

Wordt dit jouw droomhuis?



Stadswal 55 d
Huissen

Vraagprijs € 799.000,- k.k.



HermSEN Garantimakelaars Huissen
Vierakkerstraat 19
6851 BB, Huissen

026-3251159
huissen@hermsenmakelaars.nl
www.hermSENmakelaarshuissen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Royaal vrijstaand herenhuis met garage, eigen oprit en volop leefruimte op een centrale locatie in Huissen!

Aan de Stadswal in Huissen staat deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning met een verrassend ruime en lichte woonbeleving. Met circa 180 m² woonoppervlakte, een perceel van 419 m², een inhoud van circa 666 m³ biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen.

Vraagprijs € 799.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002

Inhoud	666 m ³
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	419 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Stadswal 55d Huissen

Royaal vrijstaand herenhuis met garage, eigen oprit en volop leefruimte op een centrale locatie in Huissen!

Aan de Stadswal in Huissen staat deze uitstekend onderhouden, vrijstaande woning met een verrassend ruime en lichte woonbeleving. Met circa 180 m² woonoppervlakte, een perceel van 419 m², een inhoud van circa 666 m³ biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen. Daarnaast beschikt het geheel over een vrijstaande garage, een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een fraai aangelegde tuin met hoogwaardige overkapping.

Wat direct opvalt, is de royale hoogte en de prettige lichtinval in de woning. De woning is ruim opgezet en biedt dankzij de royale tweede verdieping een uitstekende basis voor het realiseren van meerdere extra kamers.

De Stadswal ligt op korte afstand van het gezellige centrum van Huissen. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en sportaccommodaties zijn dichtbij gelegen. Voor wie graag de natuur opzoekt, zijn onder andere het Slingerbos en de uiterwaarden binnen handbereik. Dankzij de gunstige ligging zijn zowel Arnhem als Nijmegen goed bereikbaar evenals de uitvalswegen A12, A15, A50 en A325.

Begane grond: Entree / hal met meterkast (9 groepen, 2 aardlekschakelaars, 3 dubbele 220V-aansluitingen en glasvezelaansluiting) / toilet met inbouwreservoir en fontein / trapkast / luxe open keuken anno 2019 met composiet aanrechtblad voorzien van combi-oven, oven, koel-/vriescombinatie, Bora-inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en praktische carrouselkast / royale woonkamer met natuurstenen vloer met vloerverwarming, via de dubbele schuifpui loopt deze vloer door naar de aangrenzende overkapping. Deze is uitgevoerd in hoogwaardig hardhout, voorzien van gelaagd glas en inbouwspotjes, en vormt daarmee een heerlijke plek om gedurende een groot deel van het jaar van het buitenleven te genieten / fraai aangelegde tuin met vrijstaande houten garage voorzien van elektra, een betonvloer en dakbedekking die in 2024 is vernieuwd.

1e verdieping: Ruime overloop met vaste trap naar 2e verdieping / 2e separaat toilet met inbouwreservoir / ouderslaapkamer met massief houten vloer / badkamer met vloerverwarming voorzien van ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel / 2 slaapkamers met massief houten vloer.

2e verdieping: Zeer ruime open zolderverdieping met stookruimte (Remeha CV anno 2013), opstelling voor wasmachine en drogeraansluiting en mechanische ventilatie. In deze ruimte kunnen naar eigen wens meerdere kamers gerealiseerd worden.

* Bouwjaar 2002

* Perceeloppervlakte 419 m²

* Woonoppervlakte ca. 180 m²

* Inhoud ca. 666 m³

Bijzonderheden:

- * Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- * Gehele begane grond voorzien van natuurstenen vloer met vloerverwarming;
- * Eerste verdieping voorzien van massief houten vloer;
- * Overkapping uitgevoerd in hoogwaardig hardhout met gelaagd glas en inbouwspotjes;
- * Zeer ruime tweede verdieping met mogelijkheden voor meerdere extra kamers;
- * In deze woning zijn met gemak vijf volwaardige slaapkamers te realiseren en een separate wasruimte;
- * Royaal vrijstaand herenhuis met volop leefruimte, een ruime tuin, garage en veel mogelijkheden!

Overzicht zakelijke lasten:

- * Onroerend goed belasting (2026) € 868,02
- * WOZ-waarde (2026) € 690.000,-
- * Waterschapslasten (2026) € 638,01
- * Gemeentelijke belastingen (2026) € 612,84
- * Voorschot gas + elektra € 269,- per maand
- * Voorschot water € 19,- per maand

Uw NVM Makelaar Erik Hermesen

Tel. 06 55 39 56 50























Plattegrond Begane grond



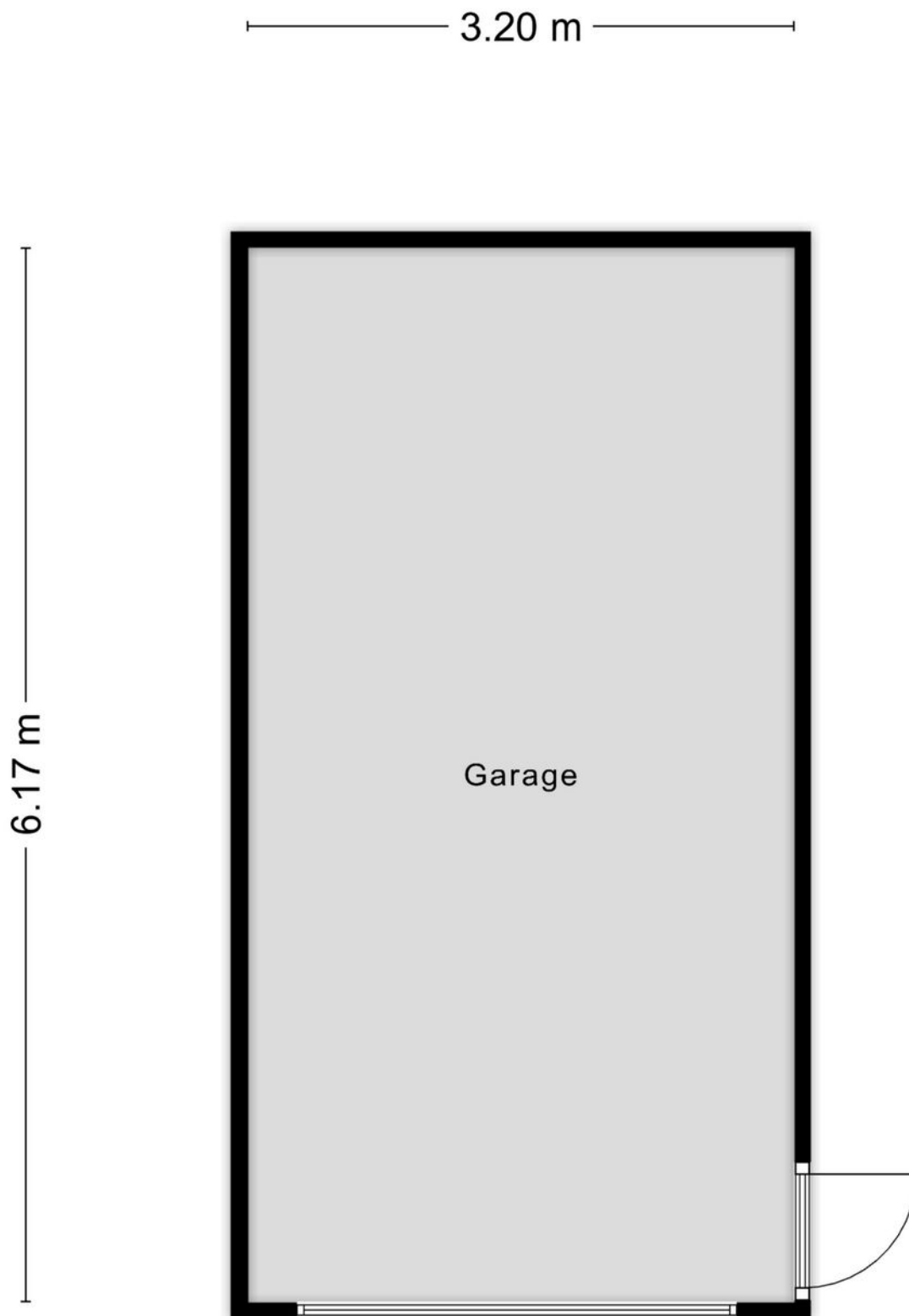
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



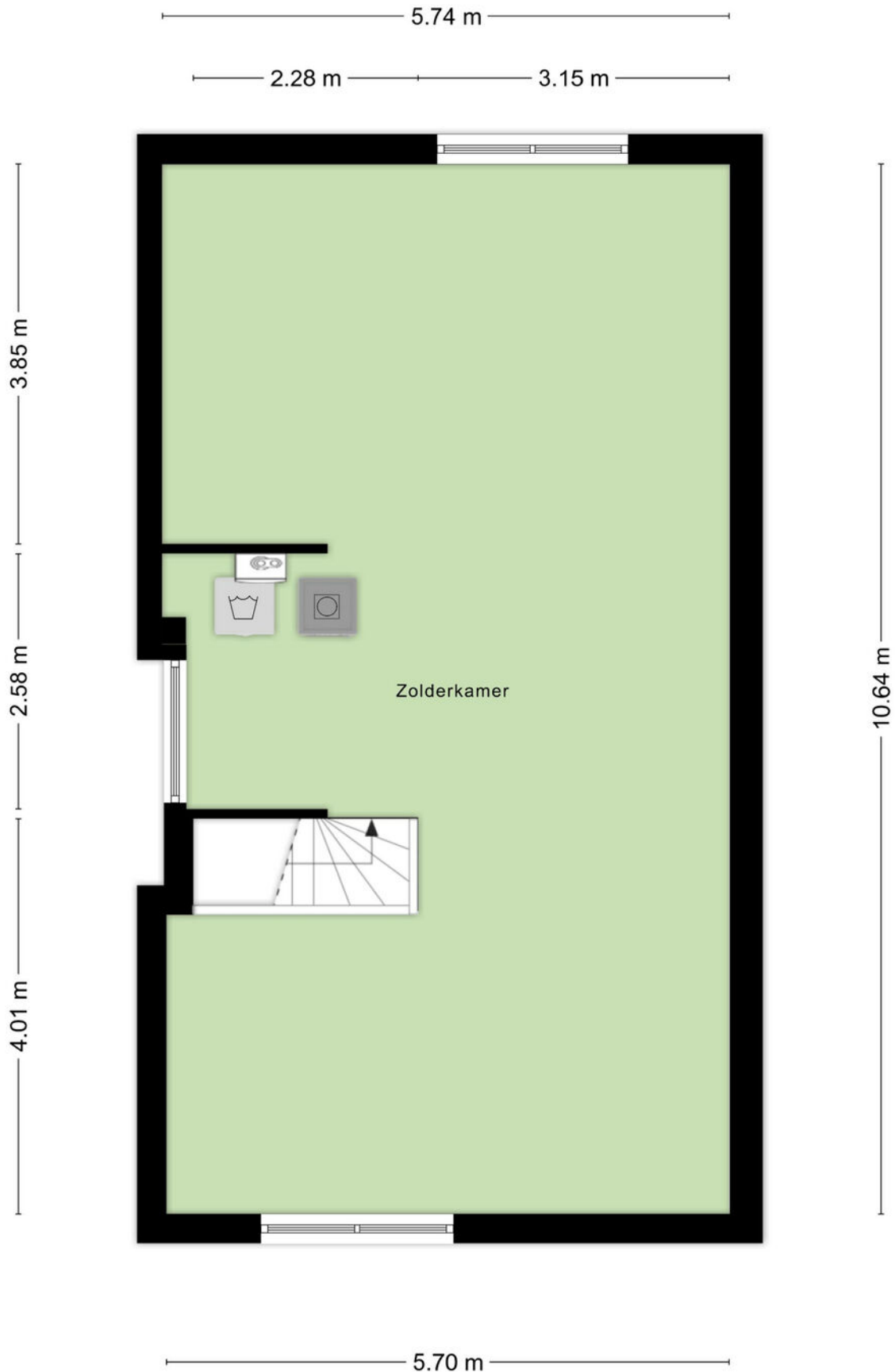
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: stadswal



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie E Perceel 2720	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 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.

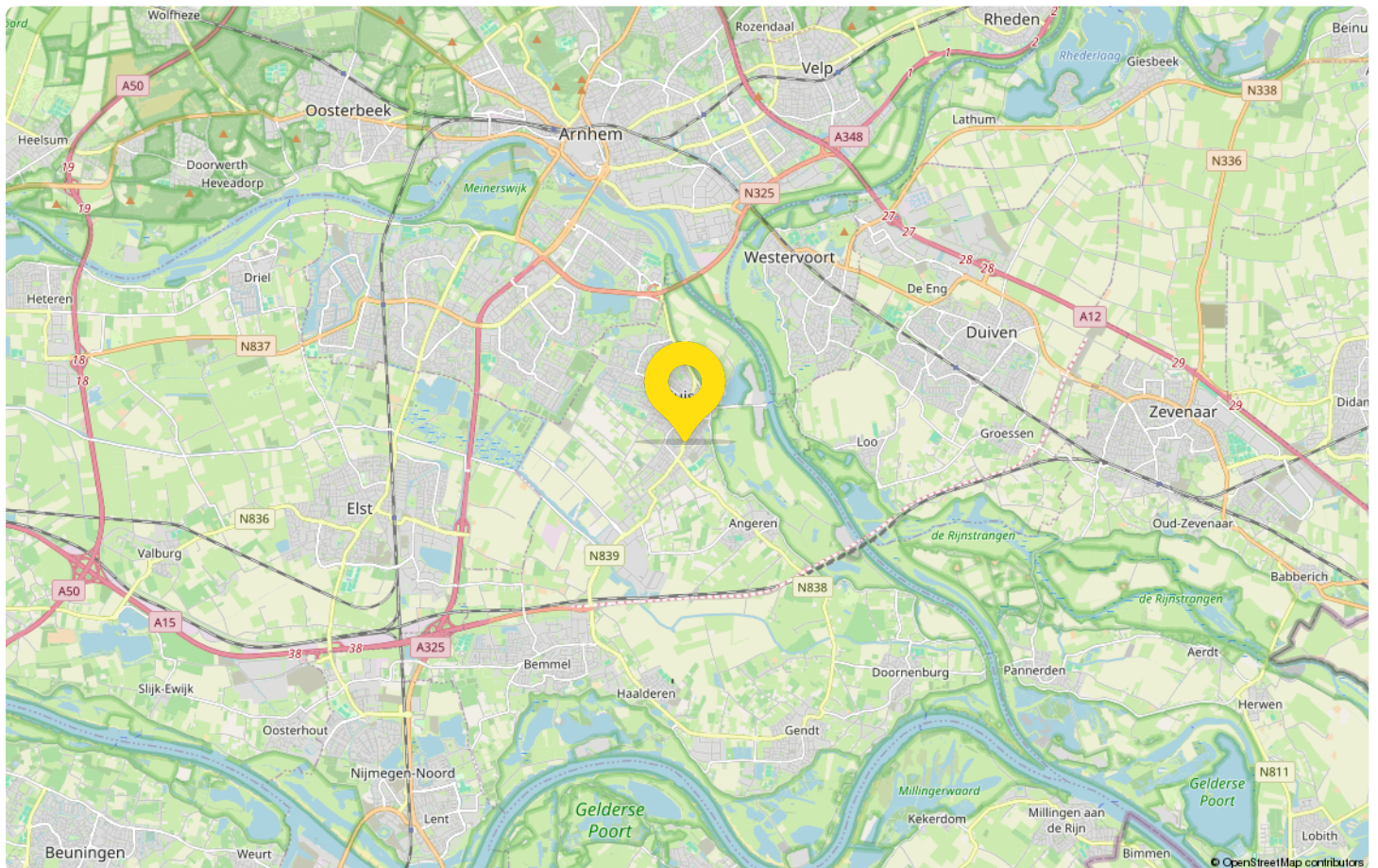
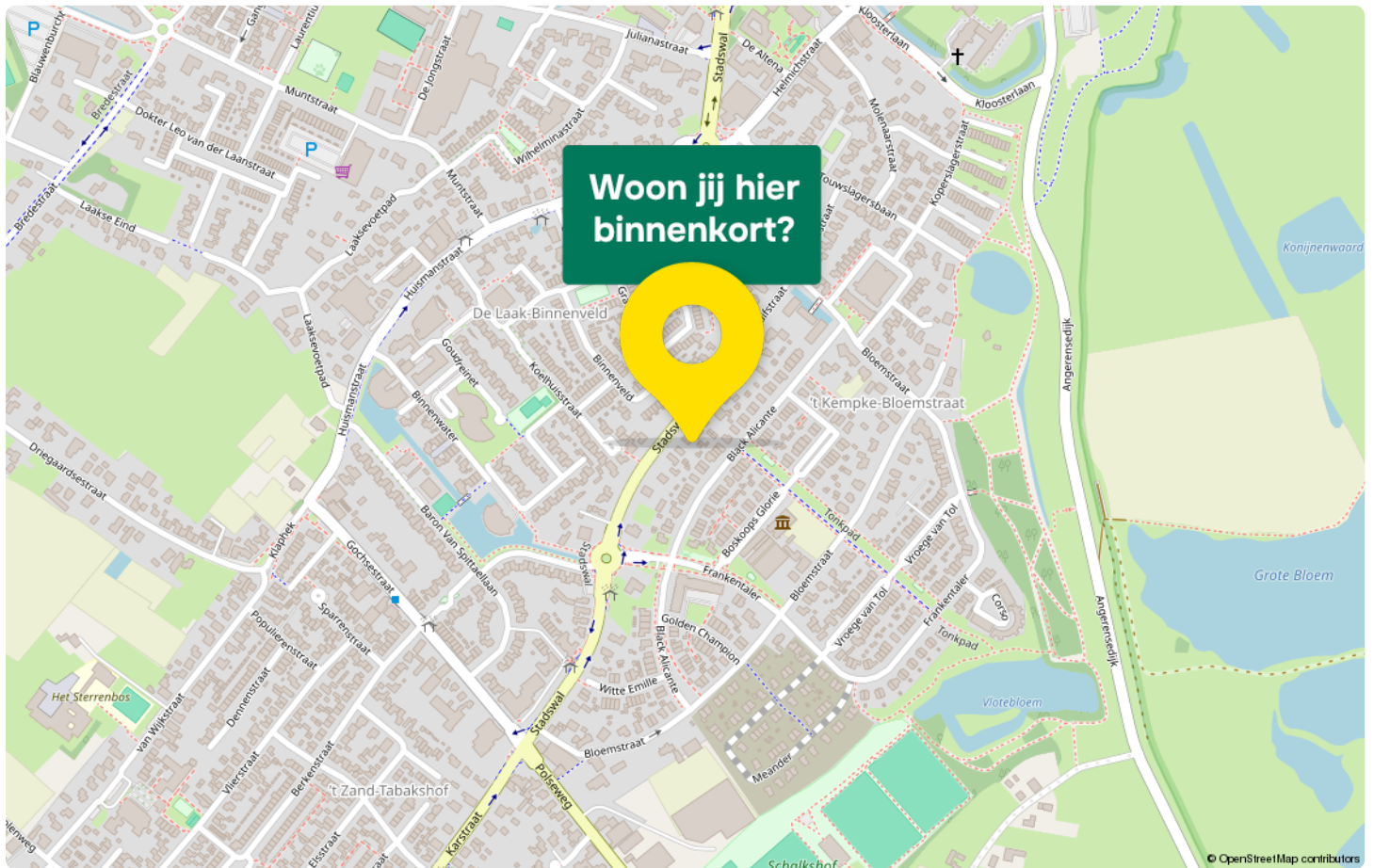
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Verlichting begane grond			X
- Verlichting 1e verd, slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse witte kasten op 1e en 2e verd			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen b.g. en kleine slaapkamers		X	
- Gordijnen grote slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Reserve delen laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Verlichting badkamer		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

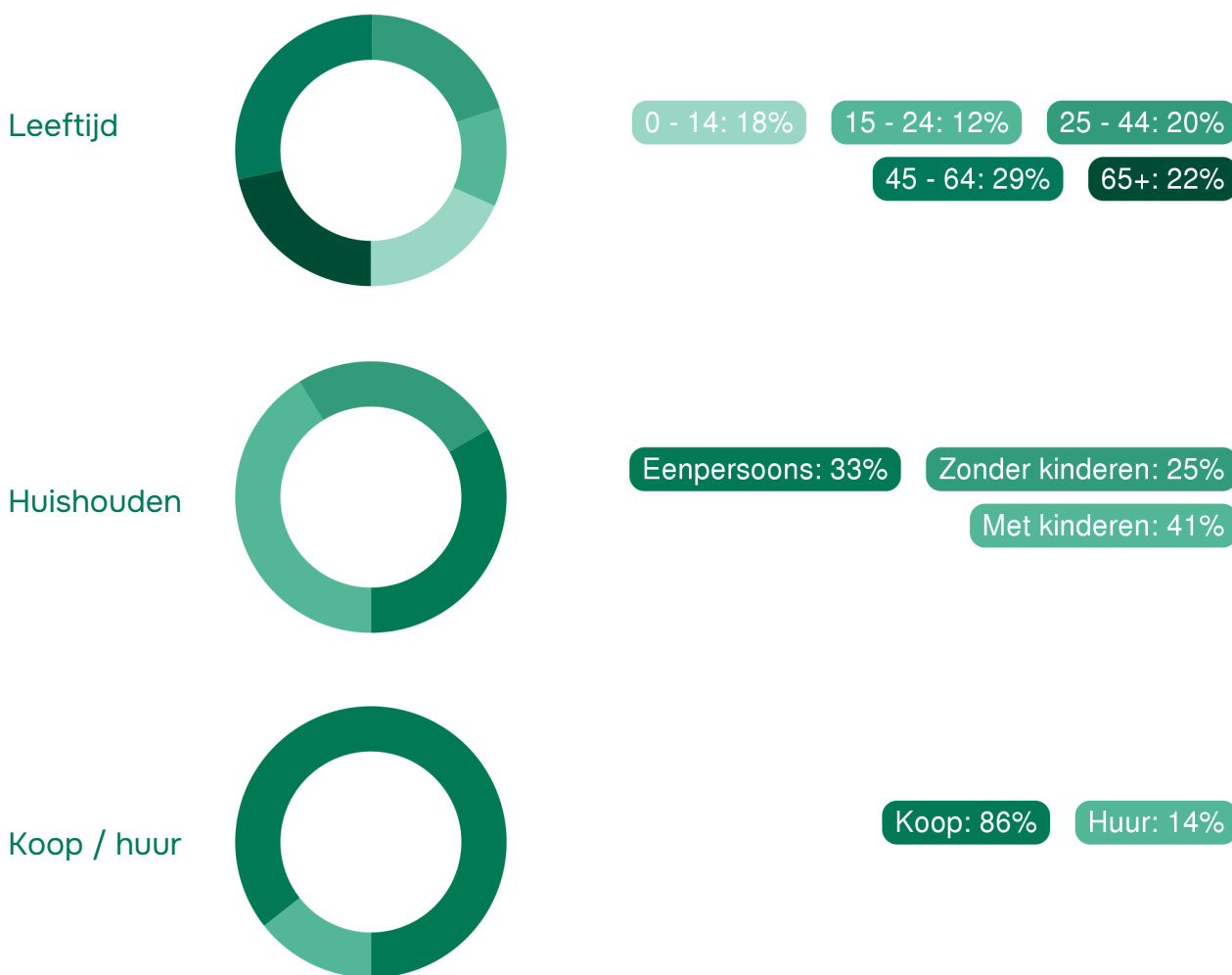
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Diverse reserve tegels	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Containerberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Schaduwdoek tuin	X		
- Stellingkasten in garage			X

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - 't Kempke-Bloemstraat



50%
man

50%
vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 463.000



Hermesen Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Geachte heer/ mevrouw,

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt. Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.).

Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

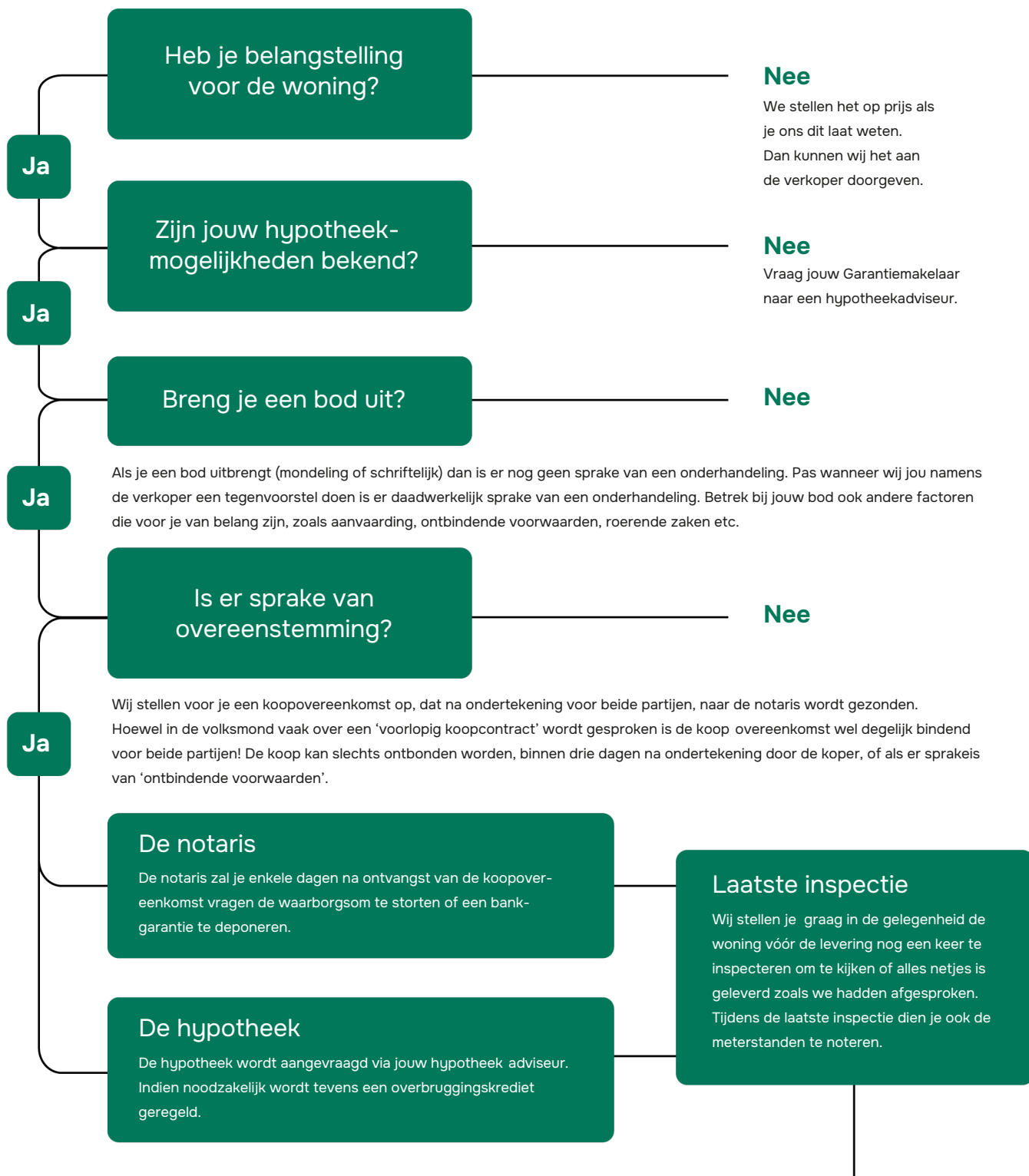
Vierakkerstraat 19
6851 BB, Huissen

Wij zijn bereikbaar via:

026-3251159
huissen@hermsenmakelaars.nl
www.hermesenmakelaarshuissen.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

026-3251159

huissen@hermsenmakelaars.nl

www.hermsenmakelaarshuissen.nl