



Stadswal 54, 6851 CX Huissen

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

**Arns & de Leeuw Makelaars
Karstraat 59 A
6851 DG, HUISSEN
Tel: 026-3258210
E-mail: info@arnsdeleeuw.nl
www.arnsdeleeuw.nl**

Omschrijving

Exclusief wonen met de charme van de jaren dertig en het comfort van nu!

Karakteristieke, vrijstaande en luxueuze stadsvilla uit de jaren dertig, compleet met een separaat gastenverblijf, zwembad, fietsenshuur en carport, gelegen op een royaal perceel van 706 m².

Deze stijlvolle villa is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gemoderniseerd, waarbij hedendaags wooncomfort en de authentieke charme van de jaren dertig op harmonieuze wijze samenkomen. De oorspronkelijke karakteristieke elementen, waaronder de fraaie glas-in-loodramen, de klassieke traploper en de stijlvolle en-suite deuren, zijn met zorg behouden en geven de woning haar unieke uitstraling en warme sfeer.

Entree achterzijde – stijlvol wonen met optimaal comfort

Aan de achterzijde, gelegen aan het Binnenveld, bereikt u via een elektrisch en op afstand bedienbaar toegangspoort de oprit van het perceel.

Vanuit de tuin betreedt u de woning via de achterentree, die toegang biedt tot een praktische hal met garderobekast. Aangrenzend bevindt zich een afsluitbare bergruimte met de cv-ketel en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Vanuit de hal loopt u door naar de stijlvolle open keuken met schiereiland. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, plafondafzuigkap, combimagnetron en een koelkast met vriesvak. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.

De keuken staat in open verbinding met de sfeervolle tuinkamer, waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De royale raampartijen met karakteristieke glas-in-looddetails zorgen voor een prachtige lichtinval en een warme, uitnodigende sfeer. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de tuin. Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de tuin, ongeacht het seizoen.

De gehele begane grond kenmerkt zich door een hoogwaardige, stijlvolle afwerking, waarbij authentieke details en moderne luxe prachtig samenkomen. Fraaie sierlijsten, glas-in-loodramen en karakteristieke en-suite deuren met glas-in-lood verbinden de verschillende leefruimtes en benadrukken de charmante jaren-dertigarchitectuur.

Ook op het gebied van comfort en afwerking is aan alles gedacht. De woonvertrekken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming en sinds het voorjaar van 2024 is de gehele begane grond afgewerkt met een elegante keramische vloertegel van Grillo in een tijdloos travertindessin. Deze vloer vormt een stijlvolle en rustige basis voor het interieur.

In 2024 is bovendien een sfeervolle gashaard geplaatst, gecombineerd met een op maat gemaakt, zwevend eikenhouten meubel. Een stijlvolle toevoeging die de woonkamer extra warmte en uitstraling geeft. Voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen beschikt de woonkamer tevens over een energiezuinige airconditioning van Mitsubishi Electric (energielabel A++), die zowel kan koelen als verwarmen en eenvoudig te bedienen is met een infraroodafstandsbediening.

Moderne badkamer op de begane grond

Vanuit de woonkamer bereikt u de centrale hal, waar zich vroeger het karakteristieke kabinet bevond. Deze ruimte heeft een prachtige nieuwe bestemming gekregen: in juli 2026 is hier een moderne badkamer gerealiseerd, voorzien van een comfortabele inloofdouche en een dubbele wastafel.

Daarnaast bevinden zich in de hal een separaat toilet, de meterkast, de voordeur en de fraaie trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping – ruimte, rust en comfort

Via de stijlvolle trap met tussenbordes bereikt u de eerste verdieping. De trap is een prachtig authentiek detail en voorzien van een elegante Emir-rode wollen traploper met roeden van mat nikkel.

Op deze verdieping bevinden zich vier kamers en een separaat toilet.

Eén van de kamers is ingericht als royale walk-in-closet: een heerlijke luxe voor liefhebbers van kleding en een opgeruimd interieur.

De overige drie kamers zijn in gebruik als slaapkamer en beschikken ieder over een eigen airconditioning van Mitsubishi Electric (energielabel A++), waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De systemen zijn voorzien van een infraroodafstandsbediening, zodat iedere kamer eenvoudig op de gewenste temperatuur kan worden gebracht.

Vanaf de overloop bereikt u via een vlizotrap de praktische bergzolder/vliering, die extra opbergruimte biedt.

De tuin – uw eigen groene oase met zwembad

De royale, groene achtertuin is een heerlijke plek waar rust, privacy en ontspanning samenkomen. Omringd door groen geniet u hier van het buitenleven, met alle ruimte om te ontspannen, te genieten en gezellig samen te zijn.

Op warme zomerdagen neemt u een verfrissende duik in uw eigen zwembad, waarna u heerlijk kunt ontspannen in de tuin. De sfeervolle overkapping biedt een fijne, beschutte zitplek, ideaal voor lange zomeravonden, een gezellige borrel of een ontspannen moment met uitzicht op het groen.

Of u nu houdt van zonnen aan het zwembad, uitgebreid buiten eten of gewoon genieten van de rust: deze tuin biedt het allemaal.

Separaat gastenverblijf – volop mogelijkheden

Een bijzonder pluspunt van deze villa is het vrijstaande, in spouw gebouwde bijgebouw van circa 28 m².

Deze ruimte is in 2020 volledig aangepast en ingericht als comfortabel gastenverblijf. Het beschikt over een eigen doucheruimte, een separaat toilet, vloerverwarming en airconditioning van Mitsubishi Electric met infraroodafstandsbediening.

Een ideale plek om familie of vrienden in alle comfort te laten overnachten, terwijl iedereen geniet van zijn eigen privacy.

Maar de mogelijkheden gaan verder! Het bijgebouw leent zich ook uitstekend voor een kantoor, werkruimte of praktijk aan huis. Volgens het geldende omgevingsplan is gebruik als bed & breakfast of voor een aan-huis-gebonden beroep eveneens toegestaan.

Of u nu droomt van een eigen werkplek, regelmatig gasten ontvangt of plannen heeft voor een kleinschalige B&B: deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden.

Parkeren en praktische voorzieningen

Ook op praktisch gebied heeft deze villa veel te bieden.

In 2022 is een royale houten fietsenberging gerealiseerd, met aan de voorzijde een ruime carport waar twee auto's comfortabel naast elkaar kunnen worden geparkeerd.

Daarnaast biedt de oprit volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor extra veiligheid is het perceel op diverse plaatsen voorzien van camerabewaking.

Een bijzonder thuis waar alles samenkomt

Deze prachtige jaren-dertigvilla heeft alles in huis om jarenlang met plezier te wonen. De authentieke architectuur, sfeervolle leefruimtes, eigentijdse voorzieningen en hoogwaardige afwerking maken het tot een bijzonder comfortabel familiehuis.

Voeg daar de royale tuin met zwembad, het multifunctionele gastenverblijf en de uitstekende parkeermogelijkheden aan toe, en u heeft een woning die zich op vele fronten onderscheidt.

Laat u verrassen door de sfeer, de ruimte en de vele mogelijkheden van deze bijzondere stadsvilla. U bent van harte welkom om het zelf te komen ervaren!

Kenmerken

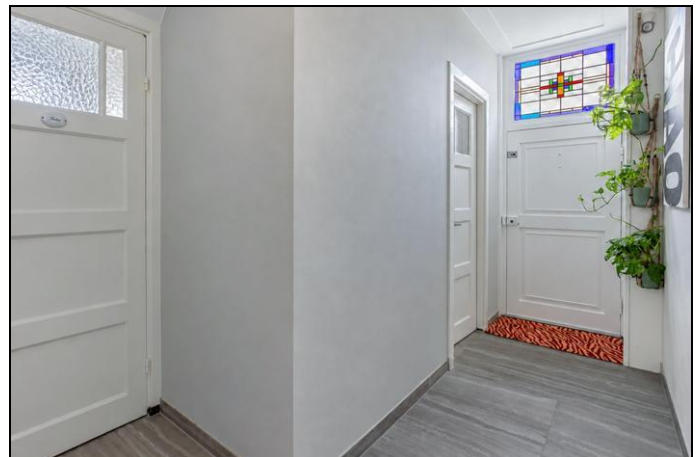
Vraagprijs	€ 895.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	629 m ³
Perceel oppervlakte	706 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	158 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Carport, geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Voorzieningen	Alarminstallatie, Zwembad, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren, Guesthouse

Locatie

Stadswal 54
6851 CX HUISSEN



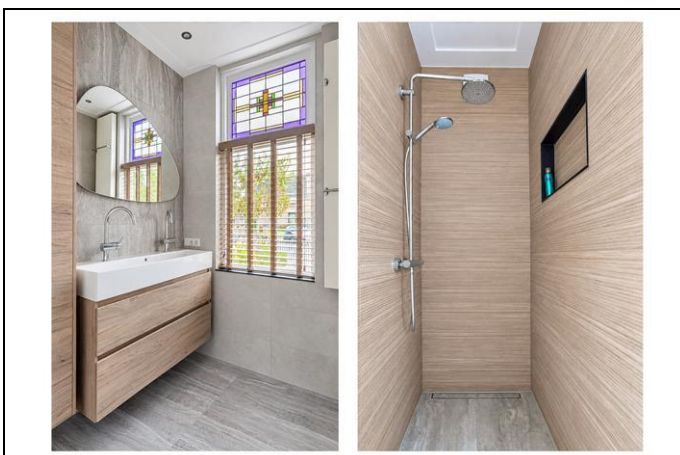
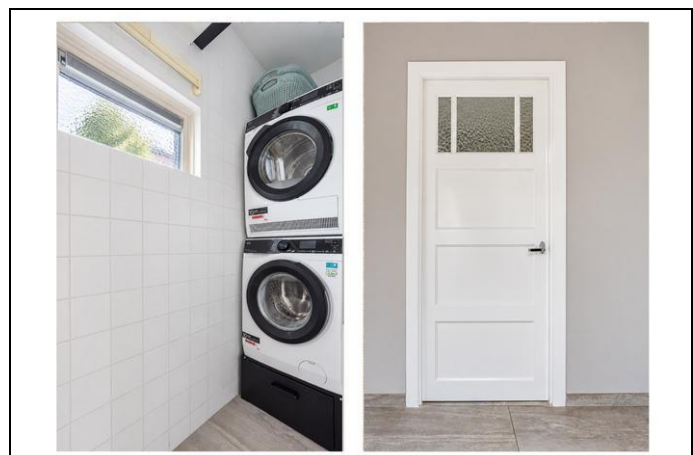
Foto's



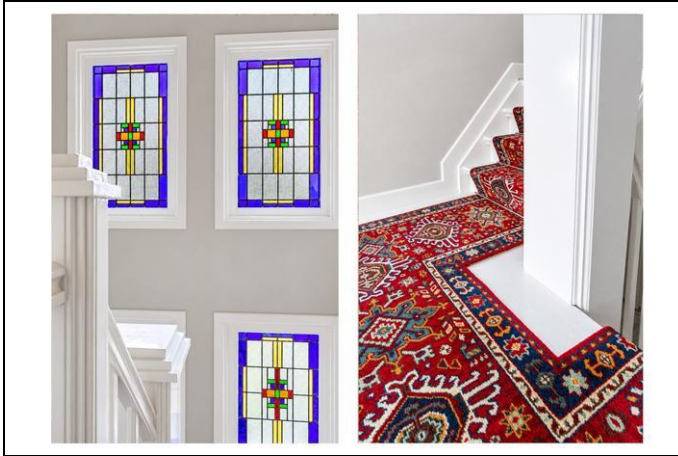
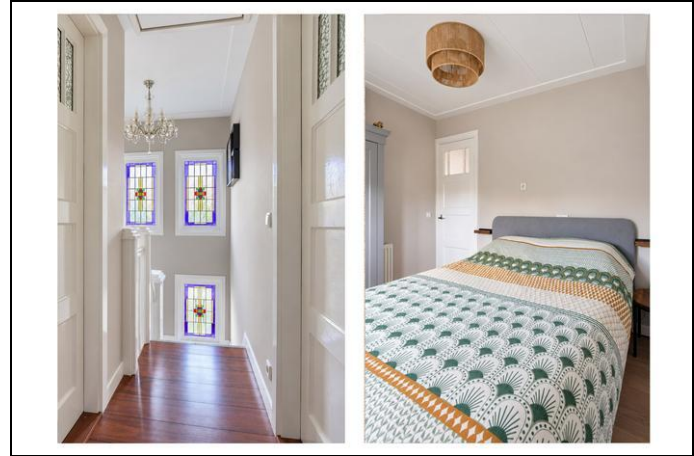
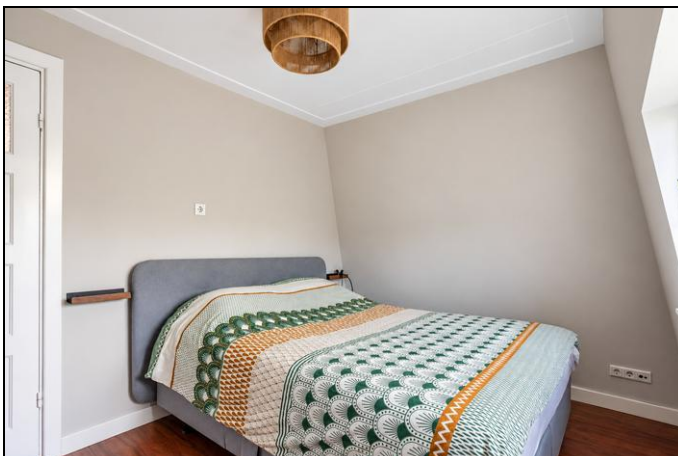
Foto's



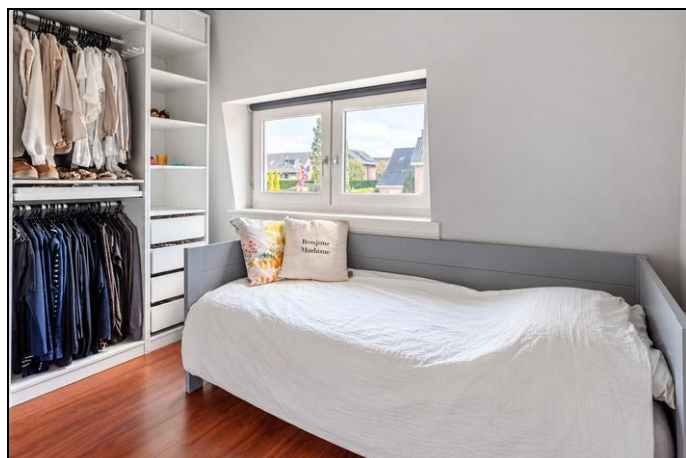
Foto's



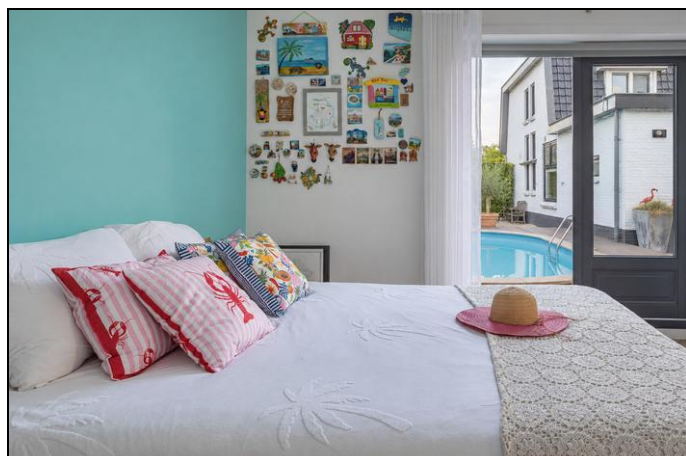
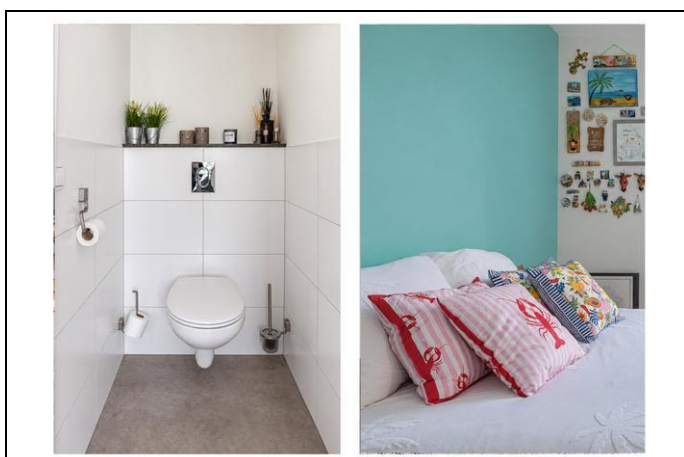
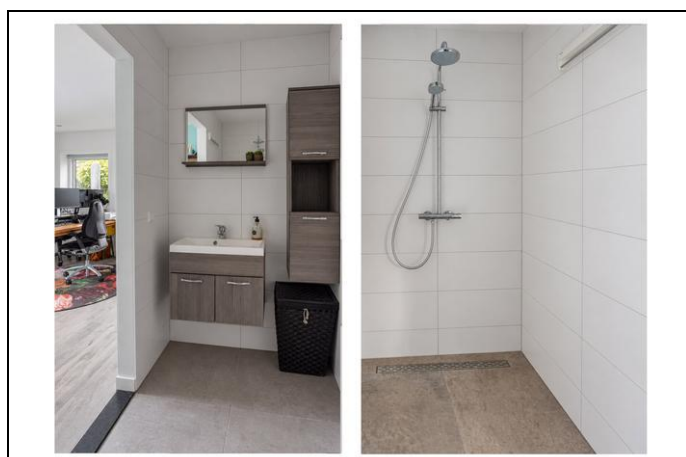
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



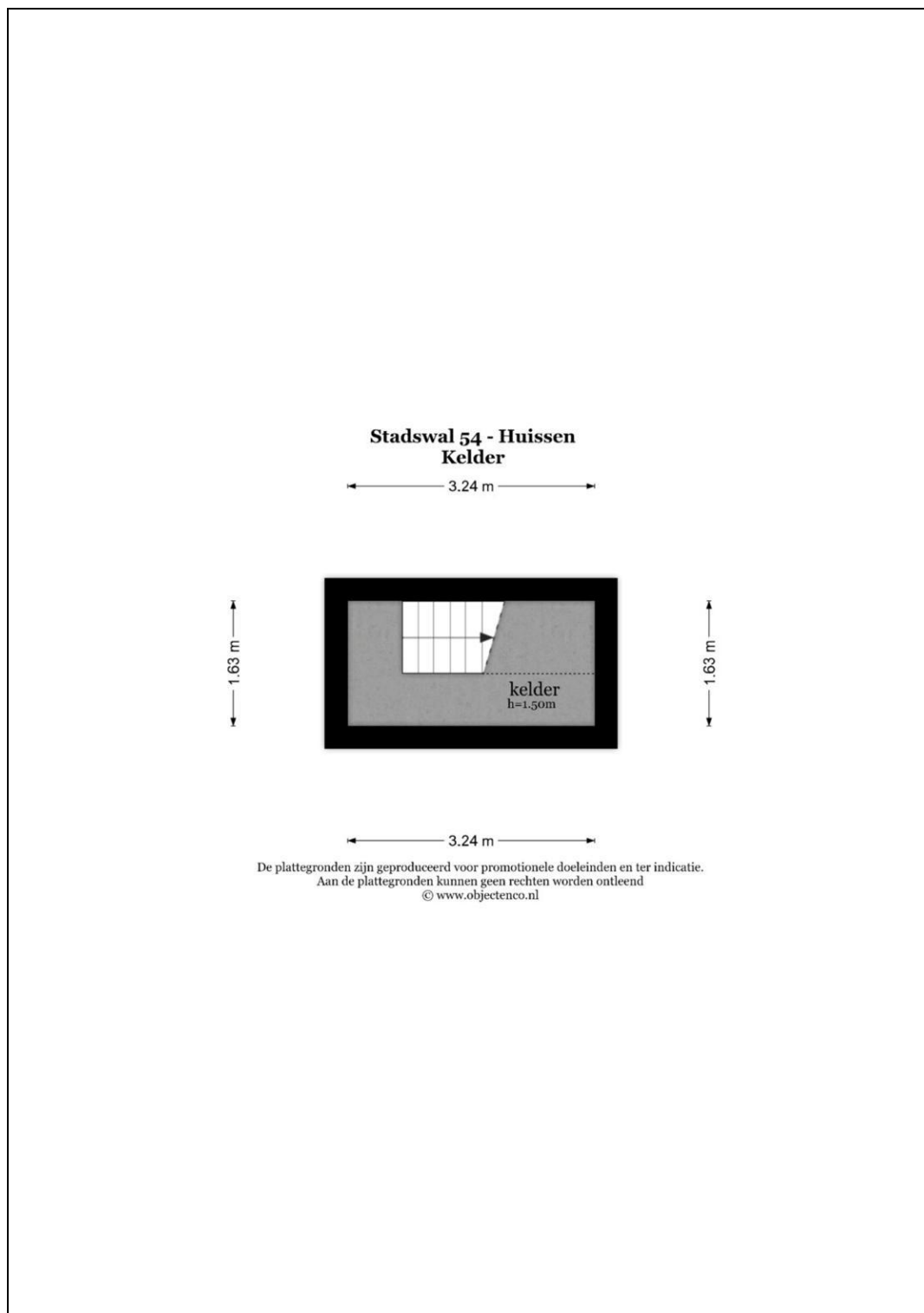
Foto's



Foto's



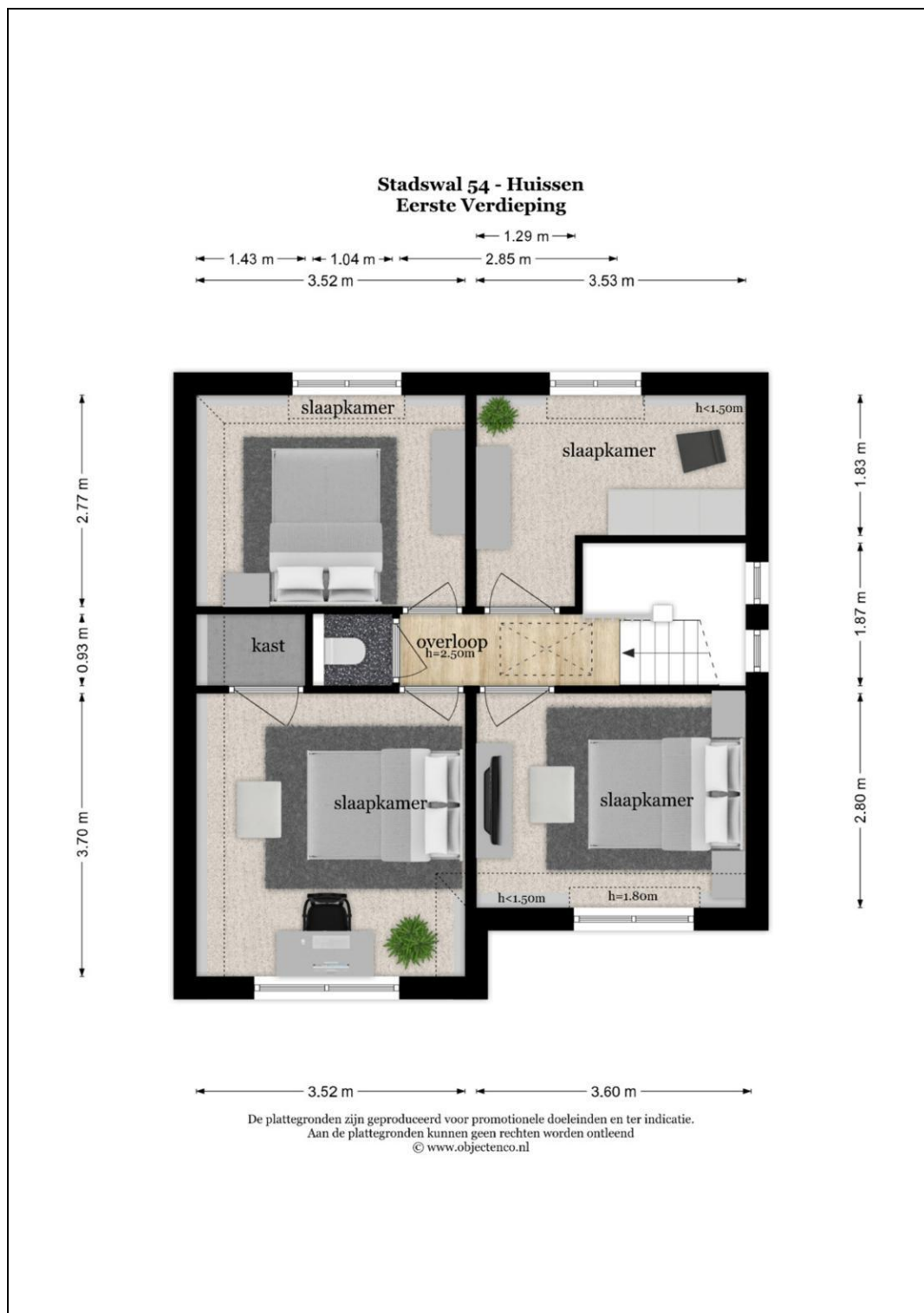
Plattegrond



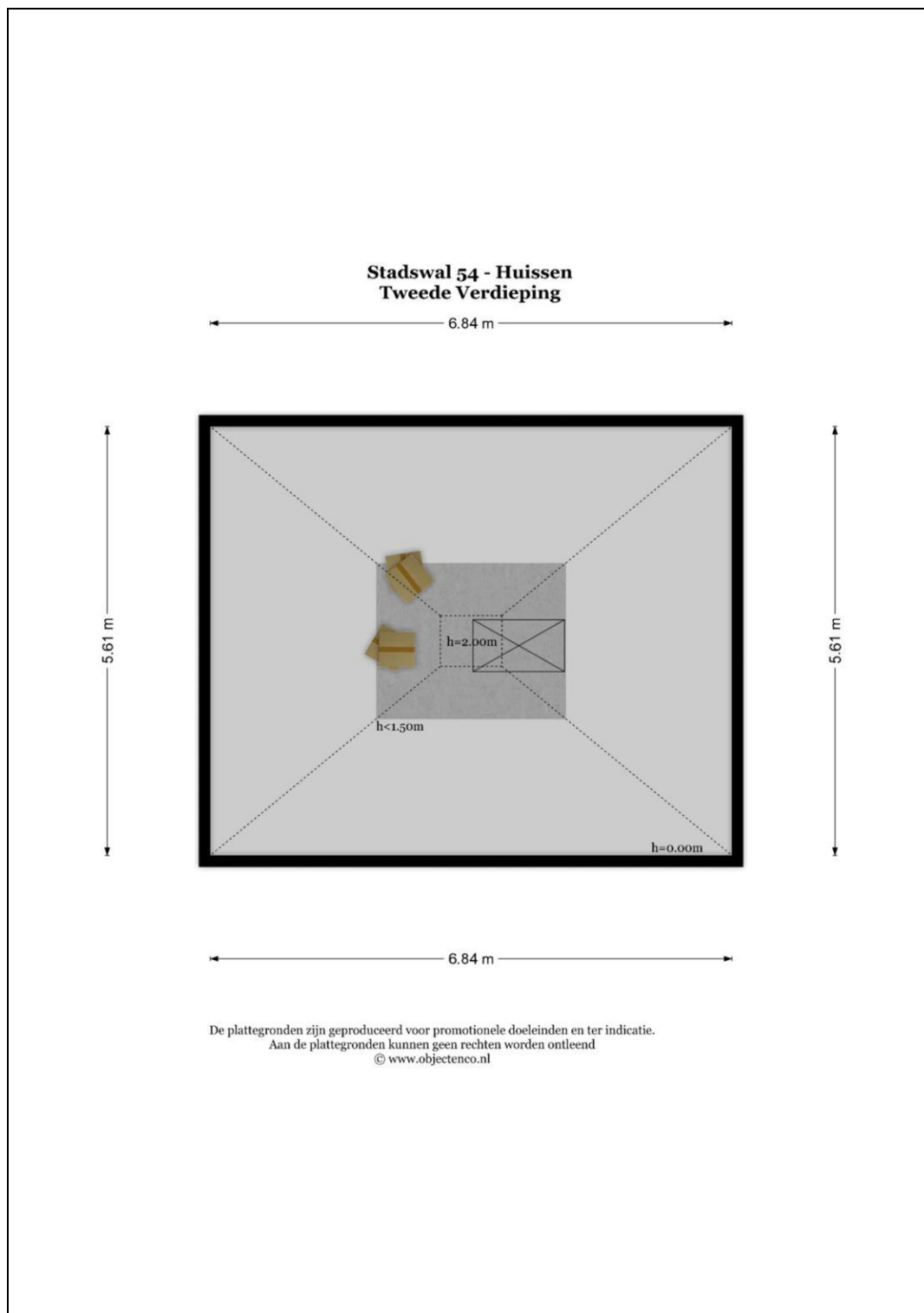
Plattegrond



Plattegrond



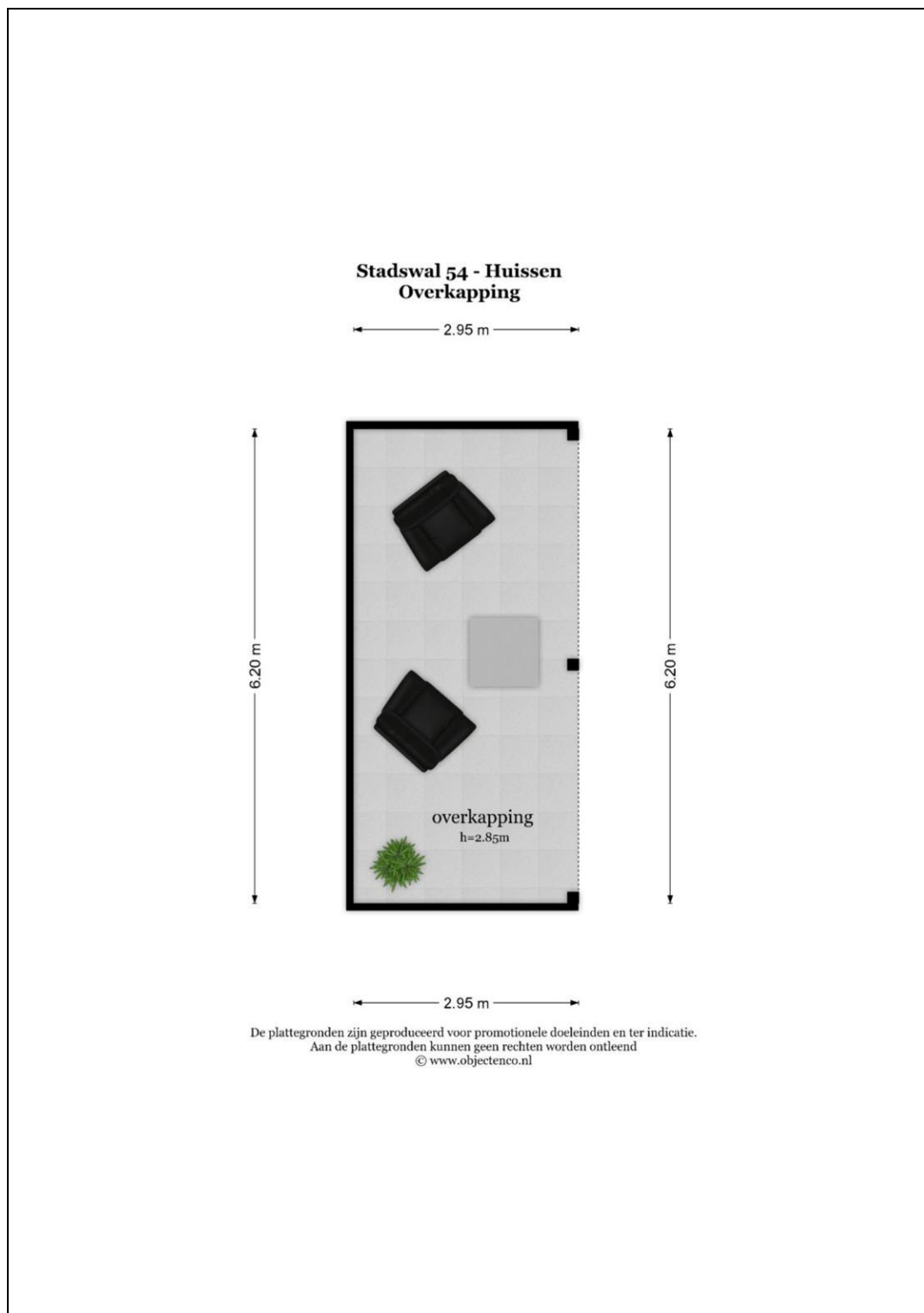
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stadswal 54
Postcode / Plaats	6851 CX HUISSEN
Gemeente	Huissen
Sectie / Perceel	I / 3431
Oppervlakte	661 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Stadswal 54
Postcode / Plaats	6851 CX HUISSEN
Gemeente	Huissen
Sectie / Perceel	I / 4000
Oppervlakte	45 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp in trapgat	☒	☐	☐	☐
- Plafonnieres toilet boven en gastenverblijf	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kelderschappen, Grijs meidenkast op slaapkamer achter, Metalen zwarte kast slaapkamer voorzijde	☒	☐	☐	☐
- Pax kast kledingkamer en kinderkamer, witte vitrinekast tussen tuinkamer en keuken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen woonkamer gaan mee	☐	☒	☐	☐
- overige gordijnen te weten in gastenverblijf en op slaapkamer voorzijde blijven achter	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Keramische vloertegels Grillo	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Elektrische haard met schouw in tuinkamer	☒	☐	☐	☐
- Witte vitrinekast tussen keuken en tuinkamer kan worden overgenomen.	☐	☐	☒	☐
- Meubels Gastenverblijf, te weten: eetkamertafel, vakkenkast en 2-persoons bed met nachtkastjes	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Vrijstaande vrieskast (ladekast) in de kelder	☐	☐	☒	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinbeeld, robot zwembad	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Solar Inbouwspots rondom zwembad	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Zweefparasol met voet, tuintafel bij loungeset	☐	☐	☒	☐
Smeedijzeren potten in voortuin, tuinbank, div. vogelhuisjes aan overkapping	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Buitenpotten los, dressoir (buitenkeukentje)	☐	☒	☐	☐
- Tuinmeubels: 8-persoons Teakhouten tuintafel en stoelen met zitkussens en loungeset met gashaard en zitkussens	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

EXTRA INFORMATIE

In de koopakte worden de volgende artikelen opgenomen:

- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst weer 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 slechts als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. De brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Waarborgsom/Bankgarantie

Bij alle prijsonderhandelingen is een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom een standaard voorwaarde.

Bouwkundige keuring & funderingsonderzoek

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 zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Notariskeuze en kosten

In de koopakte van het onderhavige pand wordt opgenomen dat de notariskeuze bepaald wordt door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (totaal € 200,-- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest buiten de plaats waar de onroerende zaak gelegen is zijn de kosten, voor een eventuele volmacht t.b.v. de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule BBMI

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. De BBMI is de branchebrede meetinstructie. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet-zelf-bewoningsclausule

Indien verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt dan wordt er standaard een niet-bewonersclausule in de koopakte opgenomen, omdat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen respectievelijke gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen, omdat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule

Bij woningen tot en met bouwjaar 1993 wordt standaard de asbestclausule in de koopakte opgenomen, dat er gezien het bouwjaar asbest in de woning aanwezig kan zijn.

De "as is-where is" clause

De koper aanvaardt de woning in de staat waarin het zich bevindt op het moment van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.