



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Viswei 9  
Angeren

**VRAAGPRIJS € 355.000 K.K.**



[www.zaatvastgoed.nl](http://www.zaatvastgoed.nl)

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





## Ruimtelijke gezinswoning met zonnige living, drie slaapkamers en heerlijke tuin op fijne plek.

Ruimtelijke gezinswoning met zonnige living, drie slaapkamers en een zongerichte tuin. Deze verzorgde tussenwoning heeft een lichte en sfeervolle woonkamer, een moderne open keuken en een vernieuwde badkamer. Daarnaast biedt de woning drie slaapkamers, een royale zolderverdieping en een zonnige achtertuin met vrijstaande houten berging en achterom. Kortom: een fijne gezinswoning met een praktische indeling en een zonnige tuin!

De ligging is ideaal: voor de deur ligt een langgerekt plantsoen en in de straat zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Dichtbij bevinden zich allerhande voorzieningen zoals een supermarkt, sportvelden, dorpshuis, peuterspeelzaal en (basis)school, fysiotherapiepraktijk, petit restaurant, bloemenwinkel en herberg. Angeren, gelegen aan de dijk en haar uiterwaarden aan de Nederrijn, kent een actief verenigingsleven. Per fiets, bus en met de auto zijn Arnhem en Nijmegen goed te bereiken. Bovendien is de toegang tot het landelijke wegennet goed.

# INDELING.

Begane grond: Entree/hal met meterkast, garderobe en modern toilet (met wandcloset en fontein). Toegang tot de ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde.

Deur naar de trapopgang met ernaast een praktische inbouwkast. Aan de achtertuinzijde is de open keuken te vinden. Het kookgedeelte is in L-vorm opgesteld, in hoogglans wit uitgevoerd en voorzien van een koelkast, combi-oven, inductiekookplaat met 4 warmtezones, afzuigkap en vaatwasser. Bovendien biedt de keuken veel opbergruimte in de brede lades, kasten en pannencarrousel. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken. Op deze verdieping gekozen voor een lichte laminaatvloer (het toilet uitgezonderd).

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan de master bedroom en de tweede slaapkamer aan de voorzijde te vinden zijn. Aan de derde slaapkamer, met uitzicht over de achtertuin, grenst de badkamer.

In 2021 vernieuwd, deze een moderne uitstraling en is ingericht met een inloopdouche met thermostaat kraan en draingoot, een breed wastafelmeubel met ronde spiegel met verlichting, wandkast, wandcloset, raam, verwarming en afzuiging. De armaturen zijn in zwart uitgevoerd. Alle slaapkamers zijn voorzien van een praktische vinylvloer en de te openen ramen zijn uitgerust met horren.

Tweede verdieping: vaste trap naar de ruime zolder. Deze open ruimte biedt diverse mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor. Het dakraam (Velux) zorgt voor voldoende natuurlijke lichtinval. Op de vloer is gekozen voor vloerbedekking. Achter de knieschotten is bergruimte beschikbaar.

Op deze etage bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel (Remeha Calenta, 2016) is er opgesteld.

Tuin en bijgebouwen: de voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een grindbed, wintergroene haag en een pad naar de voordeur. Op het zuidwesten gericht is de achtertuin aangenaam zonnig. Aan de achtergevel is een terras gerealiseerd, een pad loopt langs het gazon en de onderhoudsvriendelijke borders. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging (v.v. elektriciteit) met overkapping. Een poort leidt naar het pad achterom.

# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Deze fijne gezinswoning is gebouwd in 1997, is goed onderhouden, geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Het toilet en de badkamer zijn in 2021 vernieuwd. Desgewenst kan er op zolder een extra (slaap)kamer gecreëerd worden. Aan de achtergevel is er een zonnesherm aanwezig.

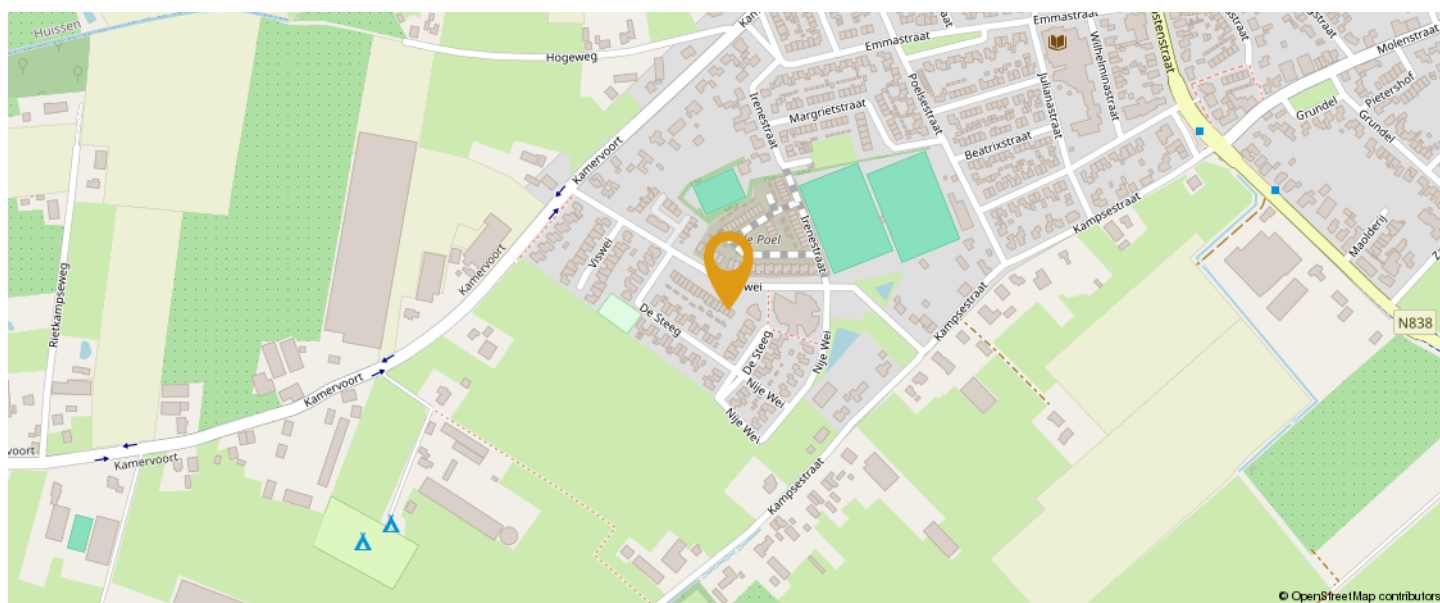
## KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** ca. 7 m<sup>2</sup>

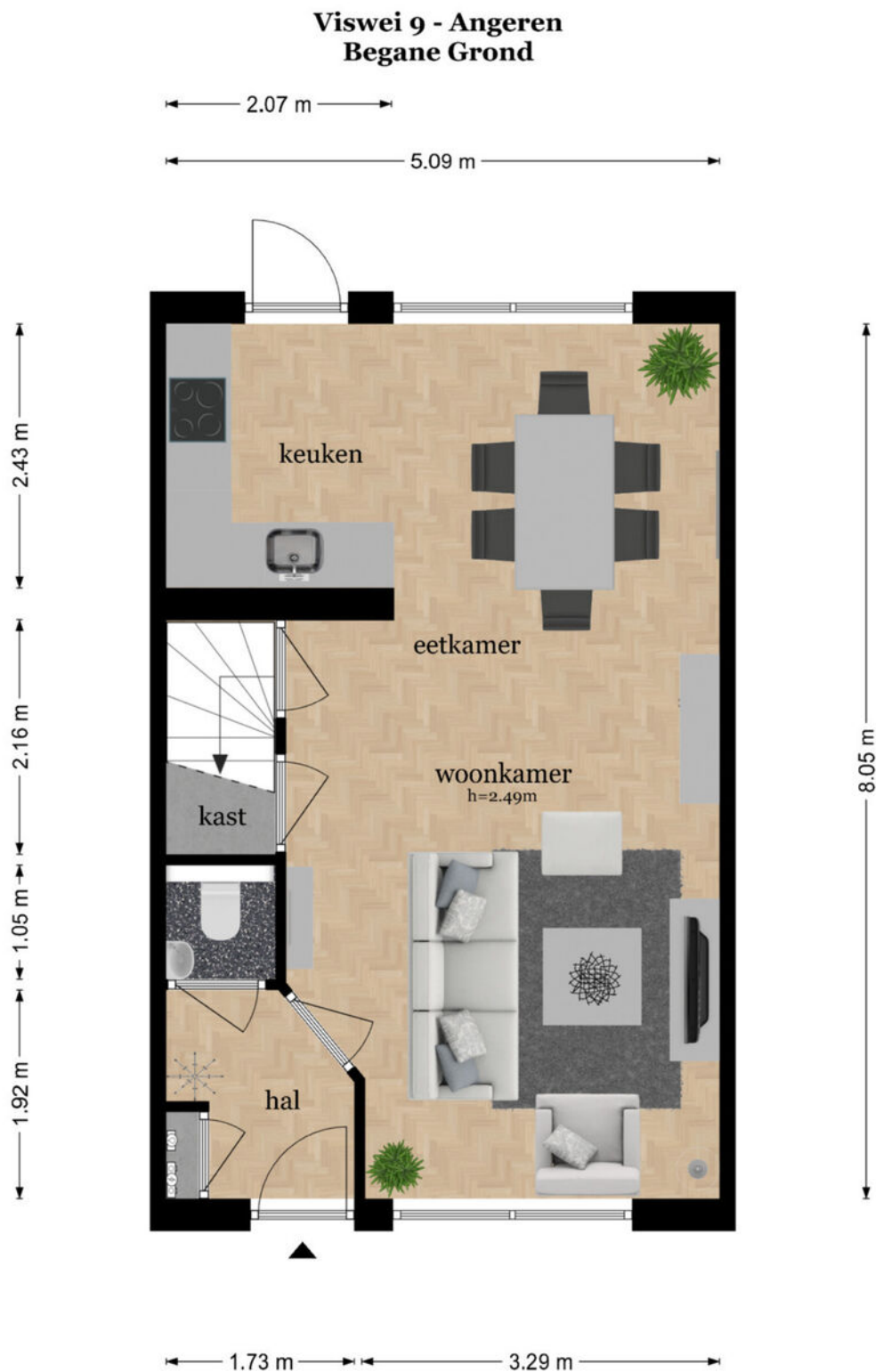
**Inhoud woonhuis:** ca. 350 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 136 m<sup>2</sup>



# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond



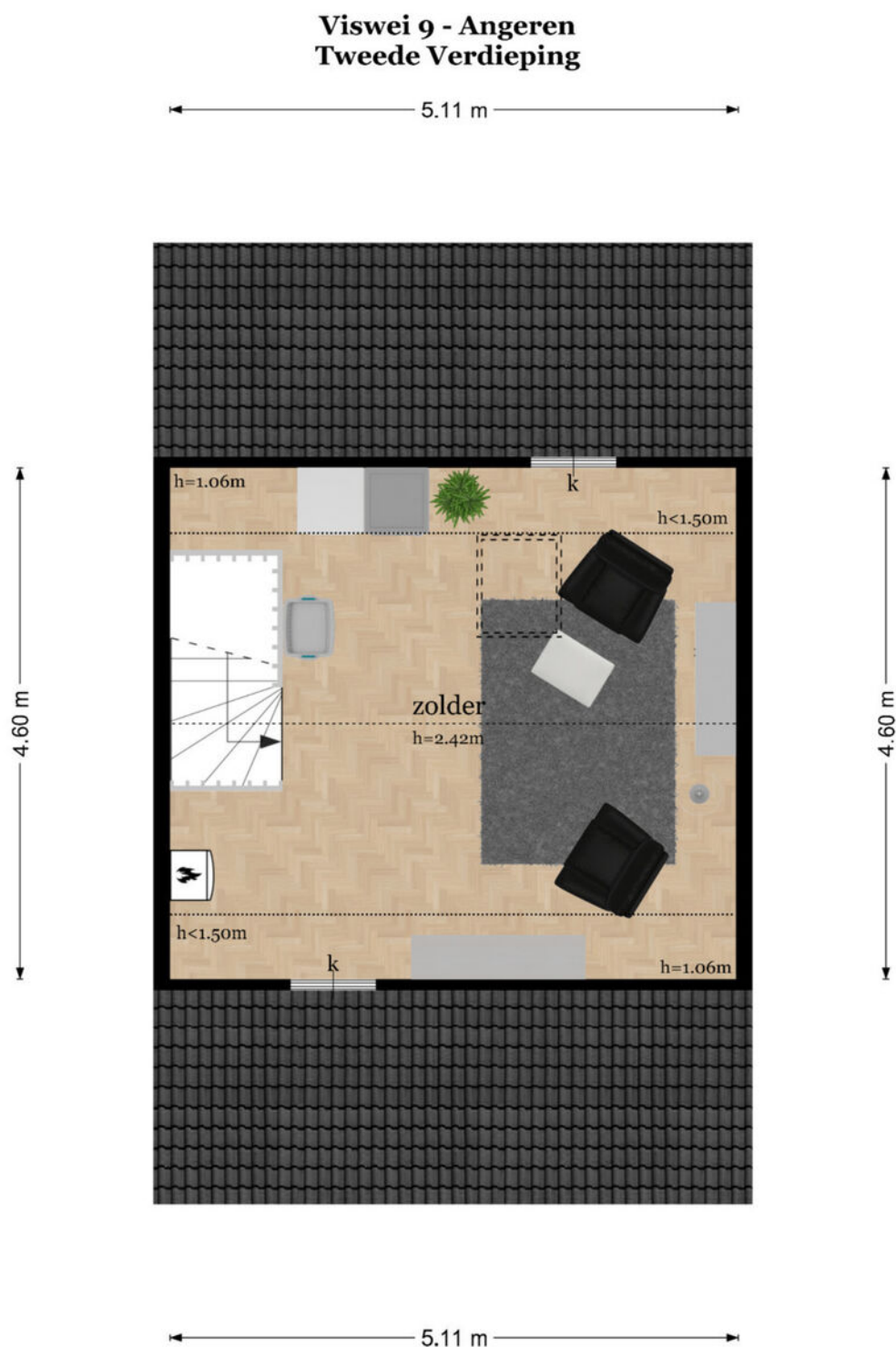
# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping



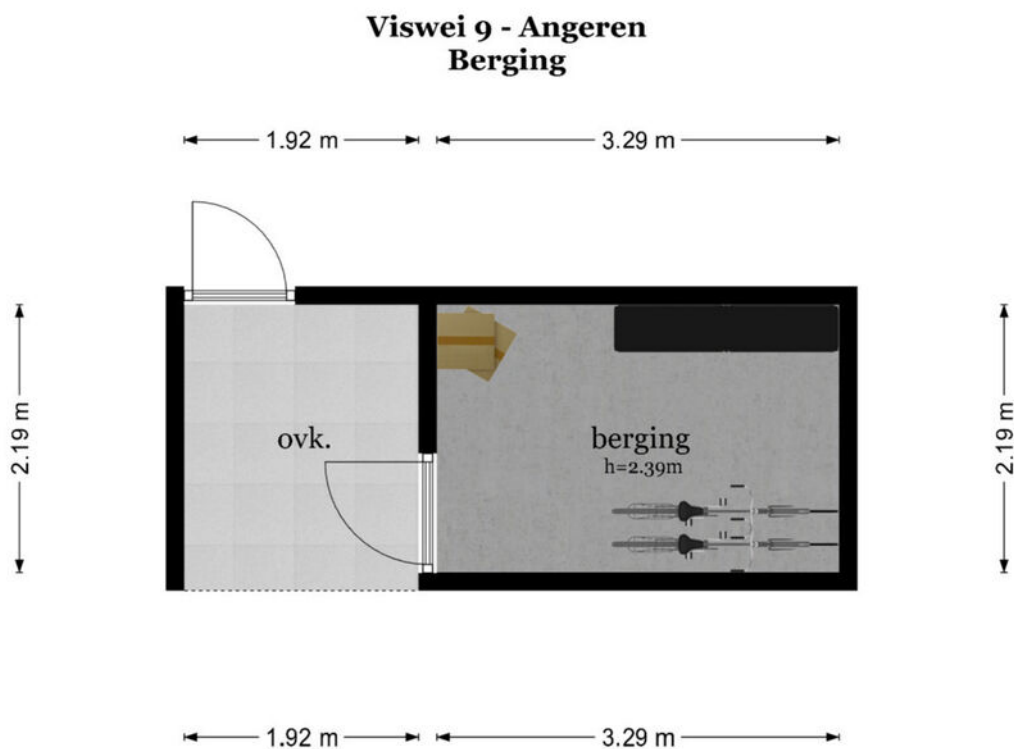
# PLATTEGRONDEN.

## Zolderverdieping



# PLATTEGRONDEN.

## Berging-overkapping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>      |               |          |              |
| Losse (hang)lampen             |               | x        |              |
| Gordijnrails                   | x             |          |              |
| Gordijnen                      |               |          | x            |
| Overgordijnen                  | x             |          |              |
| Vitrages                       | x             |          |              |
| Jaloezieen                     | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren       | x             |          |              |
| Vloerbedekking                 | x             |          |              |
| Laminaat                       | x             |          |              |
| Badkamer en toilet             | x             |          |              |
| slaapkamers vinyl vloer        | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)   | x             |          |              |
| Kookplaat                      | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                  | x             |          |              |
| Afzuigkap                      | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron      | x             |          |              |
| Koelkast                       | x             |          |              |
| Vaatwasser                     | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat              |               | x        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b> |               |          |              |
| Toilet                         | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)          | x             |          |              |
| Fontein                        | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)         | x             |          |              |
| Wastafel                       | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                 | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder       | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | x             |          |              |

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25<br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Angeren</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1083</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen