



**ZAAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

## Kampstuk 14 Huissen

**VRAAGPRIJS € 639.500 K.K.**



[www.zaatvastgoed.nl](http://www.zaatvastgoed.nl)

Zaats Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen  
(026) 388 4003 | [zaat@zaatvastgoed.nl](mailto:zaat@zaatvastgoed.nl)





## Gemoderniseerde en sfeervol ingerichte

## 2-onder-1-kapwoning uit de jaren '30.

Van voor tot achter doordacht: deze woning van ruim 18 meter lang is stijlvol en verrassend vormgegeven! Op een fraaie locatie met veel privacy staat deze twee-onder-een-kapwoning met carport en garage. De woning kenmerkt zich door een uitzonderlijke diepte van 18 meter, een hoogwaardige afwerking en een uitbouw die is ingericht als sfeervolle tuinkamer. Met drie slaapkamers, een badkamer op de begane grond en een multifunctionele zolderverdieping is dit een uiterst comfortabele gezinswoning.

De woning ligt in een rustige, groene straat in Huissen, op fietsafstand van het gezellige centrum met een breed aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportverenigingen, kinderopvang en medische faciliteiten bevinden zich eveneens in de directe omgeving. De nabijheid van Arnhem en Nijmegen zorgt voor extra stedelijke voorzieningen binnen handbereik, terwijl de uitstekende bereikbaarheid via het regionale wegennet (A12, A15 en A325) zorgt voor een vlotte verbinding in alle richtingen.

# INDELING.

Begane grond: via de zijpoort is de achtertuin bereikbaar, waar de recent aangebouwde tuinkamer direct in het oog springt. Deze ruimte is voorzien van een grote grijze tegelvloer, glazen schuifpui, zonwering, heater, een ventilator, beamer met projectiescherm en openslaande tuindeuren vanuit de keuken, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De open keuken in U-opstelling is het hart van de woning en uitgevoerd in een robuuste stijl met onder andere een Boretti-fornuis met zes pitten, geïntegreerde afzuigkap, koelkast met vriesvak, combi oven/magnetron, vaatwasser, pannencarrousel, 1,5e spoelbak en voldoende opbergruimte en sfeervolle spotverlichting. De lichtstraat boven het kookgedeelte zorgt voor een aangename lichtinval en is voorzien van verduistering. Tevens beschikt de keuken over een airco (2023).

Aan de keuken grenst een royale eetruimte met ruimte voor een grote tafel, welke in open verbinding staat met de gezelschapsruimte in de tuinkamer. Inbouwspots, wandradiator en de Raw-stone Belgische kasseien vloer zorgen voor sfeer en comfort. Vanuit deze eetruimte volgt een knusse zithoek met veel natuurlijk licht dankzij grote raampartij. Een tussenhal biedt toegang tot het toilet en de badkamer.

De badkamer op de begane grond is stijlvol ingericht met een bloemachtige printtegel op de vloer, wit-getinte wandtegels en een blauwwitte accenttegel in de badnis. Er is een houten wastafelmeubel met wit reliëfblad en twee gouden opbouwkommen met eveneens gouden wandkranen, elk voorzien van een eigen spiegel aanwezig. Verder biedt de ruimte een zitbad, glazen scheidingswand, inloopdouche met regendouche uit het plafond, een nis en een handdoekenradiator. Een dakraam (melkglas) zorgt voor een rijke lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer die afsluitbaar is met boerenschuifdeuren. De woonkamer is voorzien van airco, een houten vloer, grote raampartij en openslaande deuren naar de tuin. Hier bevinden zich tevens de toegang tot de kelder, de entreehal met trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd. De master bedroom aan de achterzijde; beschikt over een dakkapel, een raam aan de opritzijde met rolluik en diverse inbouwspots. Onder het schuine dak zijn praktische bergkastjes gecreëerd. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van een dakkapel en veel lichtinval. Vanuit deze kamer leidt een vaste trap naar de zolderverdieping.

De zolderkamer is ingericht als derde slaapkamer en voorzien van een Velux dakraam, bergruimte achter de knieschotten en vloerbedekking. Vanuit de keuken is de werkkamer bereikbaar welke is voorzien van een Velux dakraam, vloerbedekking, een dakkapel en inbouwspots. Hier bevinden zich tevens de Nefit CV-ketel en een airco-installatie.

# INDELING (vervolg) •

De achtertuin is zorgvuldig aangelegd en voorzien van een vijver met filterinstallatie. De garage is volledig geïsoleerd, beschikt over een nieuwe elektra-aansluiting (2024) en biedt naast opslag ook ruimte voor een werkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloering van de garage dient als opslag en is bereikbaar middels een vlizotrap. De oprit biedt ruimte aan meerdere auto's.

# FOTO'S.





# FOTO'S.





# FOTO'S.



# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

De woning is recent (2023) voorzien van nieuwe gasleidingen en elektra. De keukenvloer is uitgevoerd met een isolatiemat op beton van vier centimeter dik, afgewerkt met Belgische Raw Stones. Daarnaast is er gedeeltelijk spouwmuurisolatie aangebracht. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas. Er zijn overal inbouwspots aanwezig en er zijn 10 zonnepanelen geplaatst. De woning is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

# KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 146 m<sup>2</sup>

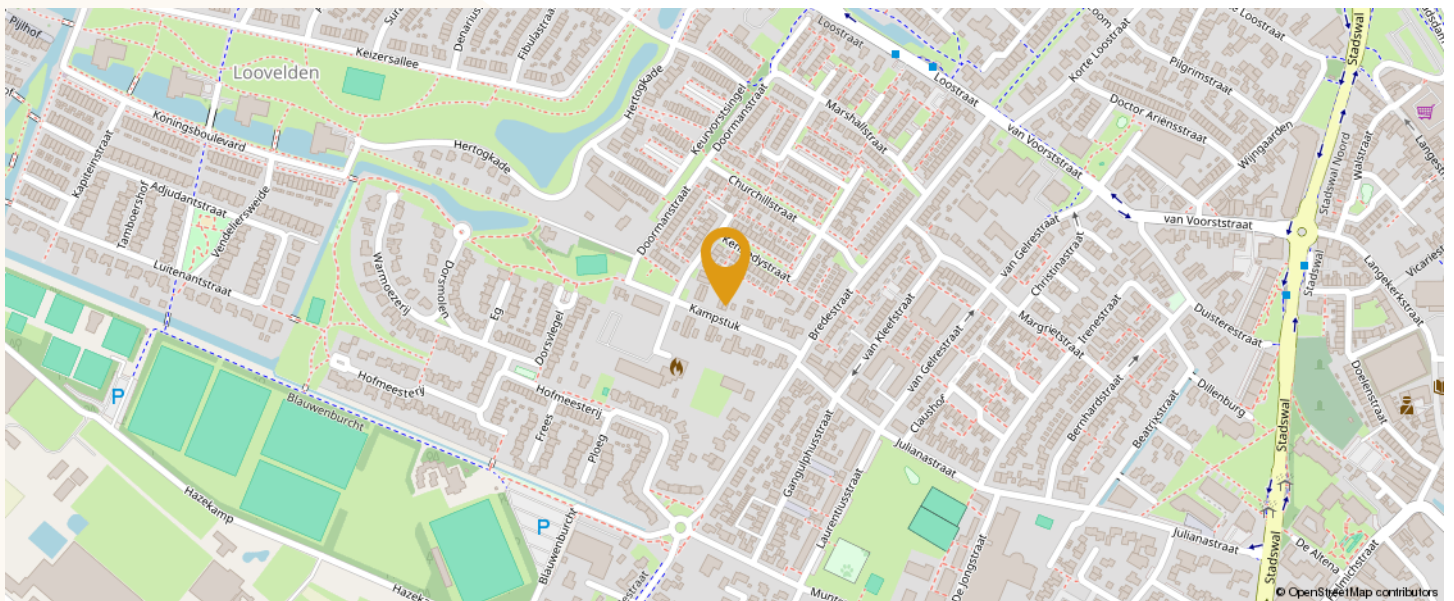
Overige in pandige ruimte: 6 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 27 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis: 511 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 380 m<sup>2</sup>

Energie label: C



# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond



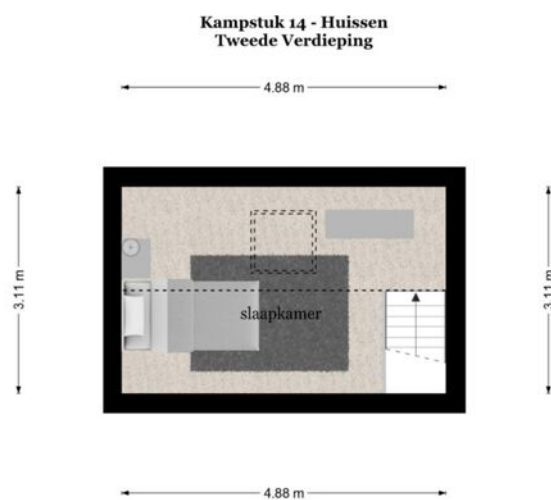
# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping



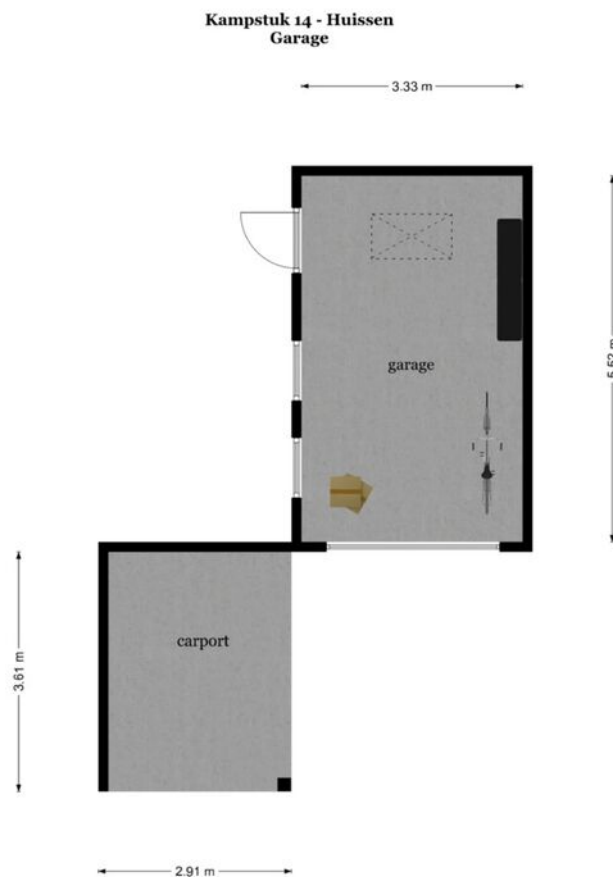
# PLATTEGRONDEN.

## Tweede verdieping



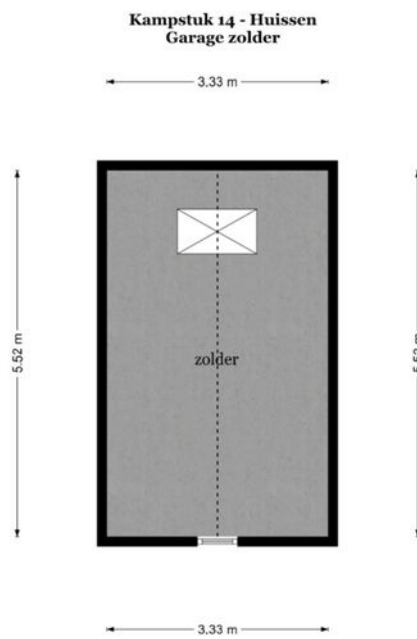
# PLATTEGRONDEN.

## Garage



# PLATTEGRONDEN.

## Garage vliering





# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
alle buiten verlichting voor en achter	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
<b>Over te nemen contracten</b>			

# LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen		x	

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen Sectie I Perceel 1020</p> <p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

## 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](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen