



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kuunskop 6 Huissen

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Instap-klaar: gezinswoning met woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers en zonnige tuin.

Zo te betrekken: heerlijke gezinswoning met drie slaapkamers en zonnige, besloten tuin op een fijne locatie. Deze goed onderhouden gezinstussenwoning is heerlijk licht door de vele ramen en de lichte afwerking. Woonkamer en ruime open keuken lopen naadloos in elkaar over. Ramen, deuren en kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met dubbel glas. De 3 slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping maken het woongenot compleet. In de beschutte, zonnige tuin staat een vrijstaande houten berging en er is een afsluitbare poort achterom.

De autoluwe Kuunskop ligt in het noordelijke deel van de kindvriendelijke en groene wijk Zilverkamp. Achterom is een heerlijk plantsoen en speelveld beschikbaar en in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid te vinden. In de parken 'De Zanderij', Landgoed Groot Holthuysen en Immerloo Park kan heerlijk worden gewandeld. Te voet of met de fiets zijn voorzieningen zoals bushalte, overdekt winkelcentrum Zilverkamp, kinderopvang en scholen en het gezellige centrum van Huissen uitstekend bereikbaar. De verbinding met het landelijke wegennet, Arnhem en Nijmegen is goed.

INDELING.

Begane grond: entree/hal met meterkast (v.v. glasvezelaansluiting), garderobe, trapopgang en toilet (v.v. fontein en afzuiging) onder de trapopgang.

De lichte laminaatvloer loopt via de glaspaneeldeur naadloos door in de lichte woonkamer met grote ramen en deur naar de achtertuin. Er is plaats voor zowel een zithoek – tuingericht – als eethoek – nabij de open keuken. De keukenopstelling (2020) in modern-stoere look aan de voorzijde van de woning is royaal. Er wordt voorzien in een 4-pits keramische kookplaat met designwasemkap (circulair), combioven, vaatwasser, koelkast en veel bergruimte in de (uittrekbare) pannencarrousel, laden en kasten.

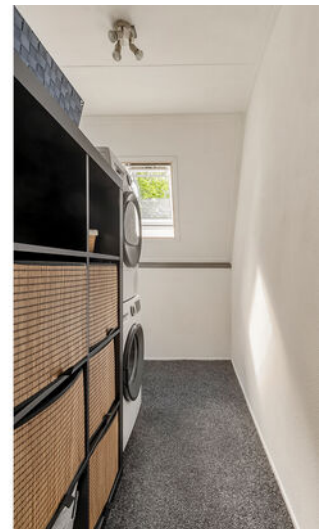
Op het zuidoosten gericht is de besloten en onderhoudsvriendelijke achtertuin aangenaam zonnig. Aan de achtergevel is zowel een buitenkraan als een handbediend zonnescherm aanwezig en in de vrijstaande houten berging met openslaande deuren is plaats voor bijvoorbeeld meerdere fietsen.

Via de poort achterom is o.a. het speelveld goed te bereiken. De knusse tuin biedt veel privacy.

Eerste verdieping: Overloop met airconditioning en deuren naar de drie ruime en lichte slaapkamers, de badkamer en de was- en bergruimte. Zowel de hoofdslaapkamer als de tweede slaapkamer kijken vrij weg over eigen tuin, de wijk en het groen en speelveld iets verderop. De derde slaapkamer heeft een groot dakraam (Velux, met verduisteringsscreen) aan de voorzijde.

Ook de badkamer aan de voorzijde heeft een dakraam. Er is een ruime douche (met hand- en regendouche en drain), breed wastafelmeubel met spiegel en verlichting, wandmeubel en handdoekradiator aanwezig. In de was-/bergruimte bevinden zich naast de aansluitingen voor wasmachine en droger de opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant VHR NL 24/28/3 C, 2007). Het compacte dakraam (vernieuwd) zorgt voor daglichttoetreding in deze praktische ruimte.

FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze gezinswoning is in 1980 gebouwd, verbouwd en gemoderniseerd (2015-2021) en voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas HR++ (laatste deel ca. 2022), de woning heeft energielabel B. Er is gekozen voor onderhoudsvriendelijke laminaatvloer in hout-look (badkamer en toilet uitgezonderd). De airconditioning heeft een grote capaciteit voor koelen en verwarmen. Het dak is in 2021 vervangen: pannen schuine deel en witte bitumen op het platte dak (platte dak inclusief isolatie). De ramen van beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van zonnescreefs.

KENMERKEN.

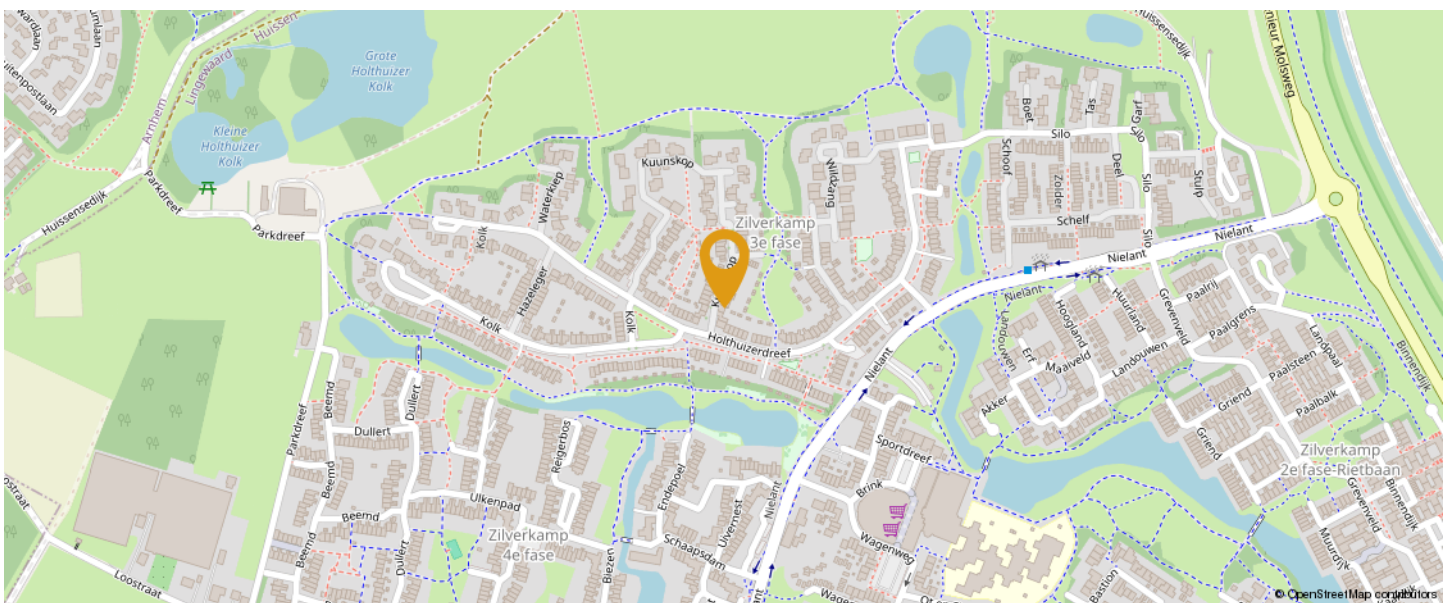
Gebruiksoppervlakte wonen: 95 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud woonhuis: ca. 315 m³

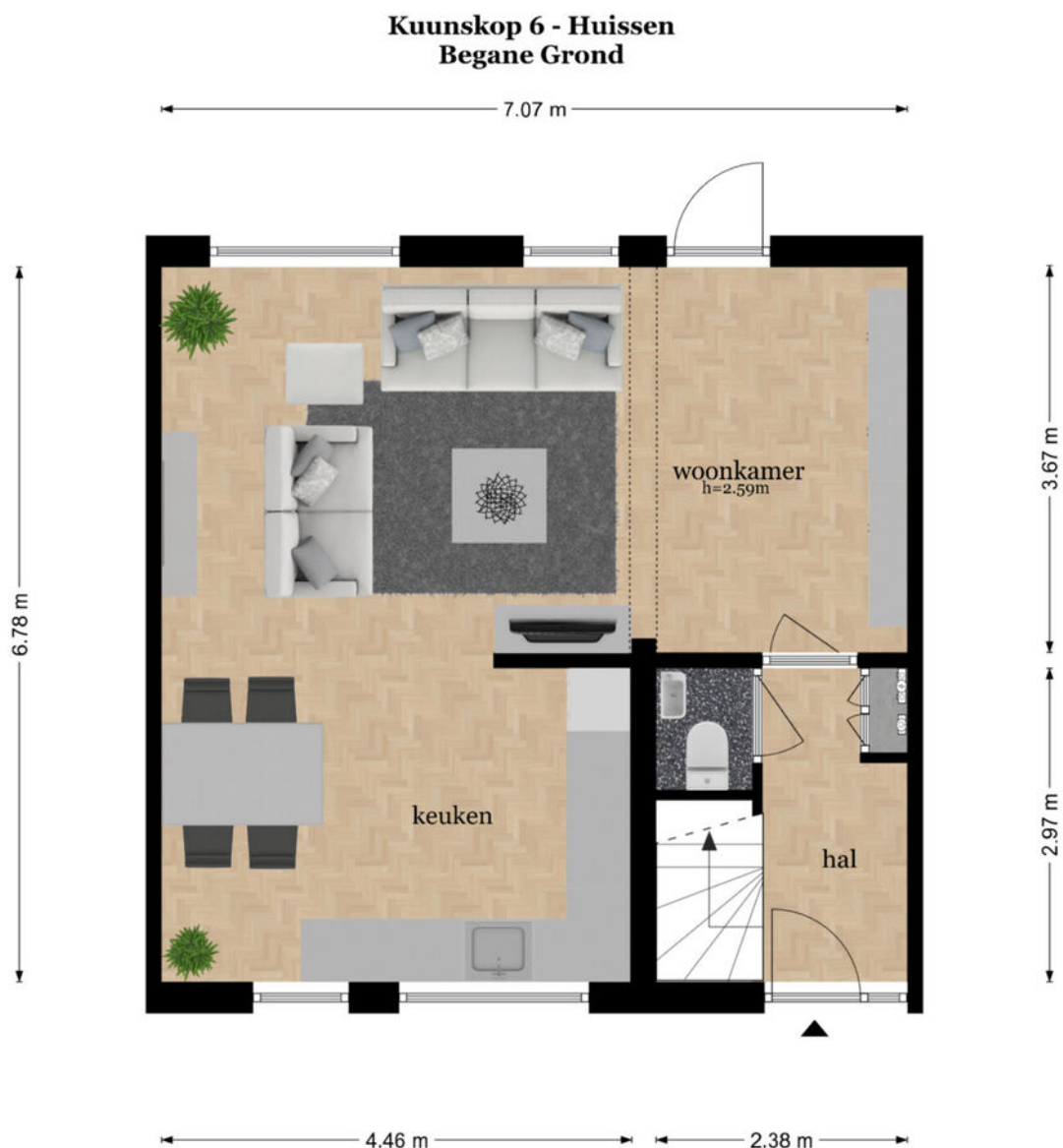
Perceeloppervlakte: 110 m²

Energielabel: B



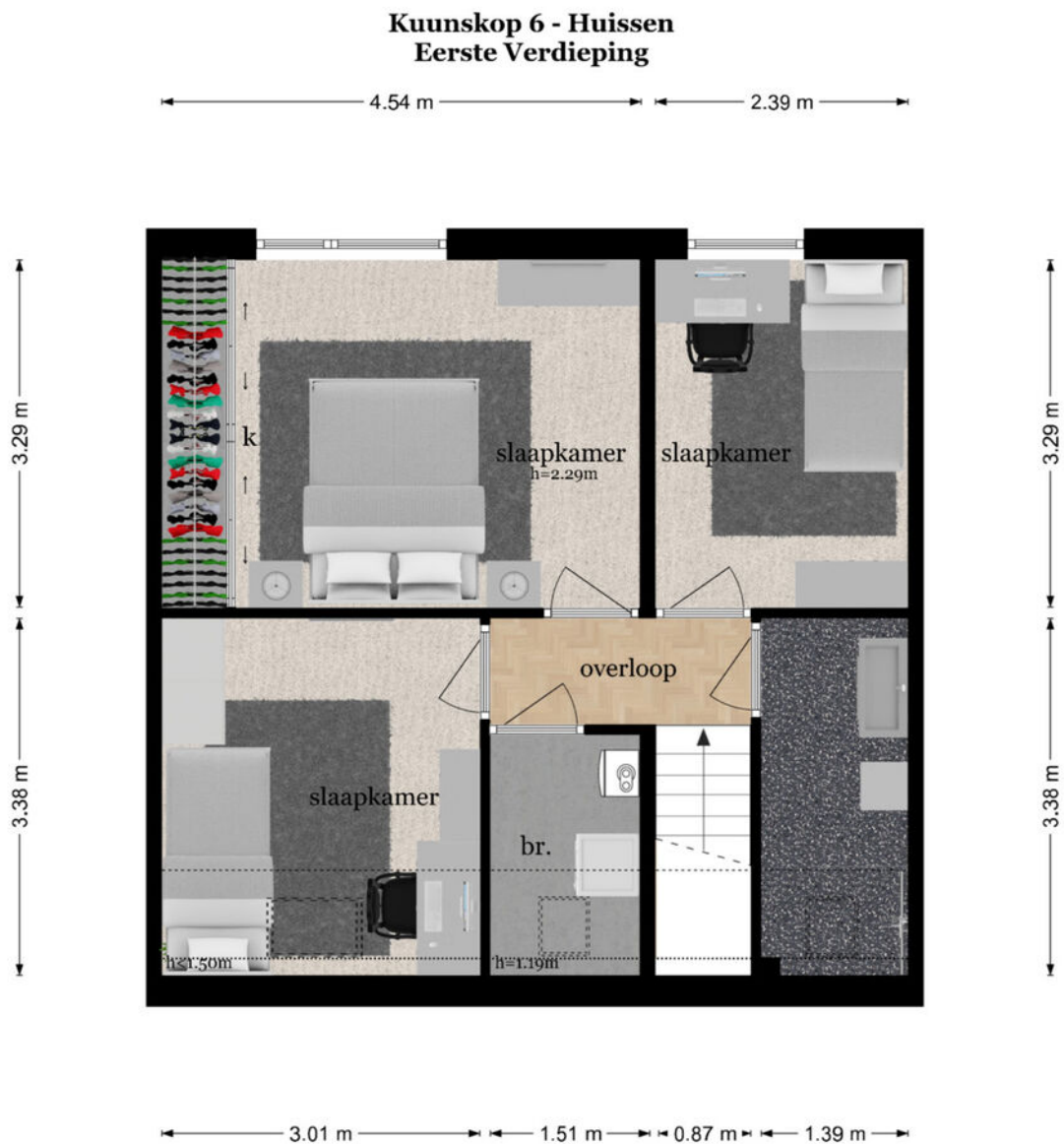
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



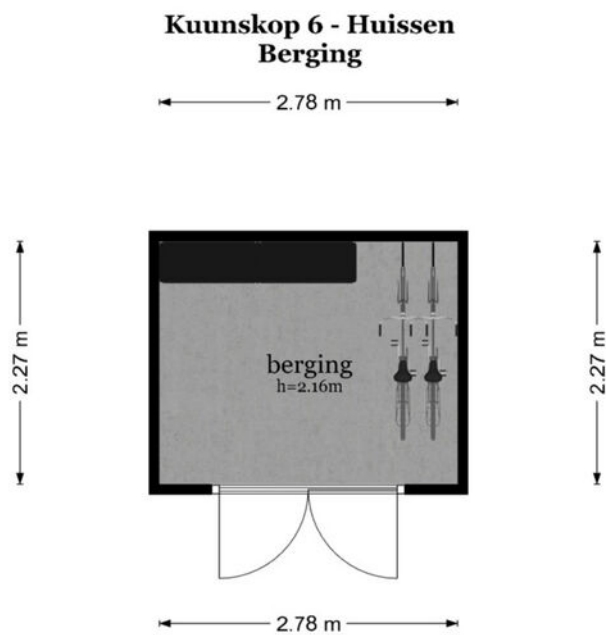
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Berging



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
Kastenwand woonkamer			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting	x		

LIJST VAN ZAKEN.


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 — — — —</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie H Perceel 1653</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen