



Zandsevoetpad 9, 6851 DR Huissen
Zandsevoetpad 9 a, 6851 DR Huissen

Koopsom € 1.250.000,- k.k.

Arns & de Leeuw Makelaars
Karstraat 59 A
6851 DG, HUISSEN
Tel: 026-3258210
E-mail: info@arnsdeleeuw.nl
www.arnsdeleeuw.nl

Omschrijving

Zandsevoetpad 9 Huissen (woonhuis)

In het buitengebied van Huissen staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa, waar ruimte, comfort en kwaliteit op indrukwekkende wijze samenkomen. Met een royale woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, een grote bergzolder, een verwarmd zwembad, meerdere bijgebouwen en een prachtig aangelegde tuin biedt deze woning veel van wat een bewoner zich kan wensen.

Vanaf het moment dat u de brede oprit oprijdt, is duidelijk dat deze woning met zorg wordt bewoond. De karakteristieke architectuur, de verzorgde voortuin en de royale parkeergelegenheid op eigen terrein zorgen direct voor een stijlvolle eerste indruk. Eenmaal binnen ervaart u een woning die licht, ruim en verrassend sfeervol is, met een eigentijdse afwerking en een praktische indeling.

Begane grond

Via de ruime ontvangsthall met garderobe, toiletruimte en trapopgang betreedt u het hart van de woning.

De royale woonkamer met massief eikenhouten vloer vormt samen met de eetkamer een heerlijke leefruimte waar grote raampartijen, een fraaie erker en het vrije uitzicht op de tuin zorgen voor een prachtige lichtinval. De verschillende zithoeken en de royale eetruimte maken dit een ideale plek om met familie en vrienden samen te komen. Dankzij de open verbinding tussen de verschillende leefruimtes ontstaat een prettige, ruimtelijke sfeer zonder dat het aan gezelligheid ontbreekt.

De keuken (2024) sluit naadloos aan op de woonruimte en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit de woonkamer bestaat direct contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime en lichte overloop die toegang geeft tot maar liefst vijf volwaardige slaapkamers. Iedere kamer beschikt over een prettige lichtinval, een verzorgde afwerking en voldoende ruimte om in te richten als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of inloopkast.

De royale ouderslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en garderobekasten. Ook de overige slaapkamers zijn verrassend ruim en daardoor uitstekend geschikt voor grotere gezinnen of thuiswerkers.

De stijlvolle badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een wandcloset. Dankzij de grote raampartijen is het bovendien een heerlijk lichte ruimte.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale bergzolder. Deze praktische verdieping biedt bijzonder veel bergruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en archief. Afhankelijk van de woonwensen biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden voor een andere invulling.

Buitenleven op topniveau

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Hier ervaart u iedere dag het gevoel van vakantie. De tuin biedt een prachtige combinatie van volwassen beplanting, strak gazon, meerdere terrassen en volop privacy.

Centraal in de tuin ligt het verwarmde zwembad met een royaal zonneterras, waar u gedurende de zomermaanden optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Of u nu uitgebreid wilt dineren, ontspannen met een boek of gasten wilt ontvangen, hier is altijd een fijne plek te vinden.

Daarnaast beschikt het perceel over twee vrijstaande tuinhuisen die uitstekend dienst kunnen doen als berging, hobbyruimte of opslag voor tuin- en zwembadbenodigdheden.

Dankzij de royale perceelgrootte, de volwassen beplanting en de doordachte indeling geniet u hier van een uitzonderlijke mate van rust en privacy.

Ligging

De woning is gelegen aan een rustig pad in het buitengebied van Huissen. Hier woont u in een groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting Arnhem, Nijmegen en de A15 snel bereikbaar zijn.

Hier geniet u dagelijks van de rust van buitenaf, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa op een royaal perceel
- Uitstekend onderhouden en instapklaar
- Royale en lichte woonkamer met erker
- Moderne ruime keuken
- Ruime inpandige berging
- Zes volwaardige slaapkamers
- Moderne complete badkamer
- Verwarmd zwembad
- Sfeervolle overkapping aan de woning
- Twee vrijstaande tuinhuisen
- Fraai aangelegde tuin met optimale privacy
- Brede oprit met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Zandsevoetpad 9 a Huissen (bedrijfsruimte)

Aansluitend aan het woonhuis is een stenen bedrijfsruimte gebouwd, bouwjaar 1987, die voorzien is van een tweetal kantoorruimtes en een 4-tal bedrijfs-/werkruimtes, voorzien van een zolder. De kantoren hebben een oppervlakte van resp. 20 en 39 m². Voormalig is deze bedrijfsruimte gebruikt voor de veredeling van planten. De bedrijfsruimtes zijn voorzien van stellingen met schappen.

De 2 kantoren hebben een oppervlakte bij elkaar van circa 60 m², de 4 bedrijfsruimtes circa 250 m². De ene kantoorruimte is te bereiken vanuit de woning en is voor meerdere doeleinden geschikt, bijvoorbeeld een praktijkruimte.

De aangebouwde kas is verdeeld in een 4-tal royale werkruimtes en een open schuur. De totale oppervlakte daarvan bedraagt ongeveer 400 m².

Aan de voorzijde van het pand is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Naast de bedrijfsruimte is een perceel van 3.020 m², in gebruik als paardenwei met paardenstallen, welke niet in de koop begrepen is.

De gebouwen worden verwarmd met een CV-ketel en zijn deels voorzien van airco-installaties.

Kenmerken

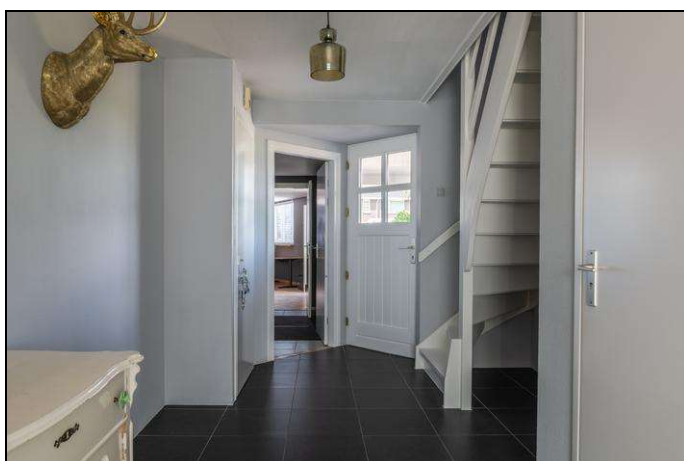
Koopsom	€ 1.250.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	787 m ³
Perceel oppervlakte	2.680 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	238 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1996
Ligging	Beschutte ligging
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Voorzieningen	Buitenzonwering, Zwembad, Airconditioning, Dakraam
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Zandsevoetpad 9 – 9 a
6851 DR HUISSEN



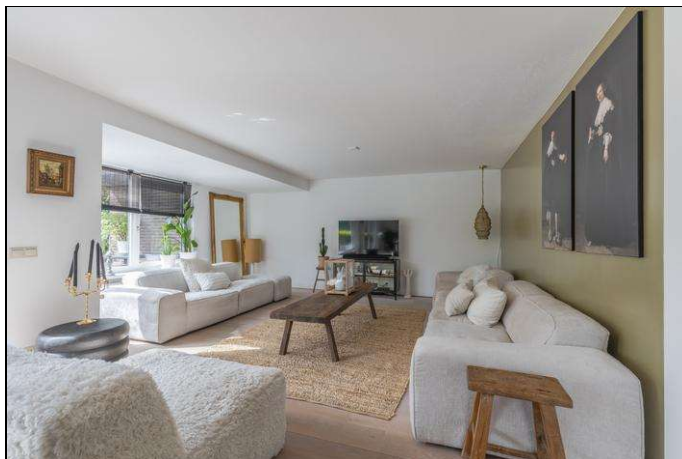
Foto's



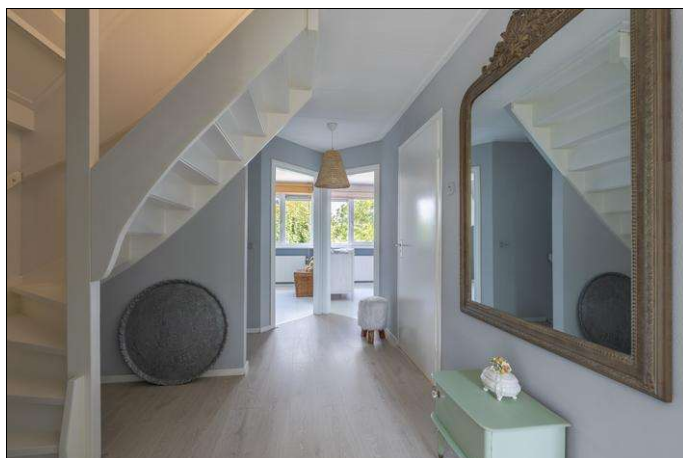
Foto's



Foto's



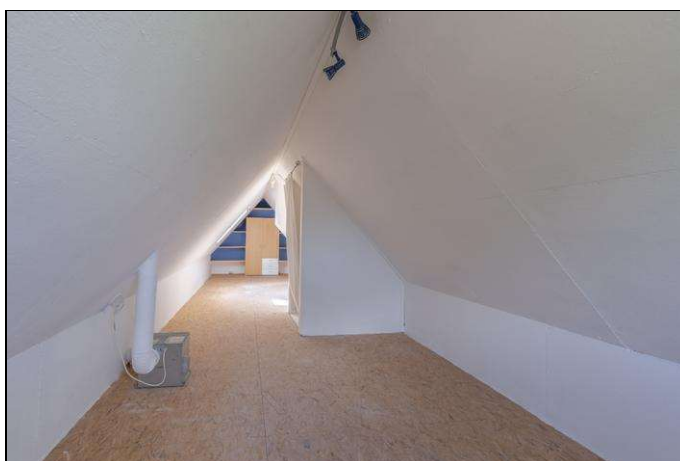
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



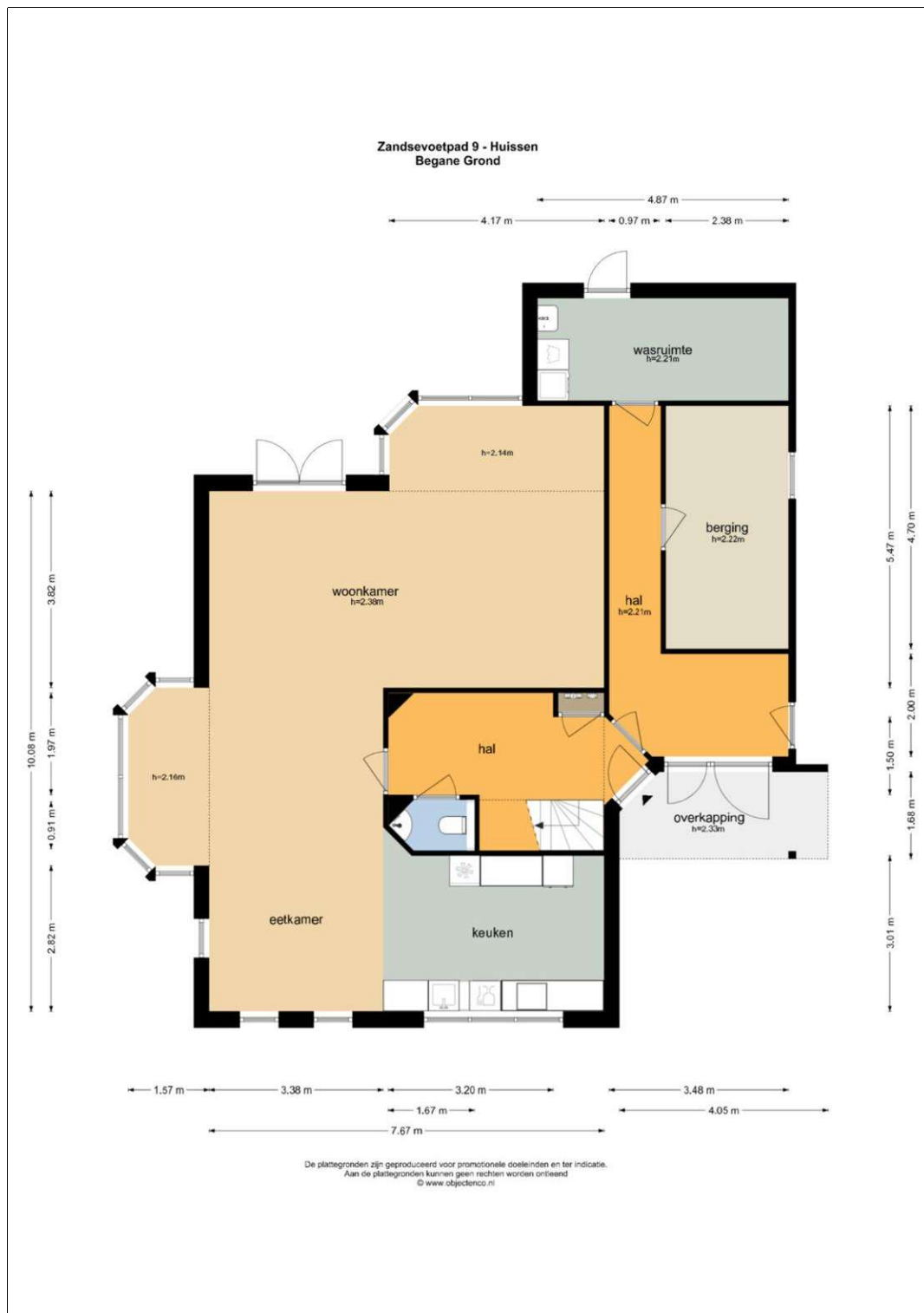
Foto's



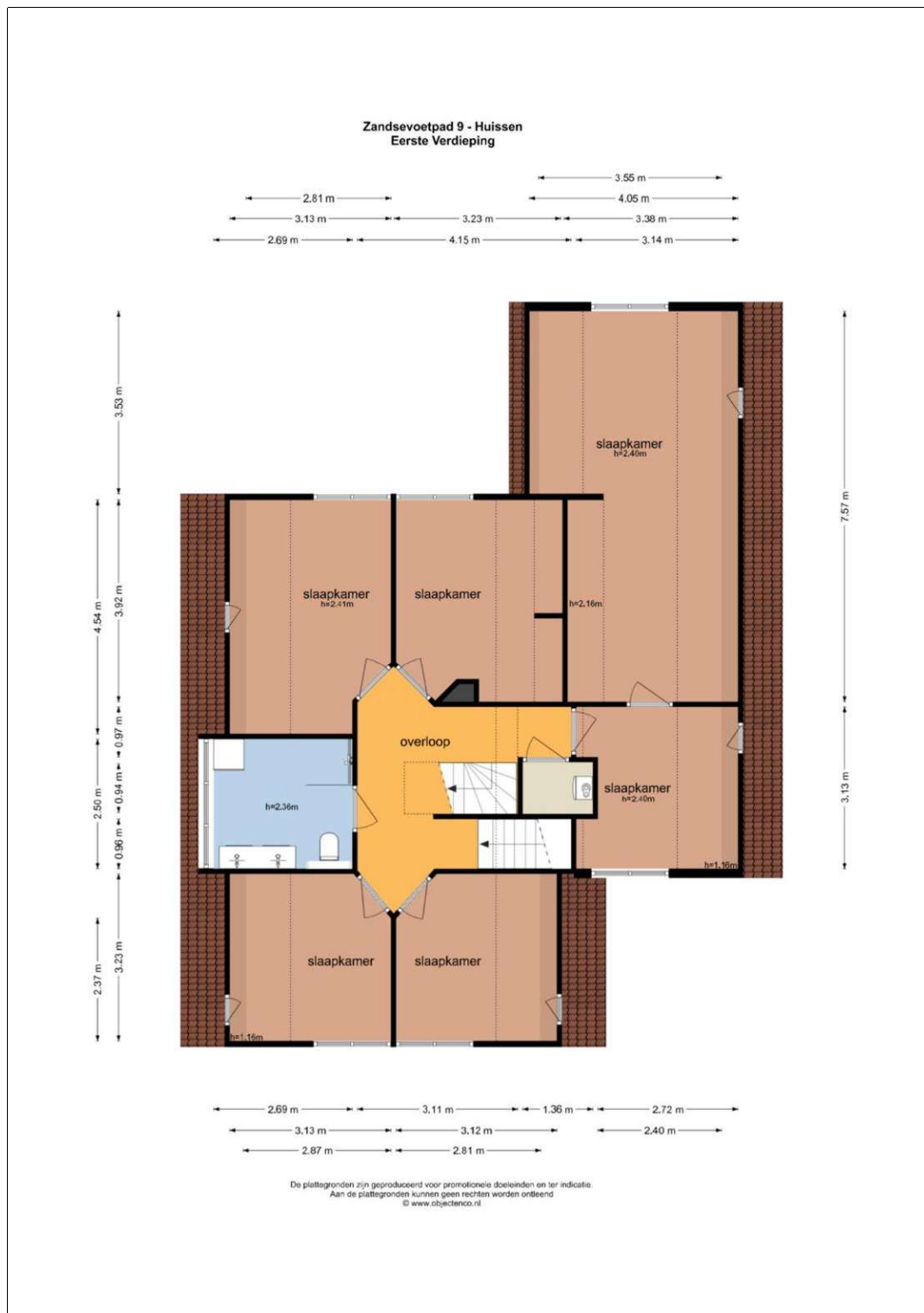
Foto's



Plattegrond



Plattegrond

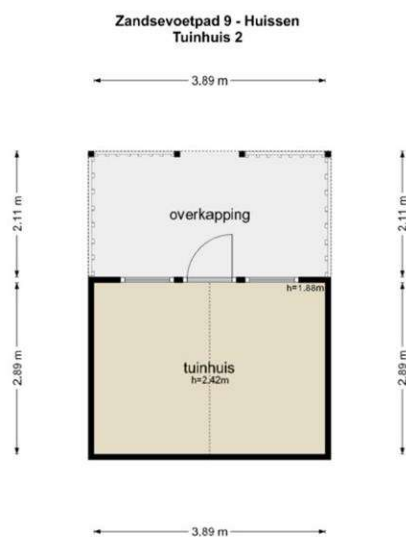


Plattegrond



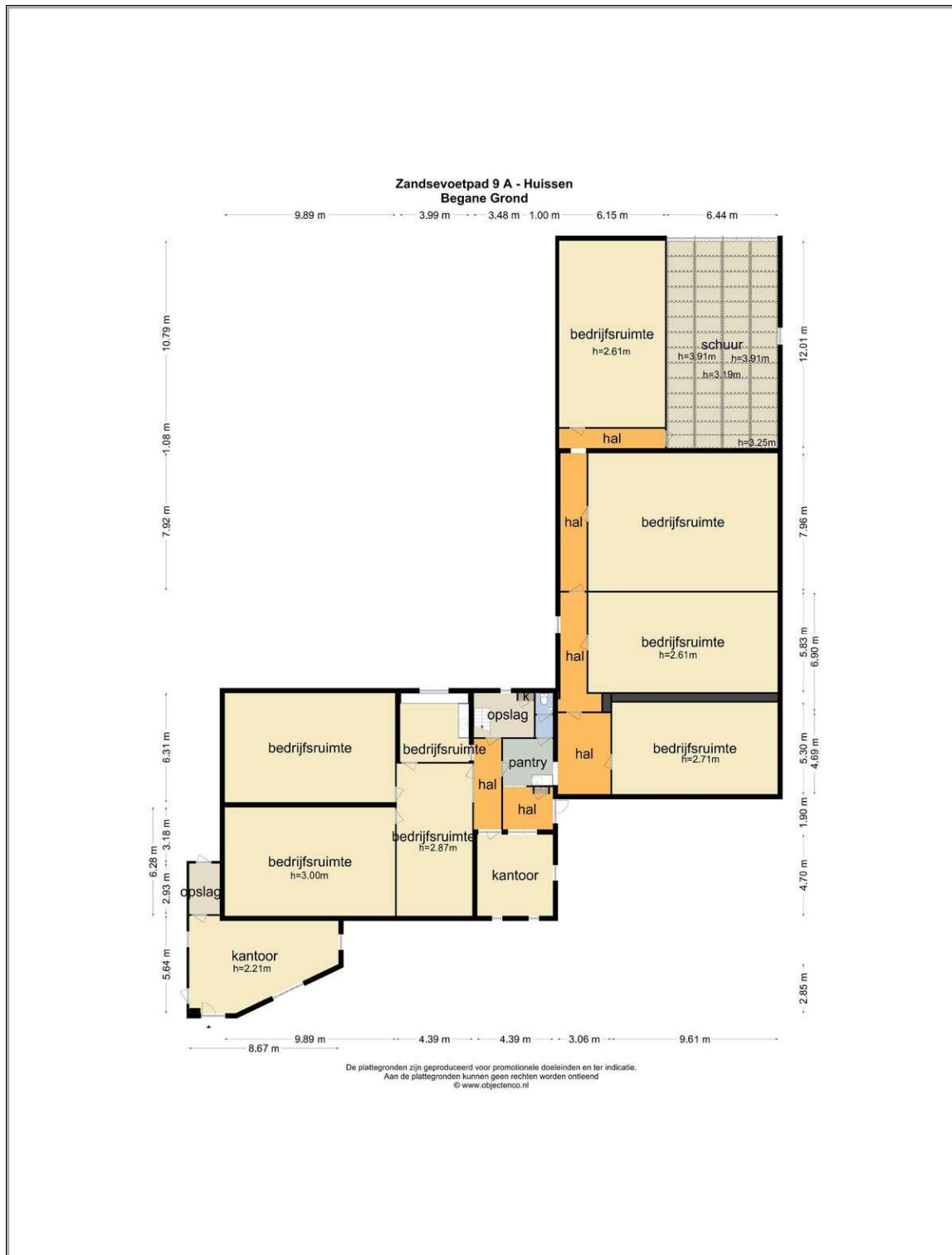
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obiectenco.nl

Plattegrond

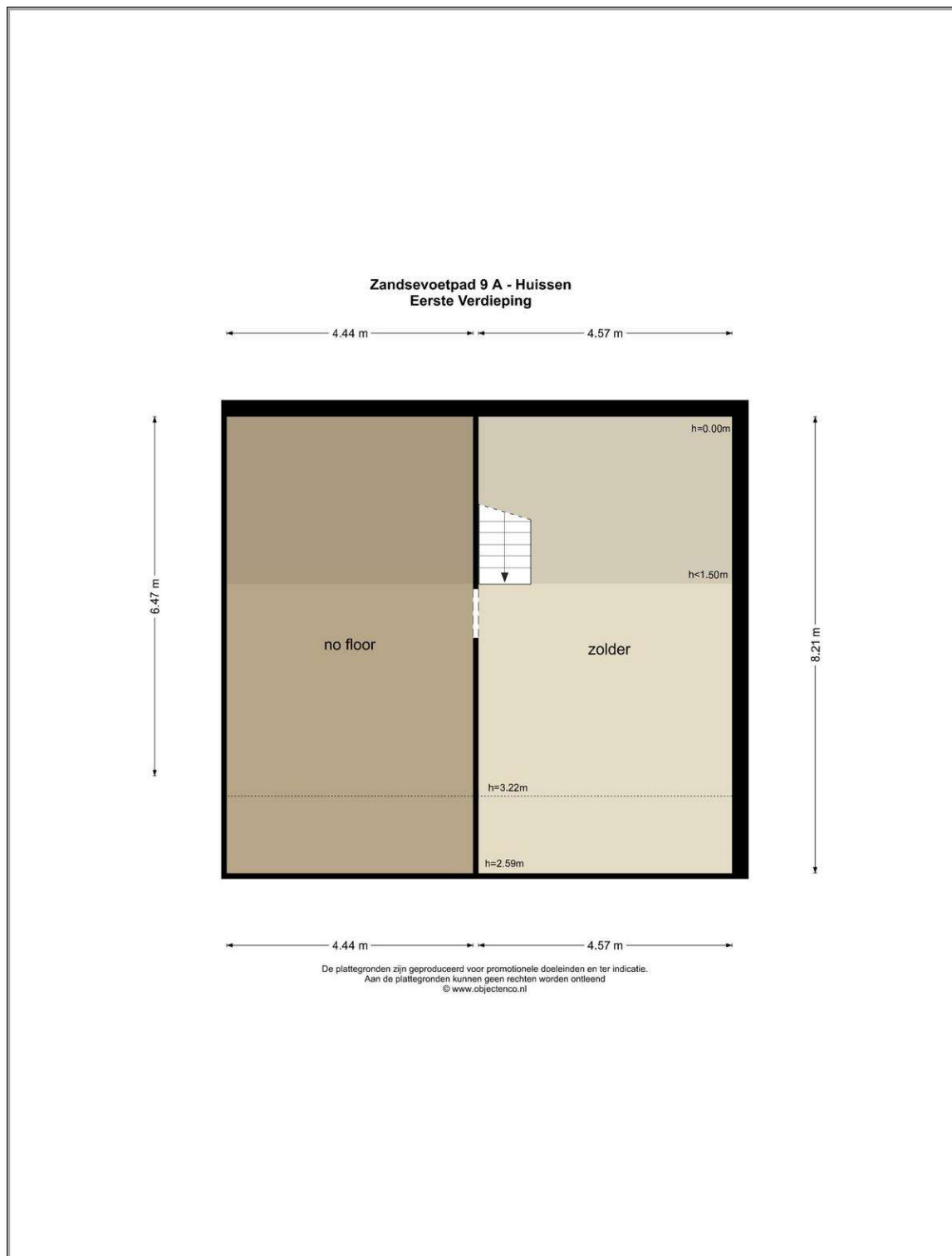


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

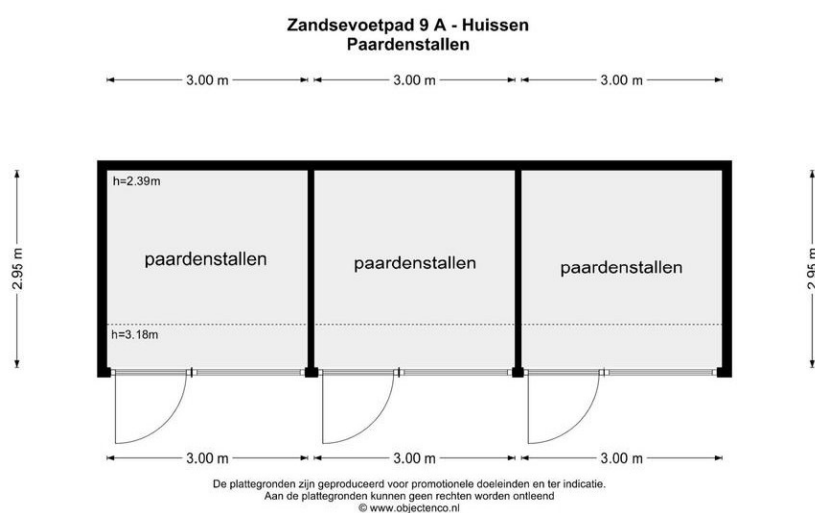
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zandsevoetpad 9
Postcode / Plaats	6851 DR Huissen
Gemeente	Huissen
Sectie / Perceel	M / 1184
Oppervlakte	1.690 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Zandsevoetpad 9
Postcode / Plaats	6851 DR Huissen
Gemeente	Huissen
Sectie / Perceel	M / 600
Oppervlakte	990 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten slaapkamers	☒	☐	☐	☐
- Ladekasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Kantoor bedrijf bureau en 4 Ikea kasten	☒	☐	☐	☐
- Opbergruimte stellingkasten	☒	☐	☐	☐
- Wasruimte alle open stellingkasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- Markiezen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Alle losse keramische tegels 30 en de losse waaltjes En 8 blauwe bessenstruiken	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Zwembad en pompen	☒	☐	☐	☐
1 stellingkasten uit de schuur met de zwembadpomp gaat mee	☐	☒	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

EXTRA INFORMATIE

De asbestclausule en de as-is-where-is clausule wordt opgenomen in de koopakte voor wat betreft het bedrijfsgedeelte.

Perceel M 1185 maakt geen onderdeel uit van de aanbieding. Indien gewenst, bestaat er wel de mogelijkheid om dit perceel afzonderlijk over te nemen.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst weer 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 slechts als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. De brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Waarborgsom/Bankgarantie

Bij alle prijsonderhandelingen is een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom een standaard voorwaarde.

Bouwkundige keuring & funderingsonderzoek

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 zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Notariskeuze en kosten

In de koopakte van het onderhavige pand wordt opgenomen dat de notariskeuze bepaald wordt door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (totaal € 200,-- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest buiten de plaats waar de onroerende zaak gelegen is zijn de kosten, voor een eventuele volmacht t.b.v. de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule BBMI

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. De BBMI is de branchebrede meetinstructie. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet-zelf-bewoningsclausule

Indien verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt dan wordt er standaard een niet-bewoners-clausule in de koopakte opgenomen, omdat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen respectievelijke gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen, omdat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule

Bij woningen tot en met bouwjaar 1993 wordt standaard de asbestclausule in de koopakte opgenomen, dat er gezien het bouwjaar asbest in de woning aanwezig kan zijn.

De "as is-where is" clause

De koper aanvaardt de woning in de staat waarin het zich bevindt op het moment van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.