



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Karstraat 70
Huissen

VRAAGPRIJS € 675.000 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Vrijstaand woonhuis met 191 m² woonoppervlakte riante aanpandige schuur op kavel van 1.165 m².

Vrijstaand woonhuis met 191 m² woonoppervlakte, een riante aanpandige schuur met meer dan 50 m² aan oppervlakte, landelijk gelegen in het buitengebied op een royale kavel van 1.165 m². Deze goed onderhouden vrijstaande gezinswoning heeft naast een woonkamer en -keuken, bijkeuken en berging een extra begane grond kamer. Op de eerste etage zijn drie ruime slaapkamers en een dito badkamer aanwezig en de zolder is middels een vaste trap te bereiken. De voormalige varkensschuren aan de achterzijde maken plaats voor twee nieuwe vrijstaande villa's (project Karshoeve), welke achter de woning worden gerealiseerd op riante afstand.

Gelegen aan de rand van Huissen ligt deze vrijstaande gezinswoning zowel landelijk als centraal aan één van de voornaamste doorgaande wegen in Huissen. Daardoor is het bruisende centrum van Huissen per fiets en auto goed bereikbaar. Huissen biedt een breed aanbod aan voorzieningen zoals scholen, opvang, supermarkten, sportvelden, medisch centrum, veel winkels & horecagelegenheden. De bushalte bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zijn de aansluitingen op Nijmegen en Arnhem, de A15 en de omringende auto(snel)wegen (A12, A50, A72 en A 325) uitstekend.

INDELING.

IBegane grond: overdekte entree naar de hal met garderobe, eenvoudige meterkast, trapopgang en deuren naar de kelder, opkamer en halfopen woonkeuken. Fijne lichtbeleving in de woonkamer door de ramen naar drie zijden en licht afgewerkte (balken)plafond. De airconditioning zorgt voor een prettig klimaat in woonkamer en keuken. Getoogde doorloop naar de halfopen woonkeuken. Het in L-vorm opgestelde kookgedeelte is ingericht met een 4-pits inductiekookplaat, inbouwafzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast, spoelbak, pannencarrousel, laden en kasten. In de ruime aangrenzende bijkeuken, met twee inbouwkasten en voorzien van verwarming, garagespoelbak met koudwaterkraan, zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger te vinden. Toilet met wandcloset en toiletraam naar het naastgelegen portaal. Vanuit de portaal toegang naar de oprit aan de linkerzijde van de woning.

De aanpandige schuur, voorheen dienstdoende als stal, heeft twee toegangsdeuren, een vliering (v.v. twee dakramen) en beschikt over elektriciteit. De voor- en rechter zijtuin nabij het woonhuis zijn ingericht met hagen, borders en gazon. Links naast de woning ligt een langgerekte oprit.

Eerste verdieping: overloop met vaste zoldertrap, ruim toilet (v.v. wandcloset, fontein en raam) en deuren naar de drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom beschikt over airconditioning en twee inbouwkasten. De tweede en derde slaapkamer hebben elk een inbouwkast. De badkamer is ruim en ingericht met een brede inloofdouche met schuifdeur, hand- en regendouche en goot, een breed wastafel meubel met spiegelkast, wandkast. Daarnaast is er een tweepersoons sauna (elektrisch verwarmd) aanwezig.

Tweede verdieping: zolder met beperkte stahoogte, twee vensters in de topgevels aan weerszijden, bergruimte en opstelplaats van de cv ketel (Remeha Calenta 40c, 2010).

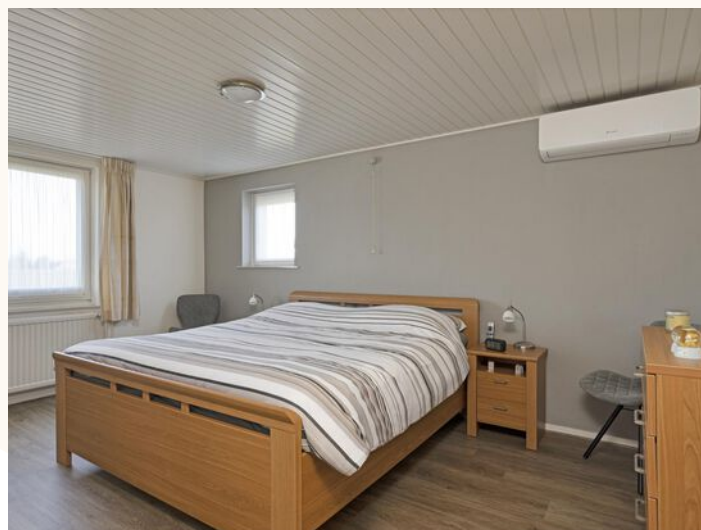
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Het woonhuis is in omstreeks 1952 gebouwd, door de tijd heen goed onderhouden en gemoderniseerd. Het dak is vernieuwd en voorzien van isolatie, de woning beschikt grotendeels over dubbel glas en is (met uitzondering van bijkeuken) uitgerust met rolluiken (energielabel E). In de woonkamer en hoofdslaapkamer is airconditioning aanwezig. De badkamer is in 2017 gemoderniseerd. De maatvoering van de kavel is met een circa maatvoering aangeduid, kadastrale inmeting dient nog plaats te vinden.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 164 m²

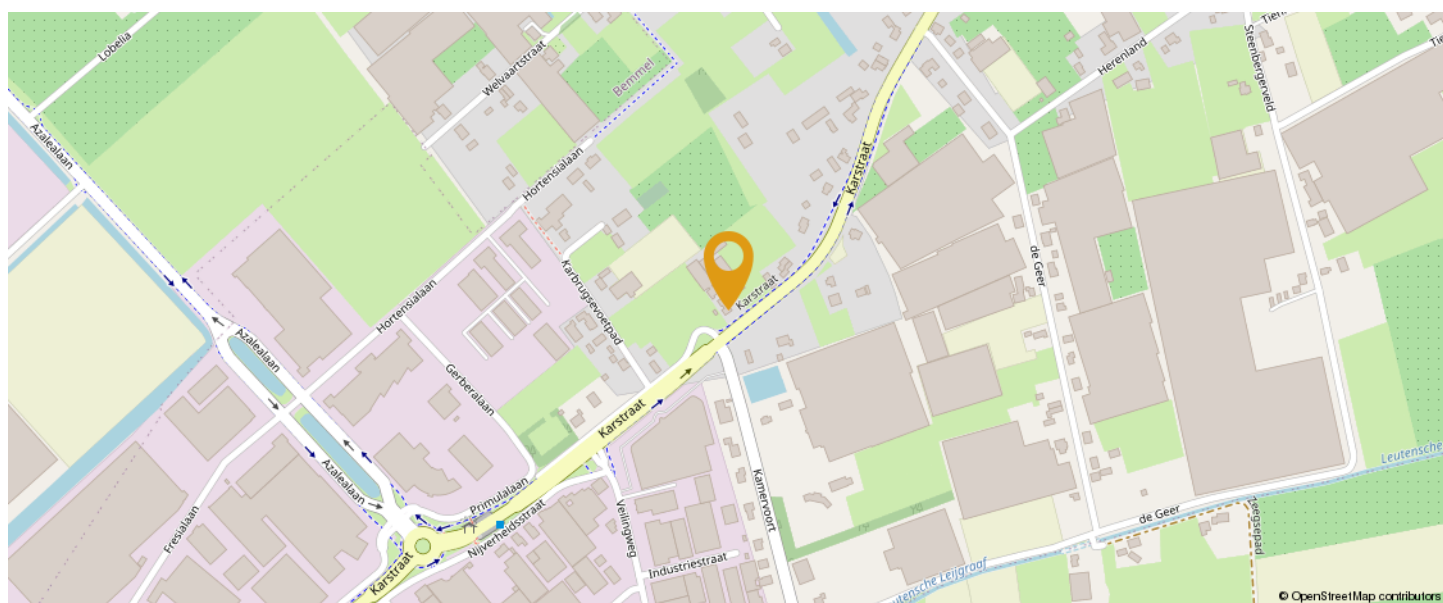
Overige inpandige ruimte: ca. 9 m²

Externe bergruimte: ca. 78 m²

Inhoud woonhuis: 630 m³

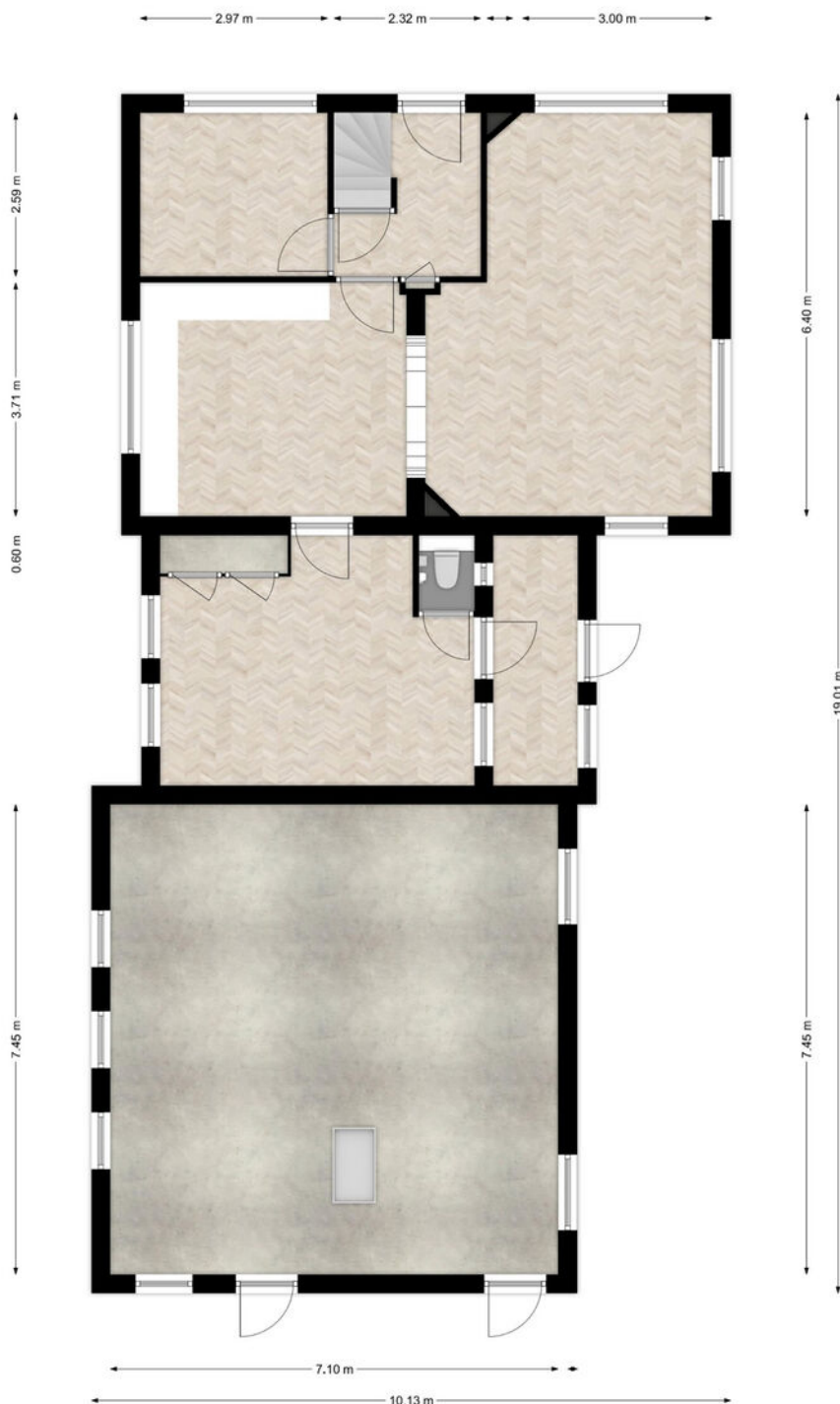
Perceeloppervlakte: 1.165 m²

Energielabel: E



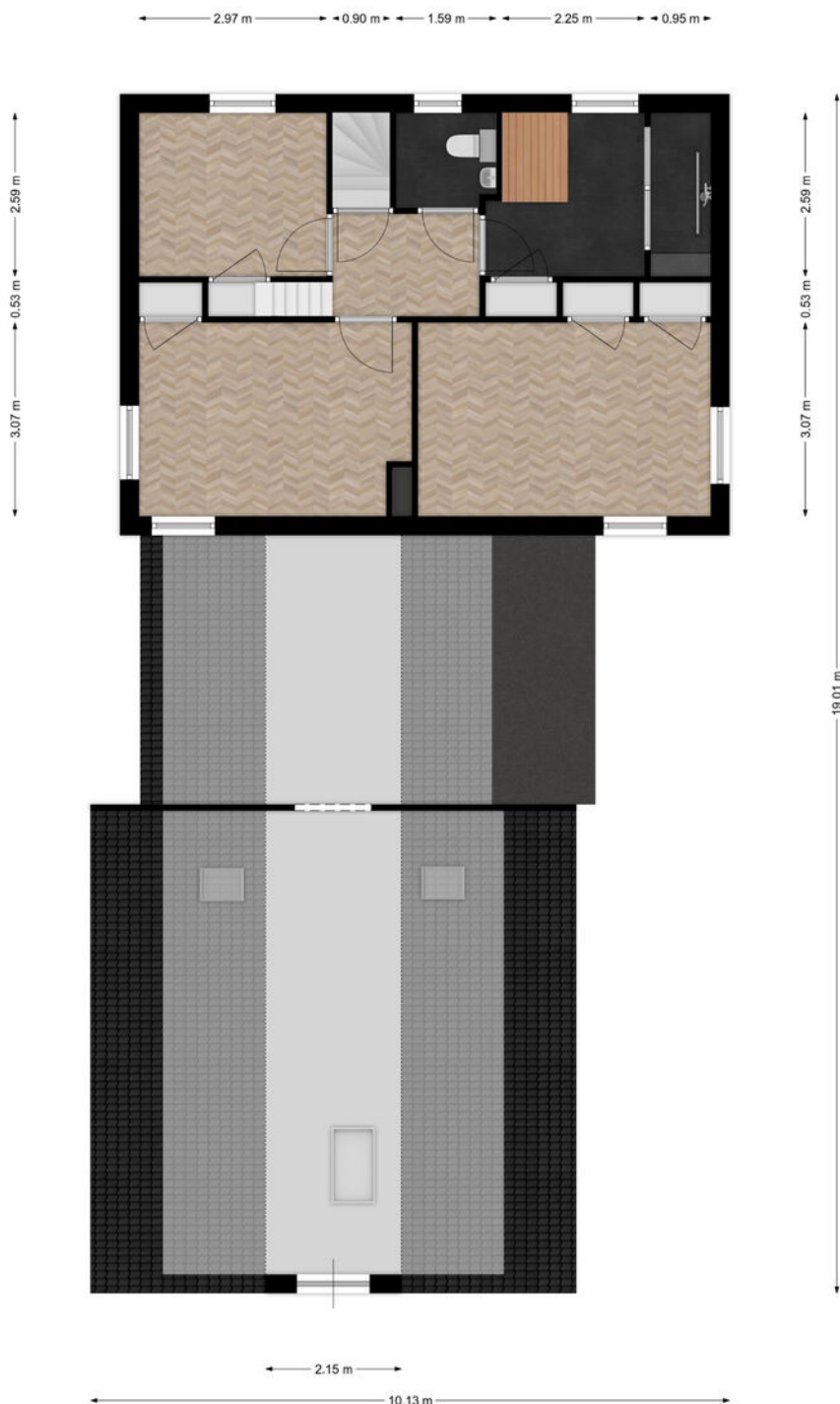
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



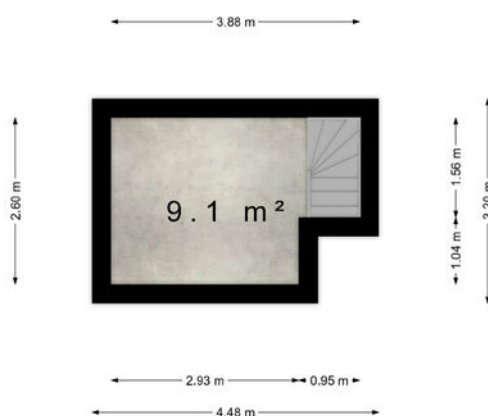
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



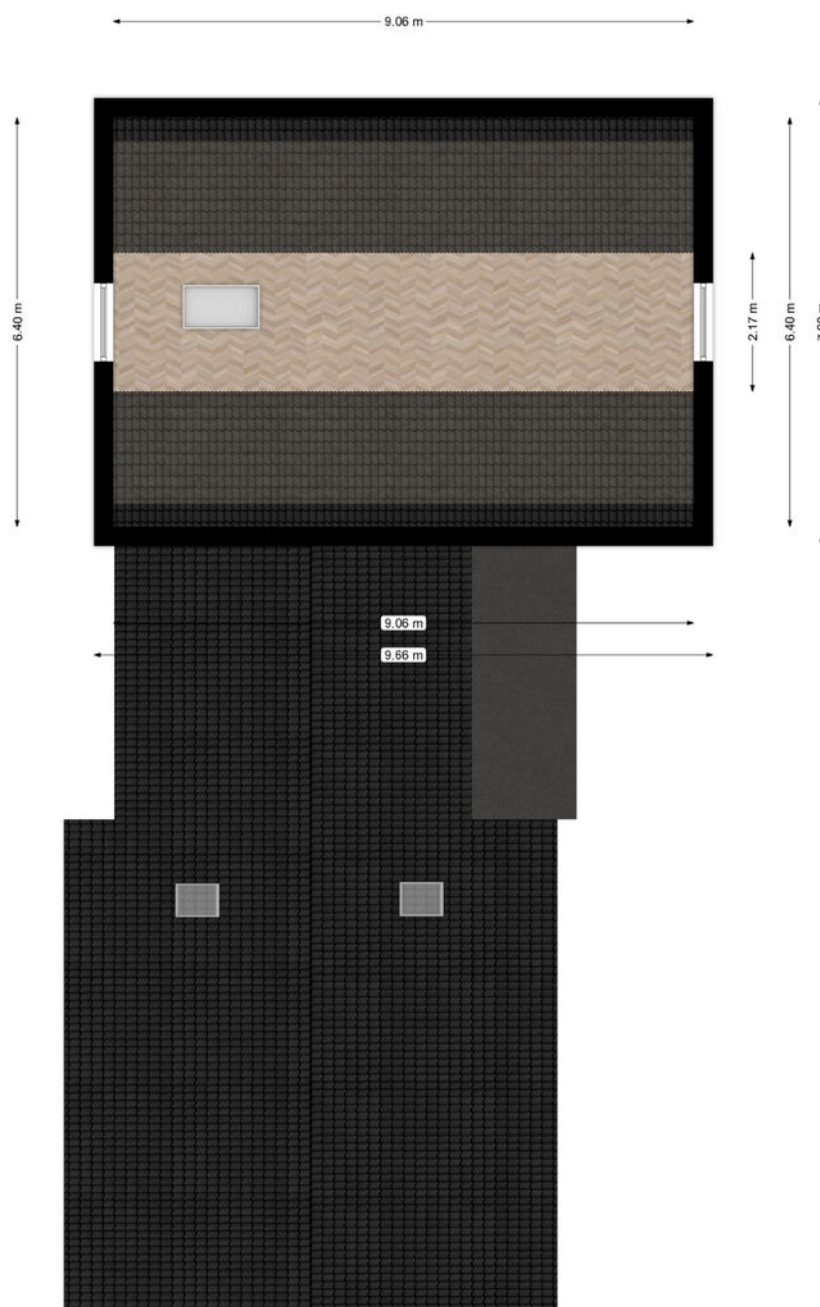
PLATTEGRONDEN.

Kelder



PLATTEGRONDEN.

Zolderetage



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Aard- en nagelvast	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen		x	
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Aard- en nagelvast	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Aard- en nagelvast	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huissen



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie M Perceel 1197 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 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.

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