



HUISSEN  
Stadswal Noord 39

Vraagprijs  
€ 389.000,- k.k.

**Loft**  
MAKELAARS

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2002

Soort:  
galerijflat

kamers:  
2

Inhoud:  
283 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
81 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte:  
7 m<sup>2</sup>

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

Energie label  
B



# Omschrijving

Rustig wonen aan de Wijngaarden, vlak bij het centrum

Op zoek naar een comfortabel en levensloopbestendig appartement op een toplocatie? Dan is dit fraaie appartement in het geliefde complex "Rijnveste" zeker een bezichtiging waard. De woning is rustig gelegen aan de achterzijde van het complex, met uitzicht over de groene en rustige woonomgeving van de Wijngaarden. Tegelijkertijd bevinden het gezellige centrum van Huissen, winkels, horeca en openbaar vervoer zich op slechts enkele minuten loopafstand. Dankzij de aanwezigheid van een lift, een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder en alle voorzieningen gelijkvloers biedt dit appartement optimaal wooncomfort voor nu én de toekomst.

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van een verzorgd en modern appartementencomplex uit 2002 en beschikt over een royale woonkamer, een ruim balkon, een moderne open keuken, een slaapkamer (met mogelijkheid tot het realiseren van een tweede slaapkamer), een eigen berging en een vaste parkeerplaats in de parkeergarage.

## Ligging

De ligging combineert rust en bereikbaarheid op ideale wijze. Aan de rustige zijde van het complex, grenzend aan de Wijngaarden, geniet u van een prettige woonomgeving zonder verkeersdrukte. Tegelijkertijd ligt het historische centrum van Huissen op slechts enkele minuten lopen en biedt het een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en terrasjes. Ook voorzieningen zoals een bushalte, scholen, een medisch centrum en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. Voor ontspanning en recreatie zijn de uiterwaarden van de Neder-Rijn nabij gelegen. Daarnaast zijn zowel Arnhem als Nijmegen uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

## Indeling

### Begane grond

Representatieve centrale entree met videofoonsysteem, brievenbussen, liftinstallatie en toegang tot het trappenhuis, de parkeerkelder en de privéberging.

### Eerste verdieping

Via de lift of het trappenhuis bereikt u het appartement. De entree geeft toegang tot de hal met meterkast en toiletruimte.

De royale woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden profiteert deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de dag. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. Via de schuifpui is het balkon direct bereikbaar.

Het balkon is gunstig gelegen op het noordwesten en bevindt zich aan de rustige zijde van het complex, met uitzicht richting de Wijngaarden. Hier kunt u in alle rust genieten van het complex, met uitzicht richting de Wijngaarden. Hier kunt u in alle rust genieten van het

buitenleven.

De moderne open keuken is centraal in de woning gesitueerd en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken/berging met de opstelling van de cv-ketel, mechanische ventilatie en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Vanuit zowel de hal als de badkamer is de ruime slaapkamer bereikbaar. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche en wastafel.

Oorspronkelijk is dit appartement ontworpen als 3-kamerappartement. Bij de bouw is gekozen voor een royale woonkamer met één slaapkamer. Het realiseren van een tweede slaapkamer is daardoor relatief eenvoudig mogelijk.

#### Algemeen

- Bouwjaar 2002
- Woonoppervlakte circa 81 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte circa 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 283 m<sup>3</sup>
- Energielabel B

#### Bijzonderheden

- Rustige ligging aan de achterzijde van het complex
- Uitzicht richting de Wijngaarden
- Centrum van Huissen op circa 5 minuten loopafstand
- Bushalte en openbaar vervoer op korte afstand
- Lift aanwezig
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
- Privéberging in de onderbouw
- Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede slaapkamer
- Houten kozijnen, geschilderd in 2025
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- CV-ketel Nefit (2021, eigendom)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Balkon op het noordwesten
- Gezonde en actieve VvE
- VvE-bijdrage € 231,33 per maand

Een comfortabel, rustig gelegen appartement met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale woning voor wie gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op ruimte, bereikbaarheid en wooncomfort.































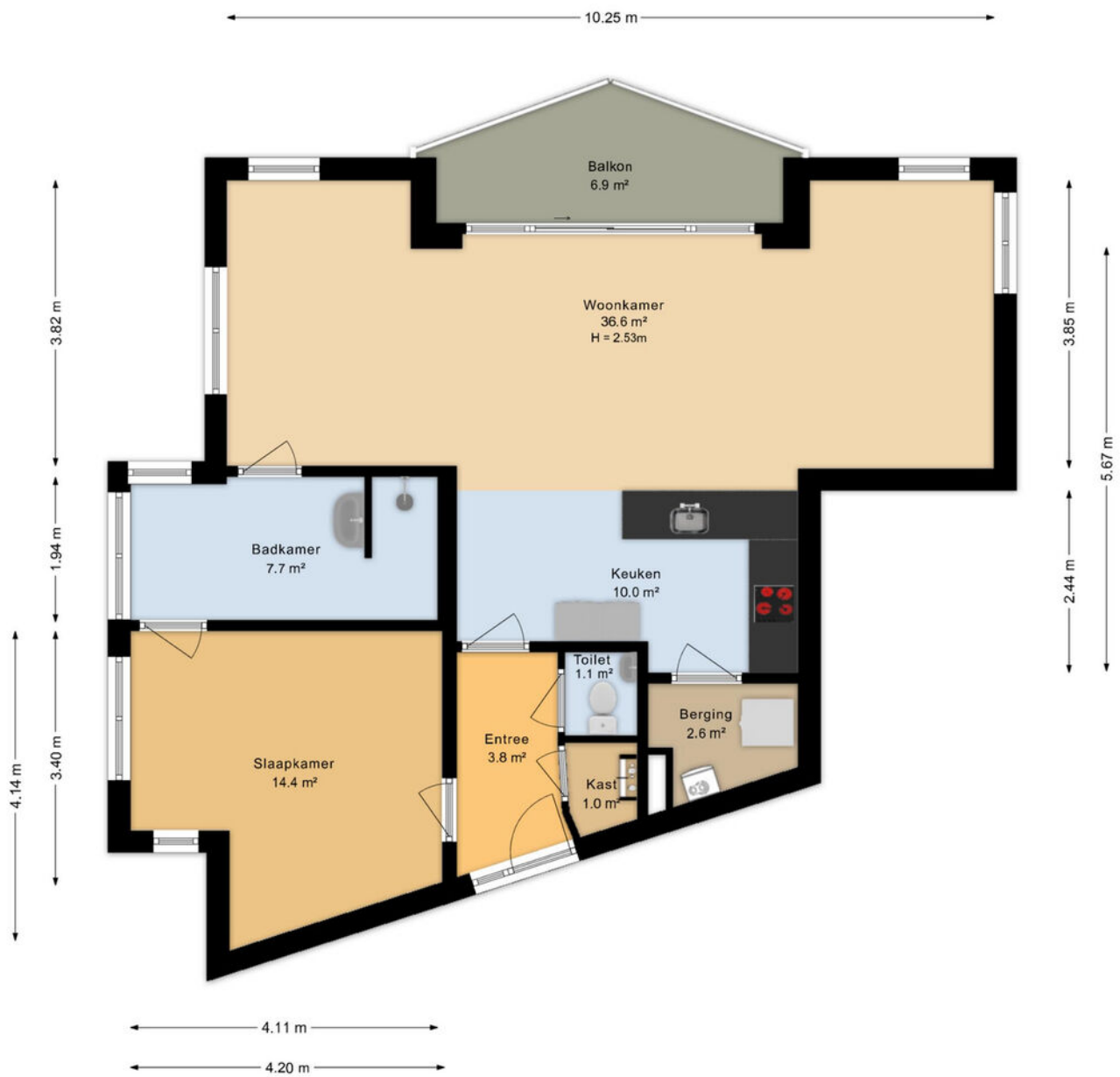








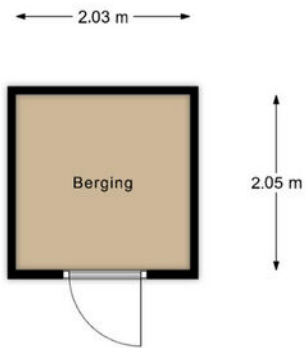
# Plattegrond



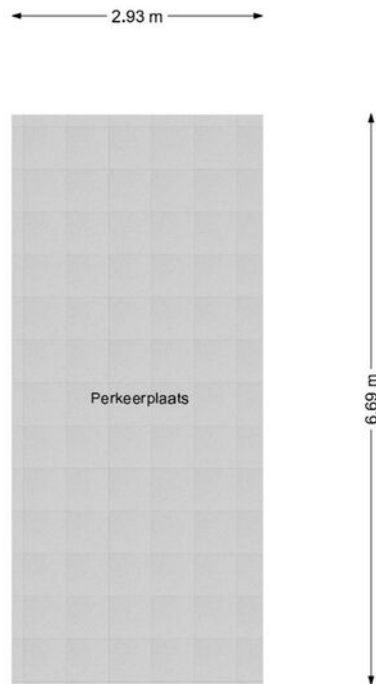
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## **Aanvullende clausules op koopovereenkomst**

*De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:*

### **Notariskosten**

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

### **Aanvulling artikel 18.3**

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

### **Asbest**

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

### **Machtiging notaris**

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u  
interesse?



Turfstraat 37  
6811 HK Arnhem

026-2053000  
[info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)