



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Baron Van Spittaellaan 1 A
Huissen

VRAAGPRIJS € 535.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Unieke 2-laagse benedenwoning met A label, woonkamer woonkeuken, 3 (slaap)kamers en tuin.

Zoek je iets bijzonders? Hier kun je wonen in een monumentale, hoogwaardig en gasloos gerenoveerde stadsboerderij! Deze 2-laagse benedenwoning met souterrain heeft een woonkeuken en -kamer, 2 slaapkamers, een badkamer en inpandige berging. Bovendien horen er bij het appartement een buitenruimte, vrijstaande houten berging en 2 eigen parkeerplaatsen.

Deze met hoogwaardige materialen, gerenoveerde, gestoffeerde woning in het Rijksmonument 'Huis Binnenveld' uit 1735 ligt in de jonge wijk Binnenveld II, nabij het centrum van Huissen. In de directe omgeving bevinden zich een supermarkt, basisschool en opvang, medische voorzieningen, en busverbindingen. Per fiets is het bruisende centrum eenvoudig te bereiken en de steden Arnhem en Nijmegen liggen binnen handbereik.

INDELING.

Langs de bergingen en de tuin aan de achterzijde toegang tot de keuken. Deze woonkeuken is ruim en er is desgewenst plaats voor een eettafel. Het kookgedeelte is voorzien van diverse inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast, separate 3-ladenvriezer, vaatwasmachine en bergruimte.

Enkele treden omhoog biedt de woonkamer uitzicht over de voortuin en het water richting de Huismanstraat. Behalve het karakteristieke balkenplafond en de grote ramen is de originele schouw aanwezig. Vanuit de eigen hal is de monumentale gezamenlijke entree toegankelijk. De eigen hal heeft daarnaast een bergruimte onder de trapopgang en deuren naar meerdere ruimten van het appartement.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de tuin en een tussenhal leidt naar het toilet (met wandcloset en afzuiging), de berg-/wasruimte (met aansluitingen voor wasmachine en droger) en de badkamer (met douchecabine en wastafel met spiegel en verlichting). De slaapkamer op deze etage, thans in gebruik als kantoor-/thuiswerkplek en voorzien van een schouw en is zowel toegankelijk vanuit de eigen hal als vanuit de badkamer.

Vanuit de woonkeuken leiden enkele treden omlaag naar het gewelfde souterrain (met daglicht). Hier bevinden zich 2 in elkaar overlopende ruimtes die kunnen worden gebruikt als bijvoorbeeld walk-in-closet, gameroom, tv- of (logeer)slaapkamer. Net zoals de rest van het appartement is ook het souterrain voorzien van vloerverwarming. In een kast is de binnen-unit van de warmtepomp aanwezig.

De woning heeft een royale tuin aan de achterzijde, een ruime houten vrijstaande berging en de beschikking over 2 parkeerplaatsen opzij.

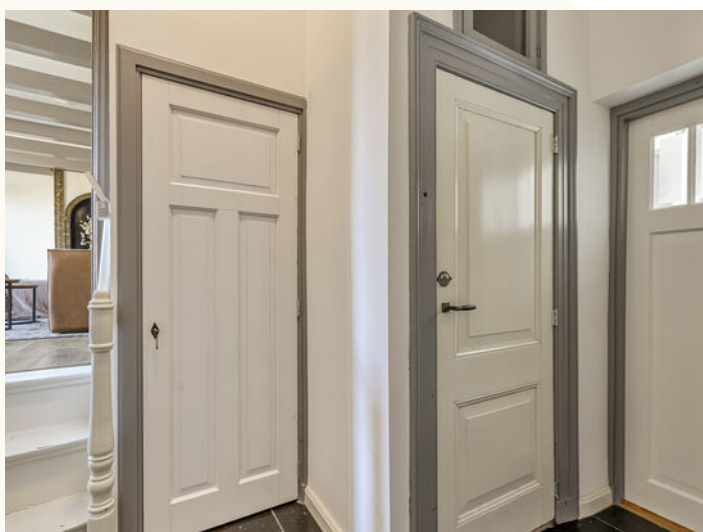
Zeer energiezuinig!

De woning is gasloos en voorzien van een eigen warmtepomp en 12 zonnepanelen (welke op de berging zijn geplaatst). Elk appartement is volledig zelfstandig. Alle vloeren in de woning zijn voorzien van vloerverwarming met beperkte koelmogelijkheid. Elke ruimte heeft een eigen thermostaat.

FOTO'S.



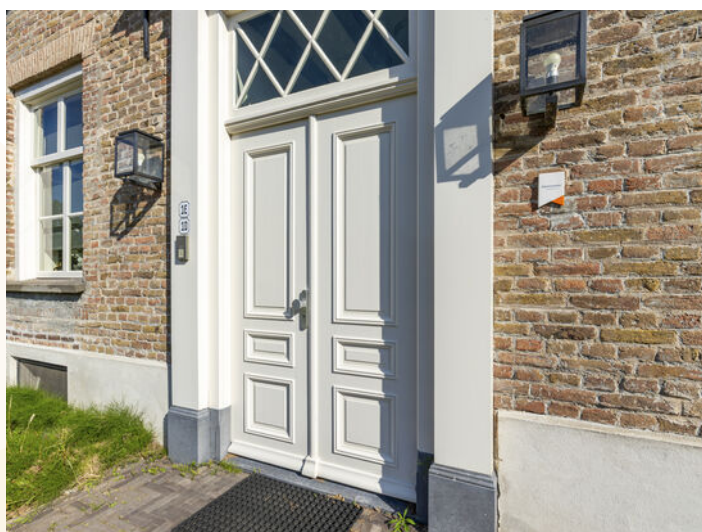
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Het oorspronkelijk 16-e eeuwse gebouw is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd. Voor onderhoud aan dit prachtige monument wordt 38% subsidie verstrekt door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Het dak van het gebouw is geheel vervangen en geïsoleerd. De plafonds in het appartement wisselen strak stucwerk af met authentieke houten balken en de gestucte wanden zijn voorzien van nieuwe voorzetwanden met isolatie. De vloeren - opnieuw opgebouwd en geïsoleerd - zijn deels afgewerkt met hoogwaardige pvc-vloeren (speciaal voor laagtemperatuur vloerverwarming) en gedeeltelijk met karakteristieke plavuizen. De benedenwoning is ingericht met authentieke binnendeuren. Door de isolatie- maatregelen, de zonnepanelen, het ventilatiesystemen met warmteterugwinunit (WTW), nieuwe monumentenglas in de authentieke schuiframen heeft dit appartement energielabel A. De Vereniging van Eigenaren rekent € 135,- per maand voor servicekosten. Vraag de makelaar voor aanvullende informatie omtrent glasbewassing en gezamenlijk onderhoud (voor)tuin.

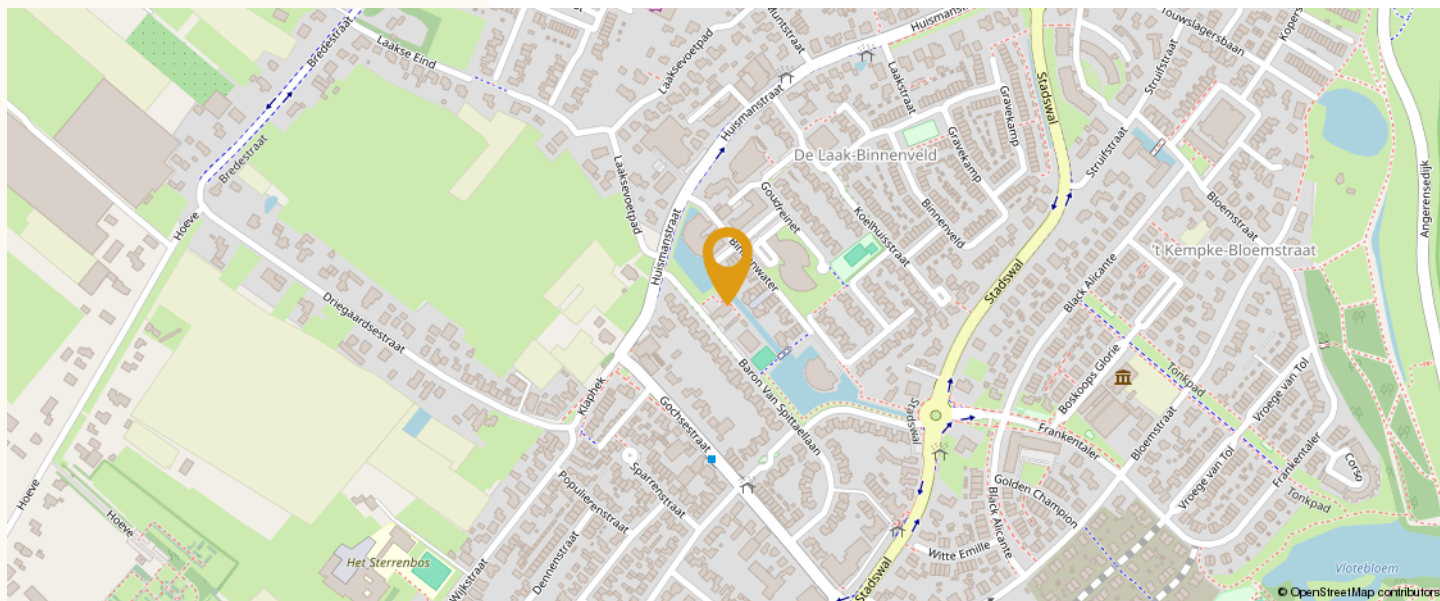
KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 127 m²

Externe bergruimte: 9 m²

Inhoud woonhuis: 517 m³

Energielabel: A



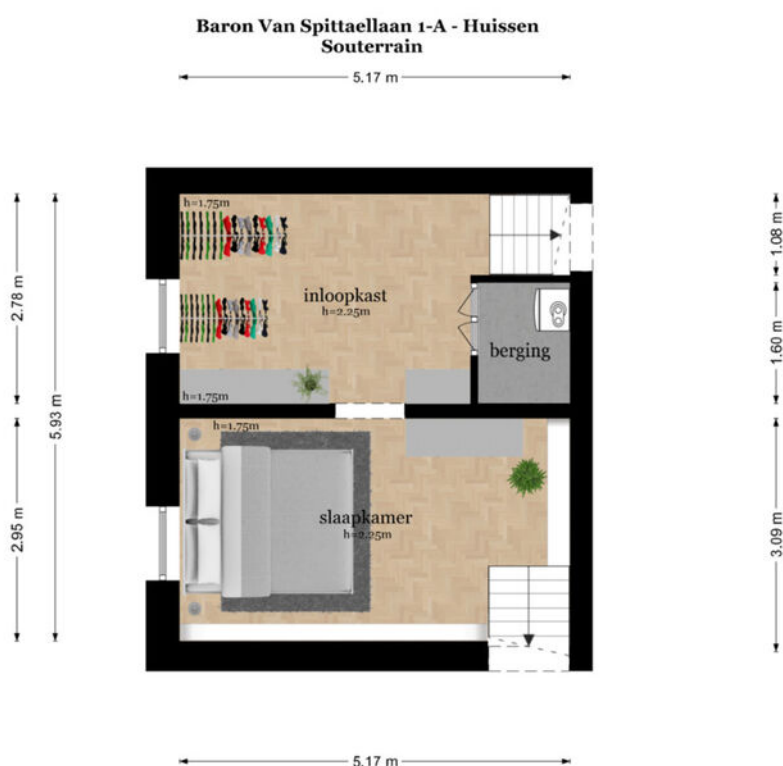
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

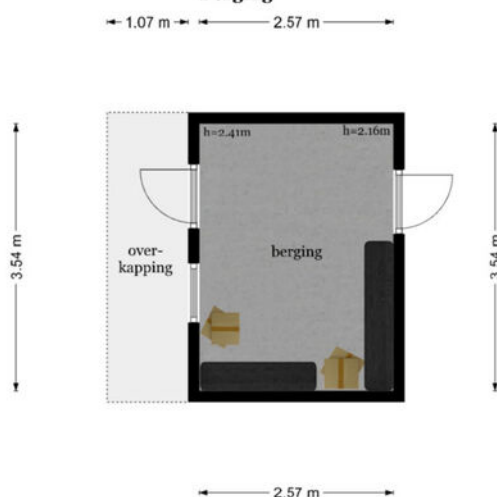
Souterrain



PLATTEGRONDEN.

Berging

**Baron Van Spittaellaan 1-A - Huissen
Berging**



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	x		
PVC	x		
Interieur			
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Spiegel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
Warmtepomp	x		
WTW unit	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaat



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 4967 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.	kadaster 
--	--	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbidding

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 aanbidding. 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 koper 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