



HUISSEN
Waterlinie 10

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1973

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
666 m³

Woonoppervlakte:
178 m²

Perceeloppervlakte:
261 m²

Overige inpandige ruimte:
6 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energielabel
C

Omschrijving

Deze ruime hoekwoning aan de Waterlinie 10 in Huissen verrast direct door de hoeveelheid leefruimte op de begane grond. Met een woonoppervlakte van maar liefst 178 m², vier slaapkamers en een bijzonder royale woonverdieping is dit een huis dat duidelijk meer ruimte biedt dan je aan de buitenzijde misschien verwacht. De woning is in de loop der jaren aanzienlijk vergroot, waarbij tussen het oorspronkelijke woonhuis en de voormalige garage extra woonruimte is gerealiseerd. Hierdoor zijn een ruime keuken en eetkamer ontstaan die samen met de woonkamer een bijzonder royale leefruimte vormen.

De woonkamer is tuingericht en dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui valt er volop daglicht naar binnen. De open verbindingen tussen de verschillende leefgedeelten versterken het ruimtelijke karakter van de begane grond. De houtkachel vormt daarbij een fijn centraal element in de woonkamer. Aan de andere zijde van de woning ligt de zeer ruime keuken met kookeiland, veel werk en kastruimte en aansluitend de eetkamer. Door deze indeling zijn koken, eten en wonen ruim opgezet, terwijl ieder gedeelte toch een eigen plek binnen de woonverdieping heeft.

Ook de ligging is prettig. De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat in een kindvriendelijke woonomgeving. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de omgeving. Het gezellige centrum van Huissen, met winkels, horeca en terrassen, is eveneens goed bereikbaar. Voor wandelen, fietsen en recreëren zijn er volop mogelijkheden in en rond Huissen. Ook het Zwanenbad, een natuurlijke recreatieplek aan het water in de uiterwaarden van Huissen, ligt in de omgeving. Daarnaast liggen Arnhem en Nijmegen op korte afstand, waardoor de woning centraal is gelegen ten opzichte van beide steden.

Begane grond:

Entree met hal en toilet voorzien van fontein. Vanuit de entree kom je in de verrassend ruime woonverdieping. De tuingerichte woonkamer beschikt over grote ramen en een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. De houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer.

Via de open verbinding bereik je de royale keuken. Deze vormt samen met de aangrenzende eetkamer een groot tweede leefgedeelte op de begane grond. De moderne keuken is ruim opgezet en uitgevoerd met een kookeiland, veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur. De aangrenzende eetkamer biedt volop plaats voor een grote eettafel. Dankzij de uitbreiding van de woning is op deze verdieping een opvallend ruime leefomgeving ontstaan, met veel bewegingsruimte en verschillende plekken om te zitten, koken en eten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier bevinden zich een vierde slaapkamer, een overloop en een praktische ruimte met keukenblok en veel bergruimte. Ook op deze verdieping zijn de beschikbare meters praktisch benut.

Achtertuint:

De achtertuin is bereikbaar via de brede schuifpui vanuit de woonkamer en biedt voldoende ruimte voor verschillende zitplekken. Door de hoekligging en de opzet van het perceel beschikt de woning over een fijne buitenruimte. Daarnaast zijn er zowel een inpandige stenen berging als een vrijstaande berging aanwezig, waardoor er volop ruimte is voor fietsen, gereedschap en overige spullen.

Waterlinie 10 is daarmee vooral een woning voor wie veel leefruimte zoekt. Met 178 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een uitzonderlijk ruime begane grond, een grote keuken met eetkamer en een rustige ligging in Huissen is dit een huis dat je van binnen moet zien om de ruimte echt te ervaren.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte circa 178 m²
- Perceeloppervlakte 261 m²
- Inhoud circa 666 m³
- Bouwjaar 1973
- Energielabel C
- Vier slaapkamers

Bijzonderheden:

- Zeer ruime woonverdieping door uitbreiding van de oorspronkelijke woning
- Royale keuken met kookeiland en aangrenzende eetkamer
- Grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde
- Veel lichtinval
- Vier slaapkamers
- Dakisolatie en muurisolatie aanwezig
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van houtkachel
- Platte dak vernieuwd en geïsoleerd in 2018
- ATAG cv combiketel uit 2022
- Mechanische ventilatie
- Inpandige berging en vrijstaande berging
- Vrij parkeren in de omgeving
- Gelegen aan een rustige, doodlopende straat
- Kindvriendelijke woonomgeving





































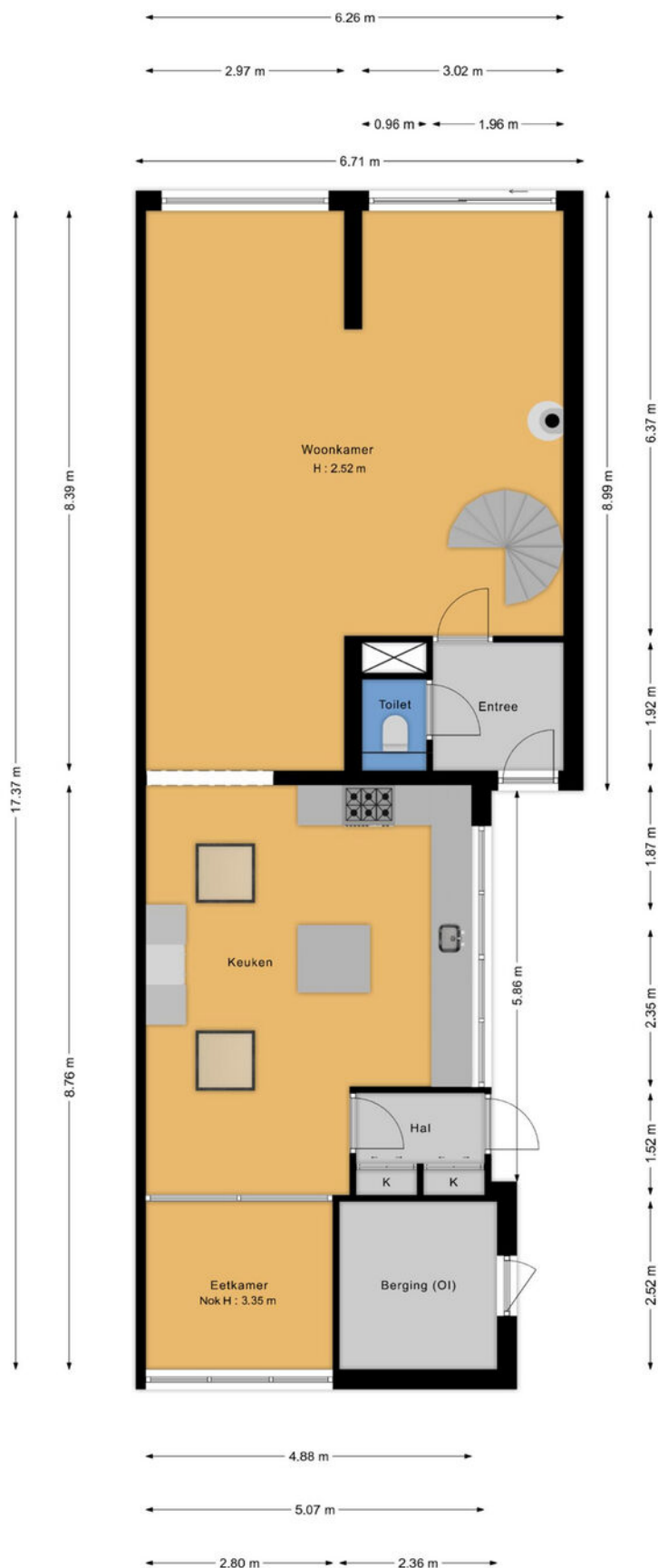








Plattegrond

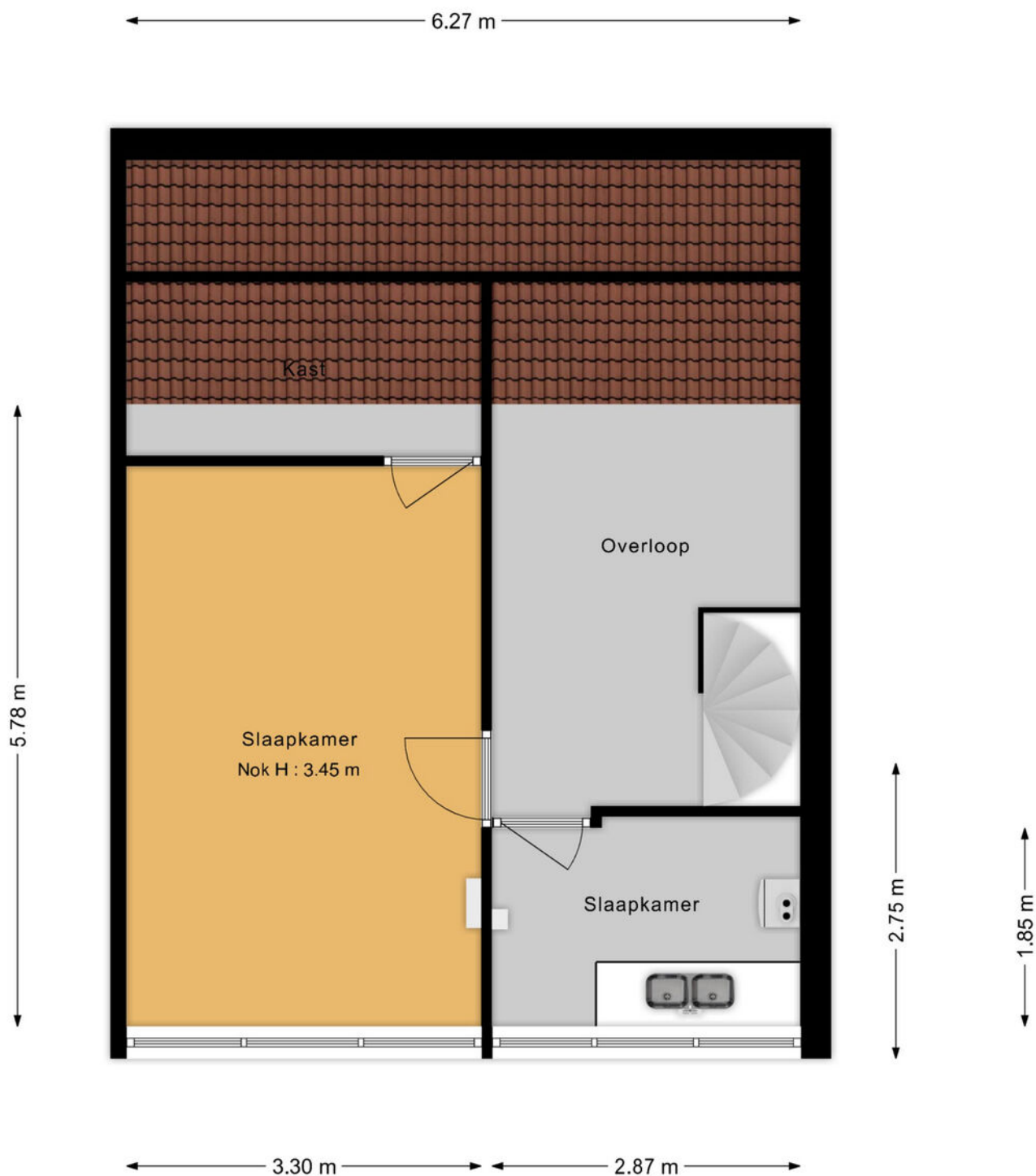


Plattegrond



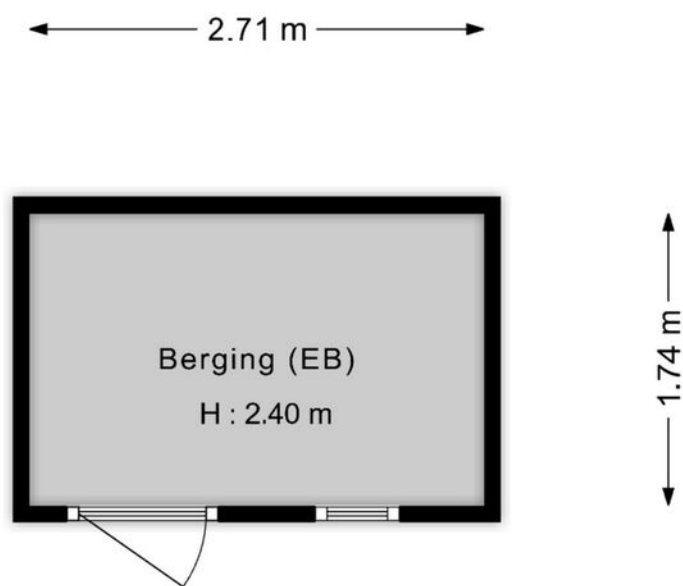
"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."

Plattegrond



"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."

Plattegrond



"- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden."

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterlinie 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huissen

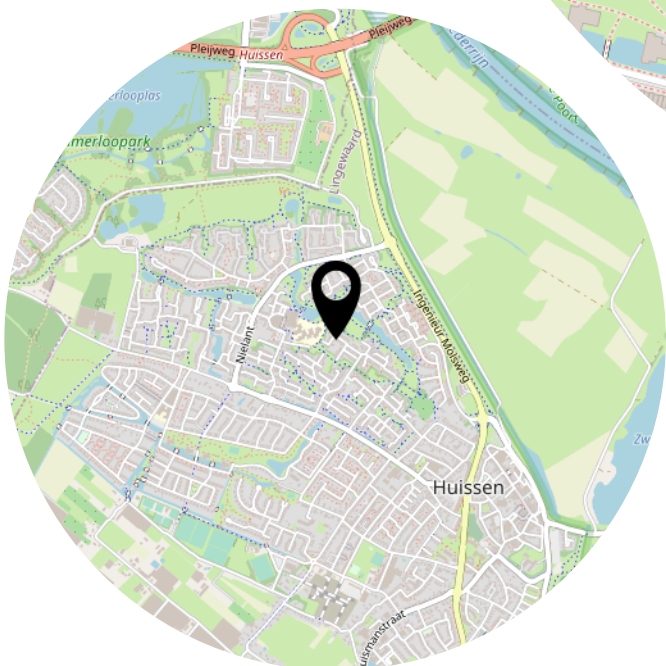
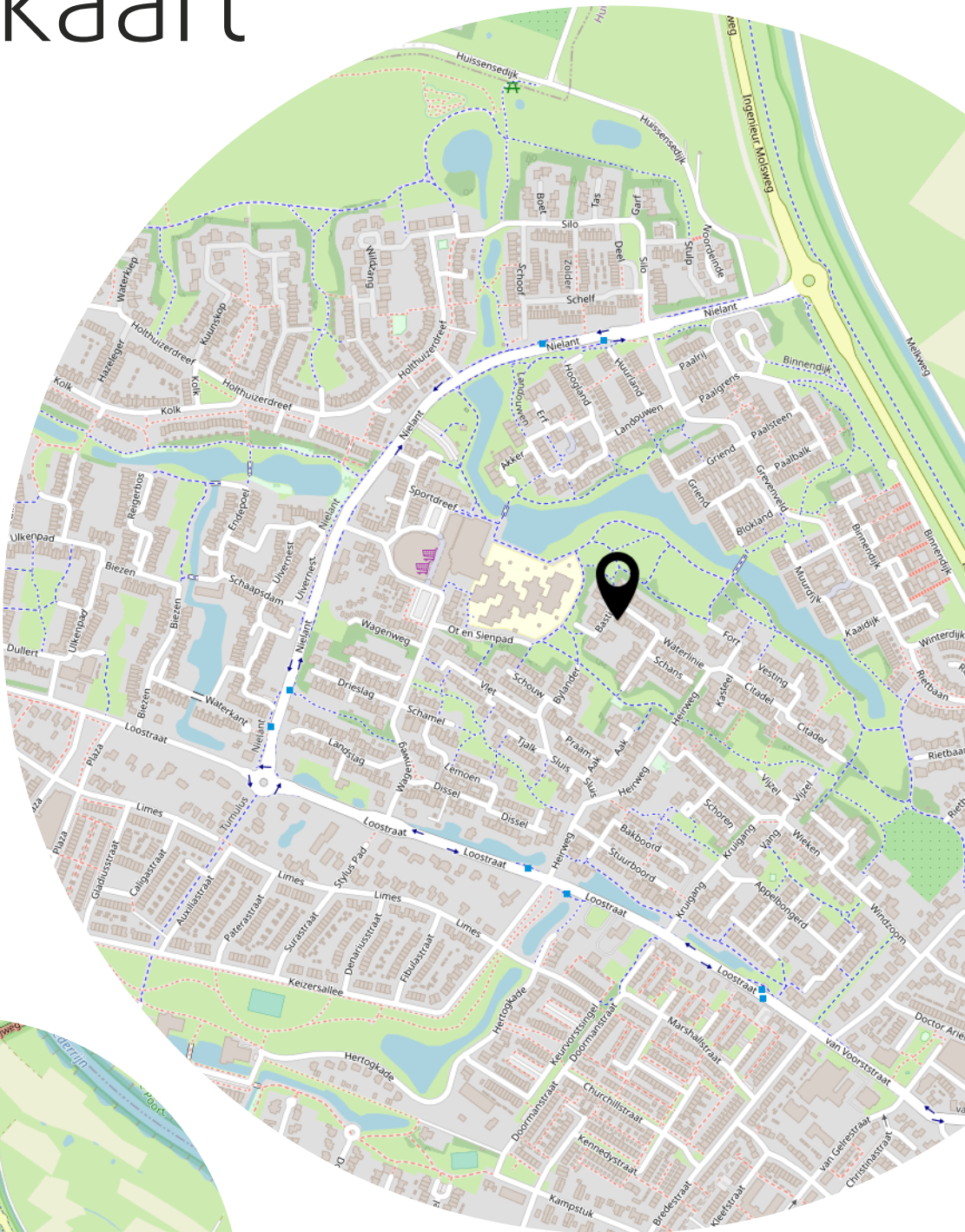
Sectie H

Perceel 561

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl