ZAAT VASTGOED.
wonen

TE HUUR.

Kamervoort 187
Huissen

HUURPRIJS € 3.250 PER MAAND



www.zaatvastgoed.nl

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





Riante en statige bedrijfsvilla (368 m² woonopp.)

met dubbele garage en royale tuin rondom.

Riante statige bedrijfsvilla, met oog voor comfort en klasse verzorgd, met royale tuin rondom. Dit stijlvolle en klassiek uitgevoerde herenhuis biedt met haar ca. 368 m² woonoppervlakte ruimte, luxe en wooncomfort. Dit geheel, dat grandeur en klasse uitstraalt, voorziet in een ruime ontvangsthal, riante woonkamer met erker, stijlvolle woonkeuken, extra kantoor- of studeerkamer op de begane grond, 6 slaapkamers, 2 badkamers, zolder en een grote, multifunctionele kelder. Daarnaast is er de beschikking over een dubbele garage, brede oprit voor meerdere voertuigen en een prachtig aangelegde tuin rondom.
Volgens het bestemmingsplan dient er een bedrijf te zijn gevestigd op dit adres.

Deze vrijstaande villa is gesitueerd aan de rand van het bourgondische en bruisende Huissen in de gemeente Lingewaard. Het 'Rijnstadje' biedt een breed aanbod van winkels, horecagelegenheden, scholen en opvang, diverse supermarkten en sport- en medische voorzieningen. Deze locatie bevindt zich gunstig tussen Arnhem en Nijmegen en dankzij de nabijheid van diverse snelwegen zoals de A15 en A12 is het landelijke wegennet uitstekend bereikbaar. De bushalte bevindt zich op loopafstand.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

INDELING.

Begane grond: via statige dubbele voordeur toegang tot de ontvangsthal met een natuurstenen vloer, trapopgang (met bordes en loper). Deur onder de trapopgang naar de kelder en aan de overzijde een nis met garderoberuimte en de toiletruimte (v.v. wandcloset, fontein en toiletraam). In de hal bevindt zich tevens het bedieningspaneel voor het alarmsysteem.

Dubbele glaspaneeldeuren naar de riante woonkamer openslaande deuren naar achtertuin en grote erker. De woonkamer is rijkelijk ingericht met een eikenhouten parketvloer in visgraatmotief, plafond met sierlijsten, een sfeervolle natuurstenen schouw met haard en glas-in-loodbovenlichten.

Doorloop naar de woonkeuken, deze is in klassiek-landelijke stijl ingericht en volledig uitgerust met onder andere een schouw met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, oven, vaatwasser en veel kastruimte. In een separate inbouwkast zijn een koelkast en vriezer opgenomen.

Vanuit de woonkeuken toegang tot de voorkamer met vaste kastenwand en zicht op de voortuin. Deze veelzijdige kamer biedt talloze mogelijkheden en is perfect te gebruiken als bijvoorbeeld kantoor of studeerkamer. Met grote ramen en een deur naar de achtertuin, aansluitingen voor wasmachine en droger is de bijkeuken praktisch ingericht. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een garderobe, een handige tweedelige deur richting de oprit en een deur naar de dubbele garage. Keuken, voorkamer en bijkeuken zijn allen voorzien van een terracotta plavuizenvloer.

Met twee op afstand bedienbare sectionaaldeuren richting de oprit, een deur naar de achtertuin, verwarming, koudwaterkraan en luik naar de vliering is de aanpandige dubbele garage praktisch ingericht. Er is plaats voor zowel twee voertuigen en bijvoorbeeld een werkbank en/of enkele (gemotoriseerde/elektrische) tweewielers. Zowel in de bijkeuken als de garage is een bedieningspaneel voor het alarm aanwezig.

Eerste verdieping: riante overloop met raam aan de voorzijde. De eerste verdieping beschikt over vier royale slaapkamers, elk met twee ramen en ieder met unieke kenmerken die bijdragen aan comfort en functionaliteit. Slaapkamers 1 en 2 zijn aan de voorzijde te vinden.

Direct achter de slaapkamer aan de rechterzijde bevindt zich een separaat toilet met wandcloset, gevolgd door een praktische badkamer met een raam aan de opritzijde, een douche, wastafelmeubel met spiegel en verlichting. Aan de rechterachterzijde bevindt zich slaapkamer 3, uitgerust met airconditioning.

Slaapkamer 4, linksachter gelegen, beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot een luxe en-suite badkamer. Deze badkamer is zeer ruim en biedt comfort in de vorm van een vrijstaand ligbad op poten en bijbehorende vrijstaande kraan, een douchecabine, twee wastafels met bijpassende spiegels en verlichting en handdoekradiator.

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

INDELING (vervolg).

Tweede verdieping: voorportaal, deur naar de zolderruimte met een vaste kastenwand met schuifdeuren. Aan de rechterzijde bevindt zich een (vijfde slaap)kamer met een groot dakraam richting de achtertuin en ruimte voor de verwarmingsinstallatie. Aan de midden-voorzijde ligt een ruime bergkamer zonder ramen, ideaal voor extra opslag. Links een zesde slaapkamer met een groot dakraam aan de achtertuinzijde en een diepe nis voor extra opbergruimte of inrichting naar wens.

Kelder: de kelder biedt diverse multifunctionele ruimtes: hal met kastenwand en technische ruimte, deur naar een compacte tweede kelderruimte. De derde ruimte is ruim en L-vormig, met twee ramen aan de voortuinzijde die zorgen voor natuurlijk licht. In deze derde ruimte staan een halfrond barelement met bergruimte en achterin is voldoende plek voor bijvoorbeeld een biljart- of tafeltennis tafel. De ruimte is afgewerkt met een kurkvloer en beschikt onder de trapopgang over een vaste kast.

Tuin: de gehele tuin is goed onderhouden en fraai klassiek aangelegd: voortuin met beukenhaag, leibomen, gazon en een grindpad middendoor dat leidt naar de dubbele voordeur. Rechts een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's. De besloten achtertuin biedt een groot breed terras grenzend aan de achtergevel, gemetselde plantenvakken en traptreden naar het gazon met klassieke vijver. Verder is de tuin ingericht met borders, paden, hagen en fraaie grote bomen. De achtertuin biedt veel privacy.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

FOTO'S.













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

FOTO'S.













De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAAT VASTGOED.
wonen

FOTO'S.













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

FOTO'S.









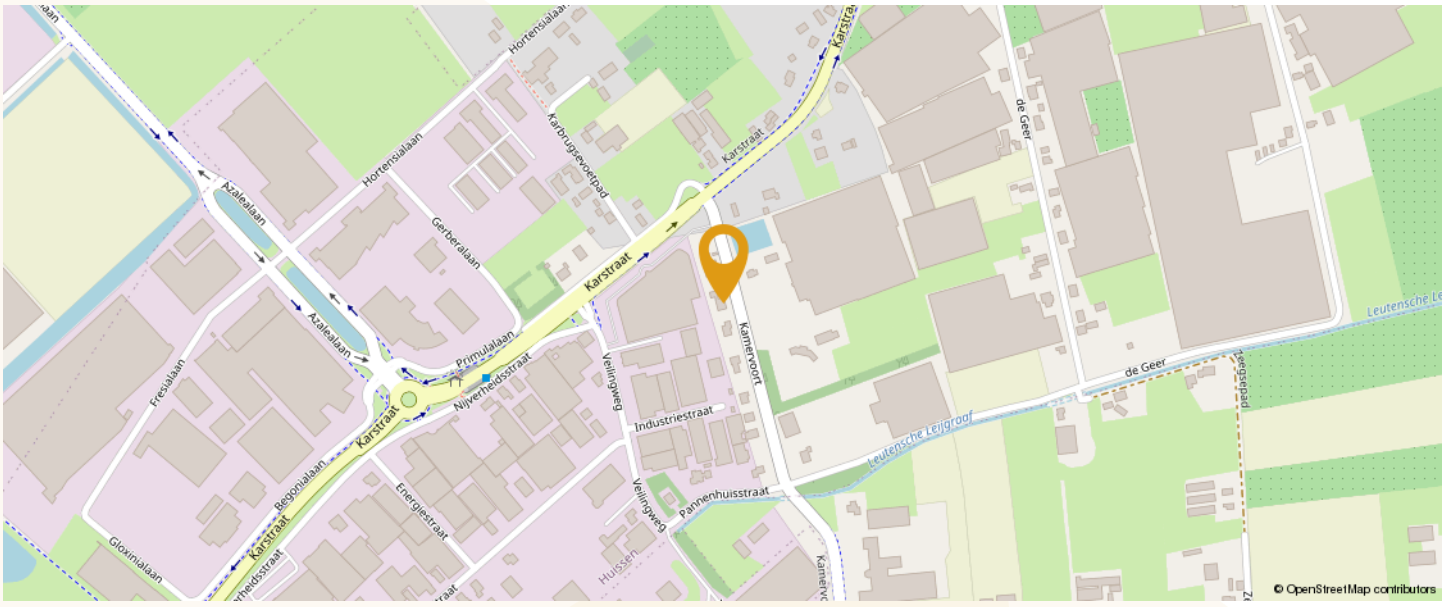
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJZONDERHEDEN.

Deze bedrijfsvilla is in 2001 gebouwd, goed onderhouden, optimaal geïsoleerd en voorzien van dubbel glas (energielabel A). In een deel van de woning is vloerverwarming aanwezig. Op de eerste verdieping zijn alle slaapkamers voorzien van een hor. Eind 2024 is de woning opnieuw geschilderd (binnen). Volgens het bestemmingsplan dient er een bedrijf te zijn gevestigd op dit adres.

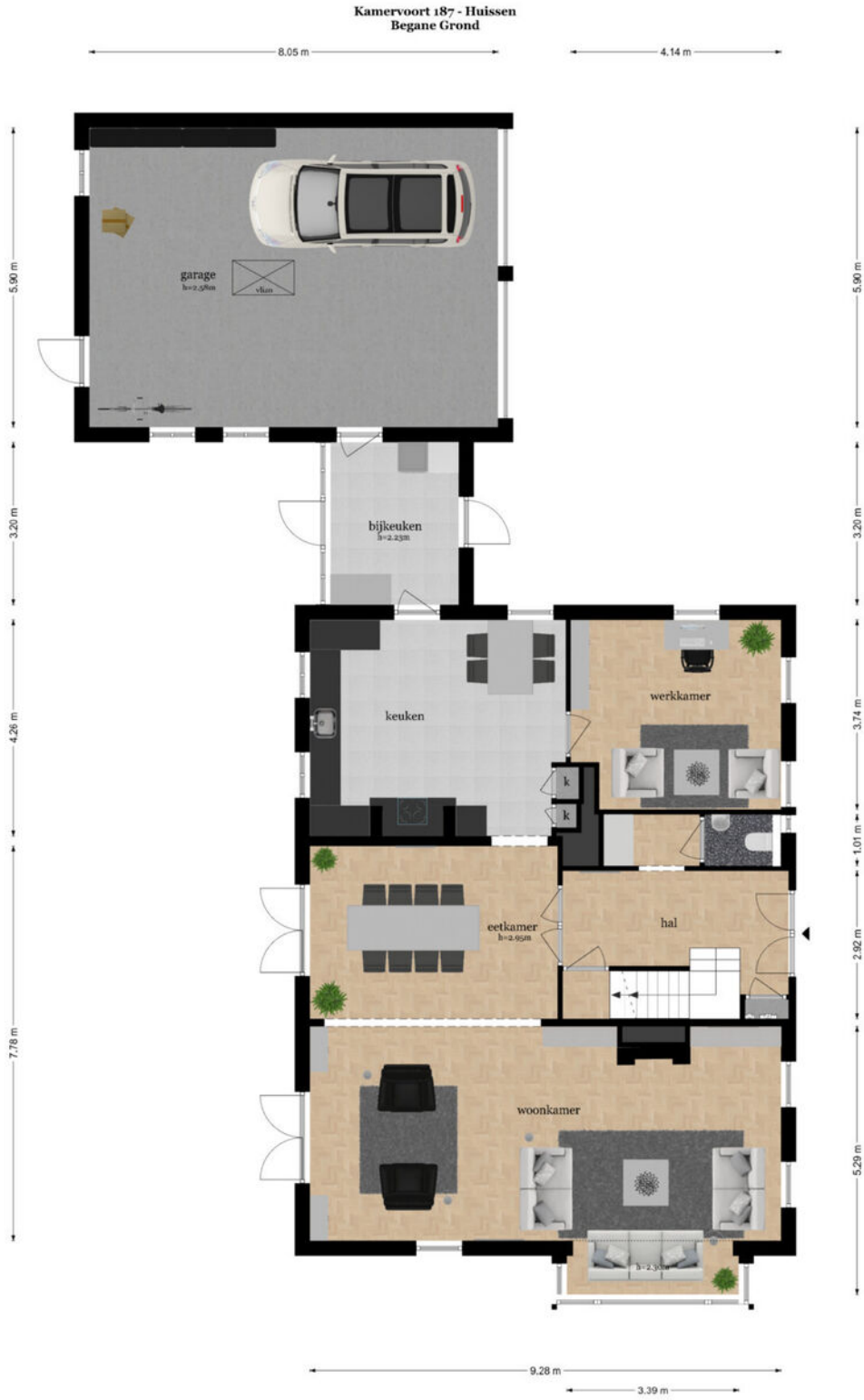
KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 368 m²
Externe bergruimte: ca. 10 m²
Inhoud woonhuis: ca. 1.539 m³
Perceeloppervlakte: 1.058 m²
Energielabel: A



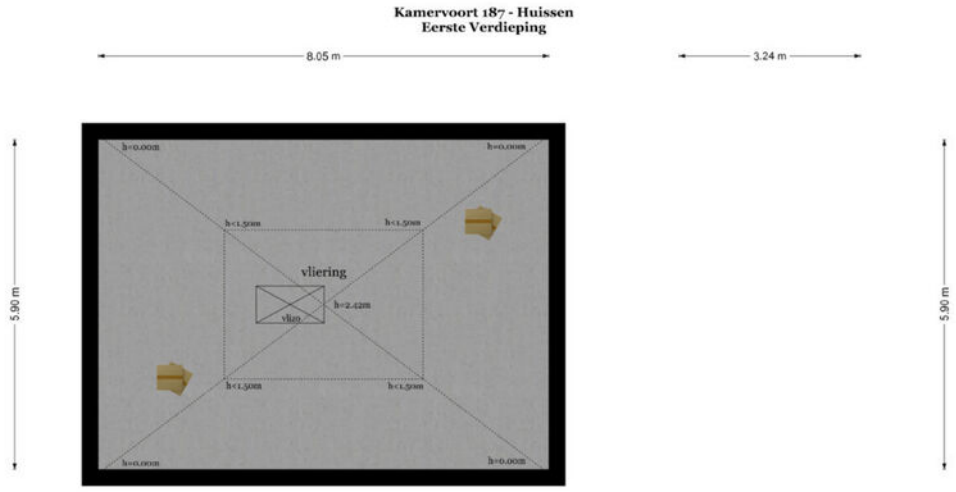
Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

PLATTEGRONDEN.



De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

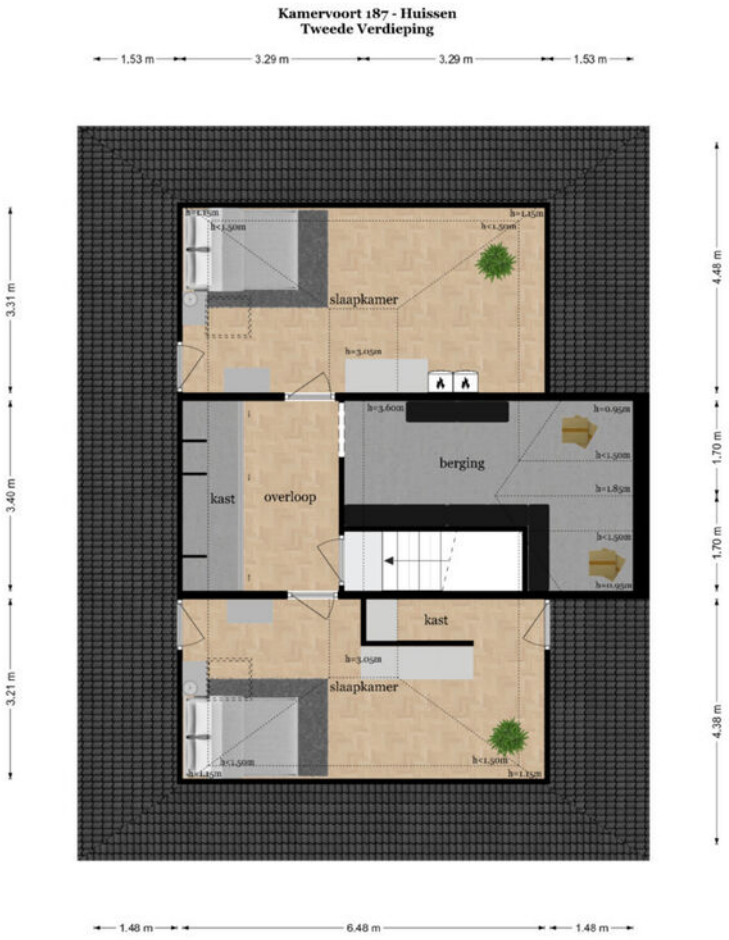
PLATTEGRONDEN.





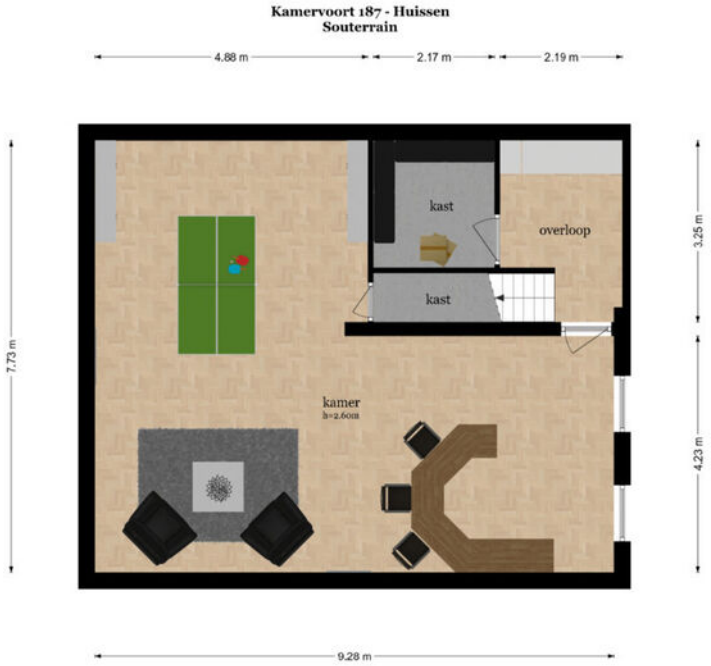
Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

PLATTEGRONDEN.



De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN.

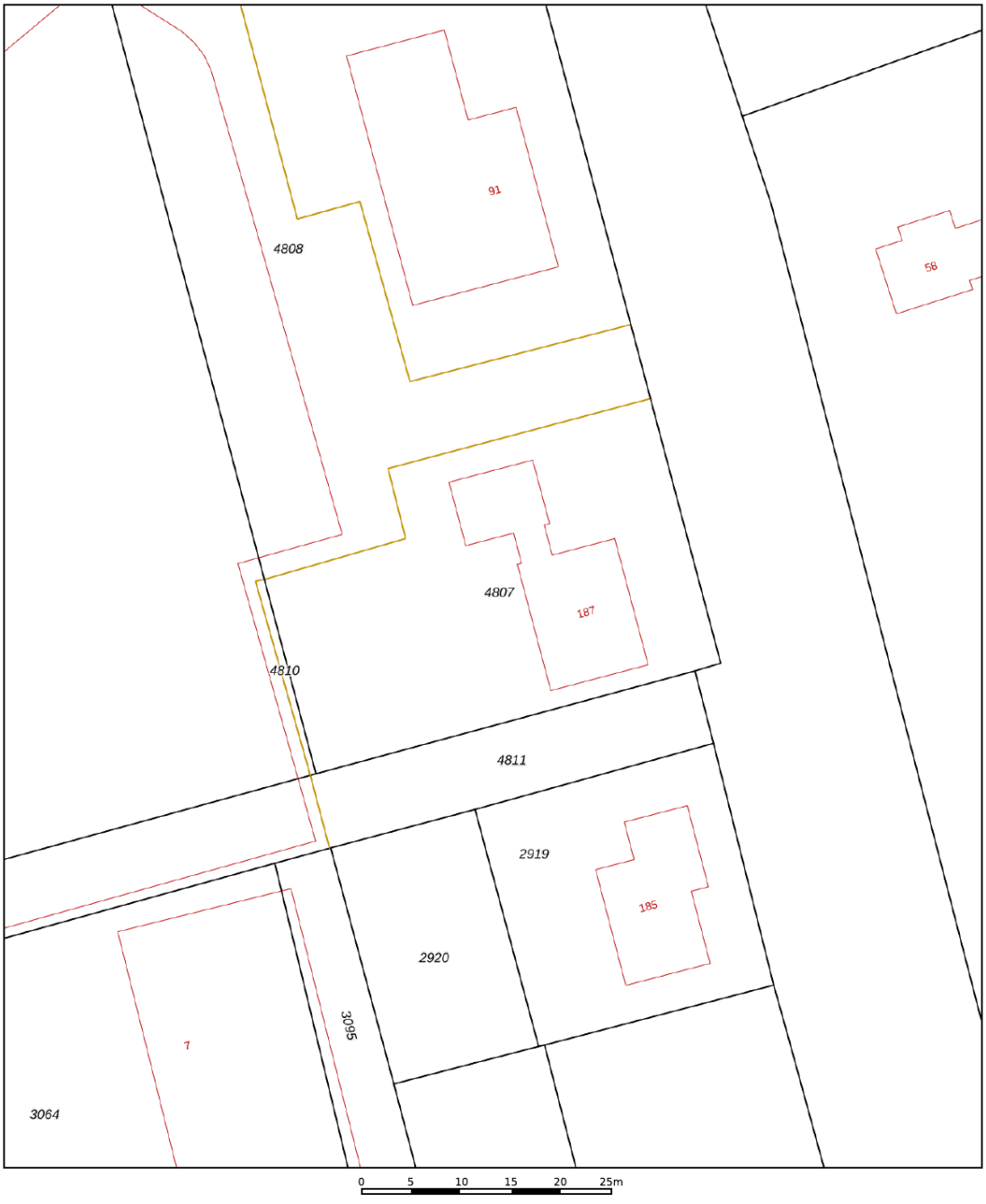


Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huissen
Sectie	F
Perceel	4807

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 2025
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.

kadaster

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



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 (vloei)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende 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 bieders 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.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



DE HYPOTHEEK SHOP
Duidelijk verhaal

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

Hypotheken	Financiële planning	Verzekeringen