



Angeren

Poelsestraat 9

- In de bebouwde kom van Angeren gelegen TWEE ONDER EEN KAP WONING
- Met vrijstaande, stenen garage, carport en ruime oprit
- Heerlijke voor- en achtertuin om van te genieten!
- De woning is voorzien van een bijkeuken en ruime provisiekelder
- Lichte, sfeervolle doorzonkamer met een fraai uitzicht op de tuin
- Centrale ligging ten opzichte van Arnhem en Nijmegen
- Inhoud circa 271 m³, woonoppervlakte circa 109 m²

C

Vraagprijs:
€ 450.000,- k.k.



Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | makelaar | taxateur | adviseur
Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom
0318 - 41 40 51 | info@rozeboom.nl

rozeboom.nl

Angeren – Poelsestraat 9

Indeling

Onderverdieping	Provisiekelder met kunststof kozijn.
Begane grond	Entree, hal, toegang naar de kelder, dichte keuken met inbouwapparatuur, lichte, sfeervolle doorzonkamer, bijkeuken met inbouwverlichting, aansluiting wasmachine / droger, hangend toilet met fontein en bergzolder.
1 ^e verdieping	Overloop, lichte slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast, ruime slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkasten, kleine kledingkamer, ruime badkamer.
2 ^e verdieping	Slaapkamer met een groot Velux dakraam, wastafel en bergruimte achter de knieschotten, stookruimte, mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.
Voorts	Vrijstaande, stenen garage, carport en houten schuurtje.

Algemene gegevens

Bouwjaar	1965.
Inhoud	Circa 271 m ³ .
Woonoppervlakte	Circa 109 m ² .
Tuinligging	Noordoost.
Kadastrale gegevens	Gemeente Angeren; Sectie D; Nummer 385; Groot 317 m ² .

Voorzieningen

Aangesloten op Elektra	Elektra Gas Water Riolering Glasvezel. 7 groepen, 3 fornuisgroep, 3 krachtstroom, aardlekschakelaar.
Verwarming en warmwater Isolatie	Via de combiketel, Intergas (2022). Isolerende beglazing Dak Spouw.

Angeren – Poelsestraat 9

Bijzonderheden

- In de bebouwde kom van Angeren gelegen twee onder een kap woning;
- Met vrijstaande, stenen garage voorzien van een cv-systeem, smeerput, professioneel persluchtsysteem, 380 volt stroom aansluiting en bergzolder. Mooie ruimte voor de hobbyist;
- Aangebouwde carport met twee lichtkoepels, inbouwverlichting en een elektrisch rolluik aan de voorzijde. Er kunnen in principe twee auto's droog staan. De carport is bijvoorbeeld ook af te sluiten voor een feestje;
- Ruime oprit voor meerdere auto's, werkbus of camper;
- Heerlijke, ruime voortuin en een besloten achtertuin met borders en een vijver om van te genieten!
- De woning is voorzien van een bijkeuken met bergzolder en ruime provisiekelder ideaal voor voorraad of als opbergruimte;
- Lichte, sfeervolle doorzonkamer met een fraai uitzicht op de tuin;
- Neutrale keuken met dubbele spoelbak, Inventum inductiekookplaat 4-pits (2024), afzuigkap (2023), combi oven, koelkast, apothekerskast, ingebouwde warmwater boiler (mei 2025) en een granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van inbouwverlichting;
- Ruime badkamer voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel, hangend toilet, designradiator, elektrische vloerverwarming en inbouwverlichting;
- Ruime 2^e verdieping, mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren;
- De woning is voorzien van elektrische rolluiken en een zonnescerm aan de voorzijde;
- Kortom: een leuke, ruime gezinswoning met mooie garage voor de hobbyist!

Bereikbaarheid

- Op loopafstand van het Dorpshuis met voorzieningen, basisschool IKC Marang, speeltuintje en sportgelegenheden;
- Op loopafstand van de Uiterwaarden;
- Op 11 minuten fietsafstand van het gezellige centrum van Huissen;
- Op 17 minuten rijafstand van het centrum van Arnhem;
- Op 22 minuten rijafstand van het centrum van Nijmegen;
- Oprit A15 op 7 minuten rijafstand.

Koopovereenkomst

Bij verkoop zal er een standaard NVM koopovereenkomst worden gehanteerd. In de koopovereenkomst worden onder andere de navolgende clausules opgenomen:
Asbestclausule;
Ouderdomsclausule.

Aanvullende informatie

Het transport dient plaats te vinden bij een notaris welke is gevestigd in de regio.

Angeren – Poelsestraat 9

Rozeboom B.V.

Anton Rozeboom | NVM makelaar | NVM taxateur | adviseur

Kierkamperweg 15 | 6721 TE Bennekom

0318 – 41 40 51 | info@rozeboom.nl | rozeboom.nl

Openingstijden

maandag t/m donderdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.30 uur

vrijdag: 8.00 uur – 12.30 uur en 13.30 uur – 17.00 uur

zaterdag en 's avonds: op afspraak

Angeren – Poelsestraat 9



Twee onder een kap woning



Heerlijke achtertuin

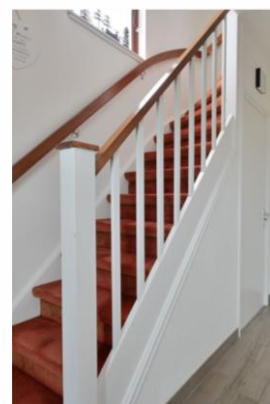
Angeren – Poelsestraat 9



Vrijstaande, stenen
garage, carport en
ruime oprit



Angeren – Poelsestraat 9



Garage met smeerput

Speeltuintje op
loopafstand



Angeren – Poelsestraat 9



Lichte doorzonkamer met eetgedeelte



Angeren – Poelsestraat 9



Dichte keukens met
inbouwapparatuur en
praktische bijkeuken



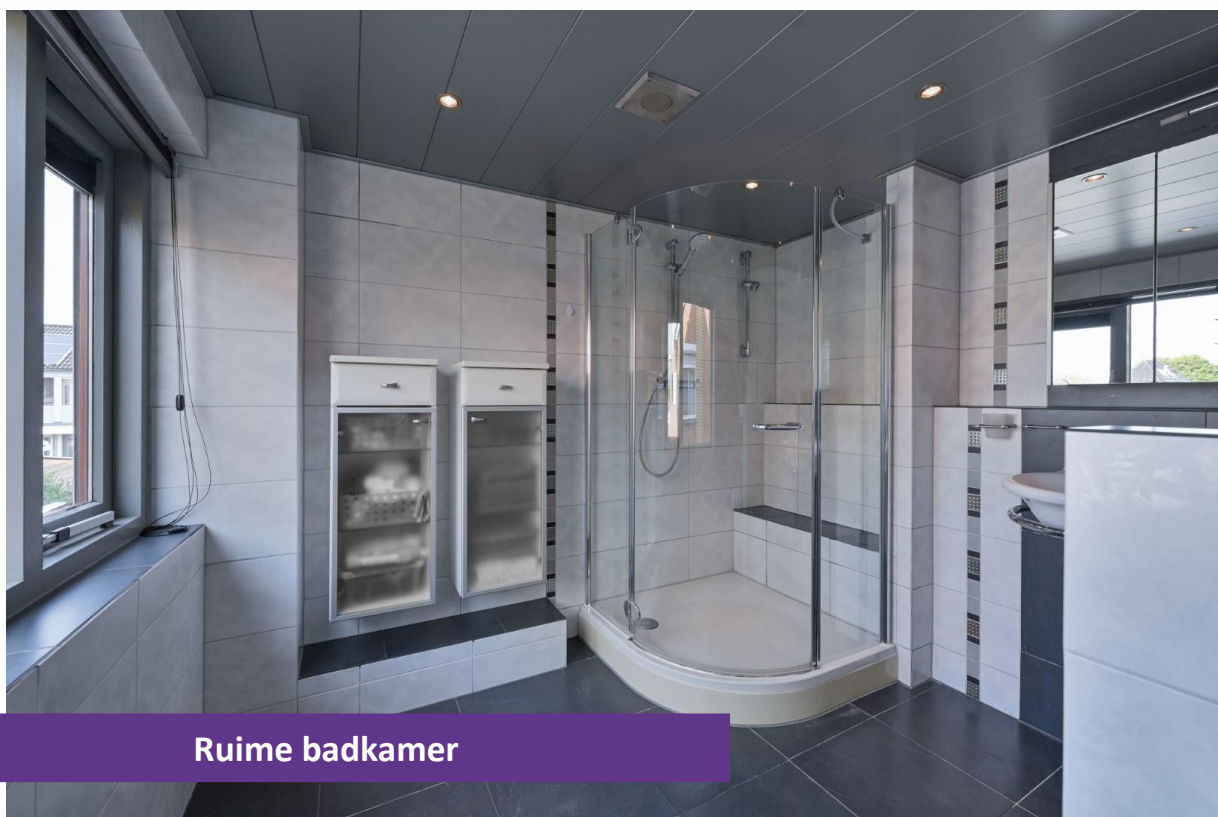
Angeren – Poelsestraat 9



Ruime slaapkamer
aan de achterzijde en
lichte slaapkamer aan
de voorzijde



Angeren – Poelsestraat 9



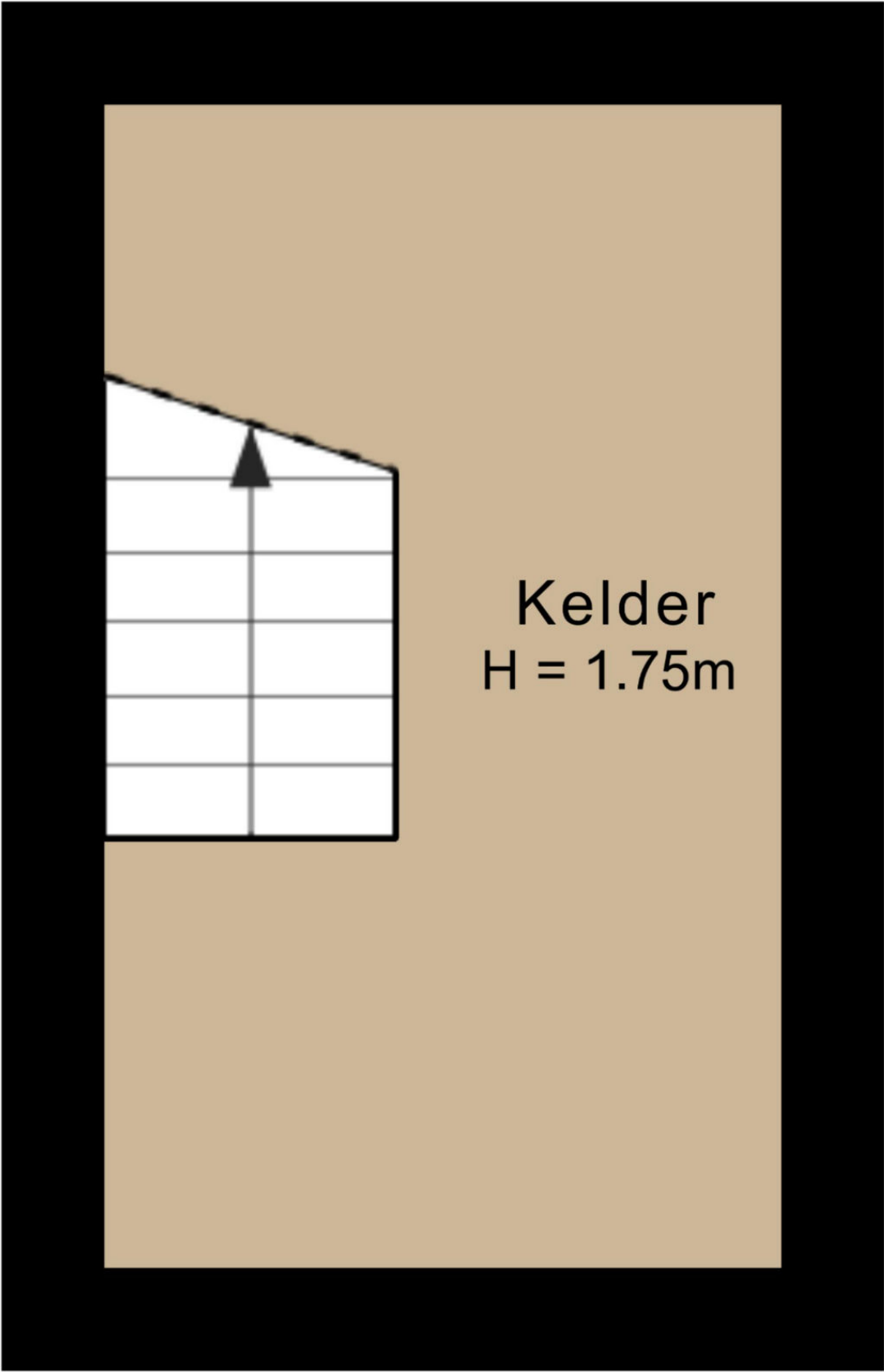
Ruime badkamer

Angeren – Poelsestraat 9



Slaapkamer met een groot
Velux dakraam op de 2^e
verdieping

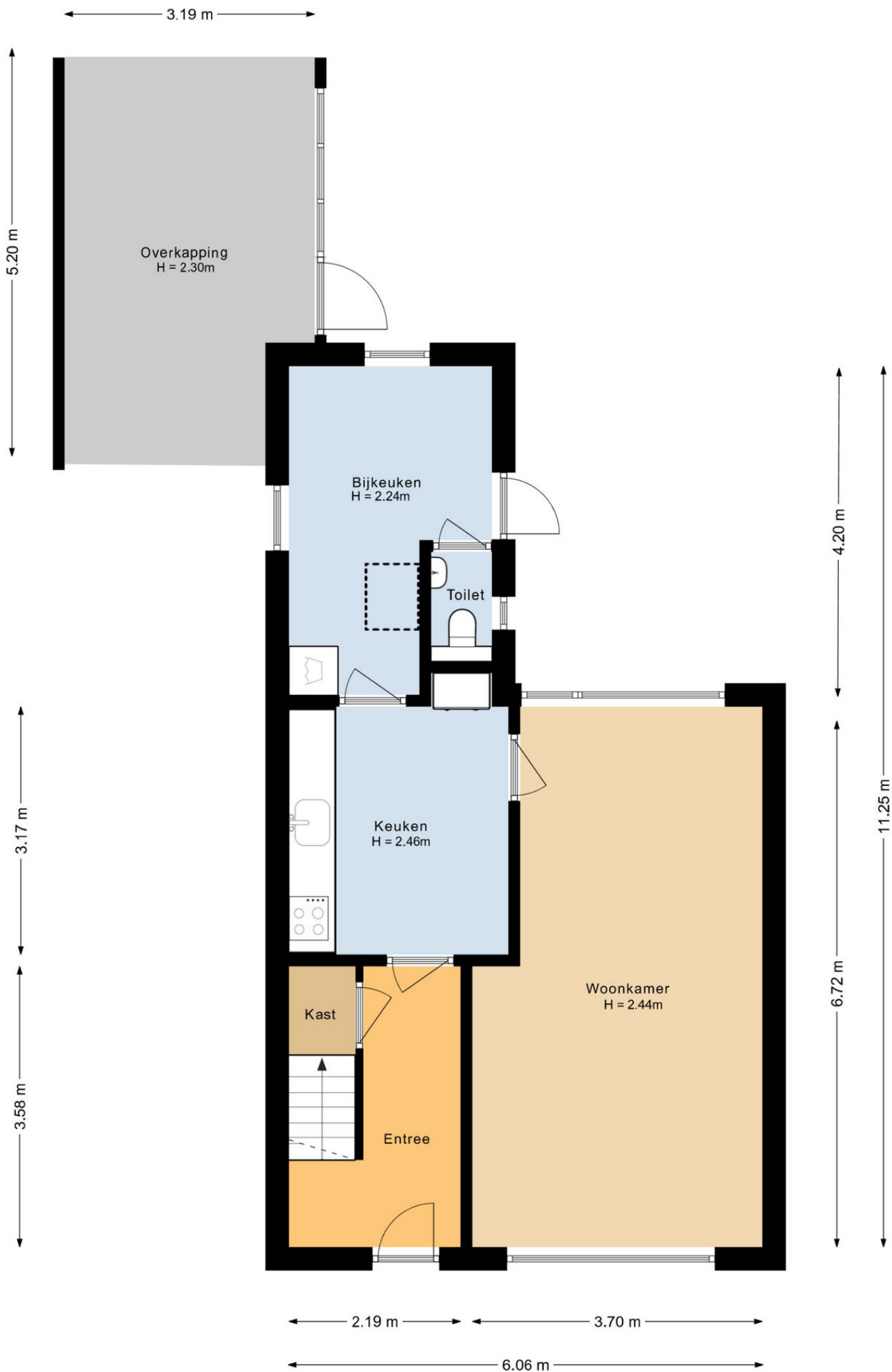


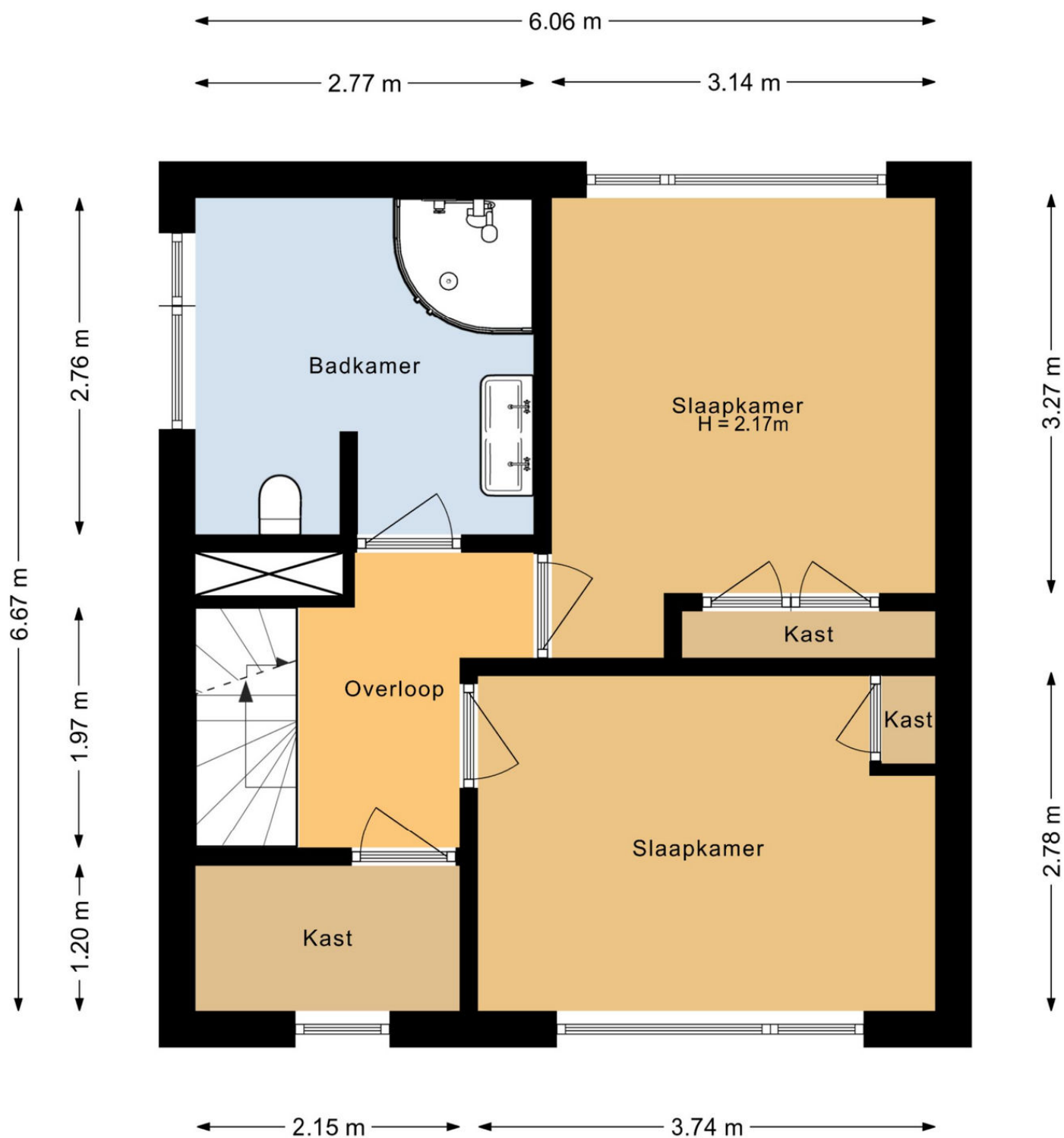


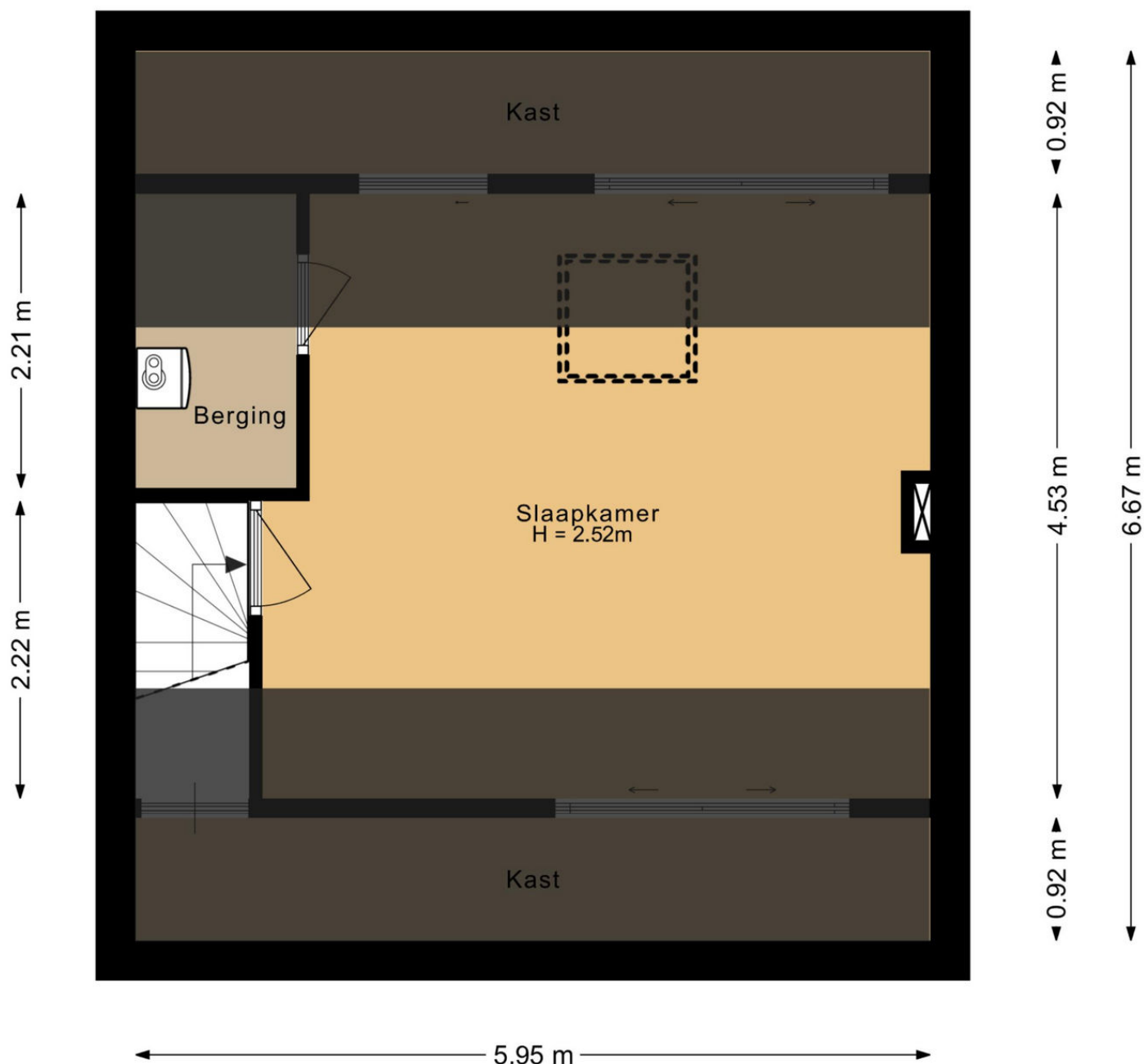
Kelder
H = 1.75m

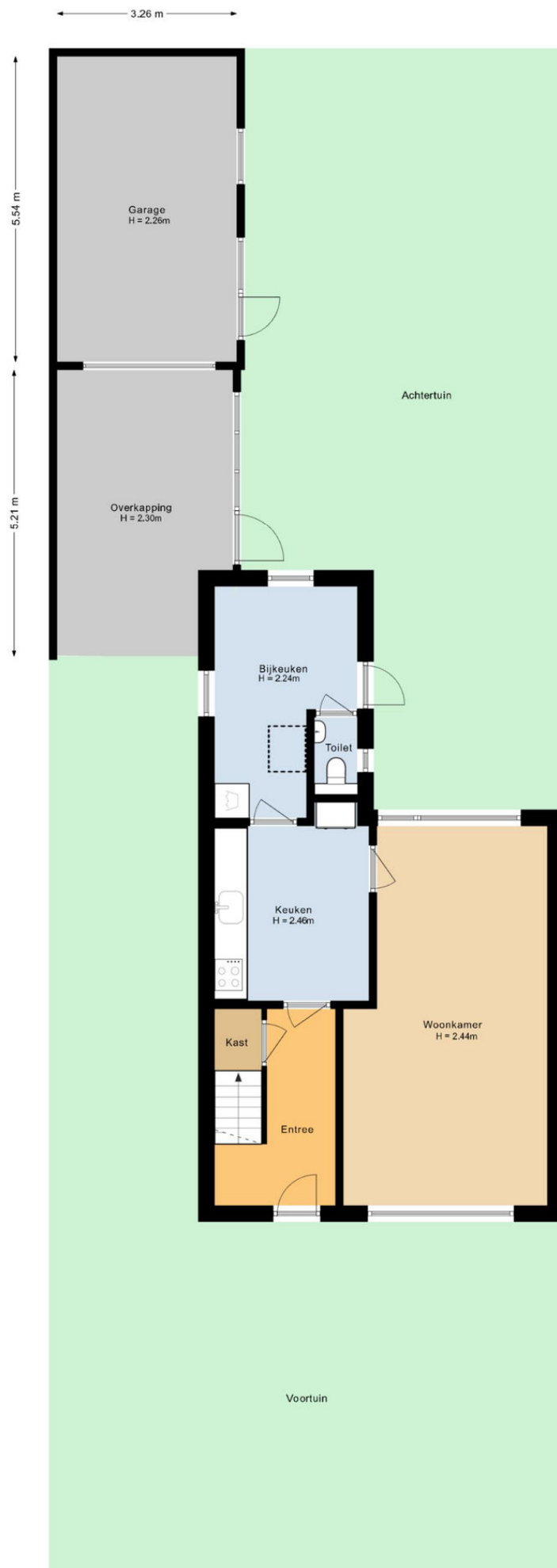
3.39 m

1.97 m

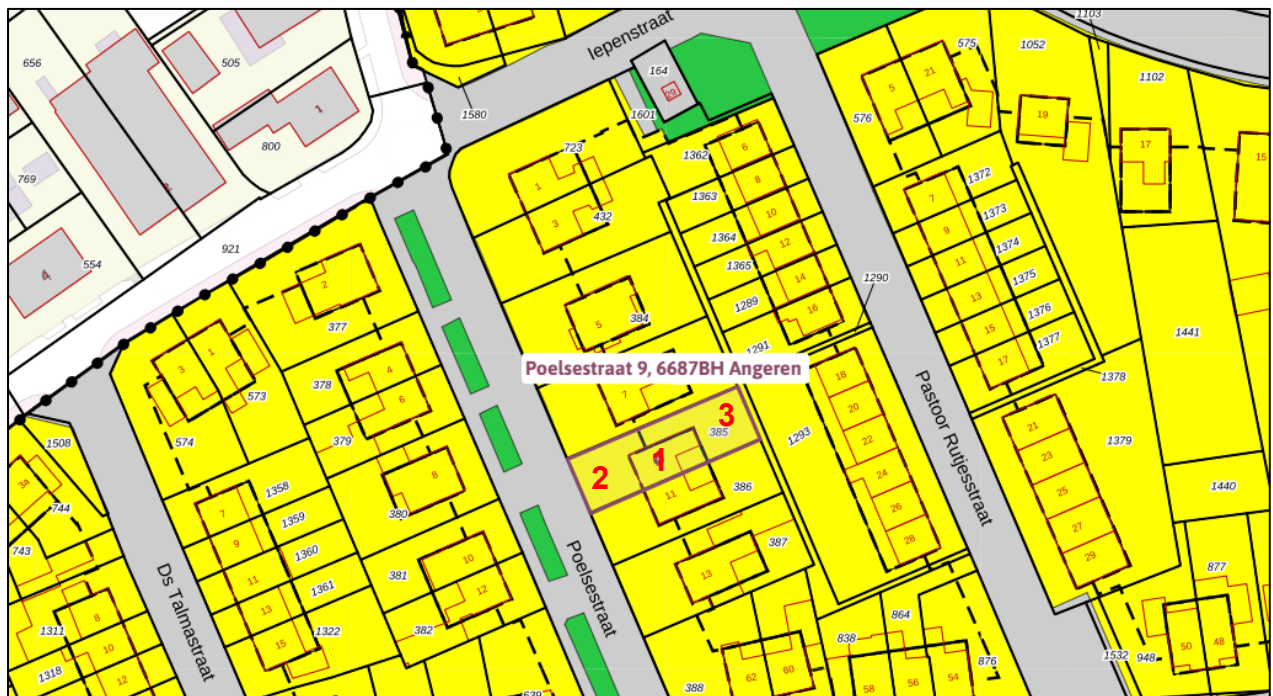








Bestemmingsplan Kom Angeren, gemeente Lingewaard



Kom Angeren

bestemmingsplan - Gemeente Lingewaard

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 29-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

 **Wonen** >

Bouwaanduidingen (1)

 **twee-aaneen**

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

✓ Maximum goothoogte (m) (1)

 **Maximum goothoogte (m): 6**

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 **Maximum bouwhoogte (m): 10**

Bestemmingsvlakken (1)

2

 **Wonen** >

Bestemmingsvlakken (1)

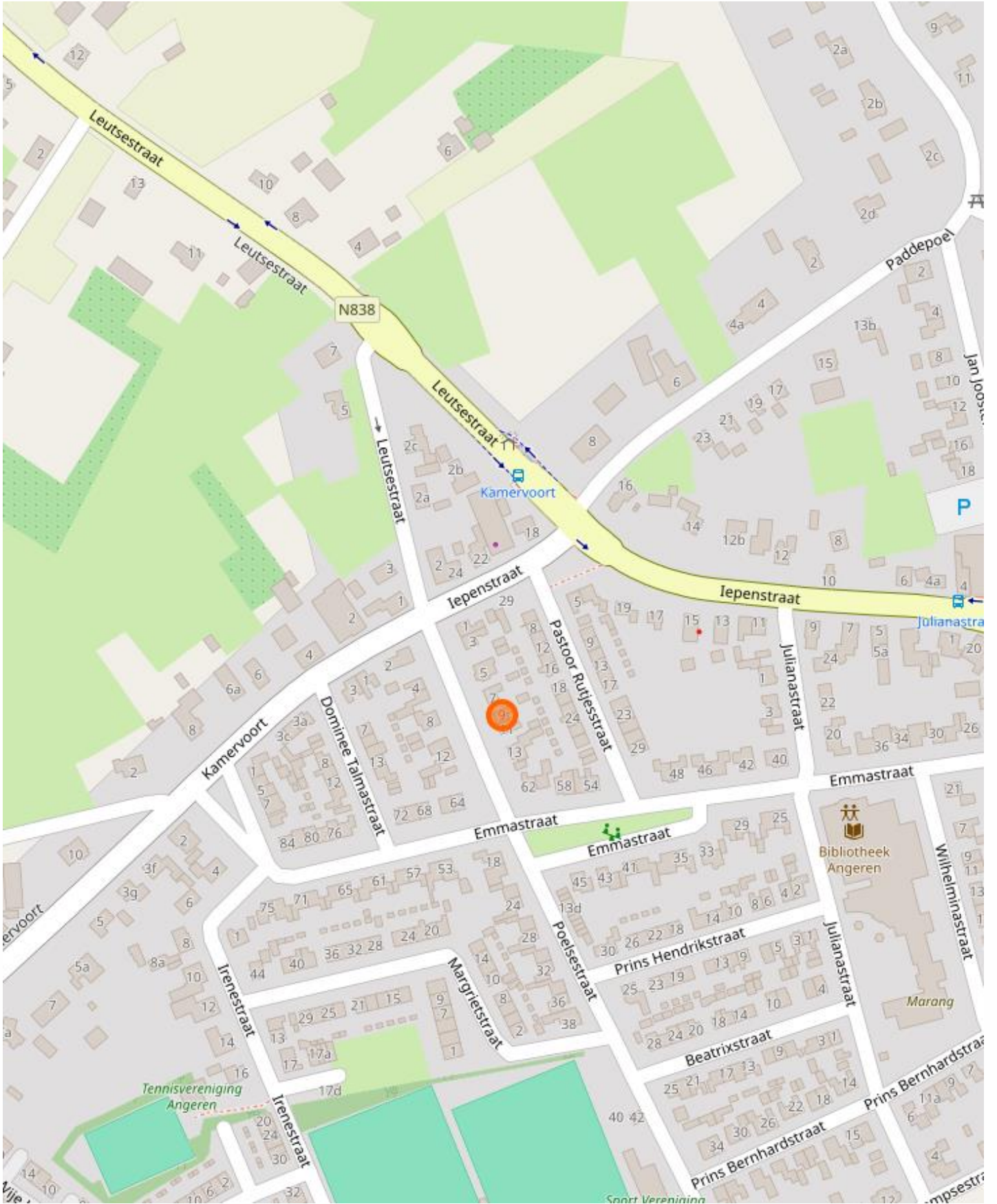
3

 **Wonen** >

Functieaanduidingen (1)

 **erf**

Het van toepassing zijnde overzicht, regels, bijlagen bij regels, bijlagen bij toelichting, gerelateerd, overig en parapluplannen zijn in te zien op omgevingswet.overheid.nl





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 D

Perceel 385

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Informatie bij aankoop van een appartement of woning

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat koper niet van een eigen onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, de gemeente of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Tevens is het van belang het bewijs van eigendom in te zien om inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Desgewenst kan de koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Financiering | hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop, zodat u zich ook in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een reactie van u op prijs, ook wanneer de woning niet aan uw wensen voldoet.

Koopakte

Als de onderhandelingen zijn afgerond en er is overeenstemming bereikt, worden de afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd in een koopakte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom | bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel dient een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notaris

Ter keuze van de kopende partij tenzij anders in deze brochure aangegeven.

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.