



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Elsstraat 1 Huissen

VRAAGPRIJS € 497.500 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Vrijstaande woning waar gelijkvloers wonen

mogelijk is, met verzorgde tuin en garage.

Op een rustige hoeklocatie in de geliefde wijk 'Het Zandse Vierkant' staat deze charmante vrijstaande woning uit de jaren '60. De woning is levensloopbestendig ingericht met een slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk is. In combinatie met de aparte eetkamer, de lichte en sfeervolle woonkamer en in totaal vier slaapkamers, vormt deze woning een compleet geheel. De verzorgde tuin, eigen oprit, carport en garage maken het wooncomfort hier helemaal af.

Ligging

De woning ligt op een fijne, centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich een integraal kindcentrum (met opvang en basisschool), een gemeenschapshuis en openbaar vervoer. Ook een supermarkt, medisch centrum en sportvelden liggen in de directe omgeving. Het gezellige centrum van Huissen, met een breed aanbod aan winkels en horecagelegenheden, is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn steden als Arnhem en Nijmegen goed bereikbaar en is er een uitstekende aansluiting op het (snel)wegennet.

INDELING.

Begane grond:

Via de overdekte entree betreedt je de hal met toegang tot het toilet, de kelder, de keuken en de trap naar de verdieping. De praktische kelder biedt extra bergruimte en herbergt tevens de meterkast.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De ruimte beschikt over een handige inbouwkast en biedt voldoende plek voor een eettafel.

Aansluitend bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een zichtbaar houten balkenplafond, een laminaatvloer en grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de achtertuin.

De in 2014 gerealiseerde aanbouw is vanuit de keuken bereikbaar en vormt een waardevolle uitbreiding van de woning. Hier bevinden zich een ruime slaapkamer met inbouwkast en een moderne badkamer ingericht met inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en de witgoed aansluitingen. Dankzij de lichtkoepel is de badkamer een aangenaam lichte ruimte. In de gang bevindt zich een kast met de CV-installatie (ATAG, 2017, eigendom). De aanbouw biedt directe toegang tot zowel de achtertuin als de oprit.

Eerste verdieping:

De overloop met inbouwkast geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van praktische kastruimte. Eén van de kamers beschikt over een balkon. De tweede badkamer is uitgevoerd in retrostijl en voorzien van een douche en wastafel. Via een vlizotrap is een ruime bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Tuin:

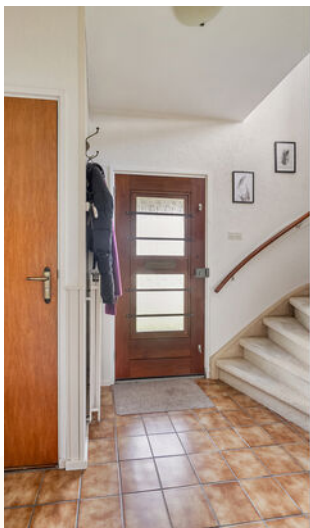
De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De op het noord-oosten gelegen achtertuin is ingericht met een combinatie van terras, groenperken, kunstgras, grind en groene erfafscheidingen. De voortuin is fraai groen aangelegd en de zijtuin biedt de mogelijkheid om deze bij de achtertuin te betrekken.

De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de carport met lichtkoepel en de aangrenzende garage. De garage is voorzien van elektra en beschikt over een praktische vloering voor extra opslag. Deze is zowel vanaf de oprit als vanuit de achtertuin bereikbaar.

FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is gebouwd in 1960 en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. Dankzij de indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen.

De woning beschikt over energielabel E. Op het gebied van isolatie is er sprake van dakisolatie en is de woning grotendeels voorzien van dubbel glas; enkel de twee slaapkamers op de eerste verdieping, het kelderraam en de voordeur zijn hiervan uitgezonderd. De in 2014 gerealiseerde aanbouw is volledig geïsoleerd en afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer in houtlook. Op zowel de eerste als de tweede verdieping zijn rolluiken aanwezig, wat bijdraagt aan het wooncomfort. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en de paneeldeuren in de woonkamer en keuken geven de woning extra karakter. Het bitumen dak van de carport is in 2019 vernieuwd.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 108 m²

Overige inpandige ruimte: 8 m²

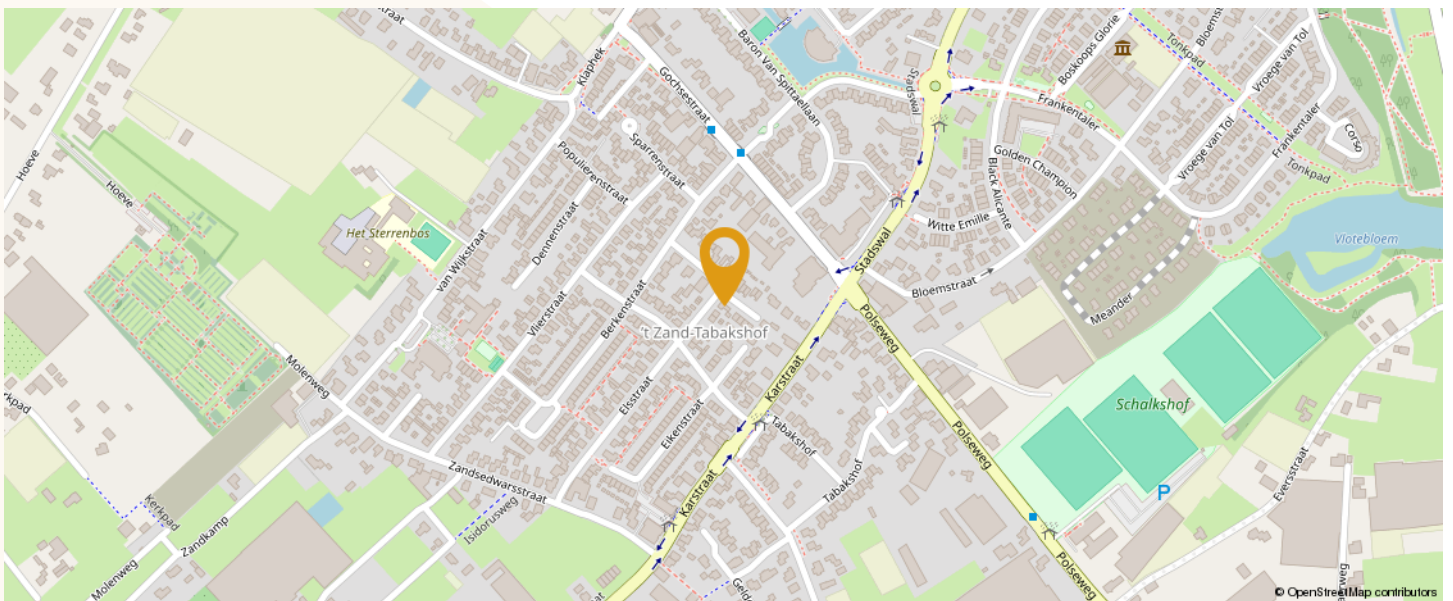
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²

Externe bergruimte: 19 m²

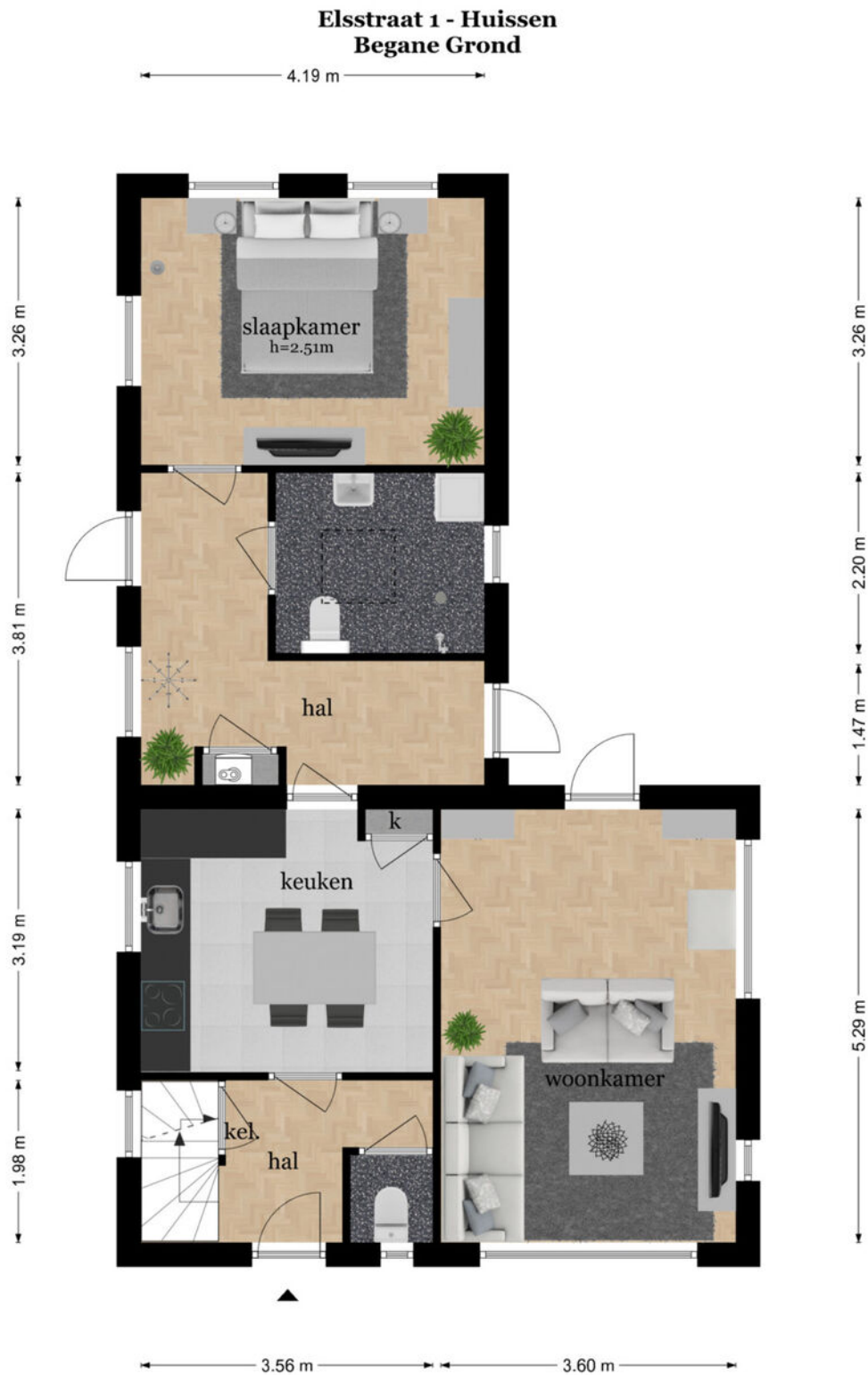
Inhoud woonhuis: 448 m³

Perceeloppervlakte: 370 m²

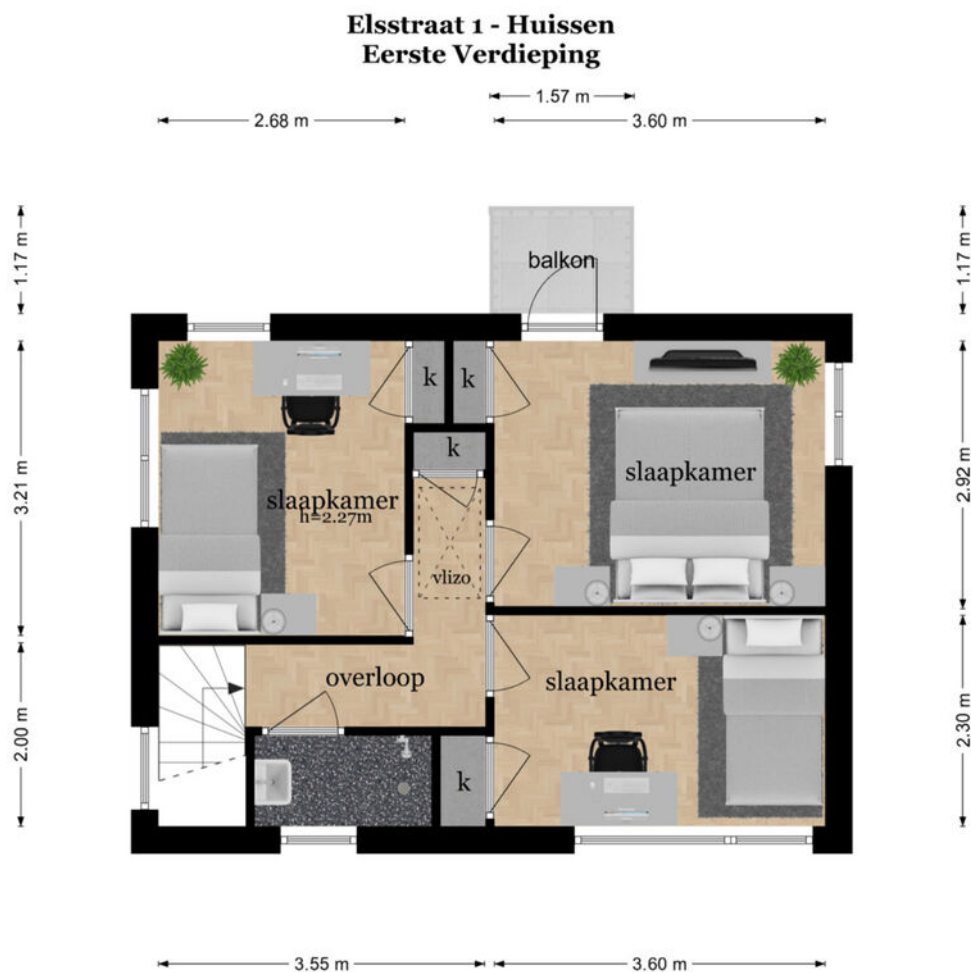
Energielabel: E



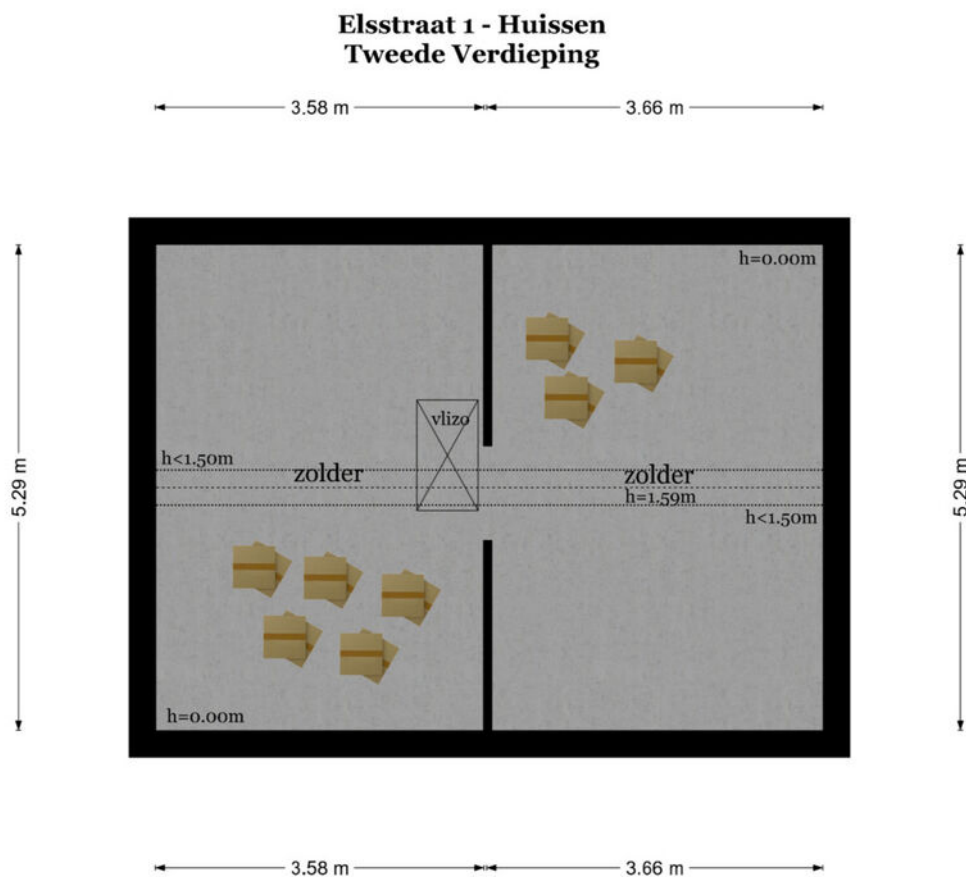
PLATTEGRONDEN.



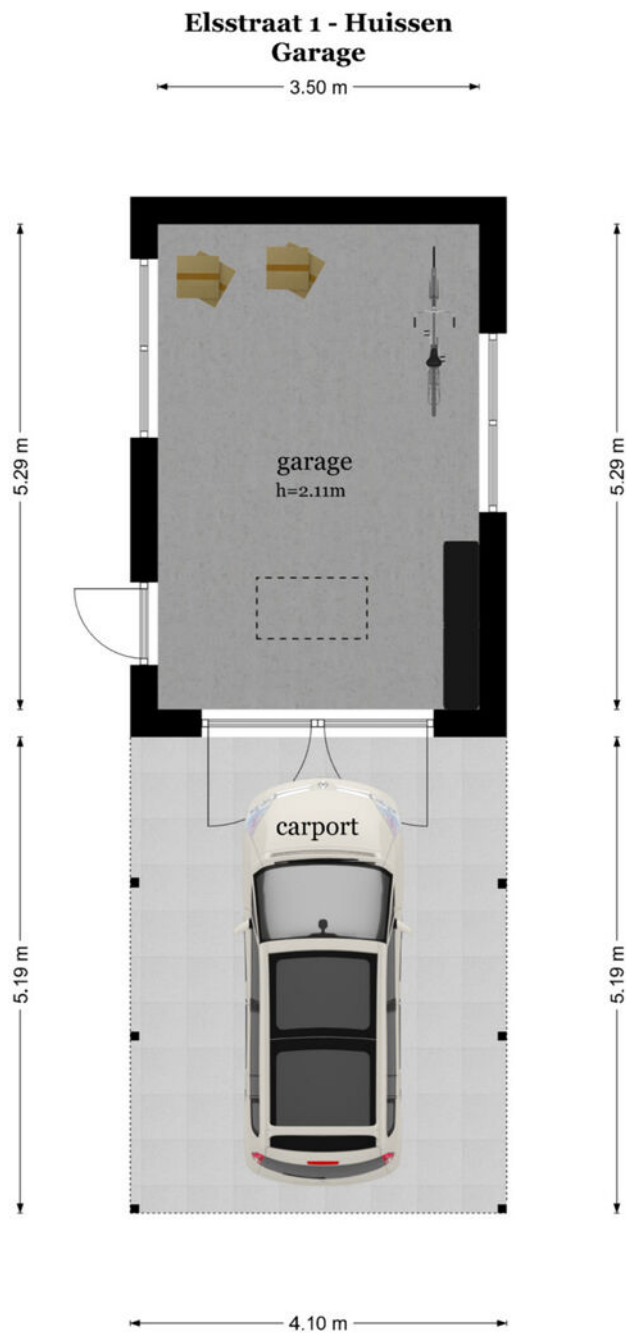
PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



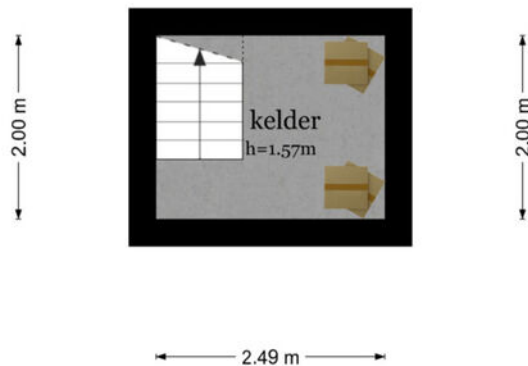
PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.

Elsstraat 1 - Huissen Kelder

← 2.49 m →



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		


KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1956</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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen