



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Poelsestraat 22  
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)





## Uitgebouwde en gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning met garage en tuin op centrale plek.

Uitgebouwde en gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met garage en zonnige tuin op centrale plek. Achter de glas-in-lood voordeur schuilt alles wenselijk; een lichte, fijne gezinswoning met op de begane grond een uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren en een open keuken met eiland. De 1e etage is ingedeeld met 3 slaapkamers en een badkamer en op de zolderetage is nog een (slaap)kamer aanwezig. Met een eigen oprit, aanpandige stenen garage en zonnige tuin is het woongenot compleet!

Aan de Poelsestraat is de ligging midden in Angeren gunstig. Alle beschikbare voorzieningen bevinden zich daardoor dichtbij; speelweide, sportvelden, basisschool, dorps huis, bushalte, petit restaurant, bloemenwinkel en fysio praktijk. In het nabijgelegen Huissen en Bemmelen zijn diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden voorhanden. Het aan de dijk en haar uiterwaarden gelegen Angeren heeft een rijk verenigingsleven. Met openbaar vervoer en de auto zijn Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet goed bereikbaar.



# INDELING.

Begane grond: eigen oprit, pad door de verzorgde voortuin naar de overdekte entree. Glas-in-lood voordeur naar de hal met garderobe, meterkast, vaste kast onder de trapopgang en modern toilet (met wandcloset, fontein en toiletraam). De fraaie, onderhoudsvriendelijke pvc-vloer loopt door vanuit de hal naar de woonkamer - toegankelijk middels een stoere metaal met glazen taatsdeur. De woonkamer is licht dankzij het grote raam aan de voorzijde en de brede pui met openslaande deuren richting de achtertuin. Onder het voorraam is een handige, brede vensterbank met bergruimte eronder gecreëerd. Door het open karakter is de verbinding met de keuken naadloos. Een groot kookeiland vormt het middelpunt in de keuken, het is ingericht met een inductiekookplaat (4 warmtezones) met geïntegreerde afzuiging naar buiten en veel bergruimte. Aan het (ontbijt)bar-gedeelte is plek voor 2 barkrukken. De wandopstelling voorziet in een grote koelkast, combimagnetronoven, spoelbak met kokendwaterkraan (Quooker) en veel bergruimte in de (greeploze) laden en kasten. Zowel het eiland als de wandopstelling zijn uitgerust met een composieten werkblad.

Een deur leidt naar de aanpandige garage; deze ruimte is thans in gebruik als berging en beschikt over verwarming, eenvoudige keukenopstelling (met gootsteen en koudwaterkraan), elektriciteit en aansluitingen voor wasmachine en droger. Zowel de achtertuin als oprit zijn hiervandaan toegankelijk.

Achtertuin: met twee terrassen, gazon, hogere beplanting achterin, waterpunt en -pomp is de achtertuin verzorgd ingericht. Het is er goed toeven met voldoende privacy en met altijd een plek in de zon of schaduw.

Eerste verdieping: trapopgang met raam richting oprit, overloop (met vloerbedekking), vaste zoldertrap en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Naast de master bedroom bevindt zich de tweede slaapkamer, beiden met uitzicht over de achtertuin en voorzien van rolluiken en een laminaatvloer. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, met aangrenzend de badkamer. Met een douchecabine in hoekopstelling, wastafel met spiegelkast erboven, wandcloset, verwarming en raam is de badkamer ingericht.

Zolderverdieping: vanaf de voorzolder (met vloerbedekking) is de bergruimte toegankelijk met opstelplaats van de cv-ketel (Nefit TrendLine HRC30 CW5 II, bouwjaar 2022). Aangrenzend is de (4e slaap-)kamer eenvoudig ingericht met een groot houten dakraam (Velux), bergruimte achter de knieschotten en vloer(bedekkings)tegels.

# FOTO'S.





# FOTO'S.



# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Oorspronkelijk gebouwd in 1969 is deze woning daarna uitgebreid, gemoderniseerd en goed onderhouden. De woning is deels voorzien van dubbel glas en rolluiken op de 2 slaapkamers aan de achterzijde (energielabel C). In hal, woonkamer en keuken is vloerverwarming aanwezig. Door de grote ramen en de afwerking binnen is de woning aangenaam licht. In een koof boven de openslaande deuren buiten zijn inbouwspots verwerkt. In het dakbeschoot zijn asbestverdachte platen verwerkt.

# KENMERKEN.

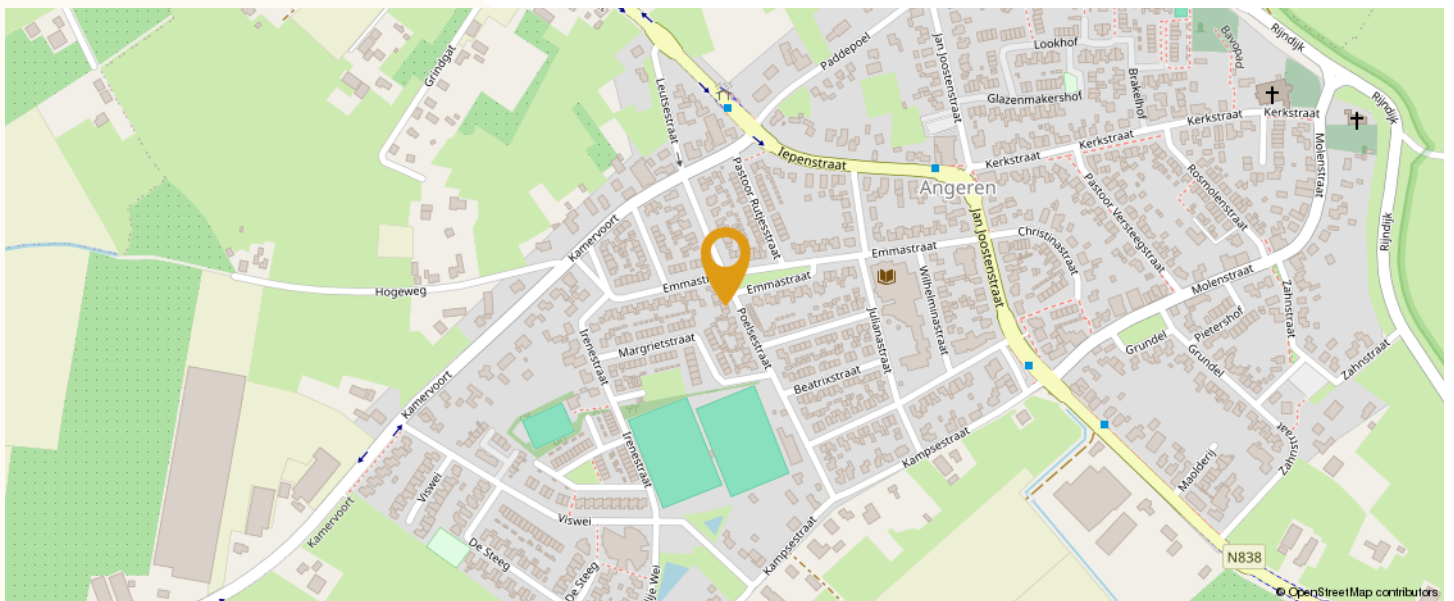
**Gebruiksoppervlakte wonen:** 121 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte:** 30 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** 545 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 331 m<sup>2</sup>

**Energielabel:** C



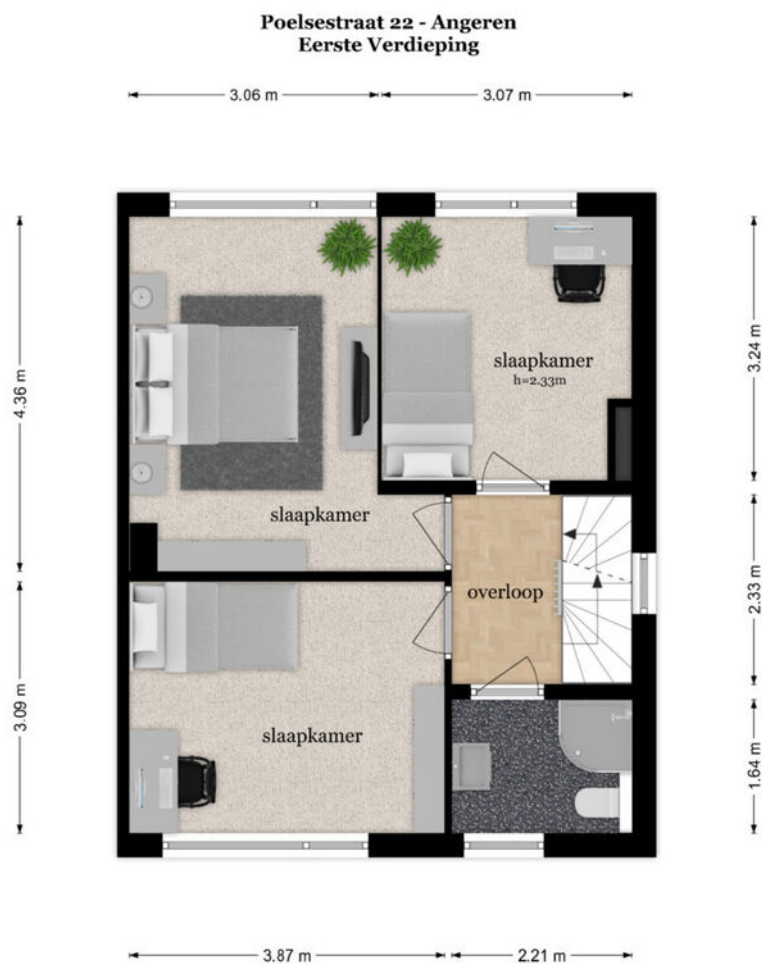
# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond



# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping



# PLATTEGRONDEN.

## Zolderverdieping

Poelsestraat 22 - Angeren  
Tweede Verdieping



# 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	
Wandlampen boven het aanrecht (zwart)			x
TL-verlichting garage + zolder	x		
Witte kast op zolder	x		
Schappen in de schuur	x		
Gordijnrails			x
Gordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Raambekleding beneden (gordijnen pui, rolgordijn, voordeur)			x
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Pvc vloer en deurmat beneden	x		
Extra laminaat voor 3e slaapkamer	x		
Inbouw vensterbankkast woonkamer	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker			x
Koffiezetapparaat		x	
Keukenapparatuur in de schuur: vriezer, koelkast, combimagnetron		x	
Keukenblok in de schuur (excl apparatuur)	x		

# LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder			x
Toiletborstel(houder)			x
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel			x
Wastafelmeubel			x
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer Spiegelkast met verlichting			x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Quooker			x
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		
Regenton (hout)	x		

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Angeren Sectie D Perceel 586</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>	<p>kadaster</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 (vloeï)-stoffen 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