



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kamervoor 177 Huissen

VRAAGPRIJS € 649.500 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Vrijstaande bedrijfswoning met royale bedrijfsruimte, woonkeuken en bg-kamer

Vrijstaande bedrijfswoning met royale bedrijfsruimte, moderne woonkeuken en extra begane grondkamer. Aan de rustige Kamervoor in een groene en gemoedelijke omgeving staat deze verrassend ruime vrijstaande bedrijfswoning, die wonen en werken op uitstekende wijze combineert. De woning beschikt over een royale bedrijfsruimte met eigen voorzieningen, een ruime woonkamer, moderne woonkeuken met kookeiland, een extra begane grond (slaap)kamer. Met meerdere slaapkamers, een zonnige achtertuin met terras en parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze bedrijfswoning ruimte en comfort.

De woning bevindt zich aan de rand van Huissen met op korte afstand het centrum van Huissen. Hier bevinden zich alle benodigde voorzieningen. De directe omgeving is groen, kindvriendelijk en ruim van opzet. De verbinding op de uitvalswegen richting Arnhem, Nijmegen en de snelwegen A12 en A50 is uitstekend.

INDELING.

Bij aankomst valt de brede oprit op, afgewerkt met grind en met ruimte voor meerdere auto's. De voordeur biedt toegang tot een ruime ontvangsthal met lichte laminaatvloer en zicht op de houten trapopgang. Vanuit de hal leidt een open doorgang naar de woonkeuken, die uitgevoerd is in een beige hoogglans afwerking. Het centrale kook- en spoeleiland is voorzien van een strak werkblad met geïntegreerd stopcontact en een 5-pits inductiekookplaat. De keuken is verder voorzien van een combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en volop opbergruimte. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor prettige lichtinval.

De keuken staat in open verbinding met de woon- en eetkamer, waar de vloer naadloos doorloopt. De eetkamer beschikt over openslaande deuren naar de zijkant van het perceel, met toegang tot het grindpad. In de woonkamer vormt een elektrische voorzet haard, ingebouwd in een schouw met houten akoestische panelen, een sfeervol middelpunt.

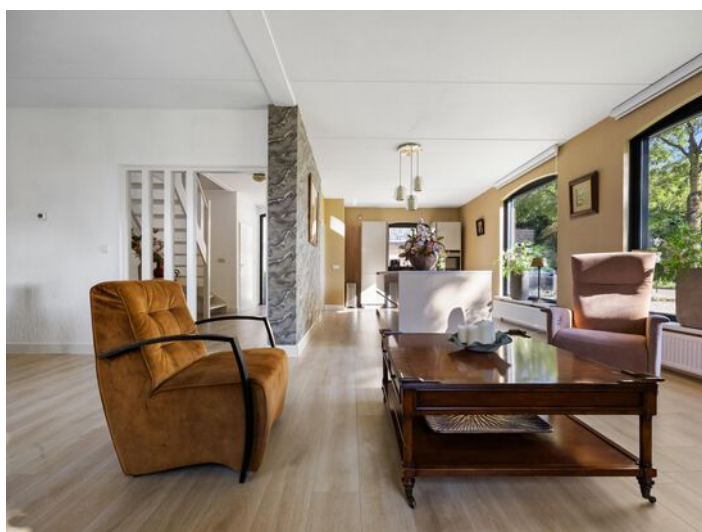
Vanuit de hal is er een doorloop naar een kamer op de begane grond. Deze leent zich uitstekend als slaapkamer, werkruimte of praktijkruimte. Aan de achterzijde is de bijkeuken gesitueerd. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger, een waskast en een fonteintje ondergebracht. Via een buitendeur is de tuin bereikbaar. Het achtergelegen terras is via hier toegankelijk en biedt ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping is de voormalige indeling van twee slaapkamers samengevoegd tot één royale hoofdslaapkamer met ingebouwde kastruimte. Aan de voorzijde bevinden zich twee extra slaapkamers, waarvan één met inbouwkast. De badkamer is centraal op de verdieping gesitueerd en uitgevoerd met een wastafelmeubel, toilet, inloofdouche met wand- en handdouche en inbouwspots. De betegeling is zachte roze/crème-tint van kleur en een dakraam zorgt voor natuurlijk lichtinval.

Vliering/zolder: de vliering/zolder is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt veel opbergruimte. De CV-ketel bevindt zich hier. Tevens biedt de vliering/zolder mogelijkheden tot het creëren van (twee) extra slaapkamer(s) indien de vlizotrap wordt vervangen door een vaste trap..

Bedrijfsruimte: de achtergelegen bedrijfsruimte is in 2020/2021 volledig nieuw gerealiseerd en verkeert in uitstekende staat. Deze ruimte beschikt over een eigen CV-ketel uit 2020. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. De indeling leent zich uitstekend voor meerdere werkplekken, maar ook voor gebruik als praktijkruimte, atelier of kleinschalig bedrijf. Aangrenzend bevindt zich een loggia, die met een eenvoudige ingreep – zoals het plaatsen van een pui – kan worden omgevormd tot extra werkruimte.

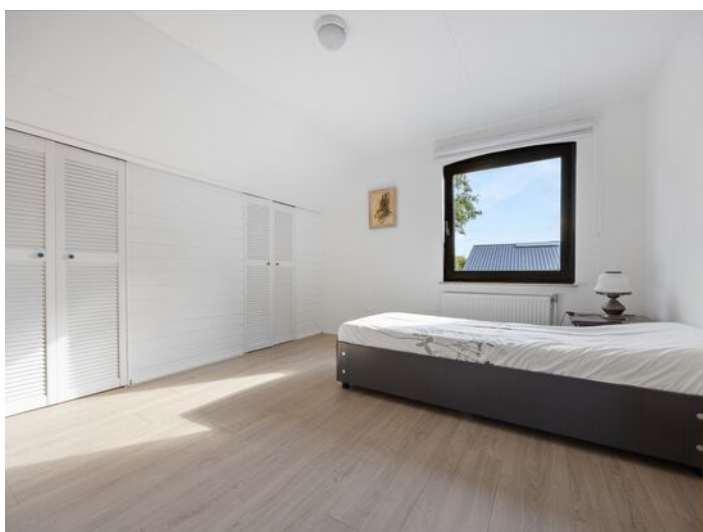
FOTO'S.



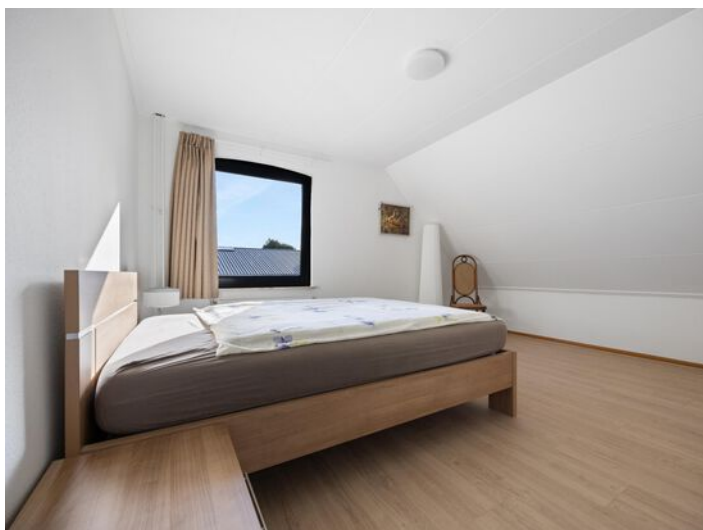
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning met bedrijfsbestemming is gebouwd omstreeks 1981 en in 2024 zijn zo goed als alle kozijnen met beglazing vervangen, vloerisolatie toegevoegd en is de woning geschilderd. De bedrijfsruimte achter op het perceel is in 2020/2021 vernieuwd en kent meerdere gebruiksdoeleinde (bekijk hiervoor het geldende bestemmingsplan). De woning beschikt over energielabel C. Gezien de reeds uitgevoerde verbeteringen is dit label vermoedelijk verouderd en mogelijk gunstiger bij heropname.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 169 m²

Overige inpandige ruimte: 25 m²

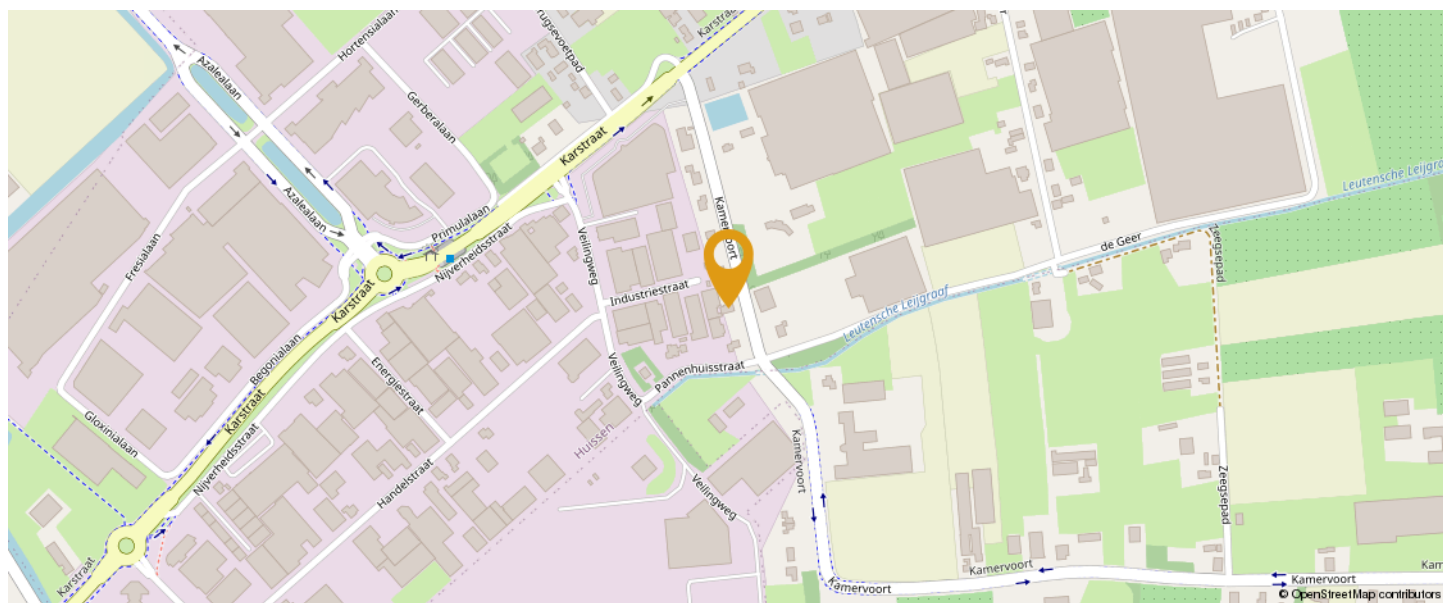
Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m²

Bedrijfsruimte: 59 m²

Inhoud woonhuis: 694 m³

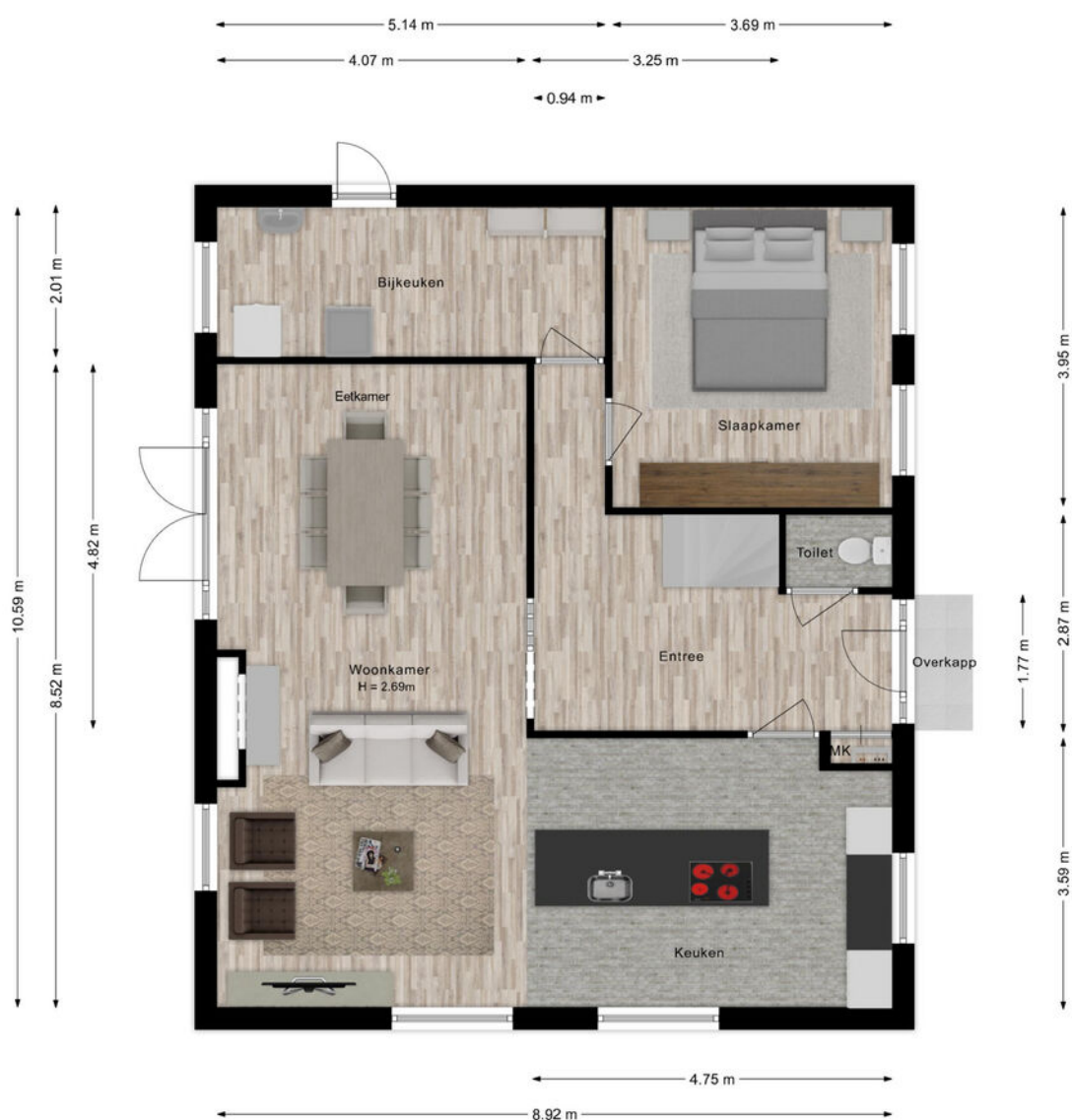
Perceeloppervlakte: 470 m²

Energietabel: C



PLATTEGRONDEN.

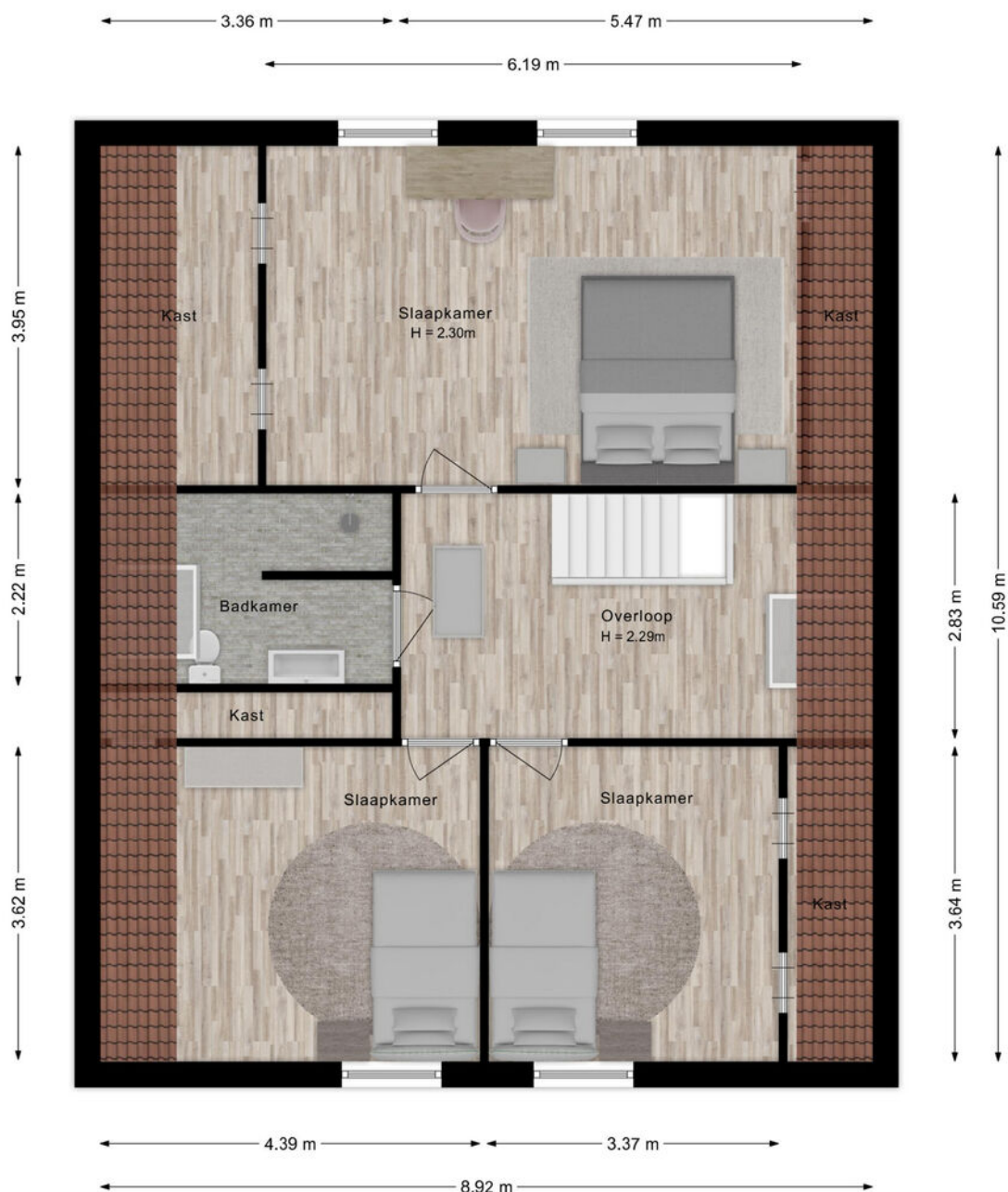
Begane grond



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

PLATTEGRONDEN.

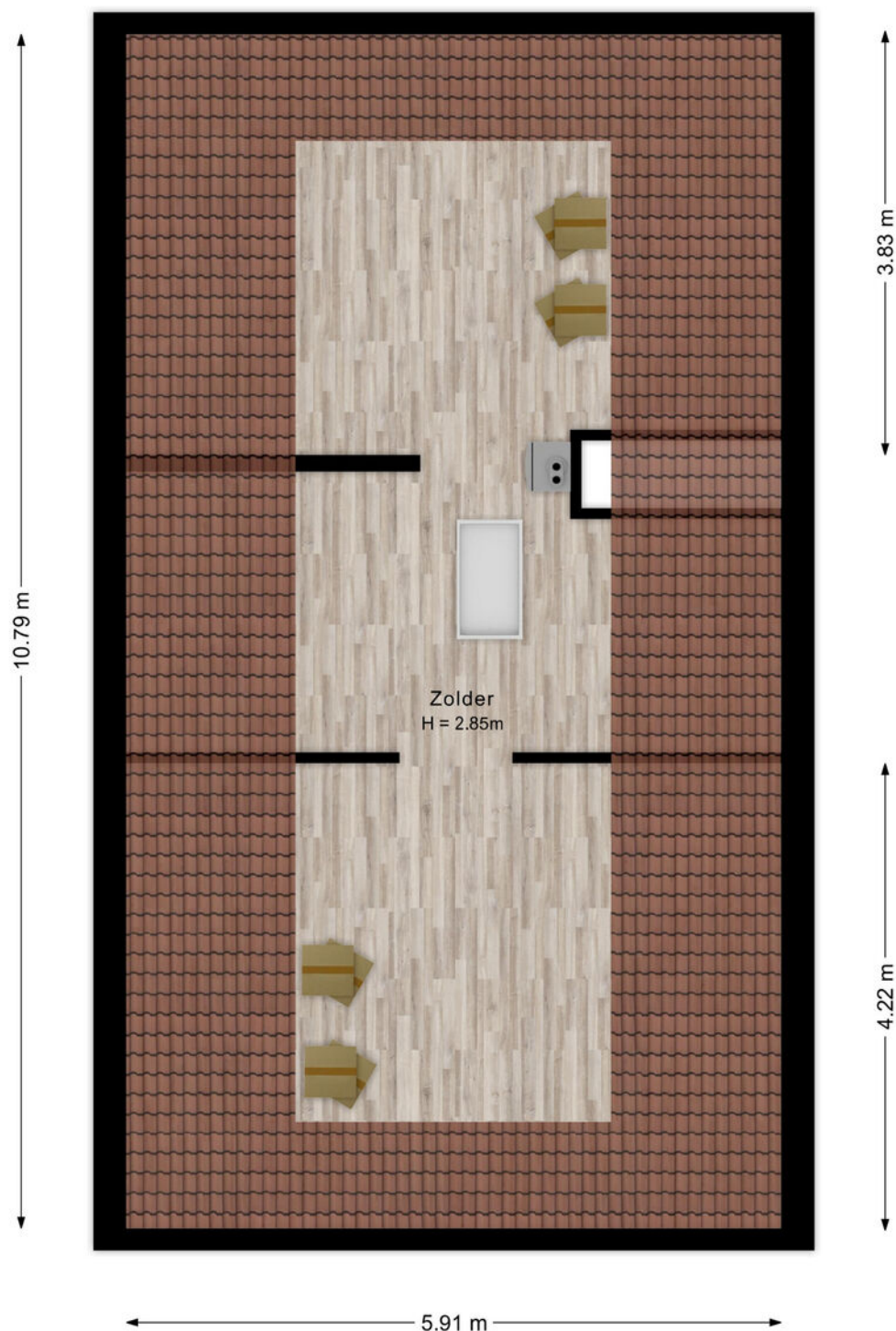
Eerste verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

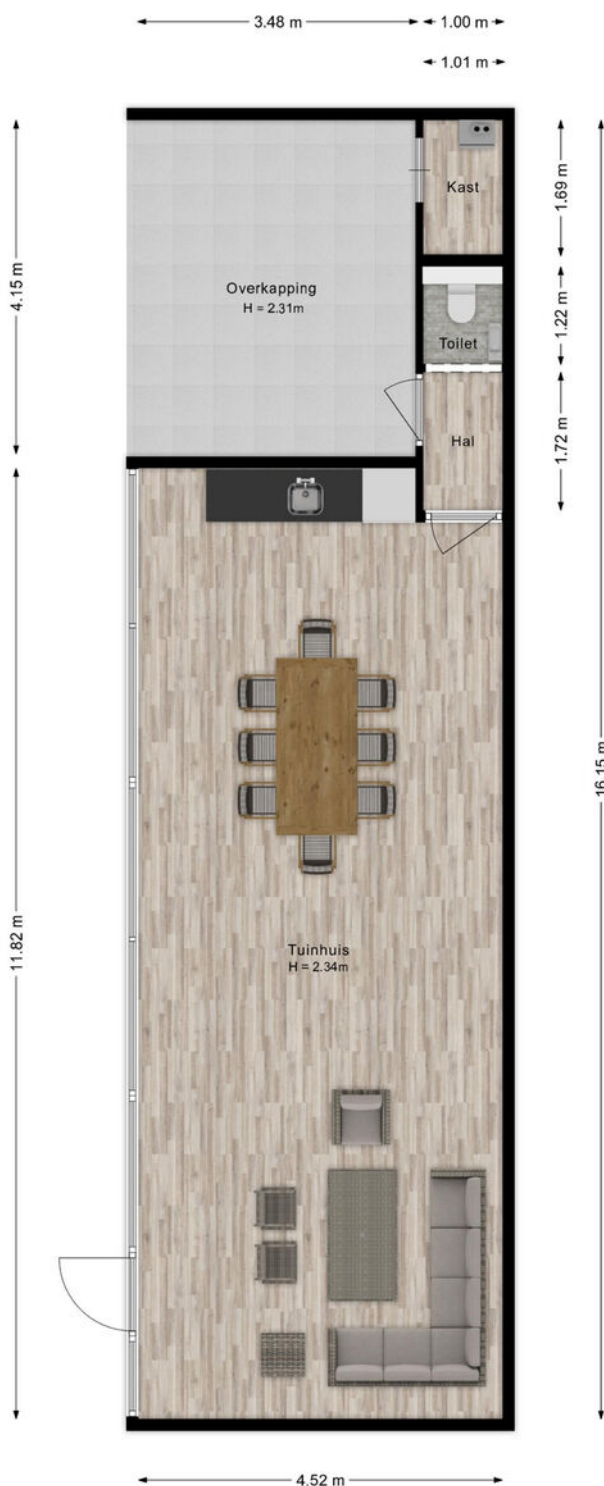
Tweede verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

Bedrijfsruimte



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			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 4952	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025
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 (vloeistof)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