



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Vliegaan 3 Huissen

VRAAGPRIJS € 1.390.000,- K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Riante vrijstaande villa op een kavel van 3.590 m²

hier bevindt zich alles wat je maar kunt wensen!

Riante vrijstaande villa met gastenverblijf, zwembad, boomgaard, weiden en dierenverblijven op landelijke, rustige plek. Een riante vrijstaande woning met 6 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), 3 badkamers (waarvan 2 op de begane grond), riante living, woonkeuken, bijkeuken, serre en veranda. Het gastenverblijf is compleet met eigen woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer en aangrenzend eigen terras. Achter op het terrein is het zwembad met poolhouse te vinden. Rondom de woning is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid, zijn er weiden en dierenverblijven voor eenden, schapen, ganzen en kippen, een vijver voor Koi karpers, meerdere bergingen en een grote tuin met boomgaard. Technisch comfort is aanwezig in de vorm van 36 energiebesparende zonnepanelen, airconditioning en beveiligingsapparatuur.

Deze villa ligt in het landelijke gebied ten zuidoosten van de Karstraat nabij de Geldersehoek, een gebied met akkers en kassenbouw. Omarmd door weiden ligt de villa heerlijk vrij en in het groen. Enkel bestemmingsverkeer en fietsers zullen door de autoluwe Vliegaan rijden. Veel voorzieningen zijn snel per fiets te bereiken, zoals diverse scholen en opvang, sportvelden, openbaar vervoer, een medisch centrum en het gezellige centrum van Huissen met supermarkt, leuke winkels en veel horecagelegenheden. Het bourgondische Huissen ligt tussen Arnhem en Nijmegen, waardoor zowel deze steden als het landelijke wegennet uitstekend bereikbaar zijn.



INDELING.

Woonhuis begane grond: entree/hal met elektrische sierhaard, garderobe onder de trapopgang en royaal toilet met wastafel en wandmeubel, spiegel, wandcloset met 2 nissen erboven (v.v. inbouwspots). Openslaande deuren naar de riante woonkamer in de zijvleugel met plek voor een grote 10 persoons eettafel en een ruime loungehoek rondom de centraal gepositioneerde gashaard met raampartijen aan weerszijden (voorzien van shutters). Airconditioning aanwezig.

Deuren naar de master bedroom, keuken en serre. De aan de voorzijde gesitueerde master bedroom is voorzien van airco, shutters en horren en aan de voorzijde van de woning (met airco, shutters, horren). In de aangrenzende badkamer-en-suite is een wellnessruimte gecreëerd met een tweepersoons ligbad met jet stralen (Jacuzzi), dubbele inloopdouche met hand- en regendouche, draingoten en zitplateau. Op het brede wastafelmeubel staan 2 waskommen, erboven hangt een spiegel met verlichting. Er is een wandcloset, handdoekradiator en speakerinstallatie aanwezig.

Centraal in de royale woonkeuken biedt het eiland (plek voor 4 krukken) een prettige verzamelplek. De keukenopstelling is royaal uitgevoerd met een vaatwasser, breed 5-pits gasfornuis met brede oven eronder en design afzuigkap erboven, 2 combiovens, uitgebreide spoelbak en voldoende kastruimte. Er is een tv-aansluiting beschikbaar en ramen bieden zicht op de oprit en de serre. Aangrenzend heeft de bijkeuken een raam richting oprit en in een kastenwand zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger (op hoogte) te vinden. Er is plek voor bijvoorbeeld 2 grote koel-vriescombinaties. Doorloop/hal met vloerbedekking, garderobe en kast met cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRe 36/30a, 2017) deuren naar de oprit en naar het gastenverblijf.

Het aanpandige gastenverblijf heeft een sfeervolle woonkamer met in een wandmeubel een sierhaard en televisie verwerkt. Er is airconditioning aanwezig en aan weerszijden zijn 2 ramen richting tuin en het (bij het gastenverblijf behorende) eigen terras. Het terras is voorzien van een luifel met (zonne)lamellen. Met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en gootsteen is de basis van de keuken ingericht. De middels een schuifdeur toegankelijke badkamer is luxe en modern uitgevoerd met een breed dubbel wastafelmeubel met spiegel (v.v. verlichting en verwarming), dubbele douche met dubbele hand- en regendouche en draingoot en kast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Er is gekozen voor zwarte armaturen. De (later gerealiseerde) slaapkamer van het gastenverblijf heeft een raam en deur naar het eigen terras, een walk-in garderobekast met inbouwspots en wordt verwarmd en gekoeld middels airconditioning. Op de vloer is gekozen voor een dubbel gebrande laminaatvloer.

De aan de living en achtertuin grenzende serre is uitgevoerd in aluminium, kunststof lichtdoorlatende platen en heeft inbouwspots. Bovendien kan de ruimte worden afgesloten en verwarmd middels airconditioning. Op de veranda ernaast, tegen zon en regen af te schermen middels lamellen, is het heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

INDELING (vervolg) •

Eerste verdieping: overloop, luik naar bergruimte met opstelplaats voor de cv-ketel (Atag, 2017) achter het knieschot. De langgerekte overloop heeft een raam in de topgevel aan de achterzijde en deuren naar de badkamer en de 5 ruime slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich in de zijvleugel, twee aan de voorzijde van de woning. De vijfde slaapkamer is vormgegeven in de dakkapel aan de opritzijde. Luik naar de vliering is aanwezig op de overloop. In 2025 gerealiseerd is de nieuwe badkamer uitgerust met een douche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegel en verlichting, handdoekradiator en raam.

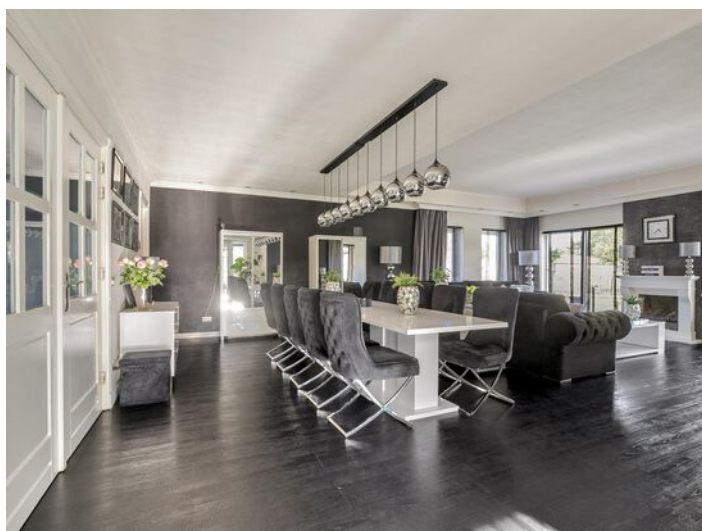
Bijgebouwen en buitenterrein: brede oprit met 4 parkeervakken en een overkapping voor het stallen van fietsen en/of scooters. Langs het pad naar de voordeur is een grote vijver met Koi Karpers aanwezig, vooraan links is het eenden verblijf met zwempoel en nachthok te vinden met daarachter een weide voor schapen en/of reeën. Achter de woning bevinden zich diverse buitenverblijven voor kippen en ganzen, ieder met hun eigen nachthok.

Achter in de tuin leidt een poort naar het omheinde terrein van het zwembad (8 x 4 x 1.5 m). Het zwembad kan verwarmd worden middels een warmtepomp. Een gezellige overkapping vormt samen met een houten berging (met eenvoudige keukenopstelling en technische ruimte) de poolhouse.

In de grote weide staat een grote verscheidenheid aan fruit- en notenbomen en achterin staan twee (metalen) bergingen voor tuingereedschap. Nabij het gastenverblijf is in een schuur plek voor voer voor de dieren en de opstelplaats voor de pomp van het grondwaterpunt. Deze pomp is aangesloten op een automatisch tuinsproeisysteem.

Naast het zwembad is een houten chalet geplaatst, uitgerust met een knusse woonkamer met eenvoudige keukenopstelling, compacte badkamer met douche, wastafel en toilet en slaapkamer. Het geheel wordt verwarmd middels airconditioning.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



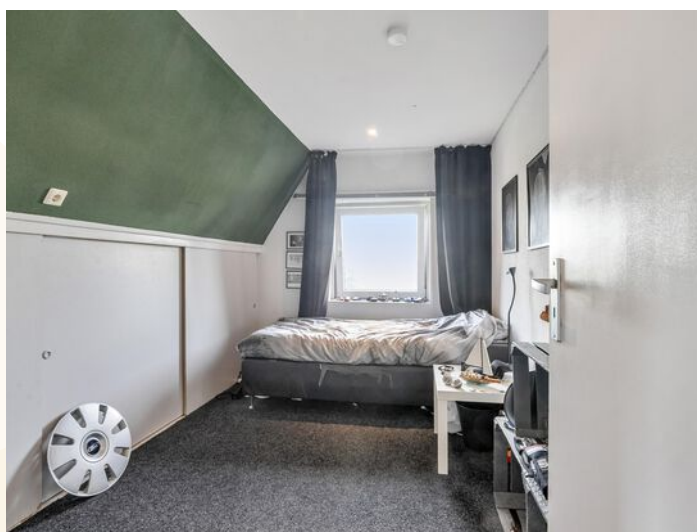
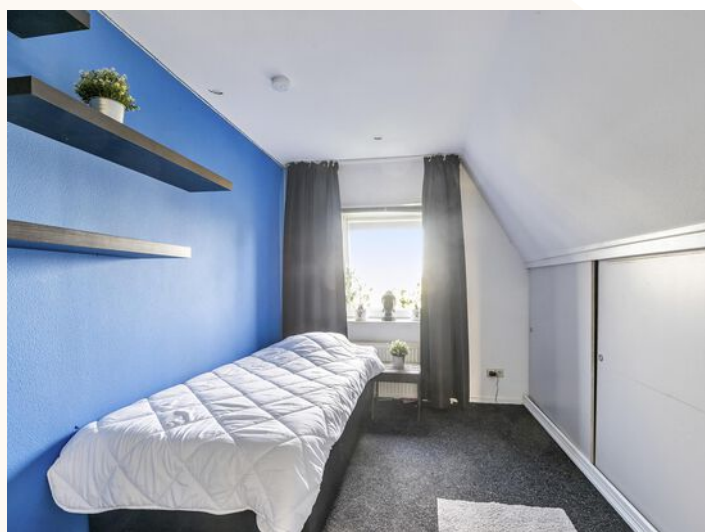
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De oorspronkelijk in 1930 gebouwde woning is in 2023 uitgebreid, verbouwd en gemoderniseerd. Met uitzondering van de slaapkamer van het gastenverblijf is de woning voorzien van kunststofkozijnen met dubbel glas. Uitzonderd in de slaapkamer van het gastenverblijf, de tussenhal en de serre is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming. Op de begane grond is gekozen voor een laminaatvloer (sanitaire ruimten en tussenhal uitgezonderd). Er is airconditioning aanwezig in de woonkamer, begane grondslaapkamer, serre, overloop, gastenverblijf en chalet. Een groot deel van de ramen op de begane grond is voorzien van sfeervolle shutters en horren. Op het terrein en in de woning is een camera- en alarmsysteem aanwezig. Op de platte daken zijn in totaal 36 energiebesparende zonnepanelen (huur) aangebracht. De woning beschikt over energielabel A.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 311 m²

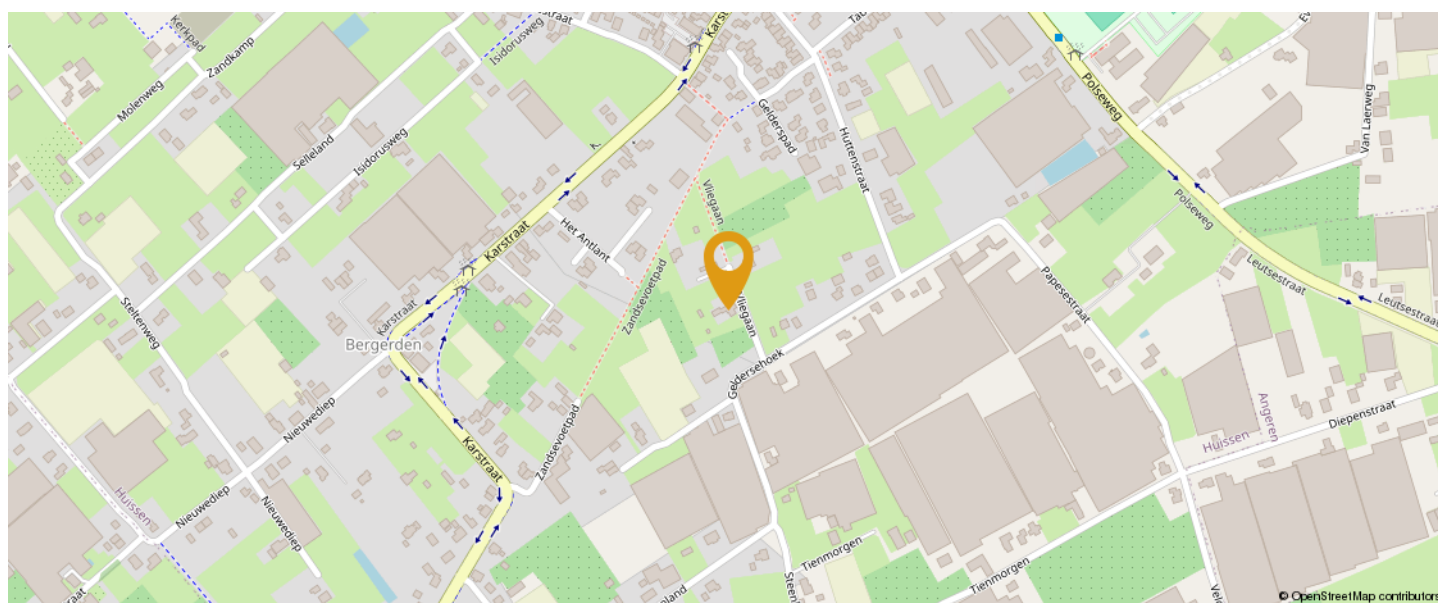
Gebouwgebonden buitenruimte: 59 m²

Externe bergruimte: 51 m²

Inhoud woonhuis: ca. 1134 m³

Perceeloppervlakte: 3590 m²

Energielabel: A



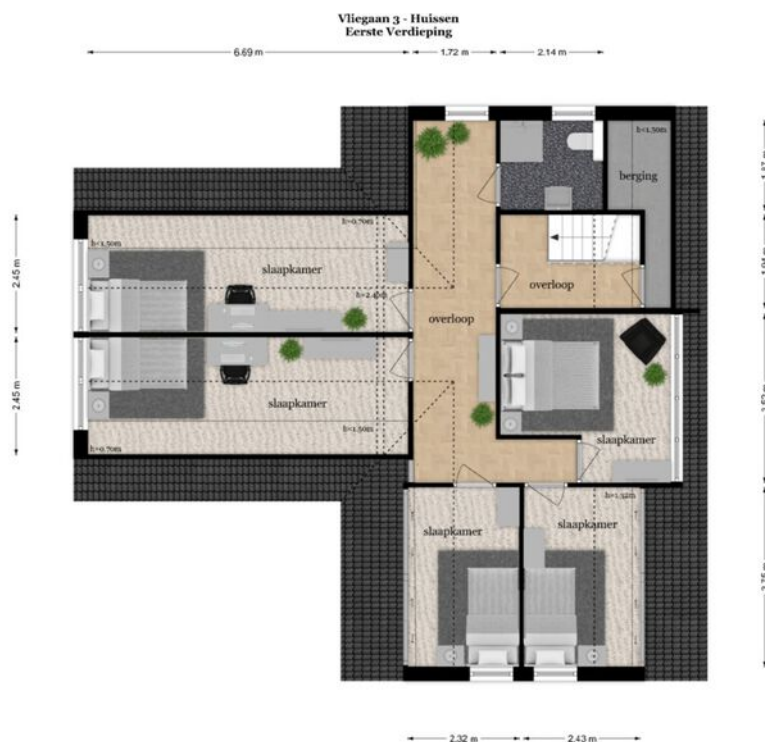
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping woonhuis



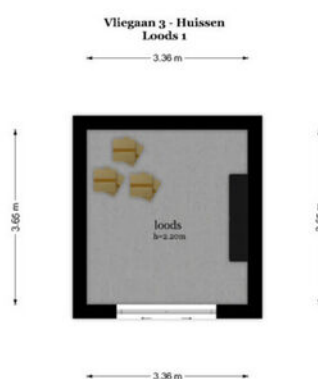
PLATTEGRONDEN.

Gastenverblijf



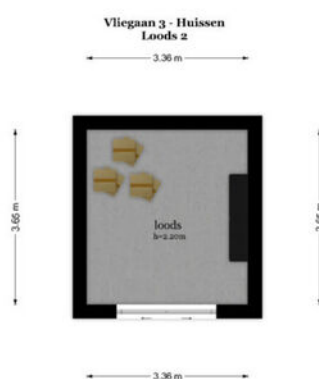
PLATTEGRONDEN.

Berging 01



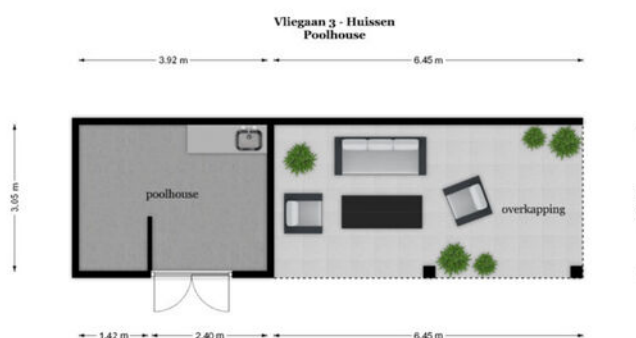
PLATTEGRONDEN.

Berging 02



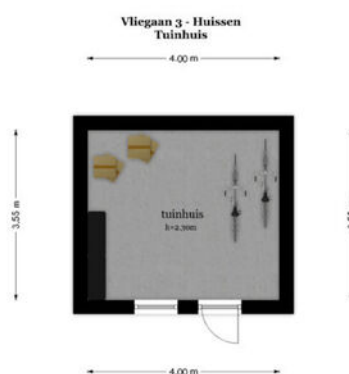
PLATTEGRONDEN.

Poolhouse



PLATTEGRONDEN.

Berging 03



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Buitenverlichting	x		
Inbouwkast ouderslaapkamer	x		
Inbouwkasten boven slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	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	

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

LIJST VAN ZAKEN.

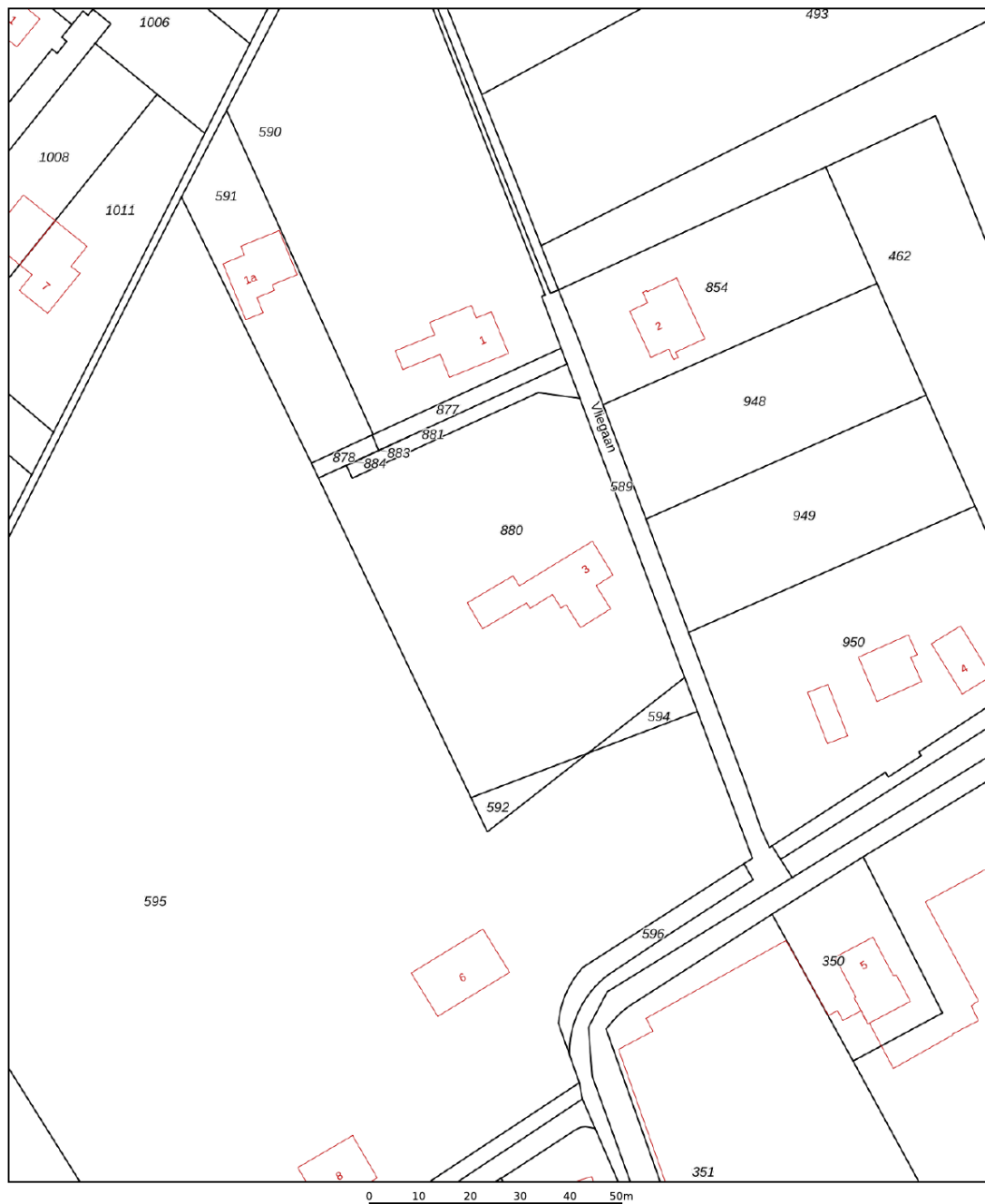
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Zwembad 8x4 met verwarming	x		
Siereenden, hert kippen en twee schapen			x

Over te nemen contracten

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Huissen Sectie M Perceel 880 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.	Schaal 1: 1000 kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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 (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