

Wordt dit jouw droomhuis?



Koningsboulevard 174

Huissen

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



HermSEN Garantiemakelaars Huissen

Vierakkerstraat 19

6851 BB, Huissen

026-3251159

huissen@hermsenmakelaars.nl

www.hermSENmakelaarshuissen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Op zoek naar een ruime, moderne en instapklare gezinswoning op een fijne plek? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Deze royale gezinswoning beschikt over maar liefst 155 m² woonoppervlakte, een 3 meter uitgebouwde woonkamer, een sfeervolle open woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden.

Royaal en comfortabel wonen in Loovelden!

Vraagprijs € 599.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2004

Inhoud	547 m ³
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	44 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Koningsboulevard 174 Huissen

Royaal en comfortabel wonen in Loovelden!

Op zoek naar een ruime, moderne en instapklare gezinswoning op een fijne plek? Dan is deze woning zeker het bekijken waard. Deze royale gezinswoning beschikt over maar liefst 155 m² woonoppervlakte, een 3 meter uitgebouwde woonkamer, een sfeervolle open woonkeuken, vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De woning is bovendien goed onderhouden en modern afgewerkt. Zo beschikt de begane grond over een fraaie PVC-visgraatvloer met vloerverwarming, zijn in 2023 acht zonnepanelen geplaatst en heeft de woning energielabel A. Kortom: een compleet huis waar je zonder grote verbouwingen kunt intrekken.

De woning ligt aan de Koningsboulevard, met water, groen en een parkje direct in de omgeving. Het winkelcentrum De Brink en het gezellige centrum van Huissen zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Ook Arnhem en Nijmegen zijn vanuit Huissen goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree / hal / meterkast (9 groepen, dubbele groep en 2 aardlekschakelaars) en de garderoberuimte / toilet met inbouwreservoir en fontein / trapkast / 3 meter uitgebouwde woonkamer voorzien van een pvc visgraat vloer met vloerverwarming en aluminium openslaande deuren met een hor naar de achtertuin / royale open keuken met composiet aanrechtblad voorzien van een grote koelkast, vriezer, combimagnetron, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, carrouselkast en een erker aan de voorzijde / fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande houten berging met elektra en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar tweede verdieping / separaat 2e toilet met inbouwreservoir / twee royale slaapkamers / luxe badkamer voorzien van ligbad, inloop douche met drain en shower pipe, wastafelmeubel, design radiator, verlichte spiegel en een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

Overloop / ruime slaapkamer met airconditioning / ruime slaapkamer met dakkapel, elektrische screen en een leuke entresol met dakvenster / praktische berging met dakraam, opstelling voor wasmachine en droger, stookruimte (Remeha CV) en zonneboiler.

* Bouwjaar 2004

* Perceeloppervlakte 149 m²

* Inhoud 547 m³

* Woonoppervlakte 155 m²

Bijzonderheden:

* Maar liefst 155 m² woonoppervlakte met 3 meter uitgebouwde woonkamer en vier grote slaapkamers;

* Elektrische screens aan de achterzijde van de eerste en tweede verdieping;

* Gehele woning voorzien gestukadoorde wanden en plafonds;

* Gehele woning voorzien van een pvc vloer; begane grond met vloerverwarming;

* 8 zonnepanelen, geplaatst in 2023;

* Keuken uit 2018 met Bosch-inbouwapparatuur;

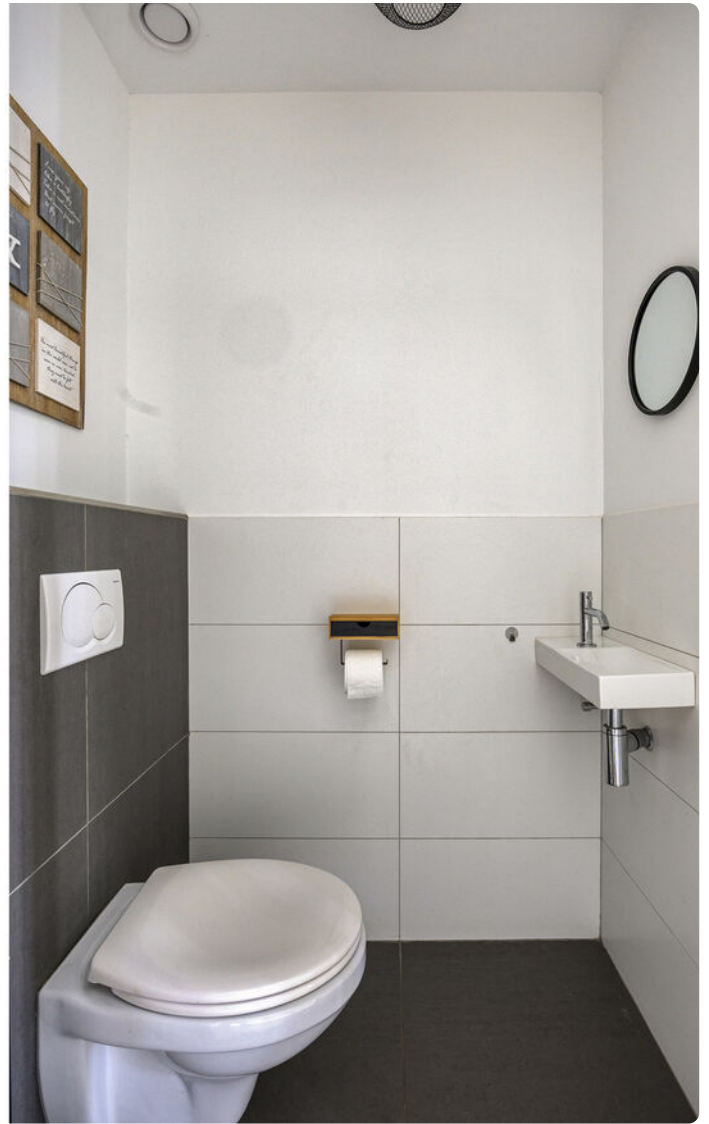
* Keuken met gezellige erker en fraai vrij uitzicht aan de voorzijde;

* Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel;

* Energielabel A;

* Buitenkraan aan zowel de voor- als achterzijde;

* Deze woning is perfect en modern afgewerkt, instapklaar en zo te betrekken!





























Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping



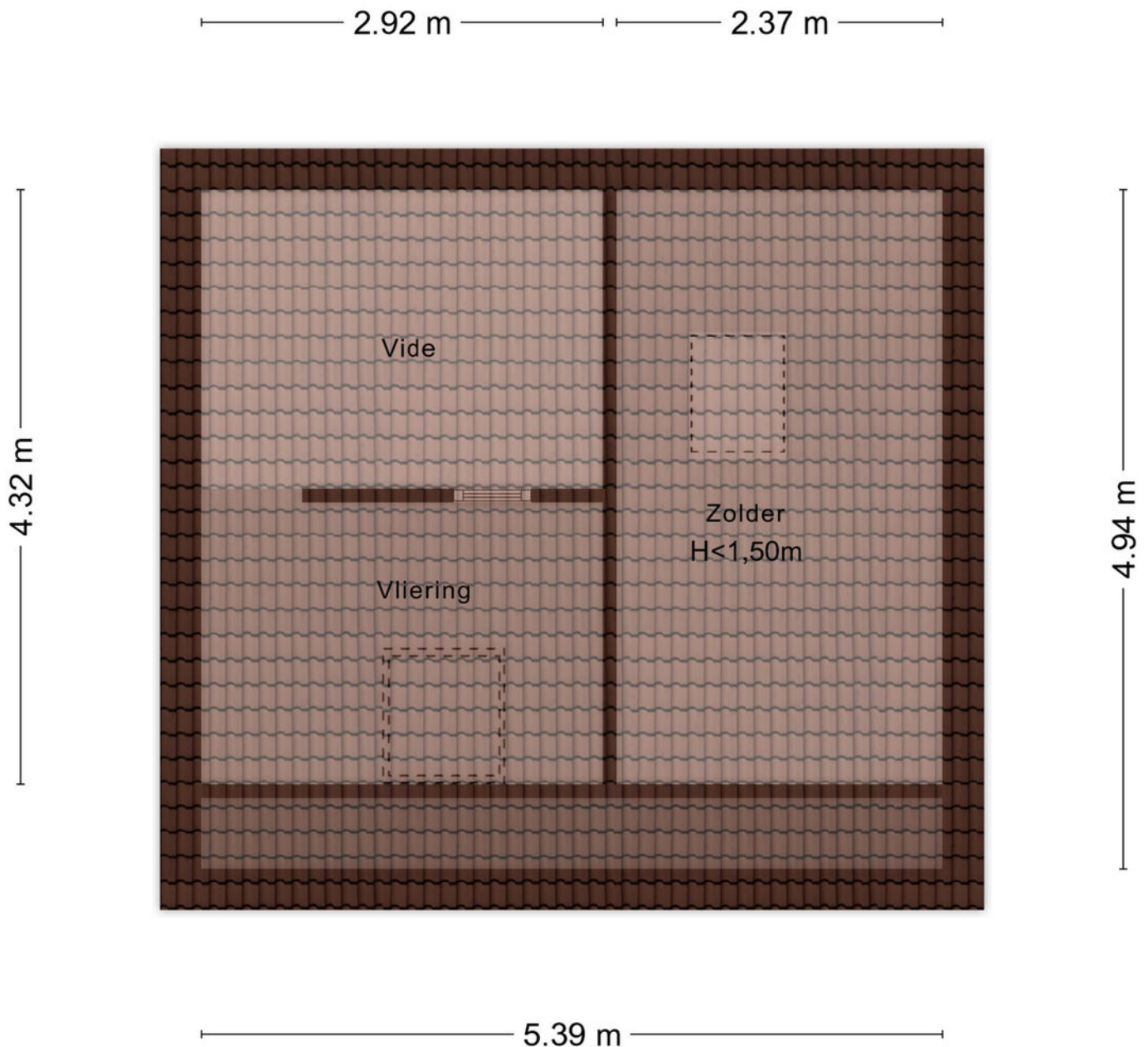
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



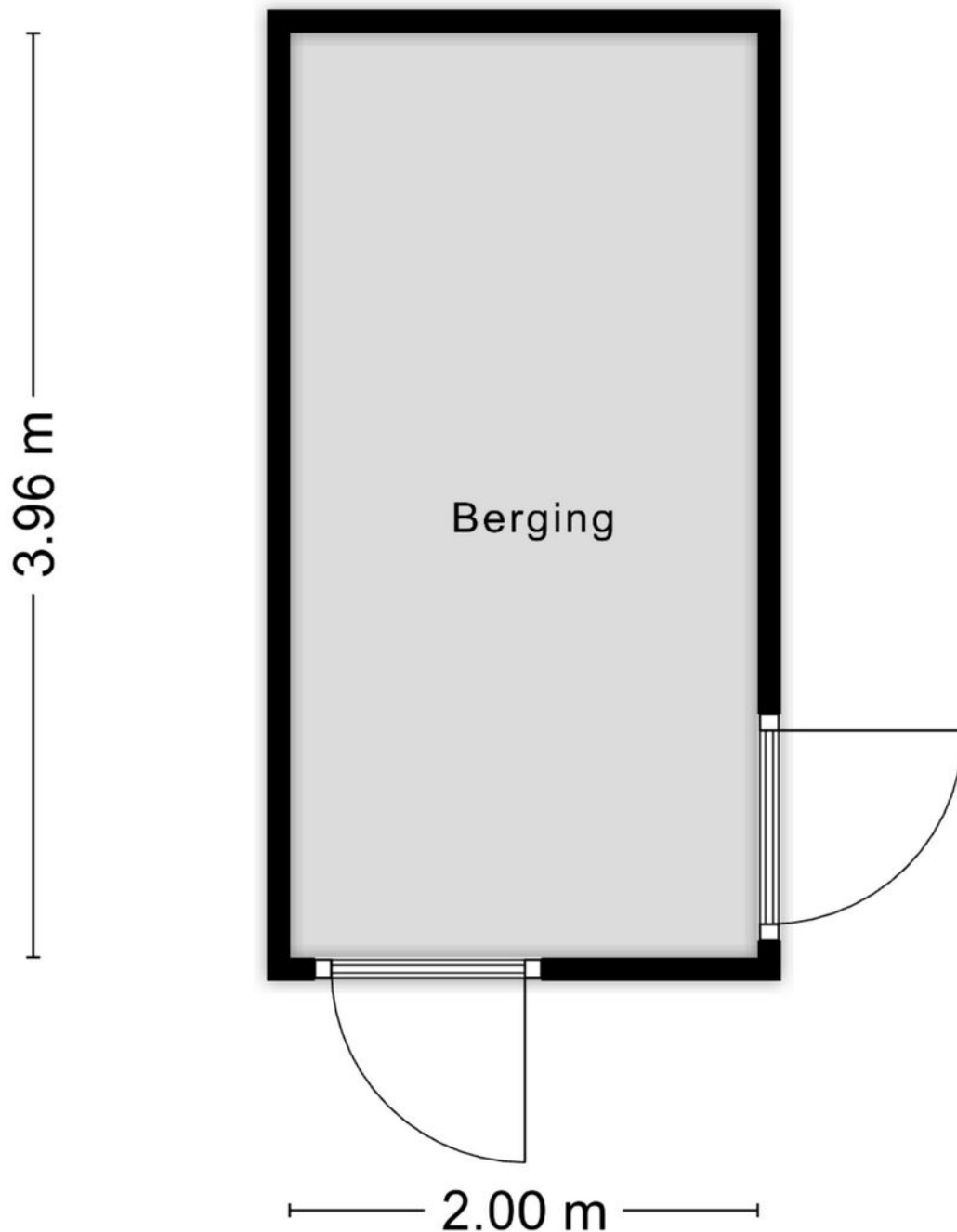
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



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

Plattegrond berging

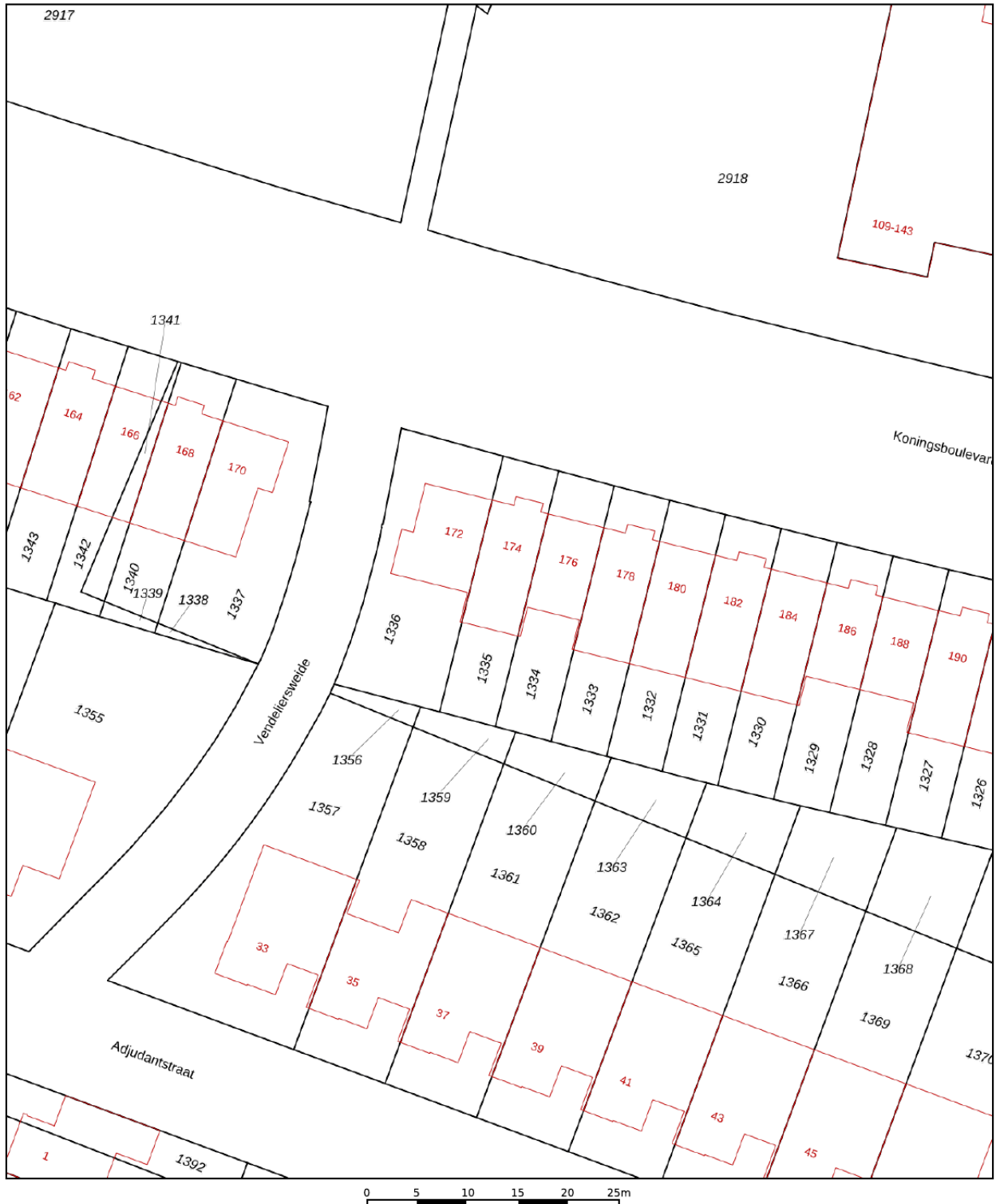


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningsboulevard



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer		
25 Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Huissen
Voorlopige kadastrale grens	Streek	G
Administratieve kadastrale grens	Perceel	1335
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 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.



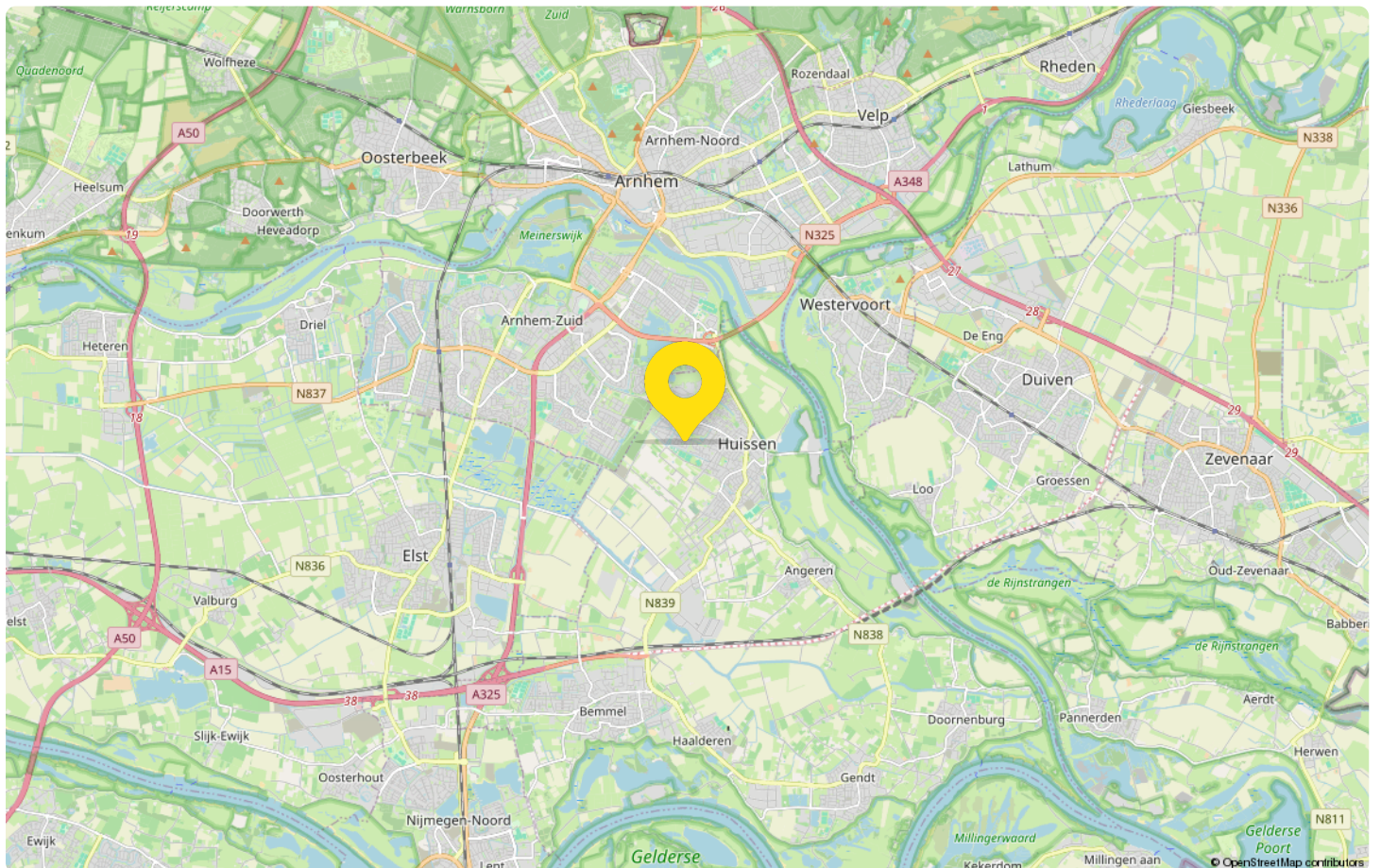
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV Meubel + kast eromheen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen keuken	X		
- Plissé gordijnen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- pvc vloer hele woning	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Locatie op de kaart



Maak kennis met HUISSEN

Huissen is een sfeervolle plaats in de gemeente Lingewaard, centraal gelegen tussen Arnhem en Nijmegen. Het combineert het gemoedelijke karakter van een dorp met een verrassend compleet voorzieningsniveau. Een fijne woonomgeving voor wie rust en ruimte waardeert, maar tegelijkertijd graag alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft.



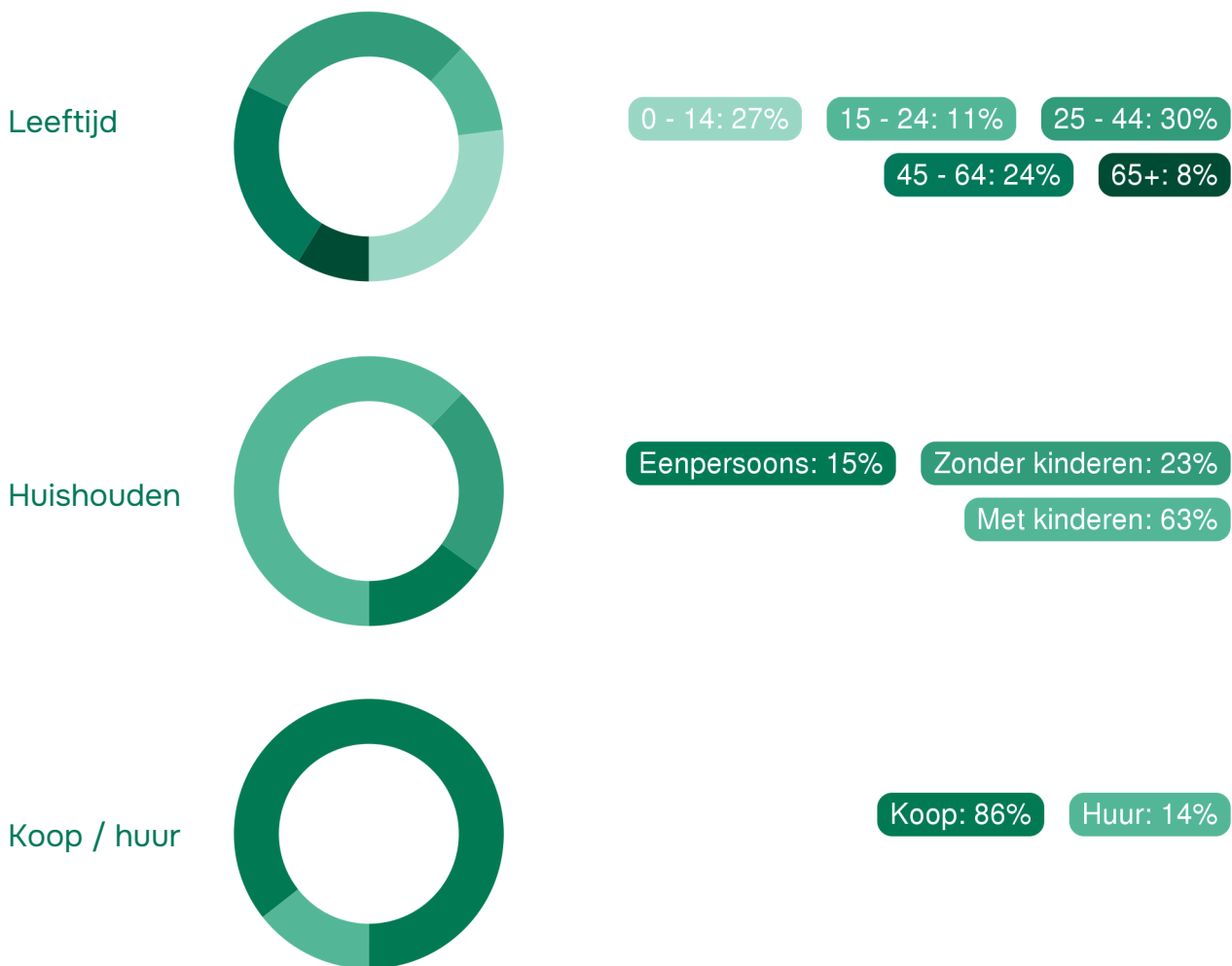
Het gezellige centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Ook op het gebied van onderwijs, sport en recreatie heeft Huissen veel te bieden. De groene omgeving nodigt bovendien uit om te wandelen en fietsen, onder andere langs de uiterwaarden en door het karakteristieke rivierenlandschap.

Dan zij de gunstige ligging zijn Arnhem, Nijmegen en omliggende plaatsen goed bereikbaar. Daarmee is Huissen een aantrekkelijke uitvalsbasis voor zowel werk als ontspanning.

HUISSEN biedt het beste van twee werelden: comfortabel en dorps wonen, met de stad en de natuur dichtbij!

Statistieken

Buurtinformatie - Lingewaard / Loovelden



50%
man

50%
vrouw


1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 528.000

HYPOTHEEK & VERZEKERINGEN

Je droomhuis gevonden? Wij regelen de rest.

Een huis kopen is al spannend genoeg. Daarom kun je bij HermSEN niet alleen terecht voor de woning, maar ook voor je hypotheek en de verzekeringen die daarbij horen. Persoonlijk, duidelijk en van A tot Z geregeld.

Alles onder één dak

1

Financiële mogelijkheden

We brengen helder in kaart wat je kunt lenen en welke maandlast bij je past.

2

Hypotheekadvies op maat

We vergelijken hypotheekvormen, rente, voorwaarden en passende geldverstrekkers.

3

Aanvraag van A tot Z

Wij verzorgen de complete hypotheekaanvraag en onderhouden het contact met de geldverstrekker.

4

Bijbehorende verzekeringen

Ook de verzekeringen rondom je woning en hypotheek nemen we direct met je door.



Arnoud Pol

ÉÉN HELDERE ALL-IN PRIJS

€2.750,-

Hypotheekadvies + volledige bemiddeling
+ advies over de bijbehorende verzekeringen

Van eerste berekening tot definitief akkoord.

Weten wat er voor jou mogelijk is?

Plan een vrijblijvend eerste gesprek. We denken graag met je mee.



Hermesen Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Geachte heer/ mevrouw,

Een woning bezichtigen is voor de meeste mensen geen alledaagse bezigheid. Tijdens een bezichtiging krijgt u in korte tijd veel informatie en indrukken te verwerken. Vaak komen de vragen dan ook pas later.

Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis alles nog een rustig bekijken en nalezen en vindt u de belangrijkste informatie over de woning overzichtelijk bij elkaar.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u meer weten over de woning? Neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, mede aan de hand van informatie die door de verkoper aan ons is verstrekt. Toch kan het voorkomen dat de informatie in deze brochure afwijkt van de feitelijke situatie, bijvoorbeeld door verouderde tekeningen of andere gegevens.

Uiteraard proberen wij eventuele afwijkingen zo goed mogelijk toe te lichten. Aan de informatie in deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Wij zijn u graag van dienst!



Adresgegevens

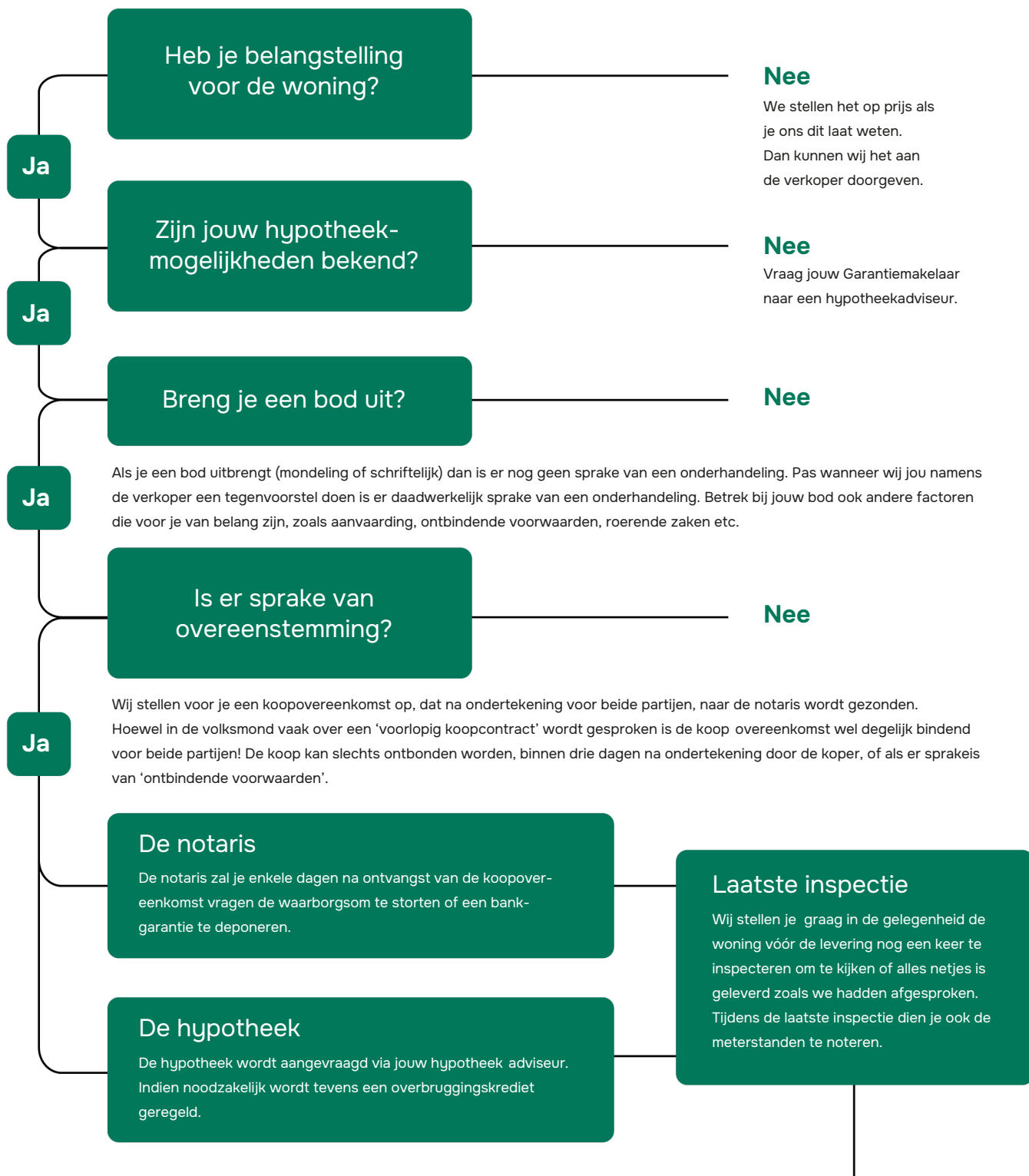
Vierakkerstraat 19
6851 BB, Huissen

Wij zijn bereikbaar via:

026-325119
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 biedingproces, 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