



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Molenstraat 21 Angeren

VRAAGPRIJS € 647.500 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Vrijstaande, rietgedekte woonboerderij met heerlijke tuin op fijne plek.

Uitstekend onderhouden vrijstaande woonboerderij met heerlijke tuin rondom op fijne plek. Deze karaktervolle, rietgedekte woning uit 1910 is een lust voor het oog. De fantastische tuin is vormgegeven met een dubbele carport, houten berging, volop parkeren op eigen terrein, robuuste veranda en een royaal besloten gazon met veel privacy. De woning voorziet in een woonkamer met glas-in-lood suitedeuren, extra begane grond kamer én -badkamer, en op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een riante badkamer. Isolerende maatregelen zorgen dat de woning een mooi energielabel B heeft.

Deze woning is comfortabel gelegen in het dorpscentrum van Angeren. Allerhande voorzieningen zijn te voet bereikbaar: supermarkt, bushalte, petit restaurant, basisschool, dorpshuis, herberg en diverse sportlocaties. Angeren, gelegen aan de Rijndijk en haar uiterwaarden, kent een rijk verenigingsleven. Daarnaast zijn medische faciliteiten vlakbij te vinden en Huissen en Bemmelen zijn per fiets goed bereikbaar. De verbindingen met Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet (A15, A325, A50 en A12) zijn goed.

INDELING.

Begane grond: afsluitbare houten poort, toegang tot de tuin, grindpad naar de voordeur. Centrale hal met plek voor een garderobe, trapopgang met trapkast eronder, meterkast, deur naar de begane grondkamer (nu ingericht als kantoor/thuiswerkplek) met heerlijk uitzicht over de eigen tuin.

De L-vormige living is ingericht met een robuuste houten vloer, plafondsierlijst, airconditioning en heeft ramen richting tuin en straat.

Glas-in-lood suitedeuren bieden toegang tot de eetkamer, die openslaande deuren heeft naar de zijtuin.

Aan de achterzijde gelegen is de keuken uitgerust met een dubbele spoelbak, vaatwasser, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, pannencarrousel en veel kastruimte. In een aparte wandopstelling zijn een koelkast, ladenvriezer, combioven nog meer en bergruimte te vinden. Vanuit de aangrenzende berging deuren naar de begane grond badkamer (met inloopdouche, wastafel, verwarming en raam), het toilet en de buitendeur naar het zeer verzorgd ingerichte en onderhouden erf.

Vanaf de Grundel is het eigen erf bereikbaar; met veel parkeergelegenheid, robuust uitgevoerde, dubbele carport, vrijstaande houten berging (v.v. elektriciteit, openslaande deuren naar de oprit en loopdeur opzij) en een afsluitbare poort naar de zij- en achtertuin. De vrijstaande overkapping is sfeervol ingericht en voorzien van elektriciteit, heater en uittrekbaar (wind)schermb. Doorloop naar het grote, grotendeels met wintergroene hagen omzoomde, gazon. Meerdere prominente, solitaire bomen en de leilinden nabij de gevel geven de tuin en het erf een aangename sfeer.

Eerste verdieping: ruime, L-vormige overloop met luik naar de vliering, toegang het separate toilet.

De master bedroom heeft een raam in de topgevel richting erf en een raam in de dakkapel, een inbouwkast en is voorzien van airconditioning. Toegang tot de berging met opstelplaats voor de cv-ketel (Atag, 2016, eigendom), de automatische sprinklerinstallatie (t.b.v. het rieten dak) en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

De tweede en derde slaapkamer zijn speels ingedeeld en zijn aangenaam licht door de ramen en de afwerking.

De royale badkamer, met dakkapel aan straatzijde, is uitgerust met een 2-persoons hoekligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafels met spiegels en verlichting en handdoekradiator.

FOTO'S.



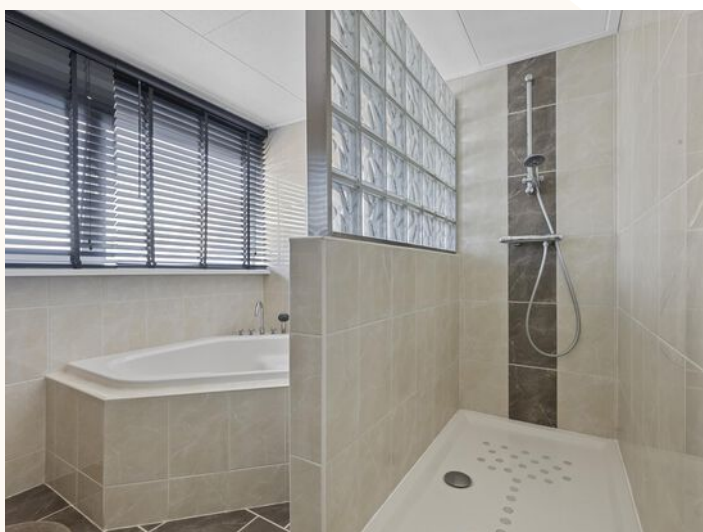
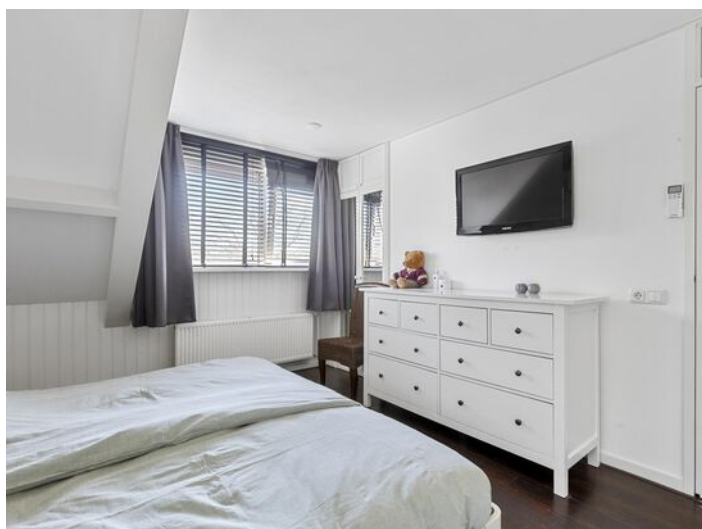
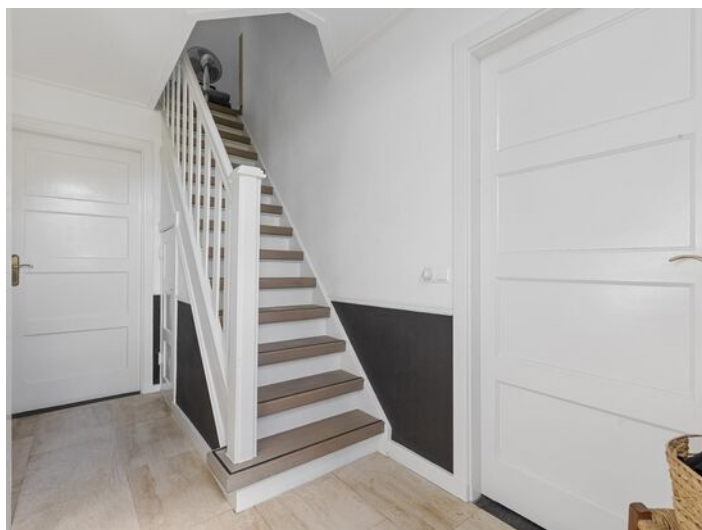
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.





BIJZONDERHEDEN.

Deze in 1910 gebouwde woonboerderij is fraai verbouwd, gemoderniseerd en geïsoleerd, de kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in kunststof met dubbel glas (energielabel B). In de woonkamer en master bedroom is airconditioning aanwezig. Aan de gevel is een buitenkraan beschikbaar. Aan de zijkant van de berging bevindt zich een puntstuk - de grondwaterpomp staat in de berging.

KENMERKEN.

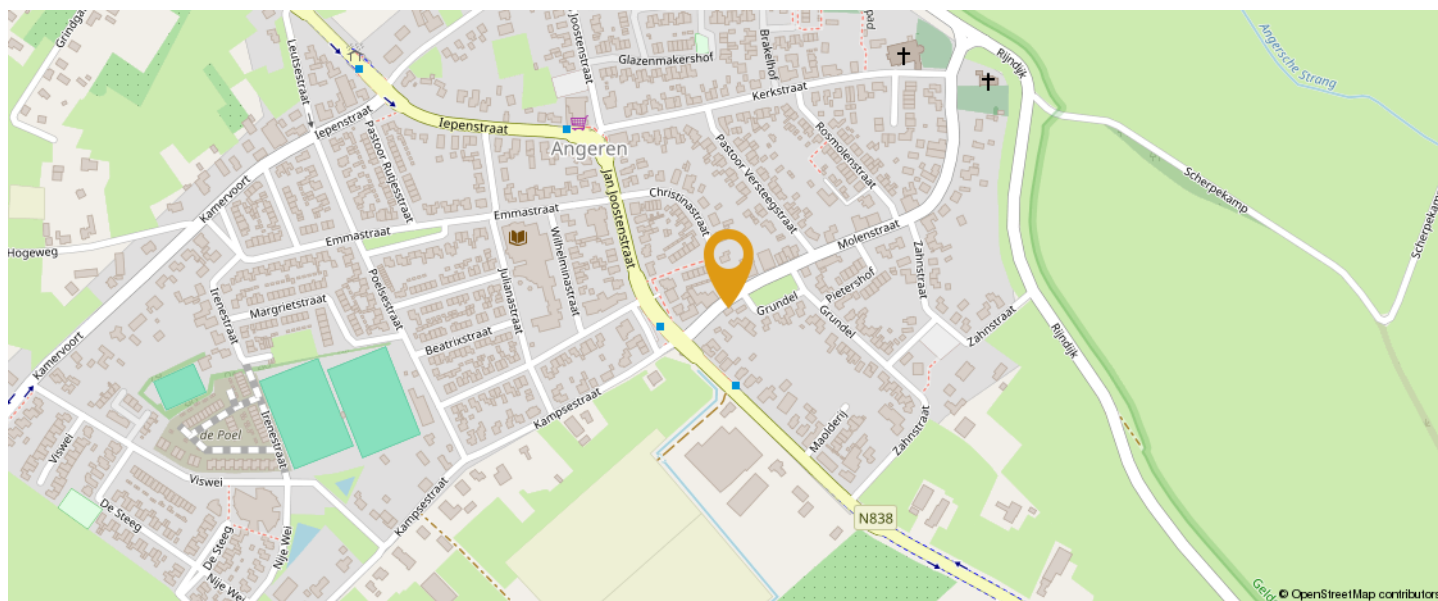
Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 135 m²

Externe bergruimte: ca. 28 m²

Inhoud woonhuis: ca. 435 m³

Perceeloppervlakte: 765 m²

Energielabel: B



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

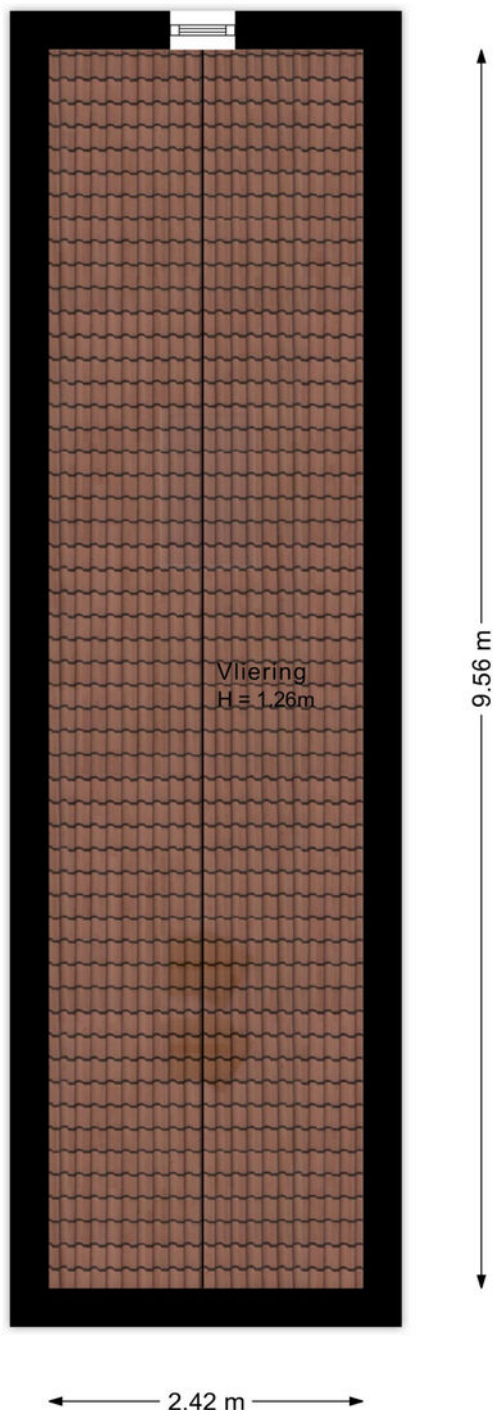
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Vliering



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

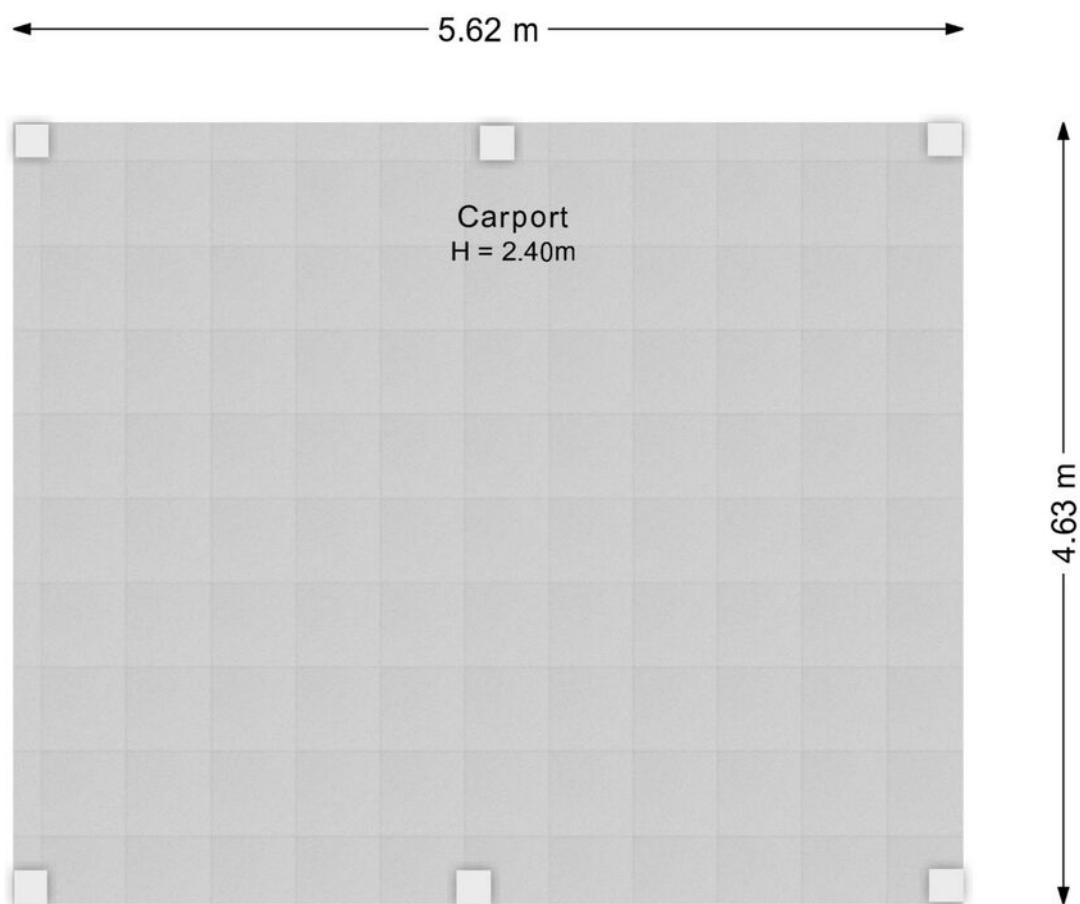
Overkapping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

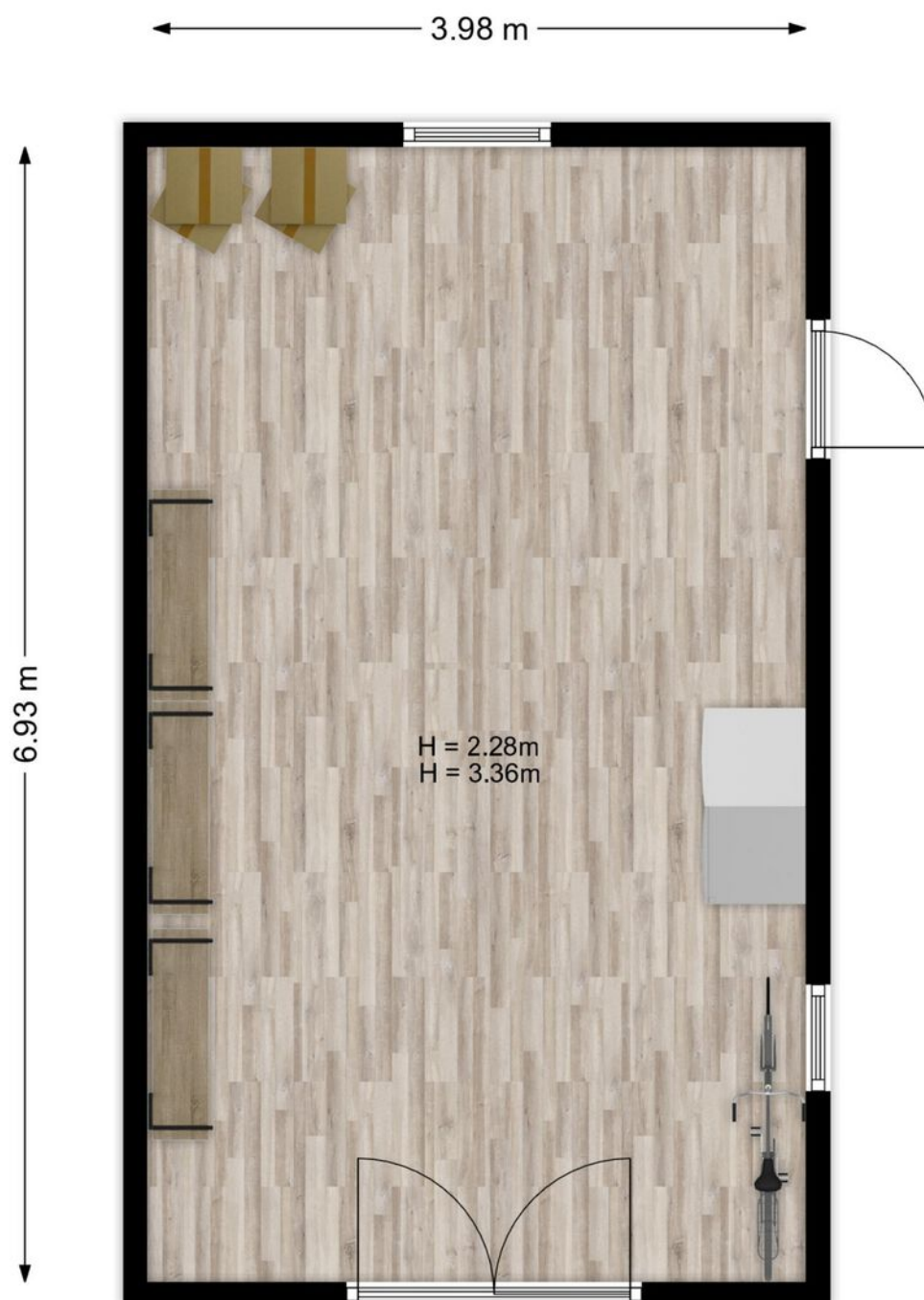
Dubbele carport



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
alle lampen op slaapkamers	x		
In de gang en op de overloop boven	x		
plankjes toilet		x	
kasten slaapkamer		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Jaloezieën			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
radiatorfolie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
er staat een grote bureautafel die in gebruik is als werkbank	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Angeren
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1538
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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 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 (vloeistoffen) 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