



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

de Steeg 35
Angeren

VRAAGPRIJS € 649.500 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Unieke en veelzijdige vrijstaande woning met alle ruimte voor uw woonwensen.

Unieke en veelzijdige vrijstaande woning met volop ruimte voor al uw woonwensen. Welkom in deze royale en rustig gelegen gezinswoning. De woning beschikt over een stijlvolle keuken en badkamer en is keurig onderhouden. Met een woonoppervlakte van 191 m² maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, biedt deze woning genoeg ruimte voor een (groot) gezin of iedereen die ruimte zoekt. Daarbij bieden een serre en garage met zolder extra ruimte en woongenot.

De woning bevindt zich in een rustige en kindvriendelijke wijk met een speeltuin om de hoek. Alle benodigde voorzieningen zijn in de directe omgeving of op loop- en fietsafstand te vinden, waaronder een bushalte, supermarkt, basisschool, sportvelden, dorpshuis en een petit restaurant. Met de fiets sta je snel in het bruisende centrum van Huissen, waar je een gevarieerd winkelaanbod en vele cafés en restaurants vindt. De ligging is bovendien uitstekend: binnen enkele minuten bereik je de eerste snelweg en de steden Arnhem en Nijmegen zijn gemakkelijk bereikbaar. Angeren heeft een rijk verenigingsleven en bevindt zich in de prachtige natuur rondom aan de Rijndijk en haar uiterwaarden.

INDELING.

Begane grond: De woning beschikt over een ruime carport en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Een ruime hal biedt toegang tot het toilet (met fontein), de meterkast en een handige trappenkast met extra bergruimte. De royale en woonkamer heeft een fijne lichtinval dankzij de erker en de vele ramen.. Op de vloer is gekozen voor eikenhout en de brede vensterbanken zijn in marmer uitgevoerd. Sfeervolle en-suite deuren met inbouwkasten verbinden de woonkamer met de leefkeuken.

De moderne keuken met kookeiland is in 2018 volledig vernieuwd. Er is genoeg plek voor een grote eettafel, perfect voor culinaire liefhebbers. De keuken biedt voldoende kastruimte en is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een wasbak met horeca kraan.

De naastgelegen serre-aanbouw, met openslaande deuren naar de tuin, is een flexibele ruimte die kan dienen als bijvoorbeeld werkplek, hobbykamer 'chill-room' of als extra woonruimte. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is de geïsoleerde garage te bereiken. De garage is ideaal als klus- of hobbyruimte en beschikt over verwarming, elektra, extra witgoedaansluitingen en deuren naar zowel de oprit als de achtertuin. Op de zolder boven de garage (v.v. daglicht en isolatie) is extra bergruimte te vinden.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder de master bedroom met inloopkast en toegang tot het dakterras dat uitkijkt op de achtertuin. De luxe en modern uitgevoerde badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en stijlvol ingericht met een inloofdouche, breed dubbel wastafelmeubel met moderne kranen (net als de overige armaturen in deze ruimte fraai in koper kleur uitgevoerd), mat zwart toilet en strak vormgegeven spiegels (zowel verlicht als verwarmd dus condensvrij).

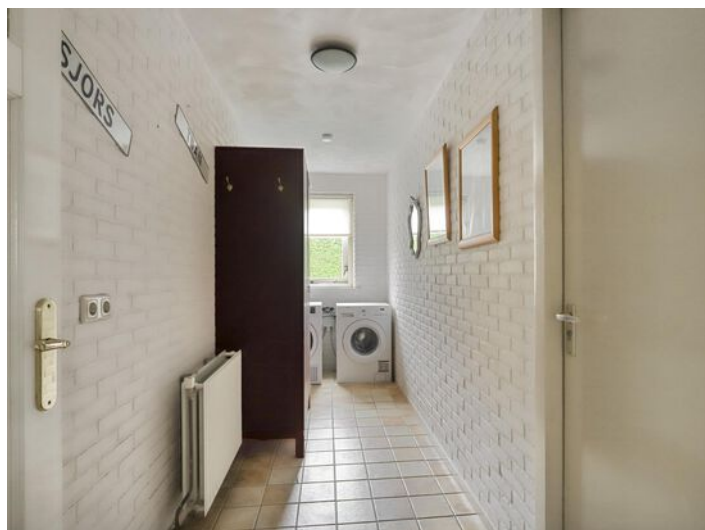
Tweede verdieping: de verrassende zolderetage biedt volop mogelijkheden. Deze veelzijdige etage is ideaal als extra slaap-, werk- of hobbyruimte – met een aangename lichtinval door de vele ramen. De ruime overloop herbergt de cv-ketel en een diepe vaste kast levert extra bergruimte onder het knieschot.

Tuin: de achtertuin, gelegen op het noordwesten, is een fijne plek om te ontspannen. Nabij de achtergevel bevindt zich een sfeervolle veranda die ruimte biedt voor twee zithoeken. De tuin is ingericht met borders, (kunst)gras en bestrating, en heeft een achterom. De erfafscheiding bestaat uit een combinatie van een houten schutting en een (winter)groene haag, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Achterin de tuin staat een (volledig geïsoleerde,) uit hout en steen opgetrokken schuur, perfect voor het opbergen van tuinbenodigdheden. Om de woning zijn 3 aansluitingen aanwezig om de tuin te bewateren (m.b.v. een grondwaterpomp).

FOTO'S.



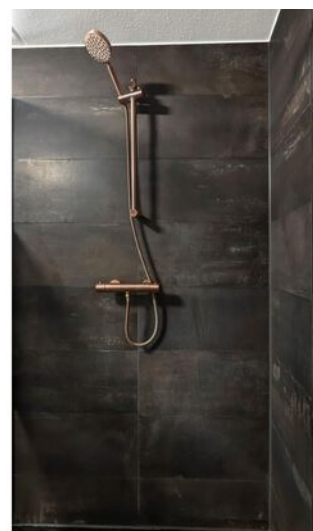
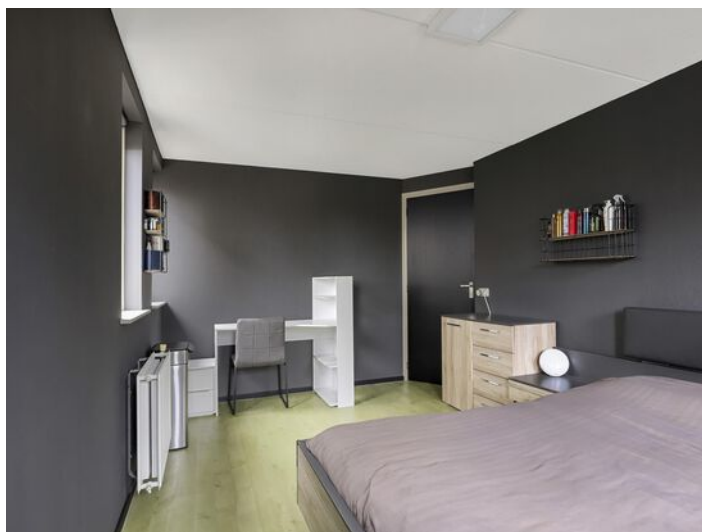
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze vrijstaande woning is gebouwd in 2000 en is goed onderhouden. Het betreft een veelzijdige en ruime woning met een heerlijke serre-uitbouw, een veranda in de tuin, garage met zolder en wel vijf slaapkamers. De keuken en badkamer zijn geheel gemoderniseerd en er is een nieuwe CV ketel geplaatst in 2023 (Nefit). Voor extra comfort is er vloerverwarming aanwezig in de keuken, serre-aanbouw, hal, het toilet en de badkamer. De woning is volledig geïsoleerd, heeft dubbel glas en beschikt over energielabel B.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 191 m²

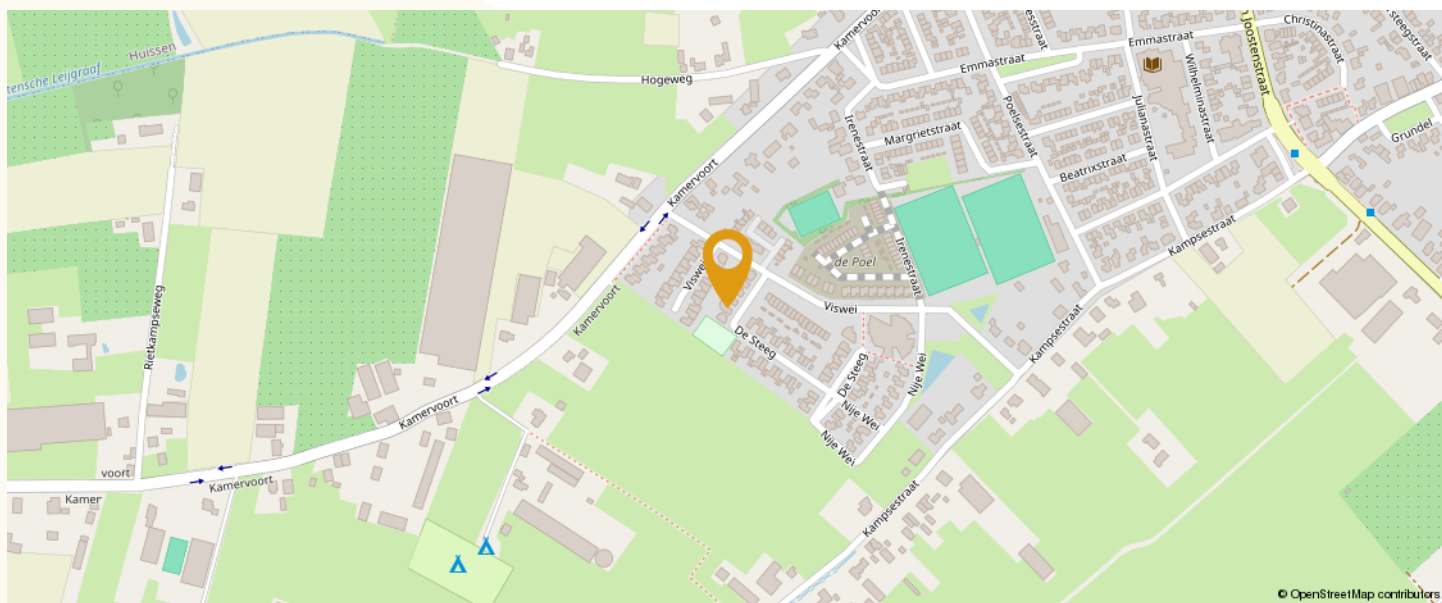
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 35 m²

Externe bergruimte: ca. 4 m²

Inhoud woonhuis: ca. 763 m³

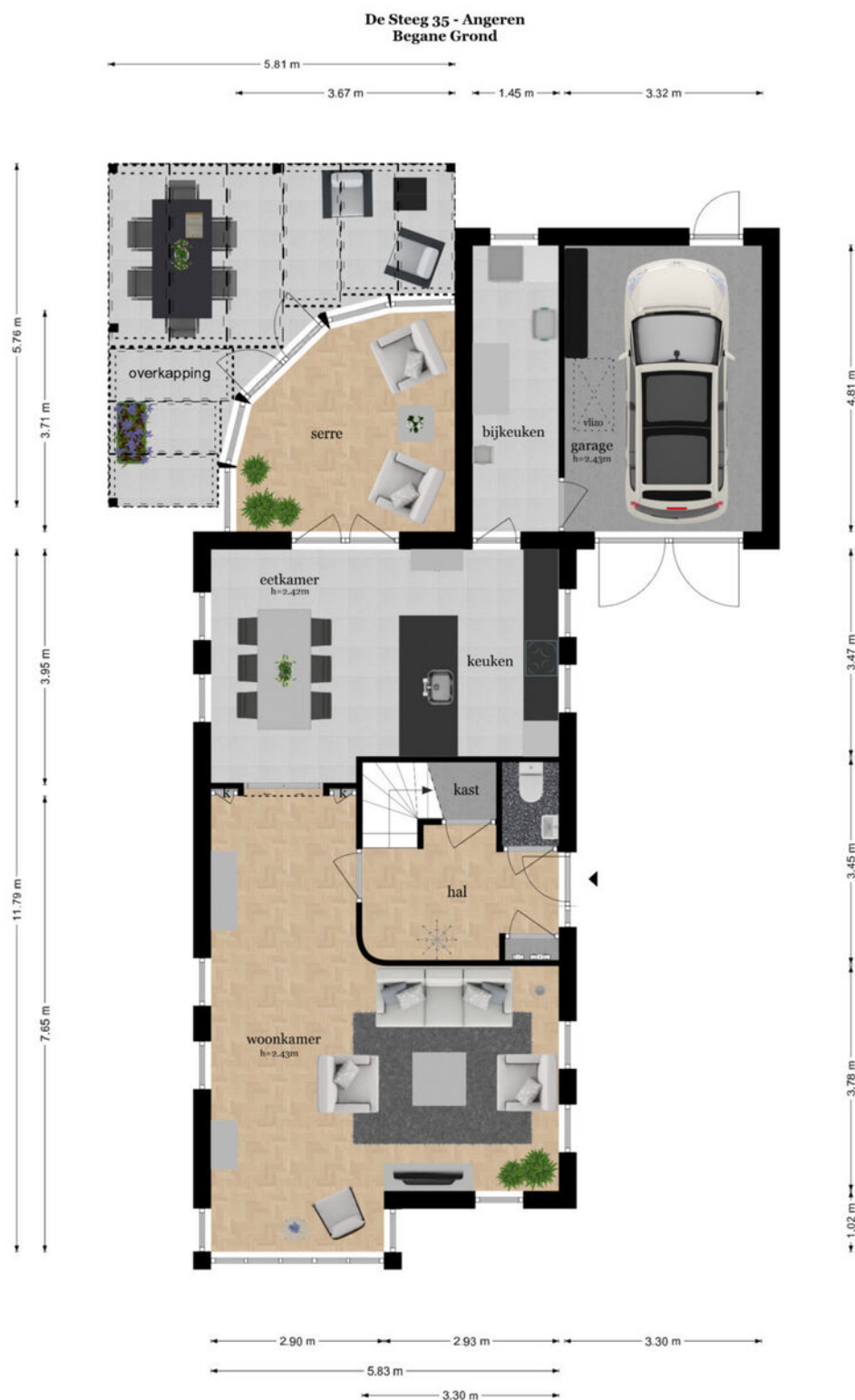
Perceeloppervlakte: 355 m²

Energielabel: B



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Tweede verdieping



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		x	
Kasten hele huis		x	
Legplanken gaan deels mee		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
alle vloeren blijven liggen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
planken boven keukenblok gaan mee		x	
planken serre 2 stuks		x	
2 andere planken	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Laatste steenlegging		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Angeren Sectie C Perceel 1204	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2024
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 (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