



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

## Kampsestraat 9 Angeren

**VRAAGPRIJS € 485.000 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)









## Karaktervolle vrijstaande jaren '50 woning

op royale kavel van 875 m<sup>2</sup>.

Karaktervolle vrijstaande jaren '50 woning op royale kavel van 875 m<sup>2</sup> in een landelijke omgeving aan de rand van Angeren. Deze sfeervolle gezinswoning met een lichte woonkamer, woonkeuken, gezellige serre, bijkeuken, berging, 3 slaapkamers en een ruime badkamer biedt de mogelijkheid je eigen droomwoning vorm te geven op deze fantastische plek. De woning wordt omarmd door een langgerekte eigen oprit en een liefdevol onderhouden tuin rondom. Steek je handen uit de mouwen en vervul hier al je woonwensen!

Aan de rand van de dorpskern van Angeren ligt deze woning comfortabel dichtbij akkers, weiden en boomgaarden enerzijds en het gemak van diverse voorzieningen in het dorp, zoals een basisschool en opvang, sportvelden, dorpshuis, bloemenwinkel, fysiotherapie praktijk en openbaar vervoer. Angeren, met een rijk verenigingsleven, ligt aan de dijk en haar uiterwaarden aan de Nederrijn in de Betuwe. In het naastgelegen Bemmelen en Huissen zijn vele voorzieningen beschikbaar en de bereikbaarheid van het landelijke wegennet (richting o.a. Arnhem en Nijmegen) is uitstekend.

# INDELING.

Begane grond: via de oprit pad naar de voordeur. Ruime entree/hal met toilet (met toiletraam), kelder (met meter-/stoppenkast) onder de trapopgang en deuren naar de woonkamer, woonkeuken en bijkeuken.

De lichte woonkamer heeft ramen aan 2 zijden, een gezellige (elektrische) sfeerhaard en een schuifpui naar de serre. Een tweede schuifpui leidt vanuit de serre naar de achtertuin en mede door het glazen zadeldak en twee ramen richting tuin is het er aangenaam licht.

Aan de linkerzijde van de woning is de woonkeuken te vinden, met ramen naar drie zijden. Er is plek voor een eettafel in het voorste deel en de keuken aan achtertuinzijde is ingericht met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, (smalle) vaatwasser, apothekerskast en bergruimte.

In de bijkeuken, met garderobe, deur naar de oprit en ramen richting oprit en serre, zijn aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig en de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit Proline HRC, 2017 ) bevindt zich hier. Een luik met leidt naar de compacte vliering erboven. Via een schuifdeur toegang tot de berging. Deze ruimte heeft een eenvoudig keukenblok met spoelbak, ramen naar de achtertuin en raam en deur richting oprit.

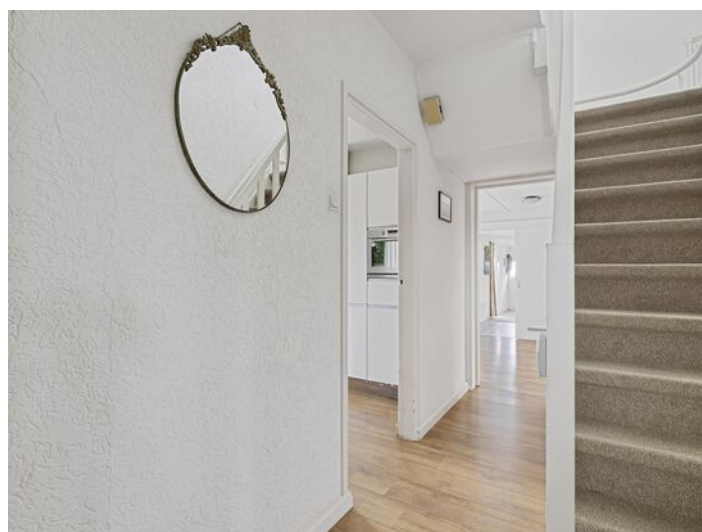
Eerste verdieping: trapopgang met bordes en raam richting achtertuin naar de ruime overloop en speels ruitvormig raam richting voortuin. Twee slaapkamers aan weerszijden van de overloop kijken uit over de voortuin. Aan de achterzijde liggen de derde slaapkamer en de badkamer. De royale badkamer is ingericht met een wastafel met onderkast, spiegel met verlichting erboven, ligbad, ruime douche, wandcloset en verwarming.

Vliering: vanaf de overloop biedt een luik met vlizotrap toegang naar de ruime zolder. Deze bestaat uit twee compartimenten met 2 kleine dakramen voor natuurlijk invallend licht. In het eerste compartiment is (aan weerszijden) bergruimte gecreëerd middels luiken naar het knieschot.

Rondom is de royale tuin ingedeeld met een grindoprit links langs de woning en een gazon met (grotendeels groenblijvende) planten en struiken.



# FOTO'S.



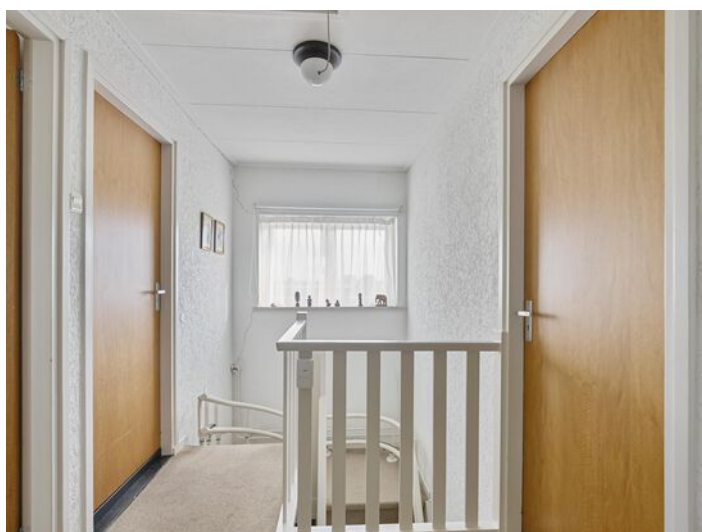


# FOTO'S.





# FOTO'S.





# FOTO'S.





# FOTO'S.





# BIJZONDERHEDEN.

Deze karakteristieke vrijstaande woning is in 1955 gebouwd, terloops gemoderniseerd en goed onderhouden. Een deel van de kozijnen is uitgevoerd in dubbel glas, de woning beschikt over energielabel F. Aan de zijgevel is een buitenkraan aanwezig. Er zijn ideeën/plannen om in de toekomst mogelijk een eco-park achter de kavel te realiseren.

# KENMERKEN.

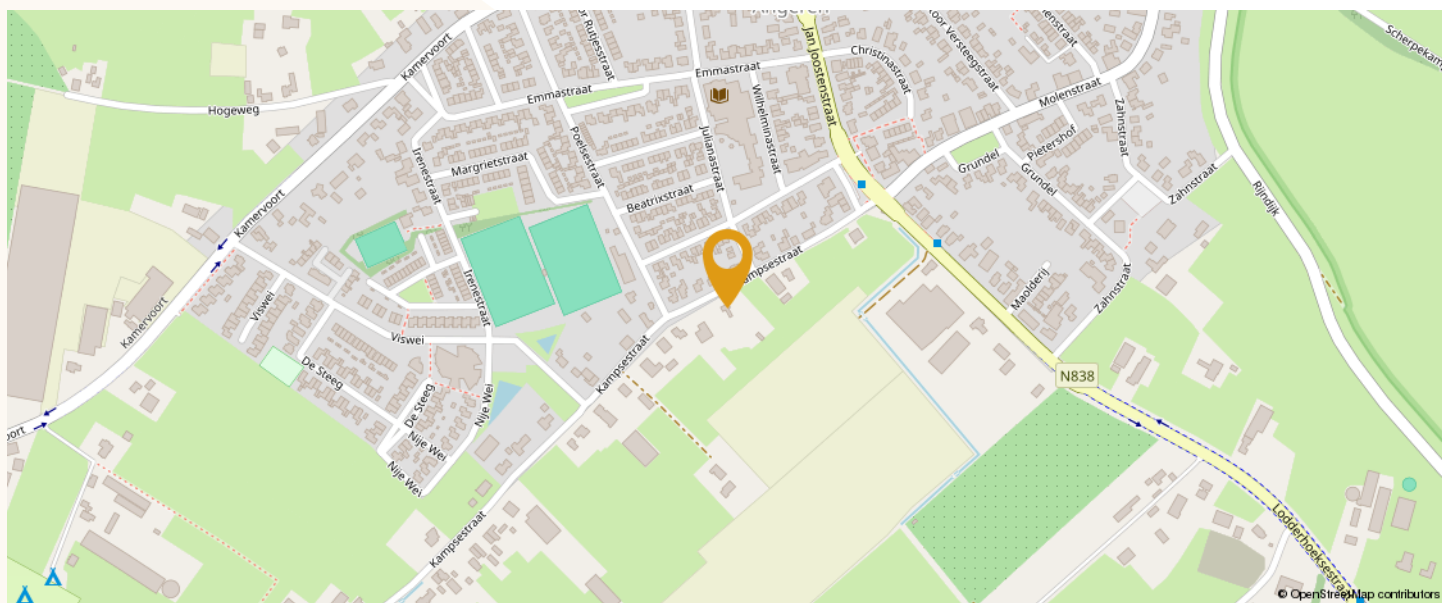
**Gebruiksoppervlakte wonen:** 135 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte:** 19 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** ca. 551 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 875 m<sup>2</sup>

**Energietabel:** F





# PLATTEGRONDEN.

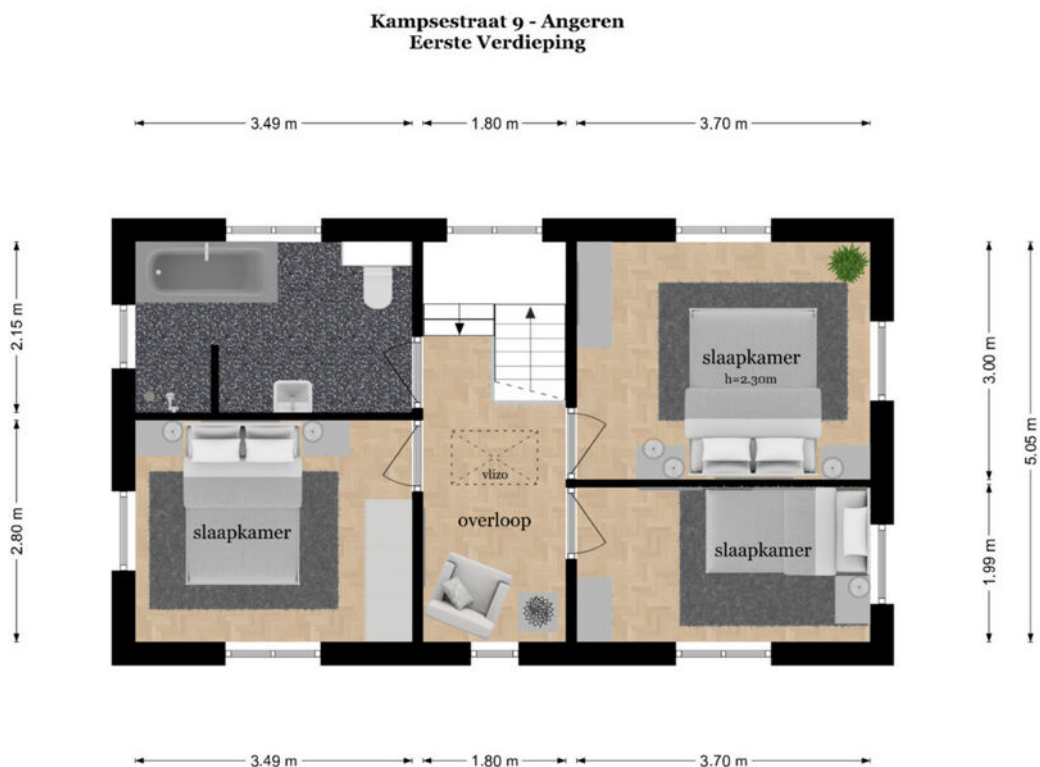
## Begane grond





# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping

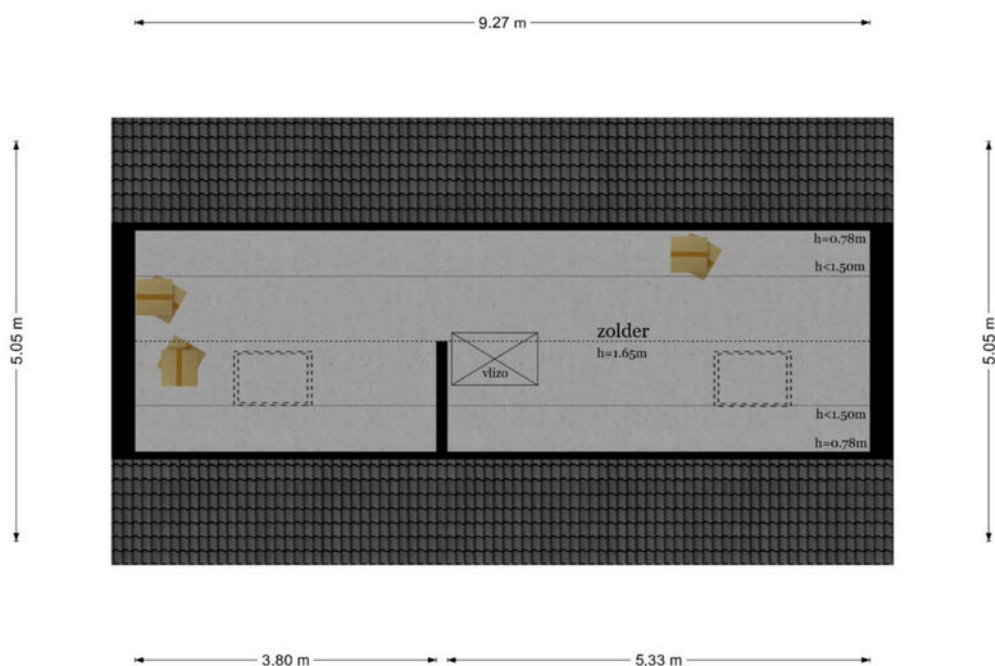




# PLATTEGRONDEN.

## Vliering

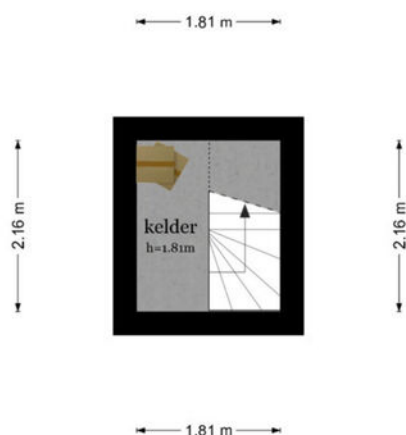
Kampsestraat 9 - Angeren  
Tweede Verdieping



# PLATTEGRONDEN.

## Kelder

Kampsestraat 9 - Angeren  
Kelder









# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                         | x             |          |              |
| kledingkasten slaapkamer en overloop boven | x             |          |              |
| Gordijnrails                               | x             |          |              |
| Gordijnen                                  | x             |          |              |
| Overgordijnen                              | x             |          |              |
| Vitrages                                   | x             |          |              |
| Rolgordijnen                               | x             |          |              |
| Jaloezieen                                 | x             |          |              |
| Vloerbedekking                             | x             |          |              |
| Parketvloer                                | x             |          |              |
| Laminaat                                   | x             |          |              |
| Plavuizen                                  | x             |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | x             |          |              |
| Kookplaat                                  | x             |          |              |
| Afzuigkap                                  | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                  | x             |          |              |
| Koelkast                                   | x             |          |              |
| Vaatwasser                                 | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |               |          |              |
| Toilet                                     | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                            | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                      |               | x        |              |
| Ligbad                                     | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                     | 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> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                                | x             |          |              |

# KADASTRALE KAART.





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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen