



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Smallingerlandweg
24

VRAAGPRIJS € 685.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Deze ruime en complete woning combineert comfort, licht en een heerlijke ligging!

Stel je voor: 's ochtends koffie op de vlonder aan het water, 's avonds onder de veranda terwijl de schuifpuien openstaan en binnen en buiten in elkaar overlopen. Deze woning heeft het allemaal: een tuingerichte woonkamer met twee schuifpuien, een industriële keuken met granieten werkblad en ontbijtbar, vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond), een aanpandige garage én het absolute pluspunt: de tuin direct aan het water. In de zomer vaar je zo weg vanaf je eigen vlonder (ca. 30 m²) en met een beetje geluk verandert het water in een sfeervolle schaatsplek zodra het vriest.

De ligging is prettig en centraal, maar tegelijk verrassend rustig en groen. Je woont hier met volop ruimte om je heen én met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij: in de directe omgeving vind je een sportveld en speeltuin, voor de boodschappen loop of fiets je zo naar Winkelcentrum Kronenburg en nog dichterbij aan de Groningensingel ligt een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een supermarkt en enkele eetgelegenheden. Op circa 400 meter bevindt zich een bushalte en dankzij de uitstekende ontsluiting op het landelijke wegennet ben je ook met de auto snel onderweg. Ook het centrum van Arnhem en het nabijgelegen Huissen zijn snel bereikbaar. Daarnaast woon je op korte afstand van de Huissense dijk, Immerlo Park en Park Lingezege – een prachtige plek om te wandelen, hardlopen of te genieten van het uitzicht.



INDELING.

Begane grond: via de verzorgde voortuin (met bloembakken, grind en stapstenen) kom je bij de overdekte entree. De ruime hal geeft toegang tot het moderne toilet (voorzien van een wandcloset en hoekfontein), de begane grond slaapkamer, de garage en de doorgang naar de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet. Dankzij de twee schuifpuien sta je in directe verbinding met de tuin. De natuurstenen plavuizenvloer loopt door in de hal en keuken en zorgt voor een rustige basis.

De keuken (L-opstelling) heeft een stoere, industriële uitstraling en is van alle gemakken voorzien: inductiekookplaat (4 zones), afzuigkap, 1,5 spoelbak, Miele oven, combioven, koelkast en een vaatwasser op hoogte. Het granieten werkblad en de ontbijtbar maken dit echt een plek waar je samenkomt. Opbergruimte is er meer dan genoeg.

Extra fijn: Naast de bijkeuken is er op de begane grond een ruime slaapkamer met vaste kastenwand en grijs laminaat. Ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De aangebouwde garage is zowel van binnen als buiten bereikbaar, dient momenteel als opslag en beschikt over een elektrisch bedienbare deur (met loopdeur). Daarnaast is er een spoelbak en extra bergruimte aanwezig.

Eerste verdieping: via de hardhouten open trap is de eerste verdieping te bereiken. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, een badkamer en een installatie-/waskamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Beide voorzien van kunststof kozijnen en een hor. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft eveneens een royale raampartij met hor. De badkamer is recent opgeknapt en voorzien van een ligbad, douche met drain, wastafel, wastafelmeubel, designradiator en apart toilet. De installatie-/waskamer is voorzien van opstelplaats wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier de CV-ketel (Nefit trendline aquapower plus; 2018) en de mechanische ventilatie-unit.

Tuin: de tuin is in oktober 2022 aangelegd en ligt gunstig op de zon. Er zijn meerdere zitplaatsen en een ruime veranda (ca. 3x5 m) met glazen puien aan twee zijden. De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een eigen vlonder. Daarnaast is er buitenverlichting en stopcontacten aanwezig. Een tuinhuisje biedt ruimte voor gereedschap en de containers zijn netjes weggewerkt. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met grind en stapstenen en biedt daarnaast plek voor meerdere auto's op eigen terrein.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is gebouwd in 1997 en met zorg onderhouden. Geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en deels kunststof/deels houten kozijnen, wat resulteert in energielabel A. Er zijn twee buitenkranen aanwezig (voor & achter). Aan de achtergevel zijn twee zonneschermen bevestigd (waarvan 1 werkzaam). De woning beschikt over een alarminstallatie.

KENMERKEN.

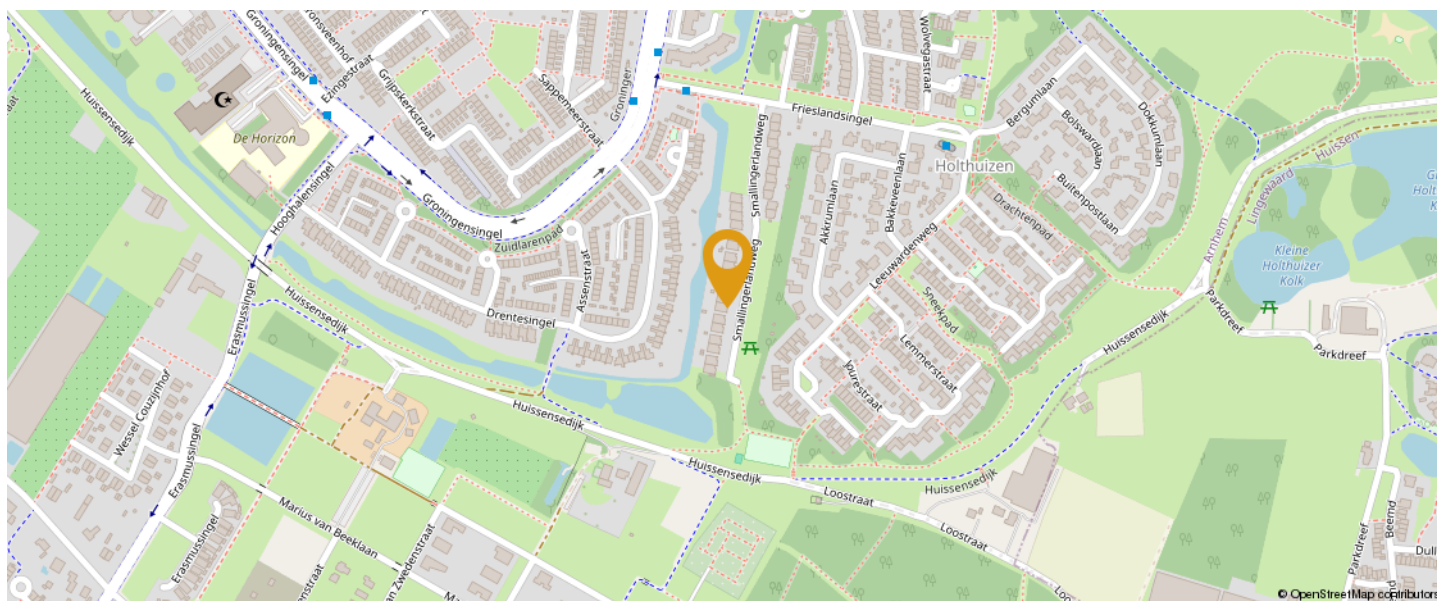
Gebruiksoppervlakte wonen: 152 m²

Overige inpandige ruimte: 22 m²

Inhoud woonhuis: 479 m³

Perceeloppervlakte: 479 m²

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

Smallingerlandweg 24 - Arnhem
Begane Grond



PLATTEGRONDEN.

**Smallingerlandweg 24 - Arnhem
Eerste Verdieping**



PLATTEGRONDEN.

Smallerlandweg 24 - Arnhem
Overkapping



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
3 lampen garage	x		
schuifdeurkledingkast			x
in de garage ikea ivar stelling schappen en voorzetgordijnen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Vitrages	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
inbetween gordijnen woonkamer			x
Laminaat	x		
"natuursteen" vloer	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
2 vaste schuifdeur kasten slaapkamers	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
granieten aanrechtbladen	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
zeepdispenser	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
ventilator	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer handdoek rek	x		
Badkamer ventilator	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
2x elektrische zonwering buiten waarvan 1 kapot doek	x		
elektrische garagedeur met afstandsbediening en loopdeur	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
losse bloempotten en bakken		x	
6x Philips Hue buiten verlichting en buitenverlichting aan gevel	x		
Tuinhuys/buitenberging	x		
veranda	x		
vlonder	x		
(Sier)hek	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
houtkachel "bierfust " en de loungeset veranda en 2 stoelen		x	
grijze hardhouten tuinset met witte kussens			x

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie W Perceel 2013 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 
--	---	---

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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen