# Wordt dit
## jouw droomhuis?




**Stadswal Noord 27**

**HUISSEN**

**Vraagprijs € 399.000,- k.k.**

HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

**Hermsen Garantiemakelaars Huissen**
Vierakkerstraat 19
6851 BB, HUISSEN

026-3251159
huissen@hermsenmakelaars.nl
**www.hermsenmakelaarshuissen.nl**

# Wat leuk dat je interesse hebt
## in deze woning!

Op een centrale locatie, op steenworp afstand van het gezellige centrum van Huissen, ligt dit ruime en verzorgd afgewerkte driekamerappartement op de tweede verdieping van appartementencomplex “Rijnveste”.
Het appartement is gebouwd in 2002 en beschikt over een royale woonkamer, twee slaapkamers, een ruim balkon, een eigen berging en een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

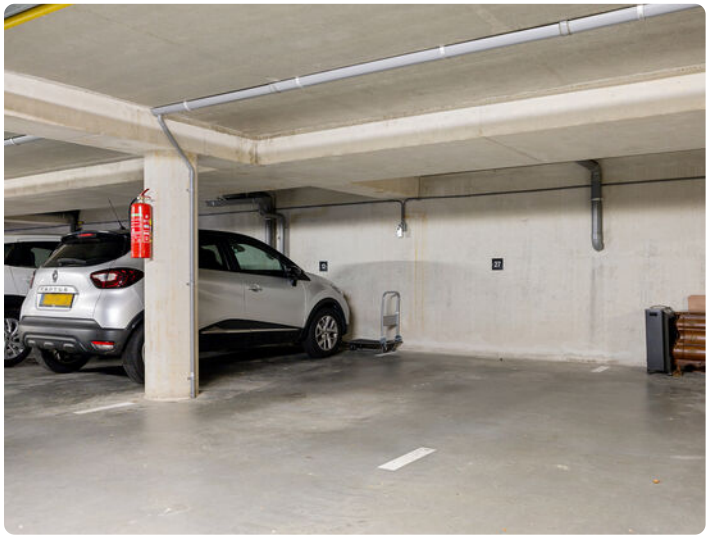




# Kenmerken
## van deze woning

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Galerijflat |
| **Type woning** | Appartement |
| **Bouwjaar** | 2002 |
| | |
| **Inhoud** | 275 m³ |
| **Woonoppervlakte** | 88 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 0 m² |
| **Tuin** | |
| **Tuin oppervlakte** | Undefined m² |
| | |
| **Energielabel** | B |
| **Aantal kamers** | 3 |
| **Aantal slaapkamers** | 2 |






RijnVeste





# Omschrijving van de woning

Stadswal Noord 27 Huissen

Comfortabel wonen, met het centrum van Huissen om de hoek!

Op een centrale locatie, op steenworp afstand van het gezellige centrum van Huissen, ligt dit ruime en verzorgd afgewerkte driekamerappartement op de tweede verdieping van appartementencomplex "Rijnveste". Het appartement is gebouwd in 2002 en beschikt over een royale woonkamer, twee slaapkamers, een ruim balkon, een eigen berging en een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

Het goed onderhouden complex beschikt over een actieve VvE, die zorgt draagt voor het onderhoud van de buitenzijde en de gemeenschappelijke ruimten. Dankzij de aanwezige lift woont u hier comfortabel.

Het gezellige centrum van Huissen ligt letterlijk om de hoek. Winkels, supermarkten, horeca, scholen, medische voorzieningen en het zwembad bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De bushalte ligt vlakbij, met verbindingen richting Arnhem en Nijmegen. Daarnaast zijn de uitvalswegen A325, A12 en A50 snel bereikbaar.

Indeling:

Complex:

Entree aan de voorzijde met brievenbussen en bellentableau, centrale hal met trapopgang en lift naar de verdiepingen. De centrale entree is ook vanaf de achterzijde van het complex bereikbaar middels 4 traptreden of loophelling.

Via de galerij bereikt u het appartement op de tweede verdieping.

Appartement:

Entree / hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, dubbel groep en glasvezelaansluiting) / toilet met fonteintje / twee slaapkamers met laminaatvloer en rolluik / badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, een designradiator en mechanische ventilatie / de royale woonkamer met laminaatvloer en airconditioning vormt het centrale leefgedeelte van het appartement. Dankzij de schuifpui met hordeur staat deze ruimte in directe verbinding met het ruime balkon, waar u heerlijk buiten kunt zitten / open keuken in hoekopstelling voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser en carrouselkast / bijkeuken/berging met aansluitingen voor een wasmachine en droger / cv-ruimte voorzien van de Intergas cv-ketel en de mechanische ventilatie.

Berging en parkeren:

In de kelder van het complex beschikt u over een eigen afsluitbare berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en overige spullen. Daarnaast hoort bij het appartement een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Zo heeft u zowel extra bergruimte als een vaste parkeerplek tot uw beschikking.

* Bouwjaar 2002
* Woonoppervlakte ca. 88 m²
* Inhoud ca. 275 m³

Bijzonderheden:
* Ruime driekamerappartement met twee slaapkamers;
* Royale woonkamer met elektrisch screen en schuifpui met hordeur naar het balkon;
* Complete badkamer met ligbad en separate douche;
* Via schuifpui bereikbaar royaal balkon;
* Eigen afsluitbare berging in de kelder en privéparkeerplaats in parkeergarage;
* Liftinstallatie aanwezig;
* Actieve VvE met aandacht voor onderhoud van het complex;
* Servicekosten zijn € 207,12 per maand;
* Een compleet en comfortabel appartement op een fijne locatie in Huissen, waar ruimte, gemak en gezelligheid perfect samenkomen!

Uw NVM Makelaar Erik Hermsen
Tel. 06 55 39 56 50

































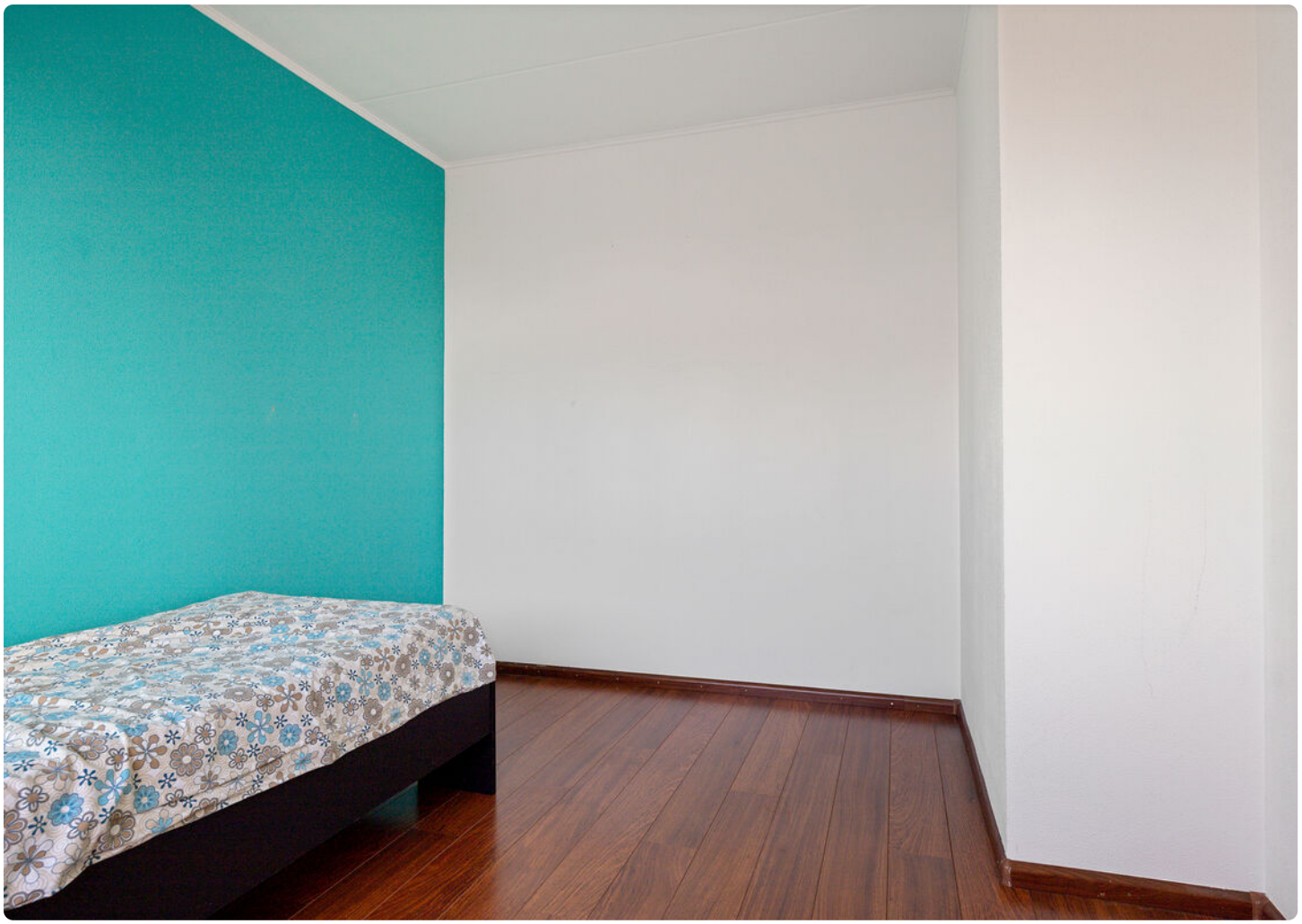
























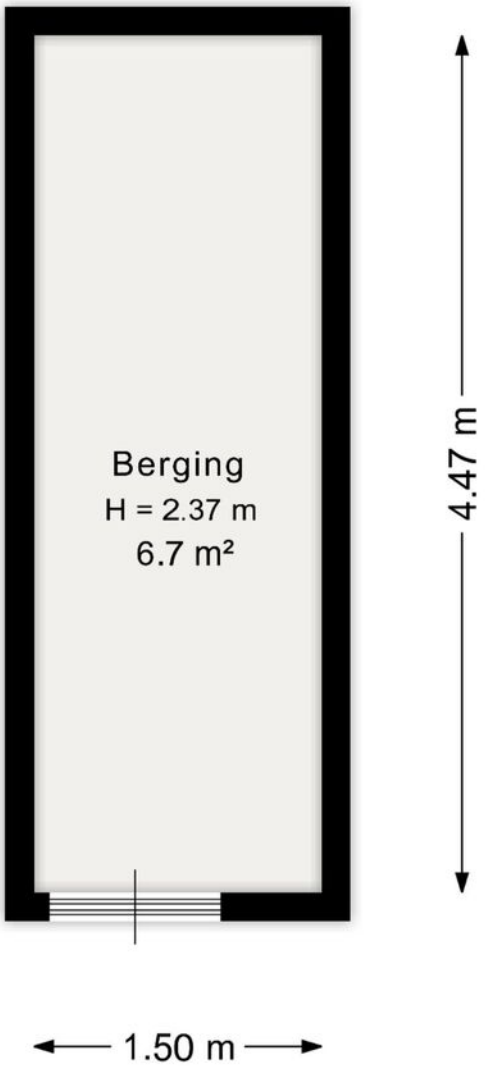

Peffes

# Plattegrond Appartement




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.

# Plattegrond berging




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stadswal Noord




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Huissen |
| Sectie | I |
| Perceel | 3167 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 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.

# Lijst van zaken

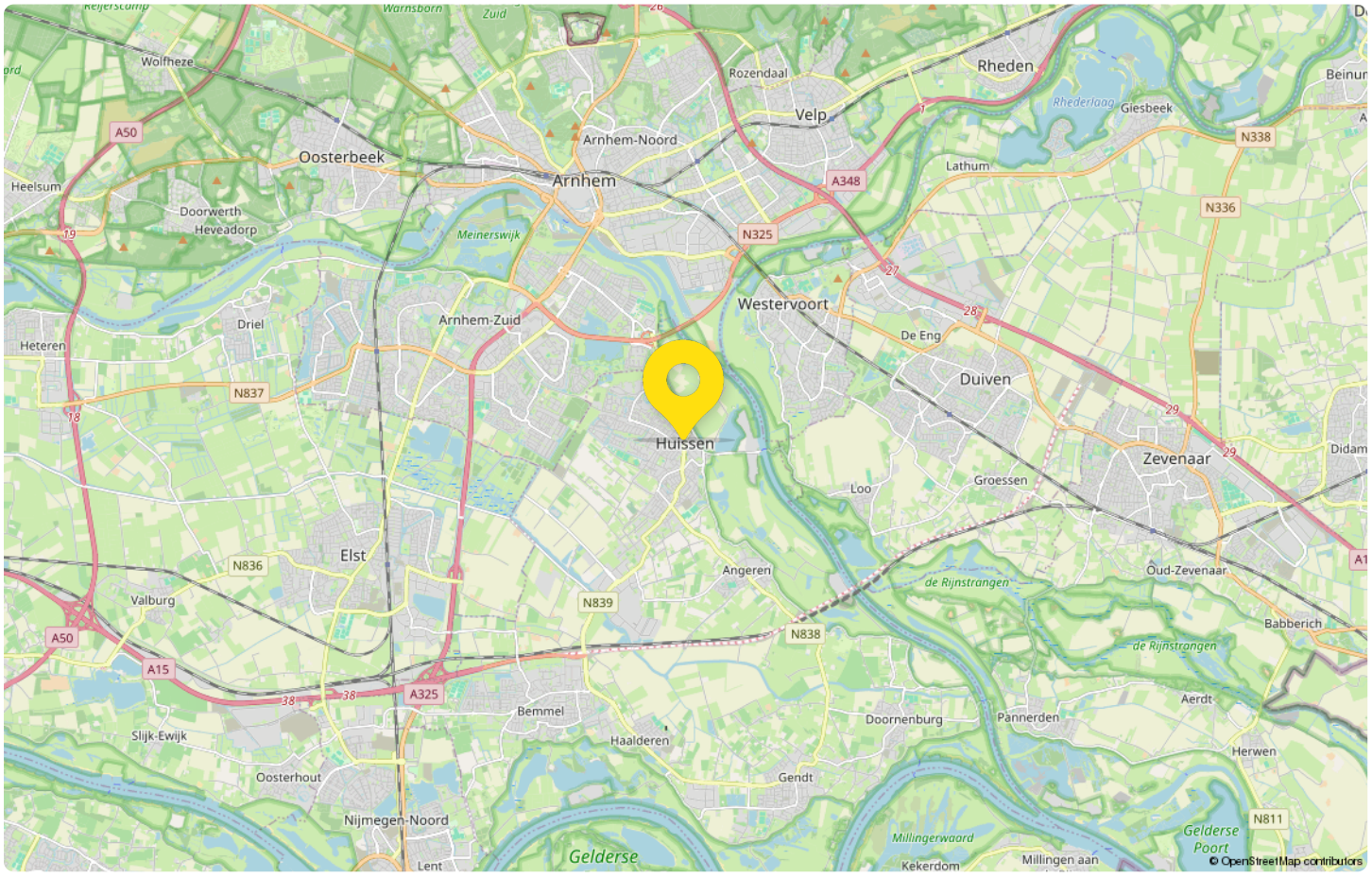
| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - 2 rekken in berging | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | | X | |
| - vriezer | | X | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

# Locatie op de kaart



# Maak kennis
## met HUISSEN

Huissen is een sfeervolle plaats in de gemeente Lingewaard, centraal gelegen tussen Arnhem en Nijmegen. Het combineert het gemoedelijke karakter van een dorp met een verrassend compleet voorzieningsniveau. Een fijne woonomgeving voor wie rust en ruimte waardeert, maar tegelijktijd graag alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft.



Het gezellige centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Ook op het gebied van onderwijs, sport en recreatie heeft Huissen veel te bieden. De groene omgeving nodigt bovendien uit om te wandelen en fietsen, onder andere langs de uiterwaarden en door het karakteristieke rivierenlandschap.

Danzij de gunstige ligging zijn Arnhem, Nijmegen en omliggende plaatsen goed bereikbaar. Daarmee is Huissen een aantrekkelijke uitvalsbasis voor zowel werk als ontspanning.

HUISSEN biedt het beste van twee werelden: comfortabel en dorps wonen, met de stad en de natuur dichtbij!

# Statistieken

## Buurtinformatie - Lingewaard / Centrum Huissen

Leeftijd



0 - 14: 7%
15 - 24: 7%
25 - 44: 25%
45 - 64: 22%
65+: 39%

Huishouden



Eenpersoons: 56%
Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 13%

Koop / huur



Koop: 38%
Huur: 62%

44%
man

56%
vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 297.000

HYPOTHEEK & VERZEKERINGEN

# Je droomhuis gevonden?
# Wij regelen de rest.

Een huis kopen is al spannend genoeg. Daarom kun je bij Hermsen niet alleen terecht voor de woning, maar ook voor je hypotheek en de verzekeringen die daarbij horen. Persoonlijk, duidelijk en van A tot Z geregeld.

## Alles onder één dak

1. **Financiële mogelijkheden**
   We brengen helder in kaart wat je kunt lenen en welke maandlast bij je past.

2. **Hypotheekadvies op maat**
   We vergelijken hypotheekvormen, rente, voorwaarden en passende geldverstrekkers.

3. **Aanvraag van A tot Z**
   Wij verzorgen de complete hypotheekaanvraag en onderhouden het contact met de geldverstrekker.

4. **Bijbehorende verzekeringen**
   Ook de verzekeringen rondom je woning en hypotheek nemen we direct met je door.




**Arnoud Pol**

ÉÉN HELDERE ALL-IN PRIJS

**€2.750,-**

Hypotheekadvies + volledige bemiddeling
+ advies over de bijbehorende verzekeringen

**Van eerste berekening tot definitief akkoord.**

## Weten wat er voor jou mogelijk is?

Plan een vrijblijvend eerste gesprek. We denken graag met je mee.

**026 - 325 1159** **huissen@hermsenverzekeringen.nl** **Vierakkerstraat 19, Huissen**




# Hermsen Garantiemakelaars

## jouw Garantiemakelaar

Geachte heer/ mevrouw,

Een woning bezichtigen is voor de meeste mensen geen alledaagse bezigheid. Tijdens een bezichtiging krijgt u in korte tijd veel informatie en indrukken te verwerken. Vaak komen de vragen dan ook pas later.

Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis alles nog een rustig bekijken en nalezen en vindt u de belangrijkste informatie over de woning overzichtelijk bij elkaar.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u meer weten over de woning? Neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag vwerder.

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, mede aan de hand van informatie die door de verkoper aan ons is verstrekt. Toch kan het voorkomen dat de informatie in deze borchure afwijkt van de feitelijke situatie, bijvoorbeeld door verouderde tekeningen of andere gegevens.

Uiteraard proberen wij eventuele afwijkingen zo goed mogelijk toe te lichten. Aan de informatie in deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Wij zijn u graag van dienst!

HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

**Adresgegevens**

Vierakkerstraat 19

6851 BB, Huissen

**Wij zijn bereikbaar via:**

026-325119

huissen@hermsenmakelaars.nl

**www.hermsenmakelaarshuissen.nl**

# Van bezichtiging tot aankoop
## Volg de route met de vragen

**Heb je belangstelling voor de woning?**

**Nee**
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

**Ja**

**Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?**

**Nee**
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

**Ja**

**Breng je een bod uit?**

**Nee**

**Ja**

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

**Is er sprake van overeenstemming?**

**Nee**

**Ja**

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

### De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

### De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

### Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

### De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Gefeliciteerd!

# Veelgestelde vragen

**1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

**2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

**3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

**4. Hoe komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

**5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van
## je nieuwe woning genieten

**7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.




# Interesse
## in deze woning?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

**026-3251159**

huissen@hermsenmakelaars.nl

**www.hermsenmakelaarshuissen.nl**

HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

**Hermsen Garantiemakelaars Huissen**
Vierakkerstraat 19
6851 BB, HUISSEN

026-3251159
huissen@hermsenmakelaars.nl
**www.hermsenmakelaarshuissen.nl**

NVM