



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kolk 83
Huissen

VRAAGPRIJS € 700.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Gas-loze 2-onder-1-kapwoning met zwembad, sfeervolle tuin, 3 slaapkamer en sauna.

Optimaal omgaan met energie: gas-loze 2-onder-1-kapwoning met sfeervolle tuin en zwembad met uitzicht over aan park en vijver. Behalve het mooie energielabel A+++ is deze royale woning stijlvol ingericht met een ontvangsthall, riante woonkamer met open keuken, berging, 3 slaapkamers, een badkamer en een sauna. In de tuin rondom ervaar je de aangename rust met het kabbelende water van het zwembad. Op de plaats waar nu de hoge carport (geschikt voor een camper) staat, kan desgewenst ook gekozen worden voor een garage – de fundering is aanwezig.

De kindvriendelijke wijk is ruim opgezet met veel groen, waterpartijen, bruggen en voldoende parkeergelegenheid. Te voet wandel je zo naar de parken 'Zanderij' en 'Holthuizen' met wandelpad langs een kolk. Over de dijk ligt een fietsroute die je snel in 'Immerloo Park' brengt; een mooi wandelgebied met speelweide en water. Ook openbaar vervoer, basisscholen, opvang en overdekt winkelcentrum 'Zilverkamp' bevinden zich dichtbij. In enkele minuten fiets je naar het bruisende centrum van Huissen en in zo'n 20 minuten fiets je naar het stadshart van Arnhem. Met de auto is de bereikbaarheid van het landelijke (snel)wegennet (A12, A15, A50 & A325) goed.

INDELING.

Begane grond: voortuin met verhoogd plantenbed, stapstenen door het grindbed naar de overdekte entree. Ruime ontvangsthal met stijlvolle aluminium trap naar de eerste verdieping, garderobenis, meterkast, toilet (met wandcloset en fontein) en deuren naar de berging en de woonkamer.

Zowel het licht-houten plafond als de natuurlijke kurkvloer lopen vanuit de hal door in de woonkamer en open keuken. Behalve het unieke kleurenpalet geven de kachel, halfronde wand en de fijne lichtinval vanuit de tuin de woonkamer een warm en huislijk gevoel. Een ontbijtbar verbindt het woongedeelte met de keuken. Het kookgedeelte is greeploos uitgevoerd met een natuurstenen werkblad en achterwand. In de keuken zijn opgenomen een extra brede inductiekookplaat, een brede afzuigkap erboven, vaatwasser, brede elektrische oven, combioven, koelkast en 1,5 spoelbak. Opbergen kan in de apothekerskasten, pannencarrousel, laden en kasten.

De berging heeft een deur naar de voortuin; er is plek voor enkele fietsen. Tevens zijn er de aansluitingen te vinden voor wasmachine en droger alsmede de opstelplaats voor de binnen-unit van de warmtepomp (met warmwatervat van 200 liter) en de vloerverwarming. Ook is er een koudwaterkraan aanwezig.

Aan 3 zijden van de woning is de tuin verzorgd ingericht met een bodembedekking van kiezelstenen. Op zonnige, warme dagen levert het zwembad (7 x 3 x 1,5 meter) heerlijke verkoeling. Ook de grote Catalpa (trompetboom), vijgenboom en de langs de gevel geleide druivenranken leveren in de zomer verkoelende schaduw. Op eigen oprit is elektrisch laden mogelijk en er passen ca. 3 auto's op eigen terrein. Onder de 2,9 meter hoge carport past een caravan of camper.

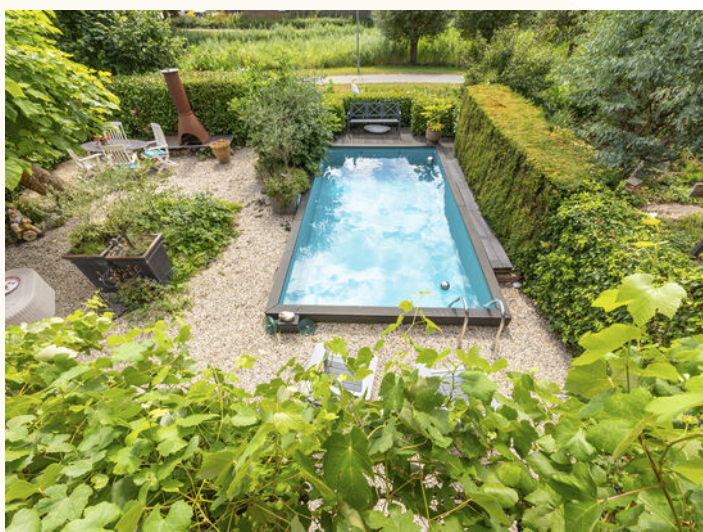
Eerste verdieping: vanaf de overloop deuren naar alle ruimten op deze verdieping. De royale 1e slaapkamer aan de rechtervoorzijde van de woning heeft een deur naar het overdekte balkon. Op het overdekte balkon staat de buitenunit van de warmtepomp (in ca. 2018) opgesteld. De 2e en 3e slaapkamers hebben beiden een heerlijke vrije wegblik over eigen achtertuin en het park met waterpartij. Bovendien heeft de hoofdslaapkamer een grote vaste garderobekast. Met een dakraam aan de rechterzijde van de woning is de badkamer voorzien van natuurlijk invallend licht. Deze ruimte is uitgerust met een ligbad, inloepdouche met regendouche, wandcloset, fontein en designradiator.

Net als op de begane grond is er op deze etage met behulp van een interieuradviseur gekozen voor een rijk en warm kleurenpalet middels verf en luxe behang. In de bergruimte is een elektrische saunaruimte vormgegeven. Ook bevindt zich hier het luik naar de vliering. Onder het vlonder is de technische installatie van het zwembad verborgen. Onder de carport is een fundering aanwezig, zodat het desgewenst mogelijk is om op die plaats een garage te realiseren.

FOTO'S.



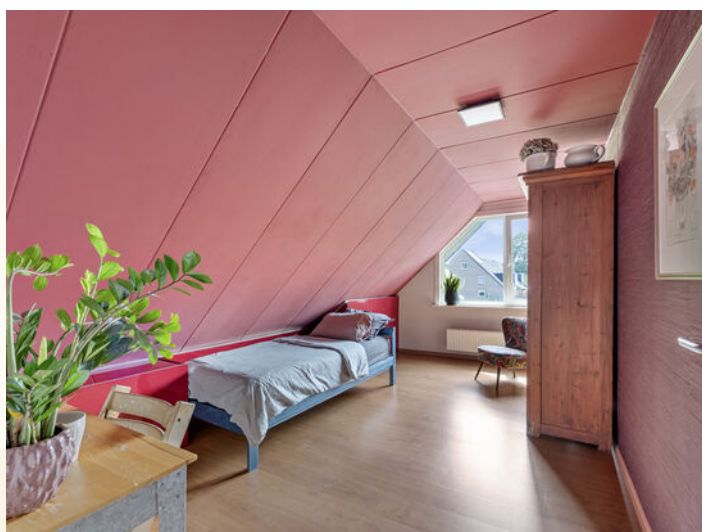
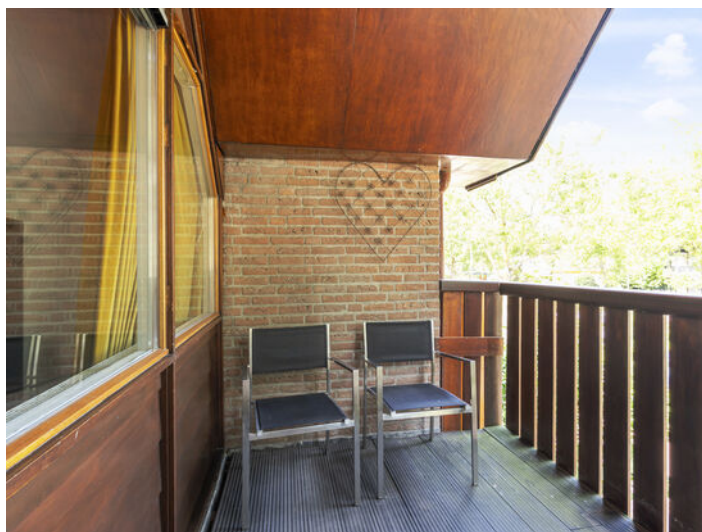
FOTO'S.



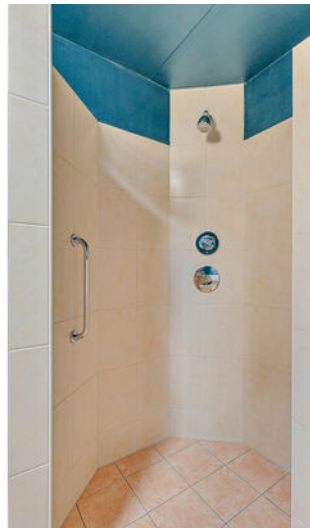
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Na de bouw in 1980 is deze woning goed onderhouden en verbeterd voor wat betreft de energiehuishouding; de woning beschikt over energielabel A+++ . De woning is gasloos, voorzien van 121 (klein formaat) zonnepanelen (sinds ca. 2016), alle woonvertrekken zijn voorzien van dubbel glas (deels uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke kunststofkozijnen en deels HR+). In de meterkast is glasvezelaansluiting aanwezig. Onder het vlonder is de technische installatie van het zwembad verborgen. Onder de carport is een fundering aanwezig, zodat het desgewenst mogelijk is om op die plaats een garage te realiseren.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 167 m²

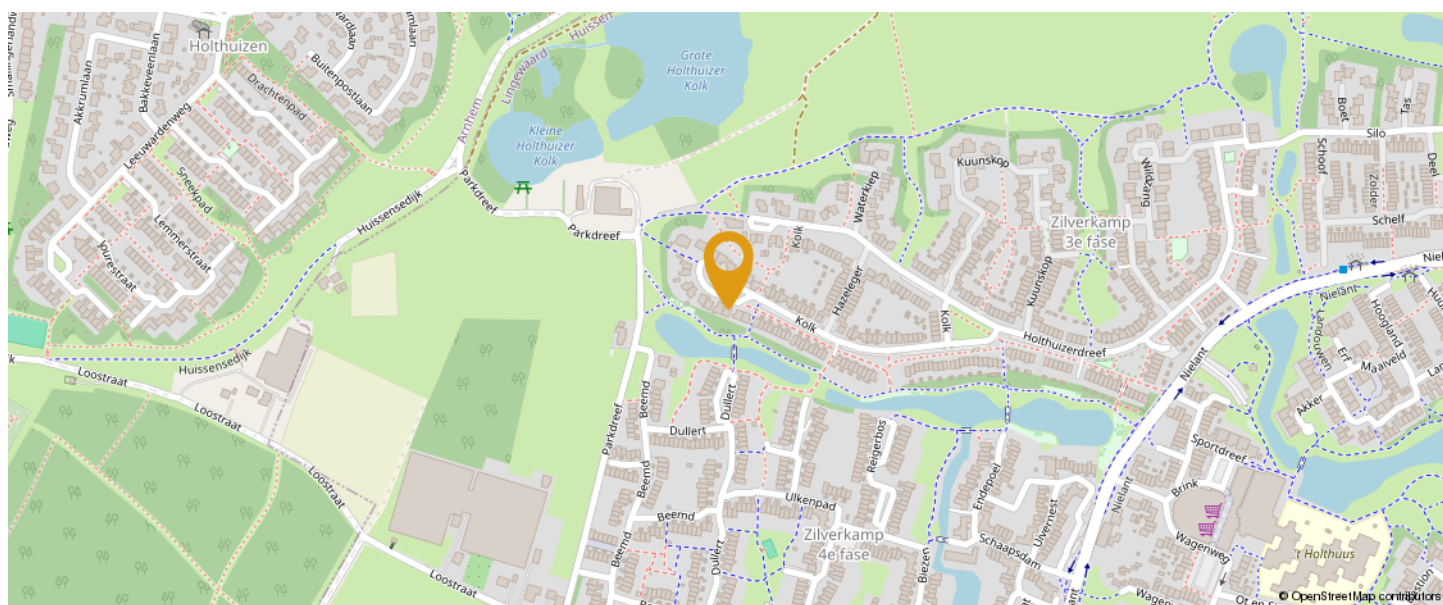
Overige inpandige ruimte: 17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 8 m²

Inhoud woonhuis: ca. 654 m³

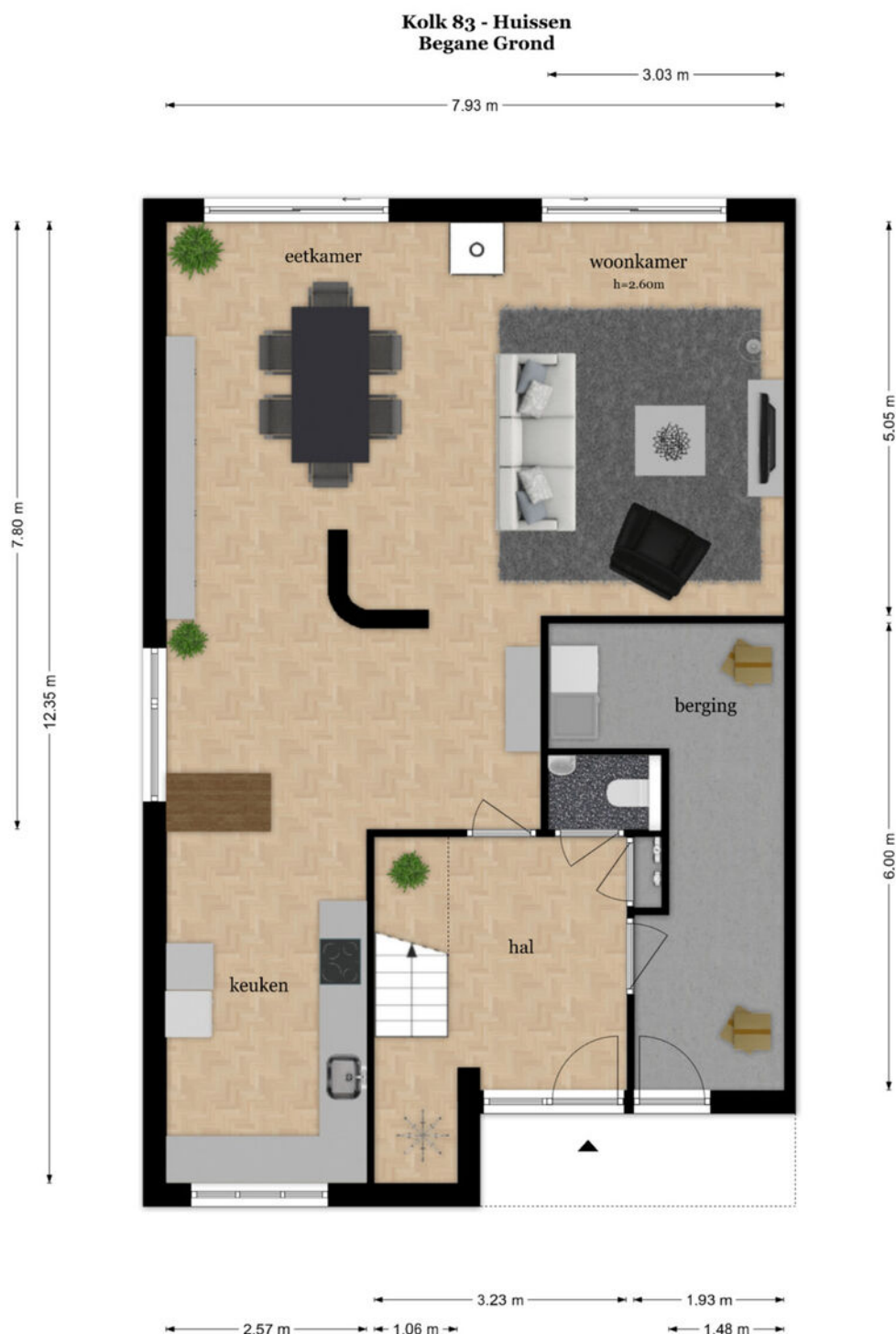
Perceeloppervlakte: 315 m²

Energielabel: A +++



PLATTEGRONDEN.

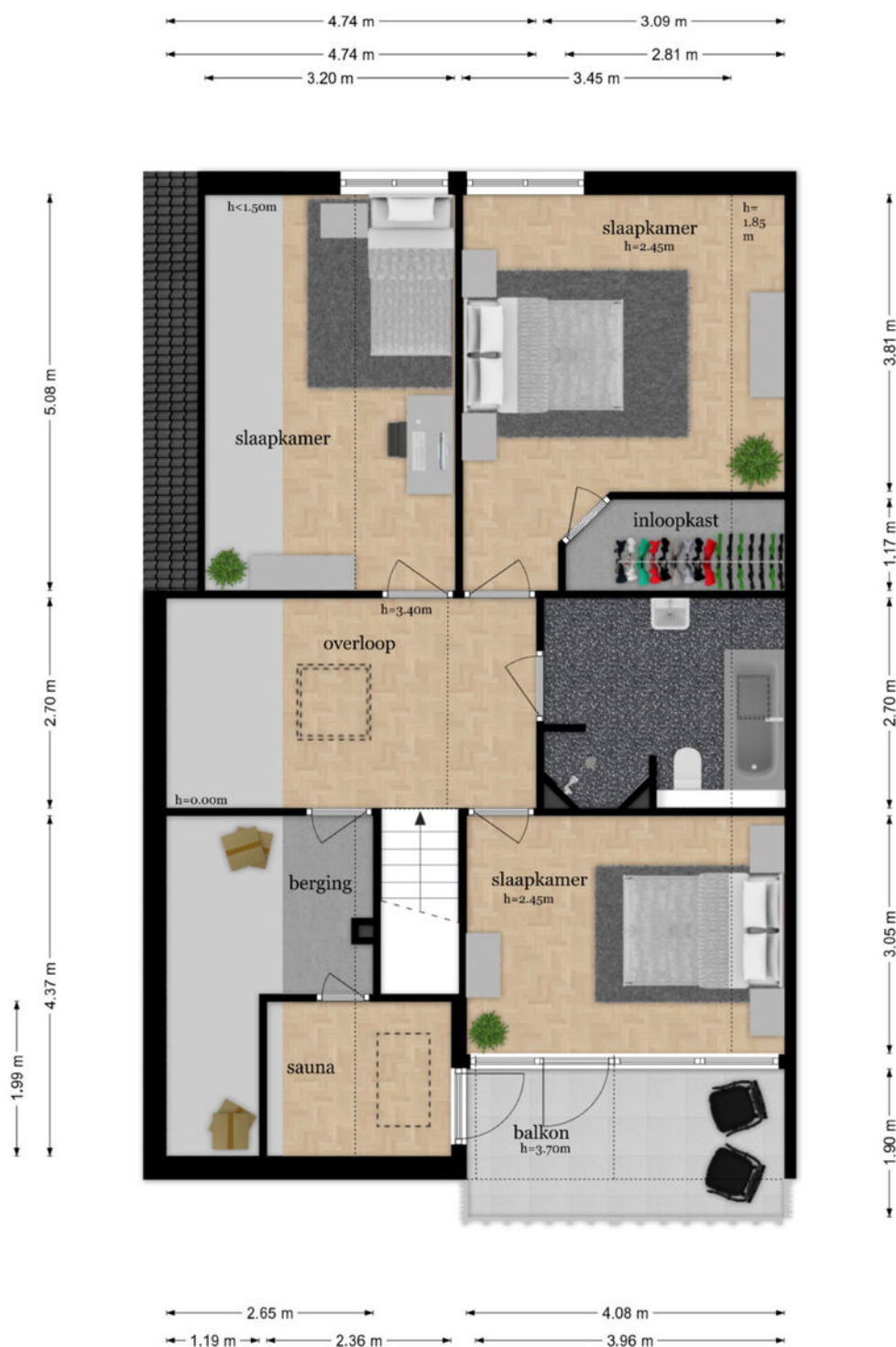
Begane grond



PLATTEGRONDEN.

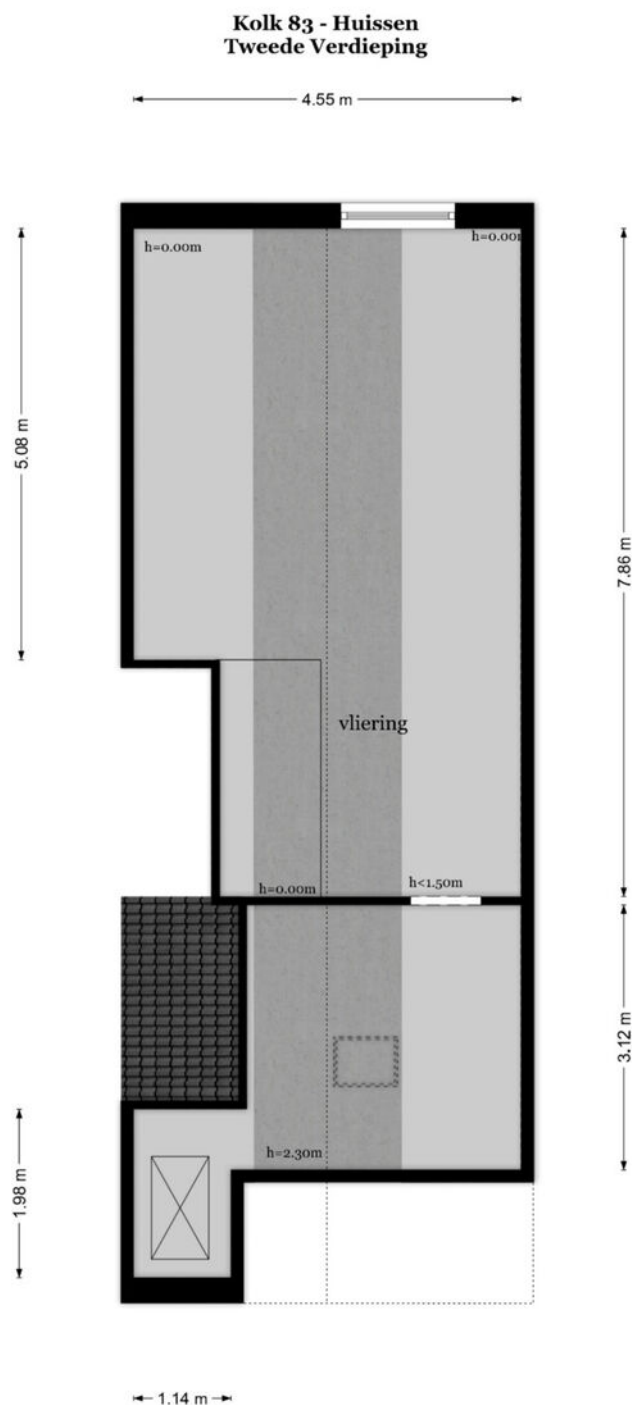
Eerste verdieping

**Kolk 83 - Huissen
Eerste Verdieping**



PLATTEGRONDEN.

Vliering



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Inloopkast slaapkamer 2	x		
Hangkasten in berging	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Jaloezieën	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Gordijnen woonkamer			x
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Kurkvloer	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
65" LG Signature TV met soundbar vraagprijs 1000€			x
Audio meubel woonkamer	x		
Keuken			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Keuken-bar en 2 krukjes	x		
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Spiegel met ingebouwde lamp			x
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		

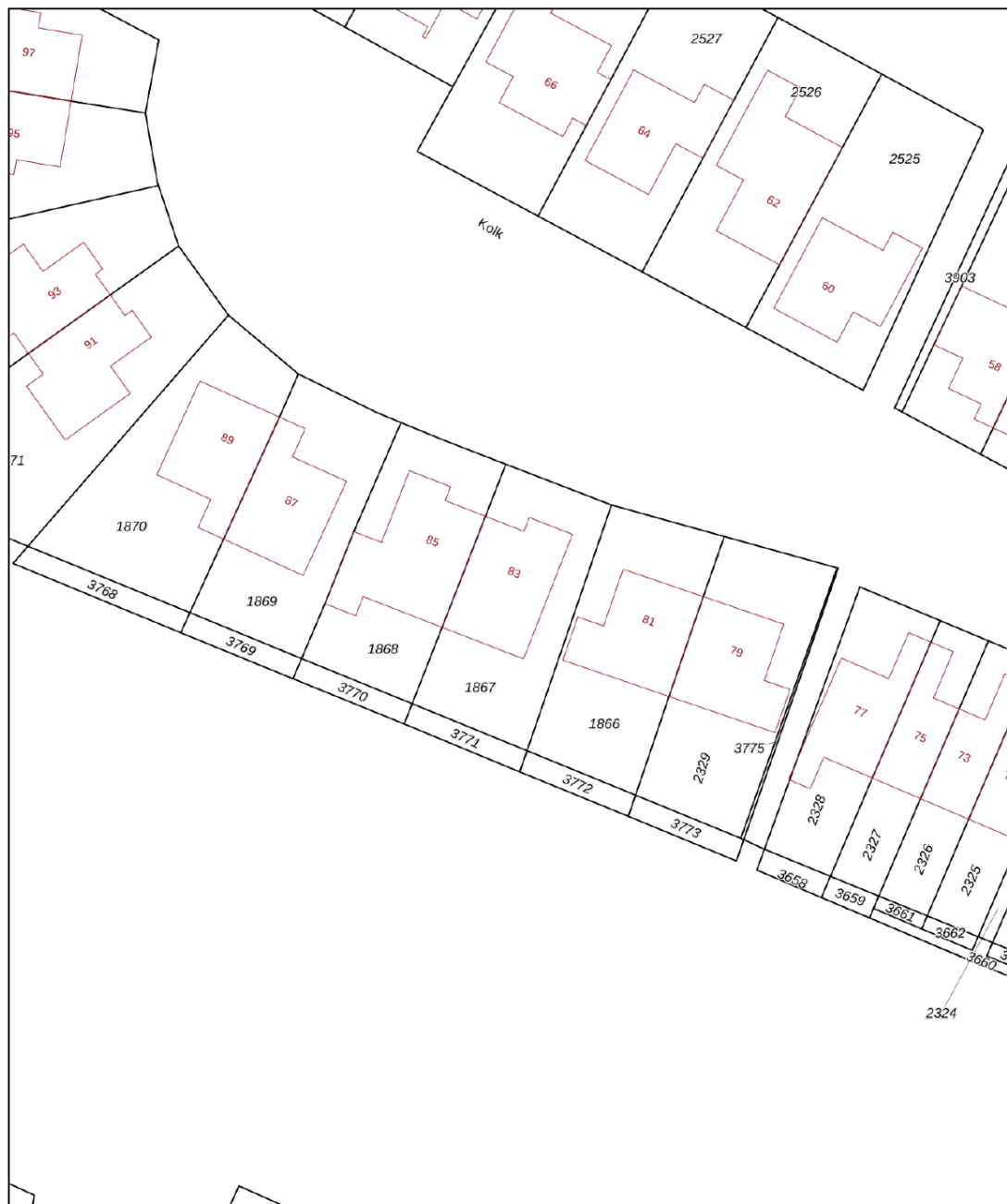
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		
Lucht/water warmtepomp	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Zwembad, zandfilter met pomp en trap	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Open haard (is op propaan) reservefunctie, werking al	x		
Carport inrij hoogte 2,9 m	x		
Bloembakken en potten.	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie H Perceel 1867	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 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