



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Grundel 20 Angeren

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Karakteristieke, vrijstaande jaren 30-woning met luxe afwerking en riante tuin en zwembad.

Karakteristieke, vrijstaande jaren 30-woning met luxe afwerking, heerlijke, riante tuin en zwembad. Op een kavel van ruim 1.350 m² verrijst deze smaakvol ingerichte, uitstekend onderhouden woning, met royale woonkamer met erker, serre, stijlvolle keuken, 2 slaapkamers met elk een badkamer én 2 extra kamers op de begane grond.

De weidse achtertuin is om van te dromen; een groene oase met een zonnig terras, gazon, 2 vrijstaande bergingen en zwembad. Het geheel beschikt verder over een ruime voortuin met eigen oprit en een aanpandige stenen garage. Bovendien is de woning voorzien van allerlei modern comfort en energiebesparende voorzieningen (wat een mooi energielabel A oplevert).

Aan de rustige Grundel gelegen bevinden zich allerhande benodigdheden nabij, zoals een supermarkt, buurthuis, speelzaal en basisschool, petit restaurant, sportfaciliteiten, en bushalte. Angeren, gelegen aan de dijk en uiterwaarden van de Nederrijn, kent een rijk en actief verenigingsleven. In enkele minuten fiets je naar het nabijgelegen Huissen en zowel Arnhem en Nijmegen en het landelijke snelwegennet zijn hiervandaan uitstekend bereikbaar.

INDELING.

Begane grond: stijlvolle entree/hal met groot venster aan de voorzijde, toilet (met wandcloset en fontein), garderobe, meterkast en trapopgang met bordes. Vanuit de hal is een begane grond (slaap)kamer toegankelijk, momenteel in gebruik als logeerkamer (met spiegelwand en wastafel). Vanaf het bordes toegang tot de tweede kamer ('opkamer'), nu in gebruik als kantoor-/ thuiswerkplek. De marmeren vloer loopt door vanuit de hal naar de logeerkamer, woonkamer en keuken.

Royaal bemeten met ruim 60 m² is de woonkamer luxe ingericht met openslaande tuindeuren, een tuingerichte erker, balkenplafond en marmeren vensterbanken. In de voormalige schouw is een op maat gemaakte TV- en boekenkast vormgegeven. Toegang vanuit de woonkamer naar de kelder (onder de kantoorkamer), met opstelplaats voor de vloerverwarmingsinstallatie (2021).

De in 2019 vernieuwde keuken heeft een opstelling in grijs tint met houten werkblad. Het geheel is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combi-oven, normale oven, koelkast, inductiekookplaat en design afzuigkap. (Koelkast Liebherr, overige Siemens.) Een groot venster en deur naar de tuin zorgen voor veel lichtinval.

Eerste verdieping: lichte overloop met bergruimte (met opstelplaats van de elektrische warmwater boiler). Deuren naar de slaapkamer aan de voorzijde en de tweede overloop. Deze eerste slaapkamer is ruim, heeft twee ramen, is voorzien van inbouwspots en bergruimte achter het knieschot. Open doorgang naar de aangrenzende badkamer, ingericht met een ligbad/douche en een wastafel met planchet en spiegel.

De tweede overloop heeft een dakraam (HR++ glas en v.v. zonnescreeen), kastruimte en leidt naar de tweede slaapkamer. Deze tweede slaapkamer is ruim en verrassend ingedeeld met een inbouwkast, ingebouwde kaptafel, extra bergruimte en een airco (2021). Een deur leidt naar een klein balkon met weids uitzicht over de achtertuin. De (tweede) en-suite badkamer is ruim, hoogwaardig afgewerkt en ingericht met een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, zitmogelijkheid en draingoot, ligbad, dubbele wastafel met wastafelmeubel, wandtoilet en luxe smartkranen. De ruimte is voorzien van elektrische vloerverwarming en het dakraam (HR++ glas) zorgt voor veel licht.

Vliering: via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Hier bevindt zich extra bergruimte en de opstelplaats van het geavanceerde WTW-systeem (warmte-terugwin).

Buitenruimte en bijgebouwen

Zowel vanuit de achtertuin als de aanpandige garage is de serre toegankelijk. Een verwarmende houtkachel en glazen schuifwanden zorgen voor een prettig klimaat in deze heerlijke tuingerichte ruimte (met balkenplafond en lichtkoepel).

INDELING (vervolg) •

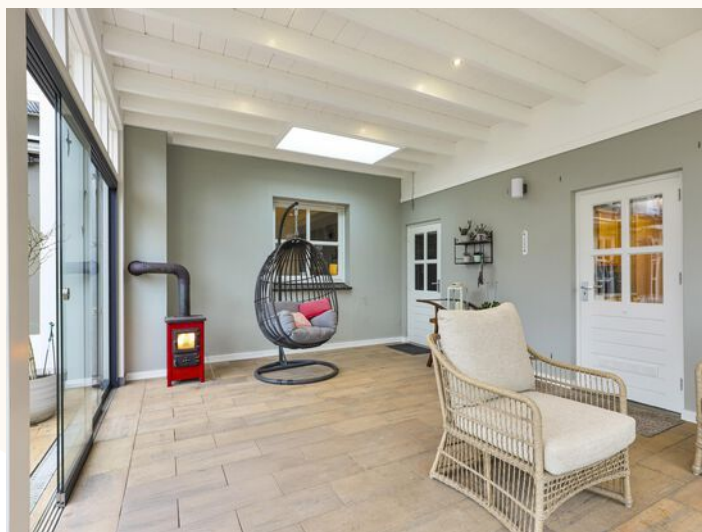
De aangrenzende bijkeuken/berging voorziet in de witgoedaansluitingen, een extra keukenblok met koelkast met vriesvak, een wastafel met warm- en koudwaterkraan en de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas Kompakt HRE, oktober 2023). Middels openslaande deuren vanaf de oprit en een deur vanuit de serre is de ruime, verwarmde garage (v.v. elektra) te bereiken.

De fraai aangelegde, parkachtige tuin beschikt over een terras, kleurrijk bloemen- en plantenvak, paden en een groot gazon, 1 aanpandige stenen en 2 vrijstaande houten bergingen (v.v. elektriciteit, en 1 v.v. grondpomp). Het gedeeltelijk ingebouwde, ronde zwembad (met een diepte van ca. 1,50 m) bevindt zich dicht bij het terras. Aan de achtergevel is een zonneschermbaan aanwezig. In de voortuin is gekozen voor fraaie bloemperken, gazon en een tegelpad. De oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

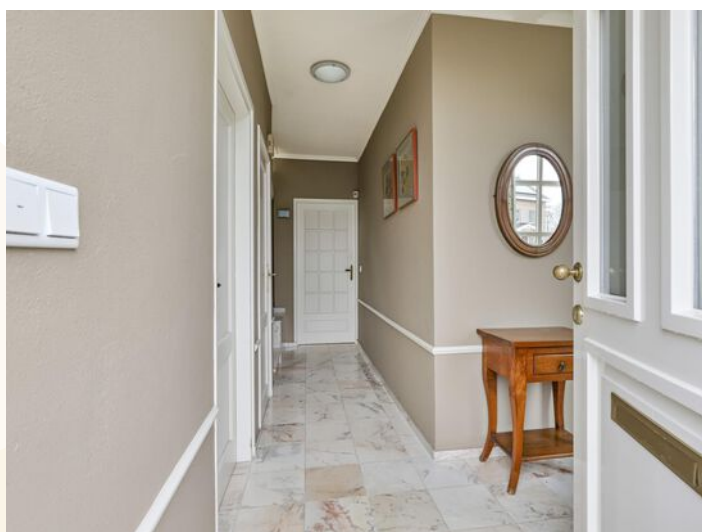
FOTO'S.



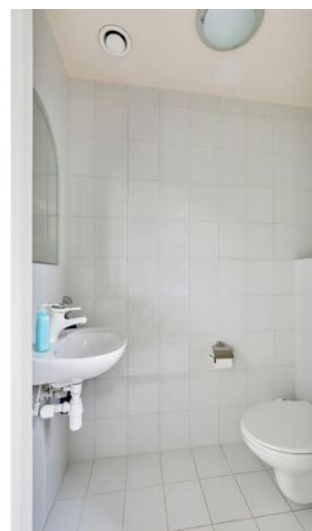
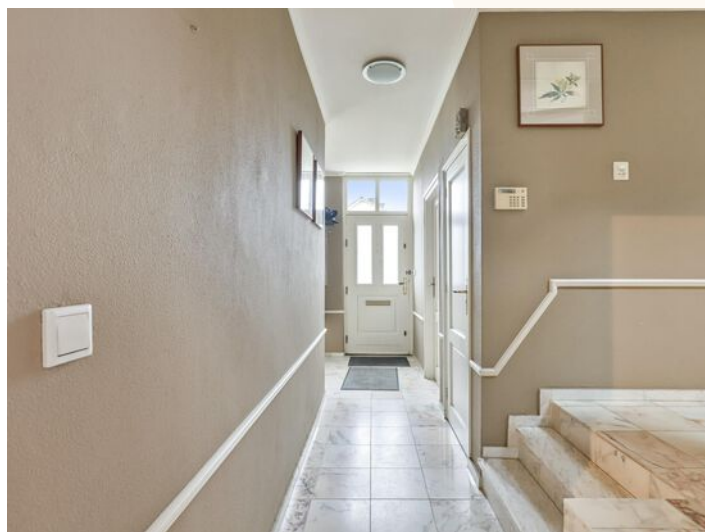
FOTO'S.



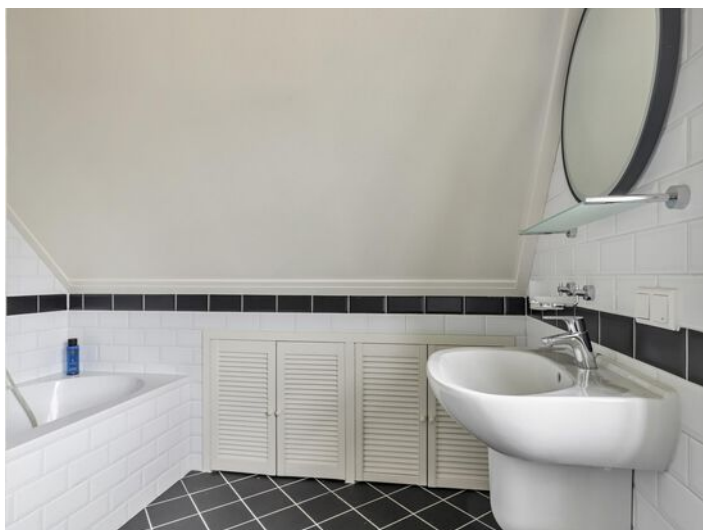
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is oorspronkelijk gebouwd in 1931 en in 1989 grootschalig verbouwd, waarbij onder andere de berging is aangebouwd, de daken zijn vernieuwd en het complete interieur en de elektrische installatie zijn gemoderniseerd. Inmiddels is de woning tevens uitstekend geïsoleerd: dubbel glas, dak- en vloerisolatie, voorzetwanden en spouwmuurisolatie. Dankzij deze maatregelen, en de aanwezigheid van 24 zonnepanelen, een WTW-installatie, vloerverwarming (in hal, woonkamer, keuken en logeerkamer) en airconditioning (in woonkamer, een slaapkamer) is het energieverbruik laag en heeft de woning het zuinige energielabel A. Recentelijk is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 172 m²

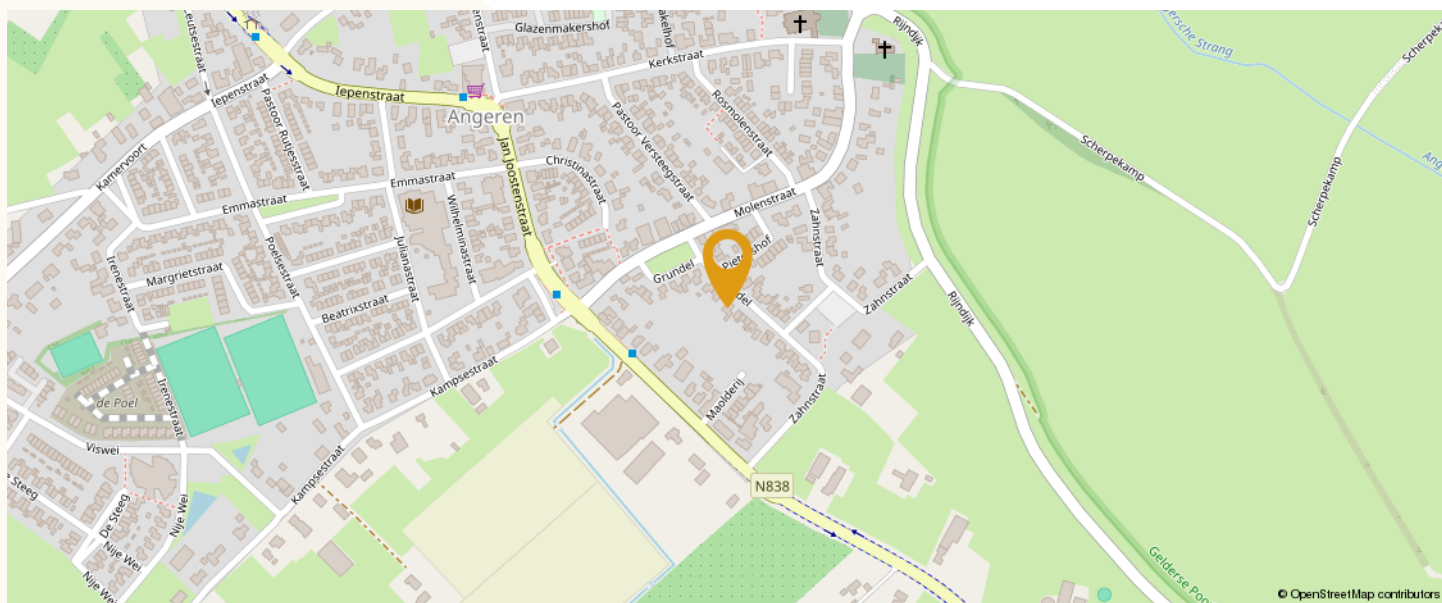
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 25 m²

Externe bergruimte: ca. 34 m²

Inhoud woonhuis: ca. 868 m³

Perceeloppervlakte: 1.353 m²

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



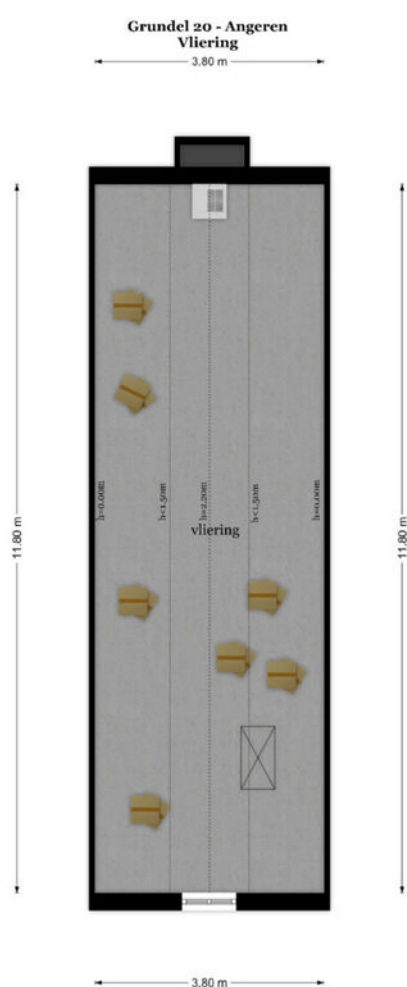
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



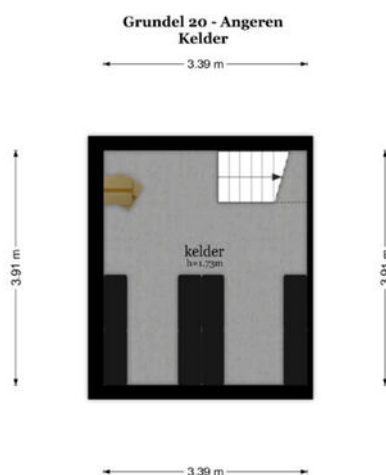
PLATTEGRONDEN.

Vliering



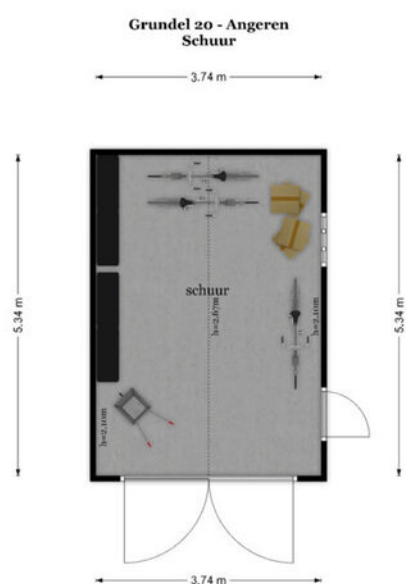
PLATTEGRONDEN.

Kelder



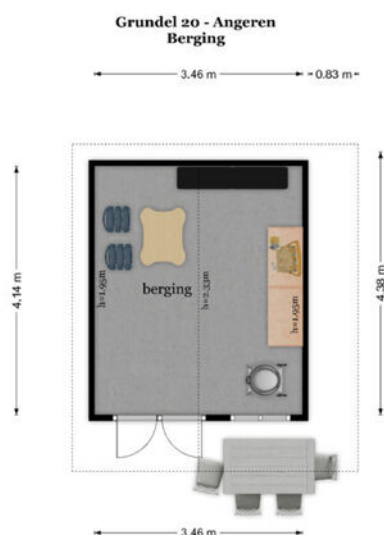
PLATTEGRONDEN.

Berging 1



PLATTEGRONDEN.

Berging 2



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Lamp poetskast boven, hal, kelder	x		
Lampen bijkeuken, garage, schuur, berging, tuinhuis en buitenverlichting	x		
Ouderslaapkamer en overloop kasten	x		
alle andere kasten		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Houtkachel	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
losse kast keuken	x		
alle losse keukenmachines		x	
alle losse accessoires		x	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
spiegel	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer lange vloerwisher en kussentje		x	
Badkamer flessen wandrek in douche en spiegel boven wastafelmeubel	x		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
alle isolatievoorzieningen	x		
speedcomfort ventilatoren		x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
WTW en filterinstallatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
zwembad met toebehoor	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
wandrekken schuur en tuinhuis	x		
Werkbank en gereedschapskasten in garage		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
tuinmeubilair, droogmolen en parasols		x	
beregeningspomp en slangen	x		

Over te nemen contracten

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: zaat



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Angeren Sectie D Perceel 1714	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

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 aanbieding. 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 (vloeistof)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