



**ZAAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Jan Joostenstraat  
42 - 44

VRAAGPRIJS € 875.000 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)



Unieke combinatie van wonen en bedrijvigheid: deze twee adressen samen bieden een geheel van een woonhuis met tuin, een winkel-/bedrijfspan en een appartement. Dit bijzondere, uit twee huisnummers samengestelde object biedt veel mogelijkheden om wonen met werk, verhuur en/of kangoeroe-wonen te combineren. Het woonhuis biedt alle comfort met een grote woonkamer, serre-woonkamer, woonkeuken, 3 slaapkamers, badkamer en een heerlijke tuin met zwembad. De bedrijfs-/winkelruimte en het bovenliggende appartement bieden de mogelijkheid tot het exploiteren van een eigen zaak, het verhuren van de winkelruimte en/of het appartement. Op het geheel rust bestemmingsplan "Herstelplan komplannen Lingewaard", bestemming "Gemengd - 1".

Angeren is een charmant dorp in de gemeente Lingewaard, omgeven door het prachtige Betuwse landschap en gelegen aan de dijk en haar uiterwaarden aan de Nederrijn. Het dorp heeft een actief verenigingsleven (dorpshuis) en voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, petit restaurant, sportvelden en bushalte. Meer voorzieningen zijn te vinden in het nabijgelegen Huissen en Bemmelen. Arnhem en Nijmegen en de aansluitingen op het landelijke (snel)wegennet (A15, A12, A325) zijn goed bereikbaar.

# INDELING.

## Nr 42 – Tweekamerappartement eerste verdieping

Vanaf de Jan Joostenstraat pad langs de winkelruimte, voordeur opzij met trapopgang naar het appartement op de eerste verdieping. Wonen boven de eigen winkel of verhuur is mogelijk.

### Indeling

Entree op de begane grond met garderobe en een trapopgang. In de trapopgang zit een luik met praktische bergruimte onder het knieschot. Dakraam in het schuine deel.

Overloop en doorloop/gang, schuifdeuren naar bergruimte achter het knieschot. Verzorgd toilet met natuurstenen fontein en afzuiging. Ruime en lichte slaapkamer met dakkapel en deuren naar de badkamer-en-suite. De verzorgde badkamer is ingericht met een wastafel met -meubel, een spiegelkast met verlichting en een ruime douche (met handige nis voor douchebenodigdheden). Er is een dakraam voor natuurlijk licht en ventilatie en de aansluitingen voor wasmachine en -droger zijn aanwezig. De woonkamer en eetruimte vormen het hart van het appartement, met plek voor een eethoek nabij de dakkapel – met fijne lichtinval en weids uitzicht – en plaats voor een grote zit-/loungehoek. Achter schuifdeuren is extra bergruimte beschikbaar. Ingericht met een kookschiereiland met inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een combi-stoomoven is de keuken compleet. Bovendien is er bergruimte in de laden en kasten aanwezig.

In het appartement is gekozen voor onderhoudsvriendelijke laminaatvloeren en glasweefsel behangwanden – de sanitaire ruimten uitgezonderd. Via het appartement is het woonhuis op nummer 44 toegankelijk middels een (afsluitbare) deur vanaf de overloop.

## Nr. 42 – Winkelruimte begane grond

Overdekte entree en etalage naar de showroom, links deur naar de 'tussenhal' tussen de woning en de winkelruimte. Pantry met eenvoudige keukenopstelling, deuren naar het toilet (met fontein) en bergruimte met opstelling cv-ketel (Remeha Avanta, 2013, eigendom) en meterkast (met tussenmeter). Raam (met screen) aan de rechterzijde van het pand. Bureau-/werkplek achter in de ruimte.

## Nr. 44 - Woonhuis met tuin

Op de hoek van de Jan Joostenstraat en de Kampsestraat gelegen twee-onder-een-kapwoning met tuin (met overkapping en zwembad).

# INDELING (vervolg) ●

## Indeling

Begane grond: Overdekte entree naar de hal met trapopgang, garderobe, half-diepe (ruime) kelder, toilet (met toiletraam en fontein). Toegang tot de (woon)keuken aan de achterzijde. Vanuit de keuken deuren naar de tussenhal tussen nrs. 42 en 44, naar de tuin en naar de woonkamer. De woonkamer bestaat uit twee delen, waarvan het eerste deel grote ramen heeft naar de voor- en achtertuin en over een heerlijke (gas-)open haard beschikt. Suite-schuifdeuren naar de aangrenzende tweede (serre-)woonkamer. Deze tweede woonkamer heeft openslaande deuren naar de voortuin en een grote erker aan de zijde van de Kampsestraat. De keuken is ingericht met een in gemetselde baksteen vormgegeven keukenopstelling met houten getoogde deuren voor de kastruimten. Er is aanwezig: een 4-pits ceramische kookplaat, afzuigkap, elektrische oven en in een separate opstelling: een stoom-/heteluchtoven, apothekerskast en bergruimte. Een 'tussenhal', toegankelijk vanuit de keuken, vormt de verbinding/toegang tot de winkelruimte op nummer 42. In deze tussenhal is plaats voor opslag en voor bijvoorbeeld een vaatwasser of reserve koelkast/vriezer.

Vanuit de achtertuin, onder de overkapping van het terras (v.v. heater), openslaande deuren naar een tweede hal / berging (met opstelplaats omvormer zonnepanelen en) met trapopgang naar de overloop. Deze trapopgang is toegankelijk voor zowel het appartement als het woonhuis. Eveneens vanaf het terras toegang tot de 1) aangebouwde houten tuinberging en 2) de grote (achter het winkelgedeelte gelegen) berging annex bijkeuken. Deze laatste berging is in gebruik bij het woonhuis en wordt gebruikt voor opslag en als was- en koelruimte (opstelplaats wasmachine en droger, RVS koel-keukenblok).

Met een (deels overdekt) terras, paden, gazon, borders en een ovalen zwembad is de tuin verzorgd ingericht. Door de erfafscheidingen (deels hout met steen, wintergroene haag en metalen poort) ervaar je in de tuin een prettig gevoel van rust en privacy.

Eerste verdieping: u-vormige overloop met groot dakraam, doorloop naar een tweede overloop en deuren naar de badkamer en een derde overloop (in het winkelpand). De royale badkamer aan de achtertuinzijde is vormgegeven in een grote dakkapel en voorzien van een dubbel wastafelmeubel met spiegel en verlichting, inloopdouche met hand- en regendouche en goot, wandcloset, handdoekradiator en badkamerwandmeubel. Vanaf de tweede overloop (eveneens met grote dakkapel aan de voorzijde) toegang tot de grote master bedroom met grote vaste (schuifdeuren)kastenwand en raam en deur naar het grote balkon. Hiervandaan weids uitzicht over weiden. In deze slaapkamer is airconditioning aanwezig. De tweede slaapkamer is vormgegeven in een dakkapel aan de achtertuinzijde.

Vanuit het woonhuis eveneens toegang naar de derde overloop van het winkelpand, afsluitbare deur naar het appartement. Tevens deur naar de langgerekte derde slaapkamer, verdeeld in twee delen, waarvan één met plek voor een tweepersoons bed en één met plaats voor een éénpersoonsbed nabij de dakkapel aan de voorzijde.



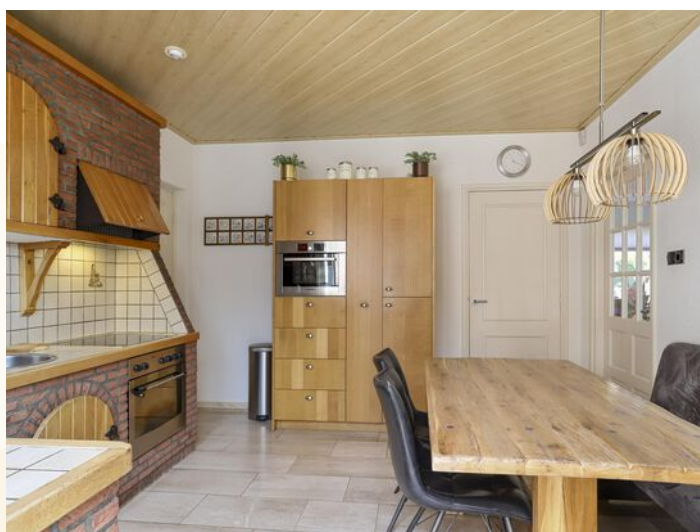
# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.





# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Dit aangeboden, gecombineerde object van twee twee-onder-een-kapwoningen is oorspronkelijk in 1920 gebouwd en daarna goed onderhouden, verbouwd en gemoderniseerd. Door diverse isolerende en energiebesparende maatregelen, waaronder aluminium kozijnen met dubbel glas, dakisolatie en in totaal ca. 22 zonnepanelen (10 voor nr. 42, 12 voor nr. 44), beschikken de panden over energielabel C (woonhuis op nr. 44) en A (winkelpand nr. 42). Het woonhuis heeft rolluiken aan de slaapkamers en badkamer. In de 'serre'-woonkamer van het woonhuis zijn de voorzieningen voor een toilet/sanitaire ruimte aanwezig, deze kunnen eenvoudig worden teruggebracht – voor bijvoorbeeld kangoeroe-wonen. In de keuken en beide woonkamers is een natuurstenen vloer met vloerverwarming aanwezig. Aan de serre (Kampsestraat zijde) en het woonkamer-tuinraam zijn zonneschermen aanwezig. Alle dakkapellen zijn voor zien van (meest tussen het glas geïntegreerde) jaloezieën en horren. Een oplaadpunt voor elektrische auto is beschikbaar nabij de parkeerruimte op de hoek van de straat.

# KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 369 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte:** 31 m

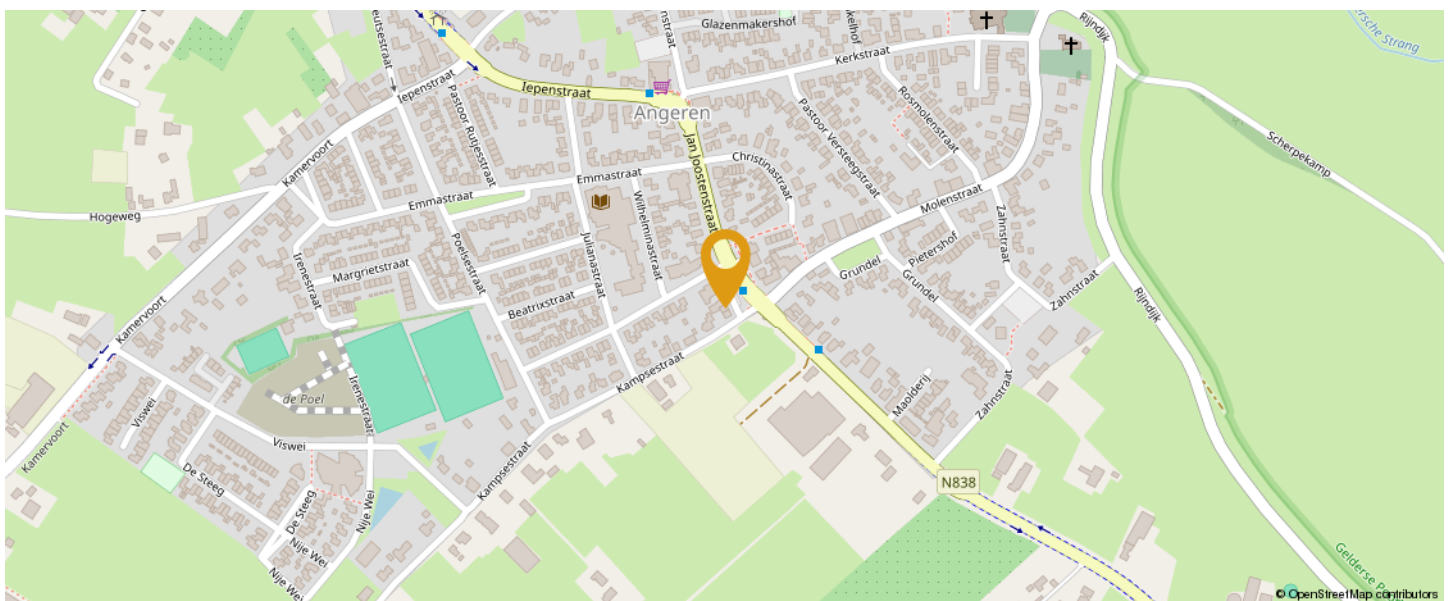
**Gebouwgebonden buitenruimte:** 33 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 9 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** 1424 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 572 m<sup>2</sup>

**Energielabel:** C



# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond geheel



# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping geheel



# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		

# LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Zwembad incl. zandfilter en warmtepomp	x		

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Joosten 44



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 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 7 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Angeren Sectie D Perceel 1584</p> <p>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.</p>	
---	---	---

## 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