



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Reigerbos 26 Huissen

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.



www.zaativastgoed.nl

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





Gemoderniseerde en uitgebouwde gezinswoning met 4 slaapkamers grenzend aan park en water.

Gemoderniseerde en uitgebouwde gezinswoning met 4 slaapkamers, grenzend aan park en water. Aan de achtertuin grenst deze fijne tussenwoning direct aan een park met speelveld en waterpartij. Een moderne woonkeuken met stoere en robuuste details sluit aan op de tuingerichte, uitgebouwde woonkamer. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig en op de zolderetage is een 4e slaapkamer beschikbaar. De op het zuidoosten gerichte achtertuin beschikt over een terras en een berging met veranda en poort achterom naar het park. Aan de voorzijde van de woning is bovendien een tweede (aanpandige) berging te vinden.

De woning is comfortabel gelegen in een autoluwe deel van de straat en in een groene omgeving met speelvoorzieningen en waterpartijen. Op loopafstand zijn onder meer overdekt winkelcentrum Zilverkamp, basisscholen en opvang, sportvoorzieningen, bushalte en parken Holthuizen en Immerloo te vinden. Het bruisende centrum van Huissen – met veel winkels, supermarkt en diverse horecagelegenheden – is in enkele fietsminuten bereikbaar. De verbinding met Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet is uitstekend.

INDELING.

Begane grond: ruime entree/hal met schuifdeur naar de aanpandige stenen berging (met vliering) aan de voorzijde, plek voor een garderobe, verzorgd toilet (met fontein en afzuiging), moderne meterkast (met glasvezelaansluiting) en trapopgang.

De in 2023 vernieuwde woonkeuken heeft een vaste inbouwkast onder de trapopgang en er is plek voor een grote eettafel. Het kookschiereiland beschikt over een zeer brede inductiekookplaat (met 5 warmtezones en met geïntegreerde afzuiging), een wijnkoelkast en bergruimte. Het L-vormige gedeelte is ingericht met een grote koelkast, extra brede gootsteen met kokendwaterkraan (Quooker), combi-stoomoven, vaatwasser en veel laden. Dikke houten planken dienen als schappen en robuuste eikenhouten balken verbinden de woonkeuken met de woonkamer. In de woonkamer leiden openslaande deuren naar de achtertuin en in een knusse nis is een studeer-/kantoorplek gerealiseerd. De woonkamer beschikt over convectorverwarming bij de openslaande tuindeuren.

Eerste verdieping: overloop met vaste zoldertrap en deuren naar 3 slaapkamers en de badkamer. Op deze etage is gekozen voor een laminaatvloer (de badkamer uitgezonderd). Aan de achtertuinzijde zijn twee slaapkamers aanwezig. Aan de ruime derde slaapkamer aan de voorzijde grenst de in 2023 vernieuwde badkamer. Deze laatste ruimte is ingericht met een ligbad (met thermostaatkraan), douche (met hand- en regendouche en draingoot), breed wastafelmeubel met lade, spiegel (v.v. verlichting) erboven en een wandcloset. In een plafond sierlijst zijn sfeerverlichting en inbouwspots verwerkt.

Zolderverdieping: overloop met deur naar de cv-ketel (Remeha Avanta 28c, mei 2020) annex wasruimte. Schuifdeuren op de overloop bieden toegang tot de bergruimte achter het knieschot. De ruime vierde slaapkamer heeft een groot dakraam (Velux, met verduisterings screen) en een ingebouwde garderobekast.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is in 1983 gebouwd en (grotendeels) voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing (de voordeur en bergingdeur uitgezonderd – enkel glas en in hout uitgevoerd – en pui naar de achtertuin – houten kozijnen met dubbel glas). Er is dak- & muurisolatie aanwezig. De woning heeft energielabel C. De uitbouw van de woonkamer is in 2000 gerealiseerd, evenals de stenen berging in de achtertuin (deze berging behoeft onderhoud). De keuken en badkamer zijn in 2023 vernieuwd.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 124 m²

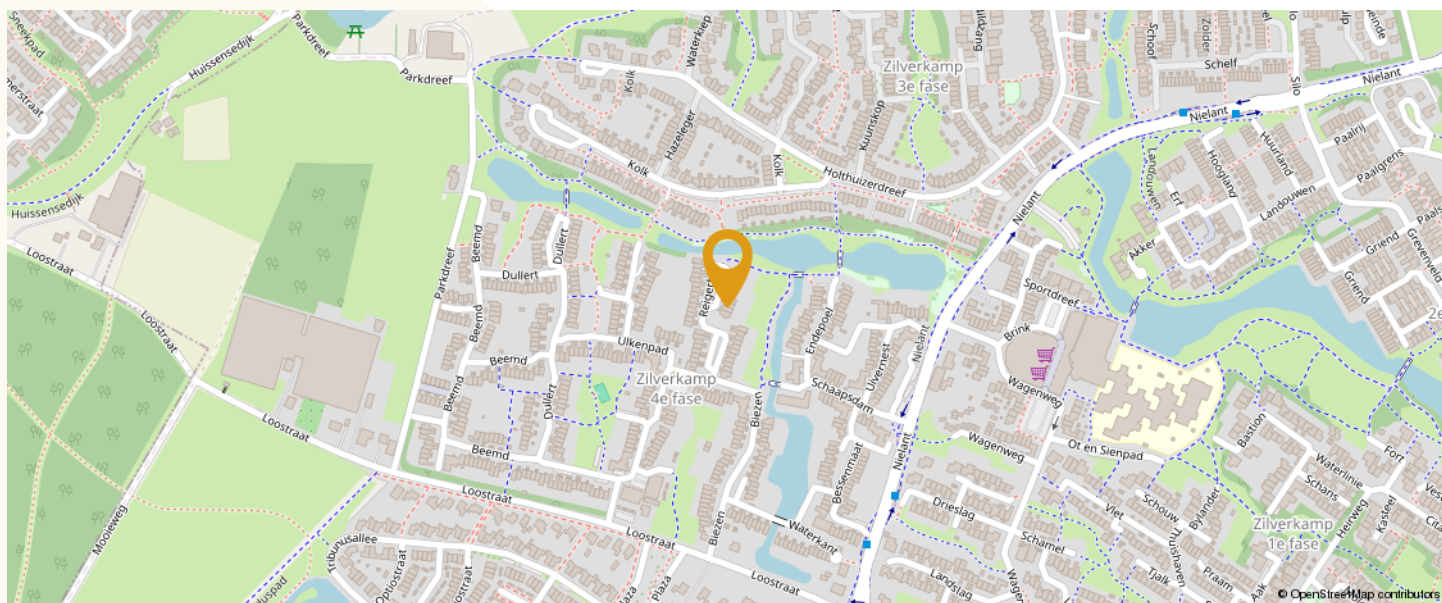
Overige inpandige ruimte: 7 m²

Externe bergruimte: 19 m²

Inhoud woonhuis: ca. 467 m³

Perceeloppervlakte: 186 m²

Energielabel: C





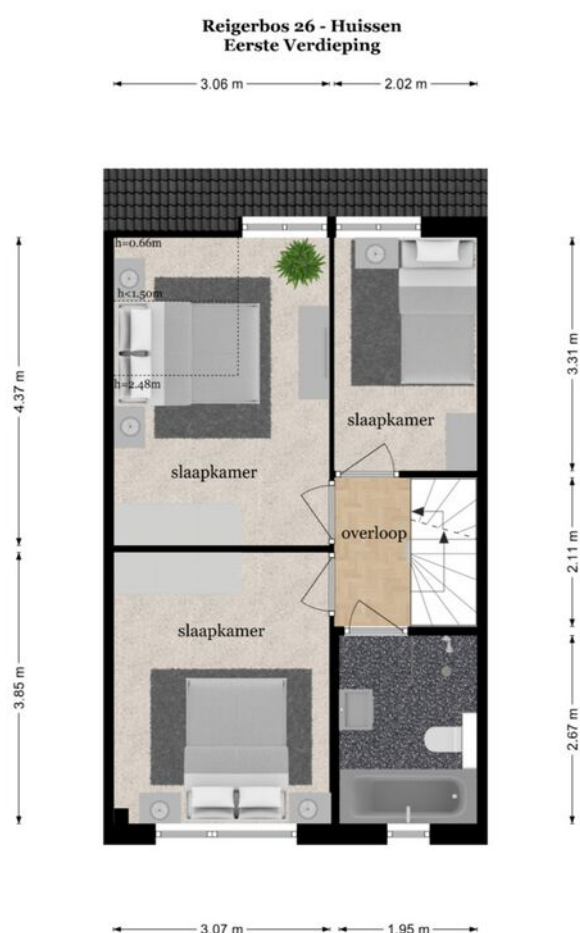
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



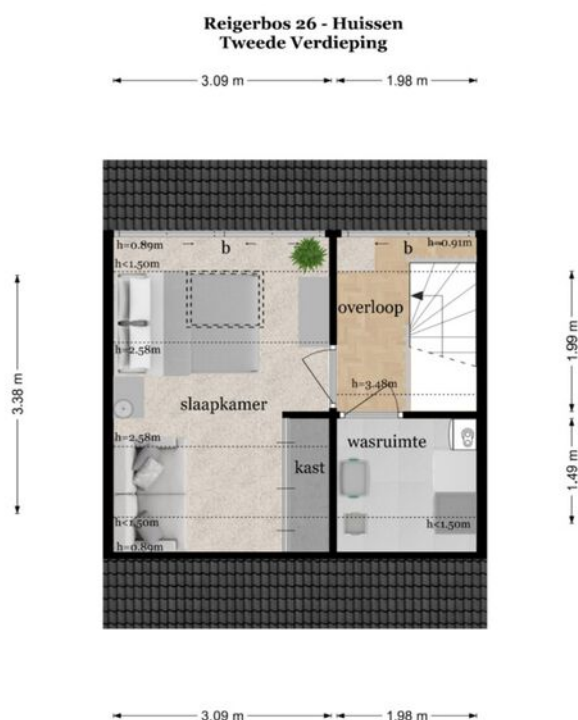
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping



PLATTEGRONDEN.

Overkapping en berging



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Balk met lampen keuken	x		
Kasten	x		
Wandplanken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer (in verpakking)			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Wijnkoelkast	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		

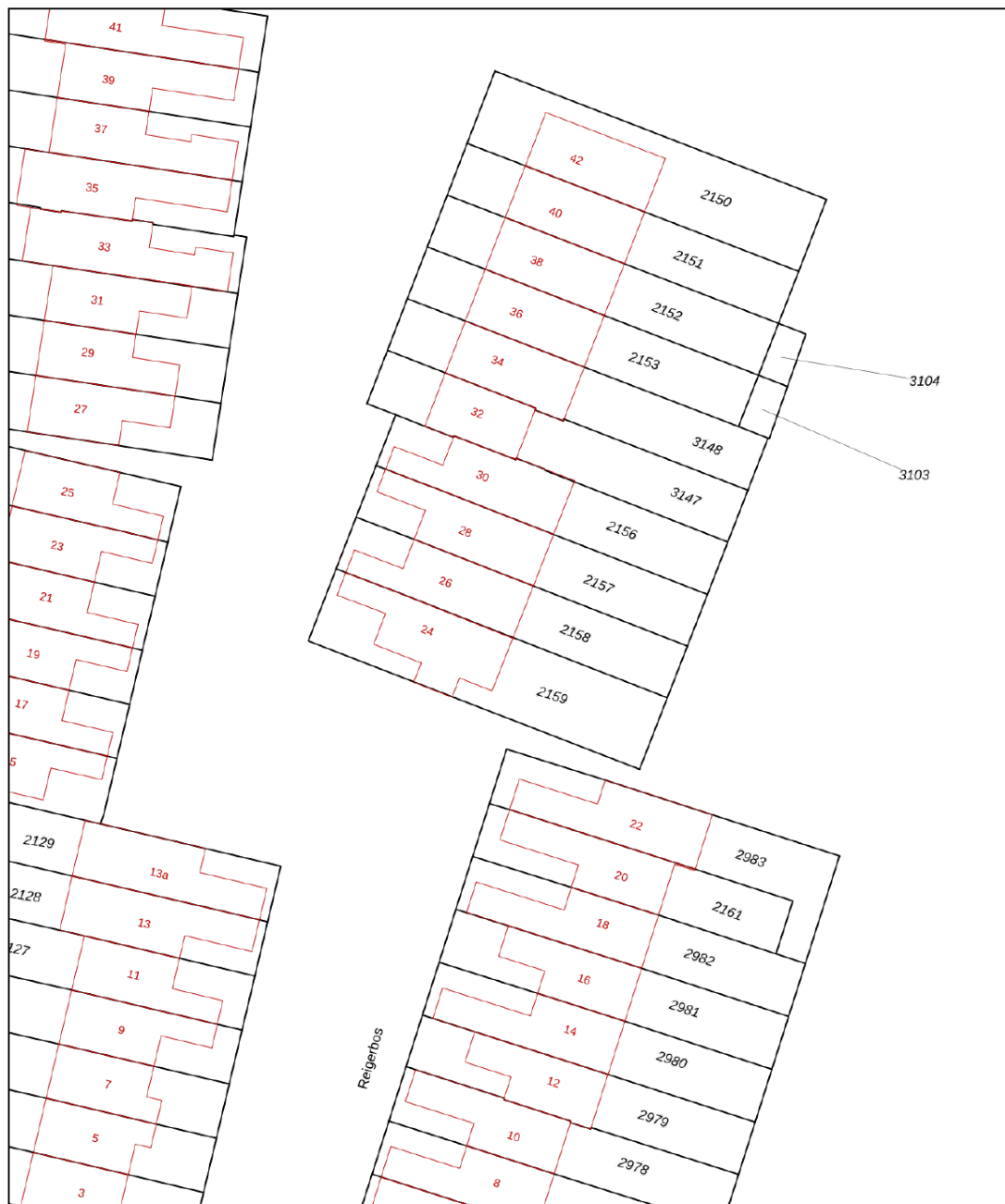
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Hoekbank en Openhaard	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Huissen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2158	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	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 13 november 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 (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