



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Karstraat 5 Huissen

VRAAGPRIJS € 1.285.000,- K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Royale vrijstaande villa met multifunctionele garage annex berging en riante tuin.

Royale vrijstaande villa met grote multifunctionele garage annex berging en riante vrij gelegen tuin. Deze vrijstaande woning ademt karakter en biedt behalve riante leefruimten veel modern comfort en is bovendien geheel gas-loos.

Met een woonoppervlakte van 353 m² beschikt deze villa over een zeer grote woonkamer met houtkachel, luxe woonkeuken met eiland en pantry, kantoorkamer, bijkeuken, 4 slaapkamers, badkamer, zolder en zeer grote, multifunctionele kelder. Daarnaast is de dubbele garage uitgebouwd, vorstvrij en voor meerdere doeleinden geschikt. De woning heeft 48 zonnepanelen en een warmtepomp (energielabel A).

Op een kavel van 1.532 m² ligt deze woning met voortuin, brede oprit en riante, verrassend diepe achtertuin. De op het zuidoosten gerichte achtertuin heeft een heerlijk terras – met overkapping –, verbonden met een groot gazon. Privacy, ruimte en rust; een fijne plek voor kinderen om te spelen en/of volwassenen om tot rust te komen.

Centraal gelegen aan de Karstraat bevinden diverse voorzieningen zich dichtbij; bushalte, scholen en opvang, supermarkt, gemeentehuis, medisch centrum en diverse (sport)verenigingen. Het bourgondische centrum van Huissen met een breed aanbod van winkels en horecagelegenheden bevindt zich op in enkele minuten afstand. De bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en het landelijke (snel)wegennet is uitstekend.

INDELING.

Begane grond: voortuin, overdekte entree. Ruime hal met trapopgang (2 bordessen), toilet (met wandcloset, metalen fontein, toiletraam). Begane grond (kantoor)kamer aan de voorzijde. Woonkeuken met vaste hoekbank bij het raam naar de voortuin. Gebruikmakend van high-end materialen en apparatuur is de luxe keuken uitgevoerd met: een groot kookeiland met slimme inductiekookplaat (ATAG Celsius° Cooking, 6 warmtezones), op afstand bedienbare re-circulaire plafondafzuigkap (hoogte instelbaar, Permalyt filter), bar (plek voor 3 krukken) en wijnkoeler geïntegreerd in de zijkant van het natuurstenen werkblad. Daarnaast zijn er een vaatwasser, gootsteen met kokend- en bruiswaterkraan (Quooker), combioven, stoomoven en veel bergruimte beschikbaar. Verrassend is de achter openslaande keukendeuren schuilgaande pantry. Behalve veel bergruimte zijn hier een extra koelkast en grote diepvries aanwezig. Vaste keuken- bergkast onder de trapopgang.

Openslaande deuren naar de zeer grote woonkamer met houtkachel, voorzien van schuifpui naar de achtertuin. Vanuit de keuken deur naar de hal aan opritzijde, met garderobe, meterkast/technische ruimte. Deur naar de kelder. Bijkeuken met keukenopstelling (met spoelbak) en aansluitingen voor wasmachine en droger, deur naar de achtertuin.

Kelder: hal, kelderruimte 1 met kelderraam aan opritzijde. Deur naar technische ruimte met warmtepomp en batterijensysteem (Solarwatt) t.b.v. opslag zonnepanelen en volledige backup stroomvoorziening.

Kelderruimte 2 met 2 ramen aan zijtuinzijde. Deze grote ruimte kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt, zoals game room, sportruimte, kantoor- of hobbyruimte, man cave, etc.

Eerste verdieping: grote overloop met dakkapel, separaat toilet en vaste bergkast. Slaapkamer 1 aan de voorzijde met studeer-/gamehoek, slaapkamer 2 met erker aan opritzijde, slaapkamer 3 met 2 ramen richting oprit, een deur naar het balkon en een inbouwkast. De master bedroom (slaapkamer 4) aan rechterachterzijde, met inbouwkast (2 deuren), heeft deuren naar de overloop, het balkon en de badkamer. Centraal aan de achterzijde is de badkamer ingericht met een ligbad, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast erboven in hoekopstelling, een badkamermeubel en een inloofdouche met duo hand- en regendouche. Vanaf de overloop een deur met vaste trap naar de zolder.

Zolderverdieping: bestaande uit meerdere compartimenten, waarvan 1 met twee dakramen (Velux, v.v. verduisteringsscreens) en 1 met opstelplaats van een 2e warmtepompboiler.

Buitenruimte en bijgebouwen: brede oprit met voldoende parkeerplaats voor het parkeren van meerdere voertuigen. Grote vrijstaande dubbele garage met elektrisch bedienbare sectionaal deuren. Eenvoudige keukenopstelling met spoelbak. Open doorloop naar de aangebouwde werkplaats/hobbyruimte. In beide ruimten is elektriciteit aanwezig, en zijn er ramen en deuren naar de overkapping/tuin. De riante tuin heeft een groot terras met overkapping (met licht doorlatende dakplaten, inbouwspots en heater.) Het grote gazon is omzoomd met borders en houten erfafscheidingen. De tuin biedt privacy en rust.

FOTO'S.



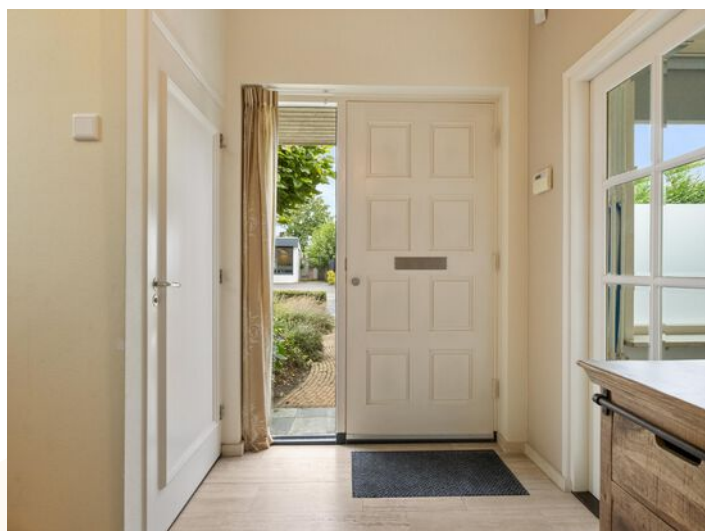
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Gebouwd in 1947, gemoderniseerd en voorzien van technisch en modern comfort: domotica: middels app bedienbare verlichting, elektrisch bedienbare raamdecoratie in de woonkamer, in plafond geïntegreerde speakerinstallatie, airconditioning in alle (slaap)kamers/woonruimten en in de garage annex berging, alarminstallatie, thuisaccu's/batterijensysteem (Solarwatt), 48 zonnepanelen, warm water middels warmtepomp met 1 buffervat (200 l. zolder), waterontharder, glasvezelaansluiting. Keramisch parket in de keuken en woonkamer, (op een enkel raam na) dubbel glas, dakisolatie (1975), geglazuurde dakpannen, zeer luxe woonkeuken met dito pantry. Nieuwe schuifpui (kunststof dubbel glas) in pui van woonkamer. Garage en berging zijn vorstvrij: deels voorzien van vloerisolatie en geheel voorzien van dakisolatie. Terras van gebakken klinkers. Elektrisch bedienbaar uitvalzonnenscherm tegen achtergevel.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 353 m²

Overige inpandige ruimte: 63

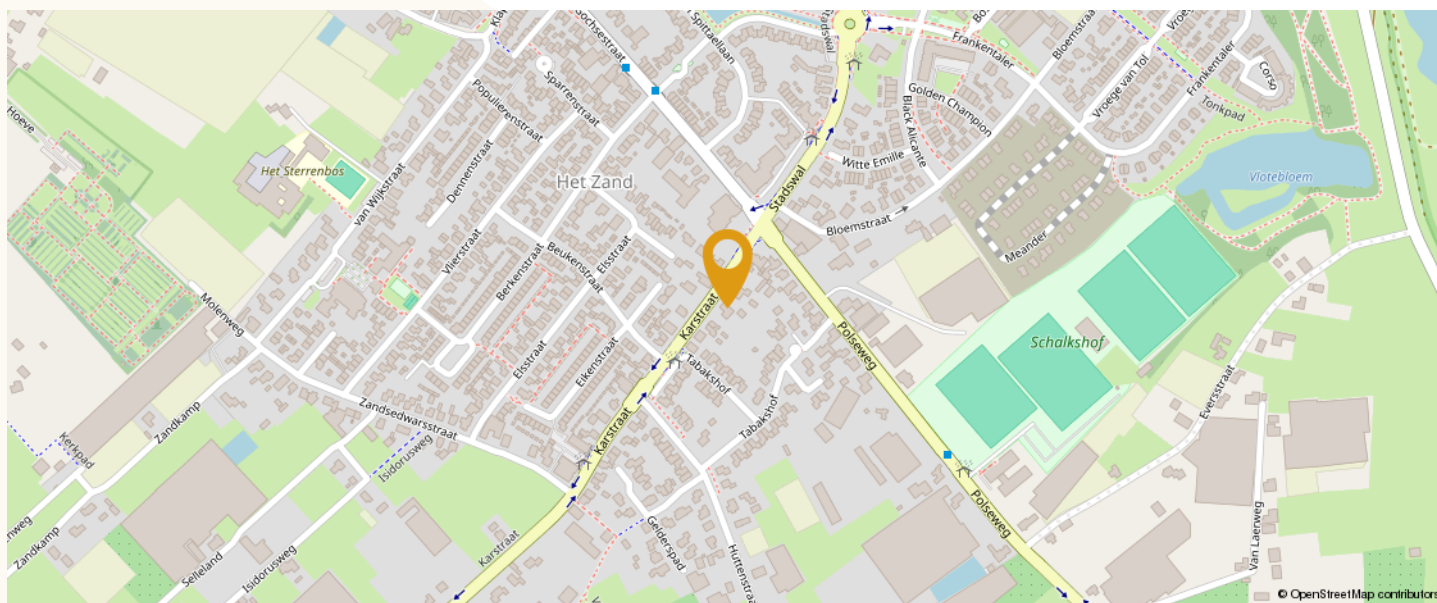
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²

Externe bergruimte: 93 m²

Inhoud woonhuis: ca. 1.412 m³

Perceeloppervlakte: 1.532 m²

Energie label: A





PLATTEGRONDEN.

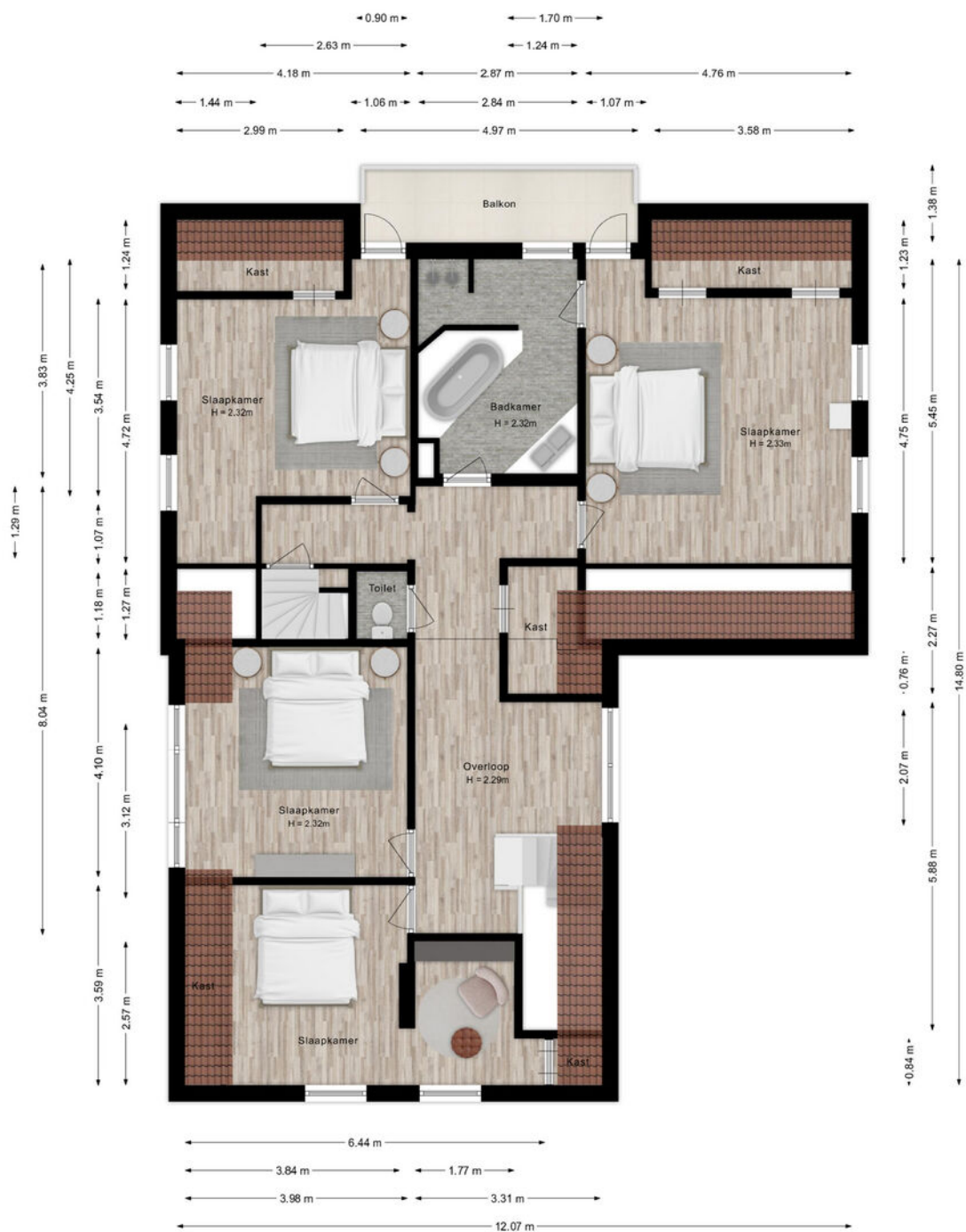
Begane grond



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

PLATTEGRONDEN.

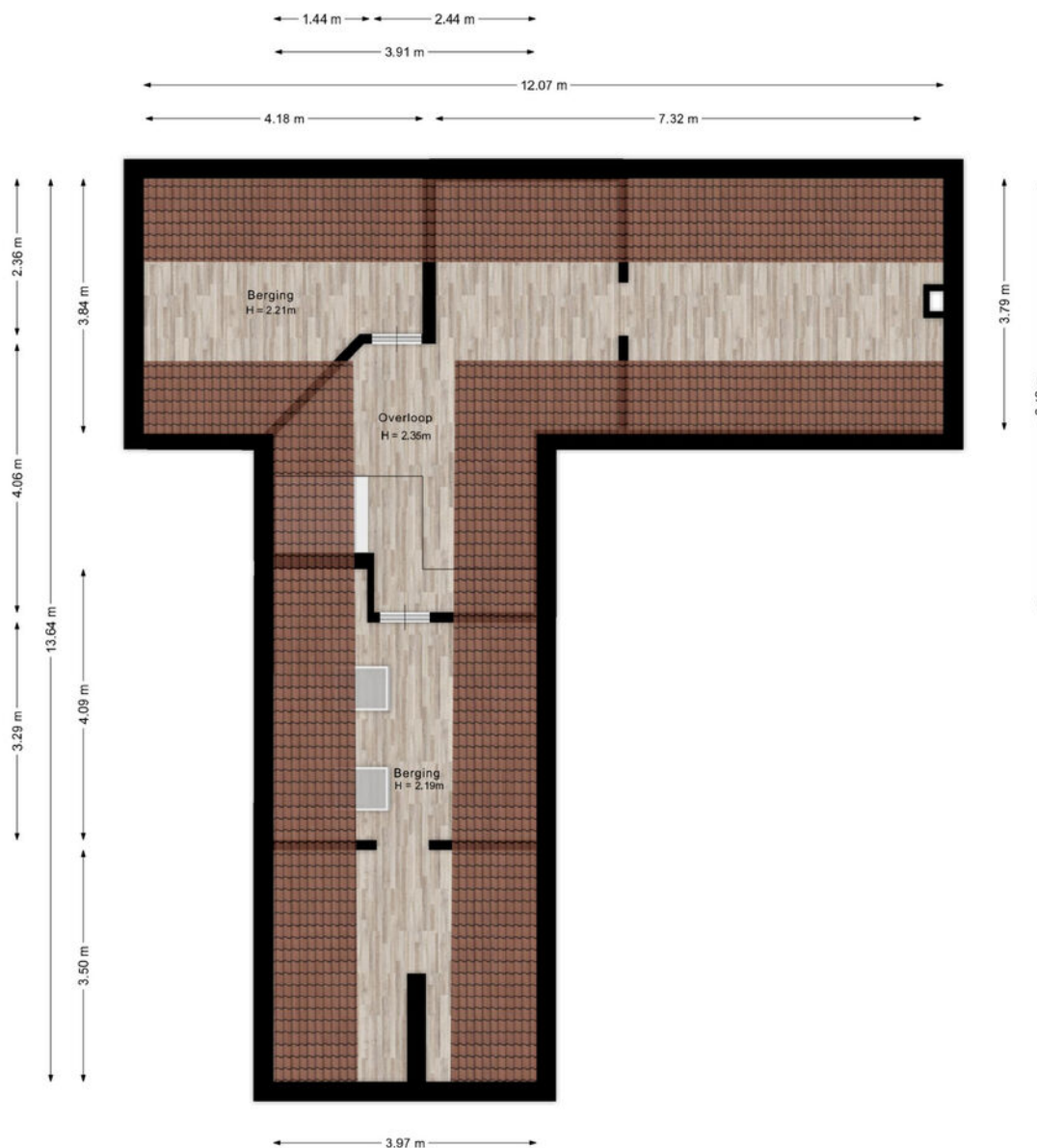
Eerste verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

Zolder



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

PLATTEGRONDEN.

Souterrain



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

PLATTEGRONDEN.

Garage en 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		
Losse (hang)lampen		x	
Domotica systeem	x		
Witte Kast Woonkamer	x		
Kast slaapkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Stoomoven	x		
Wijnkoeler	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
accu/batterijsysteem			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
robot grasmaaiers			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Speakers tuin			x
heater	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
trampoline	x		
speelhuis met vaste glijbaan	x		
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie E Perceel 2630	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 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 (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