



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Rietbaan 24 Huissen

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Royale maisonnette met balkon met vrij uitzicht, 2 slaapkamers, eigen parkeerplaats en berging.

Royale maisonnette (104 m²) met heerlijk balkon, uitzicht biedende over de dijk en haar uiterwaarden, op steenworp afstand van het centrum. Wat meteen opvalt in deze 2-laagse woning zijn de aangenaam hoge plafonds. De maisonnette heeft een lichte woonkamer met schuifpui naar het brede balkon, een open keuken, 2 zeer ruime slaapkamers en een compleet uitgevoerde badkamer. Een eigen parkeerplek en privéberging in de onderbouw maken het woongenot van deze woning compleet!

De maisonnette is onderdeel van het kleinschalige complex Swaenesteijn (in totaal 22 appartementen). Met het park met waterpartijen, de prachtige natuur van de uiterwaarden en oevers van de Nederrijn op loopafstand is ontspannen in het groen altijd dichtbij. Het bruisende, gezellige centrum van Huissen biedt tal van faciliteiten binnen handbereik, zoals een supermarkt, winkels, cafés en restaurants, openbaar vervoer, medische voorzieningen, (basis)scholen en opvang, een zwembad en diverse (sport)verenigingen. Bovendien is de bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet uitstekend.

INDELING.

Stijlvolle en gebruiksvriendelijke entree met brievenbustableau en videofooninstallatie. De centrale hal met trappenhuis en liften naar de verdieping. De hal heeft een bijzondere lichtinval door de gebouw-hoge glazen zijgevel. Aan de centrale hal ligt de voordeur van deze maisonnette.

Royale entree/hal met vaste garderobekast onder de imposante trapopgang, meterkast (met glasvezelaansluiting), en deuren naar de 2 riante slaapkamers met ramen aan de dijkzijde (voorzien van horren).

De in zwart-wit tinten uitgevoerde, ruime badkamer is ingericht met een grote inloopdouche, een riant designligbad afgewerkt met mozaïektegels, een wastafelmeubel met dubbele wasbak, radiator en mechanische ventilatie. Het separate toilet – met wandcloset, fontein en afzuiging – bevindt zich naast de badkamer. De begane grond wordt gekenmerkt door zeer hoge plafonds, wat een aangenaam ruimtelijk effect geeft en de maisonnette extra cachet geeft.

Open metaal-/houten bordestrap naar de eerste etage met woonkamer, open keuken en bijkeuken. De living is gericht op de dijk en kenmerkt zich door een zonnige raampartij over de volle breedte met een schuifpui naar het royale balkon. Vanaf hier is het uitzicht over de uiterwaarden verrassend groen en weids.

Vanuit de woonkamer vrije doorloop naar de halfopen keuken met gezellige ontbijt-/zitbar. Het kookgedeelte is in hoogglans en greeploos uitgevoerd, en beschikt over de nodige inbouwapparatuur: een 5-pits gasfornuis met brede RVS achterplaat en dito afzuigkap, combimagnetronoven, koelkast en vaatwasmachine. Verder is de keuken ingericht met inbouwspots, extra wandcontactdozen, soft-close laden en veel bergruimte in de laden en kasten.

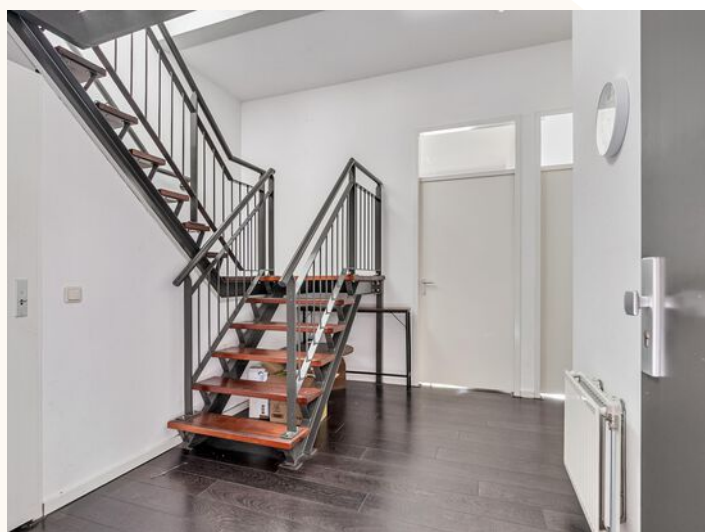
Aan de keuken grenst de grote bijkeuken/berging met opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HR, 2004, eigendom), ventilatie-unit en voldoende plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast en/of vriezer.

In de onderbouw bevindt zich voor bewoners een afsluitbaar parkeerterrein met ook voor deze maisonnette een privéparkeerplaats en eigen berging. De vooroprit is verwarmd tegen gladheid in de wintermaanden.

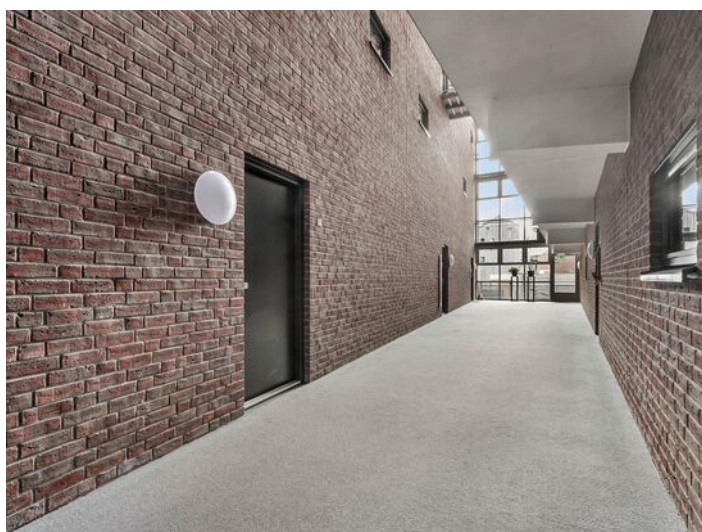
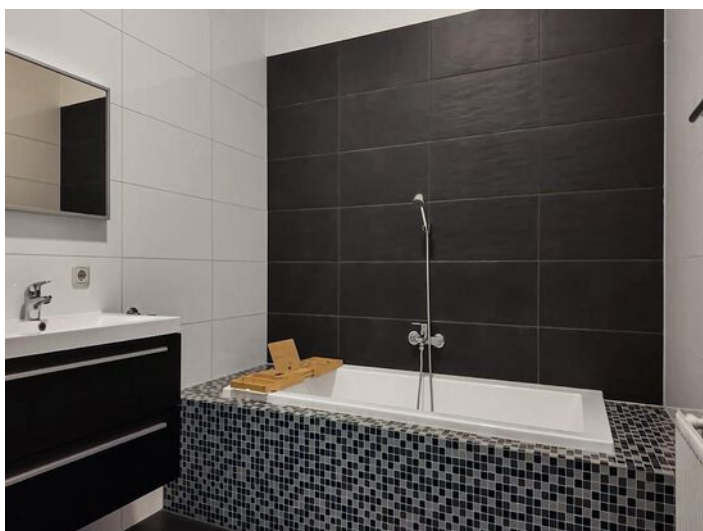
FOTO'S.



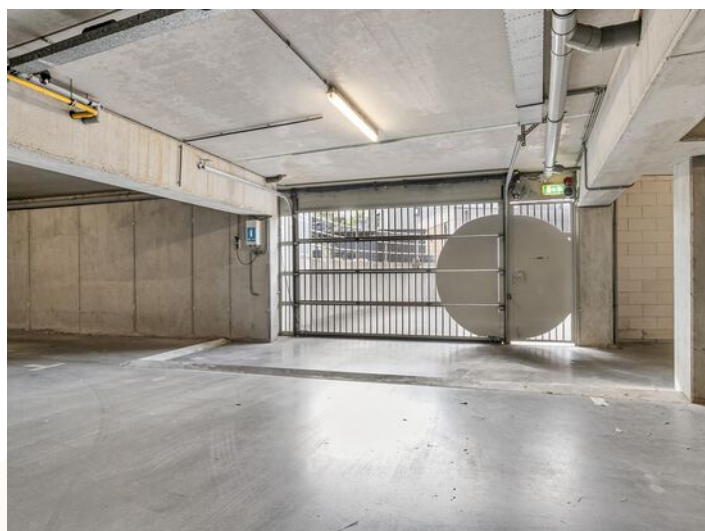
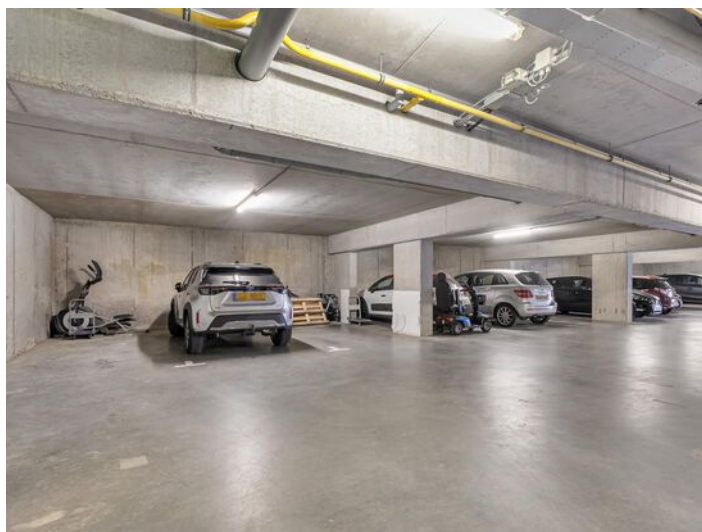
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.





BIJZONDERHEDEN.

Deze in 2002 gebouwde maisonnette op de 1e en 2e woonlaag van het kleinschalige complex is goed onderhouden en optimaal geïsoleerd (energielabel A+). Alle ramen en de schuifpui zijn uitgerust met horren. De keuken en sanitaire ruimten zijn voorzien van regelbare mechanische ventilatie. Met de auto is de parkeerplek in het souterrain goed toegankelijk, te voet is de ingang van het complex eveneens voor iedereen uitstekend toegankelijk middels trap en lift. Het complex heeft een actieve & gezonde vereniging van eigenaars en de maandelijkse bijdrage is € 210,-.

KENMERKEN.

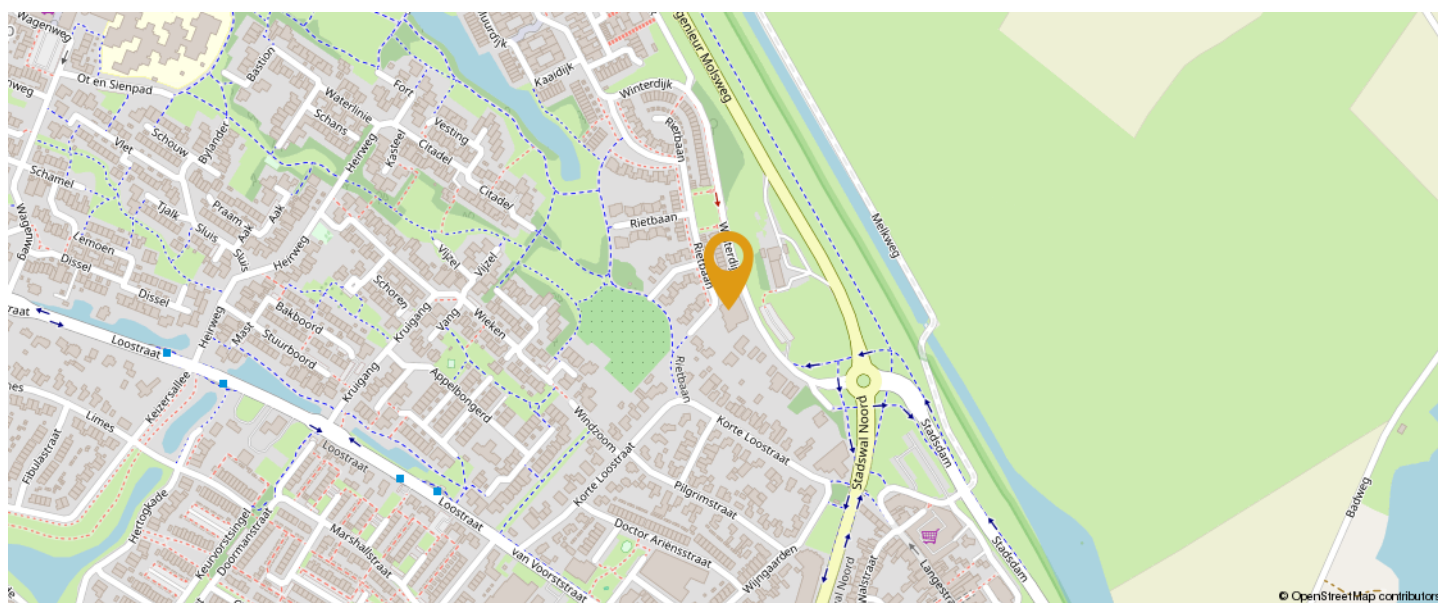
Gebruiksoppervlakte wonen: 104 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²

Externe bergruimte: 16 m²

Inhoud woonhuis: ca. 423 m³

Energielabel: A +



PLATTEGRONDEN.

Begane grond

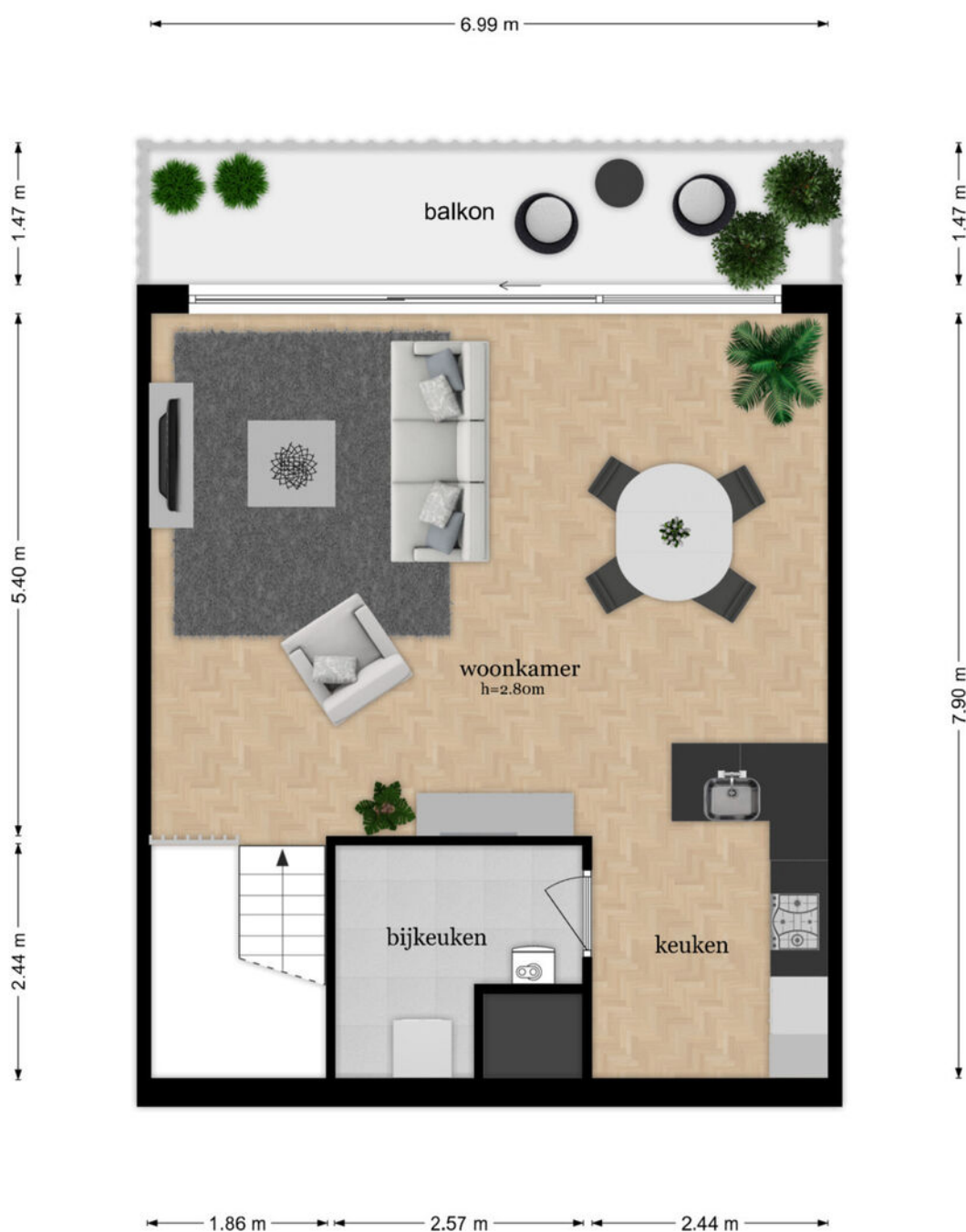
Rietbaan 24 - Huissen
Begane Grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping

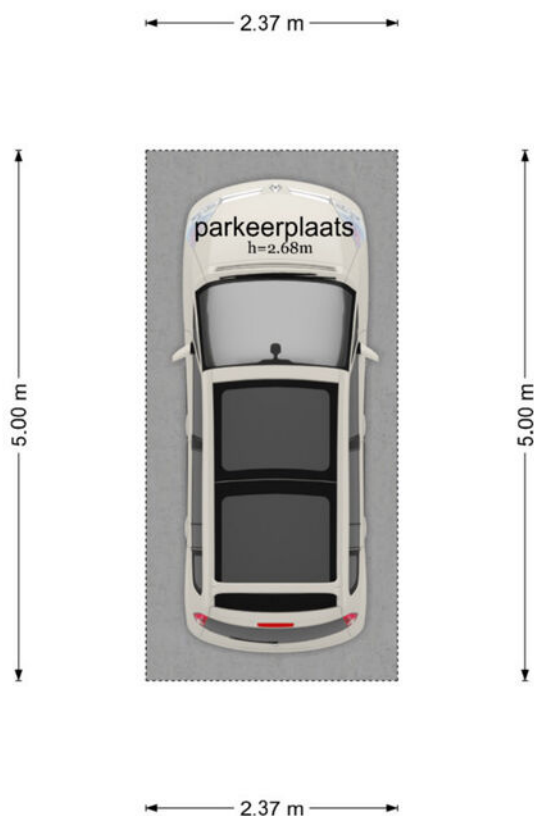
Rietbaan 24 - Huissen Eerste Verdieping



PLATTEGRONDEN.

Parkeerplaats

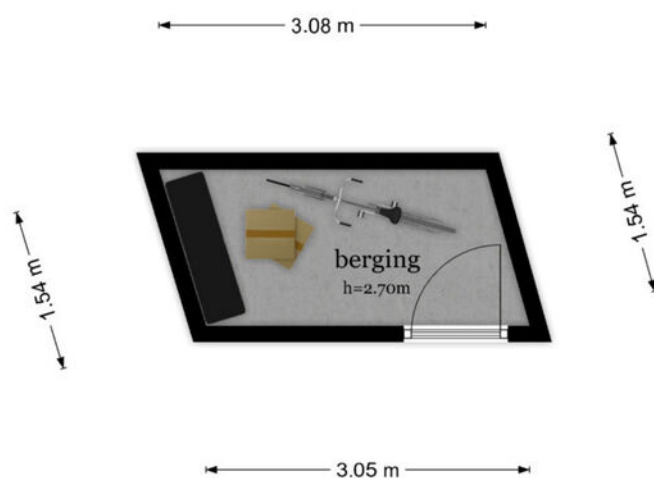
Rietbaan 24 - Huissen Parkeerplaats



PLATTEGRONDEN.

Berging

Rietbaan 24 - Huissen Berging



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	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		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

Tuin

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Huissen	
	Vastgestelde kadastrale grens	I	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4410
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 (vloeistoffen) 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