



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Achter de Gracht 6 Huissen

VRAAGPRIJS € 560.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Luxe bovenwoning met royaal dakterras midden in het centrum van Huissen!

Achter de karakteristieke gevel van deze woning gaat een verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte bovenwoning schuil. De woning is in 2020 en 2021 vrijwel volledig gerenoveerd en met veel aandacht voor detail gemoderniseerd. Hierdoor geniet je van een instapklare woning waar comfort, ruimte en sfeer op een fraaie manier samenkomen.

Het kloppende hart van de woning wordt gevormd door de royale living met luxe leefkeuken. Daarnaast beschikt de woning over drie slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een praktische wasruimte en een eigen berging op de begane grond. Ook aan buitenruimte geen gebrek: vanuit de woonkamer bereik je de loggia en op de verdieping bevindt zich een royaal dakterras met indrukwekkend uitzicht.

Deze woning biedt een unieke combinatie van ruimte, luxe en een centrale ligging, waardoor je kunt genieten van alle voorzieningen die het centrum van Huissen te bieden heeft, terwijl je thuis profiteert van rust, privacy en wooncomfort.

INDELING.

Via de centrale entree bereik je de trapopgang naar de woonverdieping. Hier kom je binnen in een ruime hal met praktische garderobenis die toegang biedt tot alle vertrekken.

De woonkamer en keuken vormen samen een lichte en royale leefruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet de living van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is voorzien van een luxe cinewall met geïntegreerde elektrische haard en vormt een sfeervolle plek om te ontspannen. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

De luxe open keuken met kookeiland is uitgevoerd met matzwarte kastfronten en een keramisch werkblad. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee koelkasten, een vaatwasser, combi-oven, Quooker, ingebouwde wijnkoelkast en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een royale inloopdouche met regendouche. Het separate toilet is uitgevoerd met een vrijhangend closet, fontein en fraaie tegelafwerking.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook bevindt zich hier de cv-ketel (Vaillant ecoTEC plus, bouwjaar 2020, eigendom), die netjes uit het zicht is weggewerkt achter een kastombouw.

Vanuit de woonkamer is de loggia bereikbaar. Deze overdekte buitenruimte vormt een aangenaam verlengstuk van de living en is afgewerkt met onderhoudsvrije composiet vlonderplanken. Dankzij de lichtkoepel geniet je hier van veel daglicht.

Een absolute eyecatcher is het royale dakterras van circa 34 m². Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon en van een fraai uitzicht over de omgeving.

Op de begane grond beschikt de woning bovendien over een eigen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

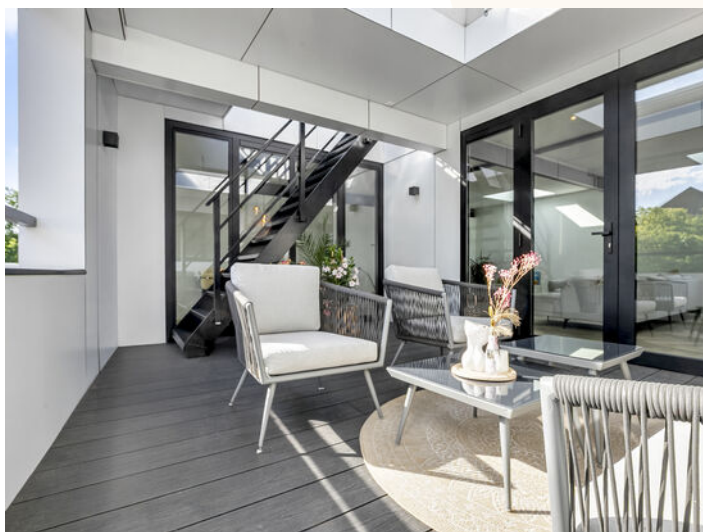
FOTO'S.



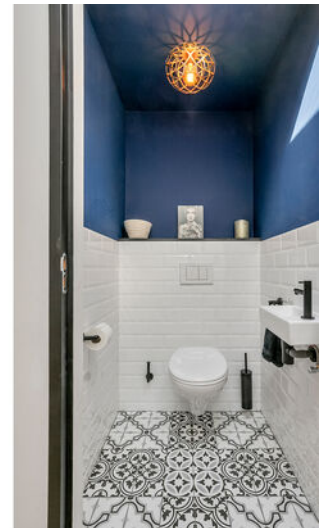
FOTO'S.



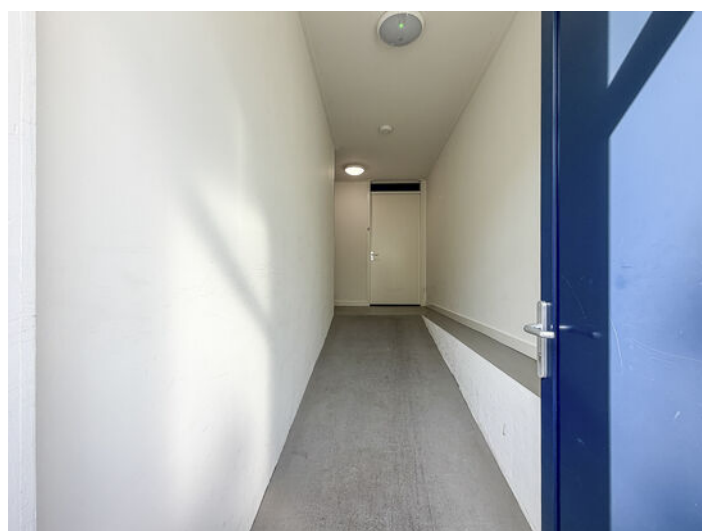
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze bovenwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1953 en is in 2020 en 2021 vrijwel volledig gerenoveerd. Daarbij zijn onder meer de keuken, badkamer, meterkast en elektrische installatie vernieuwd. Ook het platte dak is vervangen en direct voorzien van isolatie. De woning is stijlvol afgewerkt met een visgraat PVC-vloer, paneeldeuren en hoge plinten. De in het zicht gebrachte stalen constructie-elementen geven de woning een eigentijds en karaktervol karakter. Dankzij meerdere lichtkoepels profiteert de woning bovendien van veel natuurlijke lichtinval. In de woonkamer bevindt zich een groot dakraam dat geopend kan worden en dankzij een geïntegreerde regensensor automatisch sluit bij regen. Dit zorgt niet alleen voor extra daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatie. De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie. Daarnaast is isolerende beglazing aanwezig, waarbij de in 2021 geplaatste aluminium kozijnen zijn uitgevoerd met HR++ glas. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming op warm water, waarbij iedere ruimte afzonderlijk regelbaar is.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 123 m²

Overige inpandige ruimte: -

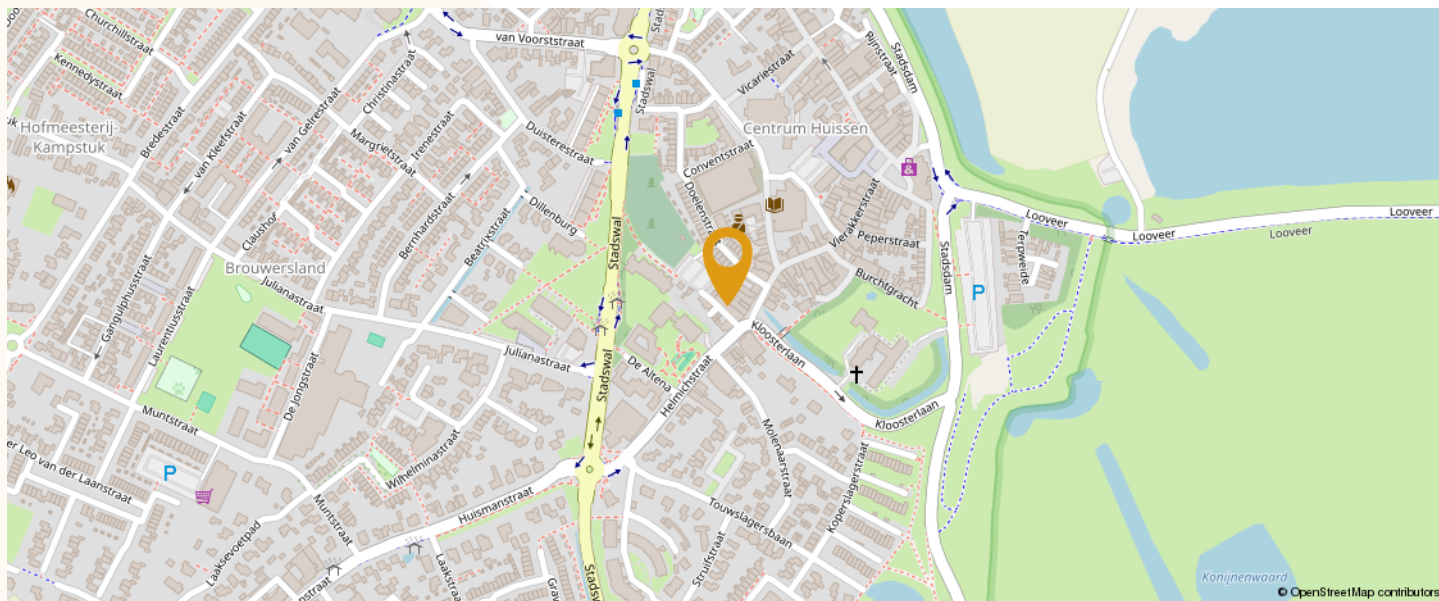
Gebouwgebonden buitenruimte: 52 m²

Externe bergruimte: 7 m²

Inhoud woonhuis: 409 m³

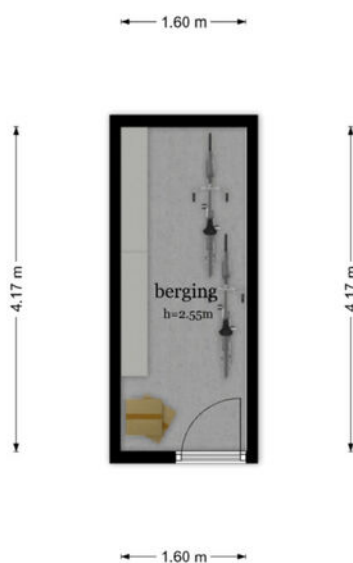
Perceeloppervlakte: -

Energielabel: B



PLATTEGRONDEN.

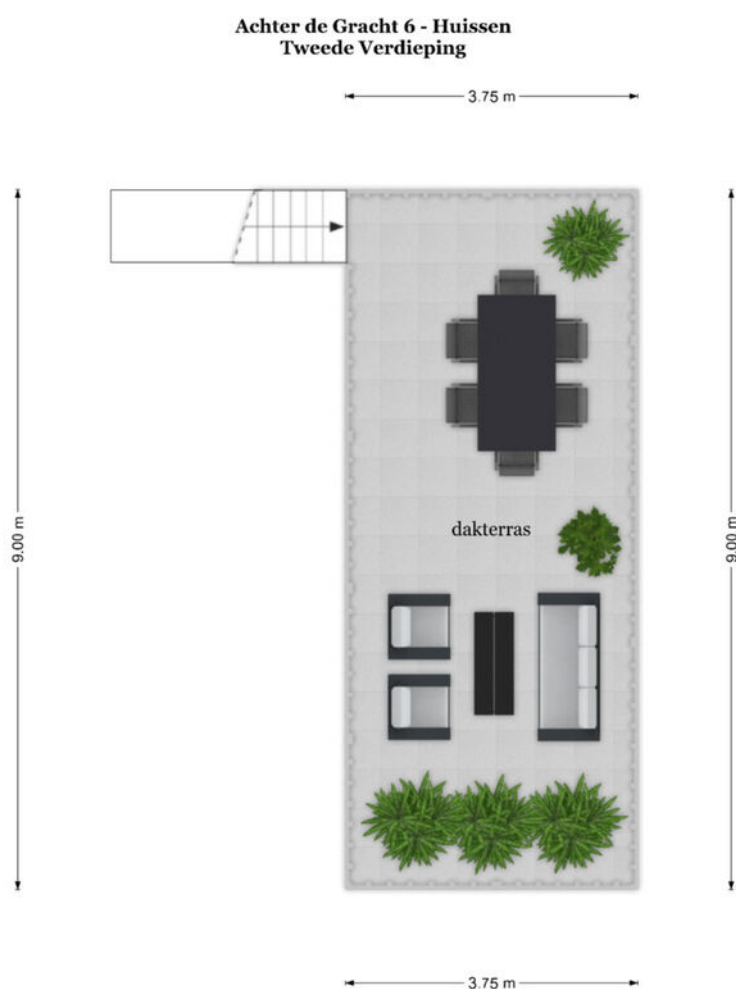
**Achter de Gracht 6 - Huissen
Tweede Verdieping**



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
Kast slaapkamer/kantoor			x
Overige kasten			x
Gordijnrails	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
PVC	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
Spiegelwanden			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huissen

Sectie I

Perceel 4278

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.

kadaster



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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen