



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP

Sparrenstraat 23 Huissen

VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Verrassende en licht ingerichte gezinswoning met 4 slaapkamers en heerlijke ruime tuin.

Verrassende en licht ingerichte gezinswoning met 4 slaapkamers en een heerlijke, ruime tuin aan een autoluwe straat. Deze royale, goed onderhouden geschakelde tussenwoning beschikt onder meer over een fijne woonkamer met fraaie houten vloer, praktische keuken, aangebouwde berging, 4 slaapkamers, badkamer en een grote vliering. Buiten is de tuin eveneens goed verzorgd en sfeervol ingericht met goed gekozen beplanting, een vrijstaande houten tuinhuis en er is een poort opzij.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en gemoedelijke wijk 'Het Zandse Vierkant'. Hier bevinden zich op loopafstand diverse speelvelden, een Integraal Kindcentrum (IKC) met basisschool en kinderopvang, een gemeenschapshuis, cultureel middelpunt De Zandse Kerk, supermarkt en bushalte. Het gezellige centrum met een gevarieerd winkelaanbod, cafés en restaurants is op enkele fietsminuten te vinden. Ook medische voorzieningen en diverse sportfaciliteiten zijn dichtbij gelegen. Arnhem en Nijmegen zijn goed bereikbaar, evenals diverse belangrijke wegen zoals de A12, A15, A50 en A325.

INDELING.

Begane grond: pad langs de weelderige voortuin, overdekte entree. Compacte hal met toilet, doorloop met speels glas-in-loodraam, garderobenis en meterkast (met glasvezelaansluiting) naar de ruime woonkamer. Een groot raam zorgt voor veel licht en uitzicht op de voortuin, aan de achterzijde is een raam en deur naar een overdekt terras en de achtertuin. Onder de trapopgang bevindt zich een vaste bergkast.

Een glas-in-lood-schuifdeur brengt je in de aangrenzende keuken. Hier is plaats voor bijvoorbeeld een koffie-corner. In de keukenopstelling is verwerkt: een vaatwasmachine, koelkast, combimagnetron, 4-pits keramische kookplaat met inbouwafzuigkap en een uitgebreide spoelbak. In de kasten, laden en carrousel is volop bergruimte beschikbaar. Naast de keuken (met deur naar de tuin) is een stenen berging aangebouwd (ca. 1974), eveneens toegankelijk vanuit de achtertuin. Deze ruimte is voorzien van elektriciteit, verlichting, verwarming en een eenvoudig werkblad met gootsteen (met warm- en koudwaterkraan). Onder dit blad bevindt zich de aansluiting voor een wasmachine en een wasdroger. Voor een koelkast en/of extra vriezer is hier meer dan voldoende ruimte.

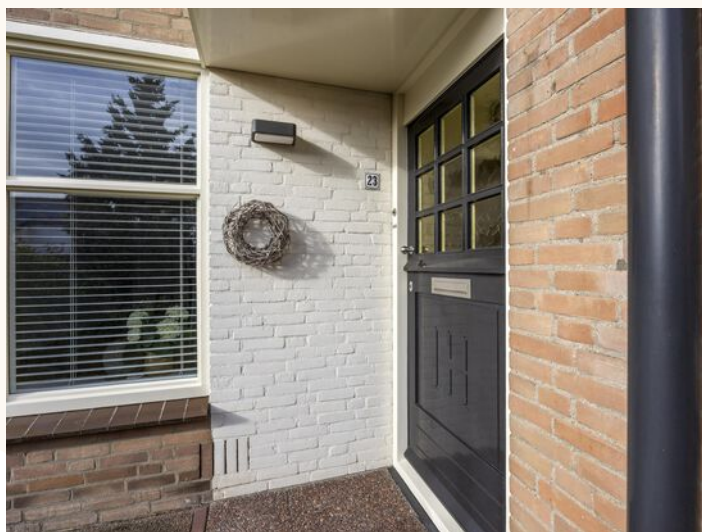
De ruime tuin is verzorgd en gevarieerd aangelegd met terrassen, hagen, plantenvakken, en bomen - waaronder een eucalyptusboom, vijgenboom en (dak)plataan. Er heerst een aangename sfeer met gevoel van privacy. In het vrijstaande houten tuinhuis is elektriciteit aanwezig en via de afsluitbare poort achterom zijn zowel de Vlierstraat als de Populierenstraat bereikbaar.

Eerste verdieping: compacte overloop met rechts toegang tot de badkamer en links een tweede overloop. De badkamer is verzorgd uitgevoerd in neutrale tinten en ingericht met een inloopdouche, een wastafel, een tweede toilet en een handdoekradiator.

Er is een luik naar de vlierzolder toegankelijk vanaf de tweede overloop. De ruime eerste en tweede slaapkamer hebben beiden een groen uitzicht over de achtertuin en zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreeën. De hoofd slaapkamer heeft bovendien een tv-aansluiting. De slaapkamer aan de linker voorzijde beschikt over een raam aan de voorzijde, de compacte slaapkamer aan de rechtervoorzijde is ingericht als kledingkamer met een kamer-brede vaste schuifdeurenkast en heeft een raam in de topgevel opzij.

Op de vlierzolder bevindt zich veel bergruimte (er is extra vloeroppervlakte gerealiseerd) en de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Calenta HR 28 CW4 comfort, ca. 2018, eigendom).

FOTO'S.



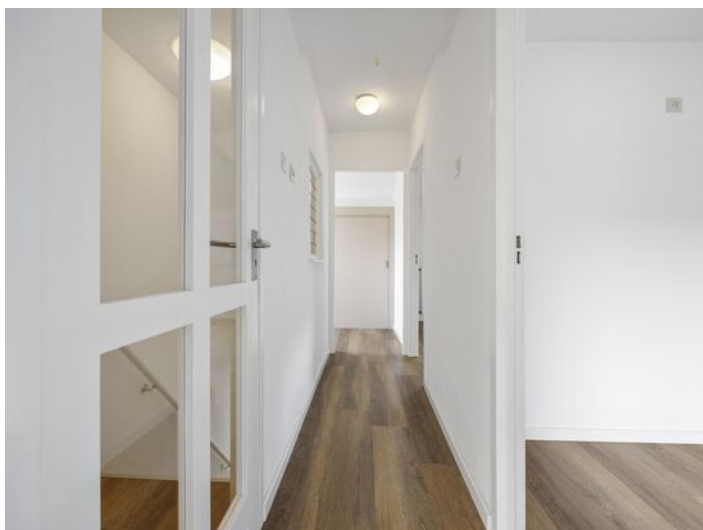
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Gebouwd in ca. 1971-1972 is deze woning daarna met zorg bewoond, goed onderhouden en gemoderniseerd. Met uitzondering van de voordeur is de woning voorzien van dubbel glas (energielabel C). Op de begane grond is in de woonkamer een fraaie massief houten (geblokte) vloer aanwezig, op de eerste verdieping logt een pvc-vloer. Zowel aan de voor- als achtergevel als aan het houten tuinhuis is een buitenkraan aanwezig.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 111 m²

Overige inpandige ruimte: 28 m²

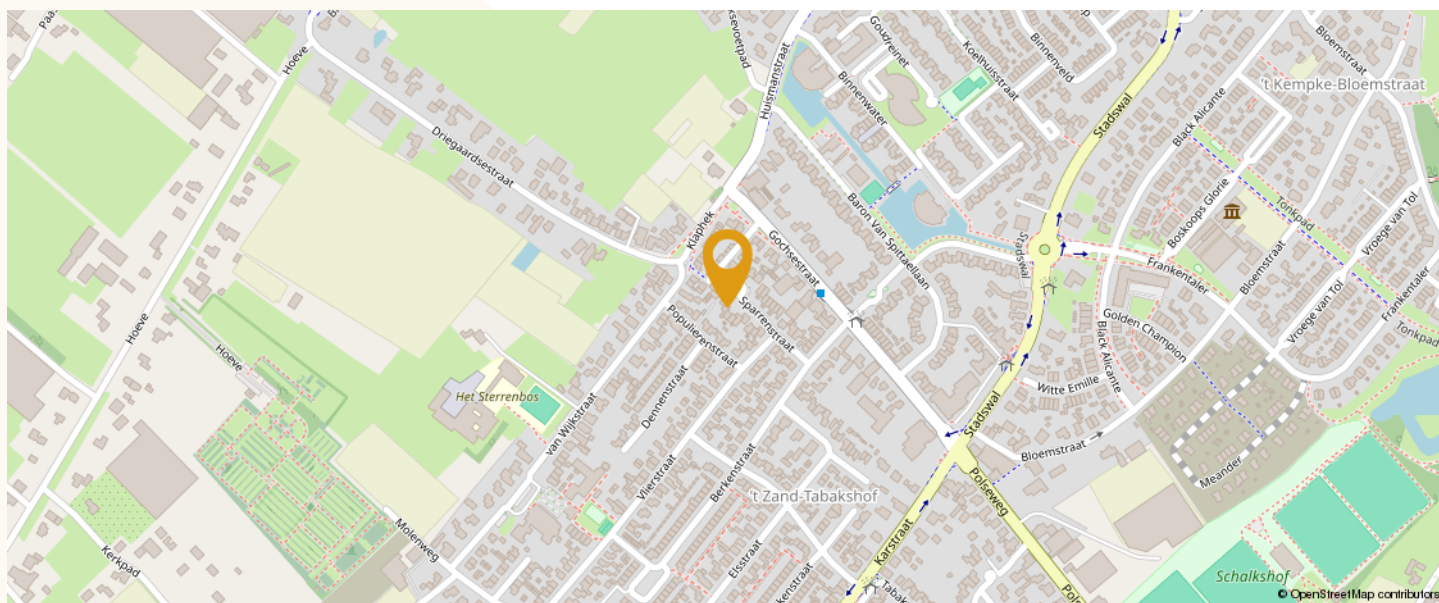
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²

Externe bergruimte: 9 m²

Inhoud woonhuis: ca. 473 m³

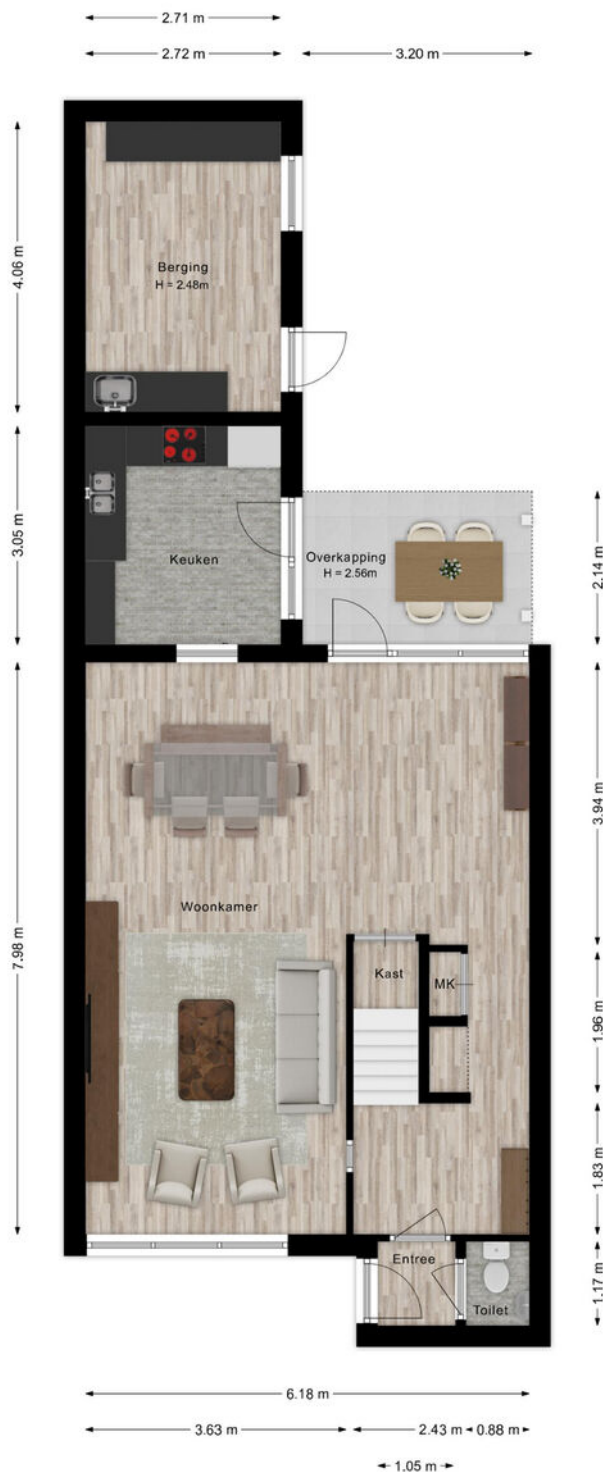
Perceeloppervlakte: 269 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

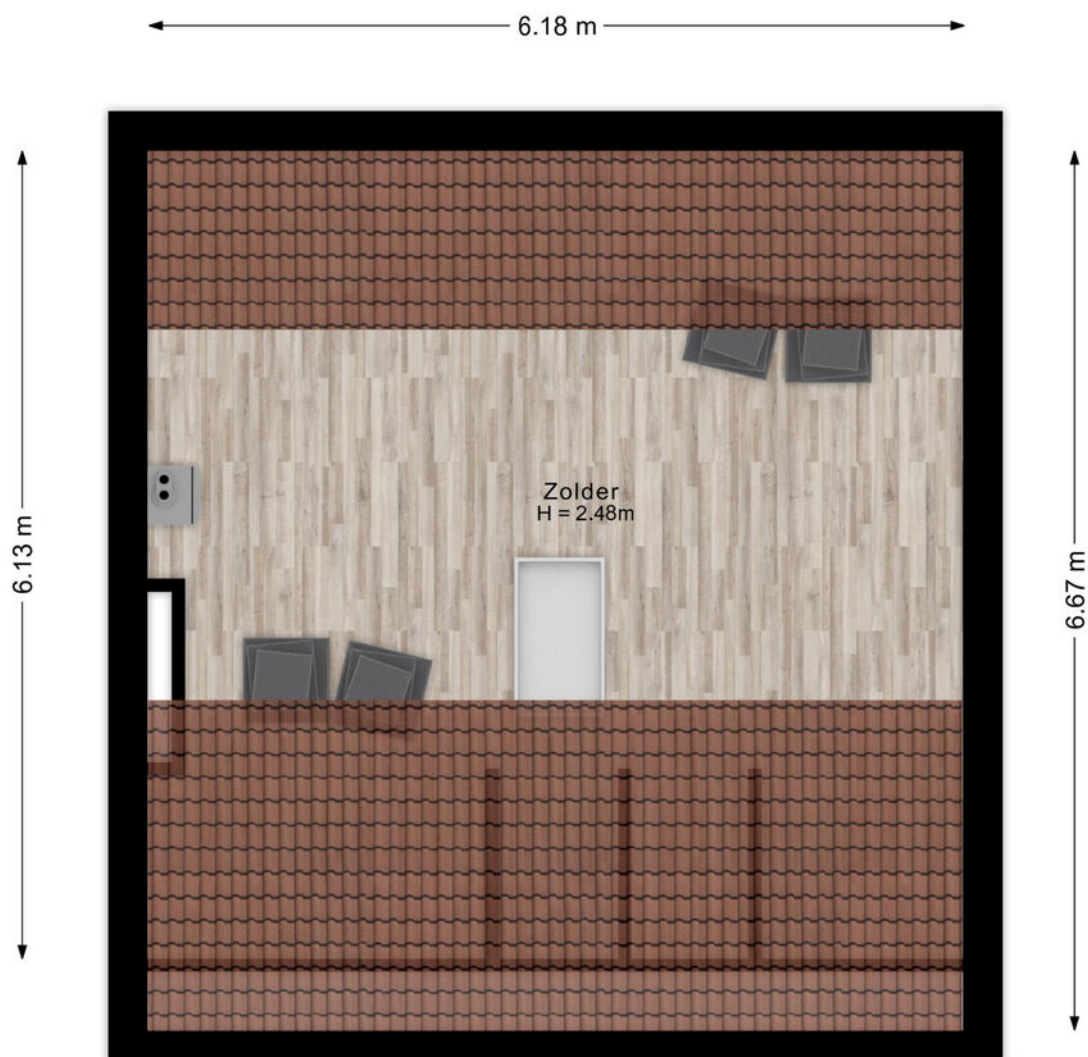
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

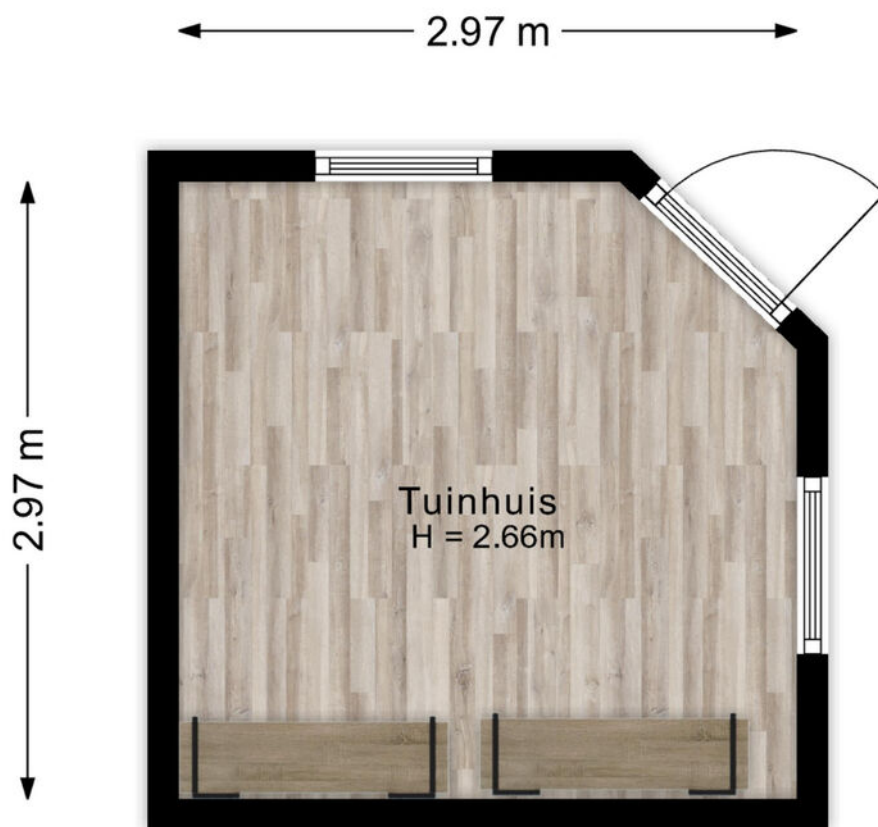
Vliering



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Tuinhuis



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
(/losse) kasten, legplanken			
vaste kledingkast bovenverdieping	x		
2 losse kledingkasten op zolder	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
2x screen achterkant bovenverdieping	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
pvc vloer bovenverdieping incl pak reserve (ligt op zolder)	x		
droogloopmat hal op maat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
schappen in trapkast	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Fontein	x		
toilet plafondventilator inbouw	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
2x badkamer muurlampen	x		
badkamer plafondventilator inbouw	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
2x buitenkraan + 3x afvoer achtertuin	x		
1x buitenkraan voortuin	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	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 2481	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.

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 (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