



Paddepoel 5, 6687 LN Angeren

Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Voor wie vrij wil wonen! Ruimte, rust en een prachtige ligging - Wat een plek! Deze helft van een dubbel woonhuis biedt alles wat je zoekt als je vrij wilt wonen met veel buitenruimte om je heen. De woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 1.050 m² en combineert het beste van twee werelden: de landelijke rust van de Rijndijk met haar uiterwaarden én het dorps hart van Angeren op loopafstand.

Ben jij op zoek naar een huis met veel grond en mogelijkheden? Dan is dit absoluut een woning om te komen bekijken!

Binnen vind je een lichte, zonnige woonkamer en vier ruime slaapkamers, waardoor er volop leefruimte is voor het hele gezin. De woning verdient wellicht een eigentijdse upgrade, maar met wat liefde en aandacht maak je hier een fantastisch thuis waar je jarenlang met plezier zult wonen. Daarnaast beschikt de woning over een grote garage met smeerput, een extra berging en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Omgeving

De woning ligt in het charmante Betuwse dorp Angeren, onderdeel van de gemeente Lingewaard en prachtig gesitueerd aan de Neder-Rijn. Vrijwel alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand: bushalte, cafetaria, basisschool, dorps huis, sportvelden én natuurlijk de dijk met haar fraaie uiterwaarden voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Angeren heeft een landelijk karakter en een actief verenigingsleven, wat zorgt voor een prettige, gemoedelijke sfeer.

Met de fiets of auto ben je zo in het nabijgelegen Huissen, waar je een ruimer winkelaanbod, gezellige cafés en restaurants vindt. Ook de steden Arnhem en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar – per bus, fiets of auto – en de snelwegen A15, A325, A50 en A12 liggen vlakbij.

Kortom; een huis met karakter, veel ruimte én een schitterende ligging. Na een kleine modernisering woon je hier straks heerlijk vrij – midden in het groen, met alles binnen handbereik. Zien is geloven – plan snel een bezichtiging!

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast, de trapkast en het toilet met een fonteintje.

Woonkamer van 26 m².

Dichte keuken van 7 m² met een standaard keukeninrichting met enkele apparatuur.

Bijkeuken met was- en bergruimte en toegang tot de garage.

Grote aangebouwde garage van 33 m² met elektra, verwarming, gootsteen, elektrische deur en smeerput.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 7, 11 en 15 m².

Geheel betegelde badkamer met een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een wastafel, een designradiator en elektrische vloerverwarming.

2e Verdieping: Overloop met cv- en bergruimte. 4e slaapkamer van 11 m² met een dakraam en een radiator.

TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, borders en achterom.

De tuin is gelegen op het Zuiden.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwde garage van 33 m² met elektra, verwarming, gootsteen, elektrische deur en smeerpuit.

Vrijstaande stenen berging van 14 m² met elektra.

Carport van 24 m².

Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.

OPPERVLAKTEN - INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 1.050 m².

Woonoppervlakte: 108.80 m².

Overige inpandige ruimten: 32.50 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 24.00 m².

Externe bergruimte: 13.90 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 213.50 m².

Bruto inhoud woning: 500.44 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1969.

Algemeen onderhoud binnen: Redelijk tot Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Redelijk tot Goed.

Deels kunststof kozijnen. Rolluiken.

VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO

Verwarming: Vaillant HR Combiketel. Exacte bouwjaar onbekend.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 5 groepen en krachtgroep.

Airco: Ja.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energielabel: D – Geldig tot 24-10-2035.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Gedeeltelijk dubbel glas.

Ventilatie: Natuurlijk.

AANVAARDING

In overleg.

VRAAGPRIJS

€ 545.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 500 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.050 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

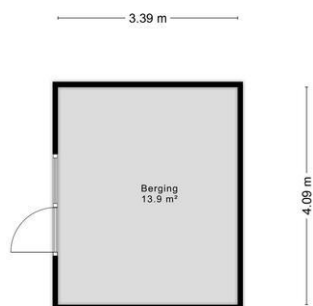
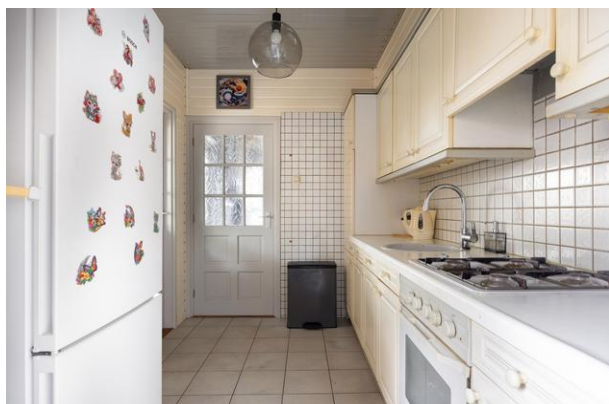
Paddepoel 5
6687 LN ANGEREN



Foto's



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's



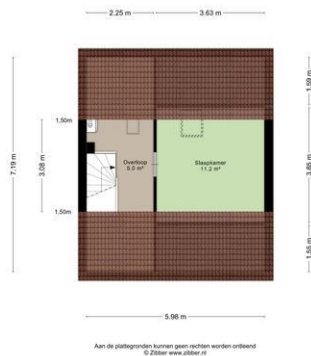
Foto's



Foto's



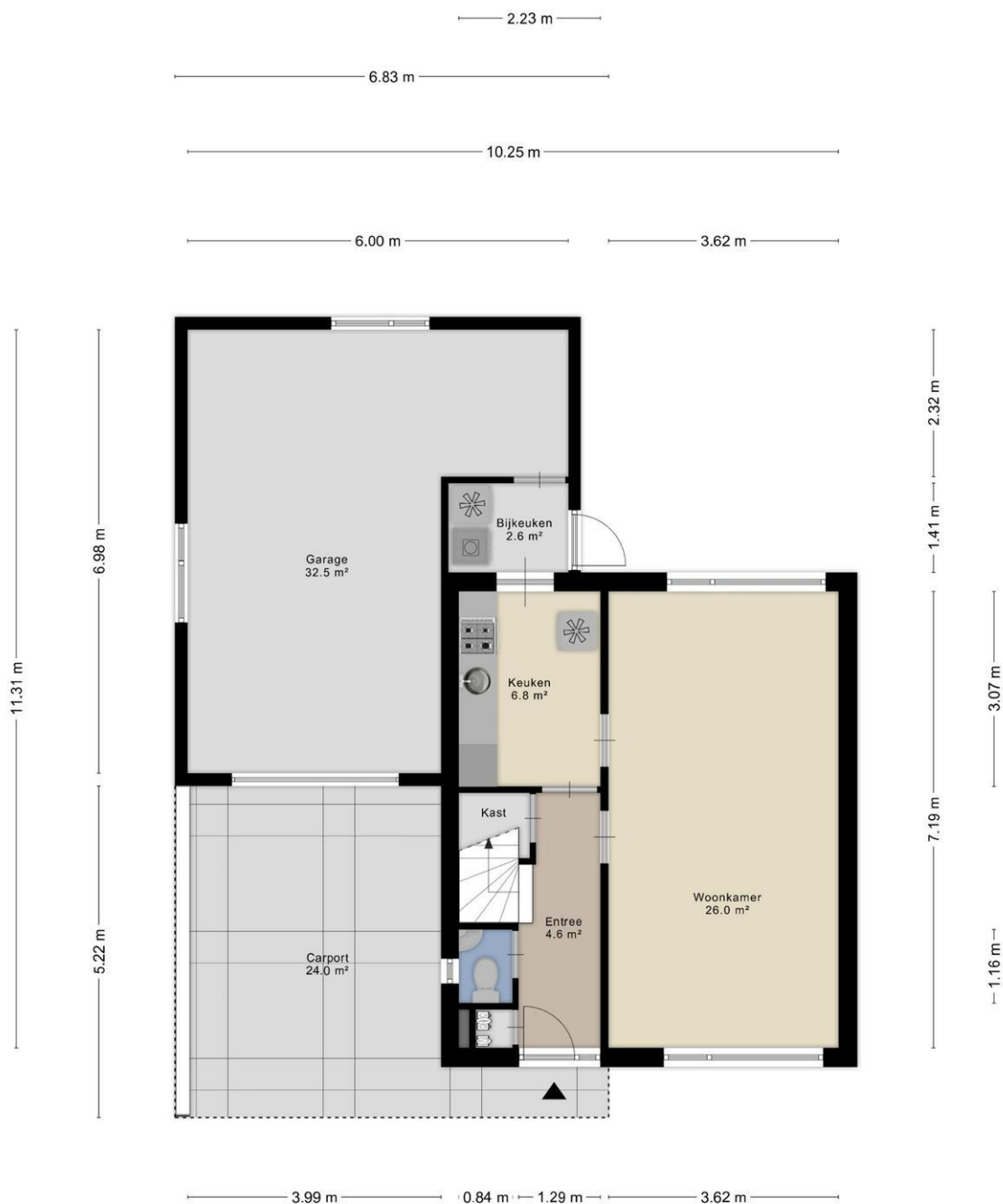
Foto's



Foto's



Plattegrond



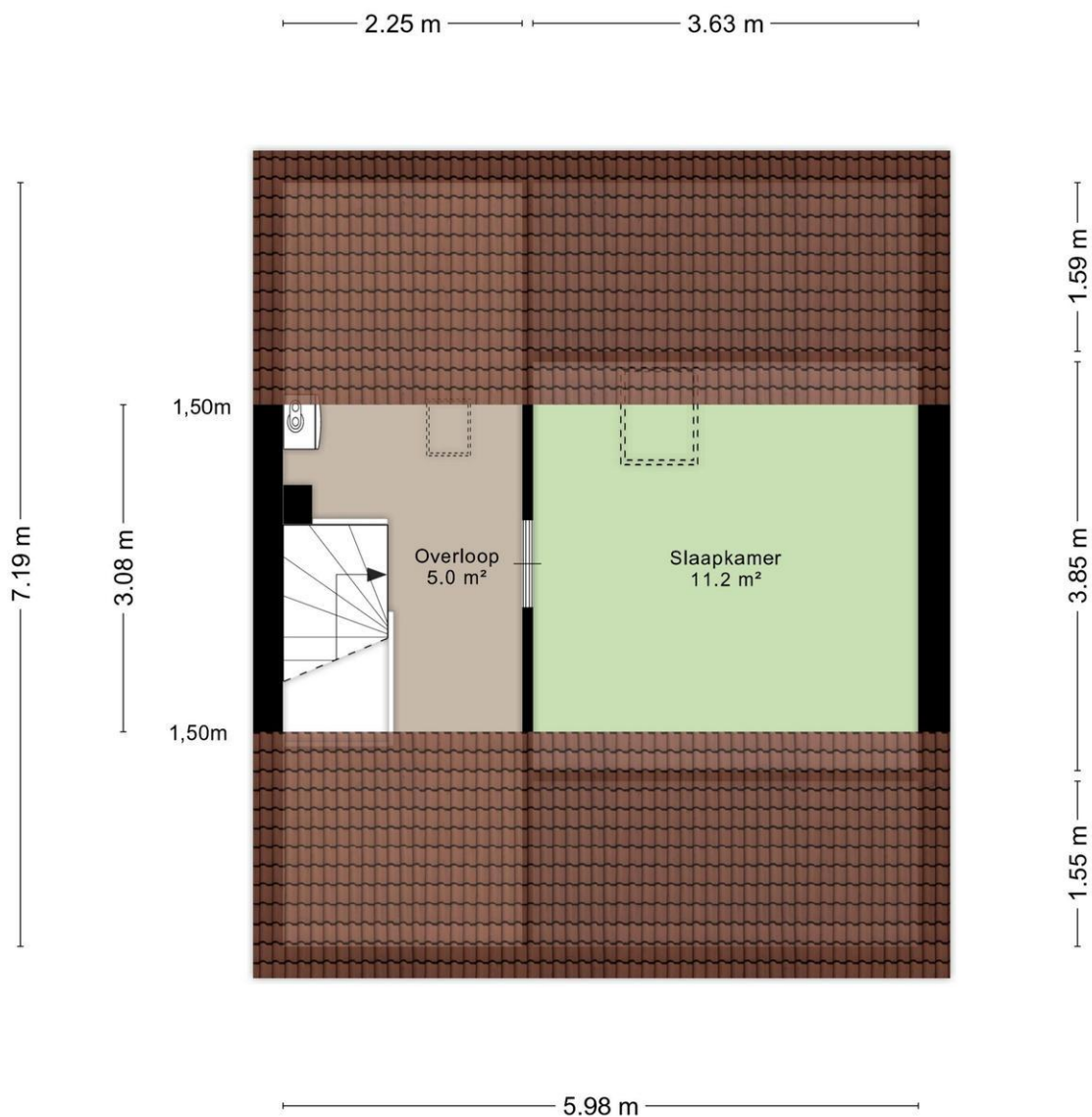
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



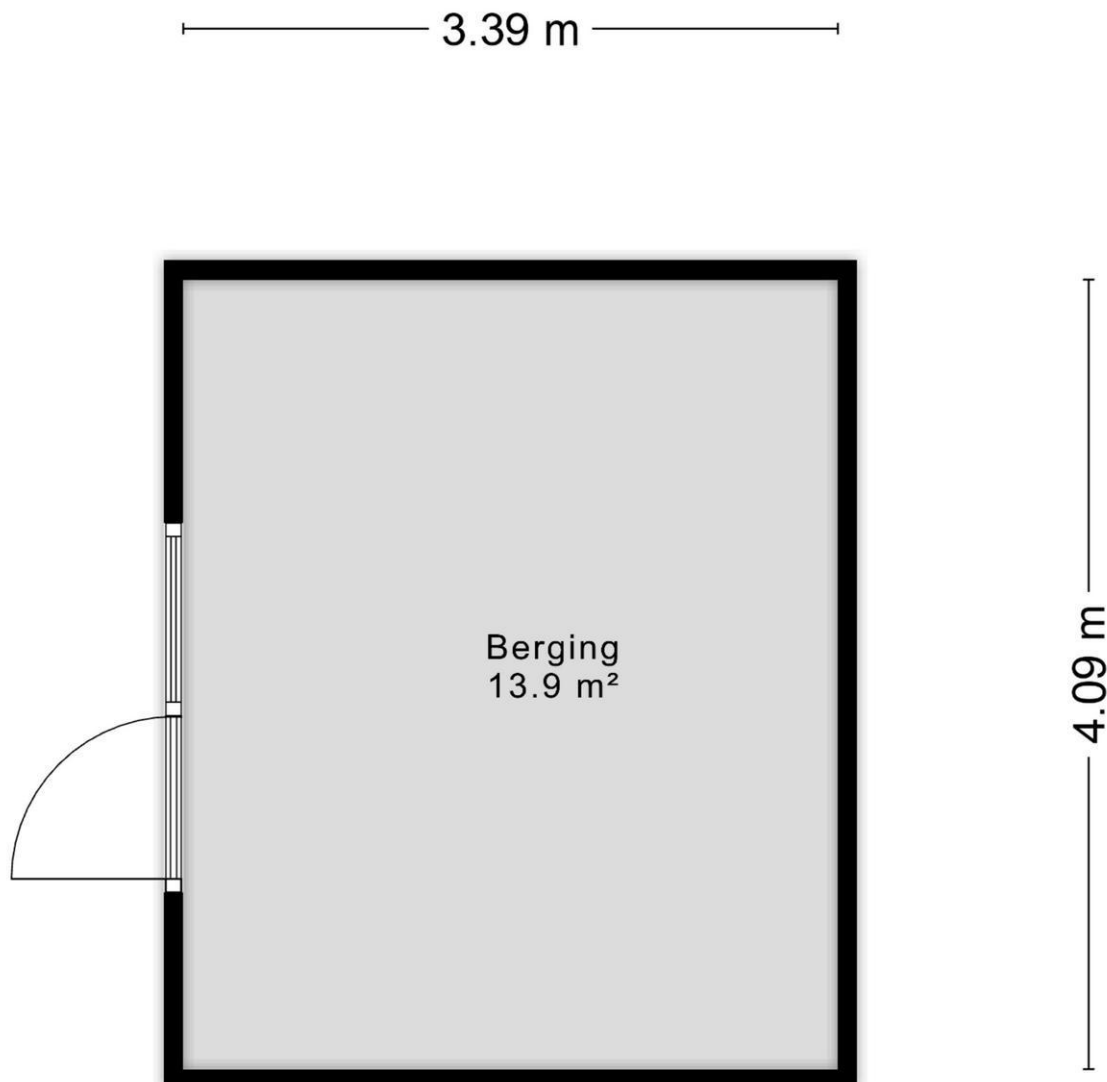
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

