

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Alle ruimte voor de toekomst

Te koop



HUISSEN

Touwslagersbaan 10

Vraagprijs:

€ 895.000,- k.k.



Bijzonder verhaal

Hier, op grond die ooit deel uitmaakte van het glastuinbouwbedrijf van de familie, werd in 2001 een woning gebouwd met een duidelijke gedachte: een fijn thuis voor nu, maar ook voor later. Ruim, comfortabel en zo ingedeeld dat je er een leven lang kunt blijven wonen.

Die gedachte maakt deze woning vandaag net zo aantrekkelijk als toen. Want wat voor de ene bewoner een heerlijk huis is om gelijkvloers te wonen, biedt een gezin juist volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te delen.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	202 m ²
Perceeloppervlakte	596 m ²
Inhoud	702 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk





Een huis met een
verleden,
en alle ruimte
voor de toekomst



Licht

Grote raampartijen en de brede erker aan de tuinzijde halen het daglicht en het groen naar binnen



Touwslagersbaan 10

Een huis met een verleden. En alle ruimte voor de toekomst.

Ruimte om te leven

Met circa 202 m² woonoppervlakte, een perceel van 596 m² en een verrassend veelzijdige indeling is dit een woning waar je alle kanten mee op kunt.

Dat merk je meteen bij binnenkomst. De royale hal met zijn lichte trapopgang en glas-in-looddetails geeft het huis een prettige, verzorgde uitstraling. Vanuit hier bereik je de verschillende vertrekken op de begane grond.

De **woonkamer** is met circa 60 m² heerlijk ruim. Grote raampartijen en de brede erker aan de tuinzijde halen het daglicht en het groen naar binnen. Er is alle ruimte voor een royale zithoek, een grote eettafel of misschien wel dat fijne leeshoekje waar je altijd al van droomde. De tuin vormt hier een prachtig decor dat met de seizoenen verandert.

De **woonkeuken** is een vertrek op zichzelf. Een gezellige plek met ruimte voor een flinke eettafel, waar je 's morgens rustig de krant leest en later op de dag samenkomt om te koken, te eten en bij te praten. Dankzij de ramen aan meerdere zijden is ook hier volop daglicht.

Alles wat je nodig hebt, op de begane grond

Bij de bouw van deze woning is bewust nagedacht over de toekomst. Daarom bevinden zich op de begane grond niet alleen de woonkamer en keuken, maar ook een volwaardige slaapkamer en badkamer.

De slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en heeft openslaande deuren naar het terras en de tuin. Hoe fijn is het om op een mooie ochtend de deuren open te zetten en direct het groen in te kijken?

De badkamer beschikt over een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet.

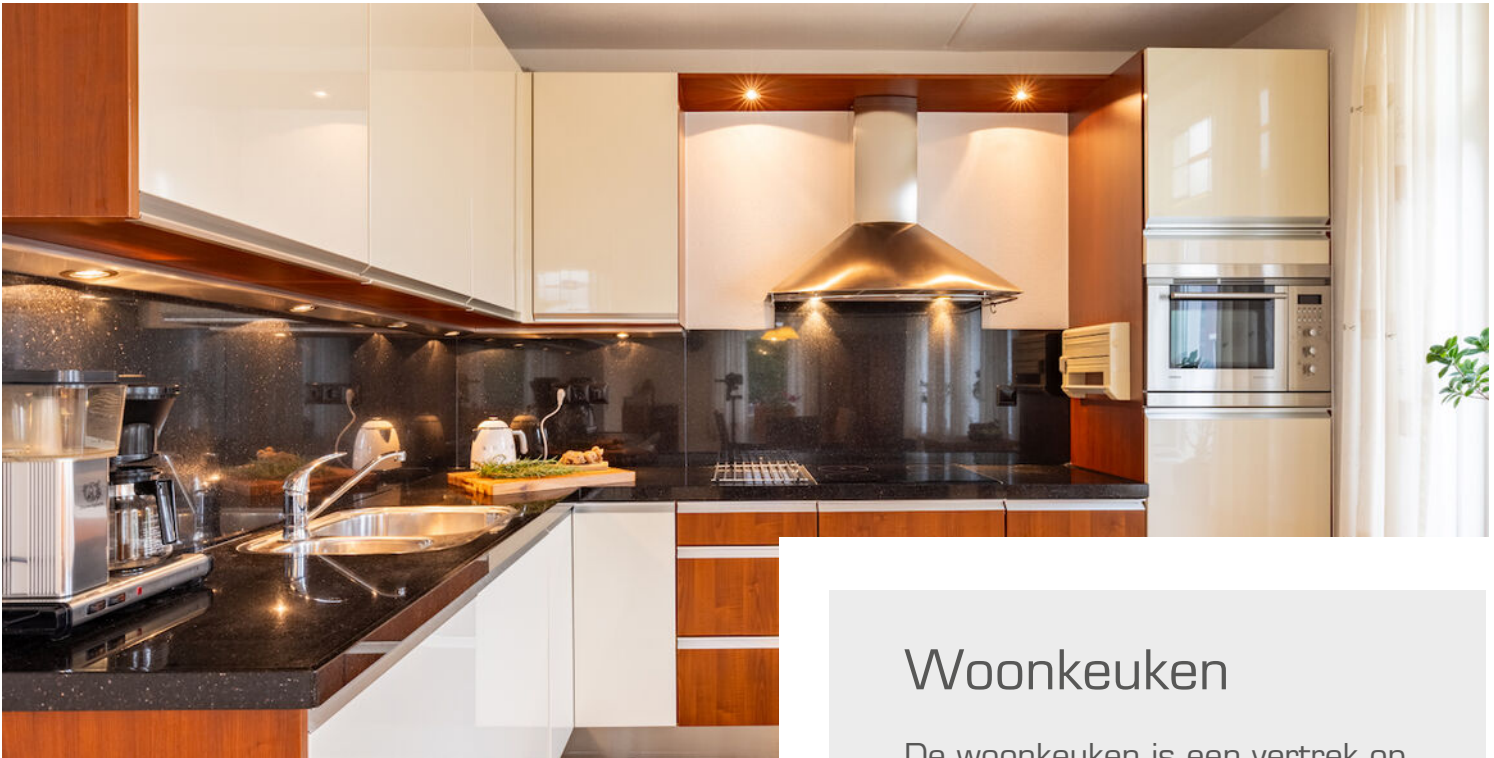
Ook praktisch is er goed over de indeling nagedacht. Zo is er een bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en een doorgang naar de aangebouwde garage. Het resultaat is een woning waarin je comfortabel gelijkvloers kunt wonen, zonder afstand te hoeven doen van ruimte voor logees, hobby's of familie.

Een verdieping vol mogelijkheden

Wie de trap naar boven neemt, ontdekt misschien wel de grootste verrassing van het huis.

Naast een ruime slaapkamer bevindt zich hier een bijzonder grote, open ruimte die jarenlang als biljart- en hobbykamer is gebruikt. Een heerlijke plek om samen te komen, maar vooral ook een ruimte die uitnodigt om verder te denken.

Want heb je behoefte aan meer slaapkamers? Een fijne thuiswerkplek? Een speelkamer voor de kinderen? Of misschien een combinatie van dit alles? De oppervlakte en indeling bieden volop mogelijkheden om hier meerdere afzonderlijke kamers te realiseren.



Woonkeuken

De woonkeuken is een vertrek op zichzelf. Een gezellige plek met ruimte voor een flinke eettafel, waar je 's morgens rustig de krant leest en later op de dag samenkomt om te koken, te eten en bij te praten. Dankzij de ramen aan meerdere zijden is ook hier volop daglicht.





Beneden slapen

De slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en heeft openslaande deuren naar het terras en de tuin. Hoe fijn is het om op een mooie ochtend de deuren open te zetten en direct het groen in te kijken?





Praktisch

De aangebouwde stenen garage is met een lengte van ruim acht meter opvallend royaal. Er is ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap en allerlei spullen die je graag bij de hand hebt. Bovendien beschikt de garage over een elektrische deur, water en elektra en een extra bergzolder.



Verdieping

Wie de trap naar boven neemt, ontdekt misschien wel de grootste verrassing van het huis. Naast een ruime slaapkamer bevindt zich hier een bijzonder grote, open ruimte die jarenlang als biljart- en hobbykamer is gebruikt. Een heerlijke plek om samen te komen, maar vooral ook een ruimte die uitnodigt om verder te denken.

Ook is er op deze verdieping een toiletruimte die mogelijk kan worden aangepast tot een tweede badkamer.







Ruimte

De oppervlakte en indeling van de verdieping bieden volop mogelijkheden om hier meerdere afzonderlijke kamers te realiseren





Tuin

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote kwaliteiten van deze woning. Met zijn royale afmetingen, volwassen beplanting en verschillende terrassen is dit veel meer dan zomaar een stukje buitenruimte. Het is een groene plek waar je de drukte van alledag gemakkelijk achter je laat.





Verdieping

- vervolg -

Ook is er op deze verdieping een toiletruimte die mogelijk kan worden aangepast tot een tweede badkamer. Daarmee kan de bovenverdieping uitgroeien tot een volwaardige slaapverdieping voor een gezin.

Verder is er volop bergruimte, onder andere op de ruime bergzolder. Het mooie is dat je hier niet vastzit aan een bestaande indeling. Je kunt de ruimte laten aansluiten op jouw leven, nu en in de toekomst.

Een tuin om verliefd op te worden

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote kwaliteiten van deze woning. Met zijn royale afmetingen, volwassen beplanting en verschillende terrassen is dit veel meer dan zomaar een stukje buitenruimte. Het is een groene plek waar je de drukte van alledag gemakkelijk achter je laat.

Direct achter de woning ligt een ruim terras, waar je heerlijk buiten kunt eten of met een kop koffie van de ochtend kunt genieten. Verderop wisselen gazon, borders, siergrassen, struiken en bomen elkaar af. De tuin heeft een natuurlijke, volwassen uitstraling en biedt veel privacy.

Er zijn verschillende plekje's om te zitten. In de zon, in de schaduw, met uitzicht op het huis of juist verscholen tussen het groen. Achter in de tuin staat bovendien een houten tuinhuis. Voor wie van tuinieren houdt, is dit een heerlijke plek. Maar ook voor een gezin met kinderen is er alle ruimte om buiten te spelen en te genieten.

En dankzij de ligging op het zuiden kun je hier volop van het buitenleven profiteren.

Ook aan de praktische kant is gedacht. De aangebouwde stenen garage is met een lengte van ruim acht meter opvallend royaal. Er is ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap en allerlei spullen die je graag bij de hand hebt. Bovendien beschikt de garage over een elektrische deur, water en elektra en een extra bergzolder. Ook op de eigen oprit is parkeergelegenheid aanwezig.

De woning is gebouwd in 2001 en beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende beglazing en vloerverwarming in de woonkamer en keuken. Ook zijn er twaalf zonnepanelen aanwezig. Samen met het energielabel A vormt dit een prettige basis voor comfortabel wonen.



Duurzaam

De woning uit 2001 is voorzien van vloer-, muur-, en dakisolatie en is voorzien van HR++ glas.

In 2003 zijn er 12 zonnepanelen aangebracht. De woning heeft hiermee een Energielabel A gekregen.

Lijst van zaken

	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			
- Kast slaapkamer	X		
- Boekenkast kamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Centraal stofzuigersysteem	X		
- Kapstok hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Rustig wonen

Touwslagersbaan 10 ligt in een rustige woonomgeving, op loopafstand van de natuur in de uiterwaarden en het Slingerbos maar ook van het gezellige centrum van Huissen. Winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen zijn daardoor gemakkelijk bereikbaar.

Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen is prettig. Arnhem, Nijmegen en de snelwegen zijn goed bereikbaar, waardoor je hier rustig woont zonder afgelegen te zitten. Een fijne combinatie van ruimte, groen en de voorzieningen van de stad dichtbij.

Een plek met een verhaal. Klaar voor een nieuw hoofdstuk.

Op de plek waar vroeger de kassen en landbouwgronden van de familie lagen, ontstond rond de eeuwwisseling een nieuwe woonomgeving. De oorspronkelijke eigenaren lieten hier hun eigen huis bouwen. Een huis waarin ruimte was voor het dagelijks leven, voor hobby's, voor familie en voor de toekomst.

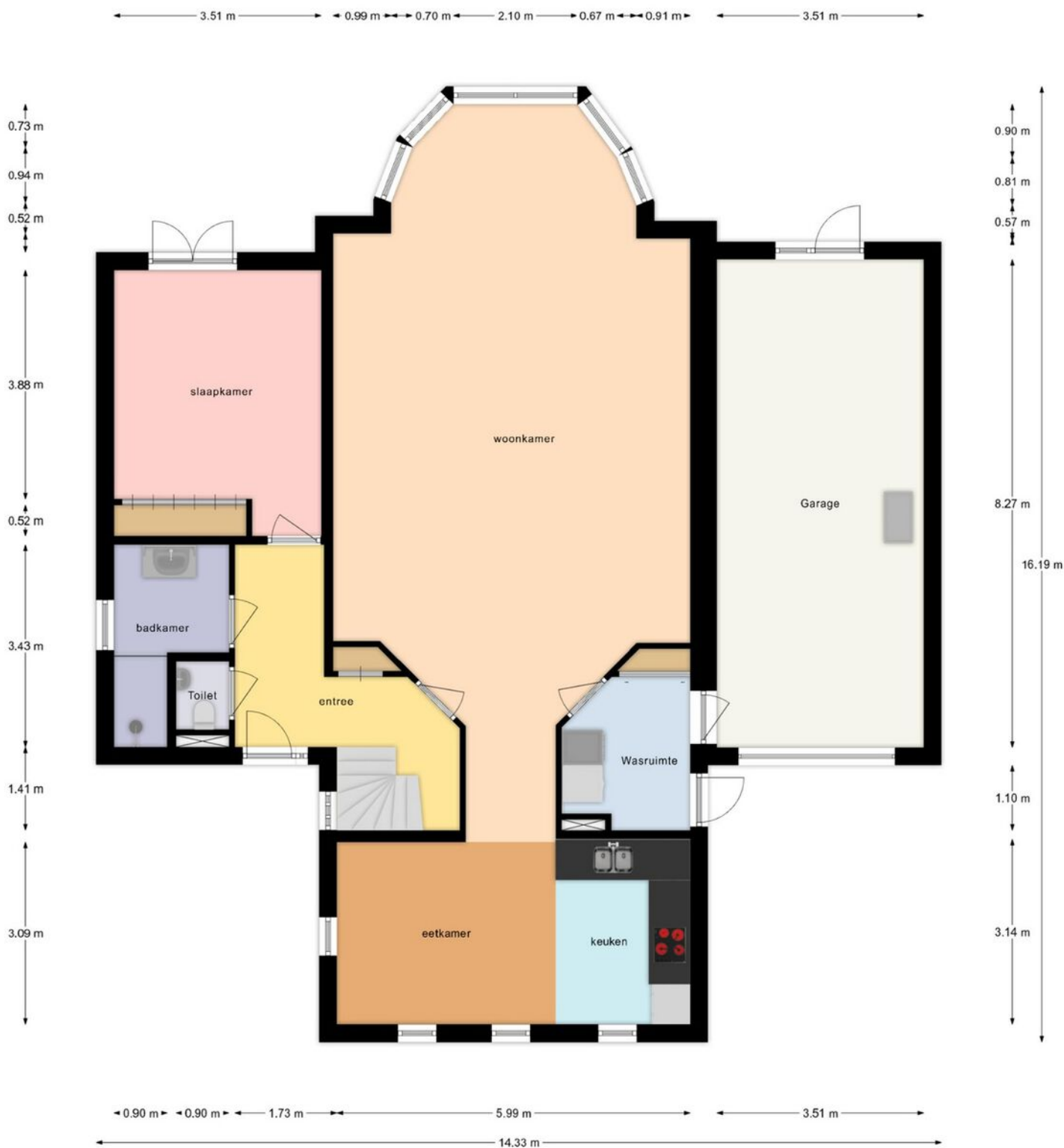
Nu is het tijd voor nieuwe bewoners om hier hun eigen verhaal te beginnen.

Misschien zoek je een royaal gezinshuis met ruimte voor iedereen. Misschien wil je juist comfortabel gelijkvloers wonen, met alle vrijheid om boven te werken, gasten te ontvangen of je hobby's uit te oefenen.

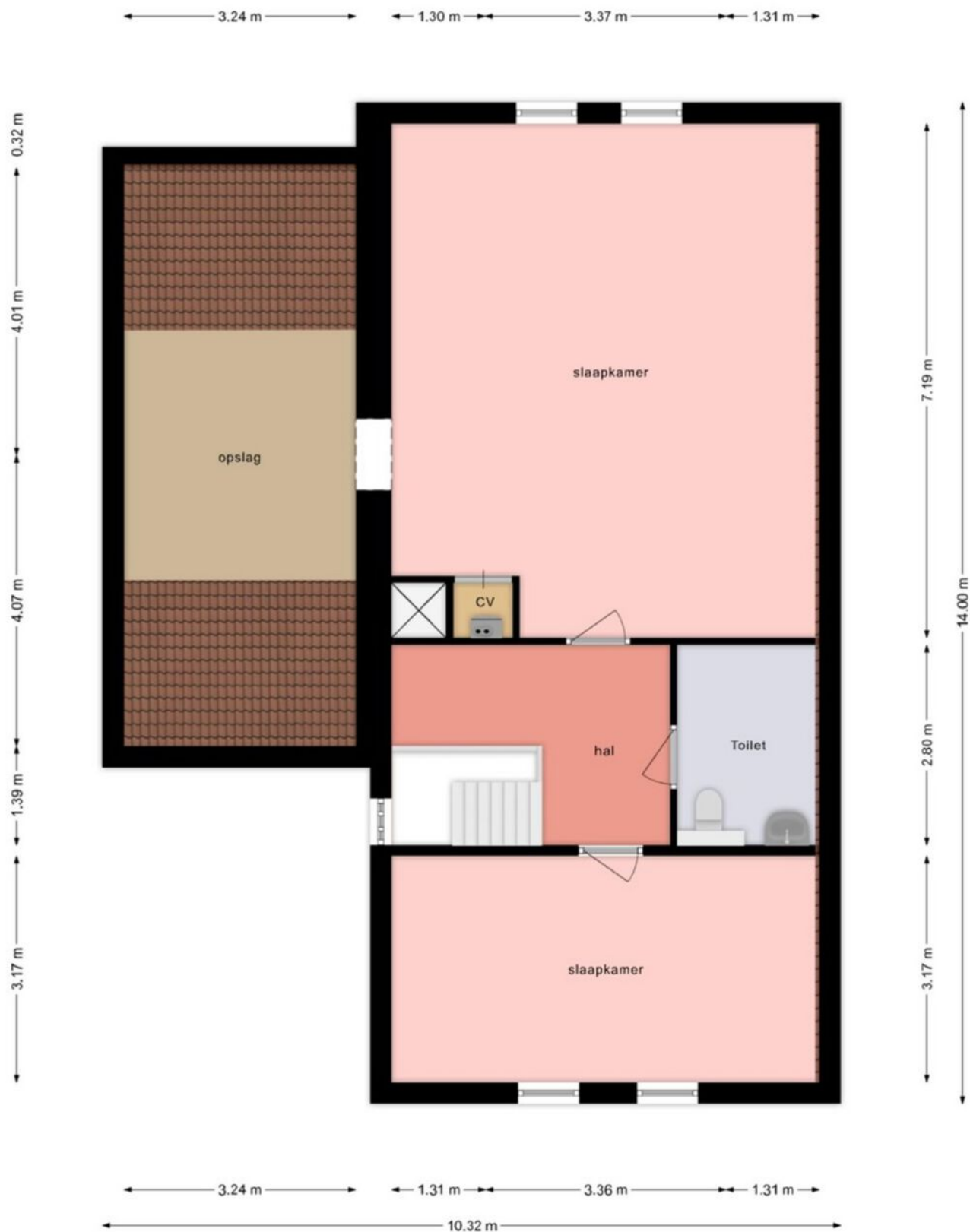
Wat je woonwensen ook zijn, **Touwslagersbaan 10 biedt de ruimte om er jouw thuis van te maken.**



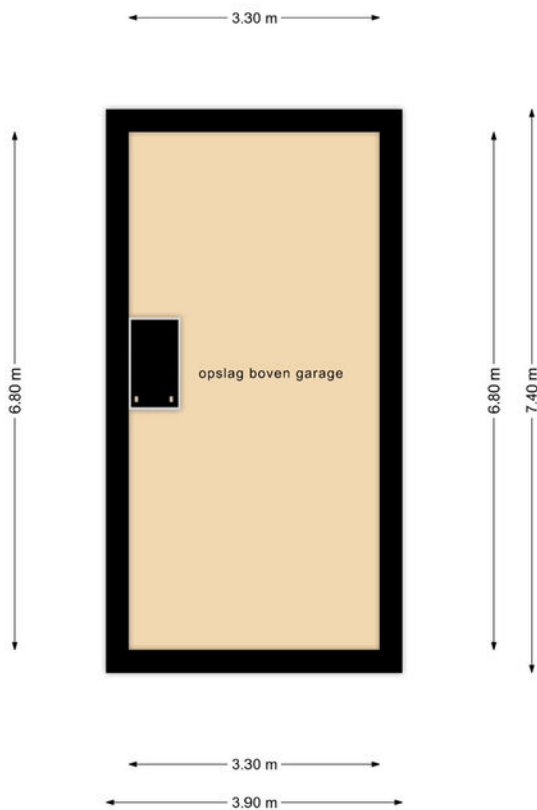
Plattegrond begane grond



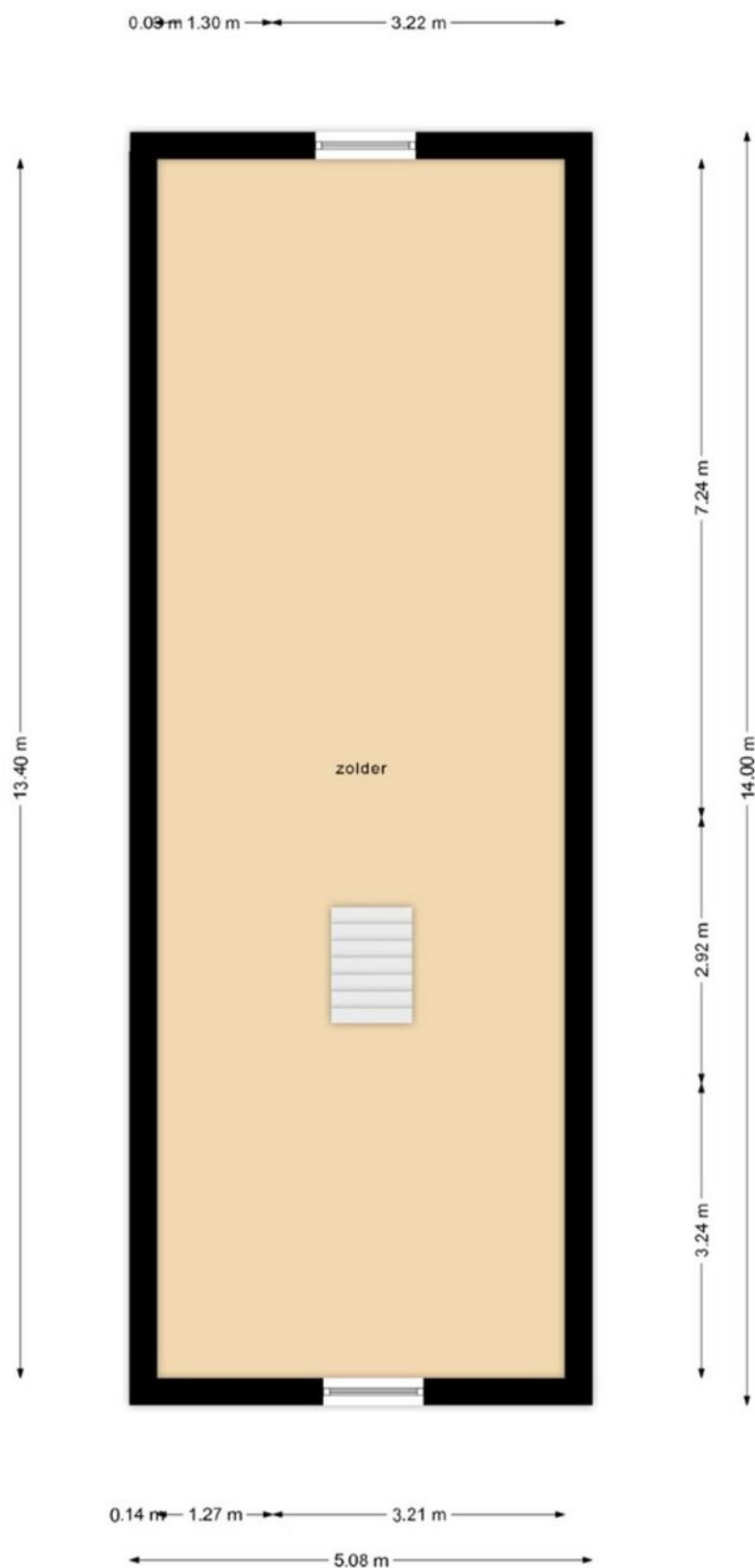
Plattegrond verdieping



Plattegrond bergzolder boven garage



Plattegrond bergzolder boven woonhuis



Plattegrond



Plattegrond



> Bekijk deze
woning online!

touwslagersbaan10.nl

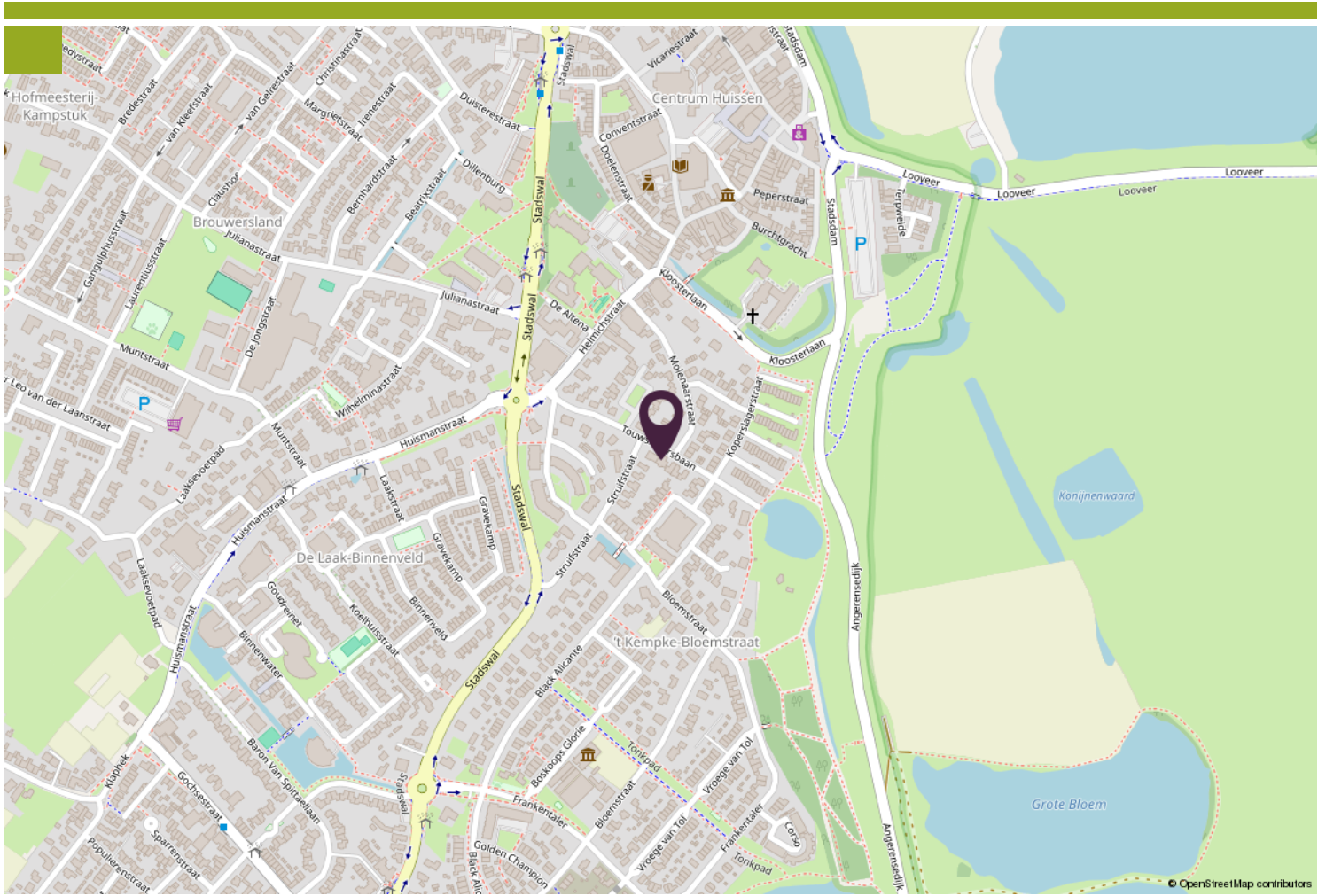
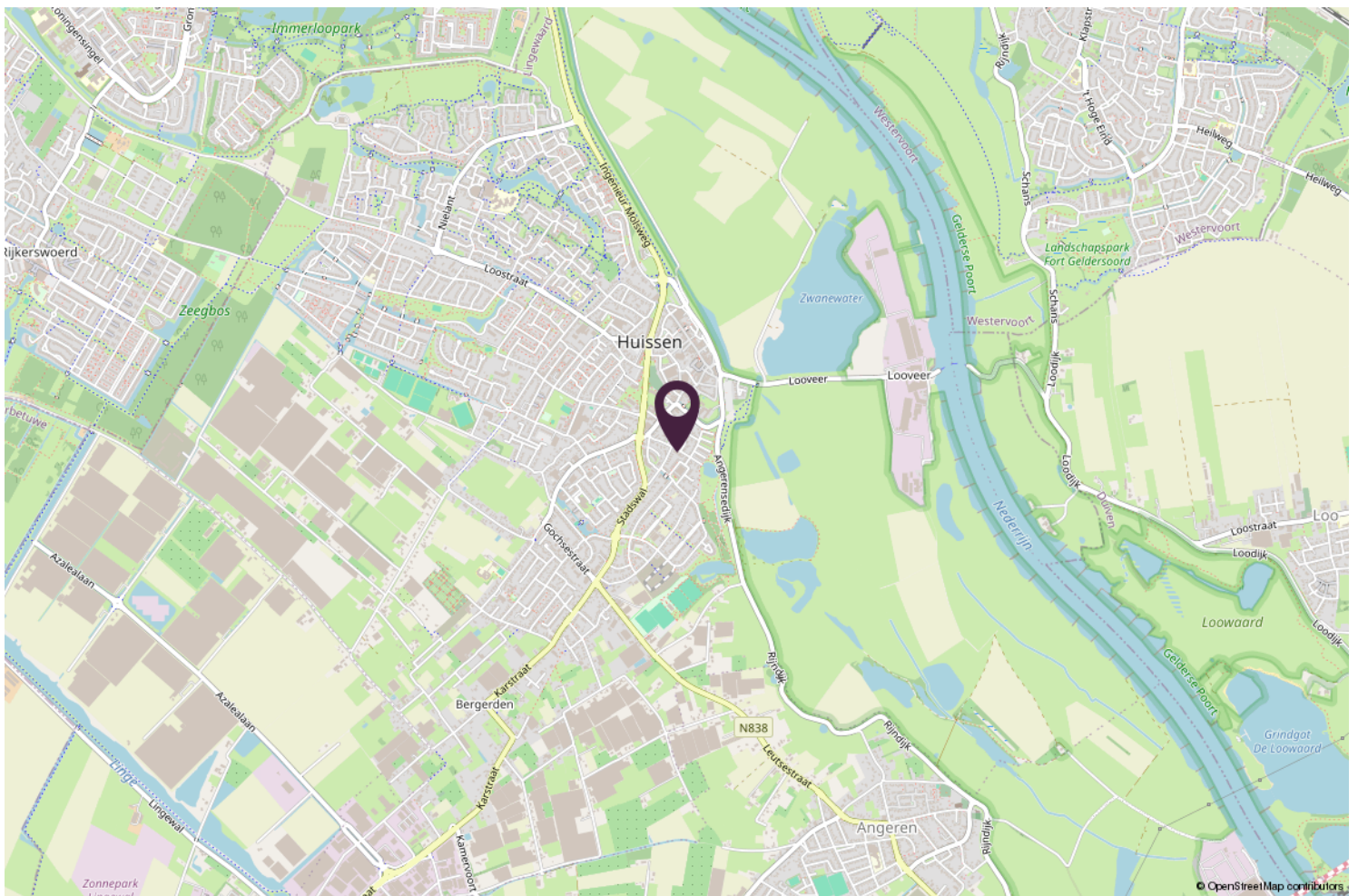
Stad & Land
makelaardij

Touwslagersbaan 10, HUISSEN



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huissen

E

2610

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.

kadaster





Wonen in...

Huissen

landelijk maar dicht bij stad

Huissen ligt binnen in de landstreek Over-Betuwe maar is een onderdeel van de gemeente Lingewaard. De plaats heeft 19.725 inwoners (2023) waarmee het de grootste kern van de gemeente is. Het is gelegen aan twee rivieren: de Nederrijn en de Linge. Hoewel Huissen door de ligging tussen Arnhem en Nijmegen momenteel vooral een forensenstad is, speelt de historisch belangrijke (glas)tuinbouw nog steeds een grote rol. Het aangrenzende Bergerden is een belangrijk

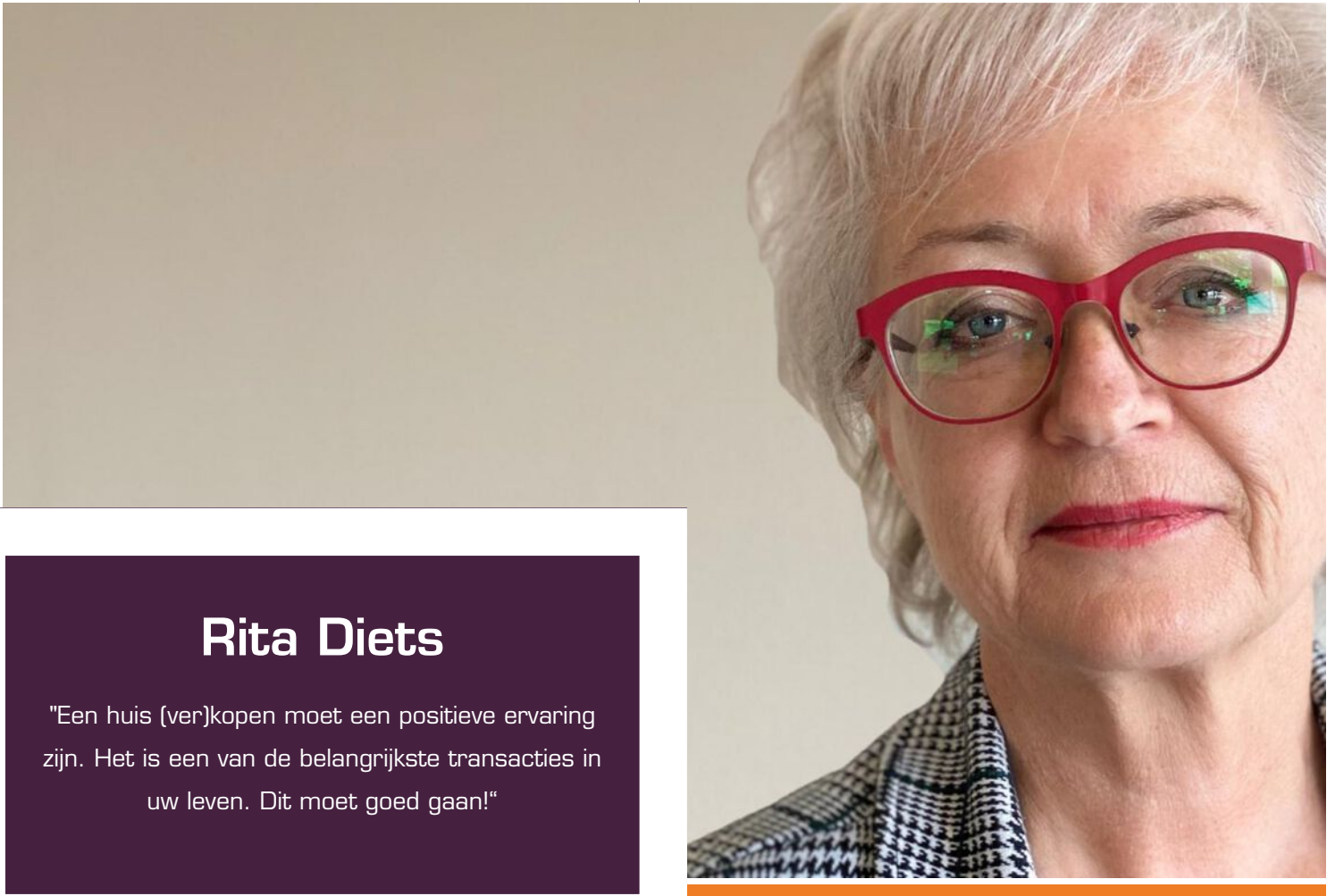
Huissen heeft op dit moment vijf basisscholen. Daarnaast is er een school voor voortgezet onderwijs (vmbo), en een vestiging van het ROC A12.

Huissen heeft diverse sportverenigingen, waaronder 2 voetbalverenigingen, en een tennisvereniging. Ook zijn er verschillende verenigingen gevestigd in Sporthal de Brink, onder andere voor handbal en volleybal. Daarnaast zijn er faciliteiten voor diverse andere sporten.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van “gunning” gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

