



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Warmoezerij 24 Huissen

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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



24



Riante vrijstaande woning met 5 slaapkamers en multifunctionele begane grondkamer... en meer.

Alles wat je maar kunt wensen is te vinden in deze heerlijke, riante vrijstaande woning! Nieuwsgierig wat dat is? Lees dan verder... Deze royale vrijstaande woning heeft het: een sfeervolle, tuingerichte living met een designhaard als verwarmend middelpunt, een maatwerk open keuken met riant kookeiland, extra begane grondkamer (bijvoorbeeld kantoor/praktijk aan huis of extra slaapkamer), vijf slaapkamers en twee badkamers. Dit geheel, met een indrukwekkende woonoppervlakte van 202 m², combineert gebruiksgemak, technisch vernuft, luxe en comfort moeiteloos. Rondom de woning zijn twee entrees, een brede oprit met carport en een mooie tuin gecreëerd.

Deze woning is gelegen aan de meanderende Warmoezerij in de kindvriendelijke wijk 'Hofmeesterij', grenzend aan de groene wijk Loovelden enerzijds en het bourgondische centrum van Huissen anderzijds. Op loop-/fietsafstand zijn tal van voorzieningen te vinden, zoals een overdekt winkelcentrum, sport- en fitnessfaciliteiten, openbaar vervoer, scholen en kinderopvang, medisch centrum en landschapspark 'Park Lingezegen'. Het centrum van Huissen biedt een supermarkt, gevarieerde winkels en horecagelegenheden. De ligging ten opzichte van Arnhem en Nijmegen is perfect en binnen enkele autominuten is het regionale wegennet gemakkelijk te bereiken.

INDELING.

Begane grond: overdekte entree aan de rechterzijde naar de ruime hal met verzorgd toilet (v.v. wandcloset, hoekfontein en raam), moderne meterkast, verlichte trapopgang en deur naar de royale woonkeuken annex woonkamer. Het grote kook- en spoeleiland vormt een verbindend middelpunt en herbergt een 5-zone-inductiekookplaat, downdraft geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine en extra grote spoelbak met kokendwaterkraan en zeepdispenser (beiden Quooker). Er is ruimte voor 4 barkrukken om te genieten van bijvoorbeeld een ontbijt. De kastenwand bezit een manshoge koelkast, separate 4-ladenvriezer, stoomoven en een combimagnetronoven. Voor de inbouwapparatuur is gekozen voor Siemens en ook de rest van de keuken is van de hoogste kwaliteit: hoogglans wit, greeploos en een strak en robuust composieten werkblad uit één geheel.

De keuken staat in verbinding met het ruime eetkamergedeelte met ernaast het warm ingerichte zitgedeelte. Beide woonkamerdelen worden verbonden middels een wand met stijlvolle designdoorkijkhaard op gas. Door de inbouwspots en indirecte verlichting langs de verlaagde plafonds krijgt de ruimte een aangename, warme sfeer.

Vanuit de keuken is toegang tot de extra kamer op de begane grond. Dit aan de voorzijde gelegen vertrek is multifunctioneel en biedt meerdere gebruiksmogelijkheden: van speelkamer tot praktijk- of kantoorruimte. Een praktische schuifdeur verleent vanuit deze kamer toegang tot de met plavuizen ingerichte tweede entree/ontvangstruimte met garderobe, plek voor enkele stoelen. Verholten zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de vloerverwarmingsverdeler. Deze tweede entree biedt een buitendeur naar de brede carport en oprit (plek voor 2 auto's).

Eerste verdieping: de verlichte trapopgang leidt naar de ruimtelijke overloop met vaste zoldertrap, multi-inzetbare open ruimte met bergkasten achter het knieshot, toegang tot de twee slaapkamers aan de voorzijde, het separate toilet, de eerste van twee badkamers (ingericht met ligbad, inloopdouche, wastafel in lademeubel en designradiator) en de master bedroom. Deze derde slaapkamer is ingericht met een schuifdeurkastenwand met bergruimte erachter; een 'walk-through-closet' in beton-cirée-look. Hiervandaan is de badkamer-en-suite toegankelijk (in dezelfde stijl als de eerste) en eveneens ingericht met een inloopdouche, wastafel in lademeubel en designradiator.

Zolderverdieping: via de vaste zoldertrap wordt de zolder bereikt. De praktische overloop is voorzien van een dakvenster, de aansluitingen voor wasmachine en -droger en opstelplaats van de cv-ketel (Vaillant, Ecotec plus, 2012, eigendom). Vanaf de tussenzolder zijn de vierde en vijfde slaapkamer bereikbaar, beide met een raam in de topgevel en de zichtbare houtelementen van de kapconstructie in het zicht. Beide kamers beschikken over bergruimten achter de knieschotten. De kamer aan de achterzijde heeft daarbij ook nog een dakvenster.

FOTO'S.



FOTO'S.



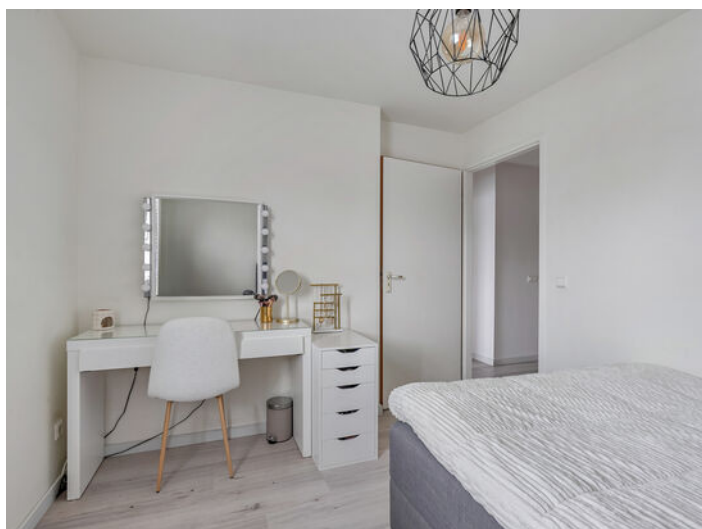
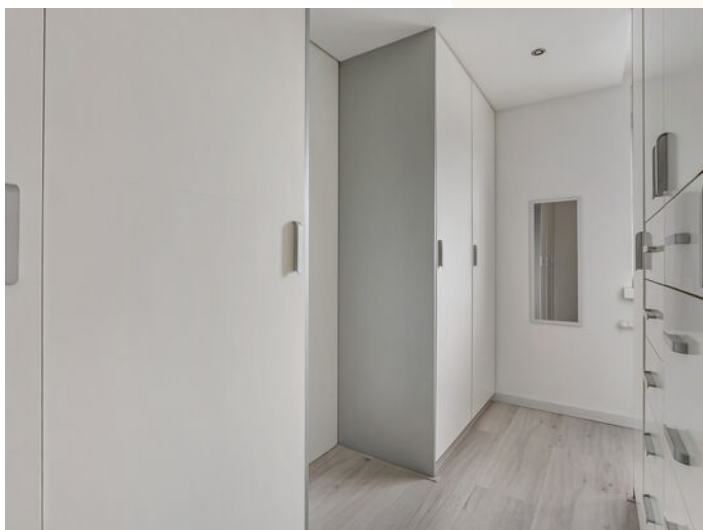
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze in 1994 gebouwde woning is in 2016-2019 compleet verbouwd en gemoderniseerd en zeer goed onderhouden. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming, evenals beide badkamers en het toilet op de verdieping. De duurzame (LED)verlichting is op de begane grond grotendeels dimbaar en van kleur te veranderen. Desgewenst kan het aanwezige domotica systeem weer in gebruik worden genomen (via app op mobiel of via het docking station in de wand aanwezig te bedienen). De woning is, met uitzondering van de authentieke houten voor- en bijkookendeur & dakvensters, volledig voorzien van onderhoudsvrije, kunststoffen kozijnen en ingebouwde rolluiken. De aan de woning grenzende houten berging – zowel vanaf de oprit als de achtertuin toegankelijk – heeft een oppervlakte van 12 m² en onder de 38 m² grote carport kunnen 2 auto's naast elkaar worden geparkeerd. Vanaf de voorzijde leidt een pad en poort naast de woning naar de achtertuin. De woning is optimaal geïsoleerd, voorzien van 14 zonnepanelen (2023) en beschikt over energielabel A.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 202 m²

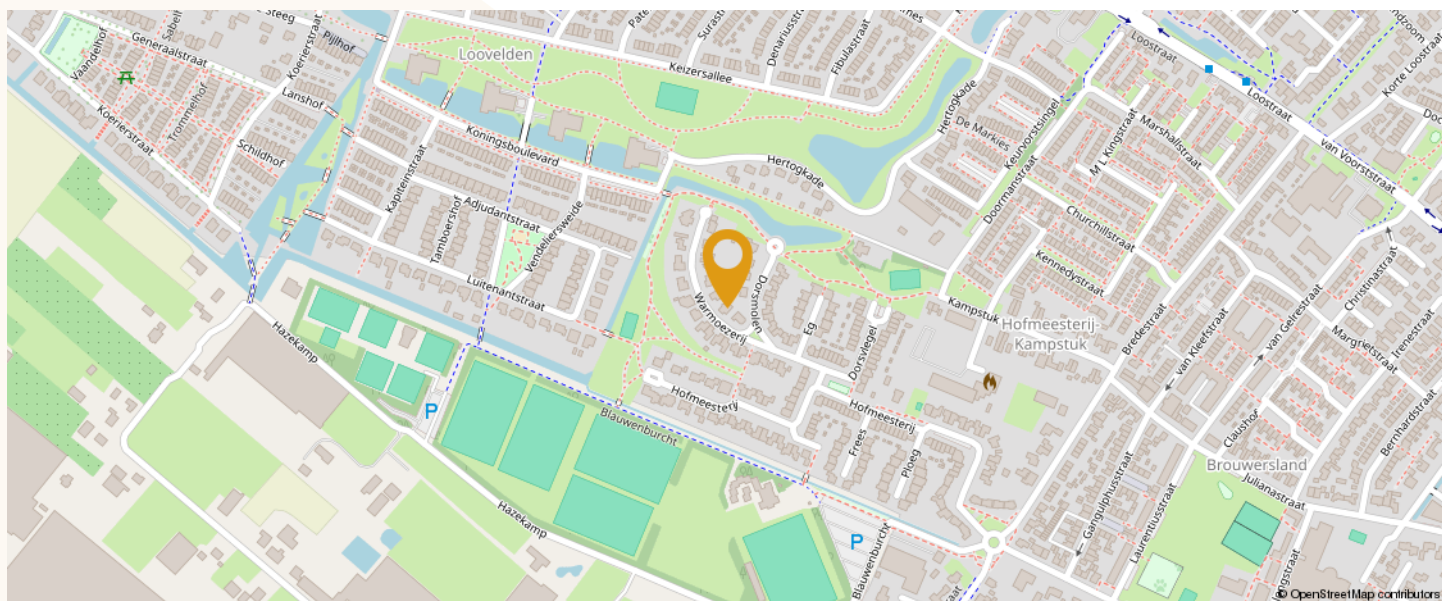
Overige inpandige ruimte: 12 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 31 m²

Inhoud woonhuis: ca. 754 m³

Perceeloppervlakte: 433 m²

Energielabel: A



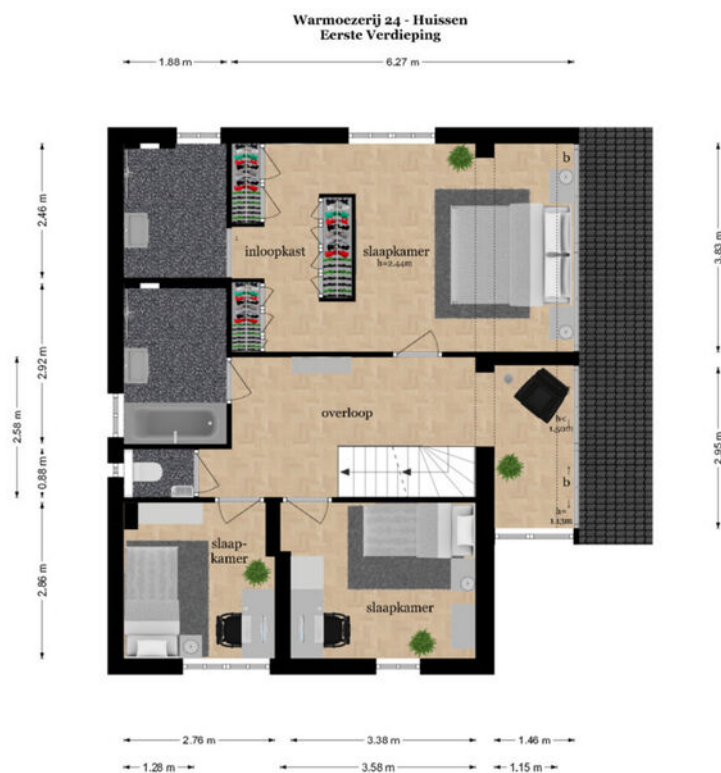
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



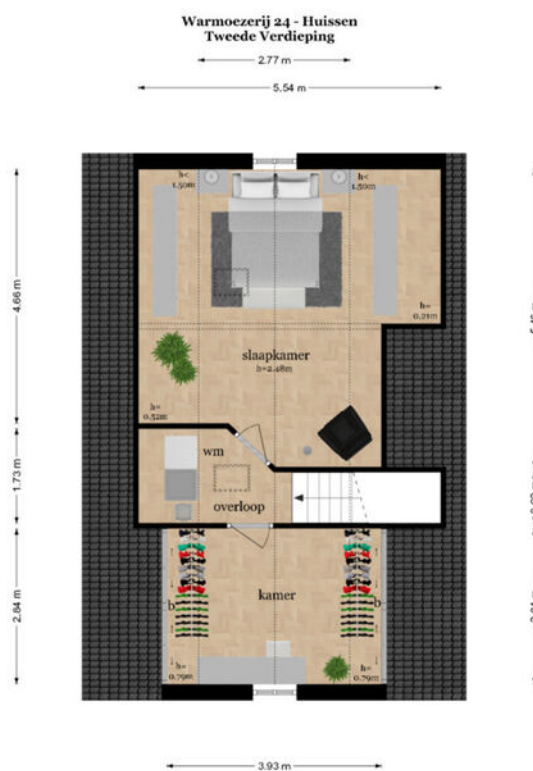
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping



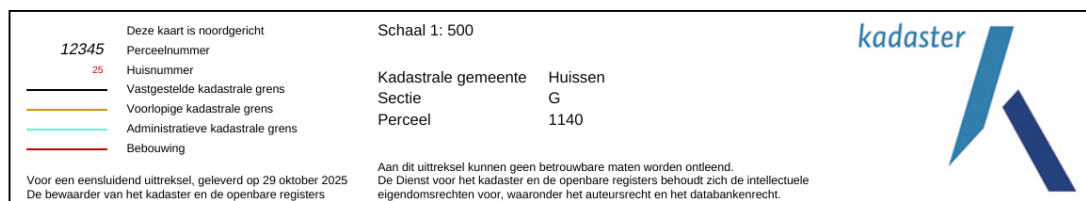
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
lijstverlichting plafond	x		
vaste kasten	x		
zwarte kast woonkamer		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Jaloezieen	x		
plisse gordijnen keuken	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
stoomoven	x		
zeppomp Quooker	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		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Uw referentie: ---



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