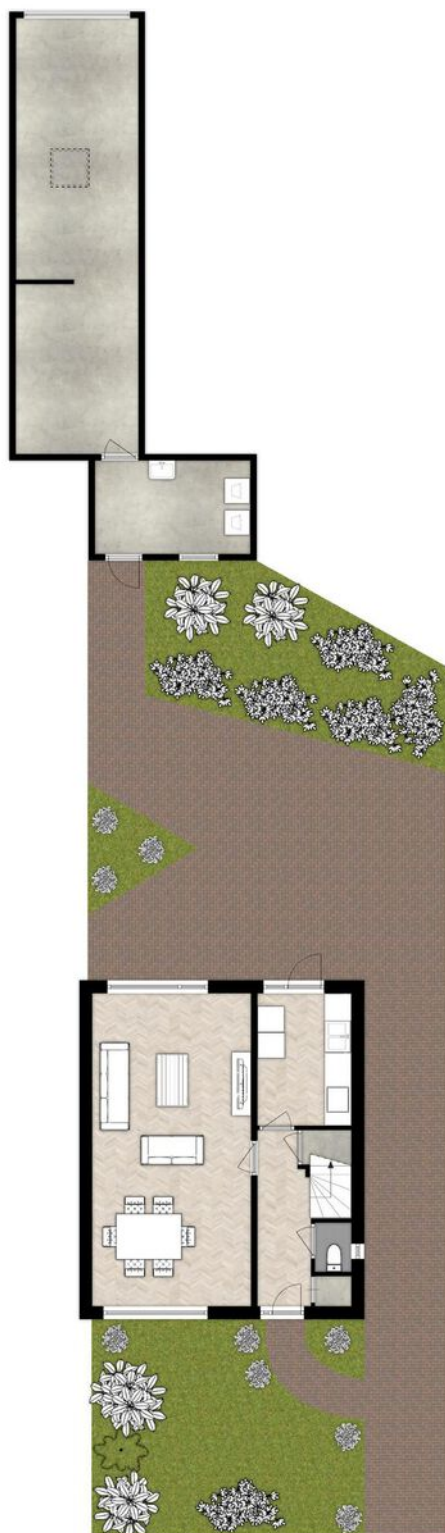
PLATTEGRONDEN.

Garage en bergingen



PLATTEGRONDEN.

Situatieschets



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
1 plafondlamp gaat mee, rest blijft achter	x		
Kast kleine slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Verduistering dakraam zolder	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
zeil/vinyl	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Losse vriezer schuur		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Spiegel en verlichting	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huissen



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Angeren Sectie C Perceel 724 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	--	--

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbidding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd 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 aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

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

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen