



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Vlierstraat 43 Huissen

VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





In het oog springende en verrassend ingerichte, vrijstaande woning op heerlijke plek.

In het oog springende en verrassend ingerichte, vrijstaande woning op heerlijke plek. Beleef de warmte en sfeer in deze woning; van hal, woonkamer en -keuken, bijkeuken op de begane grond tot de drie slaapkamers en de gloednieuwe badkamer op de verdieping. Uniek: op de keukenuitbouw is de eerste etage handig en speels uitgebreid met een glazen kas! De tuin heeft een vrijstaande stenen berging, een buitenkeuken en een overkapping.

In de kindvriendelijke en geliefde wijk 't Zandse Vierkant' staat deze gezinswoning op een centrale plek, op steenworp afstand van het kloppende hart: De Zandse Kerk. Het Gemeenschapshuis, IKC Het Sterrenbos, bushalte en supermarkt bevinden zich dichtbij.

Op enkele minuten fietsen zijn diverse sportvelden, een medisch centrum en het bourgondische centrum van Huissen met veel leuke winkels en horecagelegenheden te vinden. Bovendien is de bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet uitstekend!

INDELING.

Begane grond: pad door de verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingerichte voortuin, overdekte entree. Hal met half-diepe kelderkast onder de trapopgang (met kelderraam, moderne meterkast en glasvezelaansluiting), plek voor een garderobe en verzorgd toilet (met wandcloset, toiletraam en combinatie van hoogglans wandtegels en natuurstenen strips). De PVC tegelvloer loopt door in de L-vormige woonkamer en open keuken.

Met ramen aan 3 zijden is de living aangenaam licht en door de aanwezigheid van afwisselende wandafwerking en de design gashaard krijgt deze ruimte sfeer en karakter. De open keuken in de aanbouw staat in verbinding met zowel de woonkamer als – middels openslaande deuren – met de achtertuin. Het uniek vormgegeven kookvertrek is ingericht met een RVS waterstation, 5-pits gasfornuis (waarvan 1 wokbrander) met design afzuigkap, combioven, vaatwasser, pannencarrousel en bergruimte. Het werkblad is van strak donker composiet en op robuust houten schappen is plek voor keukengerei. Een aparte keukenopstelling met bergruimte dient als koffie-corner. Naast de keuken is een bijkeuken vormgegeven, (nu game-room annex hobbykamer). Ook hiervandaan is de achtertuin toegankelijk ('achterom').

Buiten en bijgebouwen: De vrijstaande stenen berging heeft openslaande deuren, een schuifdeur en twee ramen naar de tuin. Er is elektriciteit en water aanwezig; er hangt een elektrische warmwaterboiler (80 liter) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier te vinden. Behalve plek voor een diepvries is er ook ruimte voor een werkbank.

Onder de robuust houten overkapping is een gezellige loungehoek gecreëerd en daarnaast is er een kantoor-/thuiswerkplek vormgegeven in een aparte houten berging. In overleg kan deze ingerichte thuiswerk plek ('kantoor-cube'), uitgerust met elektriciteit, worden overgenomen.

Aan de zijde waar voorheen de oprit was, is nu een buitenkeuken gerealiseerd. Behalve werk- en opberg ruimte is er een spoelbak met (koudwater)kraan aanwezig. Op warme dagen kan in de tuin extra verkoeling worden gezocht onder de buitendouche (met warm- en koud wateraansluiting). De besloten tuin is verder ingericht met enkele dakplatanen, borders, kunstgrasgazon en bestrating. Aan de linkerzijde van de woning biedt een aanpandige overkapping plek voor het droog stallen van bijvoorbeeld enkele fietsen.

Eerste verdieping: trapopgang met glas-in-loodraam. Overloop met airconditioning, luik naar de vliering en inbouwspots. De eerste slaapkamer heeft een beton-look vinylvloer, een groot raam aan de voorzijde en een tv-aansluiting. Aan de achterzijde heeft de tweede slaapkamer, de master bedroom, twee ramen voor veel licht en er is een walk-in- closet gecreëerd. Middels een deur vanuit de derde slaapkamer is er toegang naar de verrassende serre op de keukenuitbouw. Dit is een heerlijke, lichte hobby-/zithoek, buiten met binnen verbindend. Het woongenot op deze etage wordt hiermee vergroot.

INDELING (vervolg) •

De eind 2025 compleet vernieuwde badkamer is in taupe met zachtroze tinten warm en sfeervol ingericht en voorzien van een douche-in-bad, wandcloset en breed dubbel wastafelmeubel met twee natuurstenen waskommen en laden. Erboven hangt een grote ronde spiegel (met houten lijst). De langwerpige accenttegels worden op een fraaie manier gecombineerd met de natuurstenen-look wandafwerking. De matte goud-/bronzen armaturen en inbouwspots zorgen voor de luxe 'finishing touch'.

Vliering: op de vliering bevindt zich, naast bergruimte, de opstelplaats voor de cv-ketel (Intergas HR, 2024, eigendom).

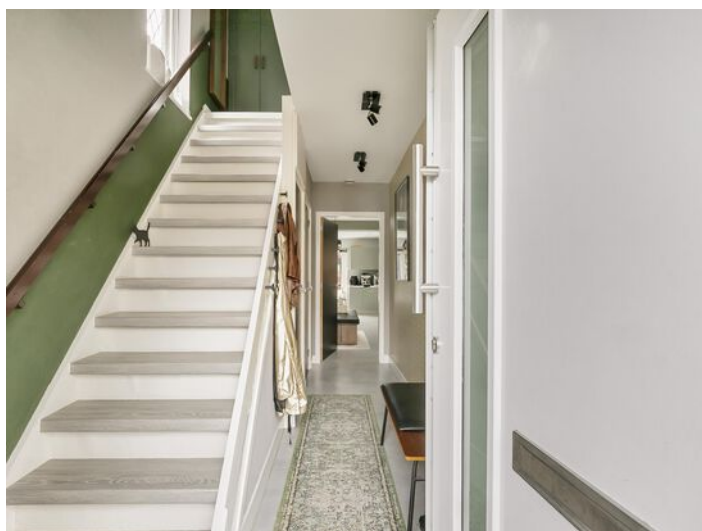
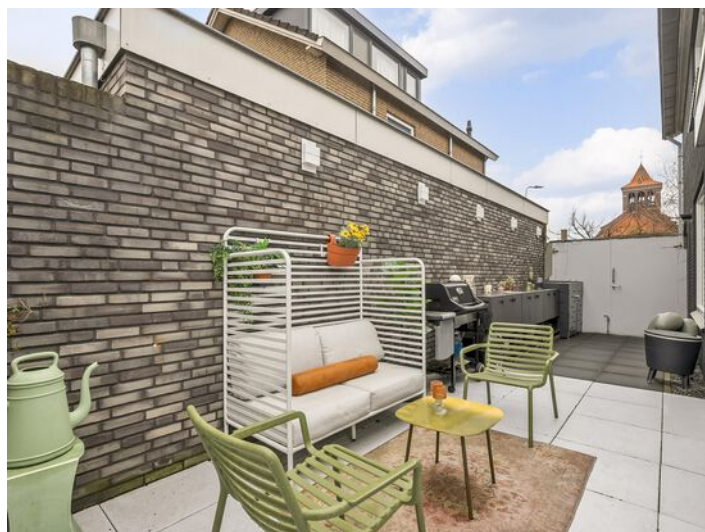
FOTO'S.



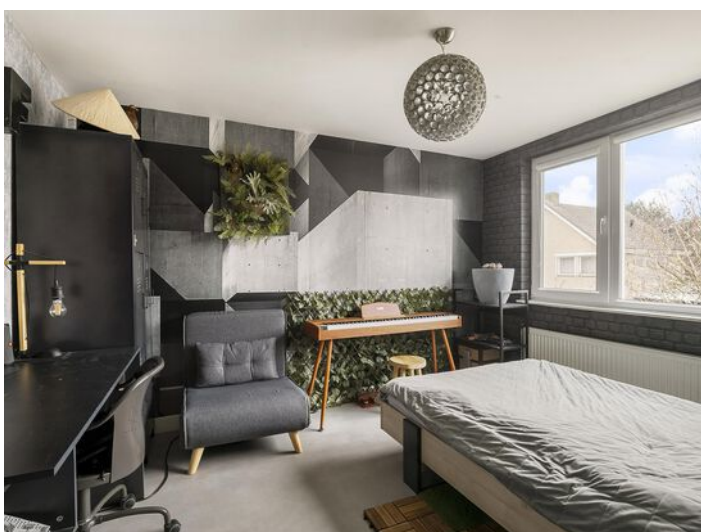
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is gebouwd in 1963, daarna goed onderhouden, uitgebouwd en gemoderniseerd. Met uitzondering van de voordeur, het zij- en kelderraam en de openslaande deuren is de woning voorzien van kunststofkozijnen met dubbel glas (energielabel C). Er zijn bouwtekeningen (met constructieberekeningen) aanwezig voor een uitbouw aan de achterzijde. De openslaande tuindeuren en de bijkeuken zijn voorzien van rolluiken. Het buitenkantoor is voorzien van elektriciteit en een datakabel (t.b.v. verlichting, verwarming en internet). De badkamer is eind 2025 geheel gerenoveerd. In het dakbeschot zijn asbestverdachte platen verwerkt.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 122 m²

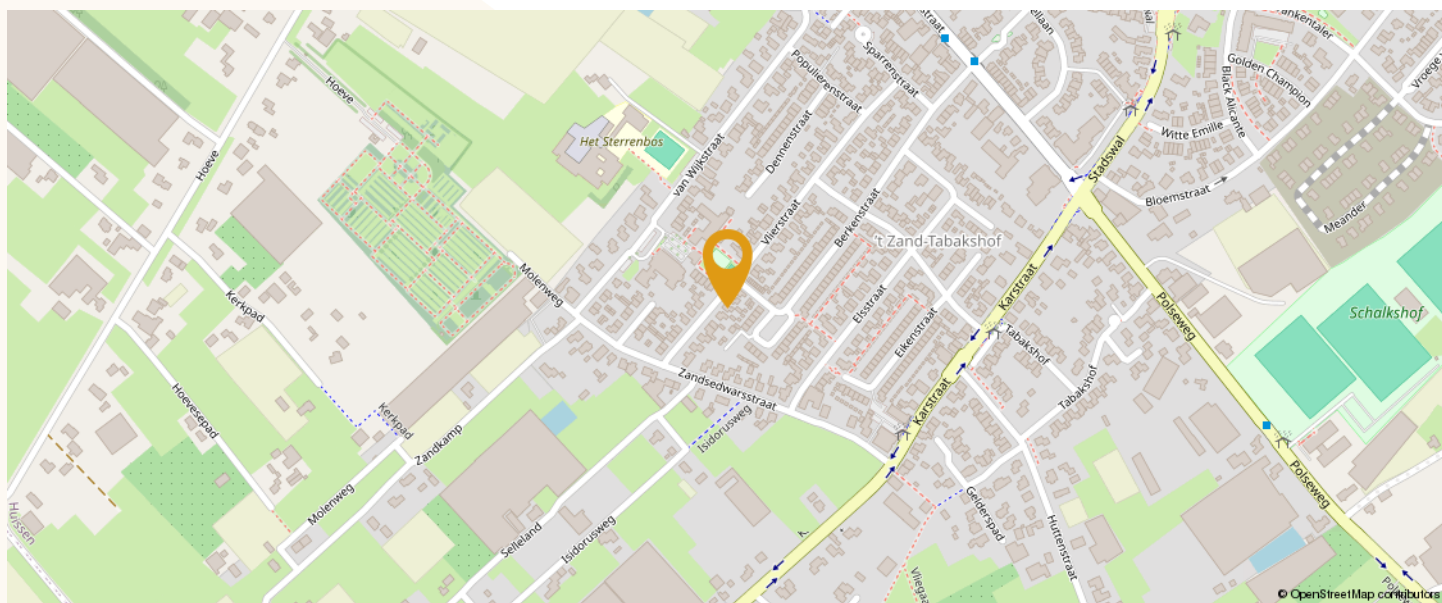
Overige inpandige ruimte: 25 m²

Externe bergruimte: 23 m²

Inhoud woonhuis: ca. 434 m³

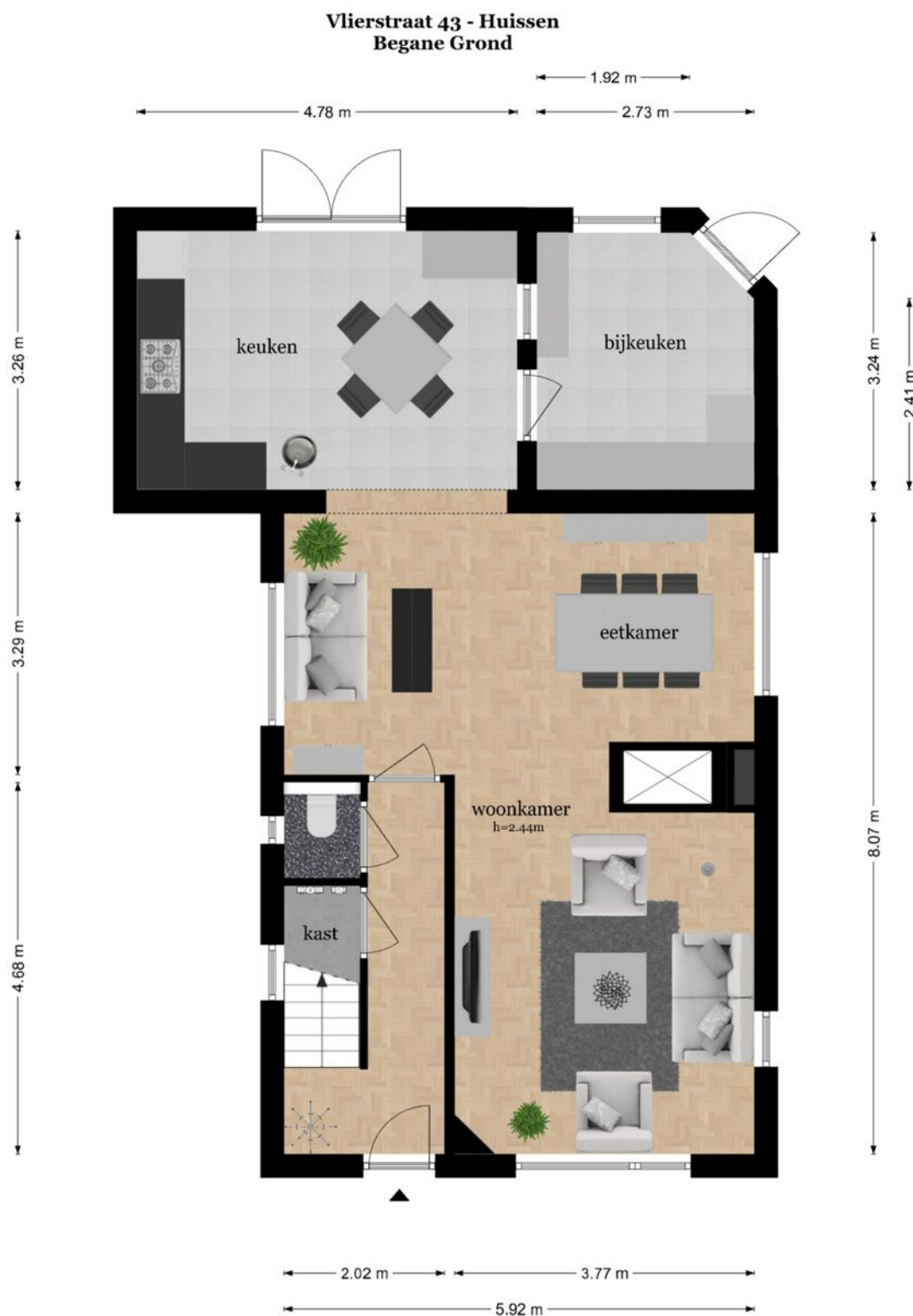
Perceeloppervlakte: 285 m²

Energielabel: C



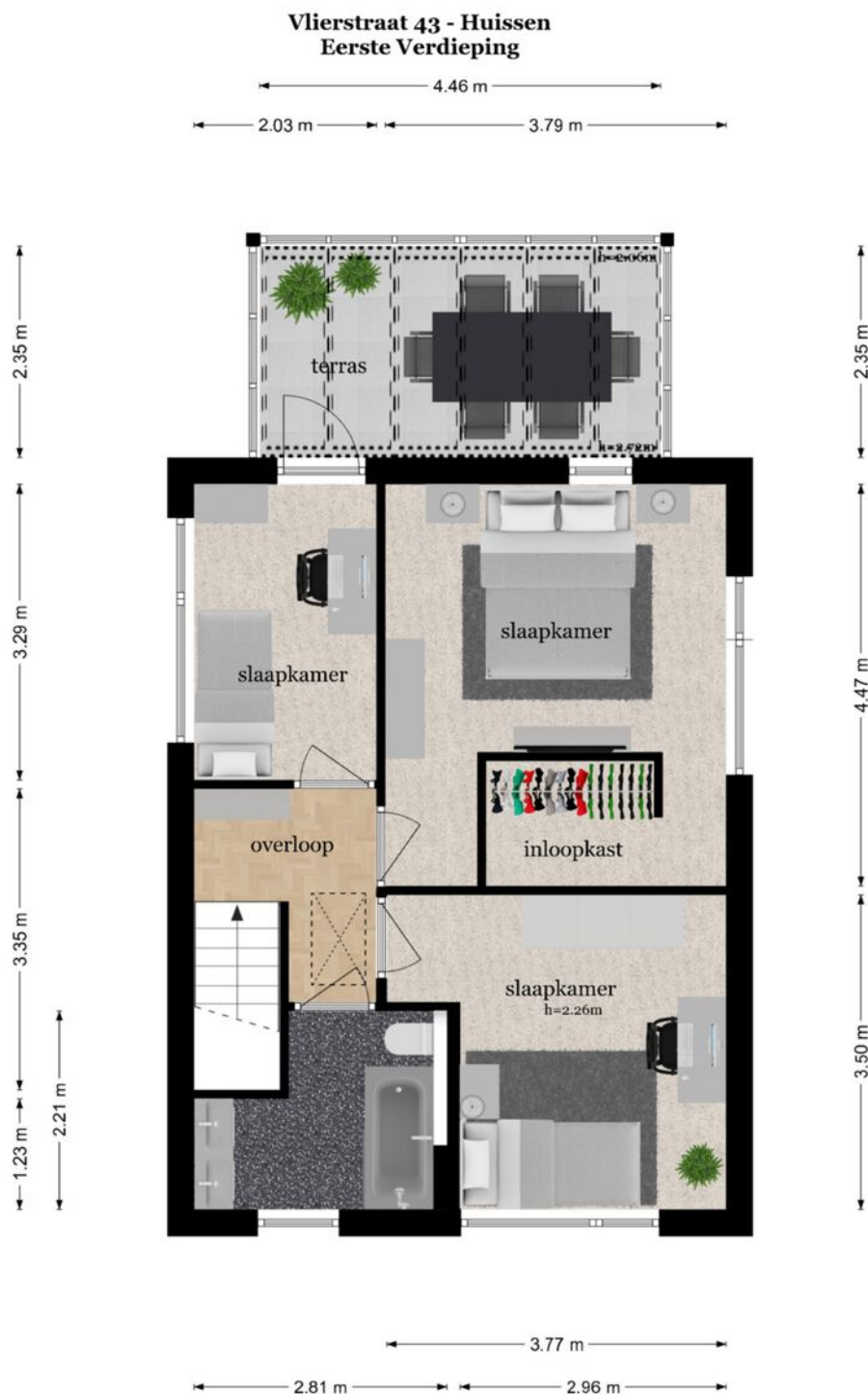
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



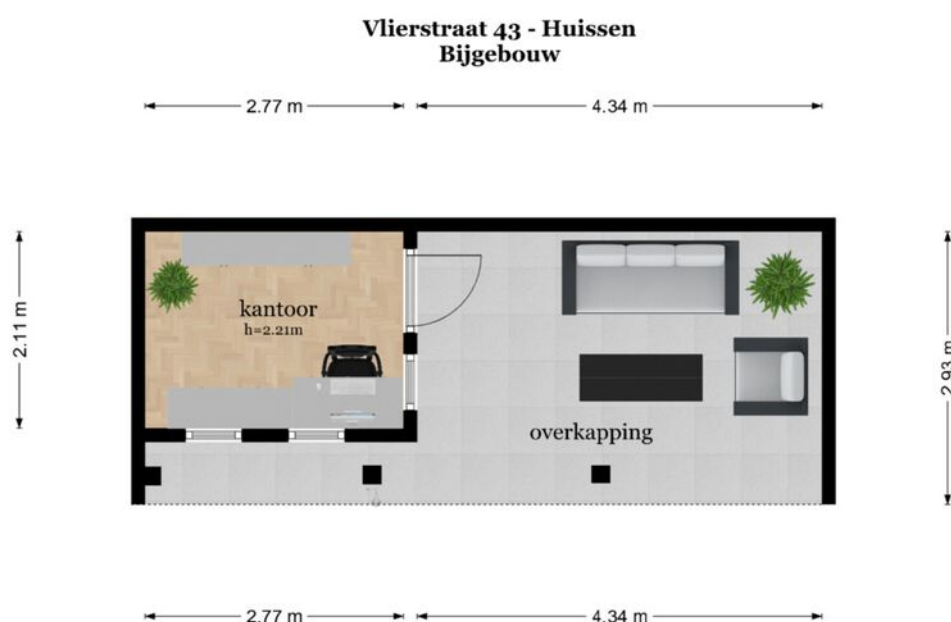
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



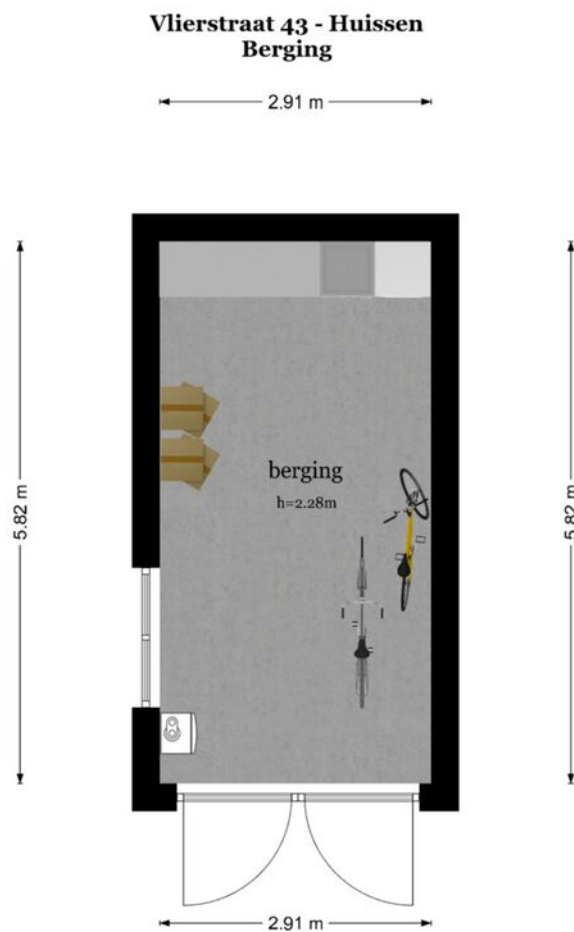
PLATTEGRONDEN.

Overkapping



PLATTEGRONDEN.

Vrijstaande 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	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
RVS Waterstation (de wasbak)	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Buitendouche in tuin + Boiler in garage	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Oplaadpunt elektrische auto		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenkeuken	x		
Buitenverlichting	x		
(Broei)kas	x		
Tuinkantoor			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Kliko-ombouw	x		
Over te nemen contracten			

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Huissen
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1905
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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