



ZAAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Molenstraat 24 A Angeren

VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Helft van dubbele woonboerderij met veel verrassende ruimten en een heerlijke tuin.

Laat je verrassen door de mogelijkheden van deze uniek ingedeelde helft van dubbele woonboerderij met heerlijke tuin! Met eigen oprit en heerlijke tuin mét zwembad onder de overkapping begint het buiten de woning al goed. In het kort omvat deze karaktervolle tweekapper bovendien 6 kamers, waaronder 2 woonkamers, 2 keukens, 2 badkamers (waarvan 1 op de begane grond) en een grote zolder en een deel. Geschikt voor een gezin of bijvoorbeeld kangoeroe-wonen. Nieuwsgierig?

Gelegen aan de rustige Molenstraat, met vrij uitzicht over het plantsoen met speelveld, is het hier goed wonen. In het gemoedelijke Angeren verbindt de Molenstraat de hoofdweg met de dijk. Te voet ben je zo bij bushalte, basisschool en opvang, dorps huis, sportvelden, petit restaurant, bloemen- en plantenzaak en fysiopraktijk. En met de fiets zijn medische voorzieningen, Huissen en Bemmelen goed bereikbaar. Angeren heeft een rijk & actief verenigingsleven en ligt aan de Rijndijk met haar uiterwaarden. De bereikbaarheid van Nijmegen en Arnhem en het landelijke wegennet is uitstekend.

INDELING.

Begane grond: bestraat voorterrein met grote deuren, oprit opzij naar de voordeur. Entree/hal met deuren naar de keuken, badkamer, toilet en de deel/garage. Met een inloop-douche (met regendouche en massagejets), half verdiept ligbad onder het raam en een breed wastafelmeubel (met spiegel-nis, en v.v. verlichting), handdoekradiator en afzuiging is de begane grondbadkamer speels ingedeeld.

Door 2 ramen richting de oprit is de woonkeuken licht. Er staat een verwarmende gaskachel, er is ruimte voor een eettafel en deuren leiden naar de woonkamer en de inpandige hal (met garderobe en bergkast onder de trapopgang, deur naar de inpandige bijkeuken). Het kookgedeelte heeft een (ontbijt-)bargedeelte en is voorzien van een 5-pits gasfornuis met in een koof verwerkte afzuiging, vaatwasser, pannencarrousel en bergruimte. Een elektrische boiler (10 liter, Wahlbach), zorgt voor warmwater. In een wanddeel zijn een magnetron, oven, koelkast en vriezer verwerkt.

De gezellige woonkamer heeft openslaande deuren naar de achtertuin, er is een gashaard en airconditioning aanwezig en in een vaste kast is de meterkast met glasvezelaansluiting aanwezig. De ruime, inpandige bijkeuken biedt bergruimte en de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier aanwezig. Hiervandaan is eveneens de deel/garage toegankelijk. Deze grote open ruimte biedt – behalve ruimte voor bijvoorbeeld een auto of ander voertuig – een 2e opstelplaats voor wasmachine en droger, hoge openslaande (dubbele) deuren naar de straat, deur naar de (fietsen-)berging opzij en trapopgang naar het woongedeelte op de 1e verdieping aan de voorzijde.

De (fietsen)berging opzij is vanaf het voorterrein toegankelijk. Hier is ook de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit Proline NxT HRC 24/CW4, 2017) aanwezig.

Eerste verdieping voorhuis: Vanuit de deel/garage open trap naar de 2e woonkamer met open keuken, raam en airconditioning. Er is voldoende plaats voor een zit- een eethoek. In de L-vormige keukenopstelling zijn een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, 4-pits keramische kookplaat en designafzuigkap aanwezig en er is bergruimte beschikbaar. Vanaf de overloop is een eenvoudige sanitaire ruimte (met dakraam) beschikbaar, voorzien van een douche, wastafelmeubel en wandcloset. Direct grenzend aan de woonkamer annex keuken is de doorloop (slaap)kamer gelegen. Een 2e deur brengt je naar de overloop/kleedruimte (met 2 dakramen) annex slaapkamer (met ook een deur naar de woonkamer met open keuken).

Eerste verdieping achterhuis: vanaf de overloop van het achterhuis zijn de slaapkamer (met dakraam en topraam in de achtergevel en vaste kasten) en de ruime 2e badkamer (met douche, wastafelmeubel, spiegel, wandcloset en dakraam) beschikbaar.

INDELING (vervolg) ●

Tweede verdieping achterhuis: vanaf de overloop van het achterhuis is de 2e verdieping toegankelijk met een vaste trap. Deze royale open ruimte, met groot dakraam, is momenteel ingericht als riante slaapkamer van het achterhuis. In een hoek is een bergruimte achter het knieschot aanwezig en via een plateau is de grote zolder aan de voorzijde van de woning bereikbaar.

Tuin: met veel privacy is het in de diepe achtertuin goed toeven. Twee terrassen zijn met elkaar verbonden door een (speel)gazon met plantenborder erlangs. Onder de royale overkapping (met houten wanden en licht doorlatende plafondplaten) achterin is een half verdiept rond zwembad (met circulatiesysteem) gerealiseerd in een vlonderterras. De oprit wordt van de achtertuin gescheiden middels een afsluitbare poort.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Het bouwjaar van deze helft van een dubbele (woon)boerderij is 1880, de woning staat gemeld op de monumentenlijst gemeente Lingewaard. De indeling en het interieur zijn gaandeweg aangepast en gemoderniseerd naar meer hedendaags wooncomfort. Door die verrassende indeling is de woning geschikt voor een gezin of bijvoorbeeld kangoeroe-wonen – of een andere wenselijke invulling. De airconditioning in de woonkamers kan desgewenst koelen of verwarmen. De woning is op een enkel raam na voorzien van dubbel glas (energielabel G). Een bezoek aan deze woning zal een completer beeld van de woning verschaffen.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 242 m²

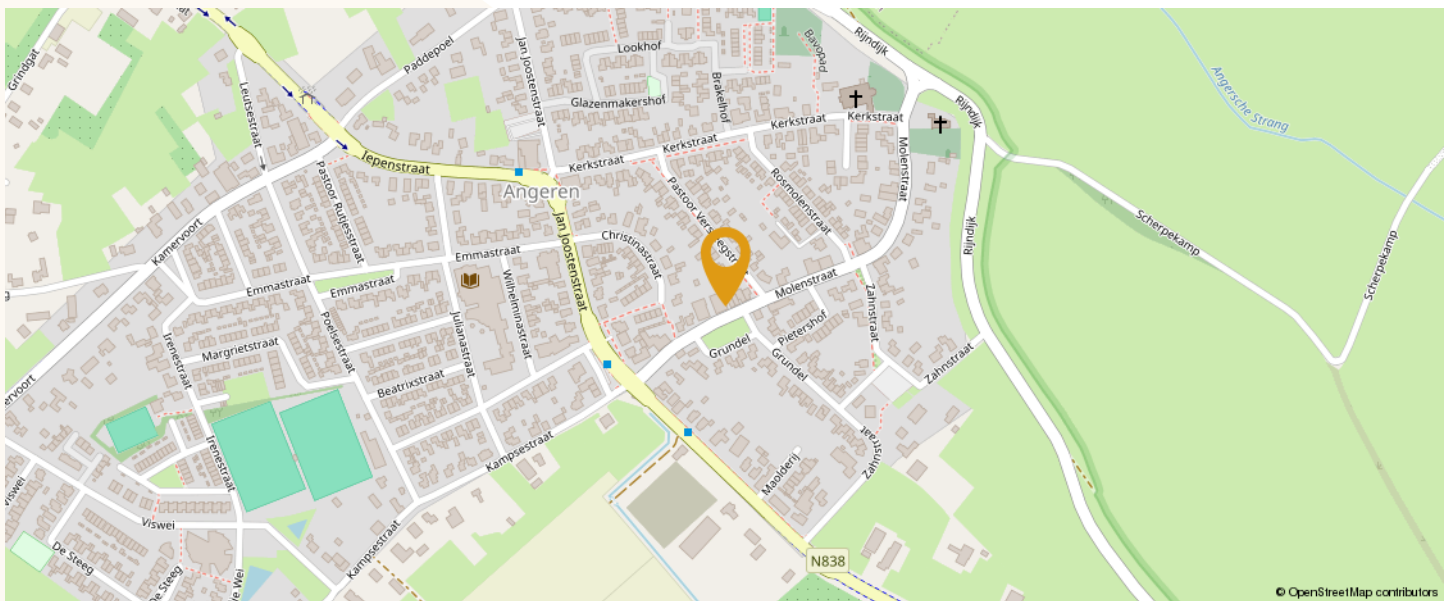
Overige inpandige ruimte: 124 m²

Externe bergruimte: 52 m²

Inhoud woonhuis: ca. 1317 m³

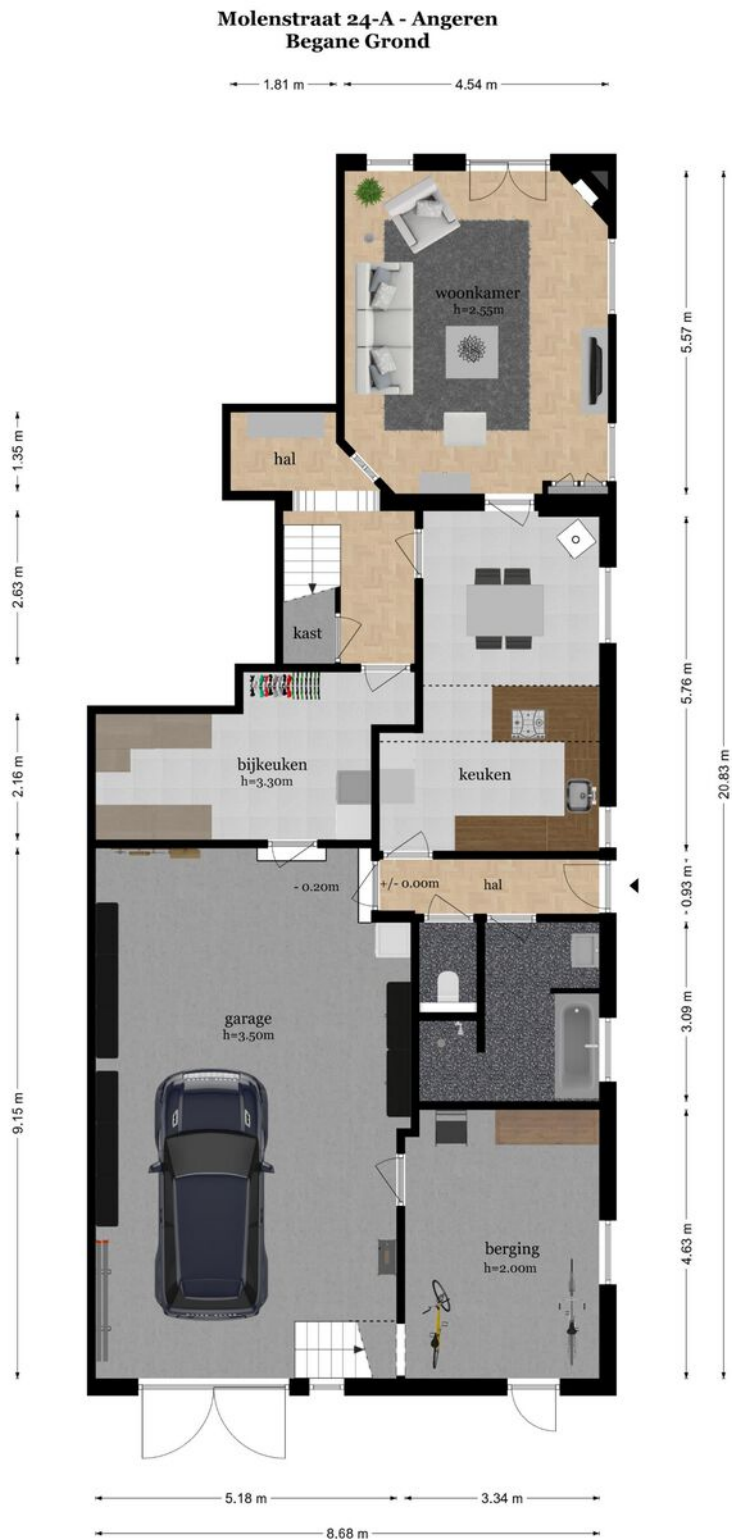
Perceeloppervlakte: 457 m²

Energielabel: G



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

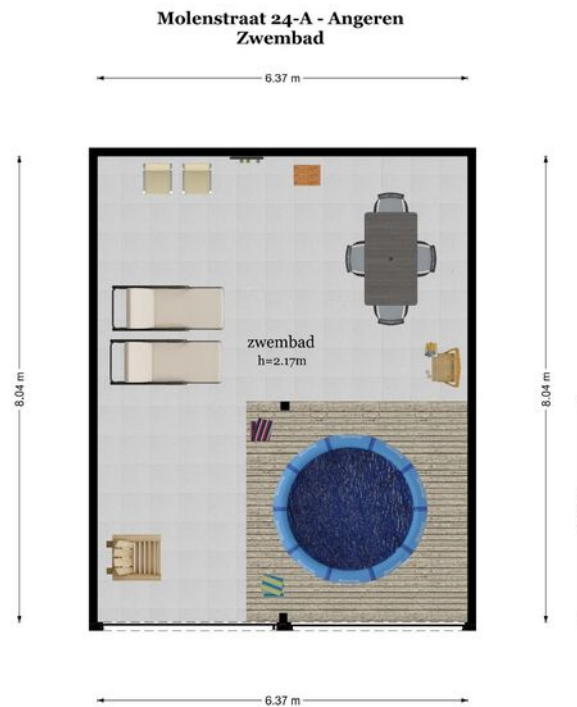
Zolderverdieping

Molenstraat 24-A - Angeren
Tweede Verdieping



PLATTEGRONDEN.

Overkapping met zwembad





LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Zwembad met toebehoren	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Angeren</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1148</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 (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