



**ZAAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Bredestraat 59  
Huissen

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



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

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





## Ruime en verrassend ingedeelde woning met eigen oprit, tuin en multifunctionele extra kamer.

Ruime en verrassend ingedeelde 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, fijne tuin en een extra multifunctionele ruimte. Ben je op zoek naar een comfortabele en veelzijdige gezinswoning met een extra ruimte voor bijvoorbeeld kangoeroe-wonen, hobby of werk aan huis? Dan is deze hoekwoning precies wat je zoekt! Bovendien zijn er een sfeervolle keuken met openslaande tuindeuren, lichte woonkamer, bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer en een zolder met grote dakkapel aanwezig. De slim ingedeelde tuin biedt veel privacy en parkeren kan op de eigen oprit. Door de jaren heen is de woning verbouwd en gemoderniseerd.

De woning ligt centraal in Huissen, op korte afstand van openbaar vervoer, scholen en opvang, diverse sportfaciliteiten, medisch centrum. Ook het gezellige centrum van Huissen met supermarkt, veel leuke winkels en horecagelegenheden bevindt zich dichtbij. En de uitvalswegen richting Arnhem, Nijmegen en de snelwegen (A12, A15, A50 en A325) zijn uitstekend bereikbaar.

# INDELING.

Begane grond: entree/hal met toegang tot de kelder (met meterkast en glasvezelaansluiting), trapopgang en de woonkamer. De sfeervolle L-vormige woonkamer beschikt over grote raampartijen, een open haard en een prettige lichtinval. Aan de tuinzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland (met 5-pits gasfornuis, combioven en designafzuigkap) en een wandopstelling (met spoelbak, vaatwasser, koelkast en veel bergruimte). Openslaande deuren verbinden binnen met buiten.

Ernaast vind je de praktische bijkeuken met handig extra keukenblok (met afzuigkap, spoelbak en bergruimte), een technische ruimte (met opstelplek van de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A, 2025) en de 300 liter solarboiler) en een toiletruimte met luxe douchetoilet. De woning onderscheidt zich door de extra kamer op de begane grond: een multifunctioneel inzetbare ruimte met eigen ingang/hal vanuit de bijkeuken, tuin en oprit. Deze ruimte, middels een hal verbonden met de bijkeuken, is ideaal als bijvoorbeeld een atelier, studio, kantoor, praktijk, hobbyruimte of kangoeroe-woning voor ouder of kind. Er is een (koudwater)kraan met spoelbak aanwezig.

Eerste verdieping: trapopgang met vaste bergkast (voorheen toiletruimte) ter hoogte van het bordes. Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer, wasruimte en de trapopgang naar zolder. De master bedroom aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon en een vaste kast onder de trapopgang, de 2e slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens een inbouwkast. De ruime badkamer is ingericht met een ligbad, hoekdouche, wandcloset, wastafelmeubel en een handdoekradiator. De voormalige badkamer aan de voorzijde is nu ingericht als wasruimte, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Zolderverdieping: vaste trap naar de zolderverdieping met brede dakkapel. Hier is een derde slaapkamer gerealiseerd met bergruimte achter de knieschotten. Achter een dubbel luik gaat een handige grote opslagruimte schuil.

Buitenruimte: verzorgde voor-, zij- en achtertuin met veel privacy achter de haag en de afsluitbare poort. De achtertuin is sfeervol ingericht met een robuuste houten overkapping en een combinatie van bestrating, groen en gezellige zitplekken. Er zijn meerdere stroompunten in de tuin aanwezig. Dankzij de slimme indeling kun je op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw. De oprit, bereikbaar via de Julianastraat, biedt ruimte voor enkele auto's op eigen terrein.



# FOTO'S.





# FOTO'S.





# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Deze 2-onder-1-kapwoning op een hoek, gebouwd in 1956, heeft verrassende ruimtes, is goed onderhouden, gemoderniseerd en optimaal geïsoleerd (HR+ glas, dak-, vloer- en muurisolatie) en kreeg energielabel C. De bijkeuken en multifunctionele begane grondkamer zijn voorzien van vloerverwarming. In 2023 zijn de bitumen van de platte daken vervangen, in 2024 is het pannendak van de woning geïsoleerd en vervangen (alle asbest in de daken van de woning is verwijderd). Warm water wordt geleverd door de zonneboiler met heat pipes. Op de verdieping en dakkapel zijn rolluiken aanwezig. Parkeren kan op eigen oprit.

# KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 130 m<sup>2</sup>

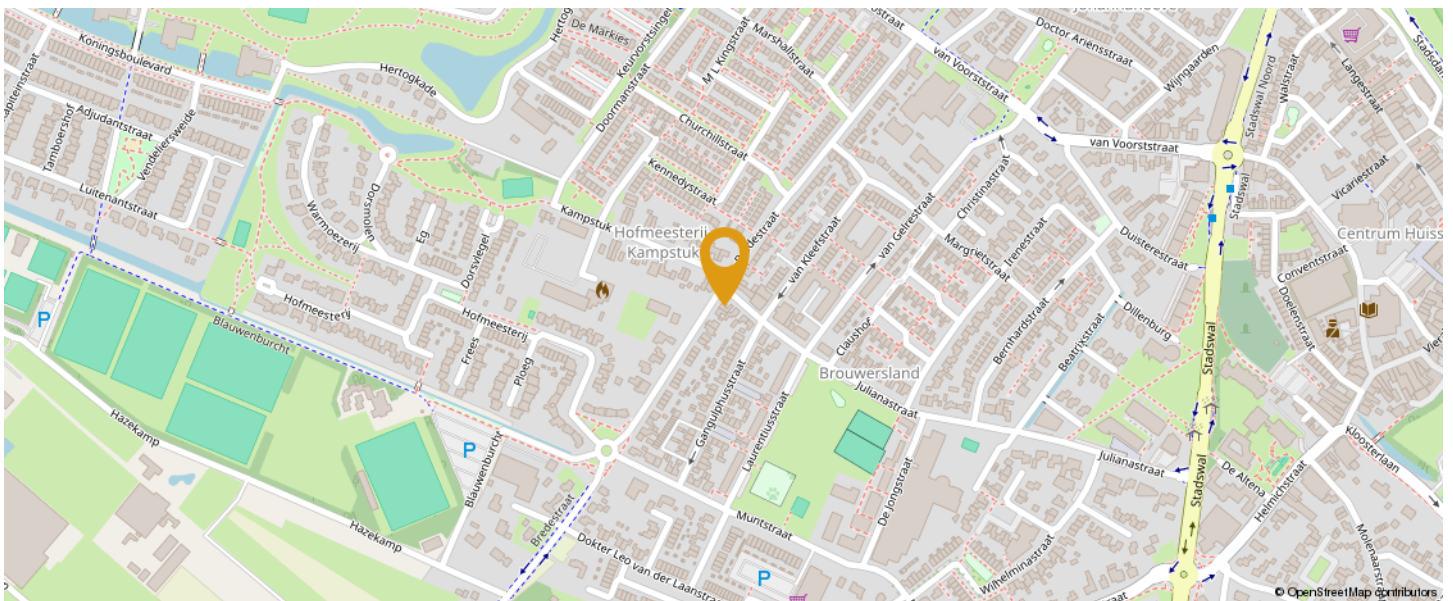
Overige inpandige ruimte: 4 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis: ca. 472 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 254 m<sup>2</sup>

Energielabel: C



# PLATTEGRONDEN.

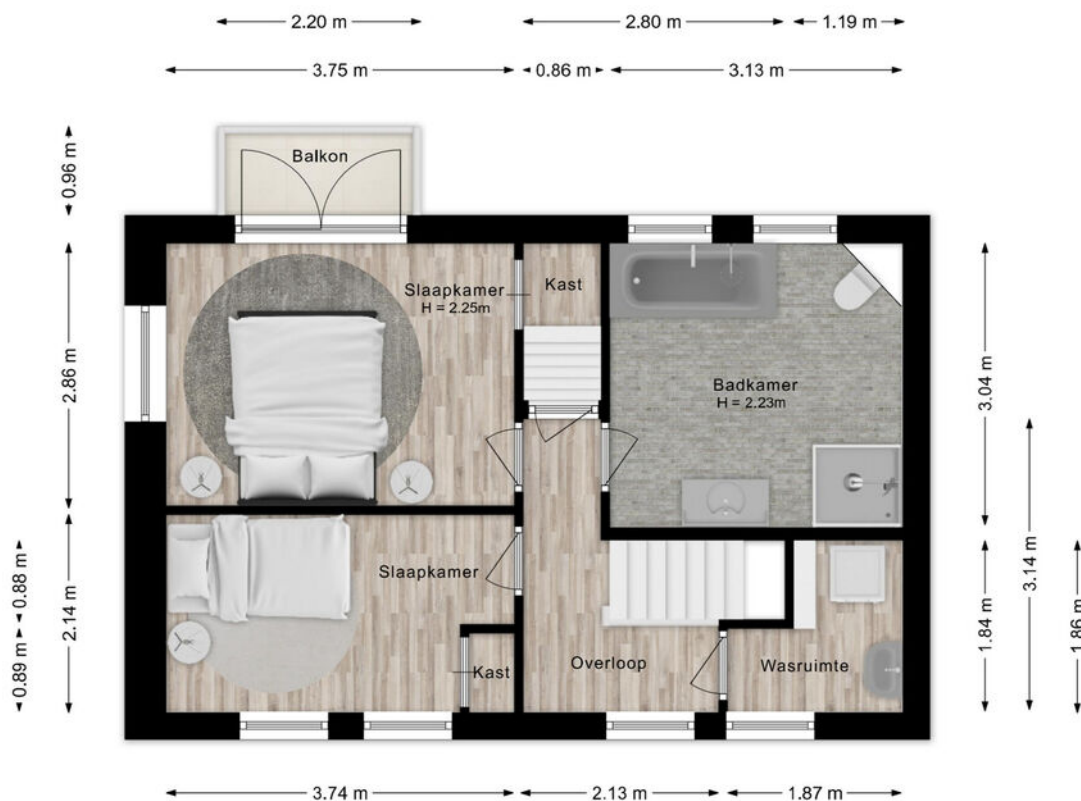
## Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

# PLATTEGRONDEN.

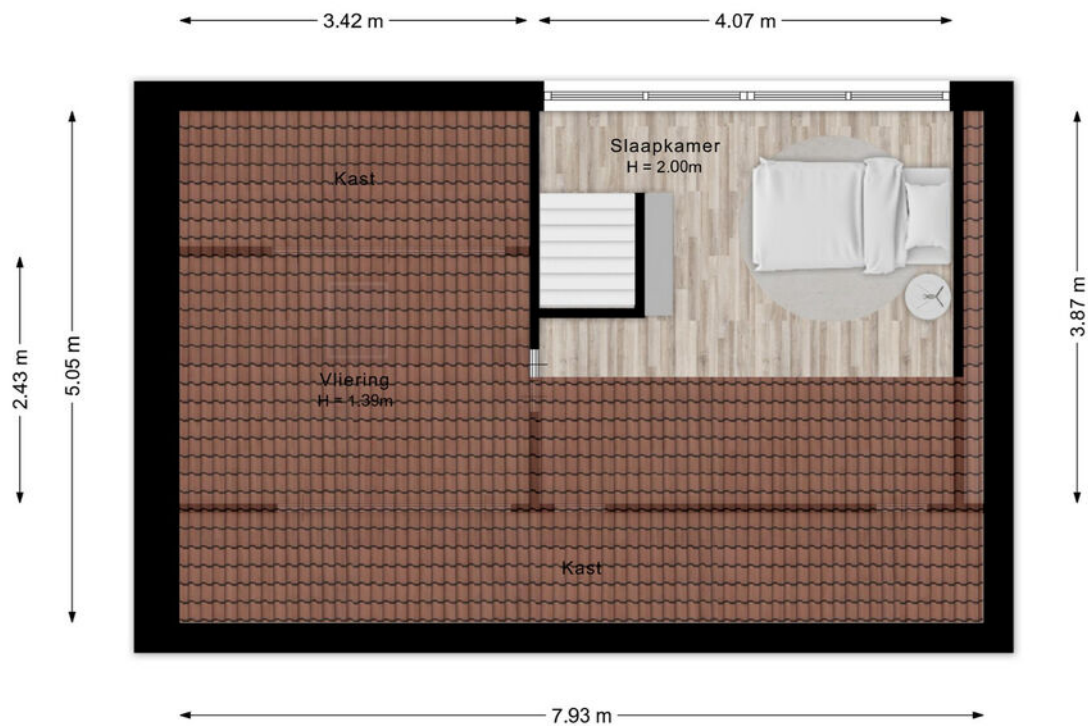
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

# PLATTEGRONDEN.

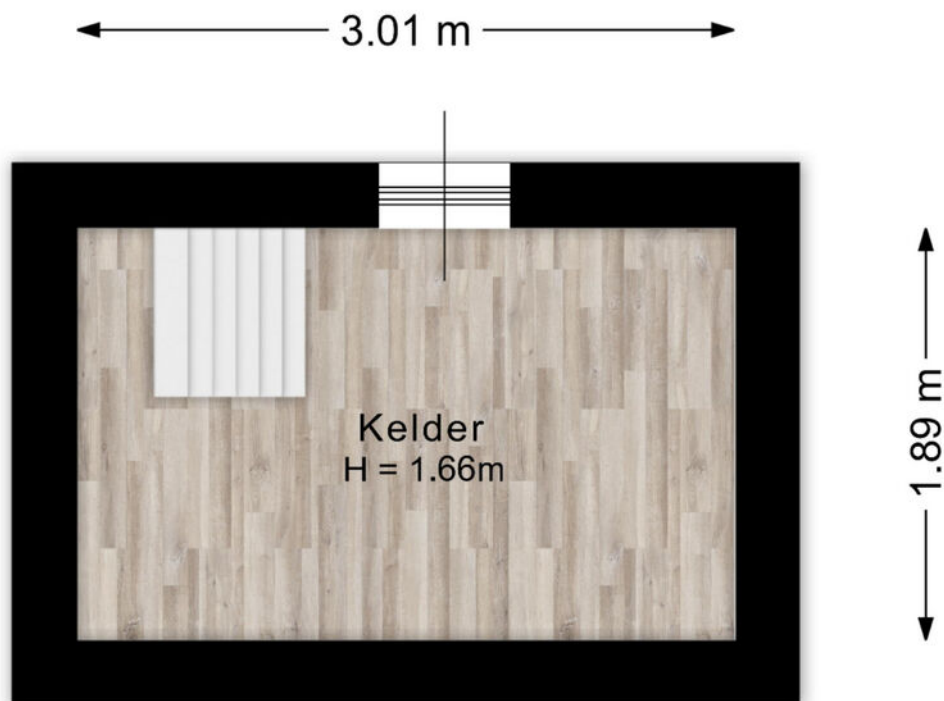
## Zolderverdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

# PLATTEGRONDEN.

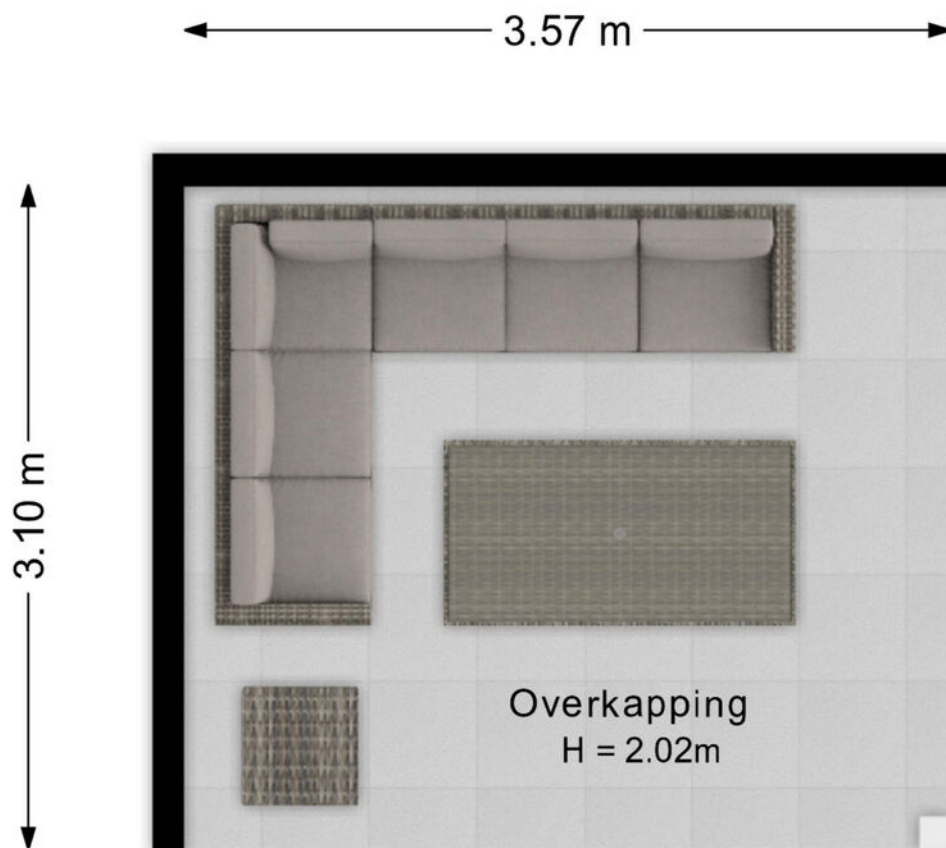
## Kelder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

# PLATTEGRONDEN.

## Overkapping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



# 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	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		x	
(Voordeur)bel	x		

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		

## Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		


## Over te nemen contracten

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 538</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](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen