



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Wilhelminastraat 7 Angeren

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Ruime vrijstaande woning met woonkeuken, royale tuin, oprit, carport en garage.

Ruime vrijstaande woning met een heerlijke woonkeuken, royale tuin, oprit, carport en garage op topplek. Deze goed onderhouden vrijstaande woning biedt veel woongemak; een ruime L-vormige woonkamer, een met een serre uitgebouwde woonkeuken, bijkeuken op de begane grond. Op de verdiepingen zijn drie slaapkamers, een badkamer, toiletruimte, balkon en een vlerzolder gerealiseerd. Buitenom is de verzorgde tuin rondom goed uitgerust; een eigen oprit, carport, garage en een fraai verzorgde tuin met meerdere terrassen, gazon en veel groen.

Meer centraal in Angeren wordt het mogelijk niet. Alle mogelijke voorzieningen bevinden zich op loopafstand: opvang en basisschool, dorpshuis, sportvelden, bushalte, bloembinderij, petit restaurant en een fysiopraktijk. Het aan de dijk en haar uiterwaarden gelegen Angeren heeft een rijk verenigingsleven. Per fiets zijn Huissen en Bemmelen goed bereikbaar; daar is een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen te vinden. Ook de steden Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet (A15, A325, A50 en A12) zijn ook goed bereikbaar.

INDELING.

Begane grond: breed vooraanzicht, oprit langs en pad door de uitstekend onderhouden voortuin naar de overdekte entree. Hal met ruimte voor een garderobekast en kelder (met tegelvloer, moderne meterkast en kelderraam) onder de trapopgang. Toegang tot de ruime woonkamer met veel ramen voor een fijne lichtinval. Een fijne plek in huis is de woonkeuken; die is uitgebouwd in een grote, lichte serre (met te openen dakraam en elektrisch bedienbaar zonnescherf). Stoere, dubbele barn-deuren verbinden de serre met de woonkamer. Een schiereiland (met veel laden en kasten) verbindt het kookgedeelte met de serre-uitbouw; het is een handige en centrale plek voor bijvoorbeeld een koffie-corner. Het kookgedeelte is praktisch ingericht met een inductiekookplaat (5 warmtezones), designwasemkap, koelkast, combioven, spoelbak met kokendwaterkraan (Quooker), 2 uittrekbare carrousels in de hoeken en volop kast- en laderuimte. Vanuit de woonkeuken is de bijkeuken toegankelijk. Hier is een compact wastafelmeubel (met warm- en koudwater) aanwezig, er is plaats voor een (extra) diepvries/koelkast en de aansluitingen van wasmachine en droger (op hoogte) zijn hier beschikbaar. Toegang tot het verzorgde toilet (met klein wastafelmeubel en toiletraam en deur naar de achtertuin).

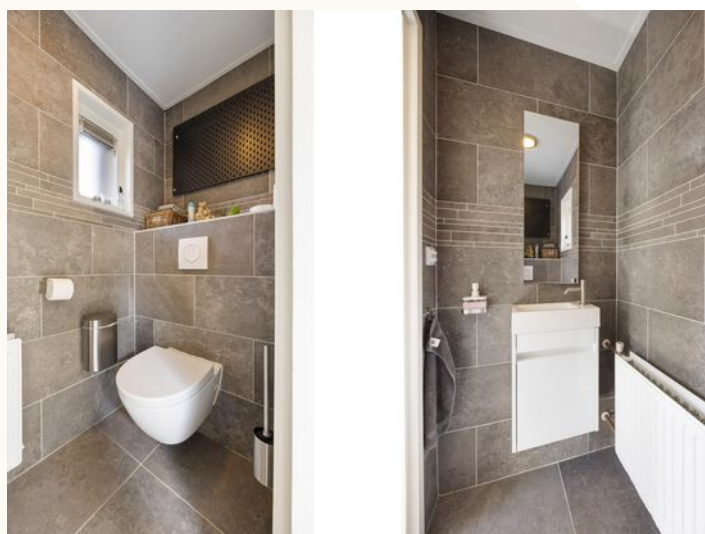
De achtertuin is verzorgd aangelegd met een groot terras nabij de woonkeuken/serre en borders achterin. Een lage poort verbindt de achtertuin met de zijtuin. De zijtuin is overzichtelijk ingericht met een speelgazon en een robuust houten overkapping waar kan worden genoten van de (avond)zon. In een inpanidige berging bevinden zich de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Avanta, 2021, eigendom) en het grondwater puntstuk en pomp. Een haag tussen voor- en zij-tuin zorgt voor aangename rust en privacy. De (middels een afsluitbare deur met de woning verbonden) vrijstaande stenen garage is ruim en voorzien van een vliering en elektra. Openslaande deuren verbinden naar de carport en oprit.

Eerste verdieping: trapopgang met bordes en raam richting zijtuin, overloop met luik naar de vliering. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde. Beide slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een vaste kast, de rechter heeft bovendien een deur naar het balkon. Naast het toilet op deze etage (met wandcloset, fontein en afzuiging) bevindt zich de badkamer. Deze is slim ingedeeld met een ruime inloopdouche (v.v. raam, hand- en regendouche en goot), dubbel wastafelmeubel met spiegelkast erboven en een handdoekradiator.

FOTO'S.



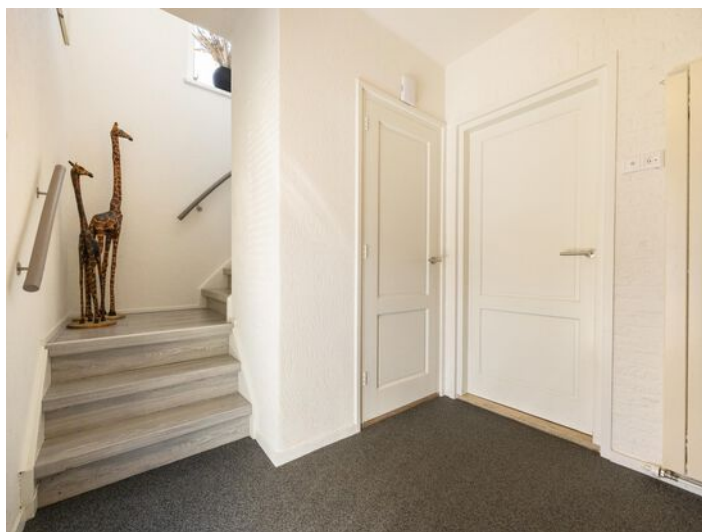
FOTO'S.



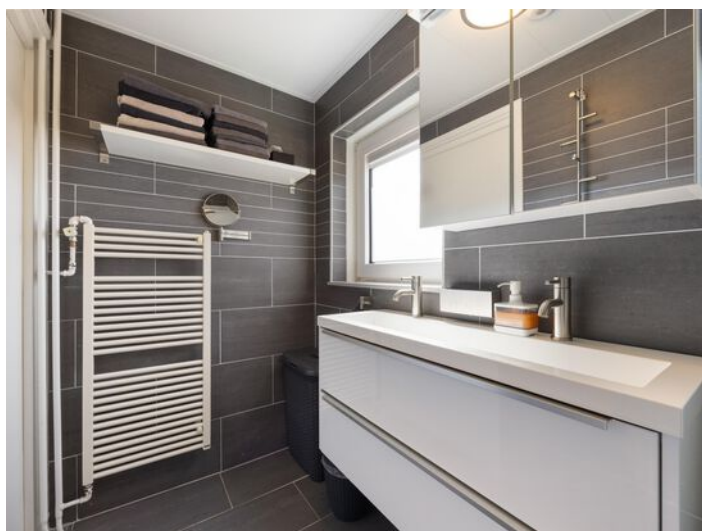
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De woning is gebouwd in 1963, goed onderhouden, gemoderniseerd en uitgebreid. Een deel van de kozijnen is uitgevoerd in kunststof (deels met dauerluftung), de woning heeft dubbel glas en beschikt over 12 zonnepanelen (energielabel C). In de kelder is een glasvezelaansluiting aanwezig. De verlichting is grotendeels geautomatiseerd (middels bewegingssensoren). De serre is voorzien van vloerverwarming. De overkapping is uitgerust met verlichting en wandcontactdozen. In de tuin verspreid zijn diverse aansluitpunten aanwezig voor de grondwaterpomp. Aan de zijgevel is een garagespoelbak (met vorstvrije kraan) aanwezig en aan de achtergevel is een buitenkraan aanwezig. Een haag tussen voor- en zij-tuin zorgt voor aangename rust en privacy. In het dakbeschoot zijn asbestverdachte platen aanwezig. De eigen oprit heeft verlichting en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast is in de straat openbare parkeergelegenheid aanwezig.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 132 m²

Overige inpandige ruimte: 12 m²

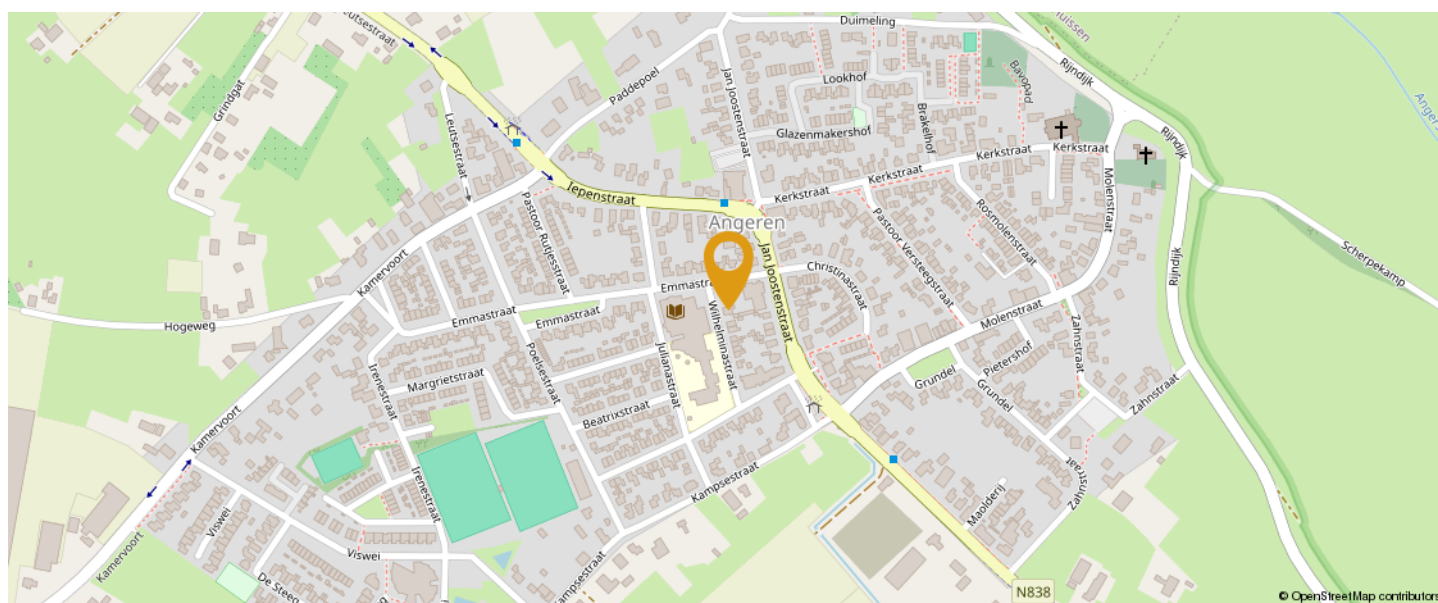
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²

Externe bergruimte: 20 m²

Inhoud woonhuis: ca. 534 m³

Perceeloppervlakte: 491 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

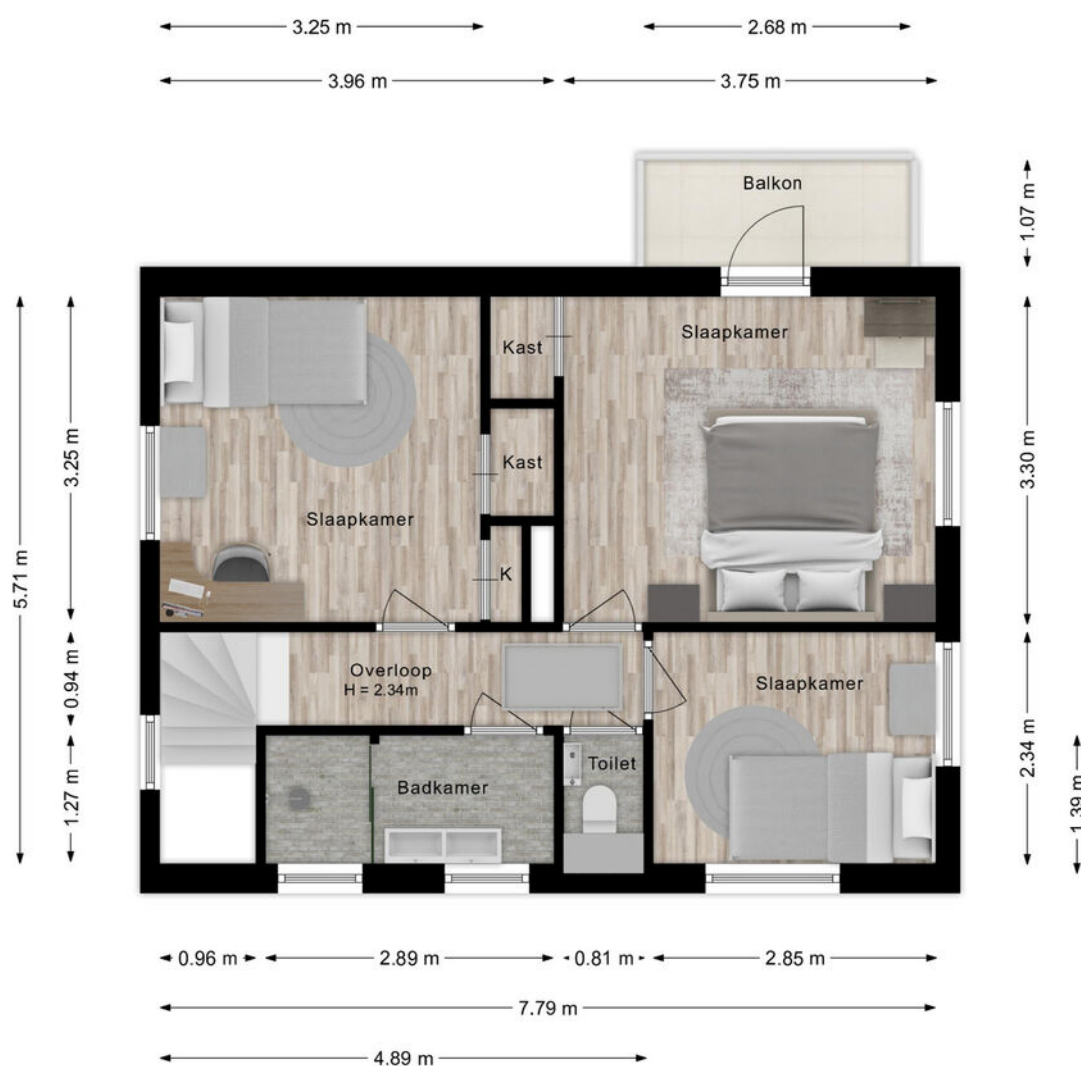
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

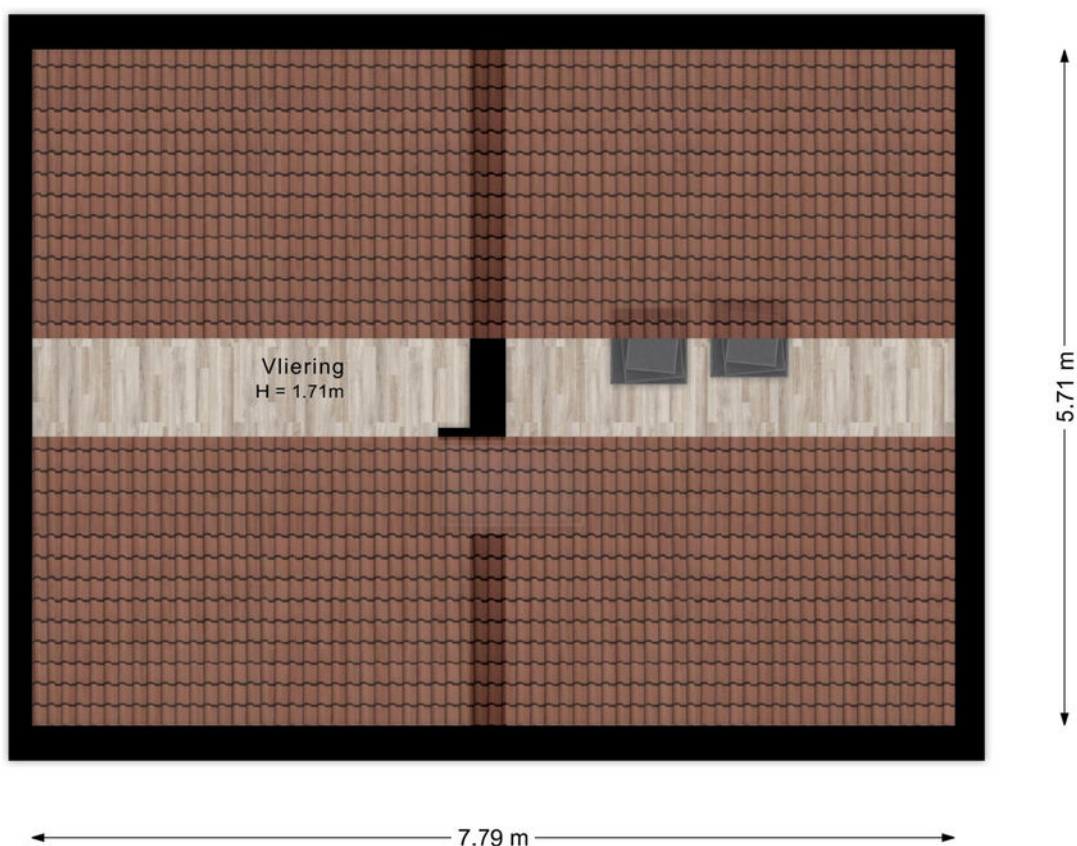
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

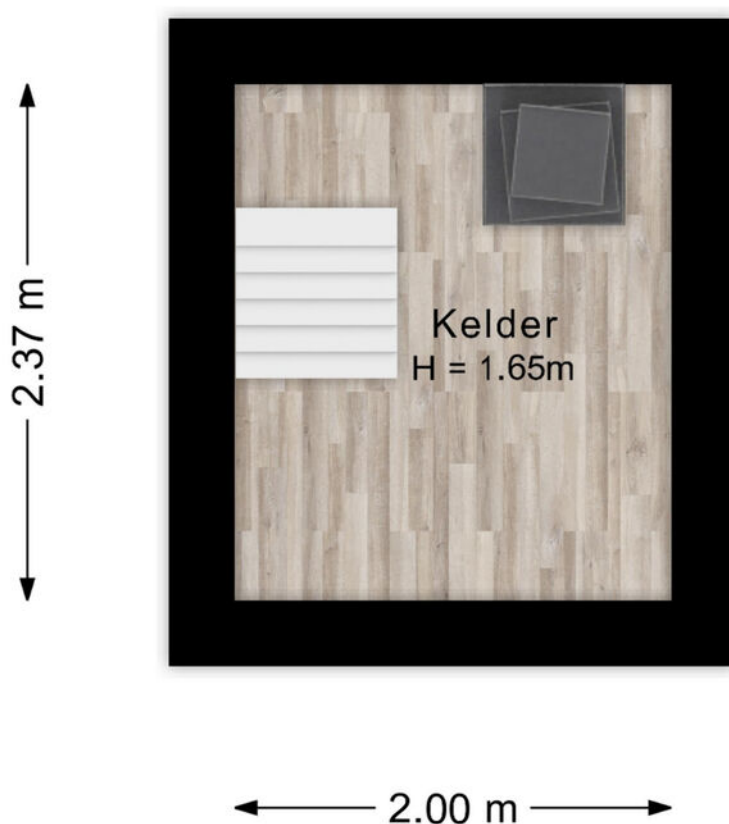
Vliering woonhuis



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

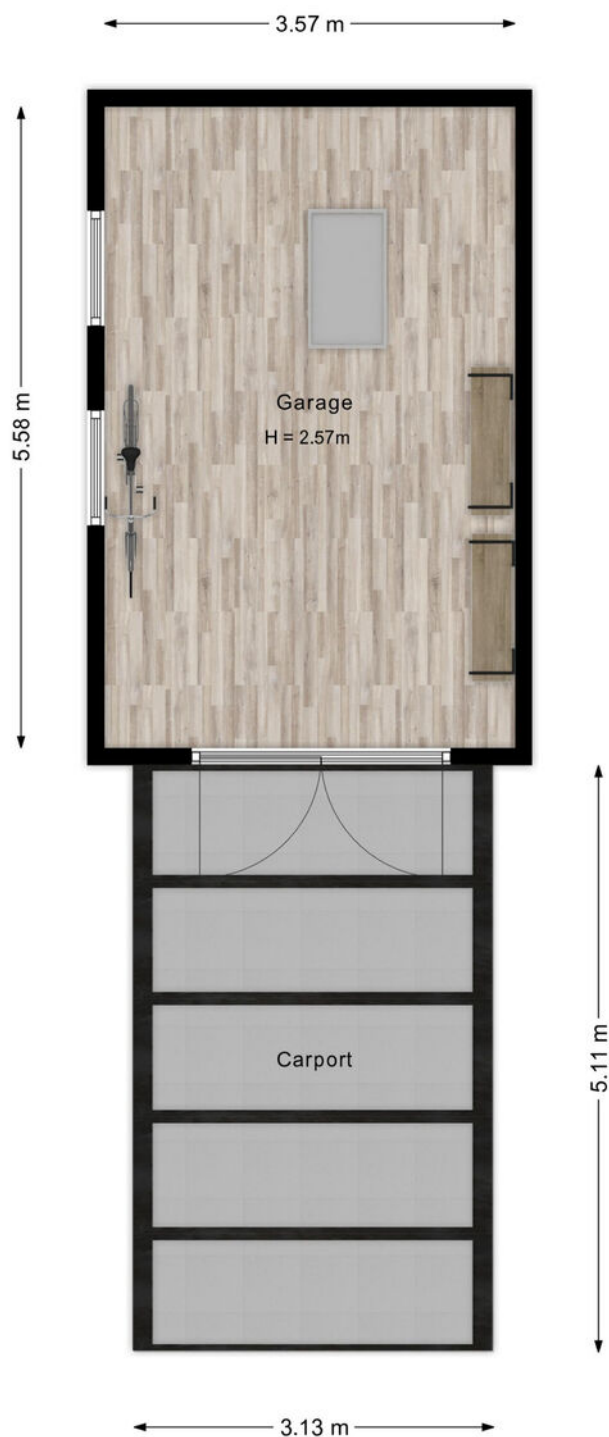
Kelder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

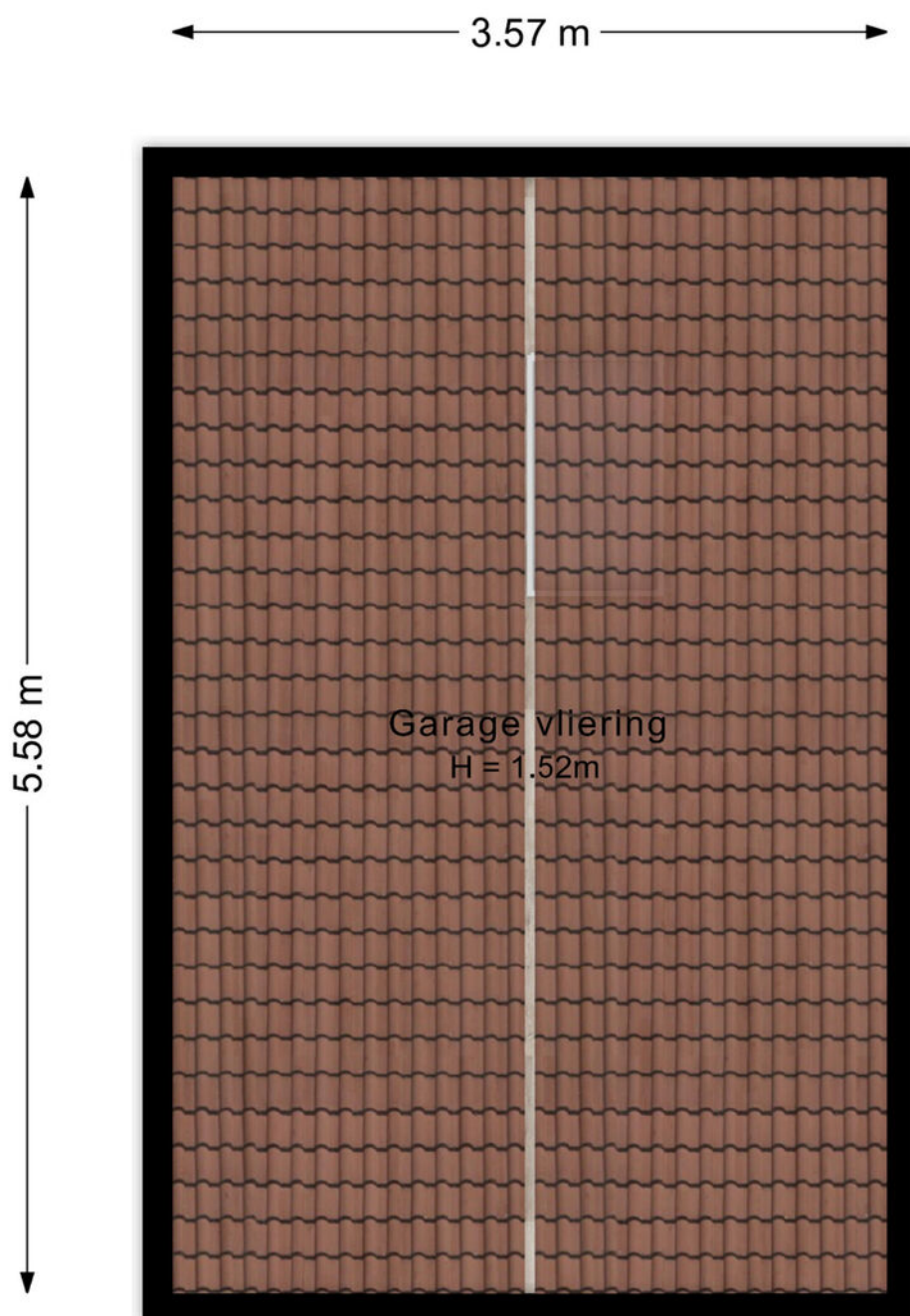
Garage en carport



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Vliering garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
wasmachine kast			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
siergrint	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
robotmaaier	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
overkapping met verlichting	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
pomp met slangen	x		
2 buiten kranen	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Angeren
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	294
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 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 (vloeistof)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

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen