



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Kloosterlaan 8 Huissen

VRAAGPRIJS € 1.250.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Stijlvol en royaal wonen aan een van de mooiste lanen van Huissen.

Op steenworpafstand van het centrum - Aan de prachtige en statige Kloosterlaan ligt deze verrassend royale woning, verscholen in het groen en met een indrukwekkende woonruimte die zich over meerdere niveaus uitstrekt. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, drie toiletten, een complete badkamer én een multifunctionele benedenverdieping die perfect dienst kan doen als werkruimte, praktijk aan huis of luxe gastenverblijf. De living met grote raampartijen en open keuken is licht en ruim, terwijl het royale terras op het zuidwesten een verlengstuk vormt van de woonruimte. Hier komen luxe, rust en functionaliteit moeiteloos samen, met als extra troeven een besloten tuin én een inpandige garage. OPTIE: de naastgelegen bungalow is gelijktijdig mee te kopen. Zie 'bijzonderheden' hierna voor meer informatie.

De ligging is uitzonderlijk: op een rustige en karaktervolle locatie met het levendige centrum op loopafstand en tegenover het charmante klooster dat bijdraagt aan de serene sfeer. Huissen staat bekend om zijn dorpse charme met stedelijke voorzieningen met de gemakken van de stad. In het historische centrum vind je terrassen, bijzondere speciaalzaken en diverse horeca gelegenheden. Hotspots zoals ByWillem en Strand Anders liggen binnen handbereik, ideaal voor een ontspannen lunch of een borrel aan het water. Dankzij de ligging nabij uitvalswegen zijn steden als Arnhem en Nijmegen snel bereikbaar, ook perfect dus voor forenzen.

INDELING.

De woning wordt betreden via een imposante, overdekte entree onder een karakteristieke schuine kap. Binnen ontvouwt zich een stijlvolle hal met garderobenis, meterkast en een toilet met fontein. Een glazen doorkijk geeft alvast een glimp van de woonkamer, waar ruimtelijkheid en geborgenheid elkaar ontmoeten. De donkere, zachte vloerbedekking contrasteert fraai met de lichtinval van de royale raampartijen. Een op maat gemaakte scheidingswand met geïntegreerd tv-meubel markeert op subtiele wijze de overgang tussen leef- en zitgedeelte. Voor optimaal klimaatcomfort is er een airco-installatie aanwezig.

De open keuken vormt een ware eyecatcher. De L-vormige opstelling is uitgevoerd in donkergrijs hoogglans met een wit werkblad en voorzien van een vierpits inductiekookplaat. Blikvanger is de half-verdiepte kastenwand met dubbele koelkast, lades, schappen, twee combi-apparaten en een ingebouwd koffiezetapparaat (momenteel niet werkzaam). Vanuit de keuken leidt een deur naar het ruime, op het zuidwesten gelegen terras, waar in alle rust genoten kan worden van middag- en avondzon.

Een trap met afsluitbare deur leidt naar de souterrainverdieping: een volwaardige woonlaag met diverse functies. De centrale ruimte is momenteel ingericht als royale werkplek met schuifpui naar de tuin. Aangrenzend bevinden zich een extra toilet, een wasruimte met keukenopstelling en de stookruimte (CV-ketel 2003). De inpandige garage – voorzien van een elektrische deur – biedt plaats aan een auto, motor en fietsen, en is ook via een loopdeur aan de zijkant van de tuin toegankelijk. Via de garage is er direct toegang tot het achtergelegen parkeerterrein, met een eigen opgang aan de Koperslagersstraat. Ook via de Kloosterlaan blijft de woning uitstekend bereikbaar.

De bovenverdieping is bereikbaar via een elegante spiltrap en biedt ruimte aan vier slaapkamers, elk met een eigen identiteit. De master bedroom beschikt over meerdere raampartijen, airco, toegang tot een praktische vliering en een schuifpui die toegang geeft tot een balkon. De naastgelegen kamer, momenteel in gebruik als kastenkamer, heeft eveneens een schuifpui die toegang geeft tot het balkon. De overige kamers zijn eveneens voorzien van grote ramen en veel lichtinval; hebben airco en beschikken over een eigen wastafel. De badkamer (v.v. vloerbedekking) is stijlvol ingericht met dubbele wastafel, meubel, spiegelkast, radiator, dakraam en een douchecabine. Een separaat toilet maakt de verdieping compleet.

De tuin is een oase van rust en privacy, volledig omsloten en vanaf de straatzijde onzichtbaar. De tuin is zowel vanuit het souterrain als via de zijentree van de garage bereikbaar. Hier kan in alle rust op meerdere zitplekken worden genoten van lange zomeravonden, terwijl de omgeving stilte en groen ademt. Blikvanger in de tuin is het onlangs gerealiseerde, vrijstaande, modern vormgegeven bijgebouw met volledig glazen gevels. Deze stijlvolle tuinkamer dient van binnen nog verder afgewerkt te worden.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



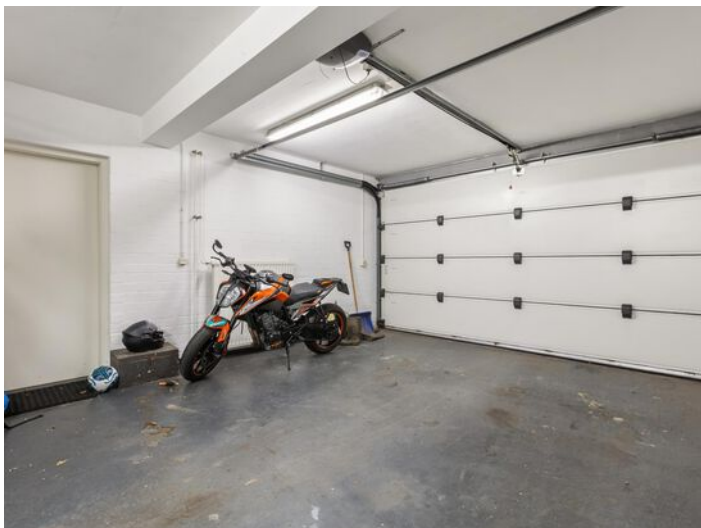
FOTO'S.



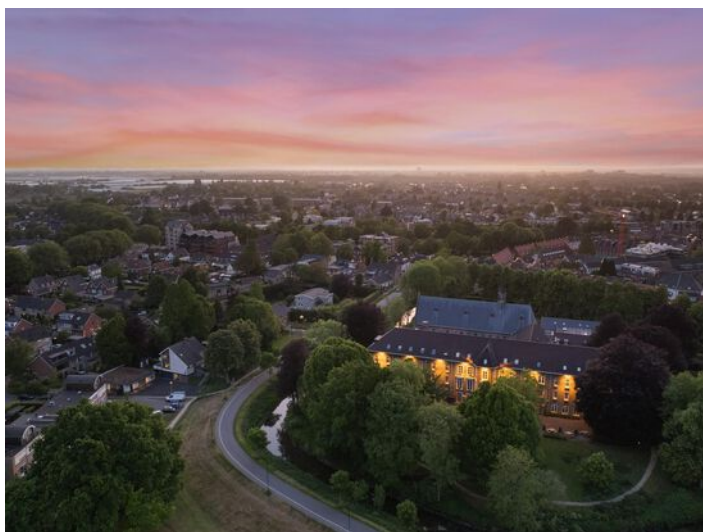
FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Woning huisnr 8: Deze karakteristieke woning is gebouwd in 1973 en met zorg onderhouden. De woning beschikt over energielabel D, is voorzien van dubbele beglazing, uitgerust met meerdere airco-installaties voor een aangenaam binnenklimaat en beschikt over 12 zonnepanelen. Dankzij de ligging aan de statige Kloosterlaan én op loopafstand van het centrum, combineert deze woning rust, allure en bereikbaarheid op een unieke manier.

Bungalow huisnr 8a: De bungalow is in ca. 2007 gebouwd, optimaal geïsoleerd en voorzien van kunststofkozijnen met dubbel glas. Met de voordeur toegankelijk vanaf de Koperslagerstraat is de bungalow ingericht met een hal, woonkamer met sfeergashaard en schuifpui naar de tuin, open keuken, 2 slaapkamers, badkamer-en-suite, bijkeuken en toilet. De bijbehorende tuin (met vrijstaande houten berging) is duidelijk van de woning gescheiden middels een haag.

De bungalow wordt uitsluitend optioneel aangeboden in combinatie met de woning aan de Kloosterlaan 8. De totale vraagprijs voor beide objecten samen bedraagt € 1.790.000,- k.k.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: woonhuis: 220 m²

bungalow: 108 m²

Overige inpandige ruimte: woonhuis: 49 m²

bungalow: 36 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: woonhuis: 91 m²

Externe bergruimte: woonhuis: 26 m²

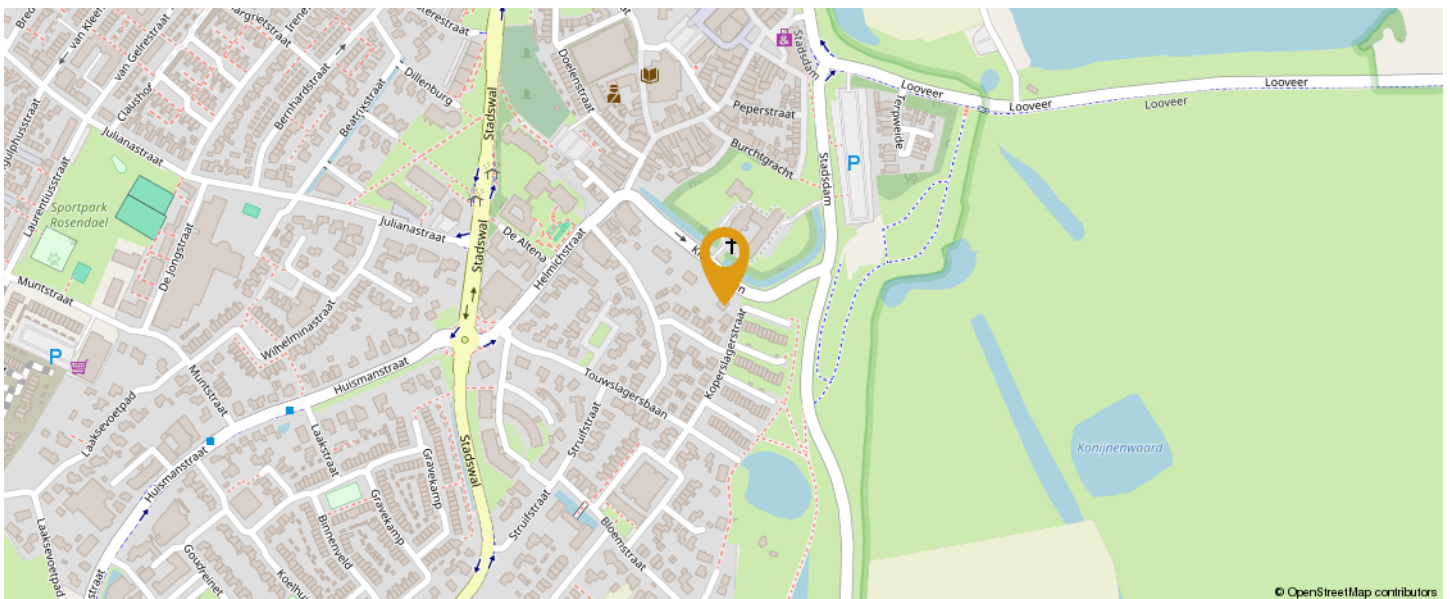
bungalow: 8 m²

Inhoud woonhuis: woonhuis: ca. 937 m³

bungalow: ca. 409 m³

Perceeloppervlakte: 1232 m²

Energielabel: woonhuis: D



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

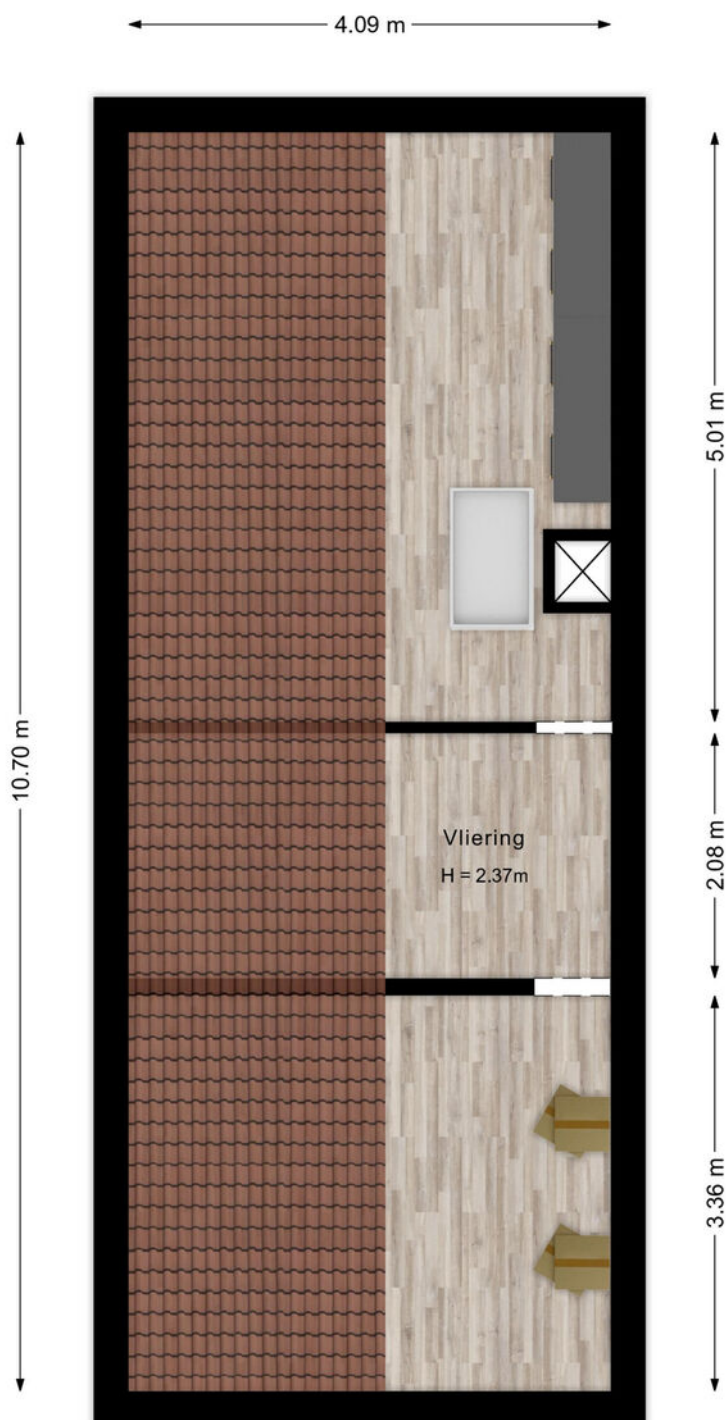
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

Vliering



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

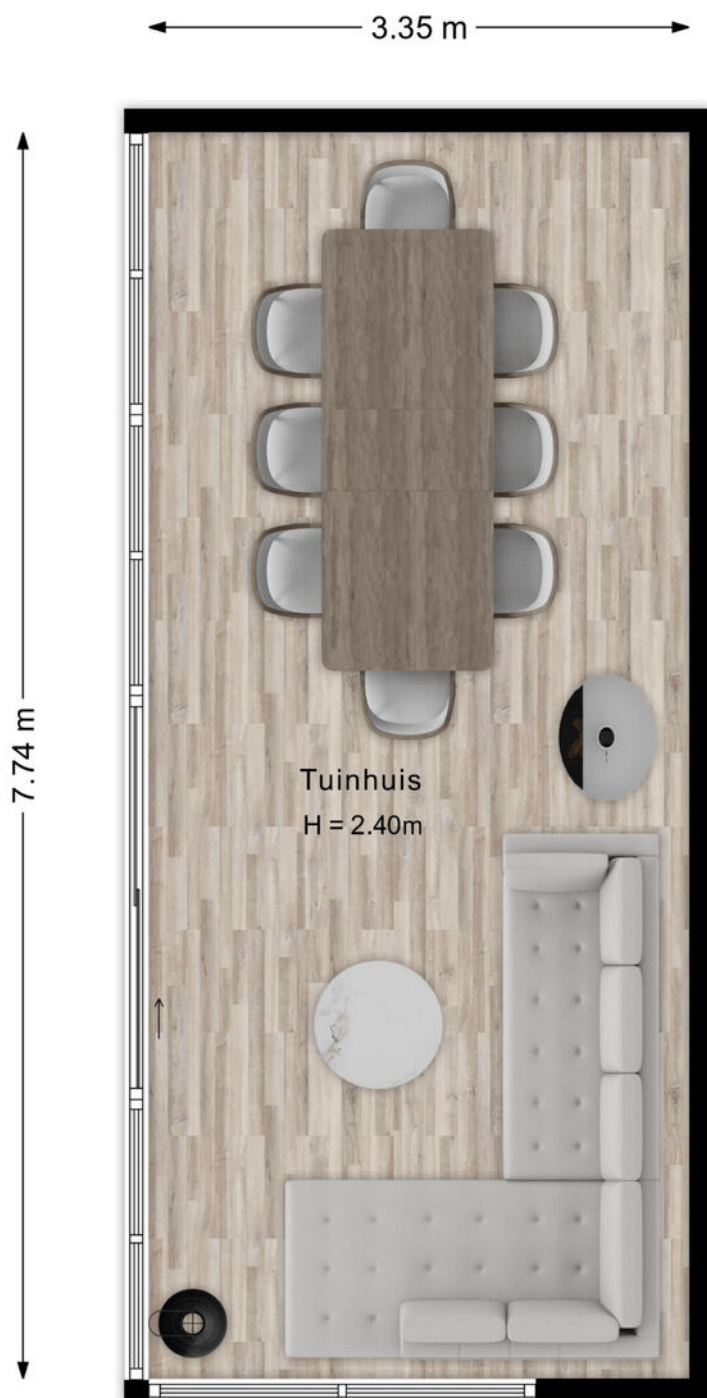
Souterrain



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGRONDEN.

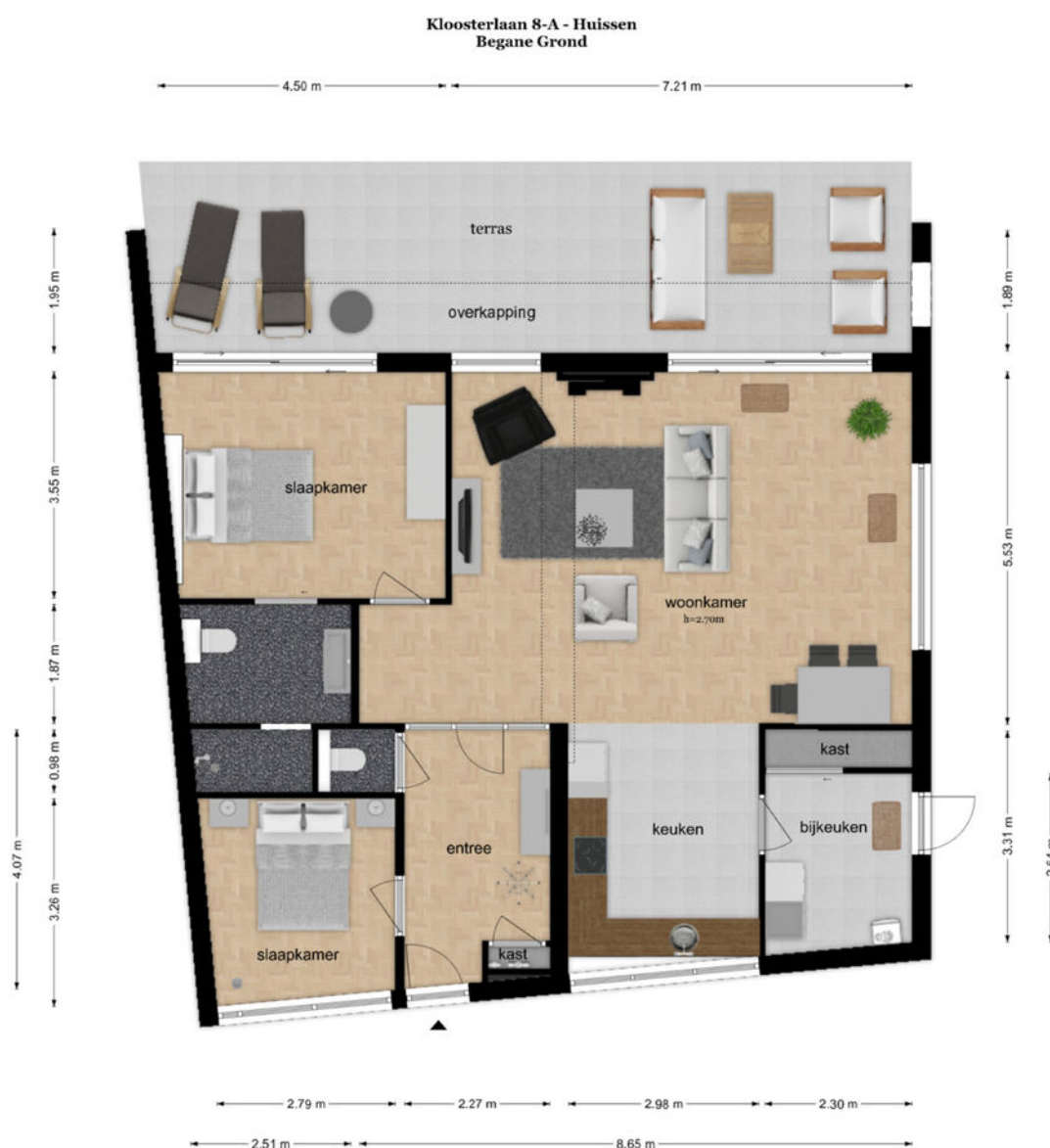
Tuinhuis



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

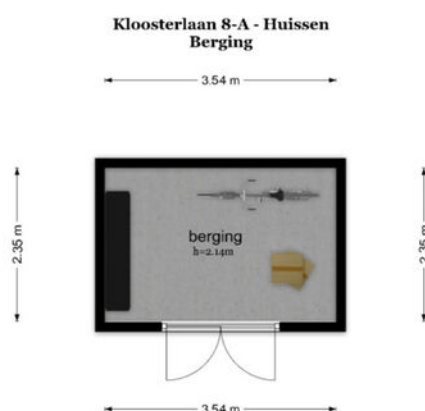
PLATTEGRONDEN.

Bungalow



PLATTEGRONDEN.

Berging bij bungalow



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Spiegel/kastje gang	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Grote kledingkasten slkmers tuinkant	x		
Kledingkasten rechts kleine slkm	x		
Tv kastje grote slaapkamer	x		
B&O system woonkamer	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Tweede combi magnetron	x		
Tweede koelkast	x		
Keukenaccessoires			
Keukenblok souterrain	x		
Vaatwasser/koelkast souterrain	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis nieuw	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huissen



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huissen

Sectie E

Perceel 3367

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

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 (vloeistof)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