



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Koperslagerstraat 24  
Huissen

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.



[www.zaatvastgoed.nl](http://www.zaatvastgoed.nl)

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





## Ruime hoekwoning met speelse twist, op steenworp afstand van hartje Huissen!

Deze allesbehalve doorsnee ingedeelde woning heeft een speels karakter en is gelegen aan de rand van de dijk en haar uiterwaarden. De woning beschikt precies over de elementen waar je blij van wordt. Denk aan een moderne leefkeuken uit 2022, ruim woongedeelte op de verdieping, drie slaapkamers, een inpandige berging, luxe badkamer, fraai vormgegeven tuin én comfortverhogende voorzieningen zoals rolluiken en airconditioning. Kortom: een woning die direct prettig aanvoelt en klaar is voor nieuwe bewoners!

De woning ligt op een fijne en praktische plek, letterlijk om de hoek van het centrum van Huissen. Alles wat je dagelijks nodig hebt, vind je hier binnen handbereik. Zo zijn onder andere een supermarkt, bushalte, kinderopvang, medische faciliteiten en een rijk aanbod aan winkels, cafés en restaurants op loopafstand aanwezig. Bovendien zijn Arnhem en Nijmegen uitstekend bereikbaar met de bus, fiets of auto en rijd je ook zo naar de omliggende uitvalswegen en snelwegen.

# INDELING.

Begane grond: entree/hal met meterkast, garderobenis, royale toiletruimte met wandcloset en fontein, trapkast en toegang tot de inpandige berging en leefkeuken. De vernieuwde voor- & garagedeur geven meteen een verzorgde eerste indruk. De garage is zowel van buitenaf als van binnenuit bereikbaar, ideaal voor fietsen, opslag of gewoon lekker praktisch dagelijks gebruik. De leefkeuken, uitgevoerd in een wit matte look met marmerblad is geplaatst in 2022 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie. Daarnaast biedt deze ruimte genoeg plek voor een grote eettafel. Een fijne plek om samen te komen, te koken en te borrelen.

Eerste verdieping: de living is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een Frans balkon. Aan de voorzijde is een extra eetgedeelte gesitueerd dat beschikt over een balkon waar je met een schuin oog uitzicht hebt op het idyllische klooster aan de Kloosterlaan. Tevens bevindt zich hier een aparte waskamer, welke natuurlijk is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping: via de overloop bereik je de slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met kunststof kozijnen, rolluiken en airconditioning. De badkamer is gerenoveerd in 2023 en compleet ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel met twee designkommen, toilet, spiegel met verlichting & verwarming, elektrische vloerverwarming en dakraam dat zorgt voor natuurlijke daglichttoetreding. Daarnaast zijn er nog twee kamers, beide voorzien van kunststof kozijnen met rolluiken en een praktische inbouwkast. Op de overloop bevindt zich een inbouwkast met opstelplaats voor de CV-ketel (Nefit Proline 2023 eigendom).

Tuin: de achtertuin is verzorgd aangelegd en voelt direct als een fijne buitenplek. Door de combinatie van een strak gazon, bestrating en groene borders is er een mooie balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een ruime houten overkapping, waar een gezellige loungehoek is gecreëerd. De ruime oprit biedt plaats voor parkeren op eigen terrein. De hoekligging komt hier mooi tot zijn recht: naast de woning is extra groen aanwezig en via de zijkant is de achtertuin bereikbaar.

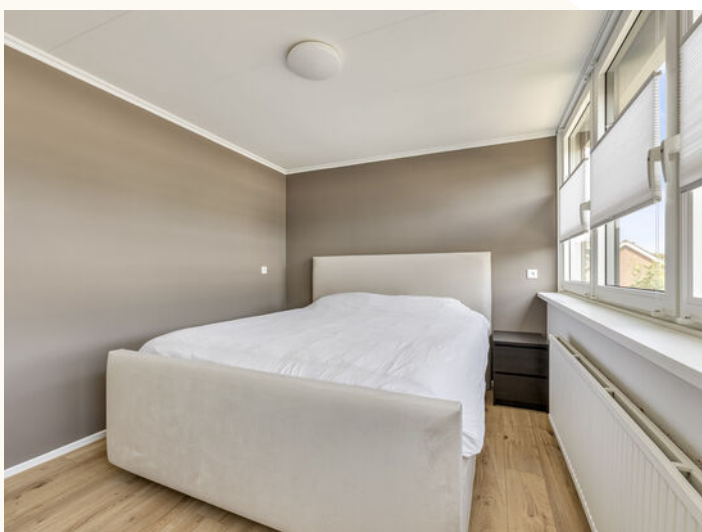


# FOTO'S.





# FOTO'S.





# BIJZONDERHEDEN.

Deze ruime hoekwoning is gebouwd in 1972 en in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd, verduurzaamd en verbeterd. Zo is het dak vernieuwd in 2021 en is in 2022 de moderne keuken geplaatst. In 2023 zijn onder andere de vloer geïsoleerd, de gevel nageïsoleerd en diverse nieuwe kabels aangelegd ten behoeve van de elektrische installatie. De woning beschikt over 12 zonnepanelen, energielabel A, deels houten en deels kunststof kozijnen, airconditioning, een vernieuwde voor- en garagedeur en een laadpaal aan de zijkant van de woning.

# KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 112 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte:** 11 m<sup>2</sup>

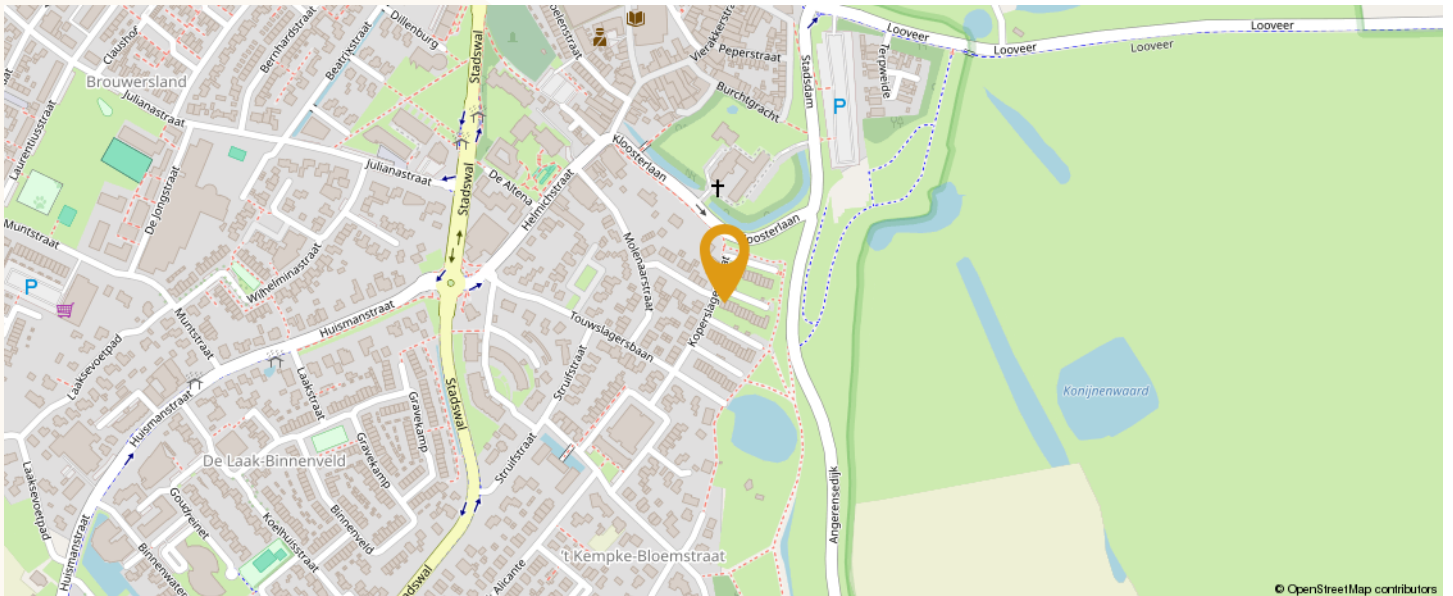
**Gebouwgebonden buitenruimte:** 7 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 5 m<sup>2</sup>

**Inhoud woonhuis:** 417 m<sup>3</sup>

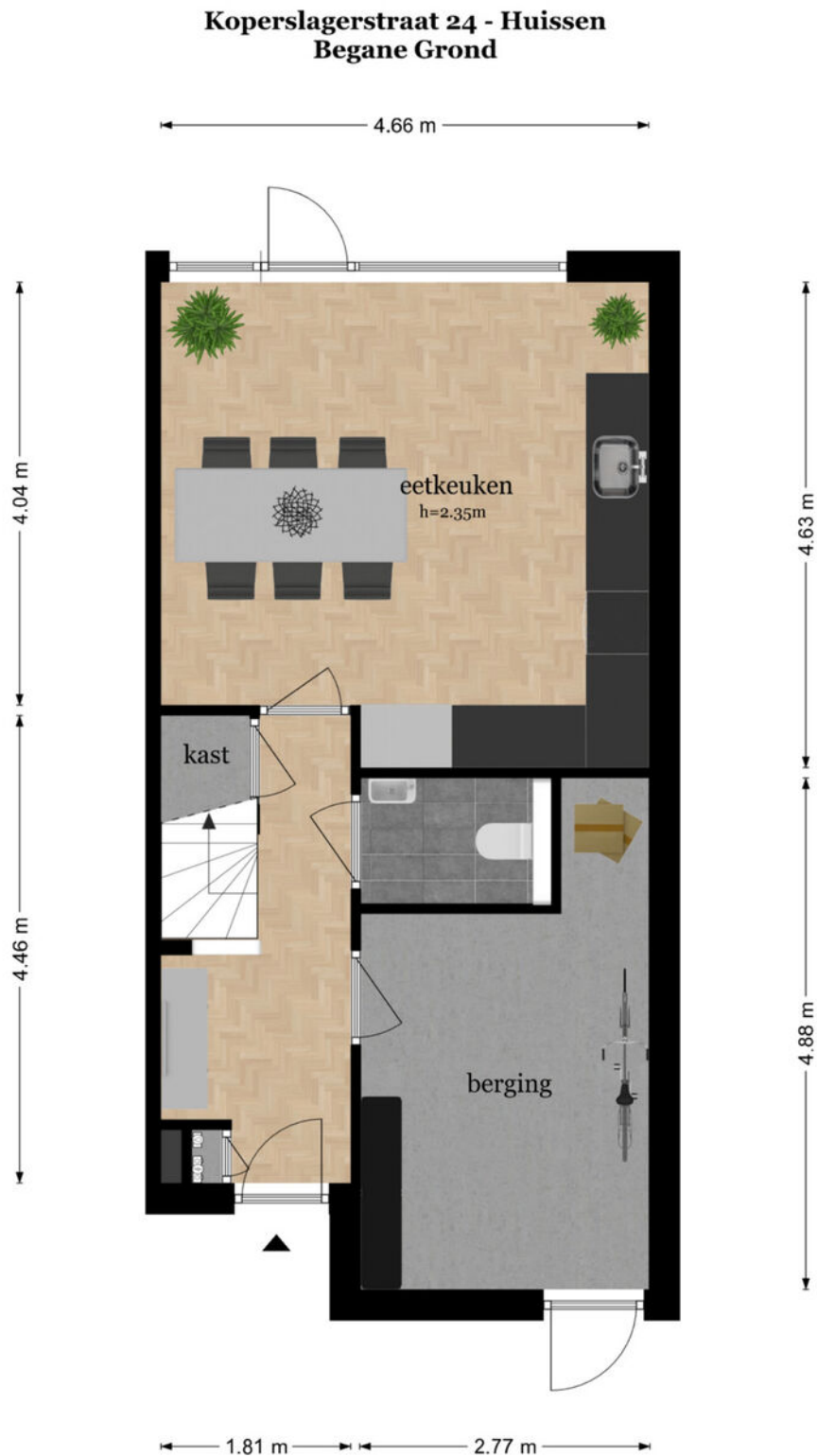
**Perceeloppervlakte:** 191 m<sup>2</sup>

**Energielabel:** A



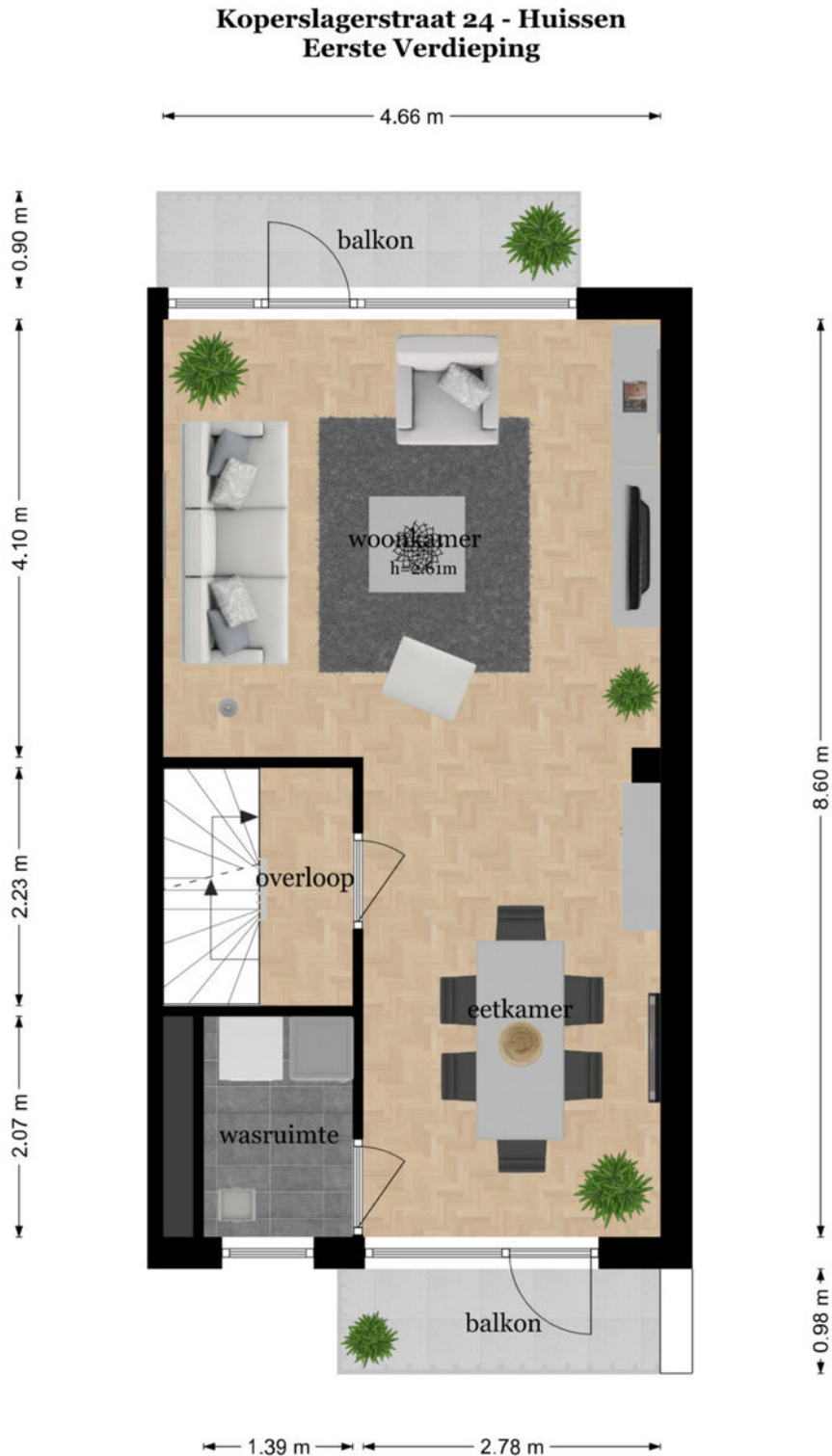
# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond



# PLATTEGRONDEN.

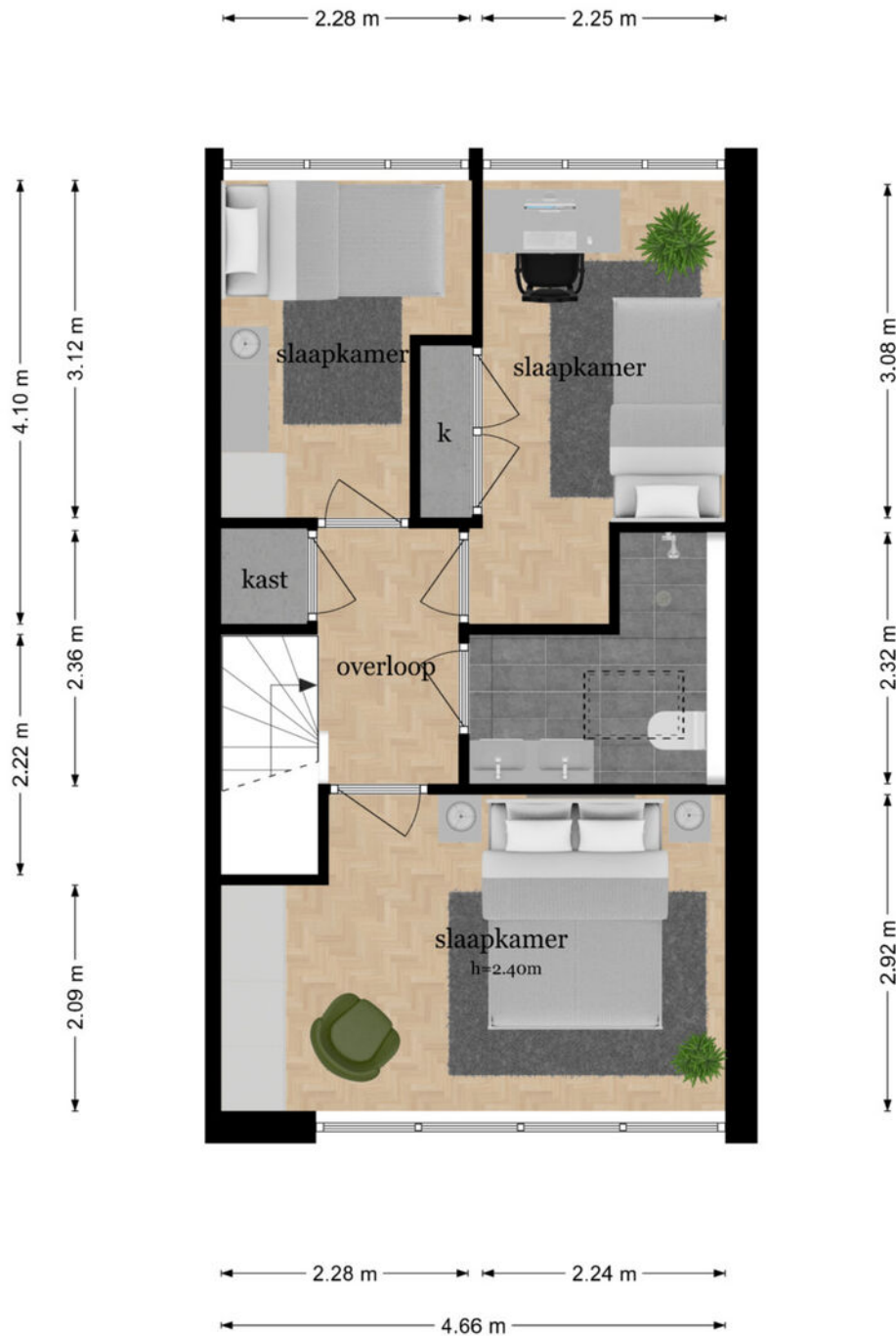
## Eerste verdieping



# PLATTEGRONDEN.

## Tweede verdieping

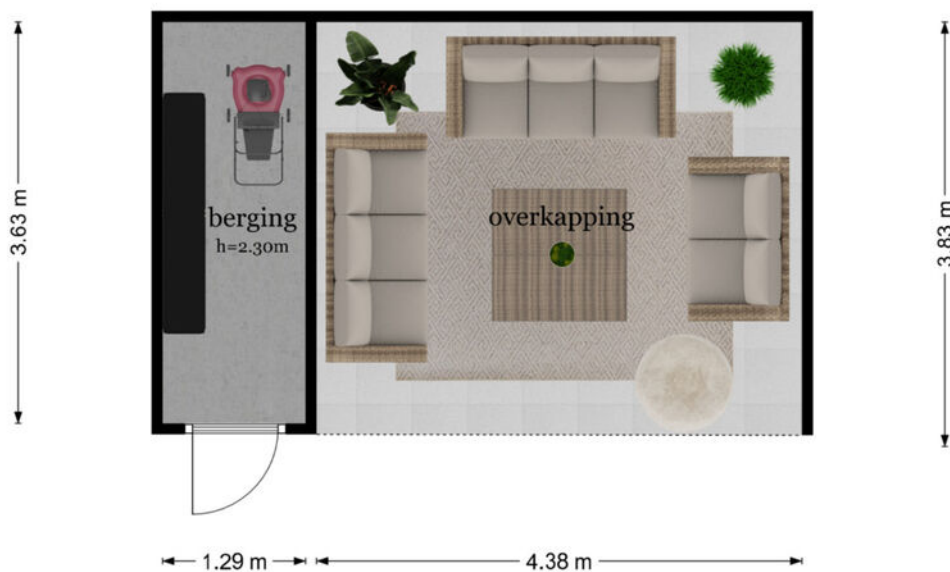
**Koperslagerstraat 24 - Huissen  
Tweede Verdieping**



# PLATTEGRONDEN.

## Berging/overkapping

### Koperslagerstraat 24 - Huissen Berging



# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
<b>(/losse) kasten, legplanken</b>			
inbouwkast slaapkamers + stalen kasten garage			x
Overige kasten + legplanken garage/tuinhuis		x	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b>			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
<b>Vloerdecoratie</b>			
Laminaat	x		
<b>Interieur</b>			
<b>Overige</b>			
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Toilet</b>			

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
<b>Badkamer</b>			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Sanitair/sauna</b>			
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
<b>Warmwatervoorziening</b>			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b>			
Radiatorisolatie (Buizen)	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
<b>Tuin</b>			

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

# KADASTRALE KAART.

## 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](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen