



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Koelhuisstraat 15
Huissen

VRAAGPRIJS € 469.500 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Uitstekend onderhouden en uitgebouwde gezinswoning met oprit, garage en grote tuin.

Uitstekend onderhouden en uitgebouwde gezinswoning met eigen oprit, garage en grote tuin op loopafstand van het centrum. Deze woning heeft wat nodig is voor comfortabel wonen: een riante, uitgebouwde woonkamer met heerlijk uitzicht over de eigen tuin, halfopen keuken, in totaal 4 slaapkamers en een lichte, slim ingedeelde badkamer. Bovendien is de riante tuin verzorgd ingericht en heeft behalve een grote overkapping (met stenen berging) een brede poort naar het plein achterom. Deze hoekwoning zal je aangenaam verrassen!

In de kindvriendelijke buurt zijn diverse speelvelden en voldoende parkeergelegenheid te vinden. Te voet is het gezellige centrum van Huissen in enkele minuten bereikbaar, met allerhande voorzieningen binnen handbereik: bushalte, supermarkt, winkels en horecagelegenheden. Ook diverse scholen, opvang, sportvelden en een medisch centrum bevinden zich dichtbij, evenals park 'Slingerbos' en de achter de dijk gelegen uiterwaarden van de Nederrijn. De verbindingen met Arnhem & Nijmegen en de aansluitingen op het landelijke wegennet zijn uitstekend.

INDELING.

Begane grond: hal met meterkast, plek voor een garderobe, trapopgang en een verzorgd toilet met wandcloset, raam en inbouwspots. Met een flinke uitbouw – en brede glazen pui met openslaande tuindeuren – is de woonkamer aangenaam ruim en licht. In het plafond van de uitbouw zijn inbouwspots en een luxe railsysteem voor gordijnen verwerkt. De airconditioning – ook middels een app op afstand bedienbaar – zorgt voor aangename verkoeling of warmte. Bergruimte is beschikbaar in de vaste kast onder de trapopgang. Aan de voorzijde is de open keuken uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, combimagnetronoven eronder en afzuigkap erboven, een koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, een pannencarroussel in de hoek en bergruimte in de kasten en laden. In een koof zijn inbouwspots verwerkt en een raam kijkt uit over de voortuin/oprit en de straat.

Eerste verdieping: overloop met vaste zoldertrap en deuren naar de drie slaapkamers en de badkamer. Naast de ruime master bedroom (v.v. airconditioning en tv-aansluiting) bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze is momenteel in gebruik als walk-in-closet/kastenkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een groot dakraam (Velux, met verduisteringsscreen) en luiken naar de bergruimte achter het knieschot. Deze slaapkamer is nu in gebruik als hobby-/kantoorruimte. Eveneens aan de voorzijde gelegen is de badkamer in neutrale tinten ingericht. Het vertrek is aangenaam licht door het grote raam (met jaloezieën) en is ingericht met een inloopdouche (met hand- en regendouche), breed dubbel wastafelmeubel met (verlichte) spiegel erboven, badkamerwandmeubel, wandcloset, handdoekradiator en elektrisch bedienbaar rolluik.

Zolderverdieping: Op de voorzolder is bergruimte gerealiseerd aan de voor- en achterzijde achter de knieschotten. Centraal opgesteld zijn de omvormer voor de 10 zonnepanelen en de cv-ketel (Nefit Trendline Hrc 30 cw5, 2024, eigendom) met daaronder de aansluitingen voor wasmachine en droger. Op deze etage is de vierde slaapkamer uitgerust met de nodige bergruimte achter de knieschotten en een groot dakraam (Velux, met verduisteringsscherm).

Tuin en bijgebouwen: door de breedte van de woning met garage ernaast én de ligging aan het einde van het plein achterom is de tuin fantastisch ruim. De tuin is ingericht met een riant terras nabij de achtergevel (met extra brede deur naar de garage), pad met gazon aan weerszijden en de grote houten overkapping achterin. Onder deze grote overkapping – met diverse elektriciteitspunten – is plek voor bijvoorbeeld een grote loungehoek. De overkapping is om de stenen berging heen vormgegeven en openslaande deuren brengen je naar het plein achterom. De garage heeft een handige loopdeur in de (elektrisch te bedienen) kanteldeur en beschikt over elektriciteit.

FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning met bouwjaar 1985 is goed onderhouden, gemoderniseerd en uitgebouwd (4 stuks boorpalen van 7 m. lang). De begane grond is voorzien van heerlijke vloerverwarming onder de plavuizenvloer (unit in de vaste kast woonkamer). De woning is – het dakraam op zolder uitgezonderd – voorzien van kunststofkozijnen met dubbel glas en dauerlüftung. In de woonkamer en master bedroom is airconditioning aanwezig en op het dak liggen 10 energiebesparende zonnepanelen (energielabel A). Met uitzondering van het toiletraam zijn de ramen uitgerust met horren. Alle verwarmingen beschikken over thermostaatkranen (badkamer en thuiswerkkamer uitgezonderd). Op de begane grond is gekozen voor paneeldeuren.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 104 m²

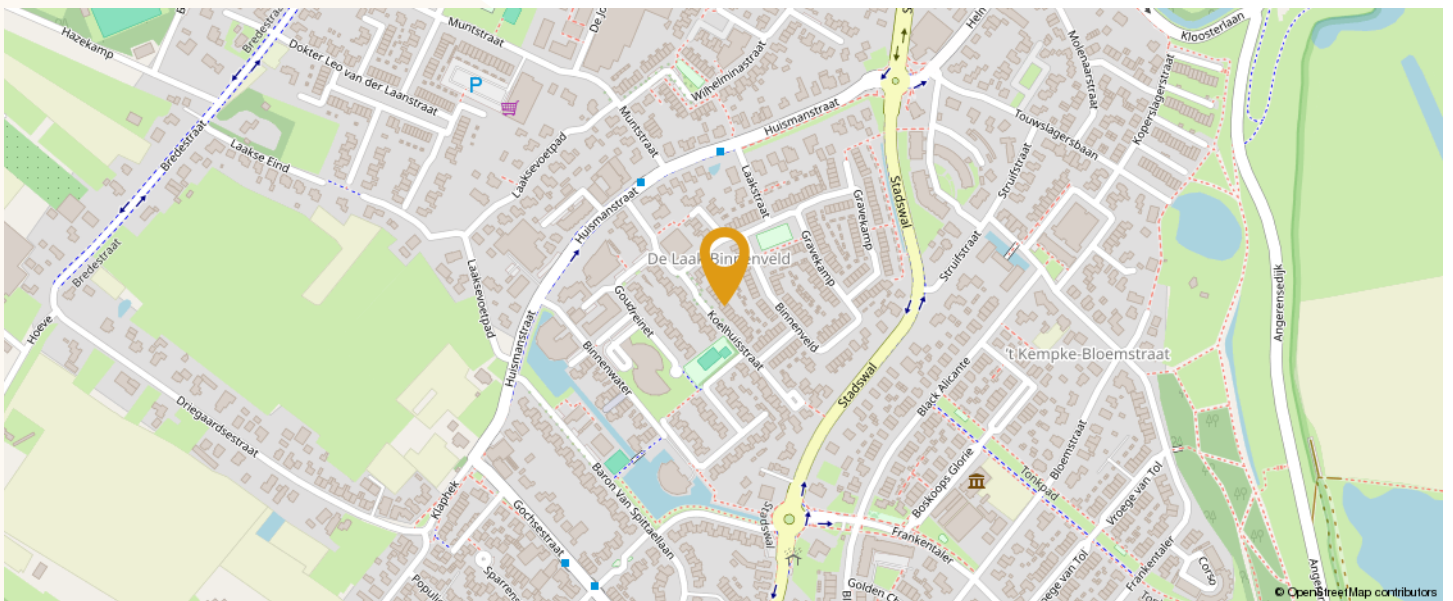
Overige inpandige ruimte: 18 m²

Externe bergruimte: 5 m²

Inhoud woonhuis: ca. 439 m³

Perceeloppervlakte: 284 m²

Energielabel: A



PLATTEGRONDEN.

Begane grond met garage



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping

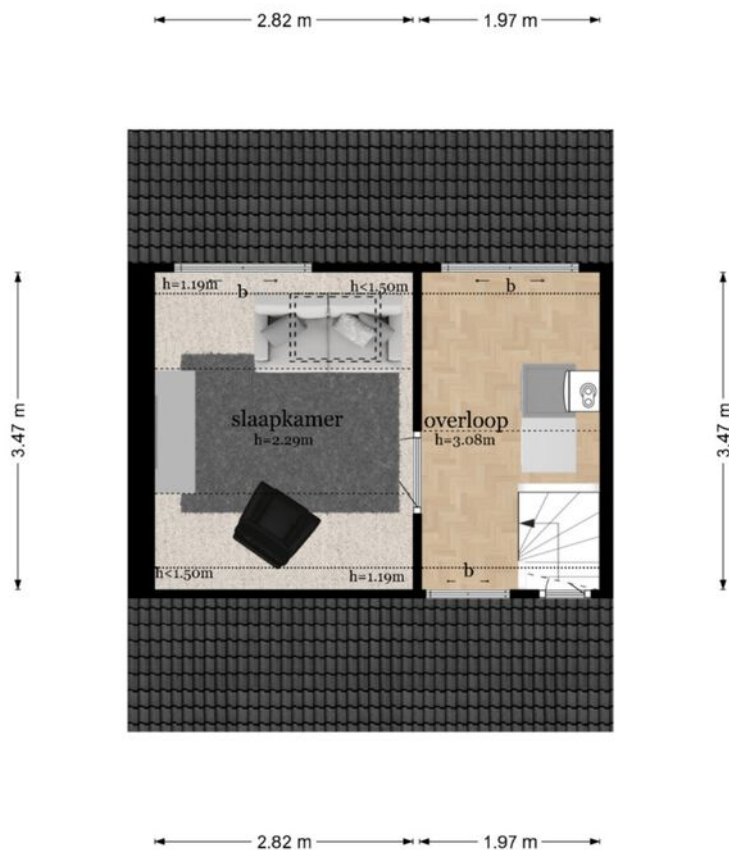
**Koelhuisstraat 15 - Huissen
Eerste Verdieping**



PLATTEGRONDEN.

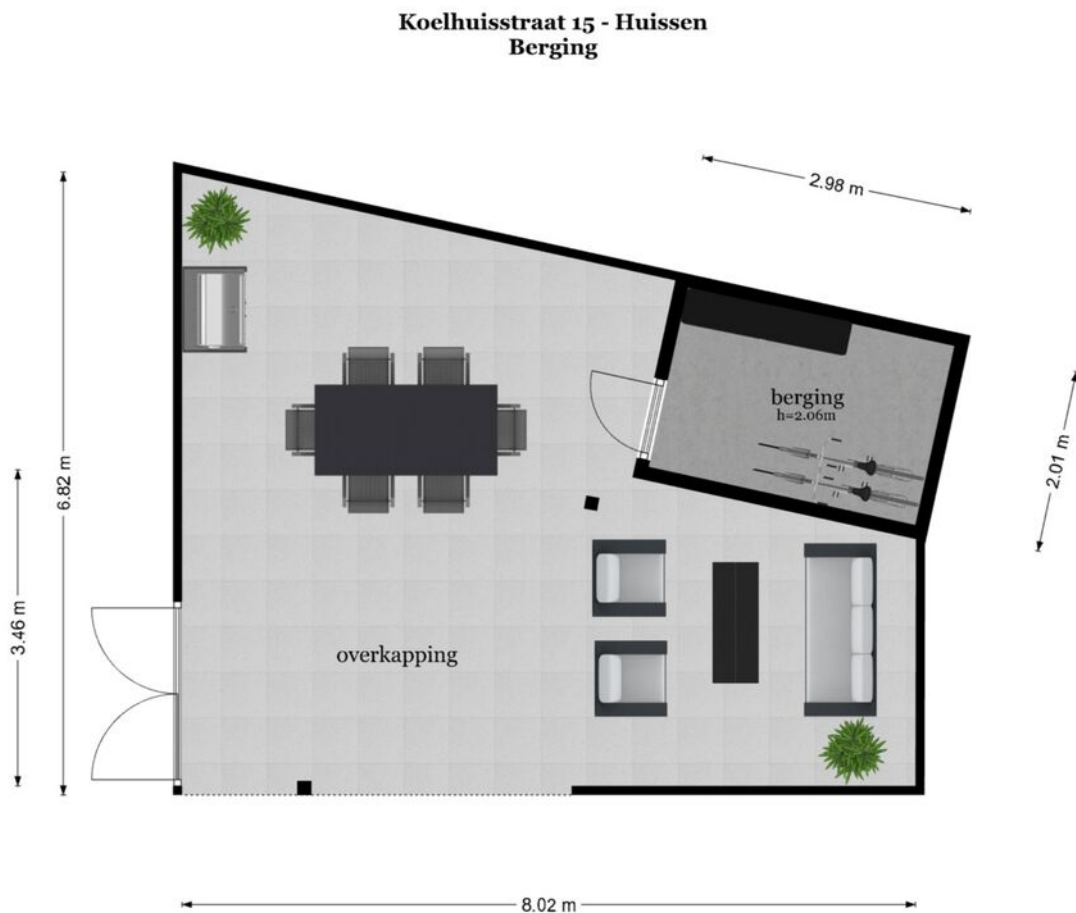
Zolderverdieping

**Koelhuisstraat 15 - Huissen
Tweede Verdieping**



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	
Vaste tuinverlichting	x		
Voordeurlamp	x		
Schuifdeurenkast met spiegel op de zolder	x		
Alle schappen in huis, garage en schuur	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vliegengorijn(kettingen) in woonkamer		x	
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
TV beugel Slaapkamer	x		
Koolmonoxidemelder op zolder	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Waterkoker		x	

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Losse WC rolhouder (voor de voorraad WCrollen)		x	
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Camera's voor en achtertuin		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schrikdraad automaat + schrikdraad rondom tuin (incl montage beugels)	x		
Ronde regenton (onder overkapping) incl vulautomaat	x		
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

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 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 3180</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 (vloeistoffen) 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