



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

## Luitenantstraat 13 Huissen

**VRAAGPRIJS € 795.000 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)





## Verrassend ruime, uitgebouwde en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning.

Verrassend ruime, uitgebouwde en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1 kapwoning in de geliefde wijk Loovelden. De ruimten in deze gezinswoning voelen royaal; van hal, woonkamer, keuken, bijkeuken en kantoorruimte op de begane grond tot de badkamer en 4 slaapkamers op de verdiepingen. Behalve de trap is de eerste verdieping eveneens te bereiken met een in de woning geïntegreerde personenlift. De op het noordwesten gerichte achtertuin is ingericht om te genieten van samen buiten zijn en parkeren kan op eigen oprit.

In de rustige Luitenantstraat komt enkel bestemmingsverkeer en in de wijk Loovelden is wonen optimaal gecombineerd met groenvoorzieningen en waterpartijen, speelvelden en parkeergelegenheid. Een Integraal Kindcentrum met opvang, medische voorzieningen en sportvelden zijn dichtbij te vinden. Openbaar vervoer, overdekt winkelcentrum Zilverkamp en het bruisende centrum van Huissen met alle voorzieningen zijn per fiets snel bereikbaar. Buursteden Arnhem en Nijmegen en het landelijke wegennet zijn goed toegankelijk.

# INDELING.

Begane grond: onderhoudsvriendelijke voortuin en brede oprit. Overdekte entree, hal met meterkast (met glasvezelaansluiting), toilet (met wandcloset, hoekfontein raam en afzuiging), trapopgang en deur naar de woonkamer. De riante living is ingericht met een lounge-/zithoek bij het grote raam aan de voorzijde en onder de trapopgang bevindt zich een diepe, vaste kast. Centraal in de woonkamer is de glazen liftcabine vormgegeven. In de uitbouw aan de achtertuinzijde is plek voor een 10 persoons eettafel; het contact met de open keuken is dan ook optimaal. Het kookgedeelte is ingericht met een riant kook- en spoelschiereiland met: een elektrische grillplaat (2 warmtezones), 4-pits keramische kookplaat, brede afzuigkap, natuurstenen werkblad met meerdere dubbele wandcontactdozen en een spoelbak. In de wandopstelling zijn een koelkast en combi-oven geïntegreerd en de vele laden bieden bergruimte. Zowel in de keuken als woonkamer leiden openslaande deuren naar de tuin. Daarnaast is er zowel in de voorkamer als in de open keuken airconditioning en convectorverwarming aanwezig. De oorspronkelijke inpandige garage is opgedeeld in een was-/bergruimte (met kastenwand en aansluitingen voor wasmachine en droger) en een thuiswerkplek/kantoor aan huis.

Een ronde, vaste bank met mozaïek erin verwerkt zorgt voor een gezellige loungehoek in de achtertuin. Aan de woning is een woning brede overkapping vormgegeven (met licht doorlatende platen). Onder de pergola met (elektrisch bedienbaar) zonnedoek biedt de grote, vaste tafel plek voor veel personen om gezamenlijk te genieten van bijvoorbeeld een maaltijd in de open lucht. In de vrijstaande houten berging (v.v. elektriciteit) kunnen tuingereedschap en -meubelen/-kussens worden opgeborgen.

Eerste verdieping: keuze tussen de trap of de lift naar de eerste etage met overloop (met twee vaste wandkasten), vaste zoldertrap en toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom aan de voorzijde heeft een groot raam op de hoek, airconditioning en een grote vaste garderobekast. De tweede slaapkamer kijkt uit over de achtertuin en heeft een vast wandbureau. Eveneens aan de achterzijde gelegen is de derde slaapkamer voorzien van een entresol (bereikbaar met een spiltrap), een vast wandbureau en een diepe walk-in-closet. Centraal op de etage is de inpandige badkamer ingericht met een bad, douche (met draingoot), breed wastafelmeubel, spiegel met verlichting, wandcloset, handdoekradiator, afzuiging en inbouwspots.

Zolderetage: de grote, open zolderverdieping heeft volledige nokhoogte, een speels rond raam in de topgevel opzij en 2 grote dakramen (Velux, v.v. verduisteringsscreens). Hier bevindt zich eveneens de omvormer voor de 28 zonnepanelen. De zolderetage is verzorgd afgewerkt en heeft bergruimte achter het knieschot. In een aparte berging bevindt zich de opstelplaats voor de cv-ketel (Daalderop Combifort, 24/80+, 2005)

Voor deze zolderkamer kan een eigen invulling gevonden worden, zoals bijvoorbeeld een slaapkamer, sport- of chillruimte.



# FOTO'S.





# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Deze in 2005 gebouwde woning is zeer goed onderhouden, optimaal geïsoleerd en is in ca. 2023 uitgerust met 28 zonnepanelen (energielabel A+). De woonkamer, open keuken en master bedroom beschikken over airconditioning. Op de drie verdiepingen is (de sanitaire ruimten uitgezonderd) gekozen voor een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer en op de trap is vloerbedekking toegepast. Zowel in de voorkamer, de open keuken en master bedroom is een televisie-aansluiting aanwezig. Aan zowel de voor- als achtergevel is een buitenkraan gemonteerd.

# KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 199 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte:** 5 m<sup>2</sup>

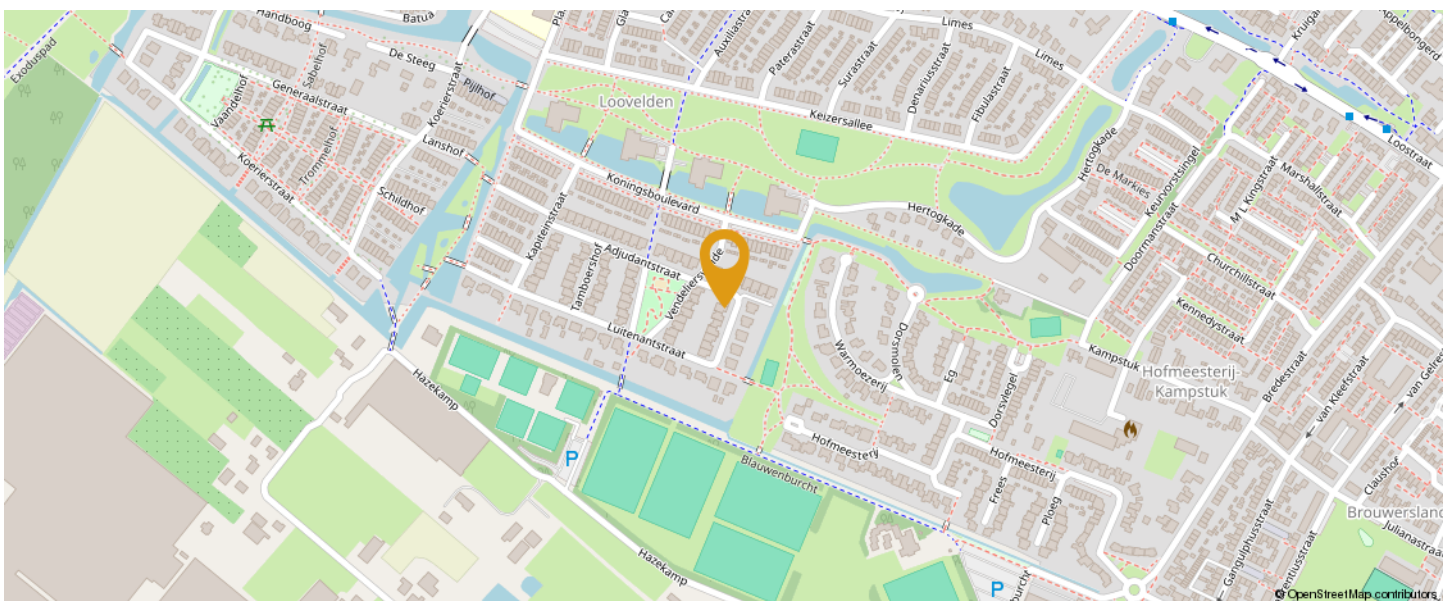
**Gebouwgebonden buitenruimte:** 21 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 4 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** ca. 746 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 245 m<sup>2</sup>

**Energielabel:** A +





# PLATTEGRONDEN.

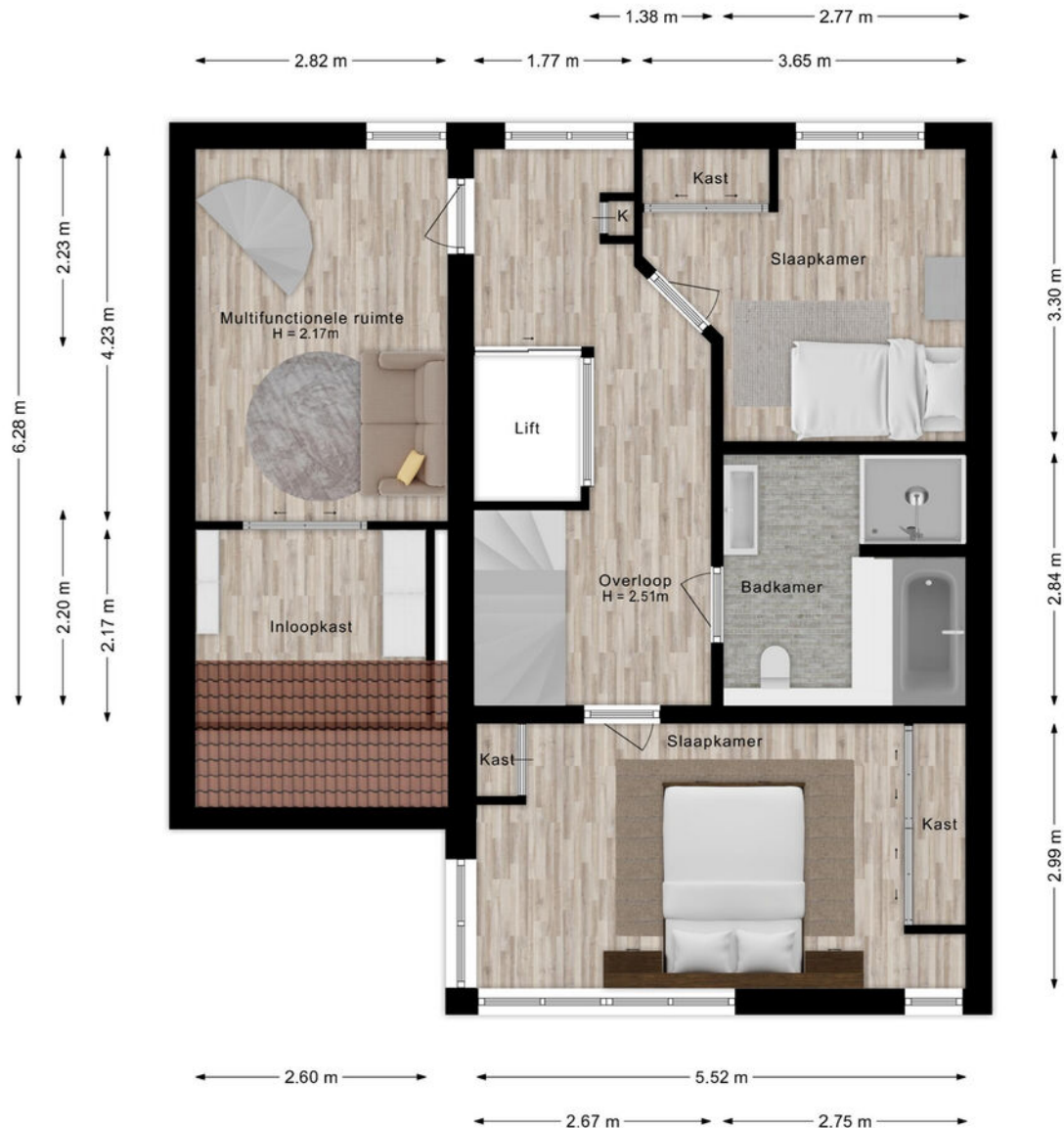
## Begane grond



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

# PLATTEGRONDEN.

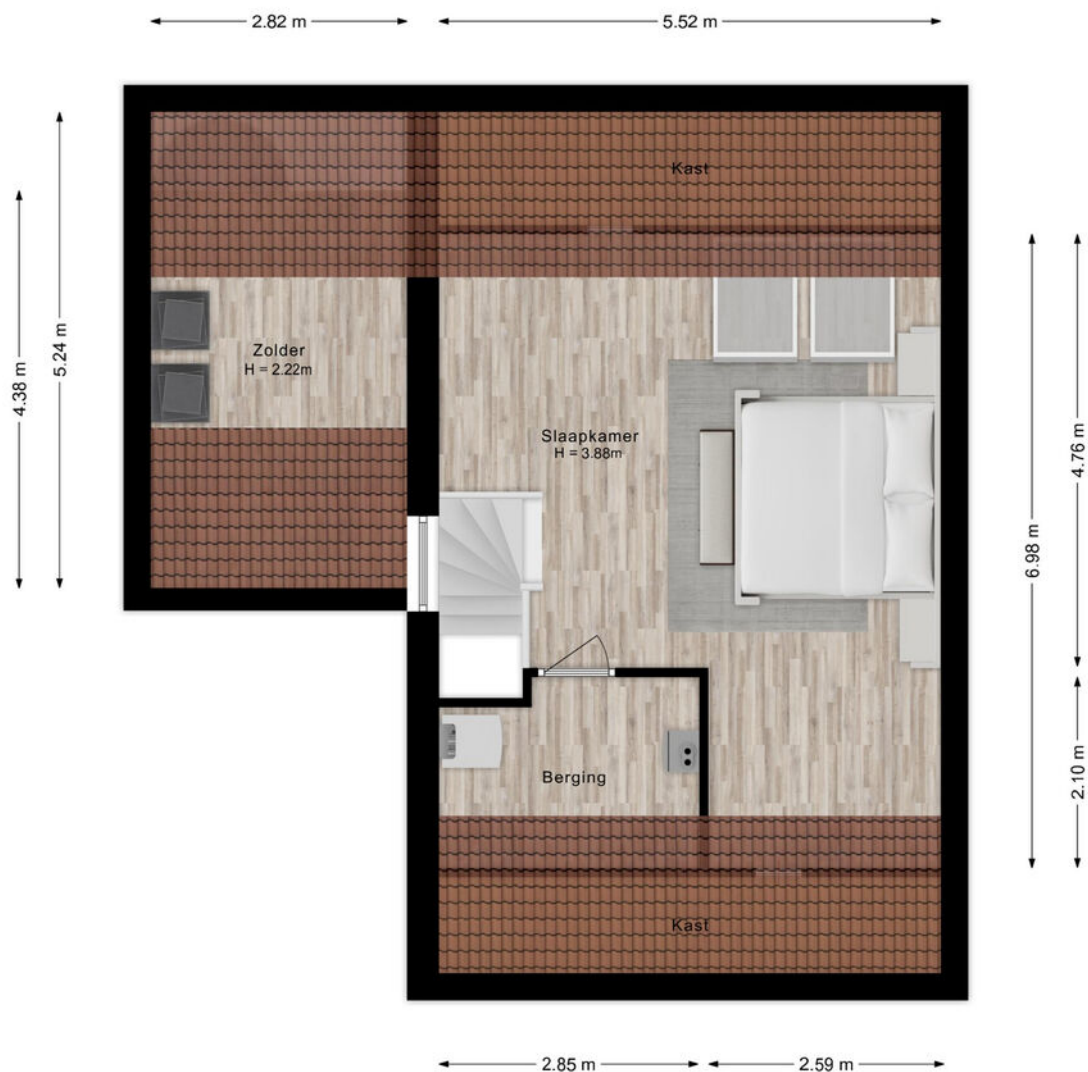
## Eerste verdieping



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

# PLATTEGRONDEN.

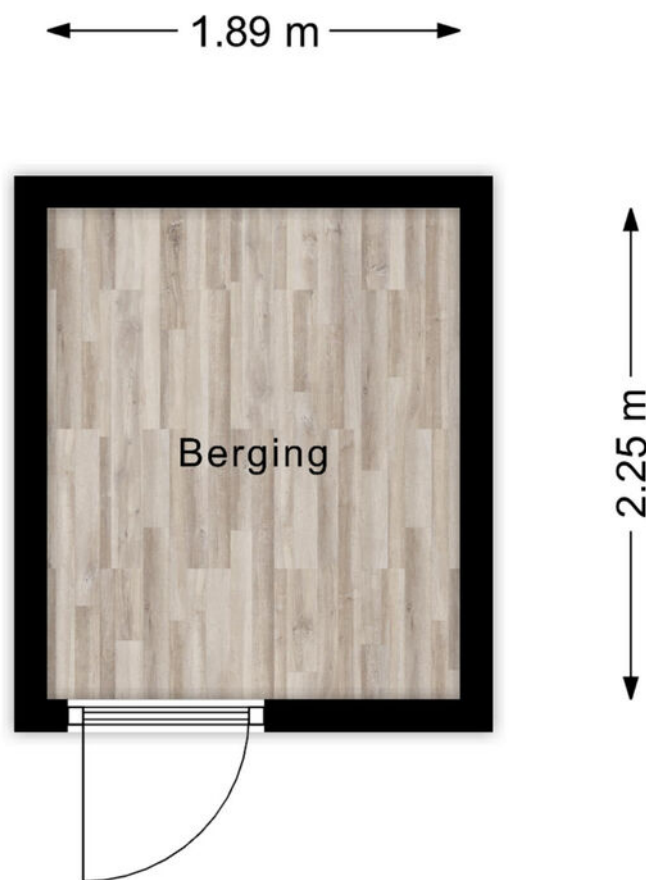
## Zolderverdieping



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

# PLATTEGRONDEN.

## Berging



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		
buiten verlichting	x		
vaste schoenenkast en kasten in de bijkeuken, in de werkkamer blijven bureau, staande en hang kasten achter, plank in de woonkamer onder tv, vaste bureaus op twee slaapkamers, losse bruine kasten op zolder, planken in de ketel ruimte, plank op de slaapkamer	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
granietvloer kantoor en bijkeuken	x		
Tapijt op de trappen	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Houten eettafel met tien stoelen in de woonkamer			x
Twee houten decoratieve kasten in de woonkamer			x
Houten (gesloten) servieskast bij de keuken			x
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		x	
ingebouwde elektrische grill	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
prullenbak toilet	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			

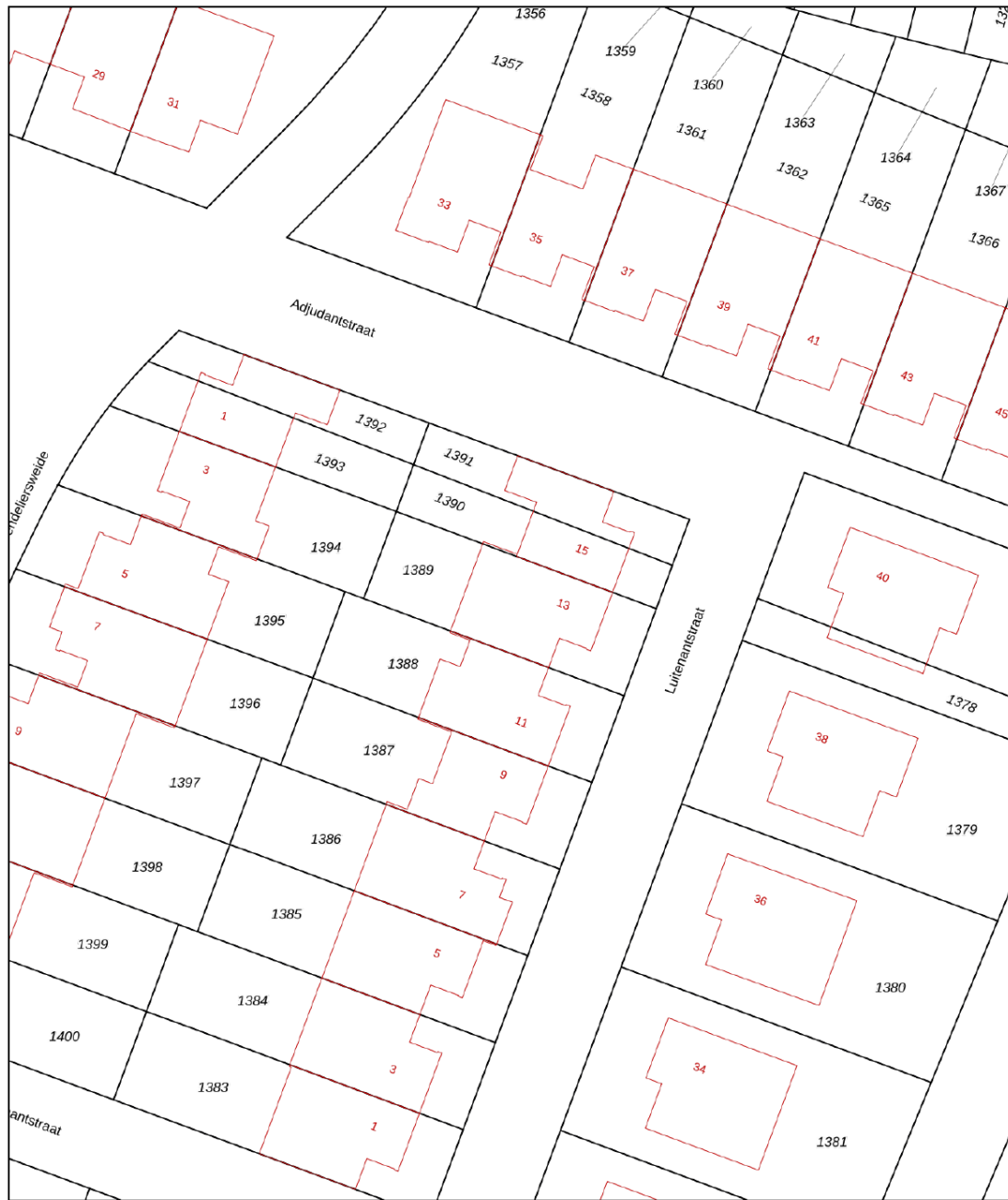
# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Plantenbakken	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Ingebouwde stenen ronde zit in tuin	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Koelkast in tuinhuis	x		
Tuintafel met tien tuinstoelen	x		


# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen Sectie G Perceel 1389</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