

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Woonboerderij met karakter, gastenverblijf en zwembijver

Te koop



HUISSEN

Paasavond 2



Paasavond Huissen

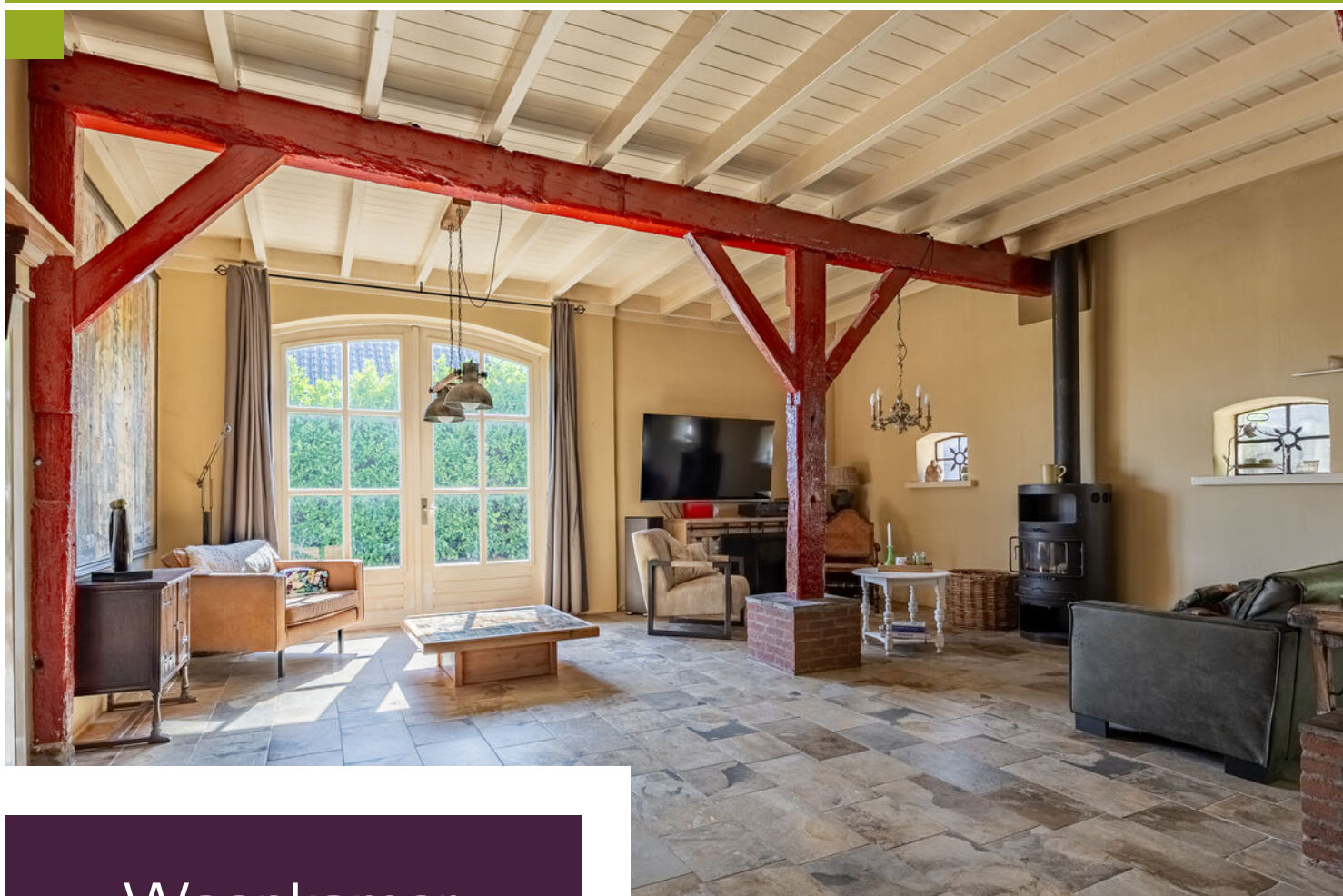
Aan het einde van een rustig, doodlopend straatje in het buitengebied van Huissen, staat deze unieke woonboerderij uit 1912. Het huis is in 2002 volledig gerenoveerd en ademt een warme, kleurrijke sfeer die direct voelt als thuiskomen. Met 238 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een prachtig perceel van ruim 5.000 m², een schitterend aangelegde tuin en een compleet gastenverblijf, is dit een heerlijk familiehuis met alle ruimte om te wonen, werken en ontspannen.

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1912
Woonoppervlakte	238 m ²
Perceeloppervlakte	5005 m ²
Inhoud	920 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen





De boerderij verwelkomt
je met een royale entree
en hal



Woonkamer

woonkamer van bijna 80 m² met hoge balkenplafonds, stoere gebinten en een gezellige houtkachel



Indeling

Begane grond

De boerderij verwelkomt je met een royale entree en hal. De leefruimte is echt indrukwekkend: een woonkamer van bijna 80 m² met hoge balkenplafonds, stoere gebinten en een gezellige houtkachel. De grote ramen en openslaande deuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier.

Aansluitend bevindt zich de landelijke woonkeuken, een sfeervolle ruimte die uitnodigt tot lange avonden koken en tafelen. De combinatie van robuuste materialen, warme groentinten en een groot fornuis maakt dit de centrale plek van het huis. Praktisch gemak is er ook: de bijkeuken biedt extra bergruimte en aansluitingen voor wasmachine en -droger. Verder zijn er op de begane grond nog een opengewerkte opkamer en een aparte kantoorruimte – ideaal voor thuiswerken of studie.

Verdieping

De verdieping telt drie royale slaapkamers, ieder met een eigen, speels karakter. Twee van de kamers beschikken over een trapje naar een vide, waardoor een fijne extra slaap- of speelplek ontstaat. De badkamer is ruim en licht, uitgerust met een ligbad (jacuzzi), aparte douche, en dubbele wastafel.

Een extra toilet is vanaf de overloop bereikbaar. Naast de slaapkamers is er volop bergruimte, waaronder een inloopkast en diverse vaste kasten.





Woonkeuken

De boerderij beschikt over een landelijke woonkeuken, een sfeervolle ruimte die uitnodigt tot lange avonden koken en tafelen.

De combinatie van robuuste materialen, warme groentinten en een groot fornuis maakt dit de centrale plek van het huis.









Verdieping

De verdieping telt drie royale slaapkamers, ieder met een eigen, speels karakter. Twee van de kamers beschikken over een trapje naar een vide, waardoor een fijne extra slaap- of speelplek ontstaat.





Badkamer

De badkamer is ruim en licht, uitgerust met een ligbad (jacuzzi), aparte douche, en dubbele wastafel.

Een tweede toilet is vanaf de overloop bereikbaar.







Gastenverblijf

Achter de woonboerderij staat een volledig geïsoleerd bijgebouw dat ideaal dienstdoet als gastenverblijf of zelfstandig woongedeelte.

Met twee verdiepingen, een eigen keuken, badkamer en volop leefruimte biedt dit huisje veel mogelijkheden – denk aan inwoning van familie, een mantelzorgwoning of juist een fijne plek voor logees. Maar het kan ook een uitstekende plek vormen voor een kantoor aan huis waarbij jouw cliënten nooit in je privé domein hoeven te komen.

Begane grond

Op de begane grond vind je nu een knusse keuken met eethoek, een bescheiden badkamer met douche, een toilet en een praktische bergruimte. Deze bergruimte zou ook kunnen worden omgebouwd tot een woon- of slaapkamer op de begane grond. Vanuit de overkapping met zithoek kijk je prachtig uit over de tuin en de zwembijver – een heerlijke plek om te genieten van rust en privacy.

Verdieping

De verdieping is zodanig ingericht dat aan de ene zijde van de trapopgang een royale woonkamer is gerealiseerd en aan de andere zijde een slaap-, werkkamer is ontstaan. Vanuit het woongedeelte toegang tot een balkon met fraai uitzicht over het groen. Het gastenverblijf ademt dezelfde warme en landelijke sfeer als de hoofdwoning en voelt meteen uitnodigend.





begane grond

Op de begane grond van het
gastenverblijf vind je nu een knusse
keuken met eethoek





Verdieping

De verdieping is zodanig ingericht dat aan de ene zijde van de trapopgang een royale woonkamer is gerealiseerd en aan de andere zijde een slaap-, werkkamer is ontstaan.

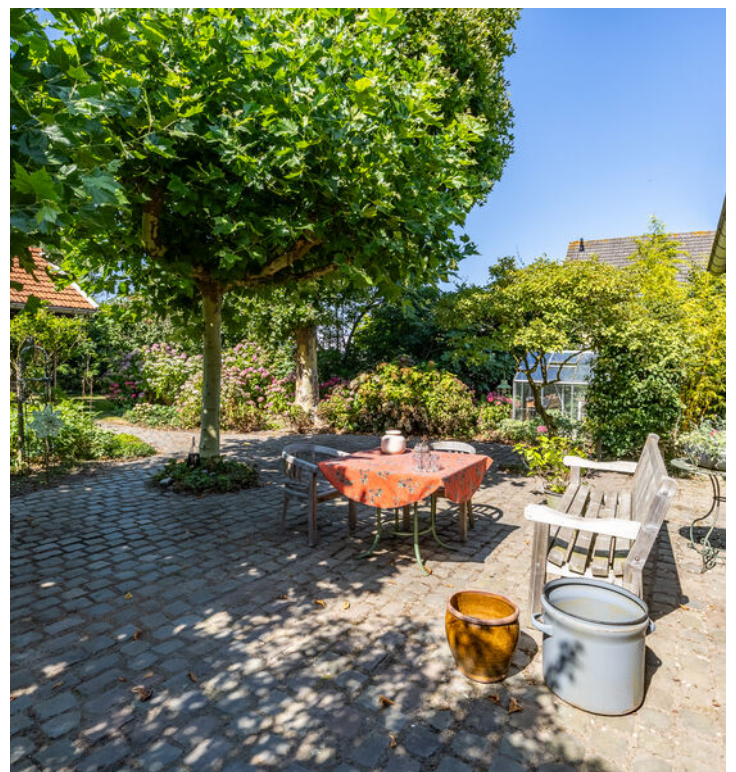






Tuin

Rondom de boerderij ligt een fraai aangelegde tuin met verschillende zitjes en overdekte terrassen. Het perceel van ruim 5.000 m² biedt daarnaast volop ruimte voor kinderen om te spelen en voor liefhebbers van tuinieren of buitenleven.







Zwemvijver

De woonboerderij is voorzien van een riante zwemvijver met natuurlijk helofytenfilter: een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van water, rust en natuur.







Bijgebouwen

Naast het gastenverblijf zijn er nog meer bijgebouwen. Er staan twee open, kapschuur achtige bergingen, een afgesloten schuur en een hobbykas op het erf. Alle gebouwen zijn goed onderhouden en functioneel van aard.





Weiland

Achter de boerderij ligt een weiland van ca. 100 meter diep (ongeveer 3.000 m²). Dit weiland biedt volop kansen voor liefhebbers van het buitenleven. Denk aan het houden van paarden aan huis of het hobbymatig verzorgen van kleinvee. Ook wie droomt van een eigen boomgaard of moestuin vindt hier alle ruimte.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Muurlamp hal	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Laminaat bijgebouw	X		
- Zeil / Novilon bijgebouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Losse koelkast / vriezer		X	
- AGA fornuis / oven		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wildrek boven eiland		X	
- Lepelrek / messenrek aan de wand		X	
- Weegschaal		X	
- Alle losse accessoires		X	
Woning - Sanitair/sauna			
separaat toilet verdieping	X		
Fonteinje in de hal	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

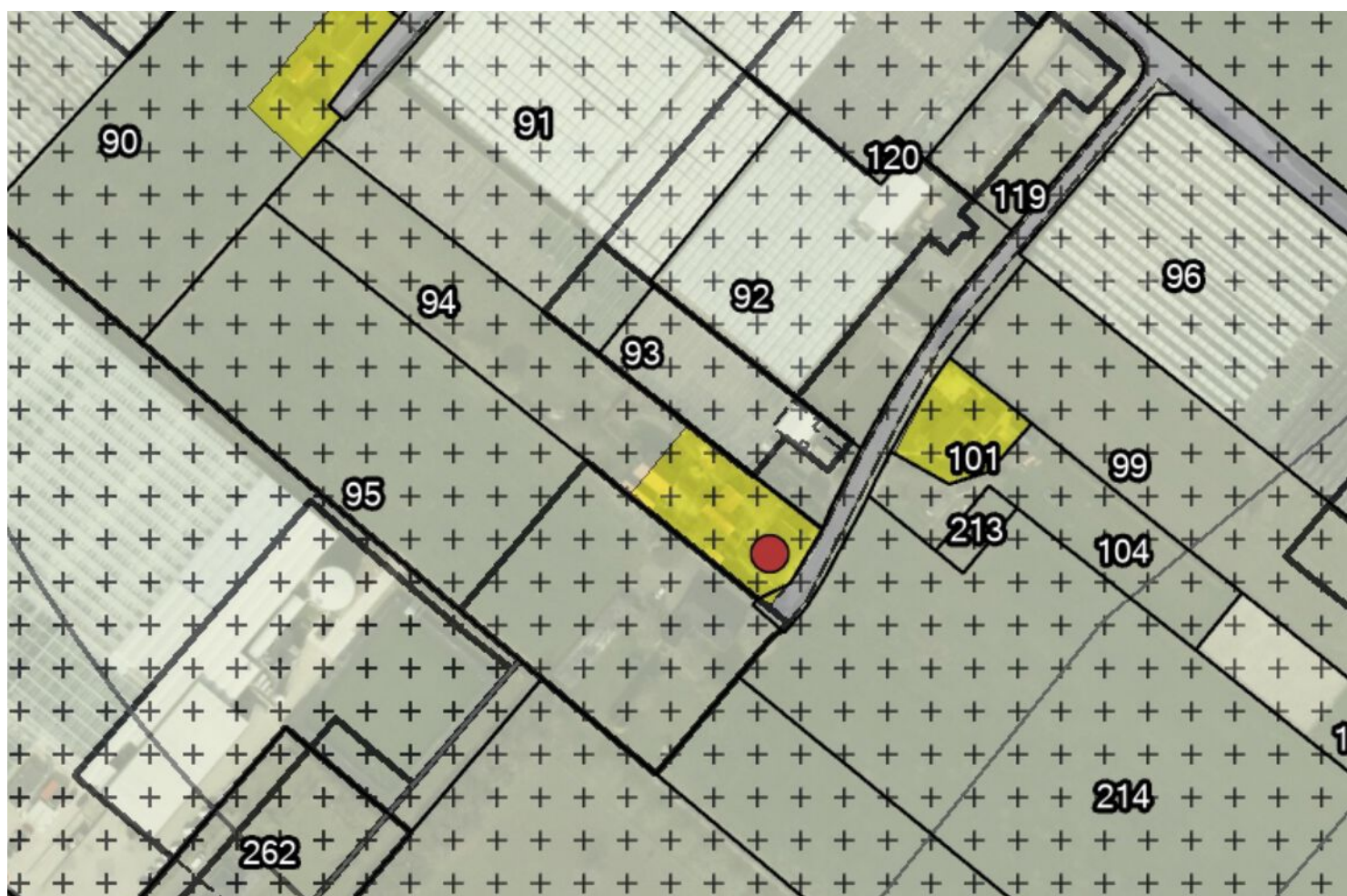
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Keukeninrichting bijgebouw	X		
Badkamerinrichting bijgebouw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler bijgebouw	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkachel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Buitenverlichting aan de muur	X		
Tuin - Bebouwing			
Zwembijver	X		
Hanglampen en muurlampen bijgebouw		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Bodemstofzuiger zwembad			X
Overig - Contracten			
Gebruiksrecht glasvezelaansluiting Digitale Stad (€13,35 per maand)	Moet worden overgenomen		

	plangebied		Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerszone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding		plangebied
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Gescande kaarten	
	bouwvlak		plangebied
		Overige besluiten	
			plangebied

Bestemming

De woning is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Lingewaard, vastgesteld op 31 oktober 2013. Binnen dit plan heeft de locatie een woonbestemming

De woning met bijbehorende gronden zijn beleidsmatig gezien gelegen in het aangewezen glastuinbouw intensiverings-gebied. In dit gebied wordt beleidsmatig alle ruimte gegeven aan de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven en is er geen mogelijkheid voor functieverandering via



> Bekijk deze
woning online!

paasavond2.nl

Stad & Land
makelaardij

Paasavond 2, Huissen



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Plattegrond begane grond woonhuis



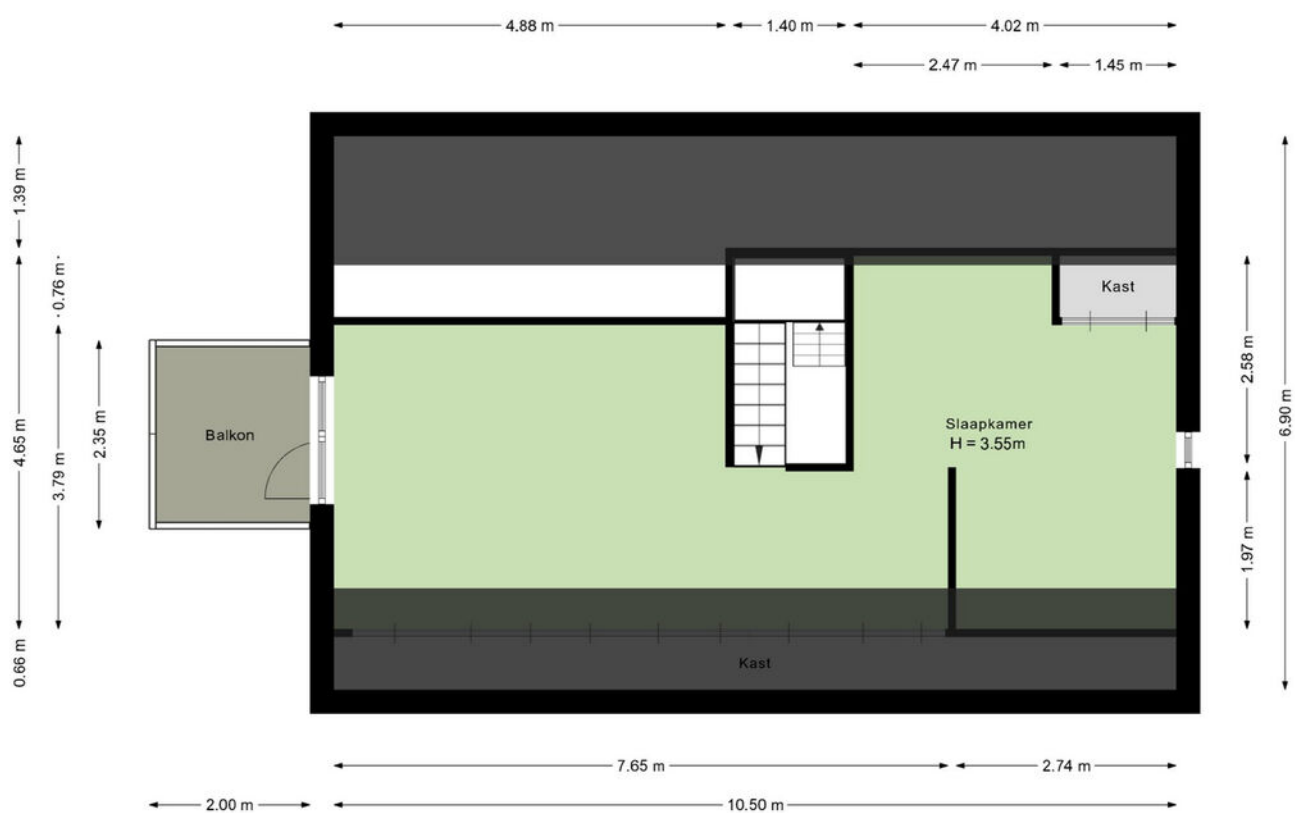
Plattegrond verdieping woonhuis



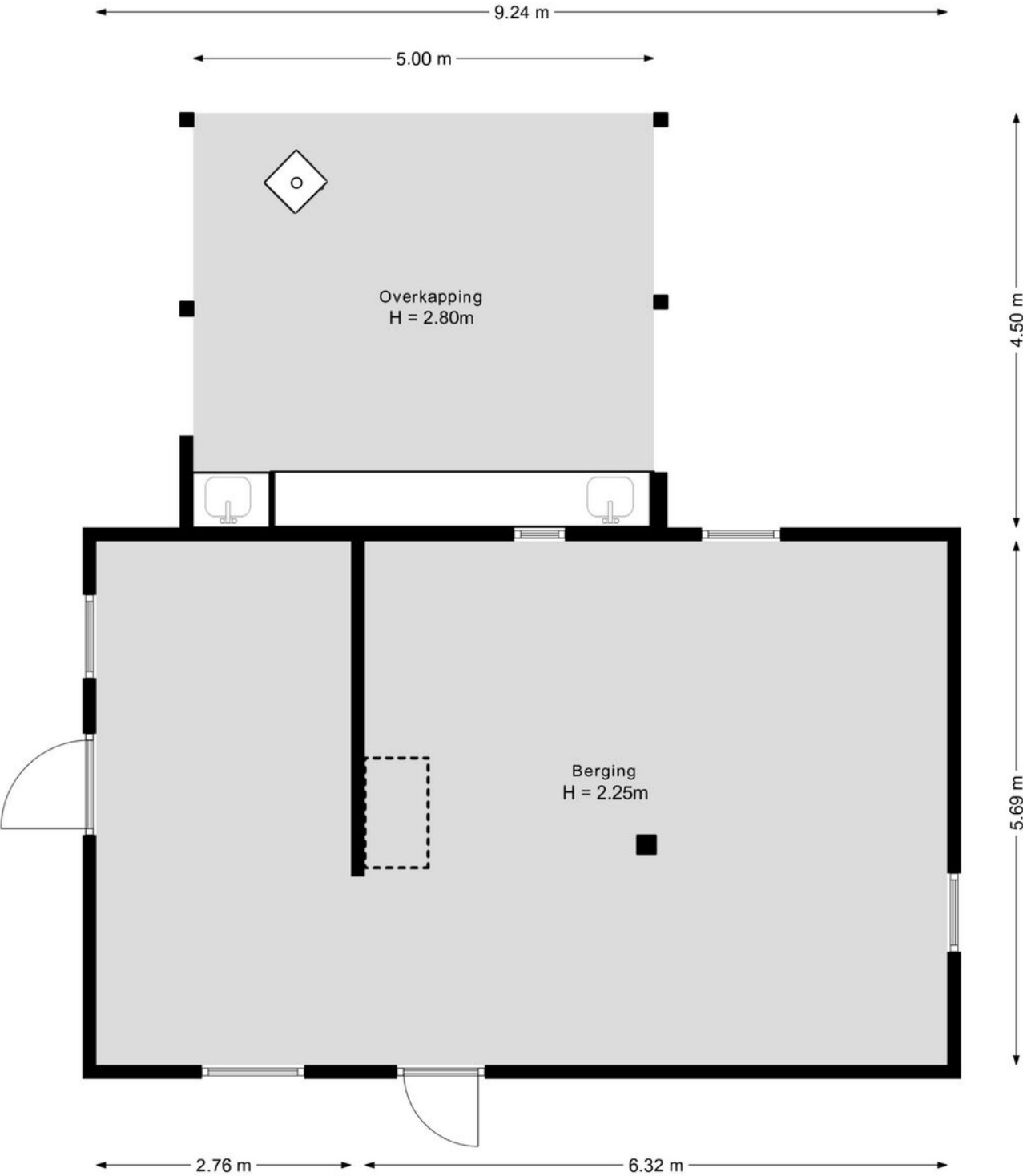
Plattegrond begane grond gastenverblijf



Plattegrond verdieping gastenverblijf

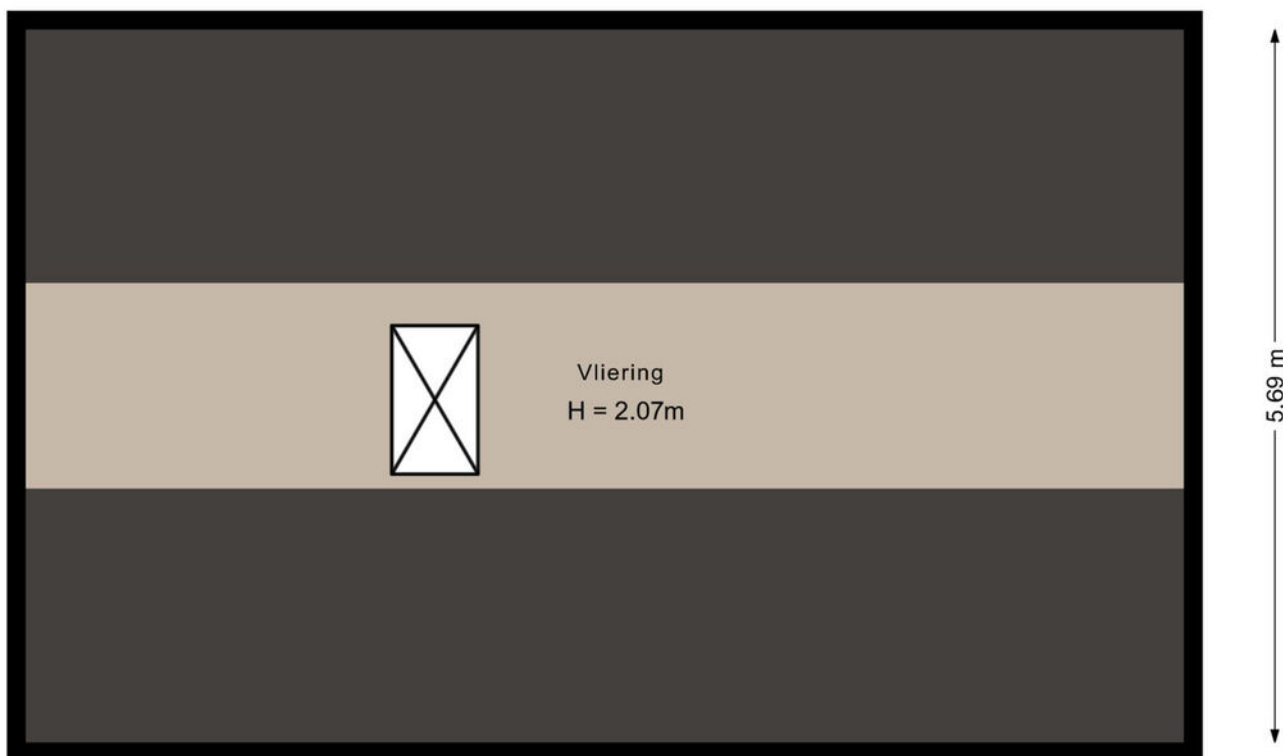


Plattegrond berging en buitenkeuken

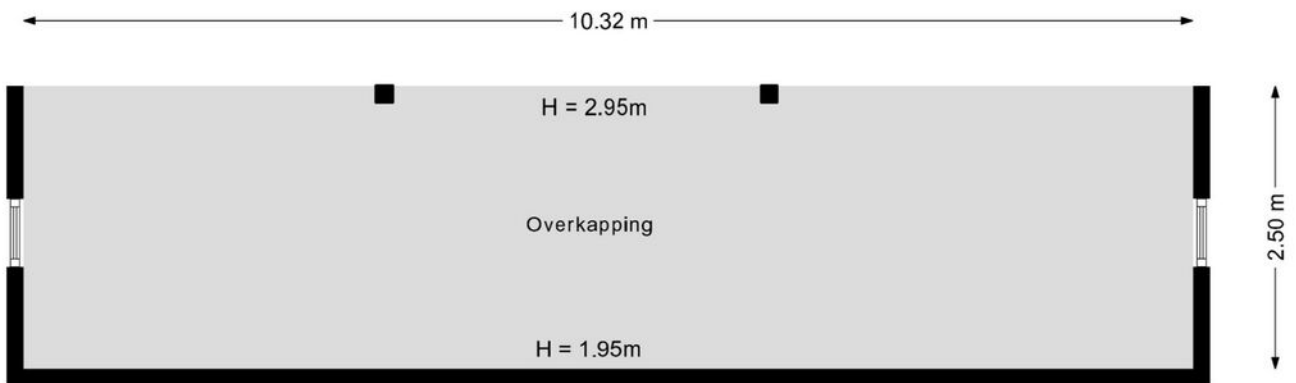


Plattegrond vliering berging

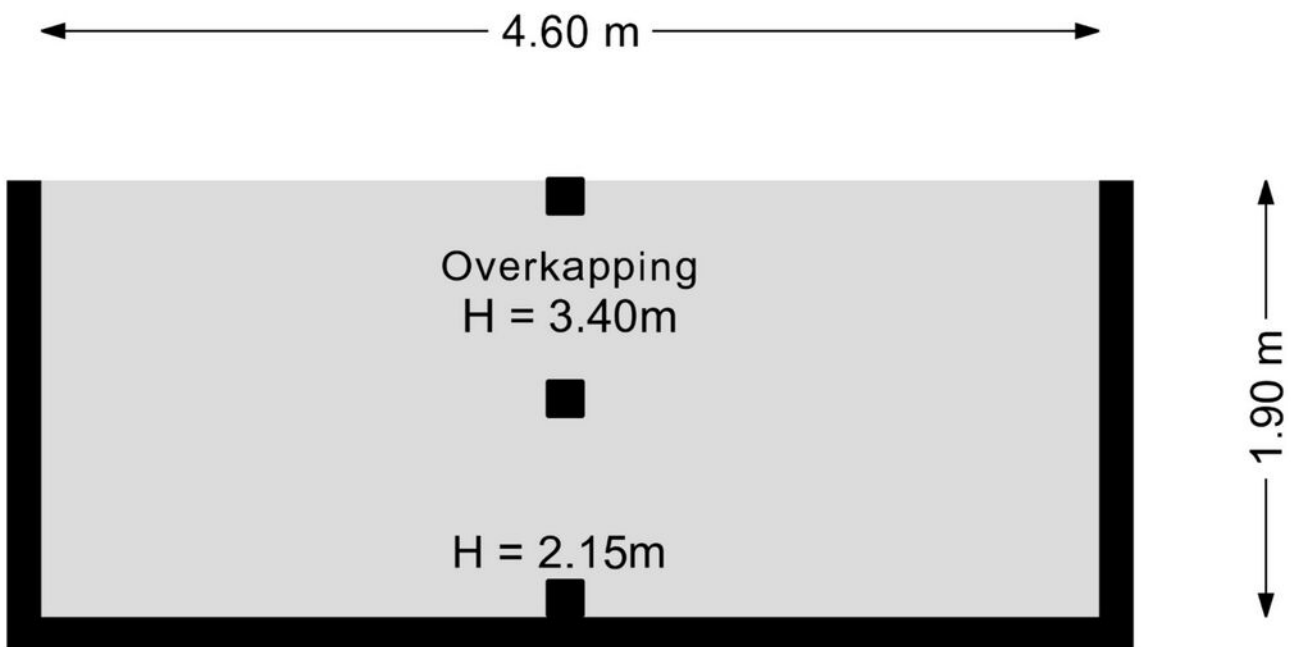
← 9.24 m →



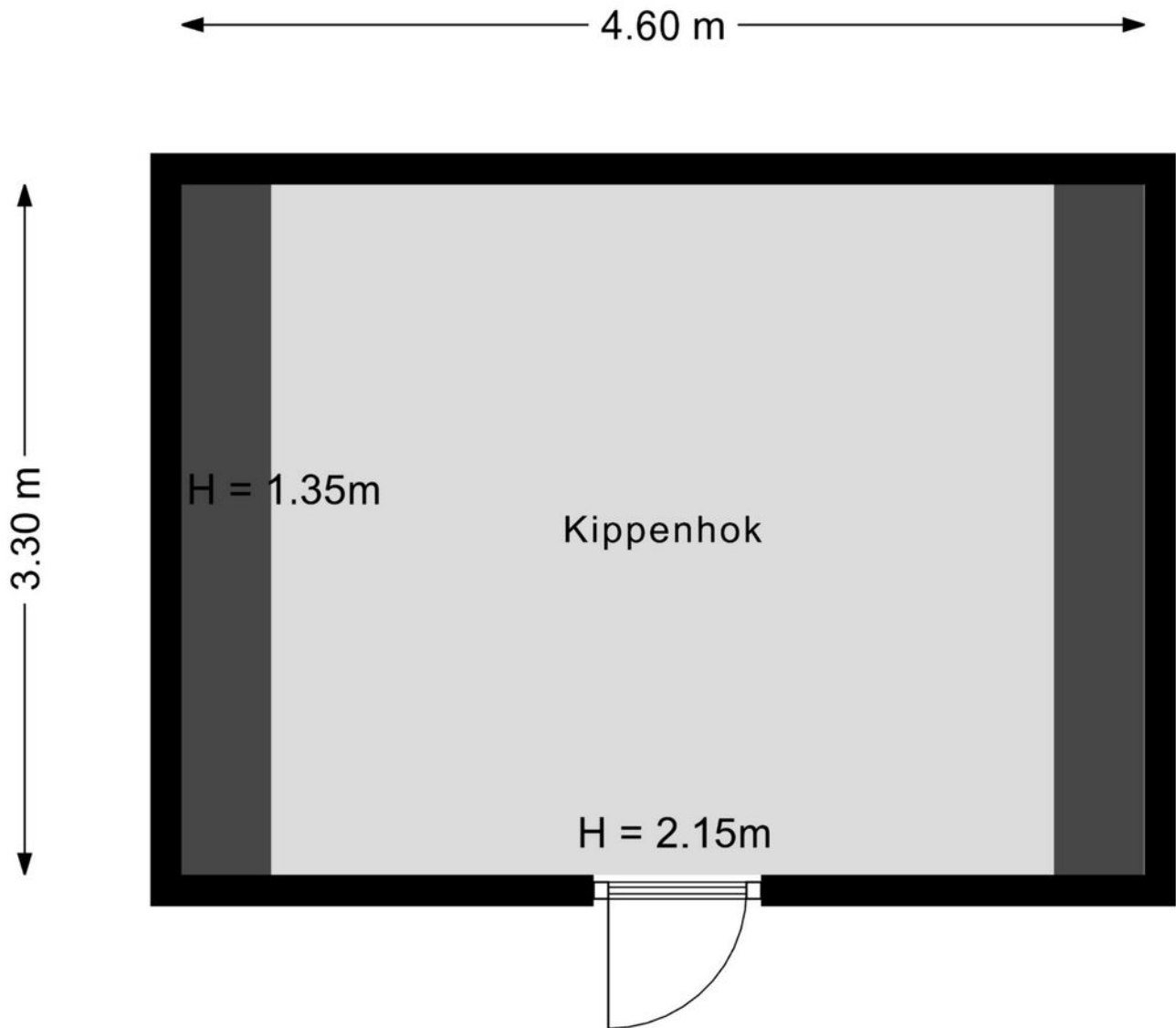
Plattegrond overkapping



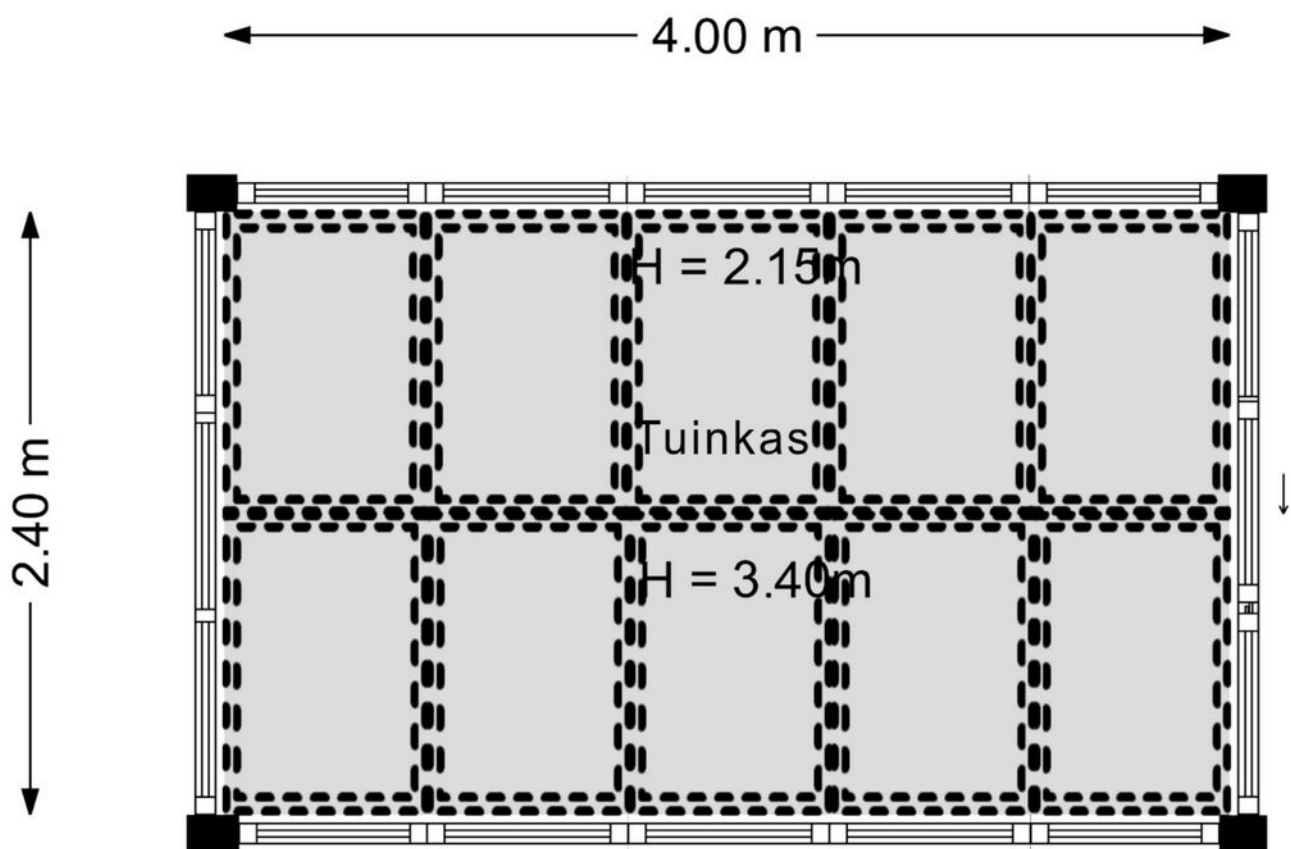
Plattegrond overkapping 2

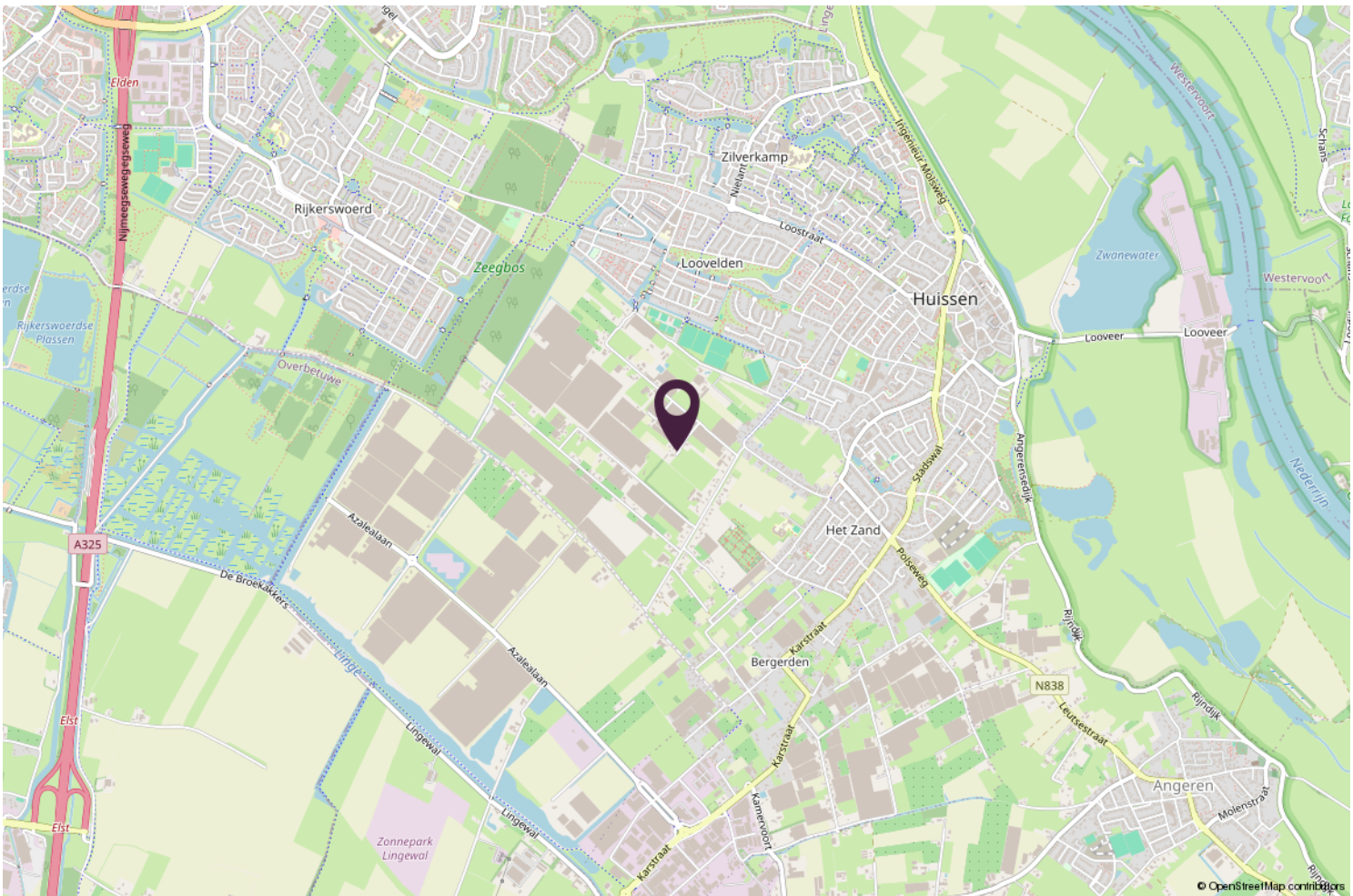
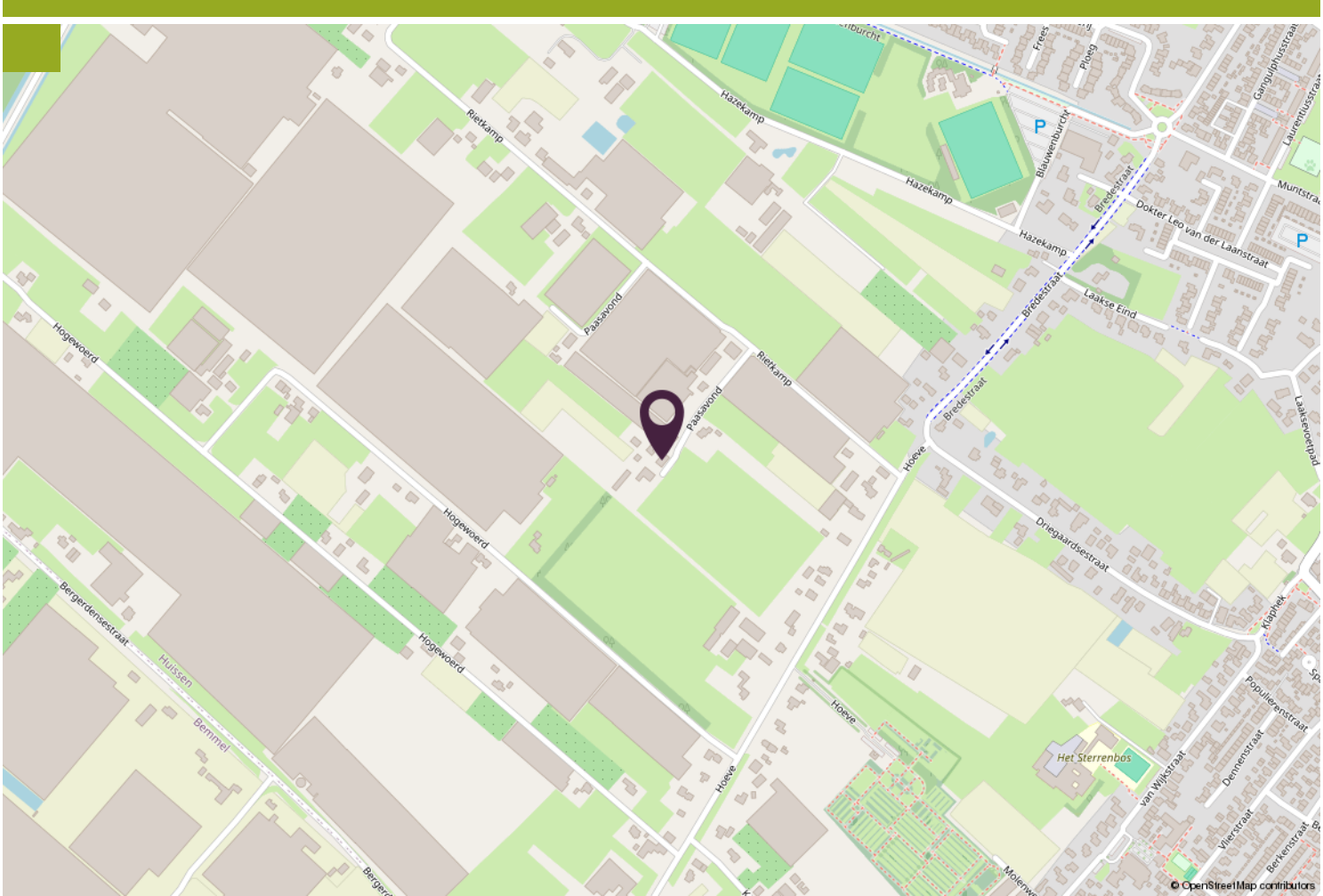


Plattegrond schuur / kippenhok



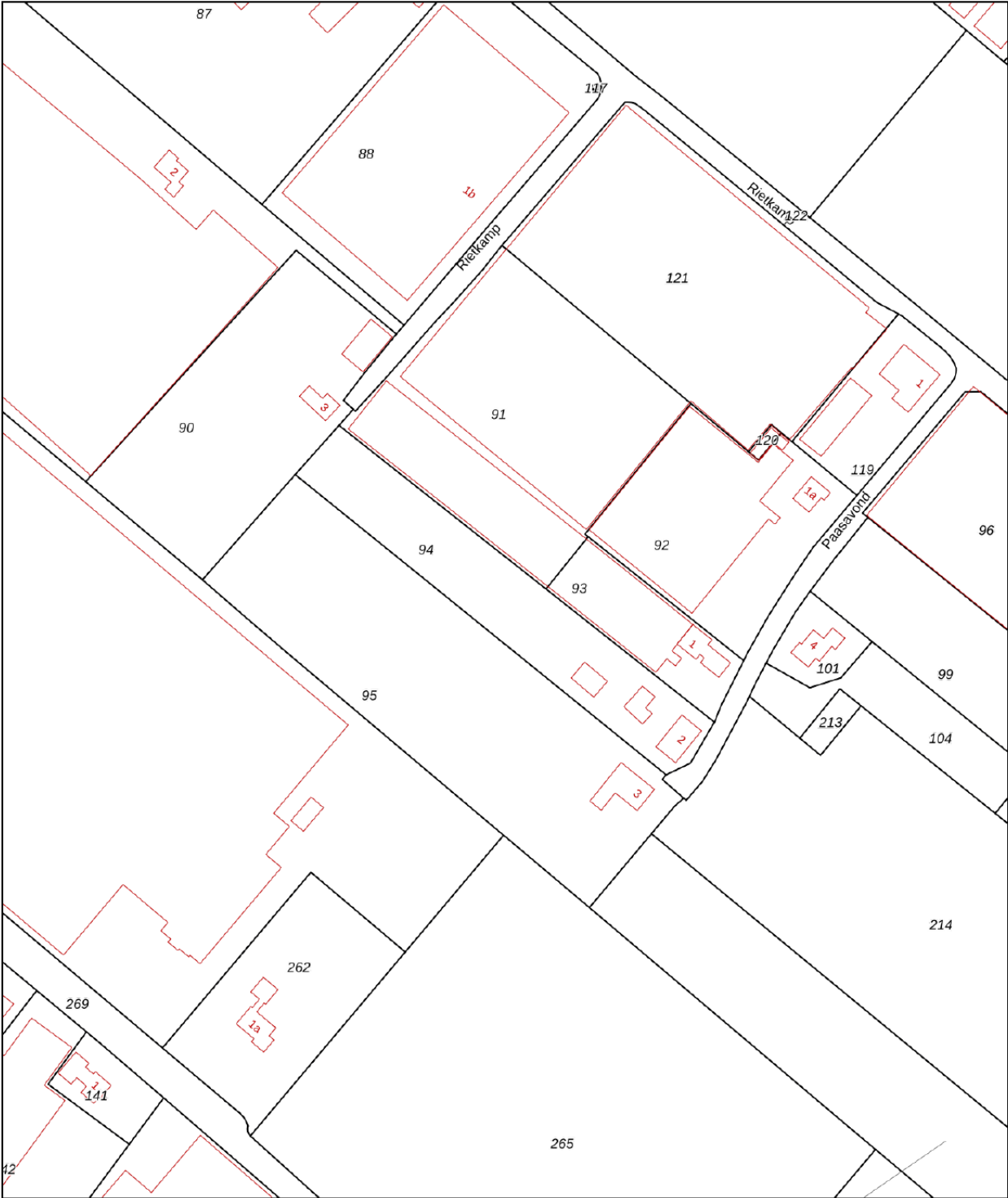
Plattegrond hobbykas





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huizen

N

94

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





Wonen in...

Huissen

landelijk maar dicht bij stad

Huissen ligt binnen in de landstreek Over-Betuwe maar is een onderdeel van de gemeente Lingewaard. De plaats heeft 19.570 inwoners (2021) waarmee het de grootste kern van de gemeente is. Het is gelegen aan twee rivieren: de Nederrijn en de Linge. Hoewel Huissen door de ligging tussen Arnhem en Nijmegen momenteel vooral een forensenstad is, speelt de historisch belangrijke (glas)tuinbouw nog steeds een grote rol. Het aangrenzende Bergerden is een belangrijk

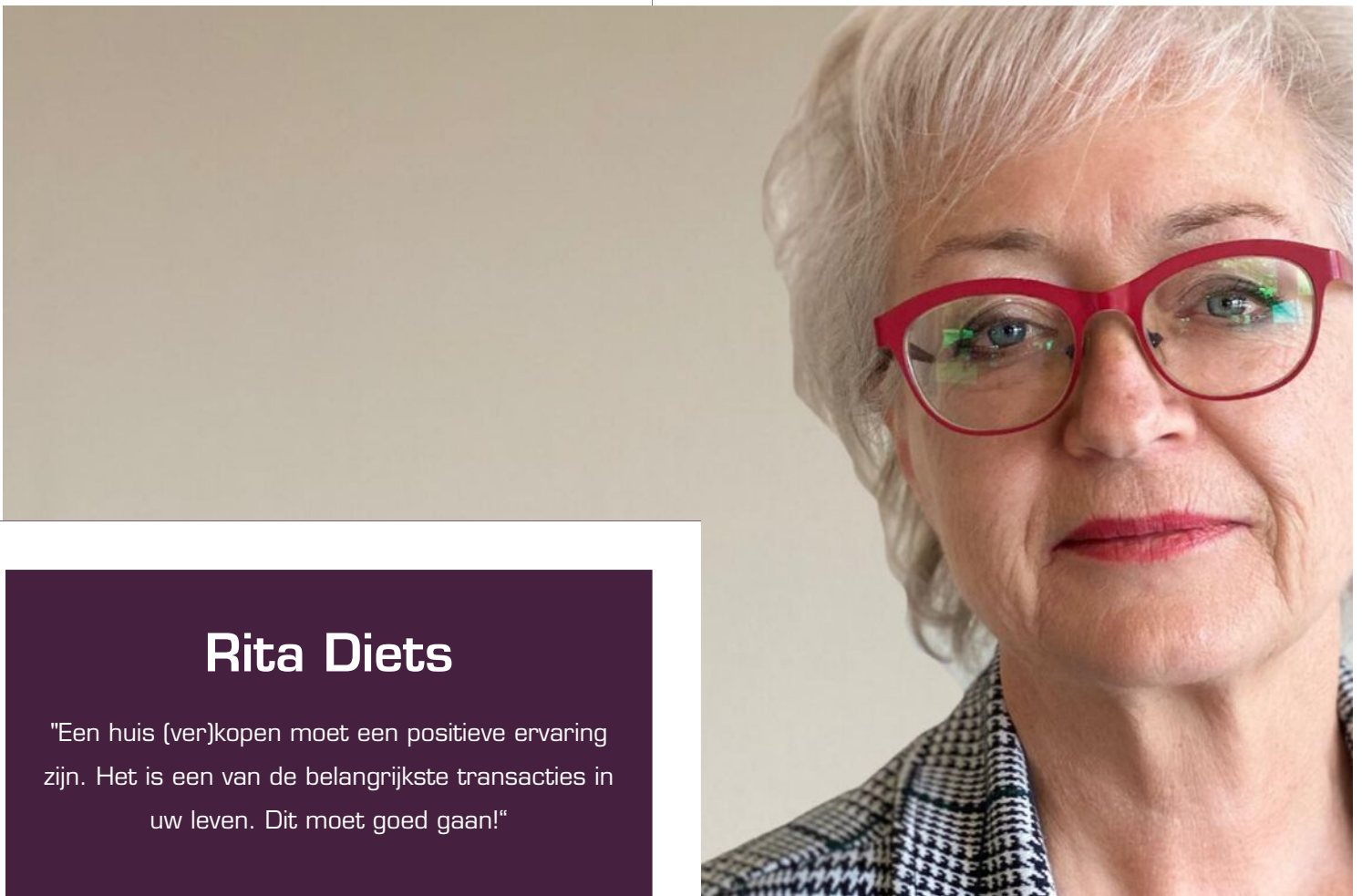
Huissen heeft op dit moment vijf basisscholen. Daarnaast is er een school voor voortgezet onderwijs (vmbo), en een vestiging van het ROC A12.

Huissen heeft diverse sportverenigingen, waaronder 2 voetbalverenigingen, en een tennisvereniging. Ook zijn er verschillende verenigingen gevestigd in Sporthal de Brink, onder andere voor handbal en volleybal. Daarnaast zijn er faciliteiten voor diverse andere sporten.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

