

TE KOOP



ANGERLO
Akkerweg 2


Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl/gm

Vraagprijs
€ 699.000 k.k.



Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soortobject: Bestaande bouw
Type woning: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1992
Woonoppervlakte: 139 M²
Overige inpandige ruimte: 31 M²

INDELING

Inhoud: 674 M³
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel (Remeha 2015)
Eigendom: Ja
Warm water: Daalderop 80 liter elektrische boiler
Isolatie: Volledig dubbelglas
Energie label: B
Zonnepanelen: Ja, aantal: 24
Eigendom: Ja

BUITENRUIMTE

Perceeloppervlakte: 570 M²
Hoofdtuin: Achtertuin
Oriëntatie: Noord- Oost
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

PERKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Parkeerfaciliteit: Eigen terrein
Electrische laadpaal: Nee

OVERIGE

Huidige bestemming: Wonen
Permanente bewoning: Ja
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed
Glasvezel: Ja

ALGEMEEN:



Landelijk wonen mét modern comfort? Deze vrijstaande woning heeft het allebei. Gelegen met vrij uitzicht over de akkers, biedt deze woning met vier slaapkamers, luxe badkamer en ruime tuin de perfecte balans tussen rust en alle voorzieningen binnen handbereik. De royale overkapping en het tuinhuis maken de buitenruimte compleet, terwijl de 24 zonnepanelen zorgen voor een duurzame energievoorziening. Bent u op zoek naar een plek waar u kunt genieten van ruimte en natuur? Dan is dit uw kans.

IN HET KORT

- Vrijstaande woning met vier slaapkamers
- Landelijk gelegen met vrij uitzicht over akkers
- Luxe badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche met sunshower en jacuzzi
- 139 m2 woonoppervlakte
- Energiezuinig dankzij 24 zonnepanelen
- Ruime tuin met veranda en tuinhuis
- Carport met verlichting
- Garage met kelder en zolder



Angerlo is een landelijk dorp in de gemeente Zevenaar, gelegen in de prachtige Liemers. Het dorp kenmerkt zich door zijn groene omgeving en rust, terwijl voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportverenigingen op korte afstand liggen. Via de N338 en N336 bent u binnen enkele minuten op de A12, waardoor steden als Arnhem, Nijmegen en Doetinchem uitstekend bereikbaar zijn. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door de Gelderse natuur. Hier woont u rustig en toch met alle gemakken binnen handbereik.



BEGANE GROND:

ENTRÉE

Via de ruime eigen oprit met carport bereikt u de entree van de woning. De lichte hal verwelkomt u met een tegelvloer die doorloopt naar de woonkamer en keuken. Hier vindt u toegang tot het moderne toilet met wandcloset, en de trapopgang naar de eerste verdieping. De neutrale afwerking vormt een frisse basis.



WOONKAMER

De ruime woonkamer biedt volop lichtinval dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden. De sfeervolle openhaard creëert een gezellige ambiance, terwijl de airconditioning zorgt voor een prettig binnenklimaat tijdens warme zomerdagen én winterdagen (hij verwarmt ook). Door de open verbinding met de eetkamer ontstaat een prettige leefruimte waar u kunt genieten van zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort tijdens de wintermaanden. Via zowel de schuifpui als de openslaande deuren stapt u zo het terras op, met daarachter het weids uitzicht over de groene akkers.









KEUKEN

De moderne keuken is uitgevoerd in strak wit met een kunststof keukenblad. Alle benodigde apparatuur is aanwezig: een 6-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser, magnetron en oven. Bijzonder praktisch is de Quooker-kraan: in een handomdraai heeft u kokend water voor uw thee, koffie of om groenten te blancheren. De ramen boven het aanrecht zorgen voor natuurlijk licht tijdens het koken.





BIJKEUKEN

De praktische bijkeuken grenst aan de garage en is voorzien van wandkasten, een wasbak en de witgoedaansluiting. Deze ruimte is toegankelijk vanuit de hal en biedt direct toegang naar buiten. De tegelvloer maakt de ruimte onderhoudsvriendelijk.



Separate toilet in de hal



EERSTE VERDIEPING:

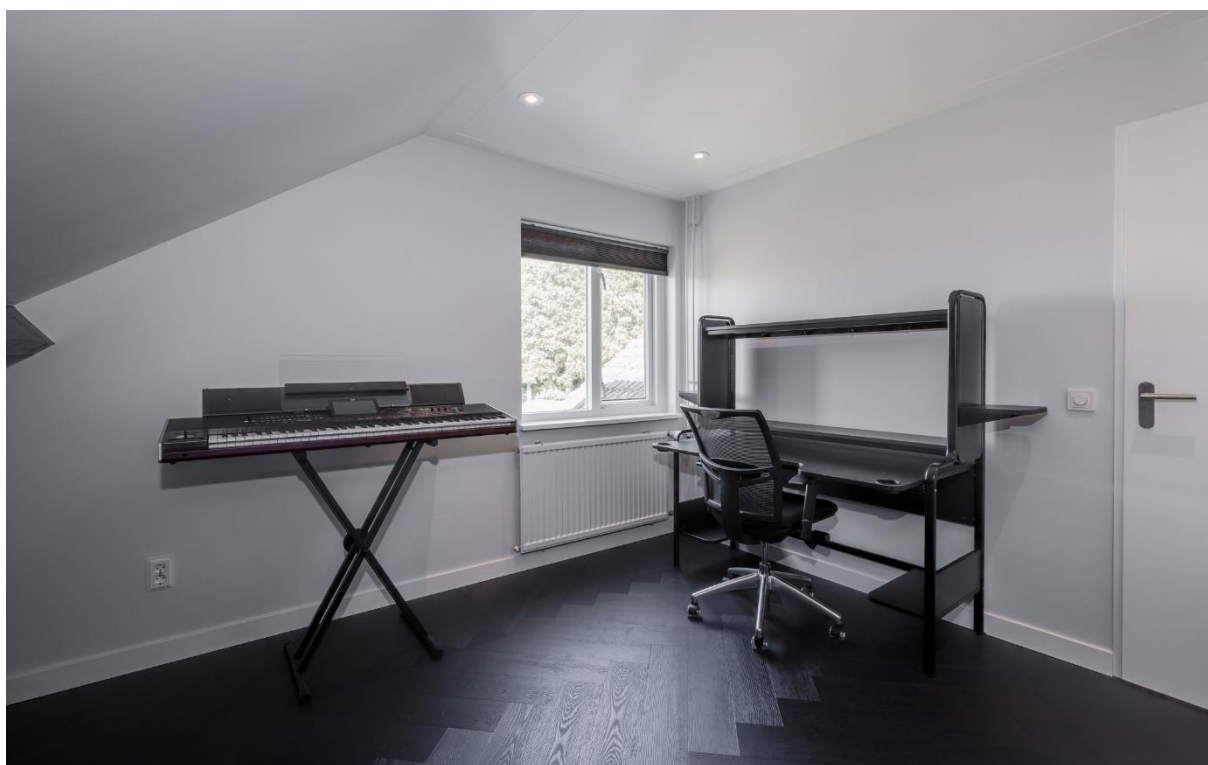
SLAAPKAMER 1

De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over openslaande deuren naar het balkon. Deze royale kamer biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De donkere vloer en neutrale wanden geven de kamer een eigentijdse uitstraling.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer aan de zijkant van de woning biedt een praktische indeling met een open kledingkast onder het schuine dak. Het grote raam zorgt voor prettige lichtinval en de ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als slaapkamer of kantoor. Vanuit deze slaapkamer bereikt u de vloering.



SLAAPKAMER 3

Deze slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als werkkamer. Het grote raam met uitzicht over de velden maakt dit een aangename plek om geconcentreerd te werken. Natuurlijk is de kamer ook geschikt als slaap- of hobbykamer.



SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde. Deze lichte ruimte met groot raam is multifunctioneel inzetbaar en biedt voldoende ruimte voor een eenpersoonsbed of bureau. Hier bevindt zich ook een aansluiting voor een wastafel.



BADKAMER

De luxe badkamer is volledig betegeld in stijlvolle donkere tegels met een marmer-look. De ruimte beschikt over een zwevend badmeubel met dubbele wastafel en verlichte spiegel, een inloopdouche met regendouche en Sunshower, een-jacuzzi met lichttherapie, massagestand en bubbelstand en een wandcloset met douchette. De designradiator en inbouwnissen zorgen voor extra comfort en functionaliteit. Het raam biedt natuurlijke ventilatie. (er zit ook een ventilatiesysteem in)







TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte biedt extra opslagmogelijkheden en is voorzien van dakramen voor natuurlijk licht.

GARAGE / BERGING:

De garage beschikt over een tegelvloer en wasbak en is daarmee een praktische ruimte voor klussen of opslag. Via de trap in de garage bereikt u de kelder.



TUIN:

De ruime achtertuin biedt het beste van beide werelden: twee gezellige terrassen en een prachtig gazon met vrij uitzicht over de akkers.



De verhoogde borders met vaste beplanting geven de tuin een verzorgde uitstraling. De royale veranda/overkapping met tuinhuis is ideaal voor lange zomeravonden of gezellige barbecues met familie en vrienden. Hier geniet u optimaal van buitenleven en privacy. De tuin is van alle gemakken voorzien, zoals de grondwaterpomp, houthok, het sproeisysteem in de voor- en achtertuin en sfeerverlichting via Wifi.









BIJZONDERHEDEN

- 24 zonnepanelen voor duurzame energievoorziening
- Vloerverwarming in hal, woonkamer, bijkeuken en badkamer
- Verwarming via cv-ketel en elektrische boiler en combi-airco
- Zeer luxe badkamer (2024)
- Vier volwaardige slaapkamers
- Veranda/overkapping met tuinhuis
- Carport met verlichting
- Garage met kelder en vliering
- Vrij uitzicht over landelijk gebied
- Landelijk wonen met alle voorzieningen nabij

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met ruimte, comfort en een prachtig vrij uitzicht? Dan verdient deze woning in Angerlo zeker uw aandacht. Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging!

PLATTEGRONDEN:



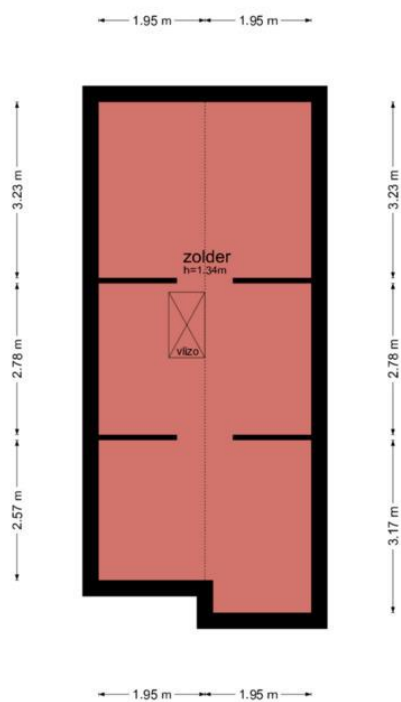
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Akkerweg 2 - Angerlo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Akkerweg 2 - Angerlo
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART:

Perceelrapport

Kenmerk Akkerweg 2, 6986BW Angerlo
Datum 19-05-2025



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Graafschap Midden

Jura 4 | 7007 LX Doetinchem

0314 - 39 26 84

gm@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl/gm



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

