



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP

## Wanroijhof 6 Arnhem

**VRAAGPRIJS € 385.000 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)





## Instapklaar: zonnige en uitstekend onderhouden gezinswoning met carport en heerlijke tuin.

Instapklaar: heerlijk zonnige en uitstekend onderhouden gezinswoning met carport en heerlijke tuin op centrale en rustige plek! In dit eigentijdse interieur hoef je enkel je eigen meubels te plaatsen; van hal tot woonkamer, van open keuken tot de heerlijke serre, de 2 slaapkamers en de badkamer; deze woning is 'af'. Wooncomfort is bovendien terug te vinden in de vloerverwarming, airconditioning, en energiebesparende zonnepanelen. Door de ligging op het westen is de besloten achtertuin heerlijk zonnig en aan de voorzijde kan er op eigen terrein worden geparkeerd. Kortom: een heerlijke tussenwoning om zó te betrekken!

In een rustig deel van De Laar West is er in de buurt van de woning veel groen en openbare parkeergelegenheid aanwezig. Een speel- en trapveld is om de hoek gelegen en allerlei voorzieningen bevinden zich dichtbij, zoals opvang en (internationale) scholen, supermarkten, bushalte en treinstation Arnhem Zuid. Ook sportief ontspannen is mogelijk, bijvoorbeeld in diverse sportfaciliteiten, de Rijkerswoerdse Plassen, Landerij De Park of Parken 'De Steenen Kamer' of 'Westerveld'. Met de N837 en de A325 dichtbij is de bereikbaarheid van Winkelcentrum Kronenburg, Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet uitstekend!

# INDELING.

Begane grond: eigen bestrate voortuin met carport, vrijstaande stenen berging (v.v. elektriciteit) en ruimte voor bijvoorbeeld een picknicktafel. Voordeur naar de entree/hal met garderobe, toilet (met wandcloset en afzuiging), moderne meterkast, trapopgang en stoere taatsdeur naar de woonkamer.

Er is gekozen de onderhoudsvriendelijke PVC-vloer in visgraatmotief door te leggen in alle ruimten op de begane grond. Met uitzondering van de serre (daar is radiator-verwarming aanwezig) is de gehele begane grondetage voorzien van vloerverwarming. De woonkamer heeft een grote vaste bergkast (met omvormer zonnepanelen en vloerverwarming verdeler). In een wandopstelling zijn een (bio-ethanol) designhaard, 2 siernissen met verlichting en een televisie-nis opgenomen. Aan de voorzijde is de moderne keuken uitgevoerd in stoer, grijs beton-look kleur en uitgerust met een vaatwasser, kokend waterkraan (Celsius), wijnkoeler, inductiekookplaat met 4 warmte zones, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en separate vriezer. Uiteraard is er veel bergruimte in de laden en kasten beschikbaar en een groot raam kijkt uit over de carport en de autoluwe straat. Een groot raam en deur verbinden de woonkamer met de serre; een lichte en zeer verzorgde ruimte met (zon)licht doorlatende dakplaten, strakke wandafwerking met wandlampen en schuifpui naar de achtertuin.

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk bestraat en biedt veel plaats voor bijvoorbeeld een royale lounge-/zithoek, plantenbakken en/of een speeltoestel. De in 2023 gerealiseerde houten overkapping achter in de tuin biedt een sfeervolle, knusse en (tegen zon en/of regen) beschutte plek (v.v. elektriciteit en plafond inbouwspots). In de achtertuin is verlichting aanwezig en aan de serre-achtergevel is een buitenkraan voorhanden.

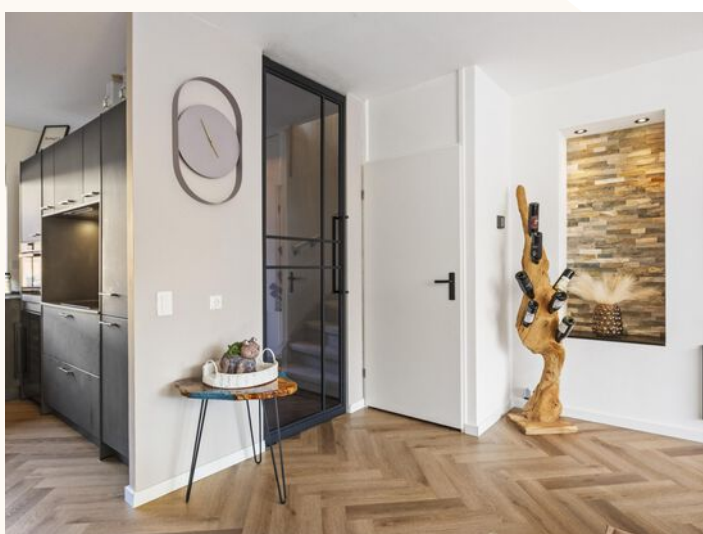
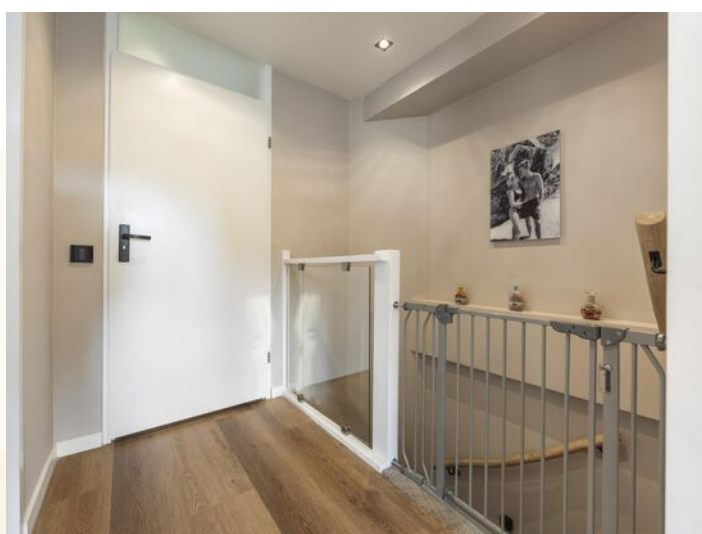
Eerste verdieping: trapopgang met vloerbedekking, verlichting en houten leuning naar de overloop. Op deze bovenste verdieping is gekozen voor een strakke wand- en plafondafwerking en een over de lengte gelegde PVC-vloer (brede XL 'planken') op de overloop en in de beide slaapkamers. De hoofd slaapkamer heeft een brede dakkapel (voorzien van een rolluik) aan de achterzijde. De airconditioning op deze slaapkamer beschikt over voldoende capaciteit om de gehele verdieping te koelen of verwarmen. Achter het knieschot is bergruimte beschikbaar. In een berging is de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de verdeler van de vloerverwarming, de mechanische ventilatie unit en de cv-ketel (Atag A 244, 2015, eigendom) slim verborgen.

De in natuurtinten uitgevoerde badkamer is ingericht met een breed dubbel wastafelmeubel met natuurstenen spoelbak en laden, een grote ronde spiegel (met verlichting), badkamermeubel, doucheruimte met plafondregendouche, handdouche, goot en nis, wandcloset, badkamerraam en afzuiging. Deze etage is eveneens voorzien van vloerverwarming. Zowel op de overloop, in de badkamer en de hoofd slaapkamer aan de achterzijde zijn inbouwspots aanwezig.

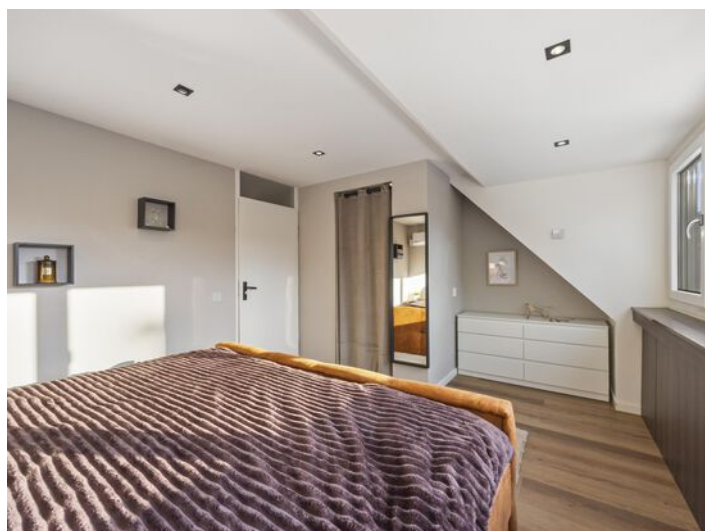
# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Gebouwd in 1983 is deze woning daarna uitstekend onderhouden en gemoderniseerd. In 2022 zijn op de eerste etage de badkamer en de slaapkamer voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Daarmee is (de voor- en achterdeur en de serre uitgezonderd) de gehele woning voorzien van HR++ glas. In 2023 is de gehele tuin vernieuwd en is de overkapping geplaatst. Mede door toepassing van vloerverwarming, airconditioning en 8 zonnepanelen (huur) beschikt de woning over energielabel B. Door het onderhoud en afwerkingsniveau is deze woning zó te betrekken.

# KENMERKEN.

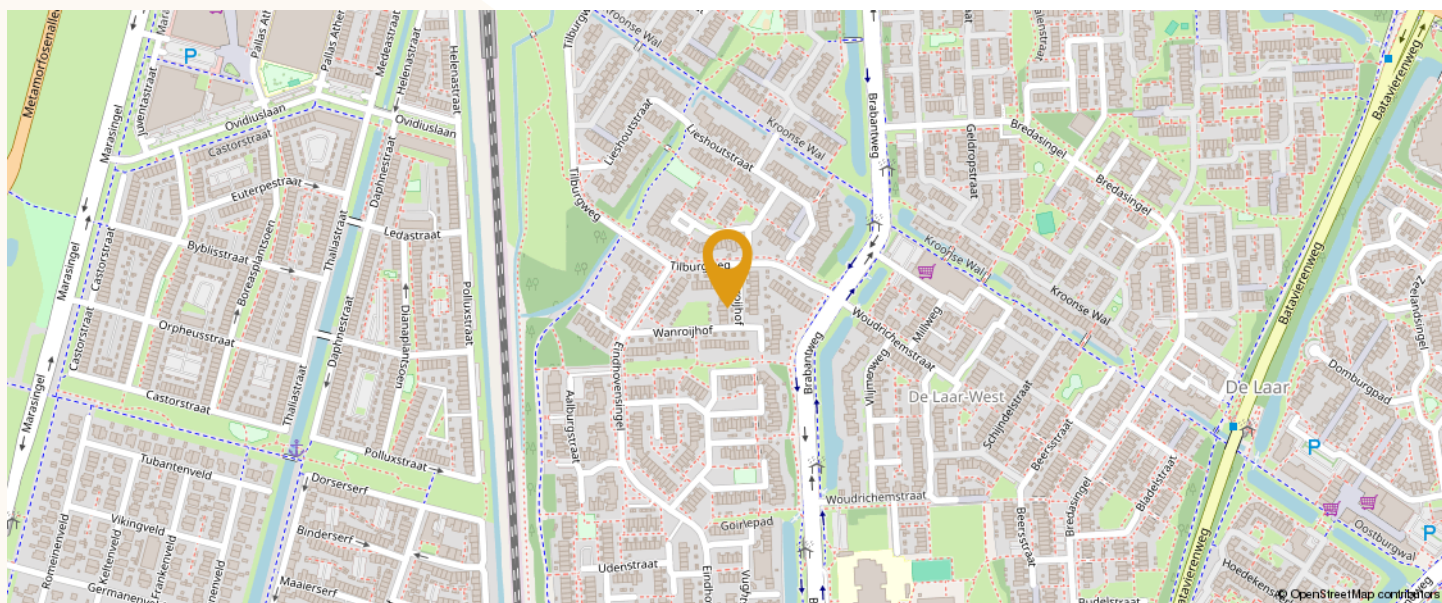
**Gebruiksoppervlakte wonen:** 94 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 7 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** 315 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 168 m<sup>2</sup>

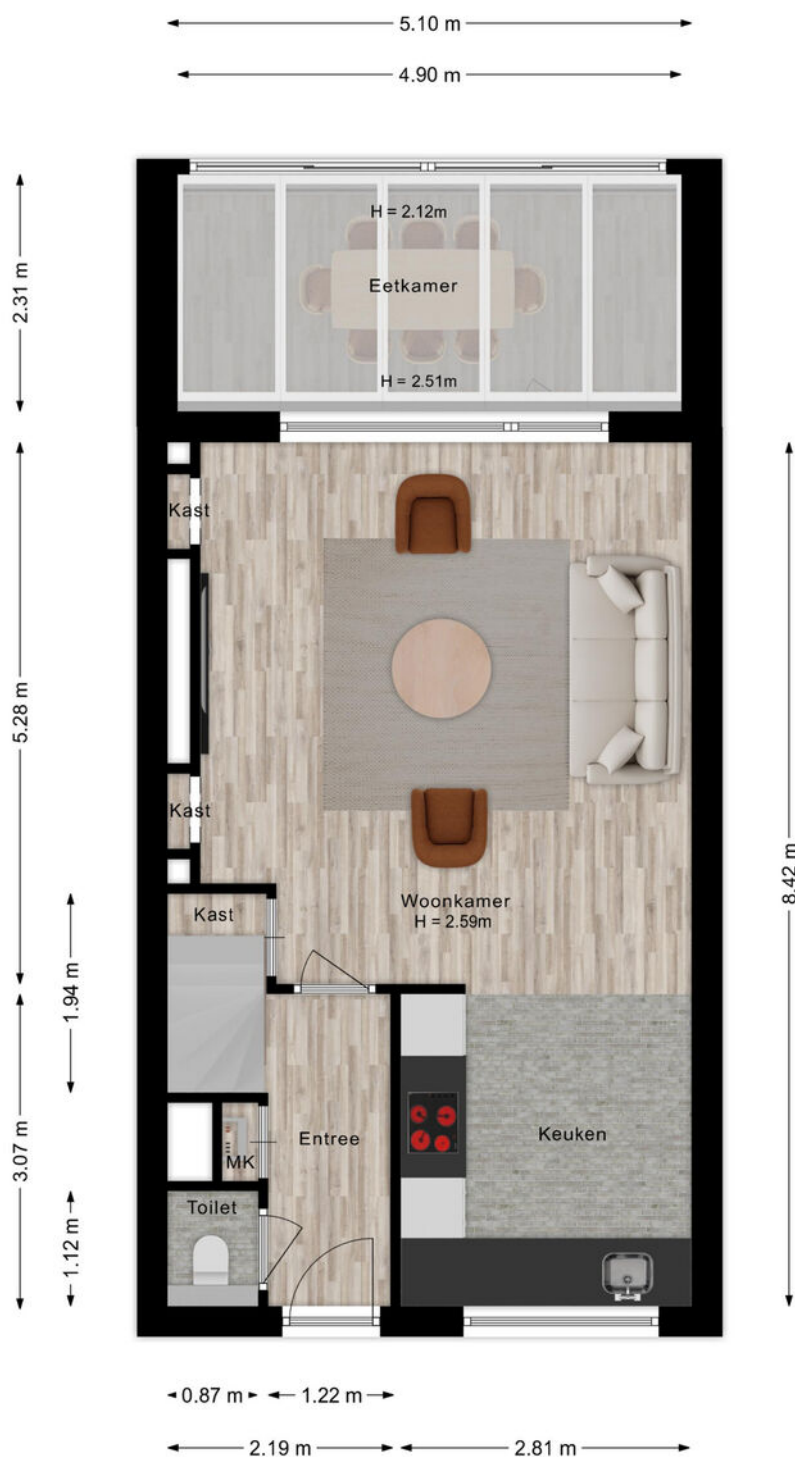
**Energietabel:** C





# PLATTEGRONDEN.

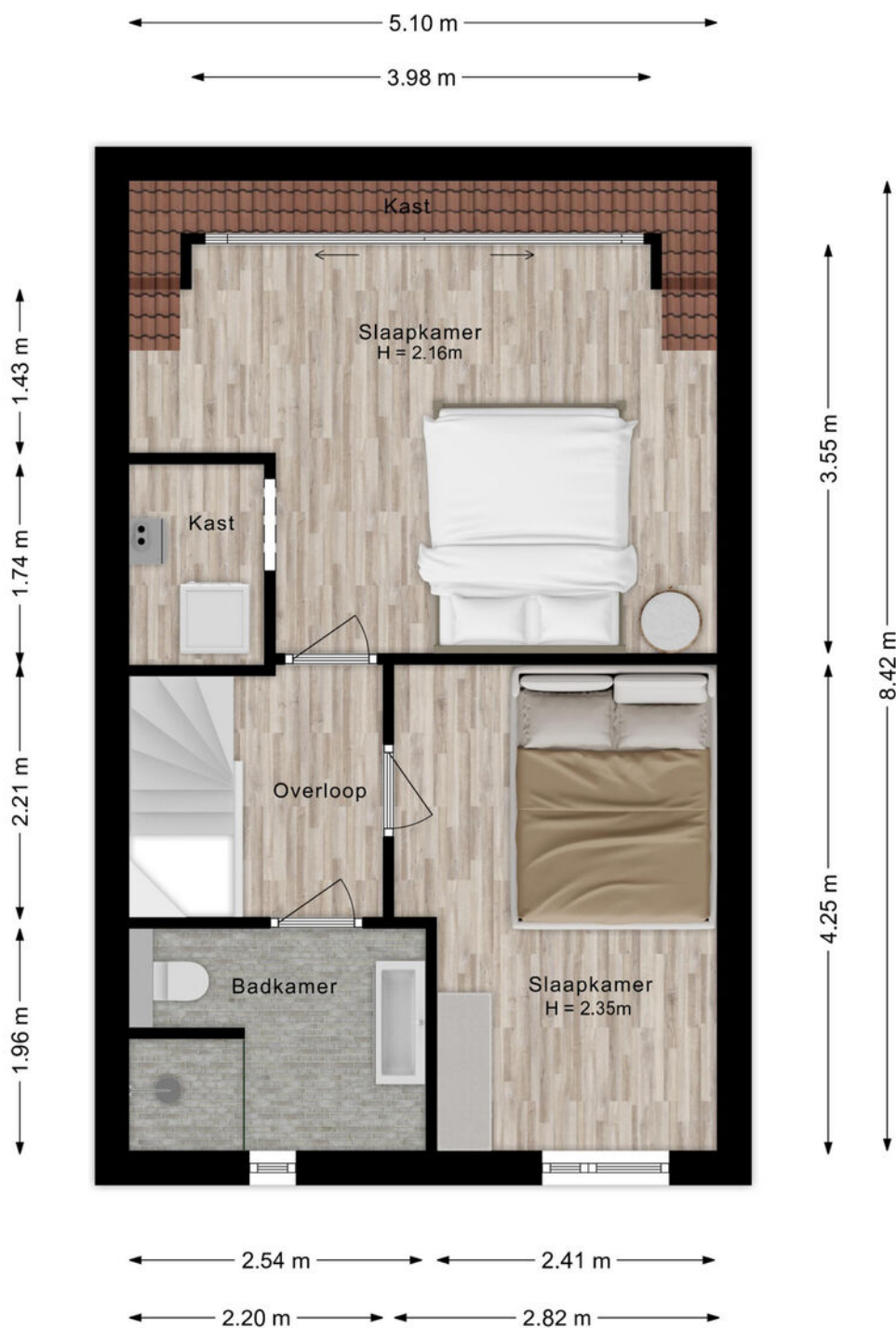
## Begane grond



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

# PLATTEGRONDEN.

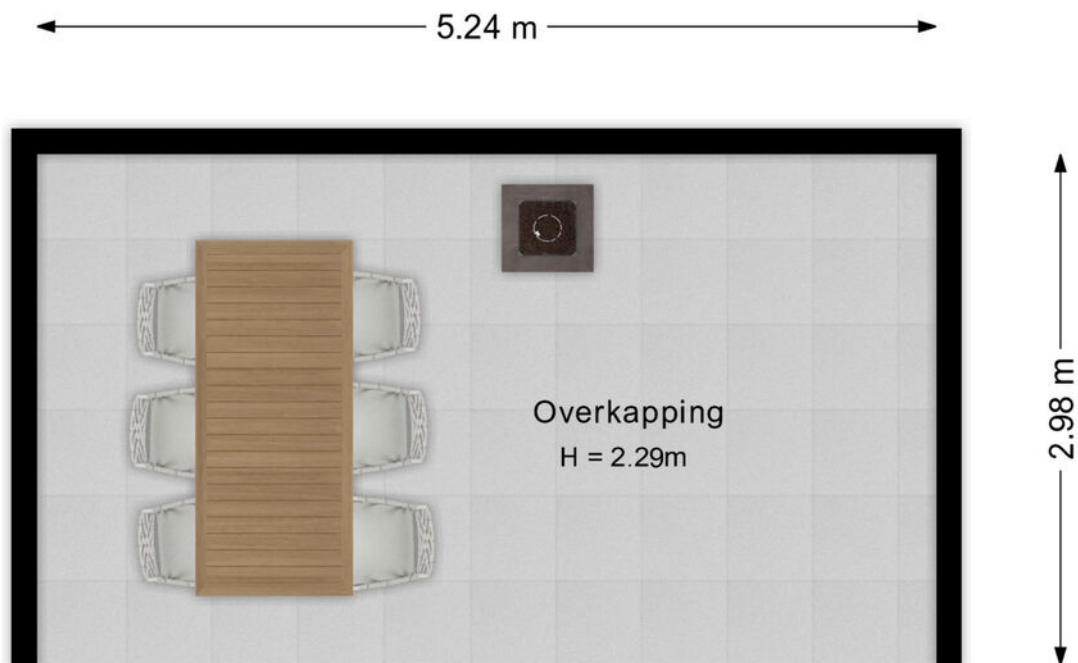
## Eerste verdieping



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

# PLATTEGRONDEN.

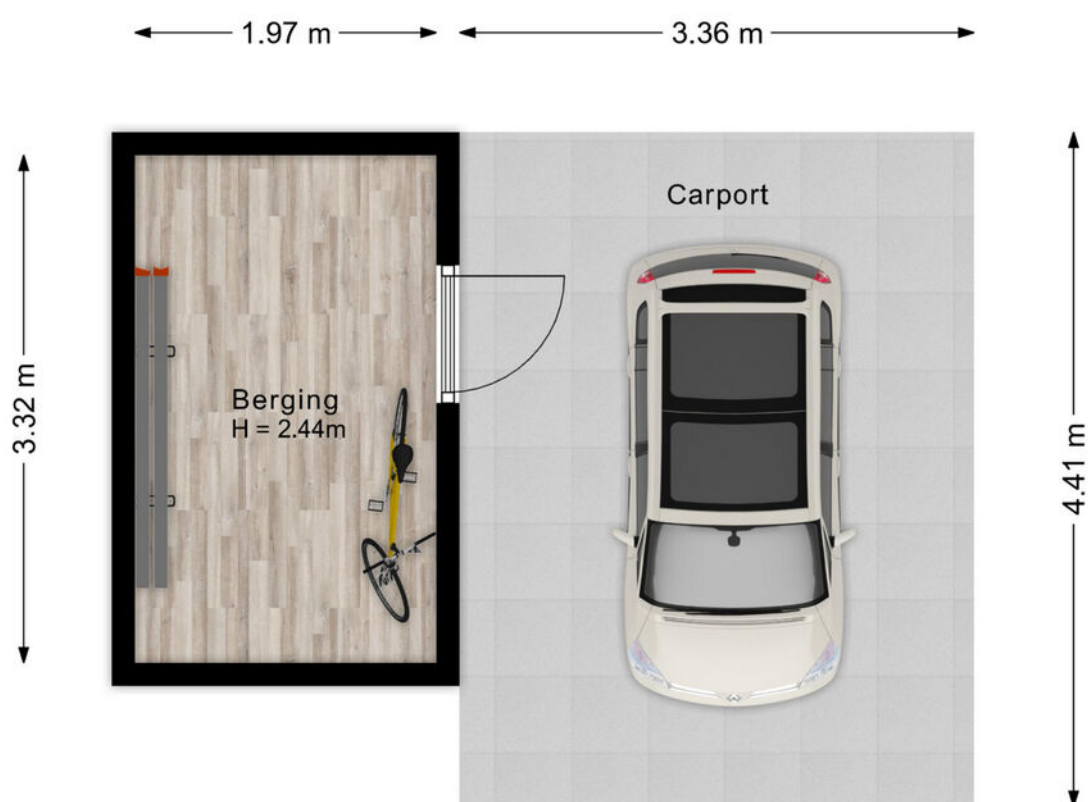
## Overkapping



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

# PLATTEGRONDEN.

## Berging met carport



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 |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   |               | x        |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               | x        |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | x        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Gordijnen                             |               | x        |              |
| Jaloezieën                            |               |          | x            |
| (Losse) horren/rolhorren              |               |          | x            |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| pvc                                   | x             |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren    |               |          | x            |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Afzuigkap                             | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron             | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                  | x             |          |              |
| Vaatwasser                            | x             |          |              |
| Quooker                               | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                     |               | x        |              |
| wijnklimaatkast                       | x             |          |              |
| <b>Toilet</b>                         |               |          |              |
| Toilet                                | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                       | x             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Badkamer</b>                                           |               |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                    | x             |          |              |
| Stoomdouche (cabine)                                      | x             |          |              |
| Wastafel                                                  | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                            | x             |          |              |
| Planchet                                                  | x             |          |              |
| Toiletkast                                                | x             |          |              |
| Toilet                                                    | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                | x             |          |              |
| Kluis                                                     |               | x        |              |
| (Voordeur)bel                                             |               | x        |              |
| (Klok)thermostaat                                         |               | x        |              |
| Airconditioning                                           | x             |          |              |
| Rolluiken                                                 | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | x             |          |              |
| Zonnepanelen                                              |               |          | x            |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                               |               |          |              |
| CV-installatie                                            | x             |          |              |
| Boiler                                                    | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | x             |          |              |
| Beplanting                                                |               | x        |              |
| Buitenverlichting                                         |               |          | x            |
| Tuinhuis/buitenberging                                    | x             |          |              |
| <b>Over te nemen contracten</b>                           |               |          |              |
| Zonnepanelen                                              |               |          | x            |

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                         |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25<br/>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500<br/><br/>Kadastrale gemeente Arnhem<br/>Sectie AC<br/>Perceel 4268</p> | <p>kadaster</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 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 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