



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

van Wijkstraat 9
Huissen

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Sfeervolle en karakteristieke vrijstaande woning met uitbouw en fantastische tuin rondom.

Sfeervolle en karakteristieke vrijstaande woning met uitbouw richting de fantastische tuin rondom. Met de uiterlijke kenmerken van een jaren '40 woning word je binnen bovendien verrast met sfeervol en modern wonen in de riante woonkamer met haard en grote woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. Een begane grondkamer, twee slaapkamers, een luxe badkamer en diverse praktische ruimten maken het geheel binnen af. De tuin rondom biedt behalve parkeren op eigen terrein een oase aan rust en privacy.

De woning is gelegen in de gemoedelijke en kindvriendelijke wijk 'Het Zand', op loopafstand van gemeenschaps- en cultureel centrum de 'Zandse Kerk', het - in aanbouw zijnde - Integraal Kind Centrum 'Het Sterrenbos' met opvang en basisschool, supermarkt en bushalte. Een medisch centrum, sport- en fitnessfaciliteiten en het gezellige centrum van Huissen met een gevarieerd winkelaanbod en horecagelegenheden bevinden zich eveneens dichtbij. Arnhem en Nijmegen en diverse ontsluitingswegen naar het landelijke wegennet zijn goed bereikbaar.

INDELING.

Begane grond: voordeur, lichte entree/hal met garderobe, originele trapopgang en lambrisering. Direct links aan de voorzijde is de – thans als hobbykamer in gebruik zijnde – 1e slaapkamer te vinden. Een tweede deur (met glas-in-lood raam) leidt naar de grote, tuingerichte woonkamer met sfeervolle en verwarmende gashaard met Belgisch hardstenen schouw, airconditioning en grote raampartijen richting de tuin.

De in visgraat gelegde PVC-vloer loopt naadloos door in de woonkeuken, waar plek is voor een grote eettafel en openslaande deuren naar de achtertuin leiden. Een groot kook- en spoeleiland voorziet in veel bergruimte, een kokend waterkraan (Quooker) bij de spoelbak, brede inductiekookplaat (6 warmtezones), RVS afzuigkap en een vaatwasser. In de wandopstelling zijn een vriezer, koelkast, stoomoven, koffiezetmachine en combimagnetronoven opgenomen. Er is een luik naar de grote vlierzolder waar de cv-ketel – Remeha Avanta Ace 35C, 2023, eigendom. – en omvormer voor de 12 zonnepanelen zijn opgesteld. Een derde glas-in-lood deur brengt je naar de aangrenzende hal. Hier is een deur naar de tuin opzij, een naar het verzorgde toilet (met wandcloset en fontein), een naar de vaste bergkast ernaast en een naar de bijkeuken. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig en er is veel bergruimte in de vaste schuifdeurenkast (met verdeler van de vloerverwarming). Er is een groot raam opzij en deuren brengen je naar de kelder (met kelderraam opzij) en de entree/hal aan de voorzijde.

Tuin en bijgebouwen: rechts van de woning is een brede oprit in het grindbed aanwezig. Begroeide wilgentenen panelen schermen de voortuin van de zij- en achtertuin af voor zowel (een onopvallende) toegang en privacy. Een stapstenen pad leidt door de brede zijtuin naar een groot terras nabij de keuken, de achtergevel en de robuust houten overkapping. De overkapping heeft een berging, is voorzien van elektriciteit en heeft een deur naar de binnenplaats/berging in de zijtuin links.

Bomen, een gazon en een knus terras nabij een cortenstalen plantenbak vormen samen een fraai groen geheel, omzoomd door borders en wintergroene hagen. Aan de achtergevel is een eenvoudig zwembad aanwezig, voor een verfrissende dip in zomerse tijden.

Eerste verdieping: trapopgang met glas-in-loodraam opzij, bordes naar de langgerekte overloop. Aan de voorzijde is de 2e slaapkamer te vinden; deze heeft een vaste (schappen)kast en een raam in de topgevel. Tegenover deze slaapkamer is een vaste (kleding)kast aanwezig. Met een grote dakkapel is de 3e slaapkamer, de hoofd slaapkamer, fijn uitzicht op de eigen tuin opzij. De doorloop naar de badkamer achterin heeft een brede vaste schuifdeurenkast richting het knieschot. Met een wandcloset, breed dubbel wastafelmeubel, dito spiegelkast erboven, ligbad en inloopdouche (met handige nis en goot) is de moderne slim en compleet ingedeeld. Een raam in de topgevel achter en een groot dakraam (Velux) opzij zorgen voor veel natuurlijk invallend licht.

Vanuit de woonkeuken leidt een luik naar de vlierzolder erboven.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Gebouwd in omstreeks 1949 zijn in deze karaktervolle, uitgebouwde en gemoderniseerde woning nog steeds fraaie details van destijds te zien. De vrijstaande woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, heeft airconditioning in de woonkamer, 12 zonnepanelen en kreeg energielabel C. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn karakteristieke glas-in-looddeuren en paneeldeuren toegepast. Bij de keuken is een groot elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig, de hoofd slaapkamer heeft een zonnescreen.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 177 m²

Overige inpandige ruimte: 23 m²

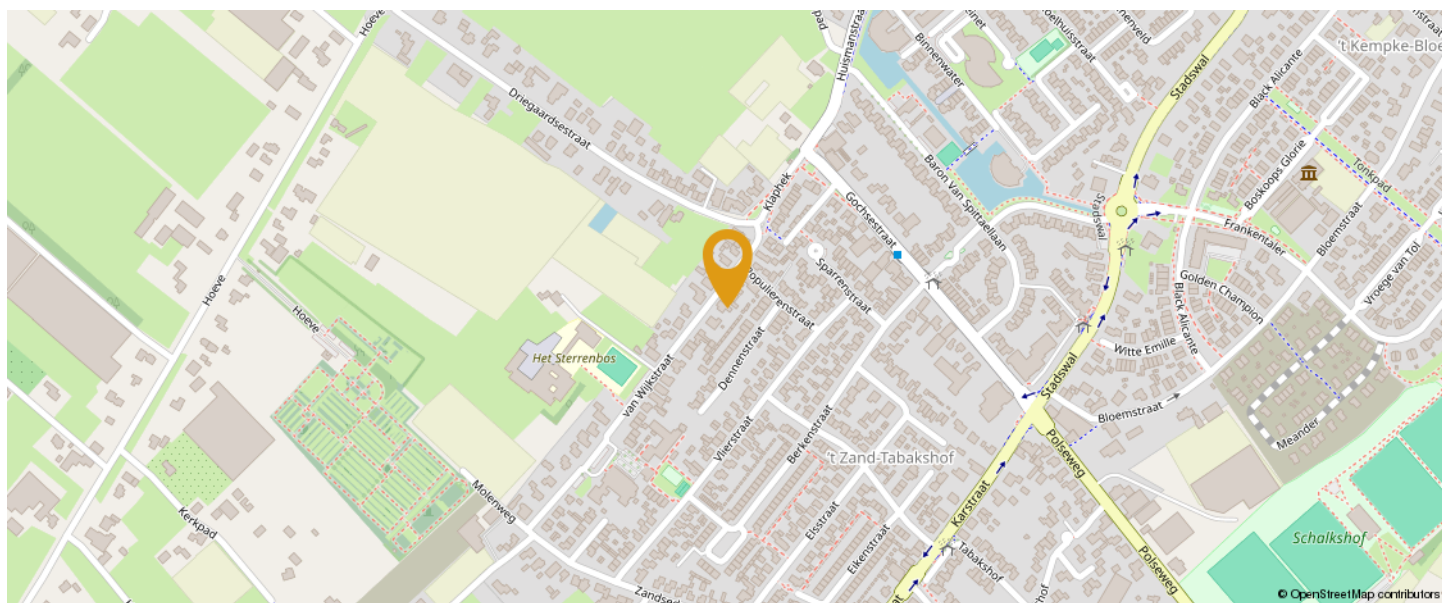
Gebouwgebonden buitenruimte: 32 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Inhoud woonhuis: ca. 780 m³

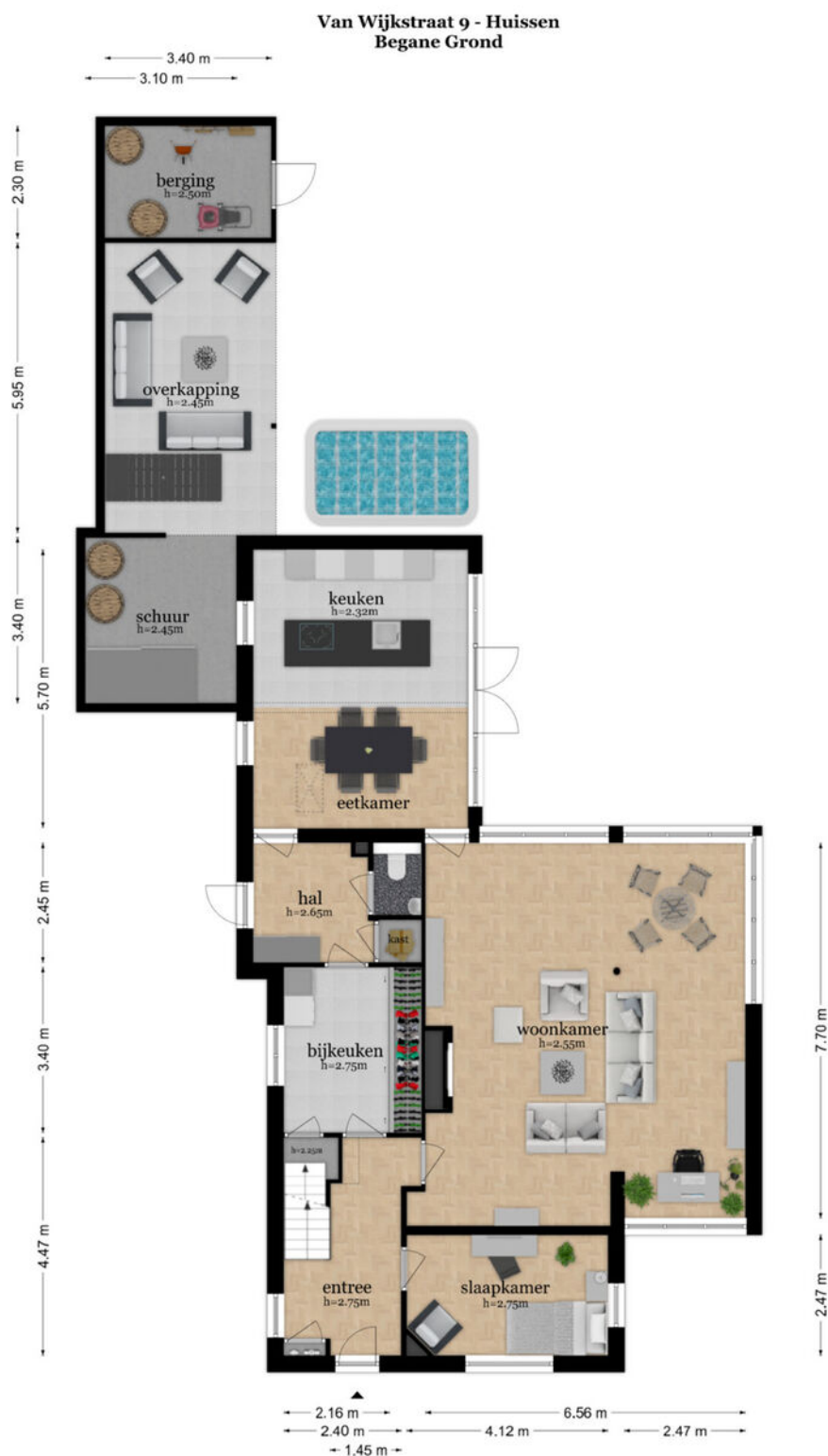
Perceeloppervlakte: 620 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

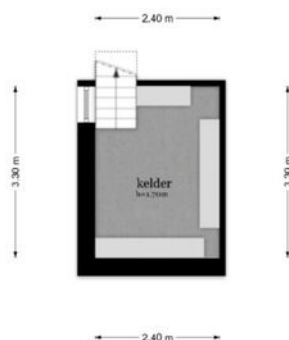
Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Kelder

Van Wijkstraat 9 - Huissen
Kelder



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegel in de woonkamer			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
6 Keukenstoelen en keukentafel	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

LIJST VAN ZAKEN.

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

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 1869 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 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 (vloeistof)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