



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Rietbaan 44 Huissen

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Riant en goed onderhouden 3-kamerappartement met weids uitzicht, garage en berging.

Riant (138 m² woonoppervlakte) en goed onderhouden driekamerappartement met weids uitzicht over de uiterwaarden en het centrum van Huissen. Ieder moment van de dag is het uitzicht vanuit dit appartement boeiend en in beweging. Behalve een ruime en lichte woonkamer met halfopen keuken, twee royale slaapkamers, een grote badkamer en bijkeuken horen ook een eigen berging en parkeerplaats in de onderbouw bij het geheel. Zowel het appartement als het gehele complex zijn goed toegankelijk.

Het appartement maakt onderdeel uit van het kleinschalige appartementencomplex 'Swaenesteijn' (met 22 appartementen). Het geheel is gelegen aan de dijk, op loopafstand van het gezellige centrum van Huissen. Voorzieningen zoals een supermarkt, winkels, restaurants en cafés, medisch centrum, openbaar vervoer, scholen en opvang bevinden zich daardoor vanzelfsprekend dichtbij. Rust, ruimte en groen is eveneens in de directe omgeving te vinden, in de vorm van park 'De Zanderij', de uiterwaarden van de Nederrijn en 'Het Slingerbos' met dierenweide. Ook de bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en het landelijke (snel)wegennet is van hieruit uitstekend.

INDELING.

Begane grond: centrale entree aan de westzijde van het gebouw met trap en transport-/traplift. Overdekte ruimte met brievenbussen, bellentableau en videofooninstallatie. Deur naar de centrale hal met toegang tot de verdiepingen per trap en lift (met elektrische deurautomaten naar de verdiepingen). Een imposante raampartij van grond tot de bovenste etage van de galerij in het midden van het complex zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Een helling aan de rechterzijde van het gebouw biedt toegang tot de parkeergarage.

Appartement op de tweede verdieping: loopbrug naar het appartement met ruimtelijke hal met meterkast, plaats voor een garderobe en deuren naar alle ruimten in het appartement: het verzorgde gastentoilet (met wandcloset, fontein en afzuiging) en ruime multifunctionele berging met plateau met aansluitingen voor wasmachine en –droger op hoogte, opstelplaats van de cv-ketel (Intergas Kompakt HRE, 2004, eigendom) en unit voor mechanische ventilatie. Een groot (harmonica)raam en brede erker geven de riante, lichte living aan twee zijden een weids uitzicht over de dijk en haar uiterwaarden en het centrum van Huissen.

De met de woonkamer in verbinding staande halfopen keuken is volwaardig en praktisch ingericht met een vaatwasser (ca. 2024), koelkast, separate 3-ladenvriezer, 4-pits ceramische kookplaat, een brede afzuigkap en een combimagnetron. Natuurlijk is er voldoende bergruimte in de laden en kasten en er is een (binnen)raam richting de galerij.

Zowel de master bedroom als de tweede slaapkamer ernaast zijn ruim en profiteren van het weidse uitzicht. In neutrale tinten uitgevoerd is de badkamer volwaardig ingericht met een ligbad, separate grote douche met (zit)plateau, breed wastafelmeubel met spiegelkast (v.v. verlichting), een tweede wandcloset, handdoekradiator en afzuiging.

Zowel met de trap als de lift zijn de privéparkeerplaats en de ruime eigen berging in de onderbouw van het complex goed toegankelijk (zowel vanaf de binnen- als buitenzijde).

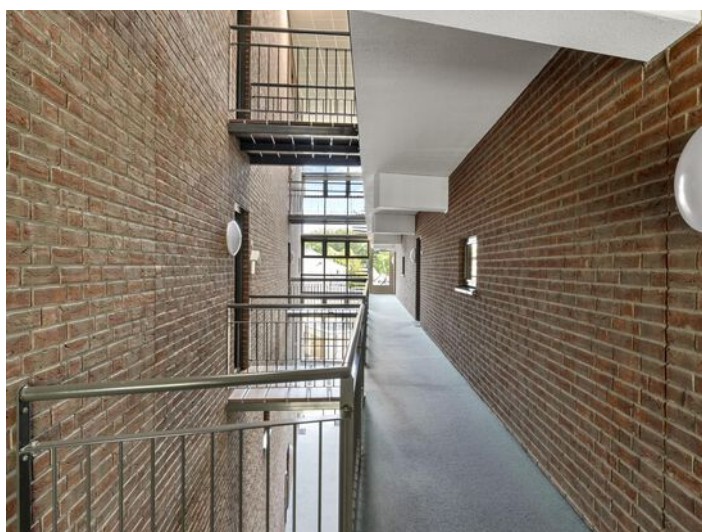
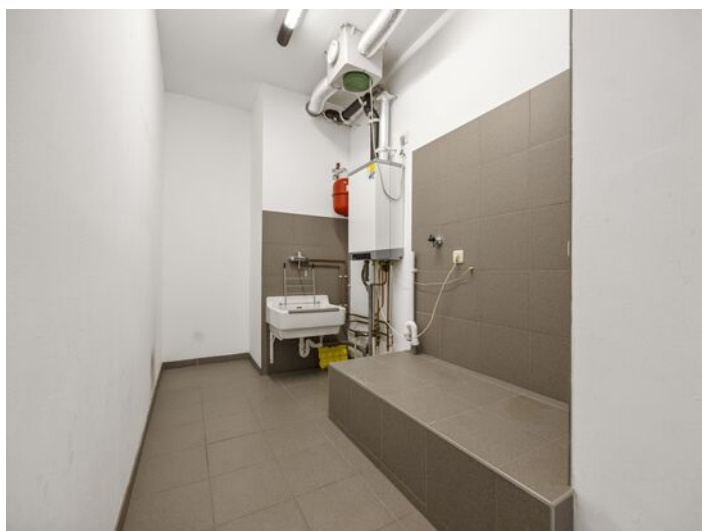
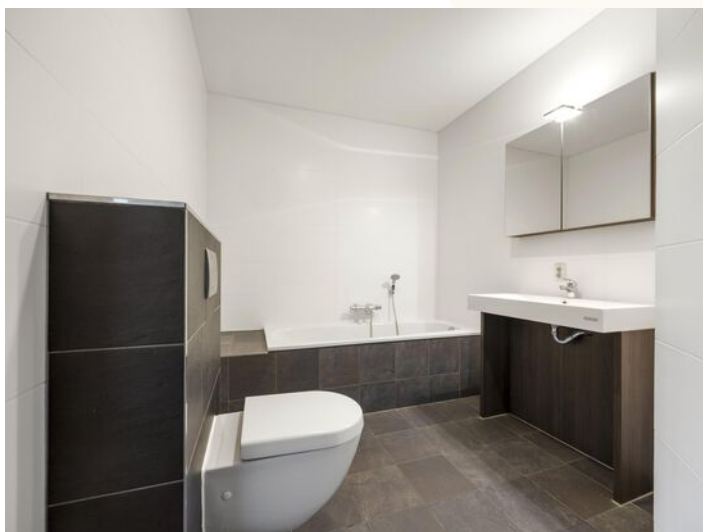
FOTO'S.



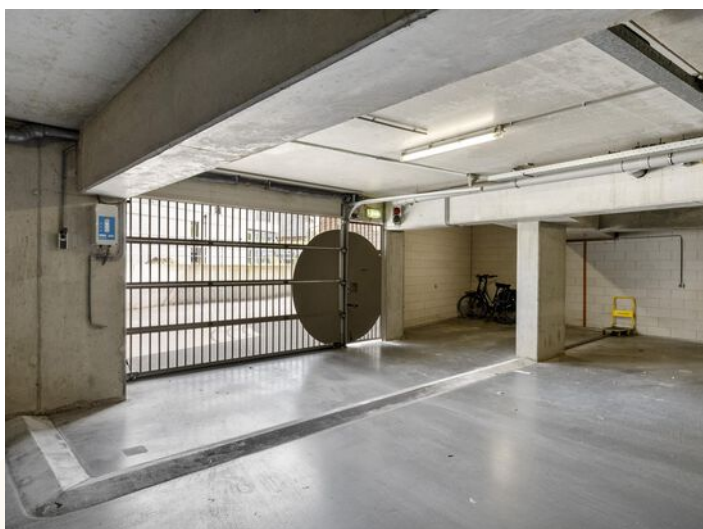
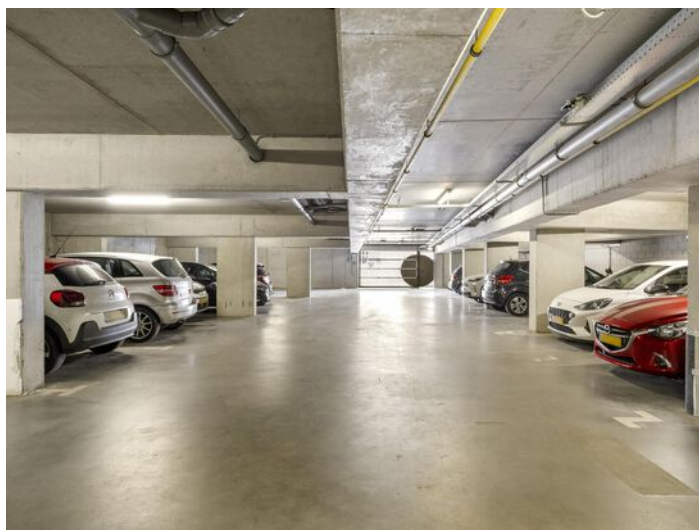
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Gebouwd in 2004 zijn zowel het gehele gebouw als het appartement, heel goed onderhouden. Door de optimale isolatie beschikt het appartement over energielabel A. In de hal, woonkamer, keuken en slaapkamers is gekozen voor een hoogwaardige eikenhouten parketvloer. De erker in de living is uitgerust met (grotendeels elektrisch bedienbare) screens. Het appartement is voor iedereen goed toegankelijk. De Vereniging van Eigenaars (VvE) is actief en financieel gezond. Maandelijks wordt een bedrag van € 245,- als VvE-bijdrage gevraagd.

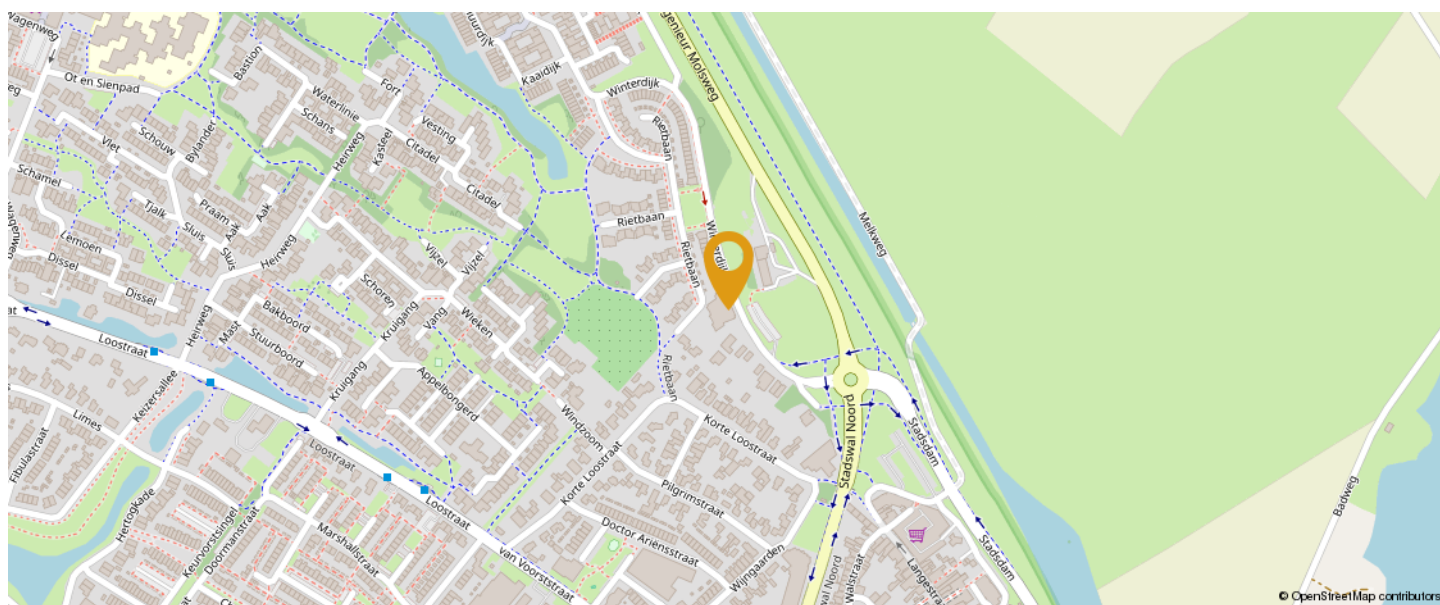
KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 138 m²

Externe bergruimte: 5 m²

Inhoud woonhuis: ca. 446 m³

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

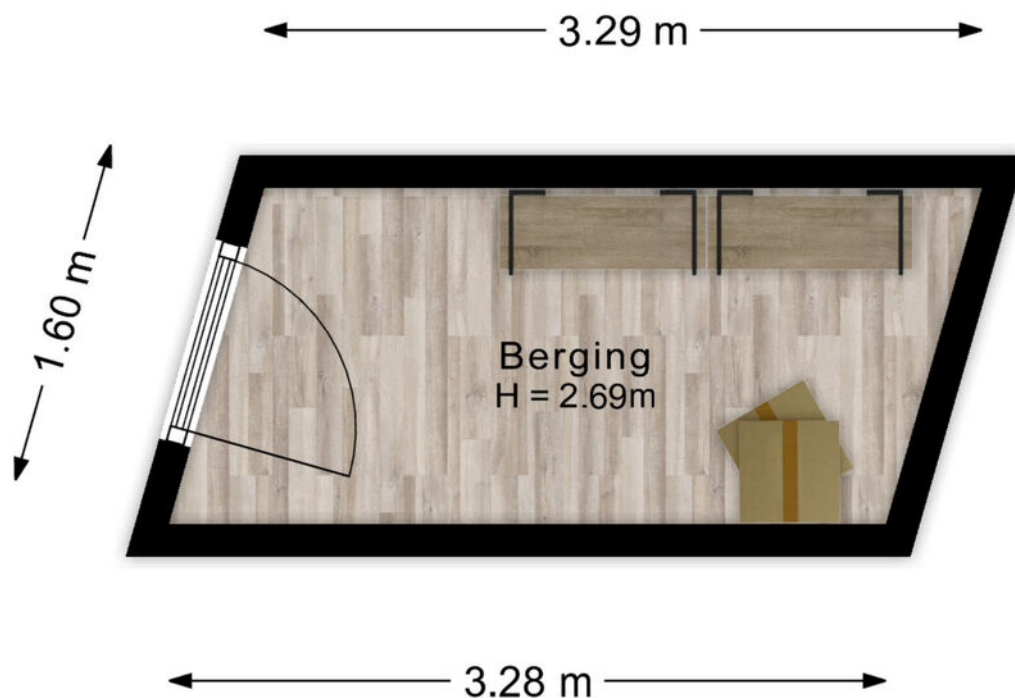
Appartement



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

PLATTEGRONDEN.

Berging



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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Vorraadkast berging	x		
Kasten op beide slaapkamers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Schilderij ophangstels			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer douchestoel	x		
Badkamer wandbeugel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie I Perceel 4410 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.	kadaster 
--	--	---

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