

**TE KOOP**

# Legionairshof 11

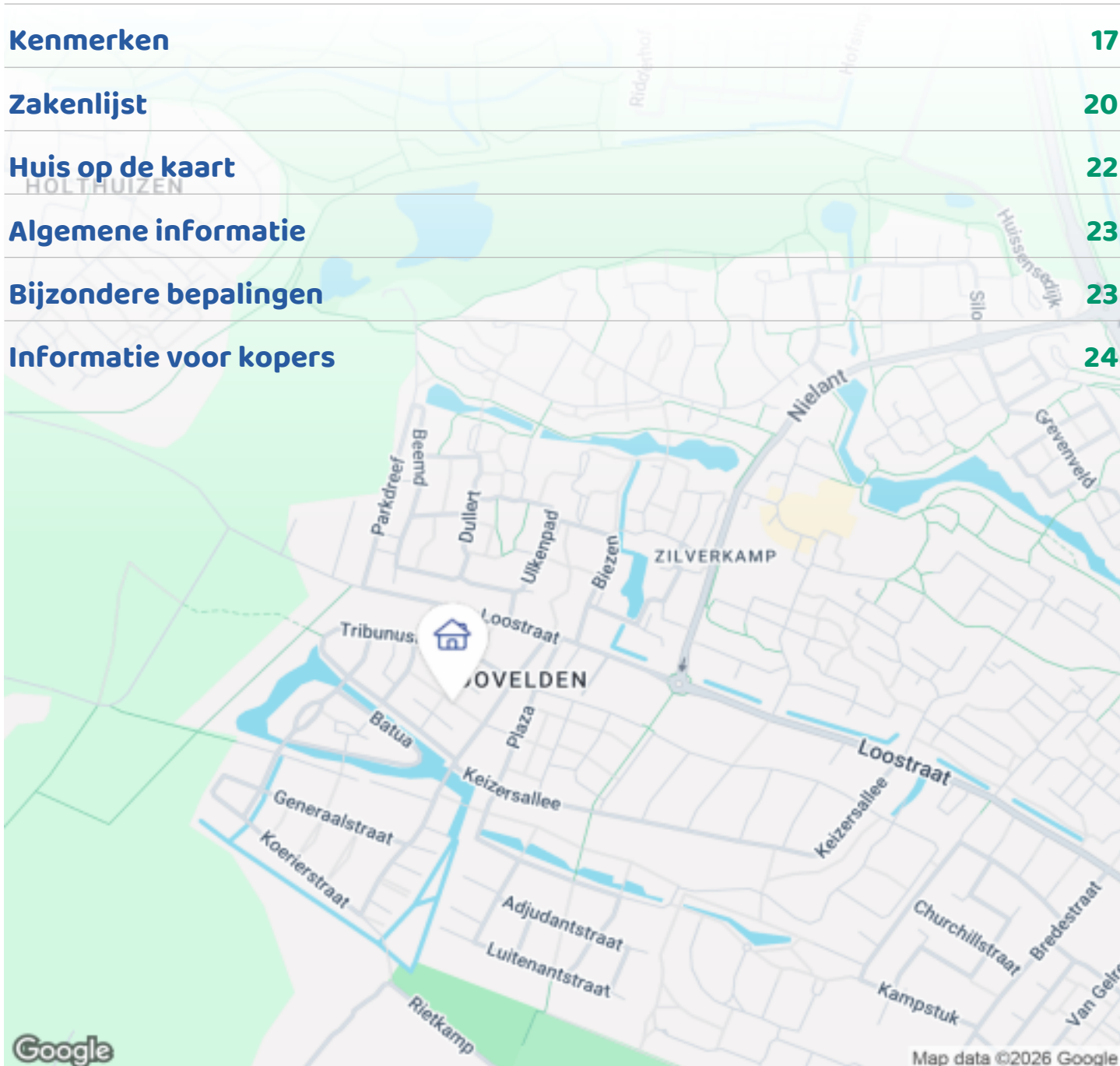
Huissen



Vraagprijs  
**€ 500.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Legionairshof 11, Huissen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare, comfortabele en duurzame gezinswoning in de geliefde wijk Loovelden!

Deze verrassend ruime woning combineert comfort, duurzaamheid en luxe met een heerlijke ligging aan een rustig hofje. Met een ruime en lichte woonkamer, een gloednieuwe keuken (2025) in stijlvolle kombuisopstelling, vloerverwarming op de gehele begane grond, energielabel A, 17 zonnepanelen, vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer met (regen)douche, douchecabine, wastafel, groot ligbad (whirlpool) en een designradiator, en een zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een woning waar je zó in kunt trekken. Hier woon je rustig, maar toch dichtbij scholen, kinderopvang, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Arnhem en Nijmegen. Er is voldoende parkeergelegenheid direct achter de woning. In enkele minuten loop je naar een Integraal Kind Centrum (basisschool en kinderopvang), medisch centrum en apotheek.

De wijk is omgeven door veel openbaar groen met



**Woningbrochure: Legionairshof 11, Huissen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

speel-/waterpartijen en bruggetjes. Binnen vijf minuten ben je in het prachtige natuurgebied Het Zeegbos waar je reeën, bevers, ijsvogels en veel andere soorten dieren kunt spotten en heerlijk kunt wandelen met je hond.

De parken Holthuizen, Immerloo en Lingezegen liggen op korte afstand van Loovelden.

Begane grond:

Via de entree, met een garderobenis, modern toilet en fonteintje betreed je de ruime en lichte living van circa 46 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin voelt de woning heerlijk licht en ruim aan. Onder de trapopgang bevindt zich een vaste bergkast. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met daarop een stijlvolle en prachtige keramische parketvloer.

De nieuwe luxe keuken uit 2025 is uitgevoerd in een praktische kombuisopstelling, is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur en biedt veel werkruimte en opbergmogelijkheden. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een luxe oven met stoomfunctie, een vaatwasser, een grote vriezer, een grote koelkast en handige spoelbak.

Eerste verdieping:

Via de luxe verlichte trap bereik je de eerste verdieping met drie comfortabele slaapkamers van circa 13, 11 en 8 m<sup>2</sup> en de badkamer.

De badkamer is ingericht met een ruime douche(cabine) met hand- en regendouche, een royaal ligbad (whirlpool, 2 personen mogelijk), wastafel met spiegel, tweede wandcloset, designradiator en een dakvenster. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

De gehele verdieping (badkamer uitgezonderd) is voorzien van een praktische laminaatvloer.

Tweede verdieping:

De vaste trap brengt je naar de royale tweede verdieping met een ruime vierde slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup>. Door de twee dakramen is dit een heerlijk lichte ruimte, perfect als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De dakramen zijn voorzien van

verduisterende screens. Tevens is er opbergruimte achter de knieschotten. Daarnaast bevindt zich hier een aparte wasruimte, waarin zich de CV-installatie (Remeha HR, 2025, eigendom), unit voor mechanische ventilatie en praktische opbergruimte bevinden. Ook hier is de gehele verdieping voorzien van een laminaatvloer.

Tuin:

De fraai aangelegde, onderhoudsarme achtertuin van circa 77 m<sup>2</sup> ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een schuur, een knusse overkapping en een handige achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen, te barbecueën of gezellig met vrienden en familie buiten te zitten.

Bijzonderheden:

- Gloednieuwe keuken, geplaatst in 2025
- Nieuwe Remeha CV-ketel, geplaatst in 2025
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Energie label A
- 17 zonnepanelen
- Vier volwaardige slaapkamers
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Dichtbij scholen, winkels en uitvalswegen
- Instapklaar en uitstekend onderhouden



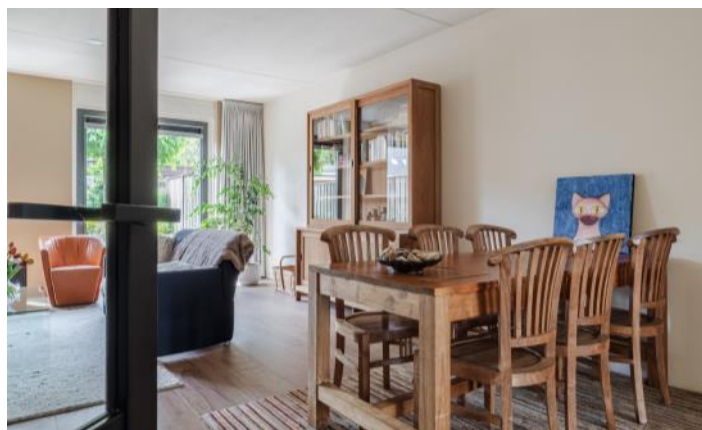
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S

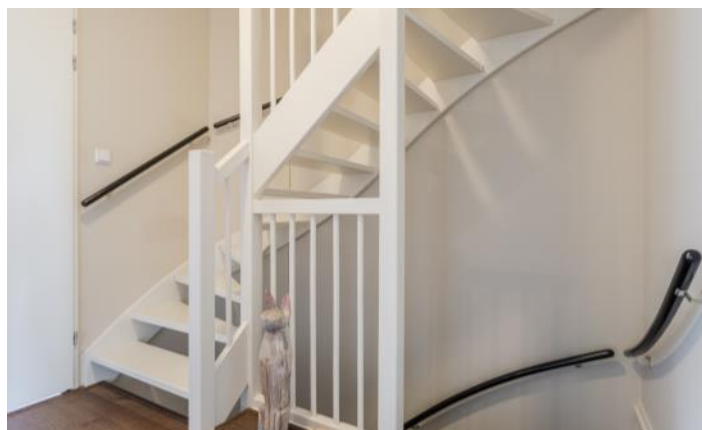
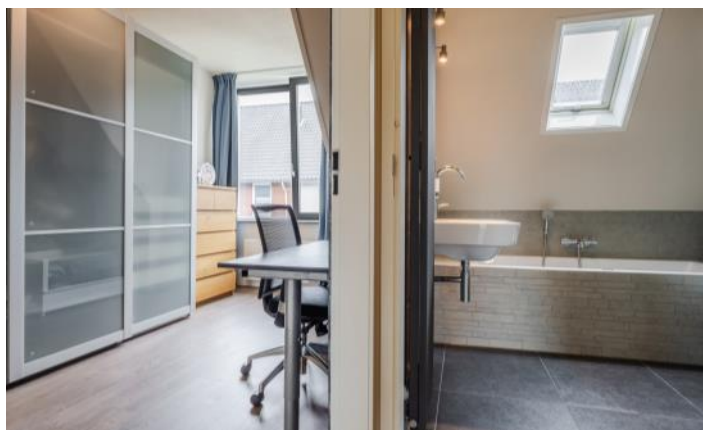


# FOTO'S



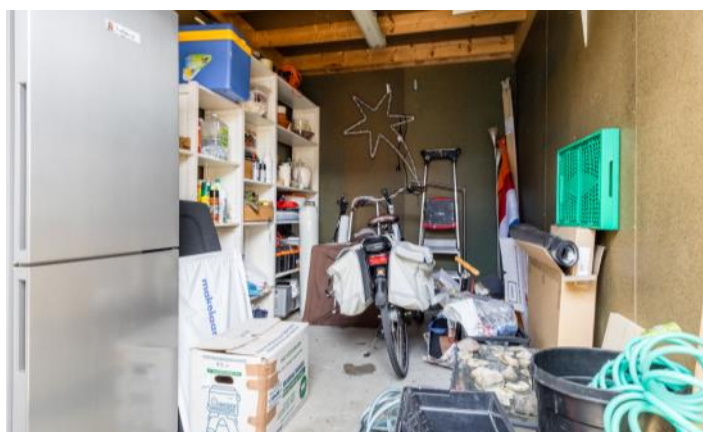


# FOTO'S

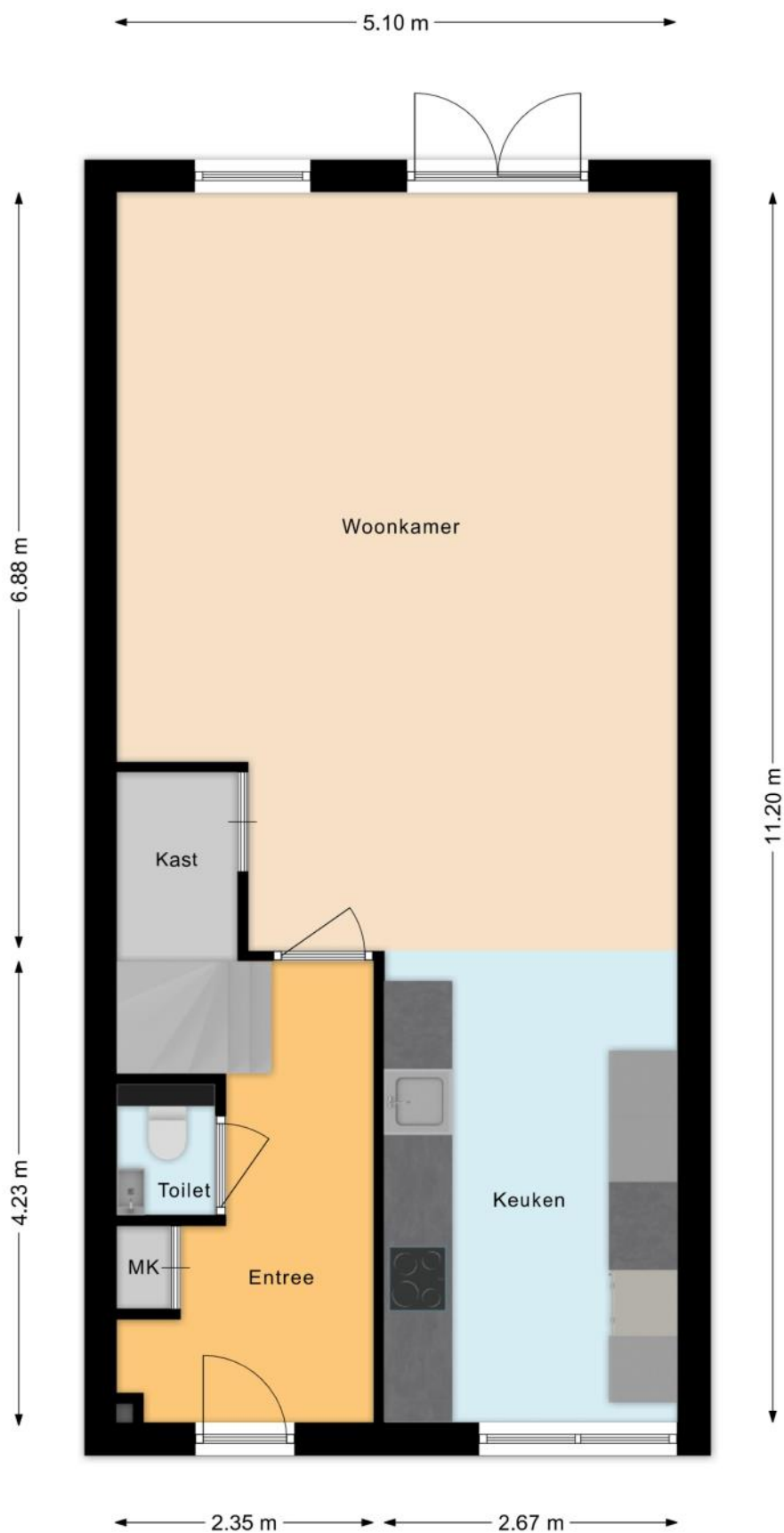




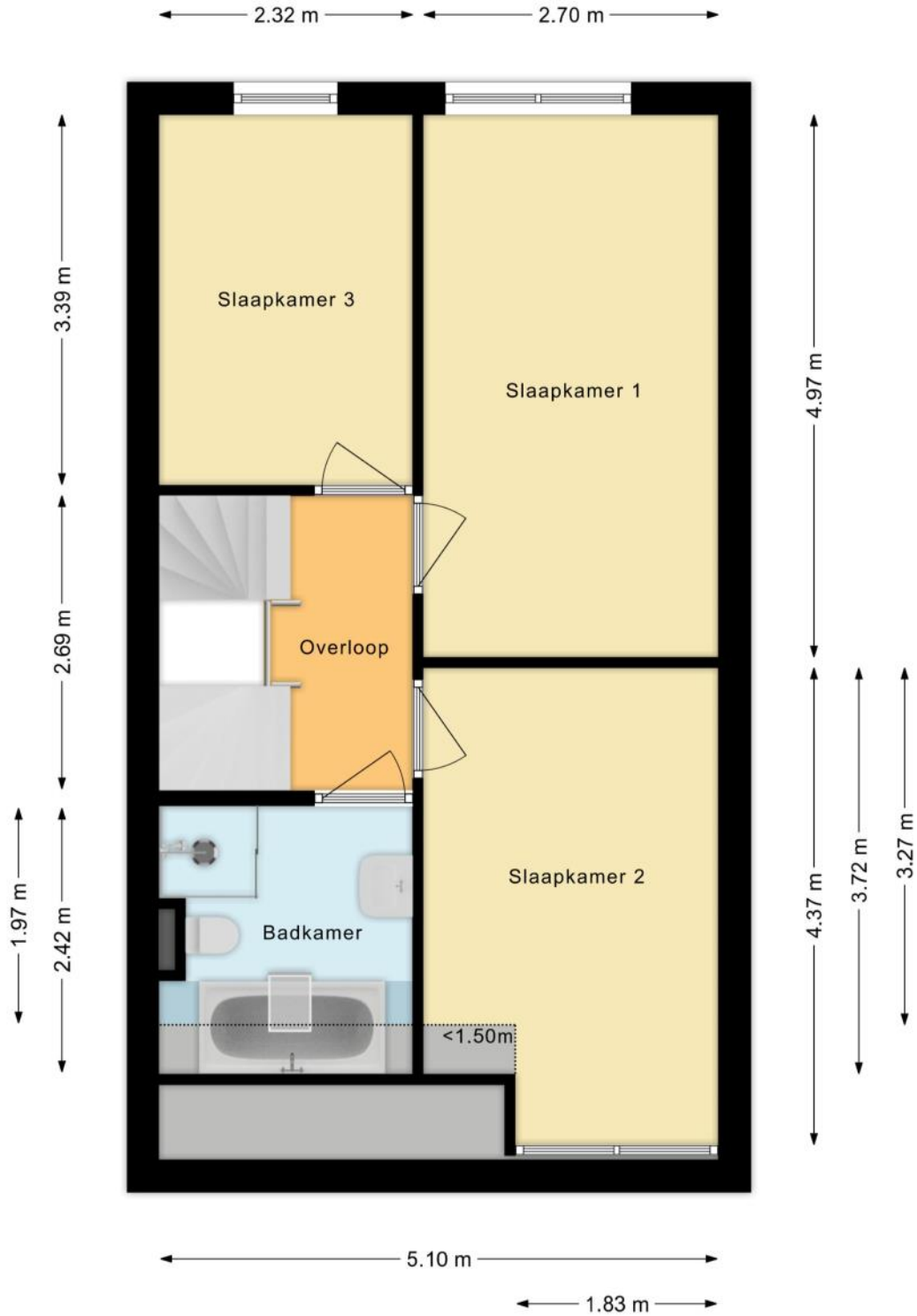
# FOTO'S



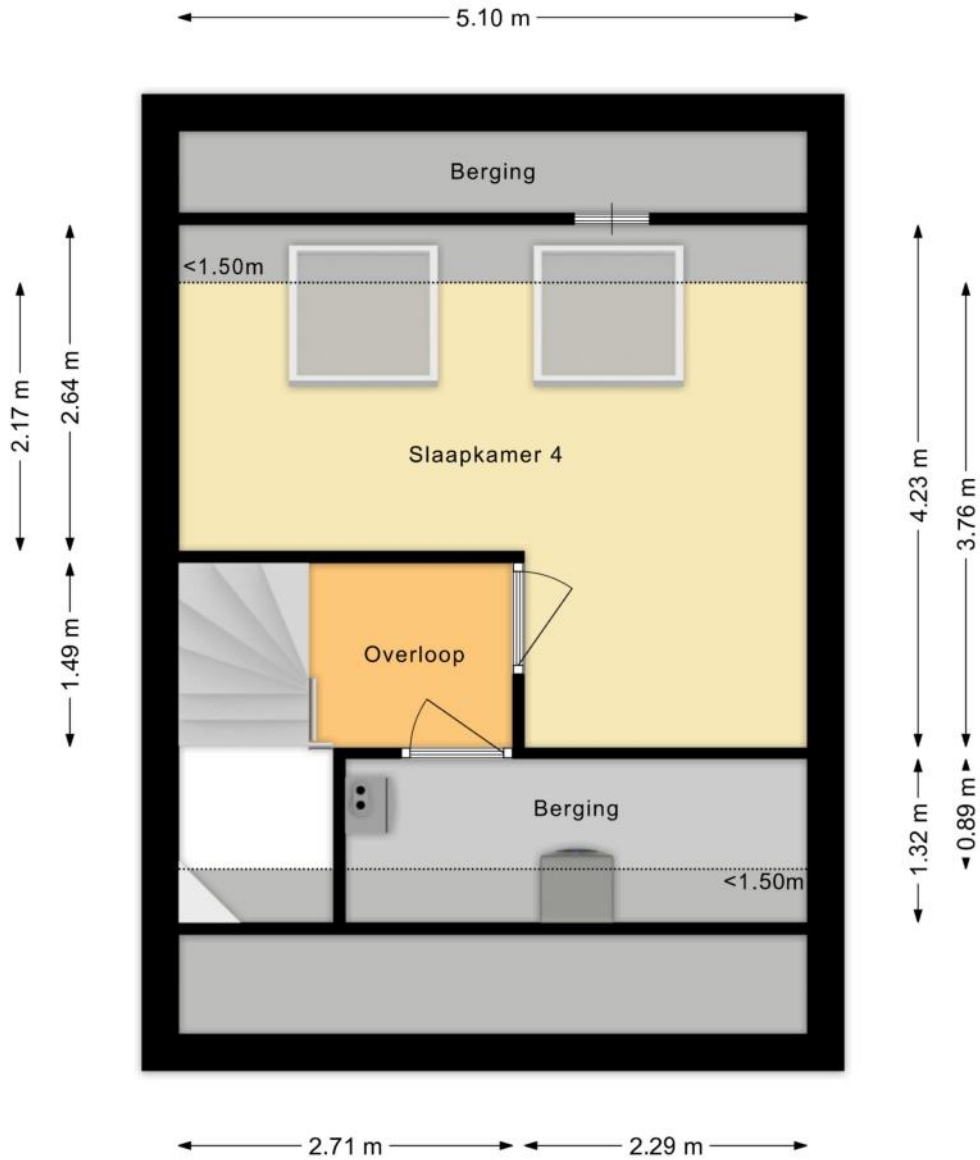
# PLATTEGRONDEN



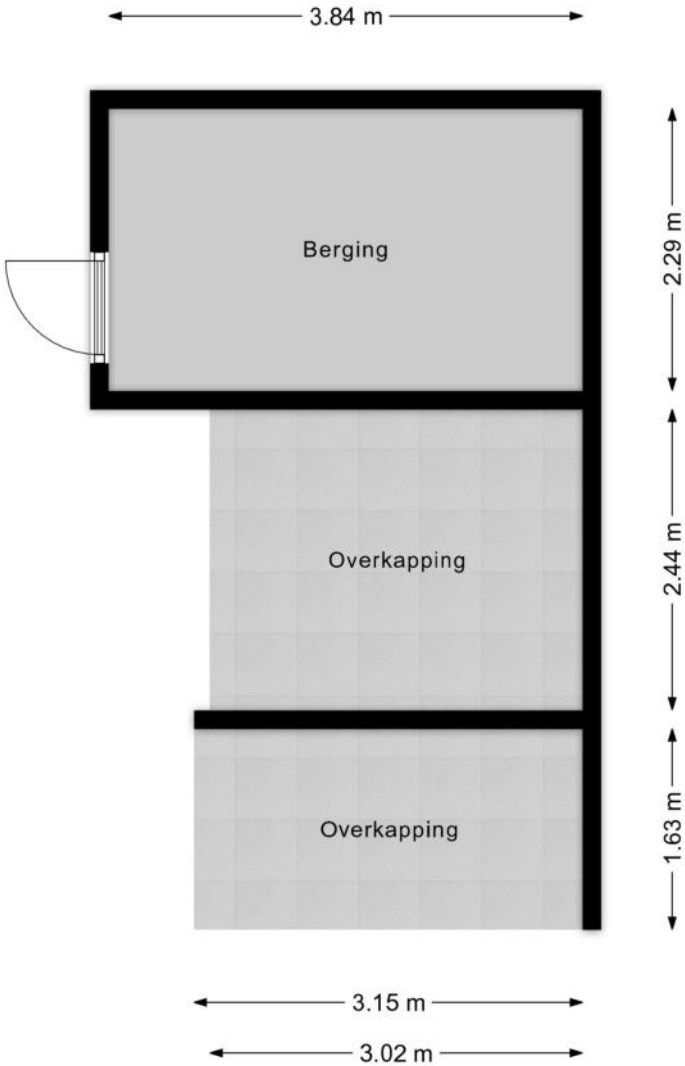
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	462 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	70 m <sup>2</sup> (14m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Vrijstaand hout

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

---

## Kadastrale gegevens

### Huissen G 2125

---

Oppervlakte

157 m<sup>2</sup>

---

Eigendomssituatie

Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Teakhouten tuinset met 3 stoelen blijft achter

Zitje onder overkapping (bankje, 2 stoelen en tafeltje) blijft achter

Ikea kast blijft achter

2 Grote potten met vaste planten blijven achter

Overleg over verduisterende gordijnen bovenetage.

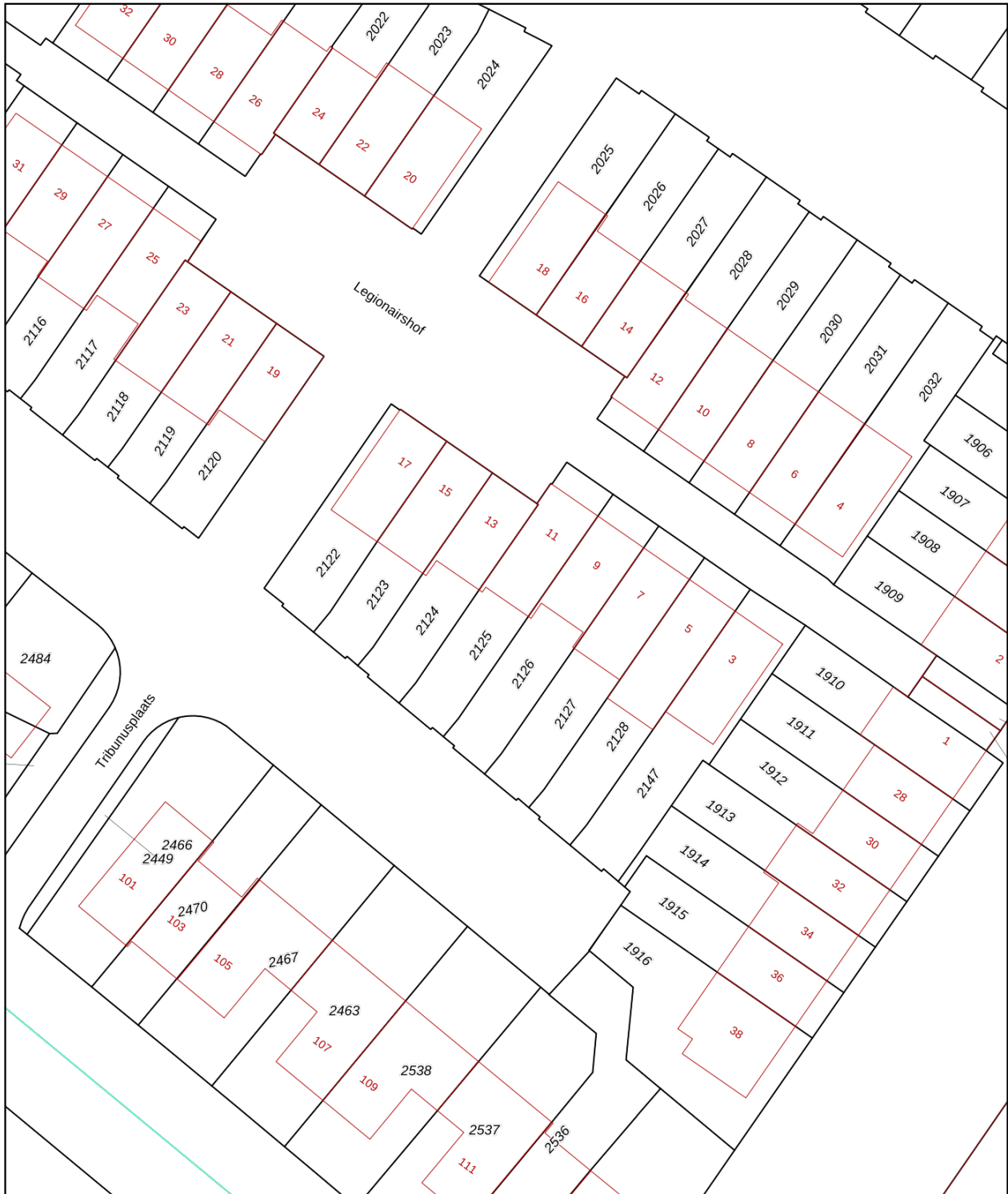



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2125</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.