



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kamervoorst 28 Angeren

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Landelijk gelegen agrarisch bestemde woning op kavel van 3.205 m² met schuren en erf.

Landelijk gelegen: vrijstaande agrarische woning op een eveneens agrarisch bestemd perceel van 3.205 m² met garage en 2 schuren. In deze in 1904 gebouwde woning zijn zowel authentieke details als hedendaags woongemak gecombineerd. Voor wat de indeling betreft bestaat de woning uit een woonkeuken en eetkamer, voormalige opkamer, begane grondbadkamer, bijkeuken en een grote deel met vlierzolder. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. Dit agrarisch bestemde geheel (voormalige veehouderij) biedt bovendien een tuin rondom met langgerekte oprit, twee schuren en een garage.

Gelegen in een landelijke omgeving aan de Kamervoort wordt dit geheel omringd door boomgaarden, akkers en weiden. Veel voorzieningen zijn te vinden in het op fietsafstand gelegen Angeren, Huissen en Bemmelen; zoals bushalte, scholen en opvang, sportvelden, medische voorzieningen, buurthuis, supermarkt, winkels en horecagelegenheden. De ligging tussen Nijmegen en Arnhem maakt deze beide steden perfect bereikbaar. Bovendien zorgt de aansluiting op de A15 voor een uitstekende verbinding met het landelijke wegennet.

INDELING.

Begane grond: voortuin en lange (grind)oprit, entree opzij. Hal met meterkast, trapopgang, eenvoudige toiletruimte en toegang tot de woonkeuken aan de voorzijde.

In de woonkeuken is plaats voor een eettafel, er is een schouw voor een kachel aanwezig en ramen kijken uit over oprit en voortuin. De keukenopstelling beschikt over een koelkast, 4-pits keramische kookplaat met afzuigschouw, combi-oven en veel bergruimte in de kasten en laden.

Suitedeuren naar de aangrenzende woon- en/of eetkamer met zicht over voor- en zijtuin en een 2e karakteristieke schouw. Vanuit de hal doorloop met vaste kast onder de trapopgang en deur naar de voormalige opkamer aan de linkerzijde van de woning. Een luik biedt hier toegang tot de lage bergruimte eronder (voormalige kelder).

De begane grond badkamer, ingericht met een ligbad, inloofdouche, wastafel met spiegel en klein badkamerraam is aan de opritzijde gelegen. Via een tweede zijdeur is de bijkeuken toegankelijk; hier bevinden zich de aansluitingen voor was- en afwasmachine en de opstelplaats voor de cv-ketel Vaillant hr PRO CW4 VHR NL CW 4/3, 2008, eigendom.

Rechtdoor vanuit de hal is de voormalige deel annex koeienstal te bereiken. Deze grote ruimte is verbouwd en heeft een betonvloer, is voorzien van binnenmuren, openslaande deuren naar de zijtuin en een deur naar de achtertuin. Een ladder brengt je naar de grote vlierzolder met volledige nokhoogte en twee ramen uitkijkende over de landerijen richting Huissen en Arnhem.

Eerste verdieping: ruime overloop met dakraam opzij, bergruimte achter het knieschot en luik naar de vlierzolder. De 1e slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een inbouwkast en een raam in de topgevel, de grote, 2e slaapkamer ernaast heeft eveneens een raam in de topgevel. Slaapkamer nr. 3, links opzij, heeft een dakraam.

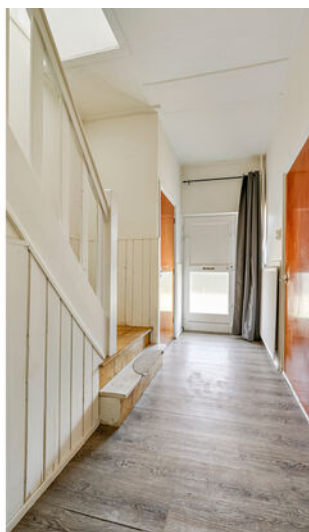
Schuren en (aan een schuur gebouwde) garage:

Achter de woning bevinden zich twee voormalige, langgerekte varkensschuren met een vloeroppervlakte van in totaal ca. 757 m². Beide schuren zijn verdeeld in meerdere ruimtes van verschillende formaten, alle ruimtes met een eigen (garage- en/of loop-)deur naar buiten. De in de voorste schuur opgenomen garage heeft een metalen kanteldeur.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze agrarisch bestemde woning met tuin en schuren rondom is oorspronkelijk in ca. 1904 gebouwd, terloops deels verbouwd en gemoderniseerd. Grotendeels voorzien dubbel glas en deels voorzien van spouwmuurisolatie beschikt deze woning over energielabel E. Verder onderhoud, modernisering en isolatie voor verbetering van wooncomfort is wenselijk. In het achterhuis is met modernisering gestart, bijvoorbeeld voor het realiseren van een (extra) woonkamer. De mestputten in de voormalige schuren zijn volgestort, een klein deel van het dak is weg en in het dakbeschot zijn asbest verdachte platen toegepast. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden van deze agrarisch bestemde woning.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 211 m²

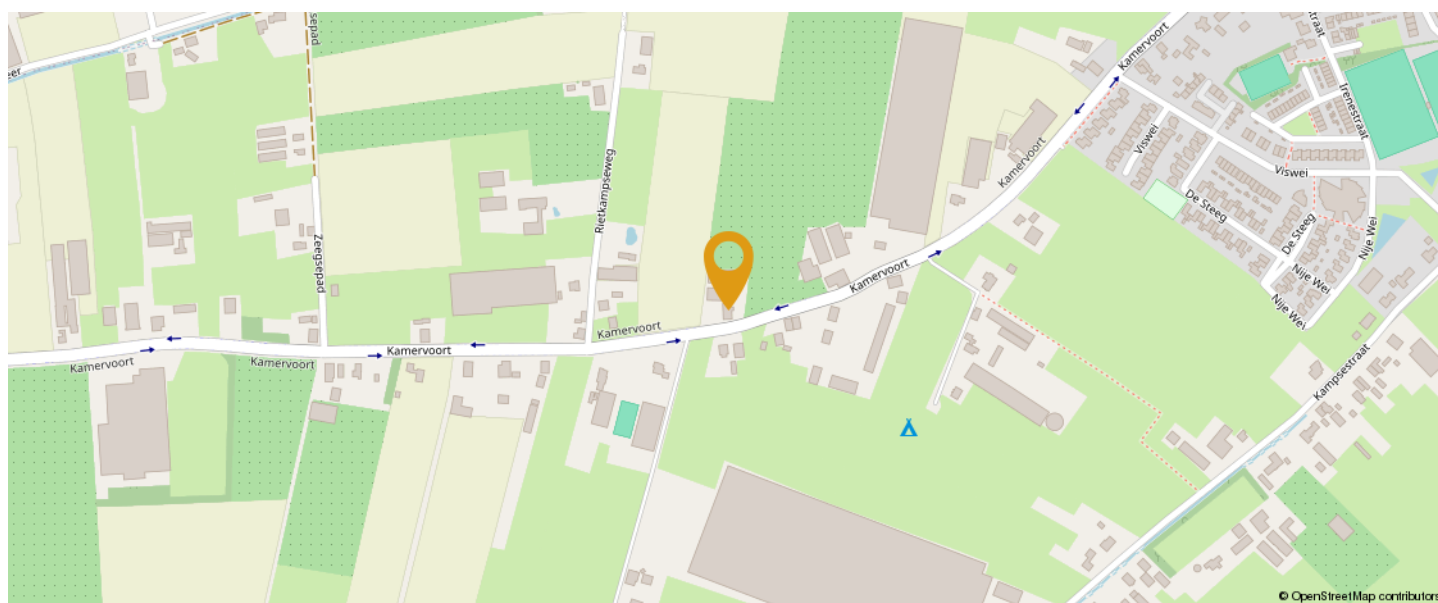
Overige inpandige ruimte: 86 m²

Externe bergruimte: ca. 757 m²

Inhoud woonhuis: ca. 1.151 m³

Perceeloppervlakte: 3.205 m²

Energielabel: E



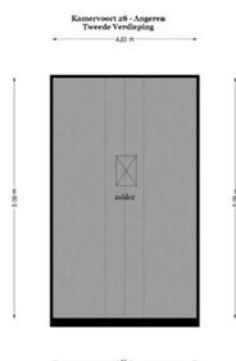
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Vliering



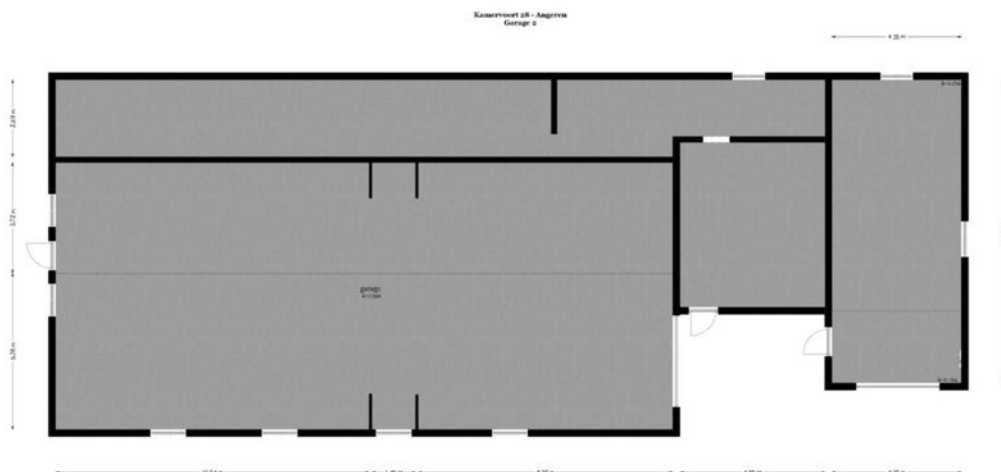
PLATTEGRONDEN.

Bergruimte onder voormalige opkamer



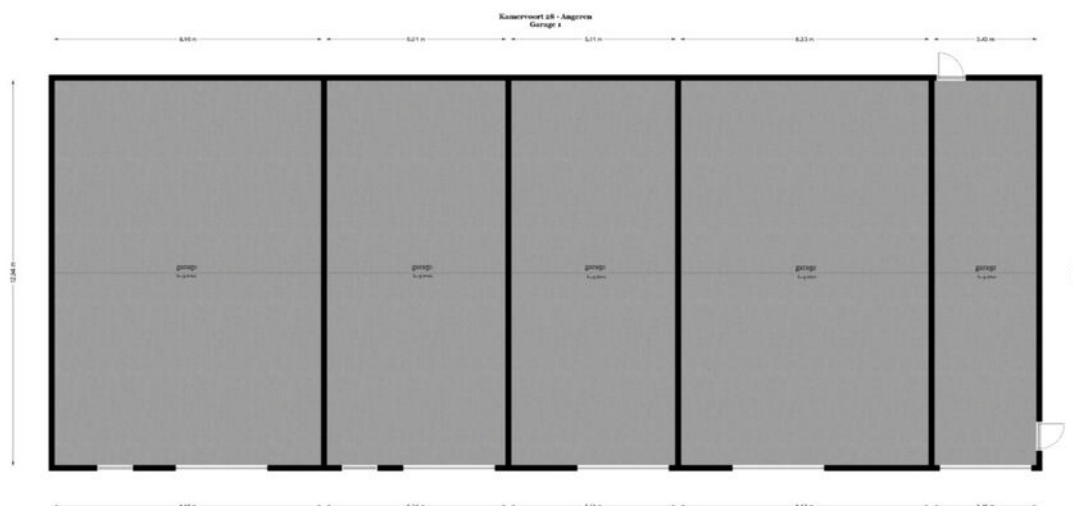
PLATTEGRONDEN.

Voorste vrijstaande schuur met deel garage



PLATTEGRONDEN.

Achterste vrijstaande schuur



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Interieur			
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Badkamer			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Angeren
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	137
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

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 aanbidding. 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.

Onderzoekspllicht koper & mededelingspllicht

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 mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekspllicht. 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

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen