



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Geldersehoek 2 B Huissen

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Vrijstaande boerderijwoning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden op een rustige locatie.

Aan de rustige rand van Huissen, midden in het groene buitengebied staat deze charmante vrijstaande boerderijwoning uit 1928. Een woning vol karakter, gecombineerd met hedendaags wooncomfort en veel leefruimte. De woning beschikt over een verrassend ruime indeling met maar liefst zeven slaapkamers, waarvan twee slaapkamers en de badkamer zich op de begane grond bevinden. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor grote gezinnen, maar ook uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast biedt het perceel volop extra mogelijkheden dankzij de vrijstaande stenen garage, een sfeervolle serre en het multifunctionele bijgebouw, dat uitstekend gebruikt kan worden voor werken aan huis, hobbyruimte of mantelzorg. Rondom de woning ligt een royale tuin met veel privacy, een groot gazon, een plantenkas en een tuinhuisje.

De woning is rustig gelegen aan de Geldersehoek, in het groene buitengebied van Huissen, midden in een (glas)tuinbouwgebied met weinig verkeer en geluid. De omgeving kenmerkt zich door een rustige en groene woonomgeving met veel privacy, terwijl het gezellige centrum van Huissen met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op korte afstand ligt. Op fietsafstand bevinden zich onder meer een supermarkt, bushalte, basisschool, sportvoorzieningen en het medisch centrum.

INDELING.

Begane grond: Via de entree bereik je de hal met toegang tot de eerste slaapkamer, de praktische kelder met daglicht en elektra, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en uitnodigende leefruimte. Dankzij de indeling is er voldoende ruimte voor een fijne zithoek en bijvoorbeeld een gezellige eethoek. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met open keuken in lichte kleurstelling met een houtlook werkblad. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Er is hier voldoende plek voor een grote eettafel.

Vanuit de keuken bereik je een ruime badkamer, uitgevoerd in rustige natuurtinten. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een ligbad, dubbele wastafel en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming voor extra comfort. Een extra hal geeft toegang tot een separaat toilet met fonteintje, de opstelplaats voor de wasmachine en droger én de achtertuin. Vanuit de hal aan de voorzijde is een authentieke opkamer bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, werkkamer of speelkamer.

Eerste verdieping: De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, waarvan één met wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een royale kamer, momenteel in gebruik als bergruimte, maar eenvoudig op te delen in een extra grote slaapkamer met een aparte technische ruimte voor de cv-installatie en mechanische ventilatie. Het karakteristieke mansardedak geeft deze verdieping extra sfeer en zorgt voor meer leefruimte op deze verdieping.

Tuin en bijgebouwen: Bij aankomst valt direct de landelijke uitstraling van de woning op. De voortuin met grote eikenboom en lange oprijlaan zorgt voor een sfeervolle entree. De achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een terras, een groot gazon en groene erfafscheidingen. Daarnaast zijn er een tuinhuisje en plantenkas aanwezig voor echte tuinliefhebbers. De tuin geeft toegang tot de serre, geplaatst in 2022. Deze extra leefruimte is voorzien van uitschuifbare glazen deuren, elektra en houten vlondertegels, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel van het buitenleven geniet. Daarnaast beschikt het perceel over een multifunctioneel bijgebouw, ideaal als hobbyruimte, praktijkruimte, atelier of voor het creëren van een mantelzorgwoning. Dit gebouw is voorzien van een keukenblok, een apart toilet, rolluiken, airconditioning (koelen en verwarmen) en elektrische verwarming. Ook is er een vrijstaande stenen garage aanwezig met ruimte voor een auto én werkplaats. De garage beschikt over elektra, een roldeur en een praktische vliering met uitschuifbare trap.

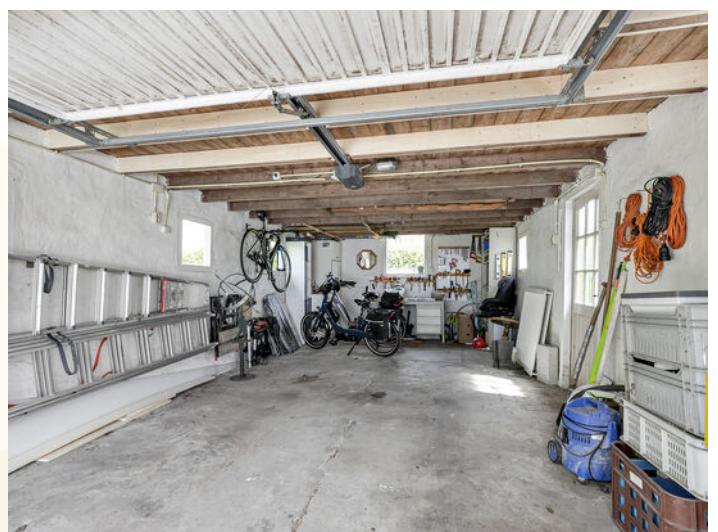
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze vrijstaande boerderijwoning uit 1928 combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort. De woning beschikt over energielabel C en is voorzien van 12 zonnepanelen, geplaatst in 2022. Het dak is volledig geïsoleerd en de vloer is deels geïsoleerd. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming. In de woonkamer bevindt zich een airconditioning uit 2024, geschikt voor zowel koelen als verwarmen. De cv-installatie betreft een Remeha Avanta 35C uit 2011 en is volledig eigendom. Daarnaast is de woning grotendeels uitgerust met HR+ en HR++ beglazing, praktische draaikiepramen en kunststof buitenkozijnen. Verder zijn voor vrijwel alle ramen horren aanwezig en is de benedenverdieping voorzien van inbouwspots. Het dak van het bijgebouw is circa twee jaar geleden vernieuwd. De dakbedekking van het woonhuis bestaat uit Metrotile Bond: een lichtgewicht, stormbestendig en onderhoudsvrij stalen dakstelsel met de klassieke uitstraling van traditionele dakpannen.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 162 m²

Overige in pandige ruimte: 11 m²

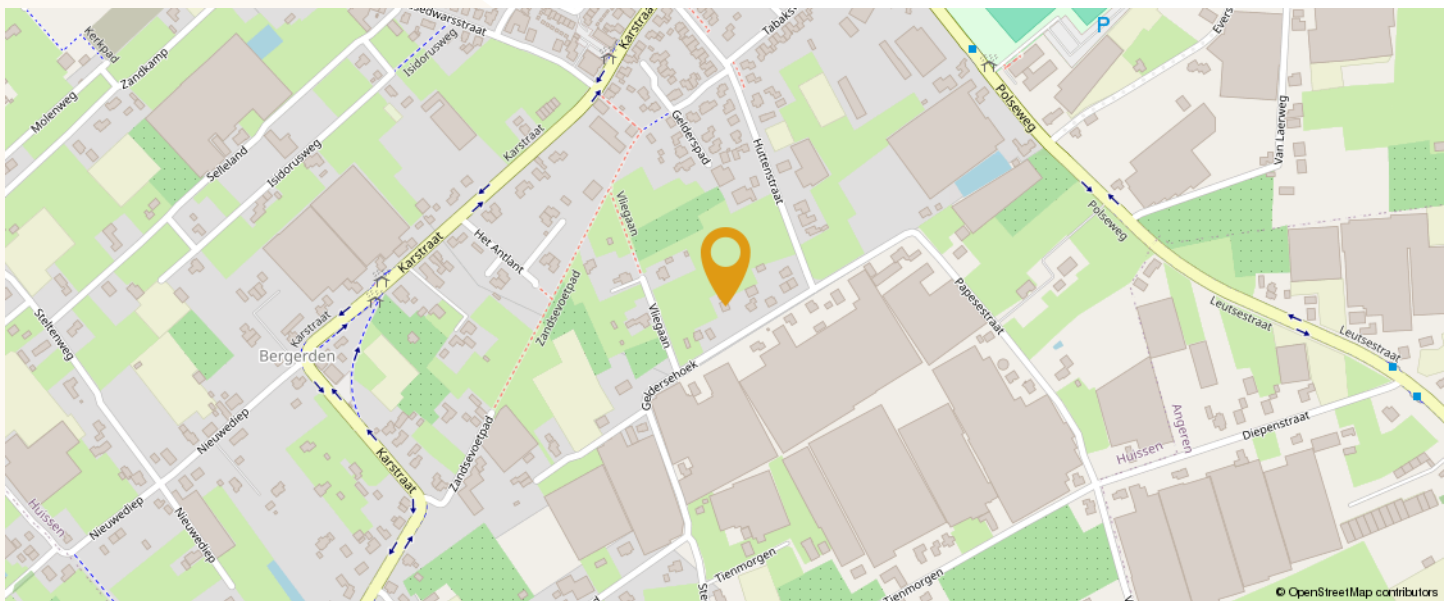
Gebouwgebonden buitenruimte: 15 m²

Externe bergruimte: 83 m²

Inhoud woonhuis: 543 m³

Perceeloppervlakte: 2390 m²

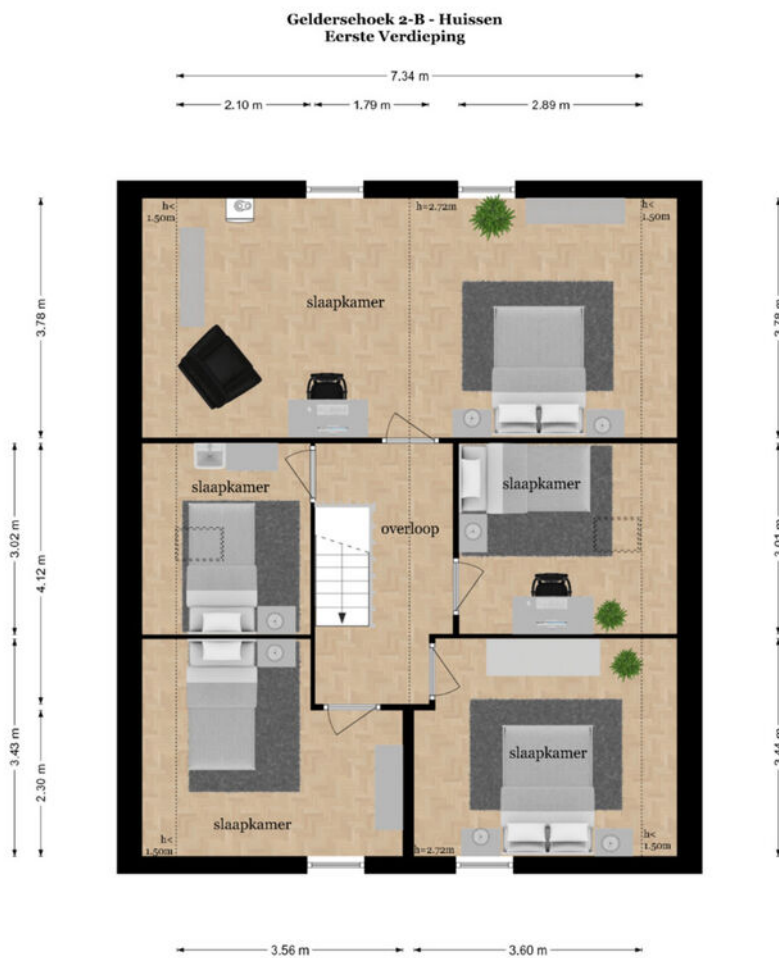
Energielabel: C



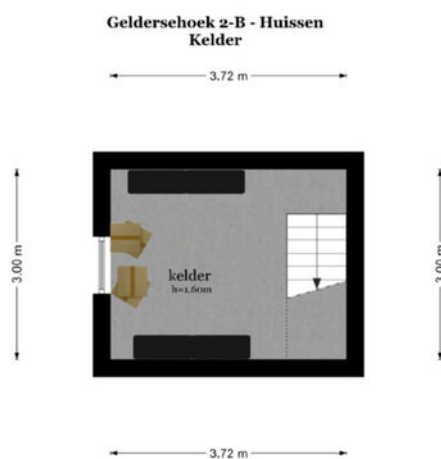
PLATTEGRONDEN.



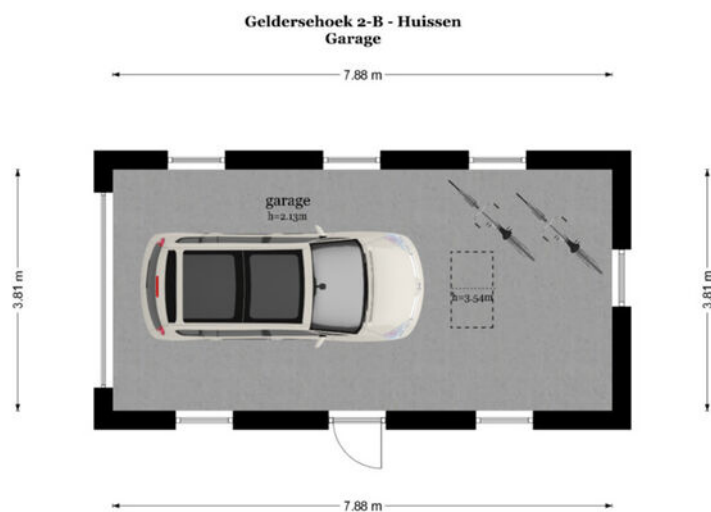
PLATTEGRONDEN.



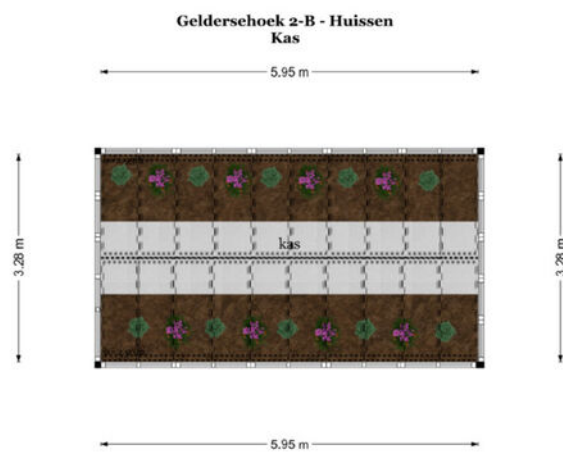
PLATTEGRONDEN.



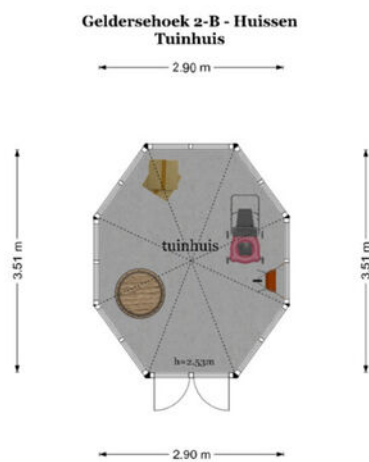
PLATTEGRONDEN.



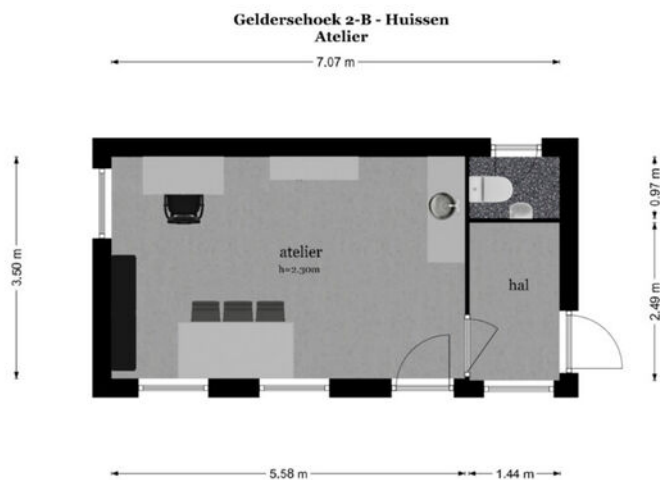
PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | x | |
| Losse (hang)lampen | x | | |
| lampen blijven deels achter | x | | |
| kasten blijven deels achter (o.a. 5 boekenkasten, 2 kasten opkamer, 3 boekenkasten zolder) | x | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Overgordijnen | | x | |
| Lamellen | | x | |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| Vloerbedekking | x | | |
| Houten vloer(delen) | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| schoonloopmat gang | x | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | x | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Schilderij ophangstelsysteem | | x | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Oven | x | | |
| Koelkast | x | | |
| Vriezer | | x | |
| Vaatwasser | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |

LIJST VAN ZAKEN.


| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Fontein | x | | |
| Ligbad | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toilethouder | x | | |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | | x | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Airconditioning | | | x |
| CV-installatie | x | | |
| Screens | x | | |
| horren | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Waterslot wasautomaat | | x | |
| Zonnepanelen | x | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| (Broei)kas | x | | |
| atelier/ bijgebouw | x | | |
| serre | x | | |
| Vlaggenmast(houder) | x | | |
| robot maaier | | | x |

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen Sectie M Perceel 462</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

Hypotheken

Financiële planning

Verzekeringen