Hofmeesterij 34, 6852 ND Huissen

Koopsom € 695.000,- k.k.

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

Omschrijving

Deze verzorgde woning biedt verrassend veel leefruimte, meerdere slaapkamers, een complete badkamer en een royale zolderverdieping. Voeg daar de fijne buitenruimte, airconditioning in meerdere vertrekken en volop praktische bergruimte aan toe en je hebt een huis dat helemaal is ingericht op comfortabel dagelijks wonen.

Zodra je binnenstapt, valt de verzorgde uitstraling van de woning op. Lichte wanden worden gecombineerd met warme houttinten en stoere donkere binnendeuren, waardoor het geheel eigentijds maar tegelijkertijd sfeervol aanvoelt.

De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken en hier bevindt zich ook het moderne toilet met fonteintje. Een nette entree die meteen een goede eerste indruk geeft.

Een belangrijke plek in huis is de ruime leefkeuken. Hier draait het niet alleen om koken, maar vooral om samen zijn. Er is volop ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit al snel de plek wordt waar het dagelijkse leven zich afspeelt: 's ochtends samen ontbijten, kinderen die na school aan tafel aanschuiven, uitgebreid koken of met vrienden tot laat natafelen.

De keuken biedt een praktische hoeveelheid werk- en kastruimte en vormt samen met het eetgedeelte een fijne leefruimte. De lichte basis en warme materialen sluiten mooi aan bij de rest van het interieur.

Ook de overige leefruimte heeft een prettige, lichte uitstraling. Door de neutrale afwerking kun je hier eenvoudig je eigen woonstijl aan toevoegen, zonder dat er eerst een complete metamorfose nodig is.

En zodra het weer het toelaat, verplaatst het leven zich gemakkelijk naar buiten. De tuin vormt een fijne aanvulling op de leefruimte binnen en biedt volop mogelijkheden om verschillende plekken te creëren.

Denk aan een grote eettafel voor zomerse diners, een comfortabele loungeset voor de lange avonden of juist een plek waar kinderen lekker buiten kunnen spelen. Daarmee is de tuin niet alleen prettig voor wie graag rustig buiten zit, maar ook ideaal wanneer vrienden of familie langskomen.

Juist de combinatie van een gezellige leefkeuken binnen en voldoende ruimte buiten maakt dit een huis waarin je gemakkelijk mensen ontvangt. De barbecue aan, deuren open en genieten maar.

Via de recent vernieuwde trap bereik je 1e verdieping. Op de nieuwe trapbekleding zit levenslange garantie vanuit de leverancier. Op de 1e verdieping wordt het gevoel van ruimte voortgezet. Hier bevinden zich meerdere goed bemeten slaapkamers die stuk voor stuk op verschillende manieren kunnen worden gebruikt.

De royale hoofdslaapkamer biedt ruimschoots plaats aan een groot tweepersoonsbed en kastruimte. De houten vloer, rustige kleurstelling en fraaie accentwand achter het bed zorgen voor een warme sfeer. Airconditioning zorgt daarbij voor extra comfort op warme zomerdagen.

Ook de overige kamers zijn prettig van formaat en één daarvan is ook voorzien van airco. Kinderkamer, logeerkamer, werkkamer of kleedkamer? De indeling laat zich gemakkelijk aanpassen aan de levensfase en wensen van de nieuwe bewoners. Een van de kamers is momenteel ingericht met een bureau en veel kastruimte, waarmee direct zichtbaar wordt hoe veelzijdig de beschikbare kamers zijn.

De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd. Je beschikt over een ligbad, aparte douchecabine, toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De lichte wandtegels, het grote spiegeloppervlak en de houtlook vloer geven de badkamer een frisse en verzorgde uitstraling.

Via de 2e recent vernieuwde trap bereik je de bovenste verdieping en juist hier blijkt opnieuw hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

De zolder heeft door de schuine kap en zichtbare houten balken een eigen karakter. Dankzij de dakramen komt er bovendien prettig daglicht binnen. De vloeroppervlakte is royaal en achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte. Daarnaast is er een flinke kastenwand aanwezig.

Op deze verdieping bevindt zich naast een slaapkamer (wederom voorzien van airco) tevens de opstelling voor de wasmachine en droger, waardoor de praktische huishoudelijke functies mooi uit het zicht van de belangrijkste woonvertrekken zijn geplaatst.

Wat Hofmeesterij 34 aantrekkelijk maakt, is niet één afzonderlijk onderdeel, maar juist het totaalplaatje. Er is ruimte om samen te komen in de leefkeuken, ruimte om je terug te trekken in de verschillende slaapkamers, ruimte voor hobby's en spullen op zolder én ruimte om op mooie dagen lekker naar buiten te gaan.

Een fijne gezinswoning dus, met verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Een huis waar je vandaag prettig kunt wonen en dat ook voldoende ruimte biedt voor de plannen van morgen. Kom gerust even kijken!

Kenmerken

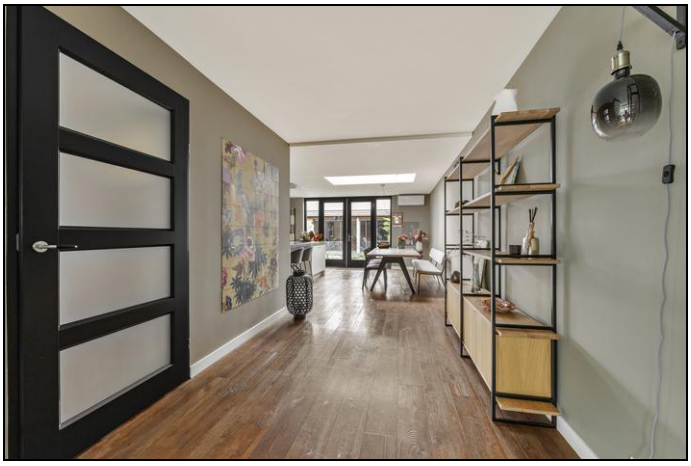
Koopsom	€ 695.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	614 m^3
Perceel oppervlakte	295 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	162 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1996
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 106 m^2
Garage	Aangebouwd steen
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas, HR++ glas, HR+++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Hofmeesterij 34
6852 ND HUISSEN

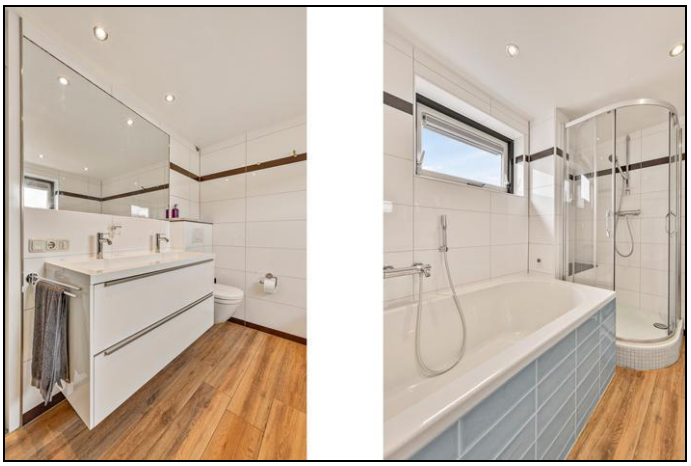
Foto's

Foto's

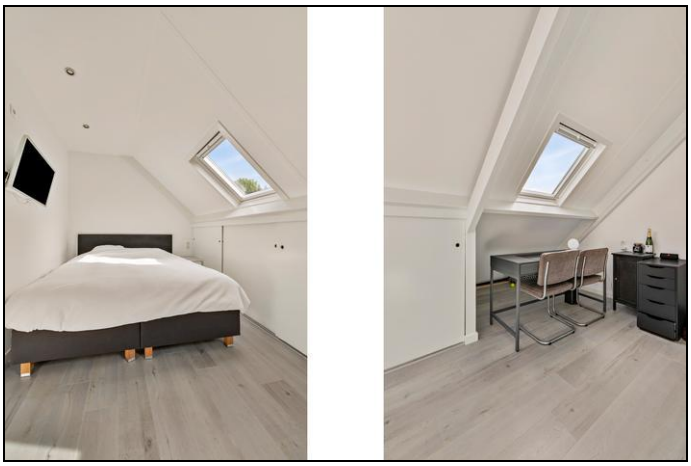


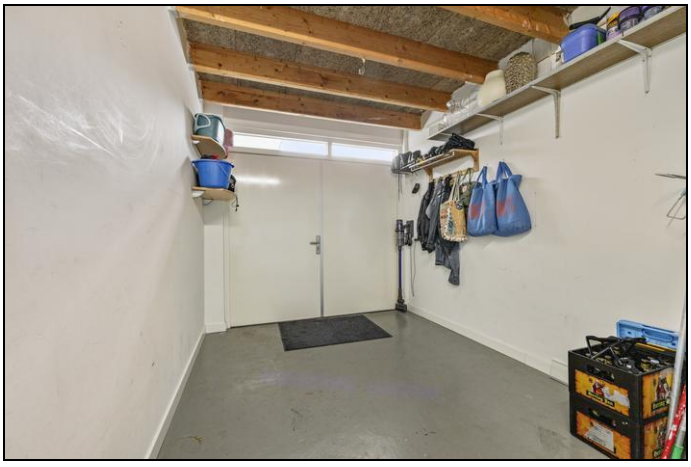
Foto's

Foto's

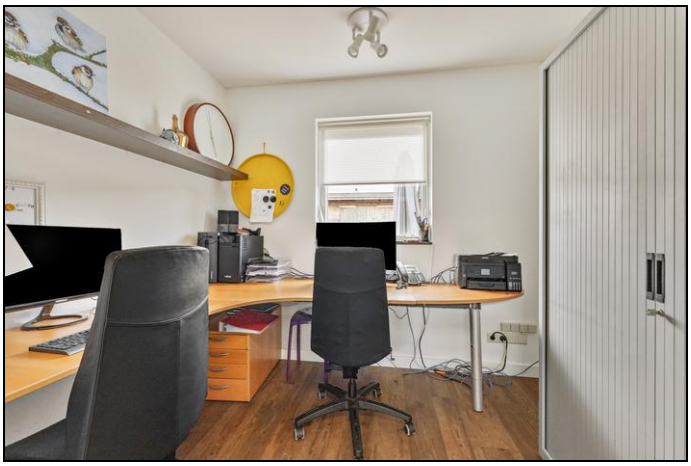


Foto's





Foto's

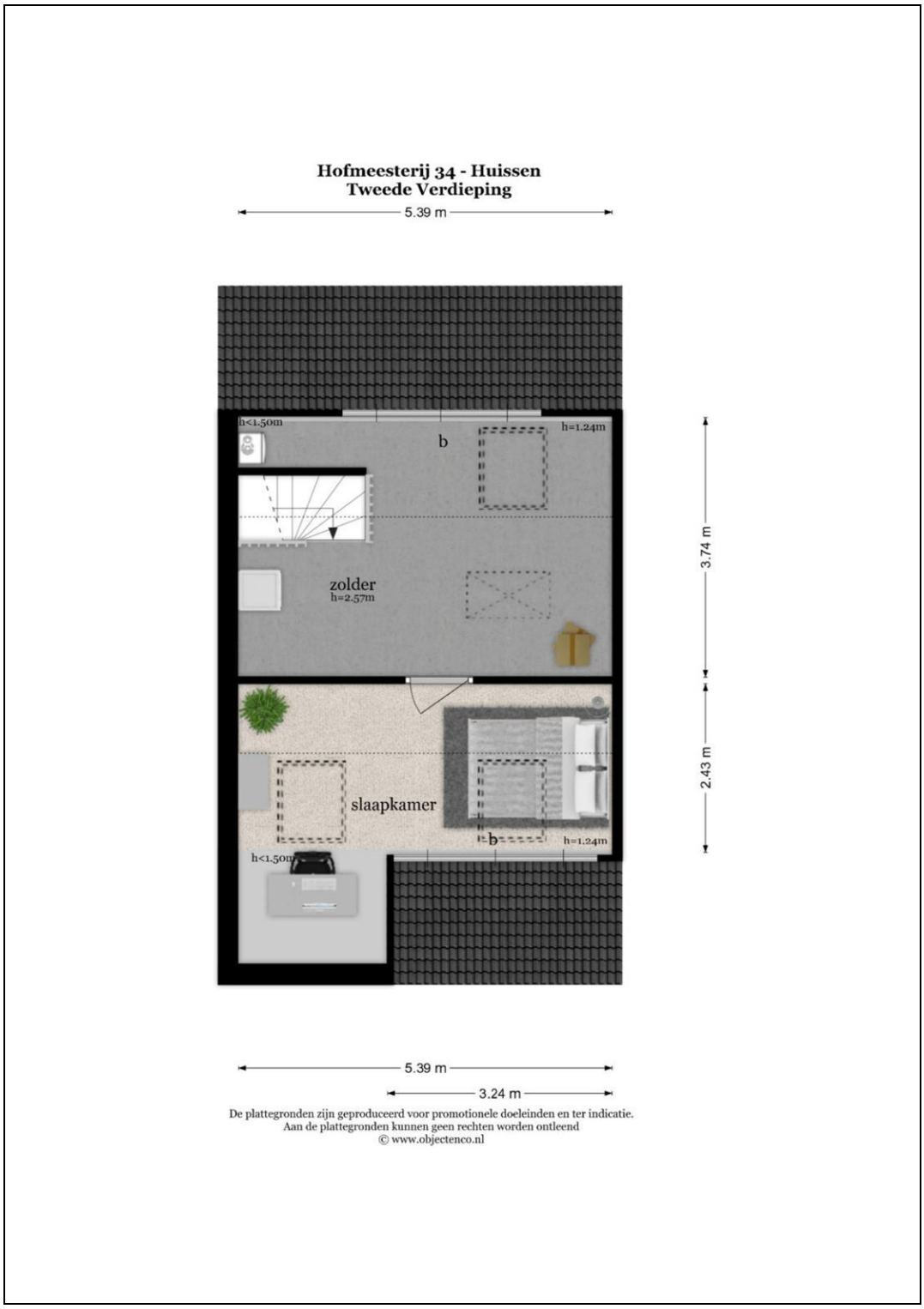


Foto's

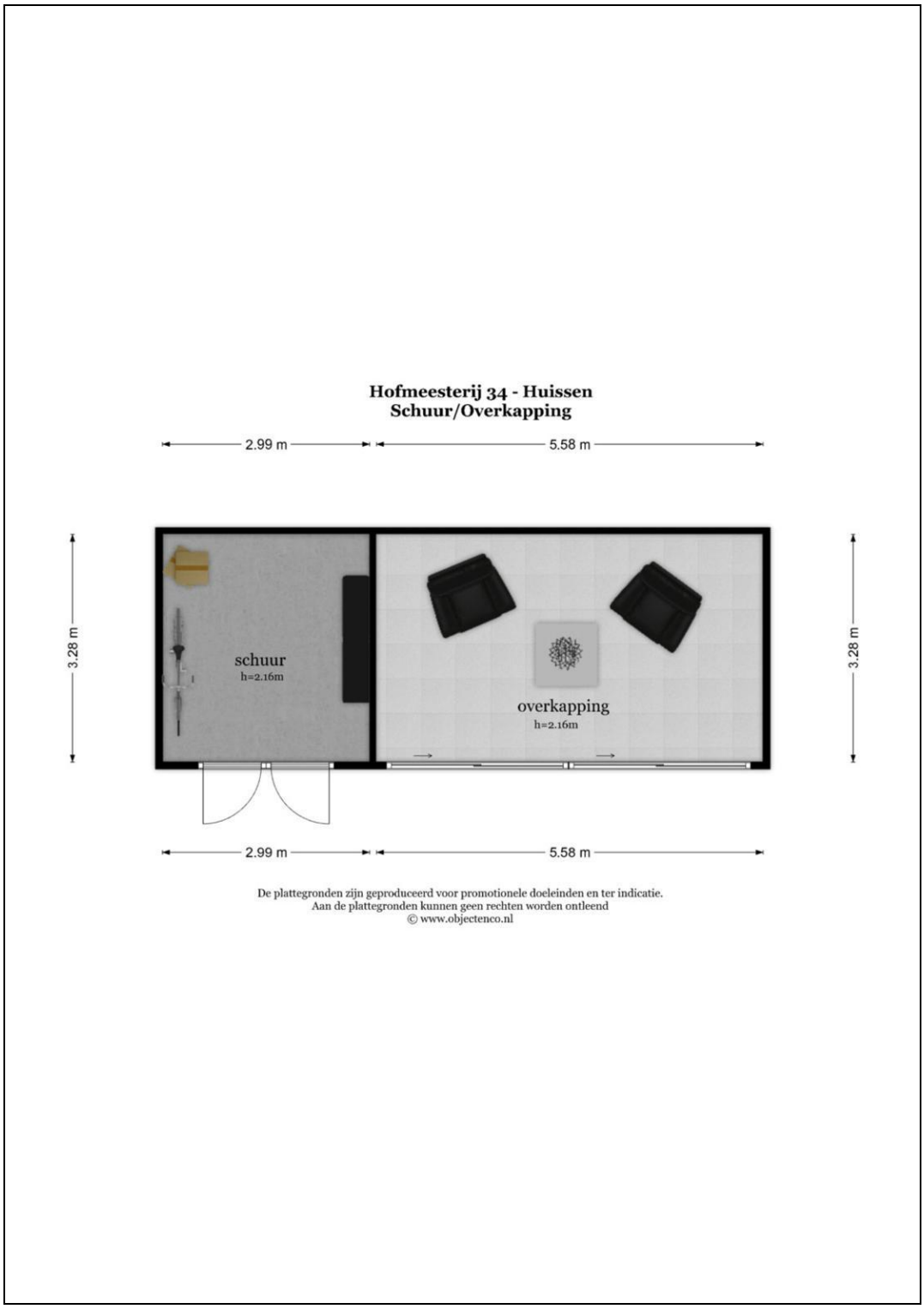
Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hofmeesterij 34
Postcode / Plaats	6852 ND HUISSEN
Gemeente	Huissen
Sectie / Perceel	I / 2855
Oppervlakte	295 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
– Inbouw koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
Losse planten in pot	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Vijver met vissen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

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 overge nomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

EXTRA INFORMATIE

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 gebruiksoppervlakte. 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-bewoners-clausule 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 bouwkwaliteit 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" clausule
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.