



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Stadswal 61
Huissen

€ 695.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Karaktervolle vrijstaande woning met een groene tuin en volop ruimte en mogelijkheden!

Deze woning biedt volop ruimte en mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen – van het creëren van extra woonruimte tot een praktische werkplek aan huis. De indeling omvat een ruime woon- en eetkamer, een aparte keuken, kelder, bijkeuken en twee bergingen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een royale badkamer en een ruime zolderruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. Buiten biedt het geheel extra comfort met een carport, kweekkas, twee opritten en een royaal perceel met een fraai aangelegde tuin rondom. Een huis vol sfeer, charme en potentie.

Ligging

Op loopafstand zijn – naast het gezellige centrum van Huissen met een gevarieerd winkelaanbod, restaurants en cafés – ook het park Slingerbos en de dijk met haar uiterwaarden te vinden. De bushalte ligt nagenoeg voor de deur, en voorzieningen als supermarkt, (basis)school, medische faciliteiten en sport-/fitnessaccommodaties bevinden zich allemaal binnen handbereik. De bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen is uitstekend, en ook het landelijke wegennet – met de A12, A15, A50 en A325 vlakbij – is perfect toegankelijk.

INDELING.

is er toegang tot de keuken, de woon- en eetkamer, het toilet met fontein en de trap naar de eerste verdieping. De meterkast is fraai weggewerkt achter een spiegel.

De woonkamer ademt karakter en warmte, mede dankzij een sfeervolle open haard en de afwerking met een parket-/houten vloer, marmeren vensterbanken en een authentiek balkenplafond. Er is voldoende plek voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eethoek.

Een afgesloten keuken biedt tevens plaats aan een gezellige eethoek en is uitgerust met een losstaand 6-pits gasfornuis met grote oven en ingebouwde afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. De afwerking bestaat uit karakteristieke wandtegels, een vloer met plavuizen en een keukenschouw, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot zowel de kelder als de bijkeuken.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor witgoed en herbergt de cv-ketel (Nefit Ecomline HR, 1999). Daarnaast bevindt zich hier een oud toilet, momenteel in gebruik als bergkast. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor diverse indelingen of functies. Via een vaste trap is de zolderruimte op de eerste verdieping bereikbaar. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Aangrenzend bevinden zich twee schuren: een voormalige paardenstal en een voormalige koestal, beide voorzien van elektra en verwarming. De paardenstal beschikt bovendien over een authentieke voerbak en ruif. Deze ruimtes lenen zich uitstekend als werkplaats, atelier of hobbyruimte.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je een kleine hal die toegang geeft tot de badkamer en een ruime overloop. De overloop biedt voldoende ruimte voor het creëren van extra opbergruimte of een werkplek. Vanuit hier zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast en één beschikt over een dakkapel. De royale badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Vanuit de badkamer is er toegang tot een grote zolderruimte met hoog plafond – ideaal als berging, maar ook geschikt voor andere doeleinden dankzij de royale afmetingen.

Buitenruimte: De tuin is met zorg en smaak aangelegd, met weelderig groen en diverse beplanting die het hele jaar door voor een natuurlijke sfeer zorgen. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier van veel zon, en de aanwezigheid van meerdere terrassen nodigt uit tot buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over twee waterputten en een kweekkas – ideaal voor tuinliefhebbers.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale oprit, terwijl een tweede oprit bereikbaar is via een poort aan de achterzijde van de tuin. Parkeren is daardoor altijd eenvoudig. Aansluitend aan de woning staat een carport met bergzolder, wat zorgt voor extra bergruimte.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze unieke woning biedt genoeg ruimte en mogelijkheden om jouw eigen woonwensen te realiseren. Het geheel ademt charme dankzij authentieke elementen zoals balkenplafonds, hoge plafonds, houten luiken, originele ramen, een sfeervolle houthaard en zelfs een waterput. Het royale perceel biedt een verzorgde, zonnige tuin rondom de woning, met volop groen en variatie in beplanting. Extra voorzieningen zoals een carport met bergzolder, een kelder, een tweede oprit en een kweekkas maken het geheel compleet. De woning dateert uit 1949, is grotendeels voorzien van dubbel glas (HR++) en beschikt over energielabel F. De berging en schuren beschikken over enkel glas en betonnen kozijnen.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 211 m²

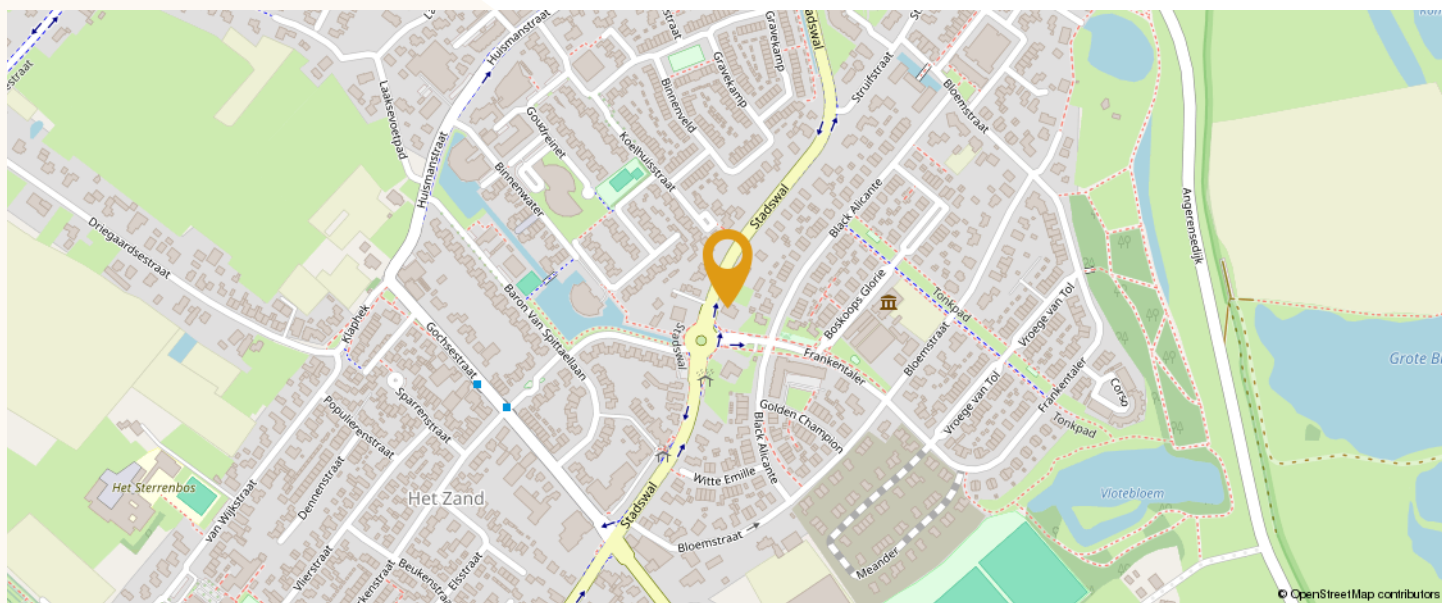
Overige inpandige ruimte: 68 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 27 m²

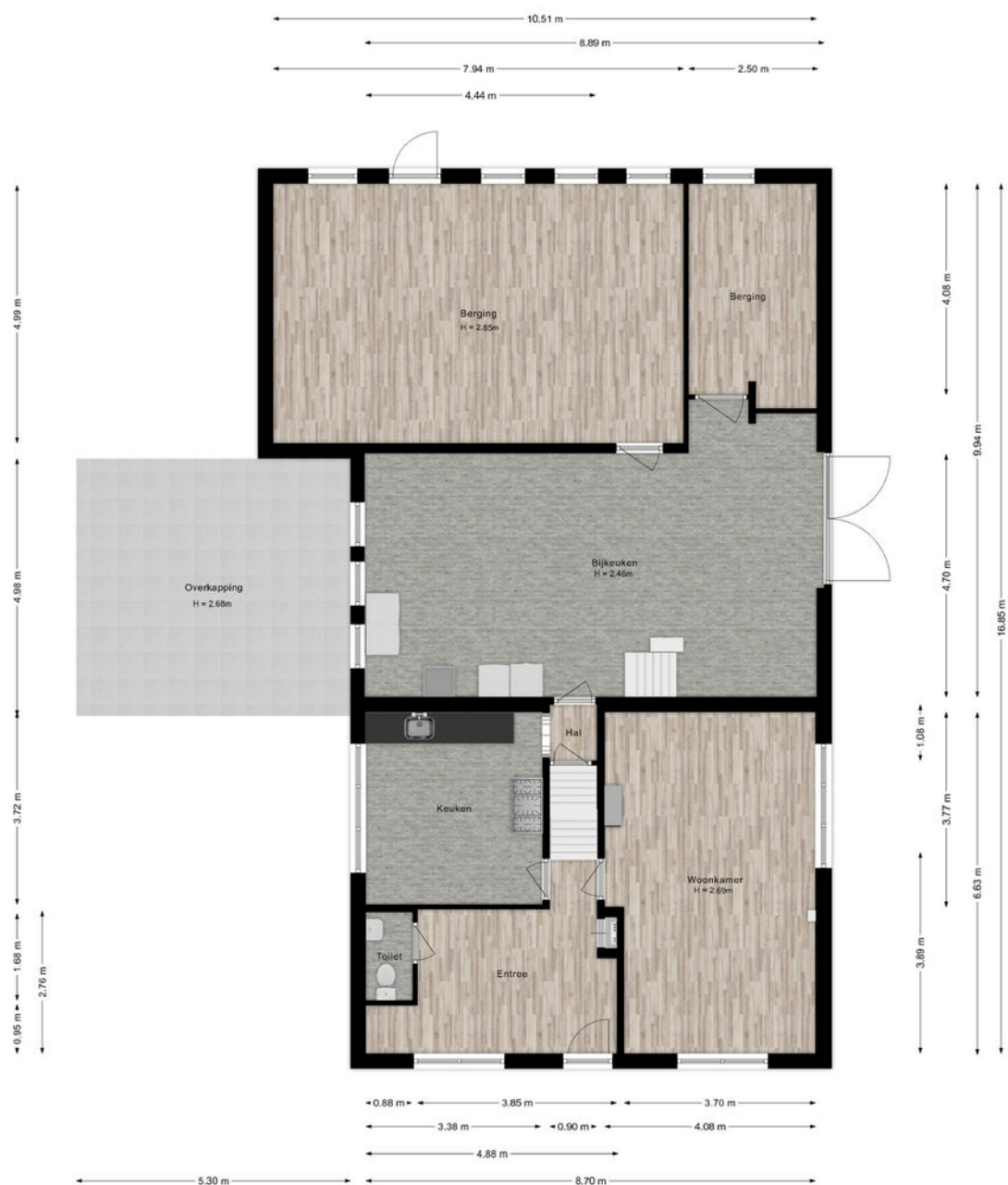
Inhoud woonhuis: 1021 m³

Perceeloppervlakte: 825 m²

Energielabel: F



PLATTEGRONDEN.



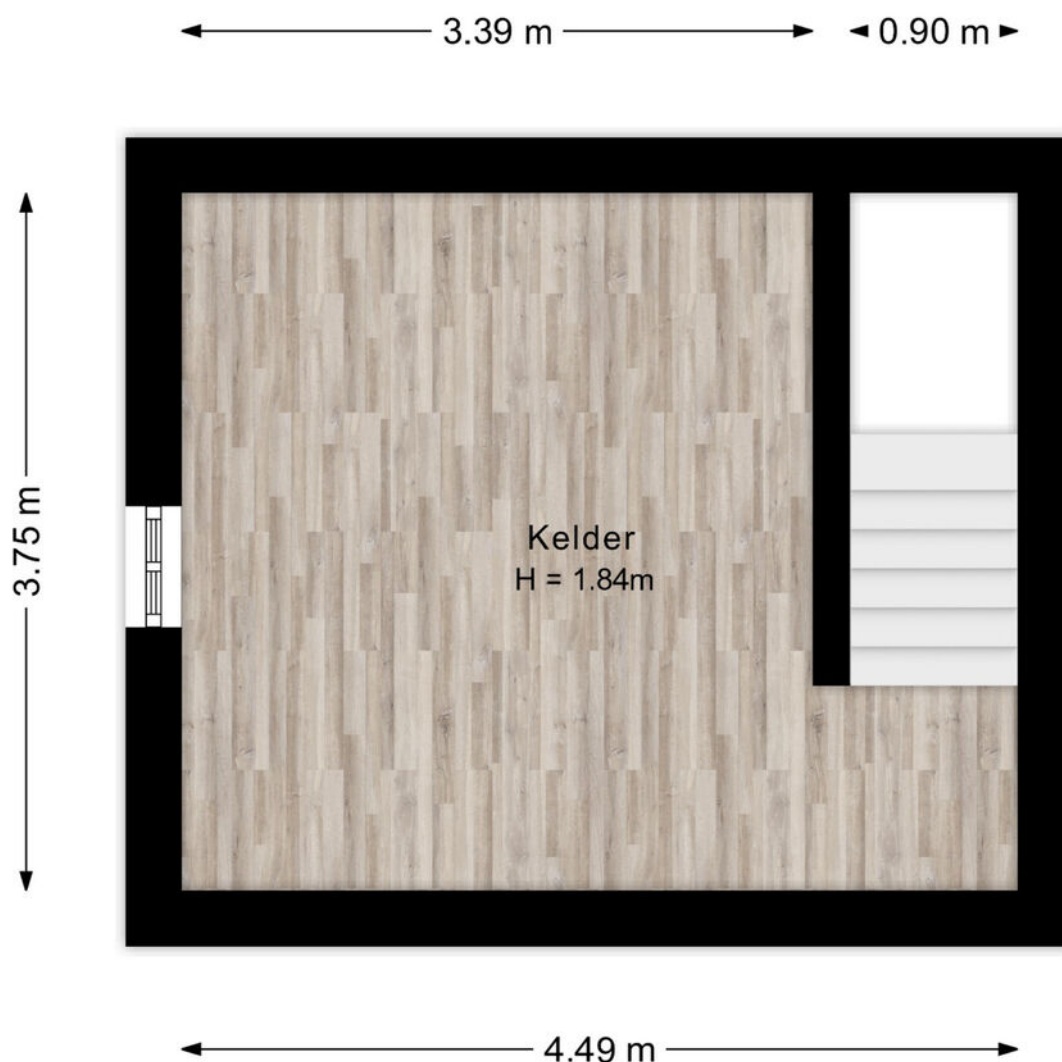
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.



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

PLATTEGRONDEN.



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		
Inbouw antieke hoekkast in woonkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Betonnen bloempotten rondom het huis	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaat Vastgoed



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie E Perceel 2118	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2024
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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen