



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Tamboershof 12 Huissen

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Ontdek deze royale, uitgebouwde en speels ingedeelde 2-onder-1-kapwoning!

Ontdek deze royale, uitgebouwde en speels ingedeelde 2-onder-1-kapwoning in de geliefde wijk Loovelden! Deze woning biedt veel leefruimte en wooncomfort; met maar liefst 5 slaapkamers, een riante woonkamer en open keuken op de begane grond is er aan ruimte geen gebrek. Openslaande tuindeuren verbinden binnen met de sfeervolle achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige berging, die multifunctioneel is in te zetten en bovendien ideaal is voor extra opslag.

De ligging is uitstekend: aan een rustig, autoluw hof in de wijk 'Het Eiland', onderdeel uitmakende van de wijk Loovelden. Deze kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door haar groene en waterrijke opzet, met parkweides en speelvoorzieningen op steenworp afstand. Ook voorzieningen zoals een basisschool en opvang, sportfaciliteiten en een medisch centrum zijn loopafstand te vinden. Het bruisende centrum van Huissen ligt op enkele minuten fietsafstand en de steden Arnhem en Nijmegen zijn zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed en eenvoudig bereikbaar.

INDELING.

Begane grond: Overdekte entree, ruimtelijke hal met trapopgang, smaakvol ingericht toilet (voorzien van wandcloset, hoekfontein en venster) en moderne meterkast (met ruime elektragroepen en glasvezel aanwezig). In de sfeervolle en zeer ruime woonkamer worden de eet- en zithoek met elkaar verbonden door een sfeervolle designgashaard en een grote raampartij en openslaande deuren kijken uit over/leiden naar de achtertuin. Naast de vaste bergkast onder de trapopgang leidt een deur naar de multifunctionele inpandige berging. Samen met de open keuken aan de voorzijde beslaat de volle diepte van de woning maar liefst 12 meter. De moderne, greeploos uitgevoerde open keuken heeft een ruime zitbar, beschikt over een brede keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), vaatwasser, en een spoelbak met kokendwaterkraan (Quooker). In de – fraai in de wand geïntegreerde – tegenovergelegen wandopstelling zijn een koelkast, combi-oven en een koffiezetapparaat opgenomen. De wandplanken zijn voorzien van inbouwspots en natuurlijk is er veel bergruimte aanwezig. In de woonkamer en open keuken is airconditioning aanwezig. Vanuit zowel de woonkamer als vanaf de oprit toegankelijk is de verzorgde berging ingericht met een praktische plavuizenvloer en fraaie wandkasten met daarin de aansluitingen voor wasmachine en droger. In deze ruimte is voldoende plaats voor bijvoorbeeld een extra koel-/vriescombinatie en/of fietsen. Geef deze ruimte je eigen gebruiksdoel!

Achtertuin: De op het noordwesten gerichte achtertuin is sfeervol en groen ingericht met een vijver met stromend waterelement, plantenvakken en terrassen.

Eerste verdieping: brede overloop met airconditioning, vaste zoldertrap. Royale master bedroom over de volle breedte aan de voorzijde met een aangename lichtinval door de vele vensters. Aan de achterzijde gelegen bevinden zich de 2e en 3e slaapkamer, beiden uitkijkende over de achtertuin. Centraal in de woning is de badkamer volwaardig ingericht met een groot ligbad, douche, 3 wastafels met 3 wandkranen, grote spiegel en verlichting, een toilet, verlichting en afzuiging.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de lichte overloop met speels rond raam in de topgevel aan opritzijde, volledige nokhoogte en de opstelplaats voor de cv-ketel (Nefit TrendlineHRC 30 CW5 II, 2022), de unit voor mechanische ventilatie en de omvormer voor de 18 zonnepanelen. De 4e slaapkamer aan de voorzijde heeft 2 grote dakramen (Velux, met verduisteringsscreens) en een houten plateau onder het dak – voor bijvoorbeeld een slaapplek of bergruimte. De 5e slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens 2 dakramen.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze fraaie tweekapper is gebouwd in 2005, is daarmee uitstekend geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen (energielabel A+). De begane grond voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, op de 1e verdieping en zolder ligt (m.u.v. de badkamer) laminaat. In 2024 zijn de binnendeuren (op de begane grond) vernieuwd. De airconditioning in de woonkamer – open keuken en op de overloop zijn geschikt om zowel te koelen als te verwarmen. Aan zowel de voor- als achtergevel is een buitenkraan aanwezig, aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm gemonteerd.

KENMERKEN.

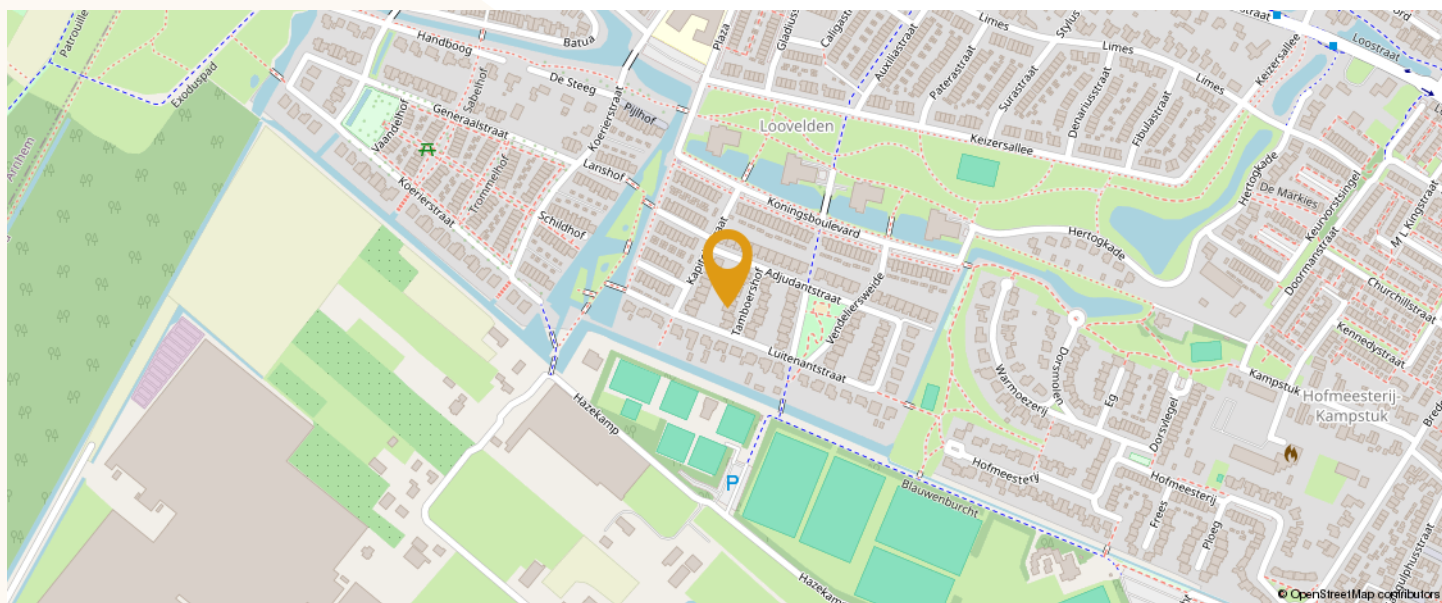
Gebruiksoppervlakte wonen: 178 m²

Overige inpandige ruimte: 9 m²

Inhoud woonhuis: ca. 660 m³

Perceeloppervlakte: 261 m²

Energielabel: A +



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
pvc vloer	x		
(Gas)kachels	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
vijver inc toebehoren	x		
Buitenverlichting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huissen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Huissen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1538
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.

Onderzoekspllicht koper & mededelingspllicht

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 mededelingspllicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekspllicht. 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 (vloeistoffen) 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