



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP

van Wijkstraat 1
Huissen

VRAAGPRIJS € 685.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Karaktervolle vrijstaande woning met verrassende indeling en veel woon-/gebruiksmogelijkheden.

Karaktervolle vrijstaande jaren '50 woning met verrassende indeling en volop mogelijkheden! Deze sfeervolle, royale woning (200 m²) combineert de authentieke charme van de jaren '50 met het comfort van nu. De woning is door de jaren heen met zorg gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij de karakteristieke uitstraling behouden is gebleven. Wat deze woning bijzonder maakt, is de verrassende indeling met 2 woongedeeltes, ieder met een eigen entree, keuken en leefruimte. Hierdoor biedt de woning volop mogelijkheden voor kangoeroewonen, mantelzorg of meerdere generaties onder één dak, met behoud van ieders privacy. Ook voor een groot gezin of een praktijk of kantoor aan huis biedt de woning veel mogelijkheden. De woning beschikt over 4 slaapkamers, 2 badkamers, 2 keukens, 2 woonkamers en diverse bergingen. De sfeervolle tuin met verschillende zitplekken en de ruime eigen oprit maken het geheel compleet.

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk 'Het Zand', nabij ontmoetingsplekken kerkgebouw de Zandse Kerk, het gemeenschapshuis en (in aanbouw zijnde) IKC Het Sterrenbos. Speel- en trapvelden, supermarkt en bushalte bevinden zich op loopafstand. In enkele minuten fiets je naar het bruisende centrum van Huissen met supermarkt, veel leuke winkels, horecagelegenheden en de wekelijkse markt. Medische- en sportfaciliteiten zijn in de buurt te vinden. Ook de bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en het landelijke (snel)wegennet is uitstekend.

INDELING.

Indeling voorhuis:

Begane grond: via eigen oprit een slingerend pad naar de voordeur. Entree/hal met karaktervolle terrazzo-tegelvloer, authentieke trapopgang, glas-in-loodraam opzij, garderobe, meterkast, toilet (geheel in stijl aansluitend en v.v. toilet, wastafel en afzuiging) en kelder. De kelder heeft een kelderraam en beslaat de ruimte onder de hal en trapopgang.

Fraaie glas-in-lood-paneel-schuifdeur naar de woonkamer waar een robuuste eikenhouten parketvloer ligt en waar veel licht binnenstroomt door de ramen en de erker met openslaande deuren naar de tuin opzij. Open doorloop naar de riante keuken in de aanbouw aan de achterzijde. Het ruime kookvertrek is ingericht met een grote koelkast, separate 3-ladenvriezer, stoer elektrisch fornuis met 5 warmtezones en 3 ovens, afzuigschouw, vaatwasser en veel bergruimte in de apothekerskast, pannencarroussel, laden en kasten.

Eerste verdieping: trapopgang met kleurrijk glas-in-loodraam in de zijgevel naar de overloop. Overloop met stoere houten plankenvloer, luik naar de vliering en deuren naar de 3 slaapkamers en de badkamer. Naast de 1e slaapkamer aan de voorzijde grenst de badkamer, ingericht met een douchecabine, wandcloset, gemetseld wastafelmeubel met spiegel, afzuiging en raam. De 2e slaapkamer heeft een raam aan de linker-oprit-zijde. De hoofdslaapkamer is de ruimste en bevindt zich aan de rechterzijde van de woning.

Hiervandaan is er een doorloop naar de ruimte in de aanbouw. Deze ruimte is een multifunctionele 'verbindingskamer' tussen het voor- en achterhuis, heeft een dakkapel aan de rechterzijde, een groot dakraam (Velux) aan de linkerzijde, de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn er te vinden en in een kast bevindt zich de opstelplaats voor de cv-ketel (Atag i36ECZ, 2023, eigendom). Een deur brengt je naar de 4e slaapkamer die onderdeel uitmaakt van het achterhuis.

Indeling achterhuis:

Begane grond: via de oprit en een houten poort toegang tot de 2e voordeur opzij. Entree/hal met vaste wandkast, zijraam, garderobe en speels gebogen gevormde toiletruimte (met wandcloset, fontein en afzuiging). Doorloop rechtsom naar een tweede hal met trapopgang en (deel van) schuifpui naar de tuin opzij.

Vanuit de entree/hal deur naar de keuken, die modern en greeploos is uitgevoerd en uitgerust is met een vaatwasser, inductiekookplaat met 4 warmtezones en geïntegreerde afzuiging (Bora) en een diepe gootsteen (met snel warmwater door de elektrische warmwaterboiler). In een separate keukenkast zijn de koelkast en oven opgenomen en verder is er voldoende bergruimte beschikbaar.

INDELING (vervolg) •

Deur naar de bijkeuken met douchecabine, eenvoudig keukenblok met gootsteen, aansluitingen voor wasmachine en droger en een vaste kast. In de hal en keuken is vloerverwarming aanwezig. Vanuit de berging leidt een deur naar een houten aanbouw, deels afgesloten middels openslaande deuren naar de tuin, deels met doorloop naar de oprit links opzij.

Deze houten aanbouw verbindt werkplaats annex hal naar de (de met een schuifdeur toegankelijke) vrijstaande woon-/zitkamer (voormalige garage). Deze woonkamer heeft een groot raam richting oprit, 2 ramen richting de tuin en is voorzien van airconditioning. Een deel van de vliering is open, een ander deel is toegankelijk middels 2 luiken. Het raam richting oprit kan (extra) worden afgesloten met openslaande (garage)deuren.

Eerste verdieping: Trapopgang vanuit de 2e hal naar de slaapkamer met een raam in de topgevel achterin en een grote dakkapel aan de linkerkant van de woning. Er is een eenvoudige toiletruimte gerealiseerd en achter de knieschotten aan weerszijden is veel berg- en garderoberuimte beschikbaar. Een deur verbindt het achterhuis met de tussenkamer in het voorhuis.

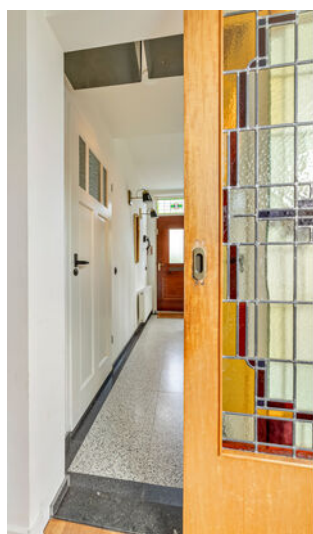
Tuin en bijgebouwen: op de oprit is ruimte voor het parkeren van 2 voertuigen. Een houten poort leidt naar het achterhuis enerzijds en een houten berging (voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en/of scooters en/of vuilcontainers). Bij het achterhuis hoort een knusse, besloten achtertuin met afwisselende beplanting, waaronder bloemen- en vruchtdragende planten en struiken en er is een kippenhok met ren. Deze tuin is afgeschermd van de zij- en voortuin, die vanuit het voorhuis toegankelijk zijn. Paden en beplanting wisselen elkaar op een speelse wijze af en vormen een geheel.

In de zijtuin is een vrijstaande houten berging (v.v. elektriciteit) aanwezig, met daaraan verbonden een pergola die voor- en achtertuin verbindt. Aan de houten berging is een serre-achtige ruimte aanwezig met veel glas. Het terras opzij van de woning is een heerlijke plek om neer te strijken in de middagzon.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Oorspronkelijk gebouwd in omstreeks 1954 is de karaktervolle woning in omstreeks 1997/1998 uitgebreid met het achterhuis en een vrijstaand stenen bijgebouw. Het geheel is voorzien van dubbel glas (waaronder voorzetramen voor het dubbel glas in het voorhuis), het achterhuis is geheel voorzien van vloer-, wand- en dakisolatie. Op het dak liggen 14 energiebesparende zonnepanelen, in de woonkamer van het voorhuis is een decentrale WTW-installatie aanwezig en het bijgebouw is voorzien van airconditioning. De woning beschikt over energielabel C. In 2021 zijn beide keukens vernieuwd, in 2024 zijn de kozijnen en deuren buiten opnieuw geschilderd en in 2026 zijn de dakgoten vernieuwd. Door haar indeling is de woning flexibel; kangoeroe-wonen, kantoor- of praktijk aan huis behoren tot de mogelijkheden. In het dakbeschot van het voorhuis zijn asbestverdachte platen verwerkt.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 203 m²

Overige inpandige ruimte: 9 m²

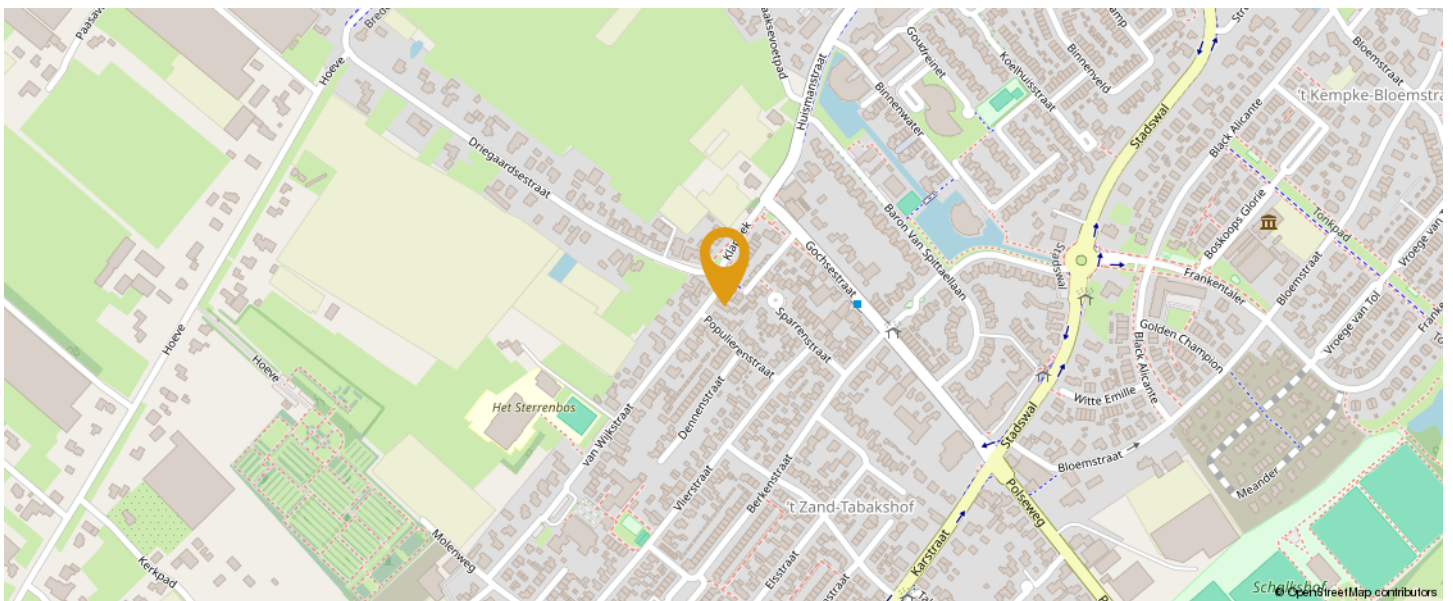
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud woonhuis: 800 m³

Perceeloppervlakte: 465 m²

Energielabel: C



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



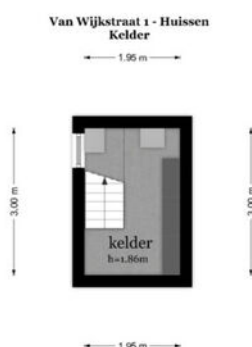
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

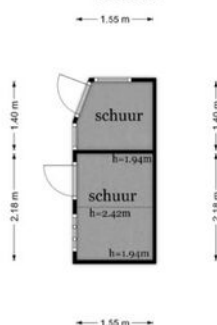
Kelder



PLATTEGRONDEN.

Vrijstaande berging voorhuis

Van Wijkstraat 1 - Huissen
Schoor



KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 1888	kadaster 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

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 aanbieding. 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.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

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 verkoper rustende mededelingsplicht. 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 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 (vloeï)-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