



**ZAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

## Winterdijk 44 Huissen

**VRAAGPRIJS € 380.000 K.K.**



[www.zaatvastgoed.nl](http://www.zaatvastgoed.nl)

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





## Lichte split level woning met veel leefruimte, 3 slaapkamers, zonnige tuin en fantastisch uitzicht.

Heerlijk lichte, split level woning met veel leefruimte, 3 slaapkamers, zonnige tuin en een fantastisch uitzicht. Dichtbij het centrum gelegen, biedt deze woning een fantastisch weids uitzicht over de uiterwaarden aan de Nederrijn. Deze gezinswoning is speels ingedeeld in meerdere woonniveaus; de woonkamer biedt een panoramisch uitzicht en veel natuurlijk licht dankzij de ligging op de bovenste verdieping. Verder is de woning voorzien van een woonkeuken, een aangrenzende eetkamer en een praktische ruime kelder. Tot slot maken de zonnige tuin op het westen, carport en vrijstaande stenen berging het woongenot compleet.

Deze woning is gelegen op een unieke plek tussen veel groen met een vrije ligging aan de voorzijde tegen de dijk, waarvandaan kan worden genoten van een groene wegkijk over de uiterwaarden. De wijk "Rietbaan" ligt op loopafstand van het bourgondische centrum van Huissen, waarmee alle benodigde voorzieningen dichtbij te vinden zijn: openbaar vervoer, speelweide, park met waterpartijen, scholen, (sport)verenigingen, medische zorg en veel winkels en horecagelegenheden. De bereikbaarheid van Arnhem, Nijmegen en het landelijke (snel)wegennet is uitstekend.

# INDELING.

Straat-/dijkniveau: loopbrug naar de overdekte entree. Hal met plek voor een garderobe, toilet (met wandcloset, fontein, afzuiging en verwarming). Doorloop naar de keuken met ruimte voor een eettafel. De keuken - met zicht over de dijk - is in U-vorm opgesteld en ingericht met een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, pannencarrousel en bergruimte. Deze verdieping heeft een praktische plavuisevloer.

Eerste verdieping: Via een trap is de ruimtelijke en lichte eetkamer te bereiken. Door de speelse open indeling met een balustrade naar de keuken is er aparte eetkamer die toch in directe verbinding staat met de keuken. De raampartij, uitzicht biedende over de eigen tuin en de wijk, is voorzien van screens. Vanuit de eetkamer is middels de trap de woonkamer te bereiken.

Tweede verdieping: De woonkamer, gelegen op de bovenste woonlaag, heeft volledige nokhoogte en een grote raampartij die ervoor zorgt dat er kan worden genoten van veel lichtinval en een adembenemend uitzicht. Daarnaast staat ook deze ruimte in directe verbinding met de eetkamer. De woon- en eetkamer zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.

Verdieping -1: trap omlaag vanaf de verdieping op straatniveau met toegang tot de eerste royale slaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over 2 grote ramen.

Verdieping -2: Een verdieping lager is een tweede slaapkamer en de badkamer gelegen. Deze eveneens ruime slaapkamer is voorzien van airconditioning en profiteert van veel lichtinval door het raam en de deur naar de voortuin. Aangrenzend is de badkamer ingericht met een ruime inloopdouche (met hand en regendouche en draingoot), breed wastafelmeubel met (verwarmde en verlichte) spiegel, wandcloset, bovenraam, verwarming en afzuiging.

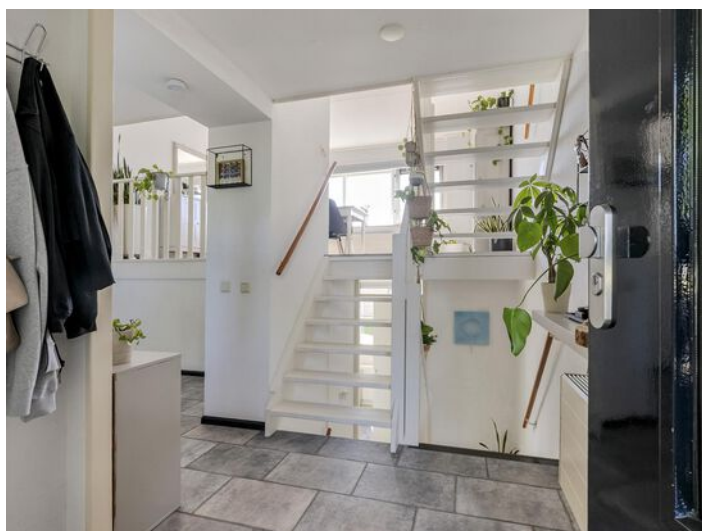
Verdieping -3 / tuinniveau:

Op deze etage bevindt zich de derde slaapkamer, die thans in gebruik is als studeerkamer of thuiswerkplek. Deze kamer is dus voor verschillende doelen te gebruiken. De kamer staat in verbinding met en biedt uitzicht over de tuin middels een schuifpui. Vanuit de hal (met plek voor een garderobe) is er eveneens toegang naar de tuin. Meterkast (met glasvezelaansluiting) en toegangsdeur naar de kelder.

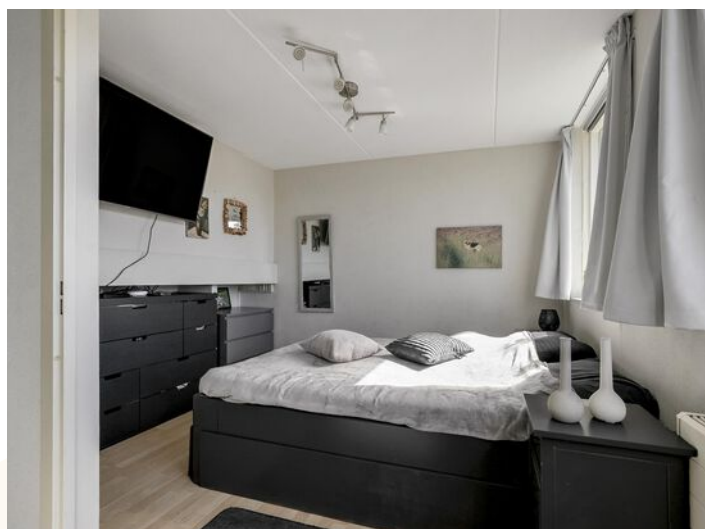
Verdieping -4: Een zeer ruime praktische kelder met veel opbergmogelijkheden, aansluitingen voor wasmachine en droger en in een aparte ruimte de opstelplaats van de C.V.-ketel (Vaillant hrSolide plus, 2011).

Tuin en bijgebouwen: De op het zonnige westen gelegen achtertuin is eveneens in niveaus ingericht, met een terras nabij de achtergevel. Een groen scherm van bamboe en andere planten zorgt voor twee aparte terrassen, met elkaar verbonden door een stenen trap. Verder is de tuin voorzien van een ruime berging (voorzien van elektra en water), een carport met schuifdeur en een separate poort achterom (toegang gelegen aan de Rietbaan).

# FOTO'S.



# FOTO'S.



# FOTO'S.

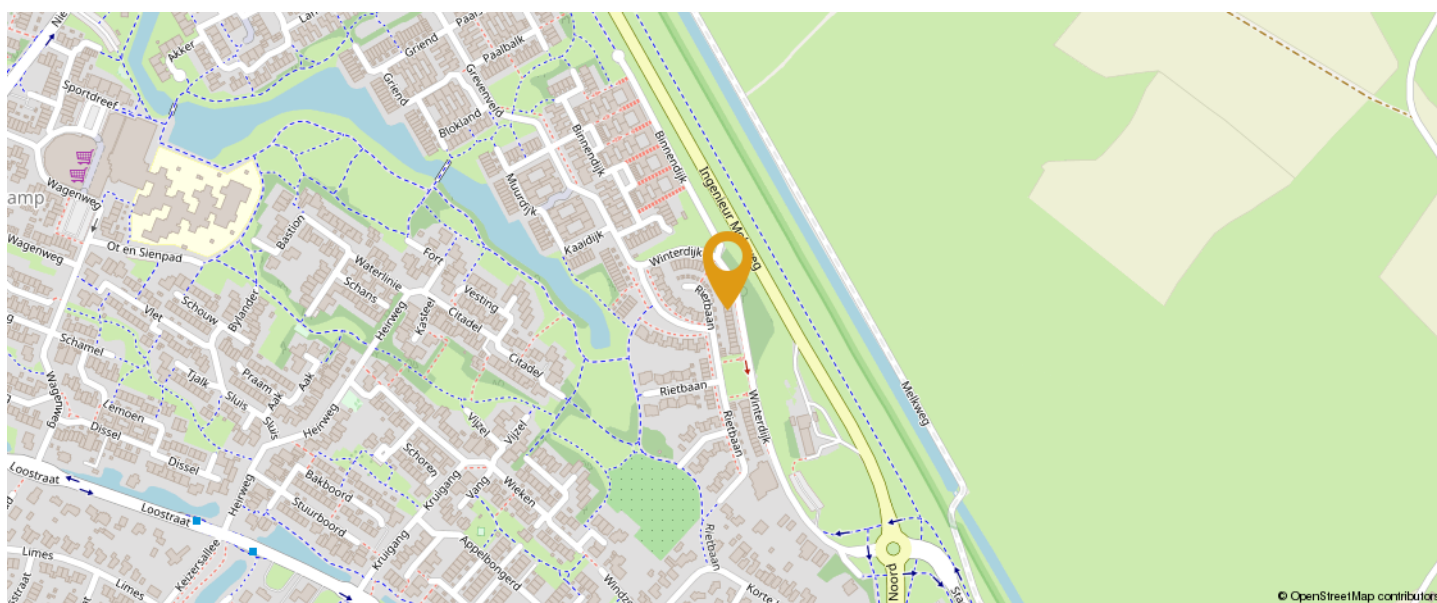


# FOTO'S.



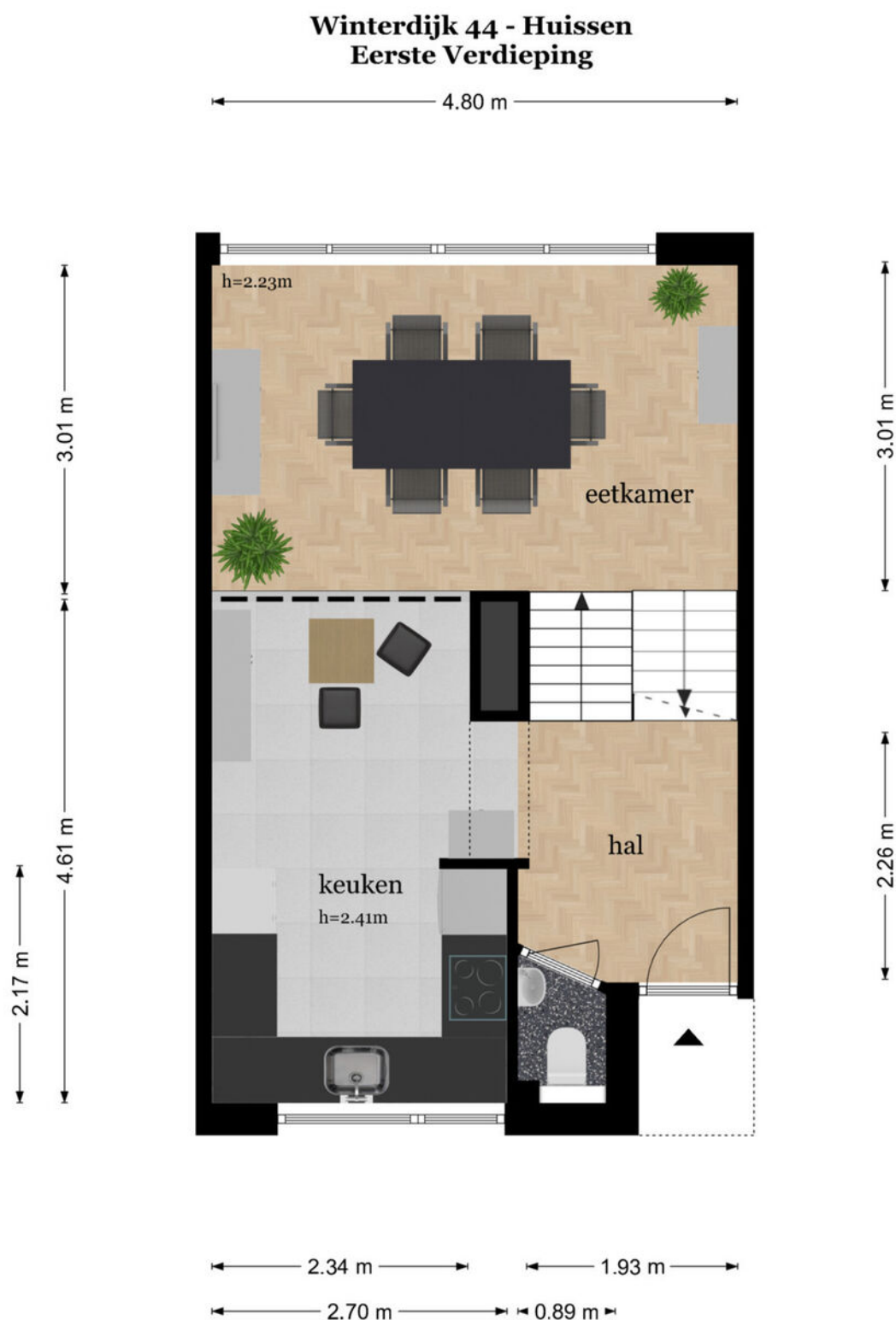
Gebouwd in 1997 is deze woning doorlopend met zorg onderhouden, voorzien van dak- en muurisolatie en dubbel glas (energielabel B). De slaapkamers en de achtertuindeur zijn voorzien van rolluiken.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** ca. 113 m<sup>2</sup>  
**Overige inpandige ruimte:** ca. 19 m<sup>2</sup>  
**Externe bergruimte:** ca. 23 m<sup>2</sup>  
**Inhoud woonhuis:** ca. 456 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 120 m<sup>2</sup>  
**Energielabel:** B



# PLATTEGRONDEN.

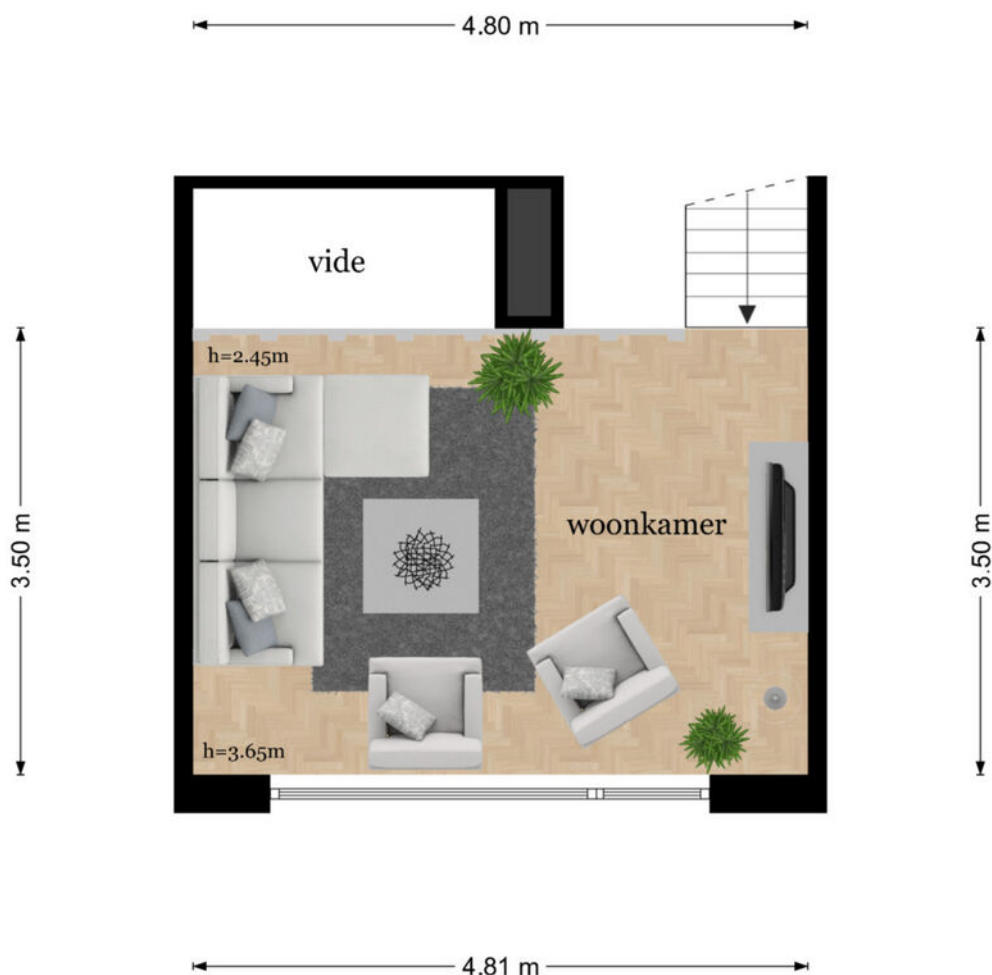
## Eerste verdieping (dijkniveau)



# PLATTEGRONDEN.

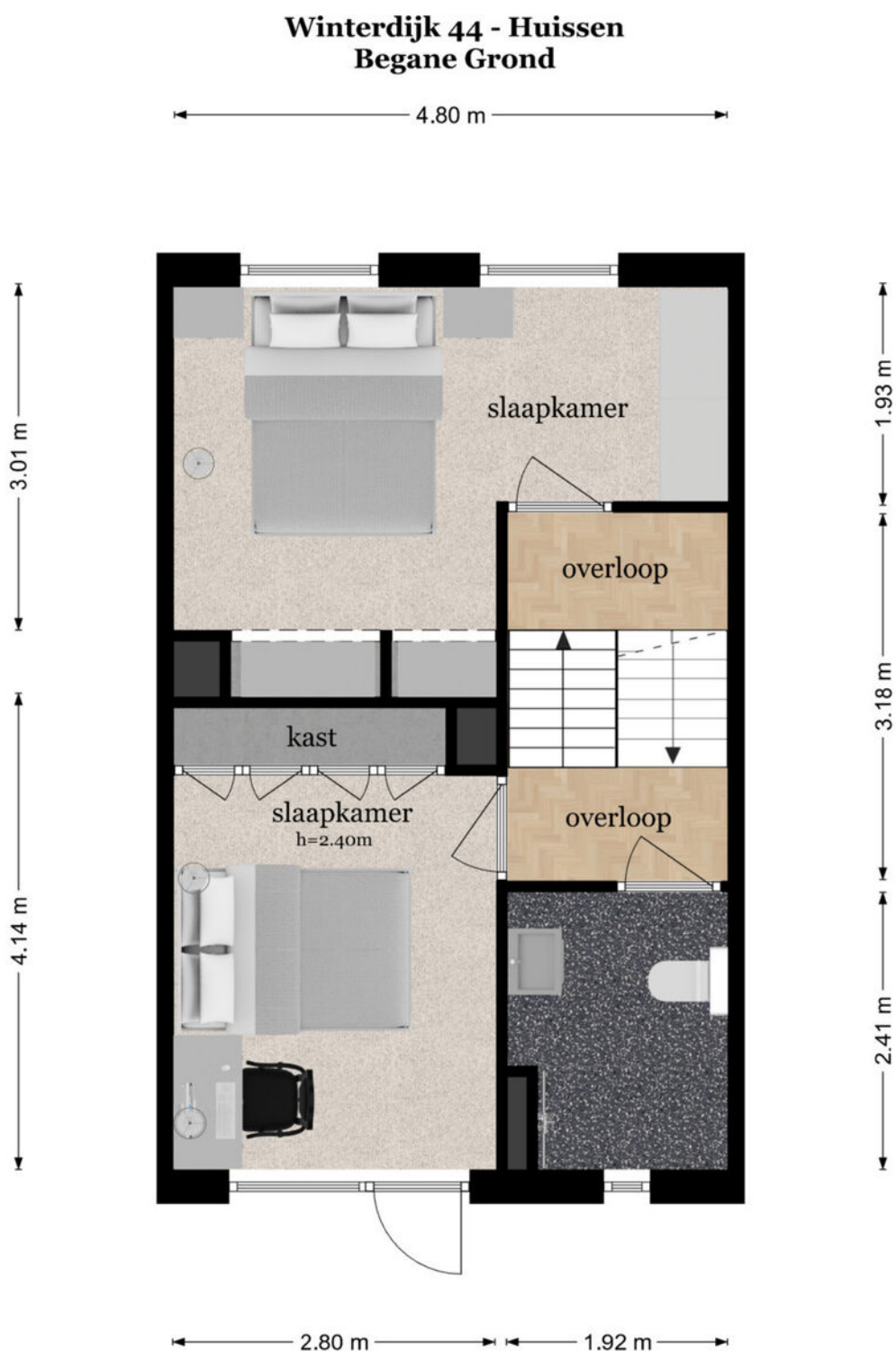
## Tweede verdieping

### Winterdijk 44 - Huissen Tweede Verdieping



# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond



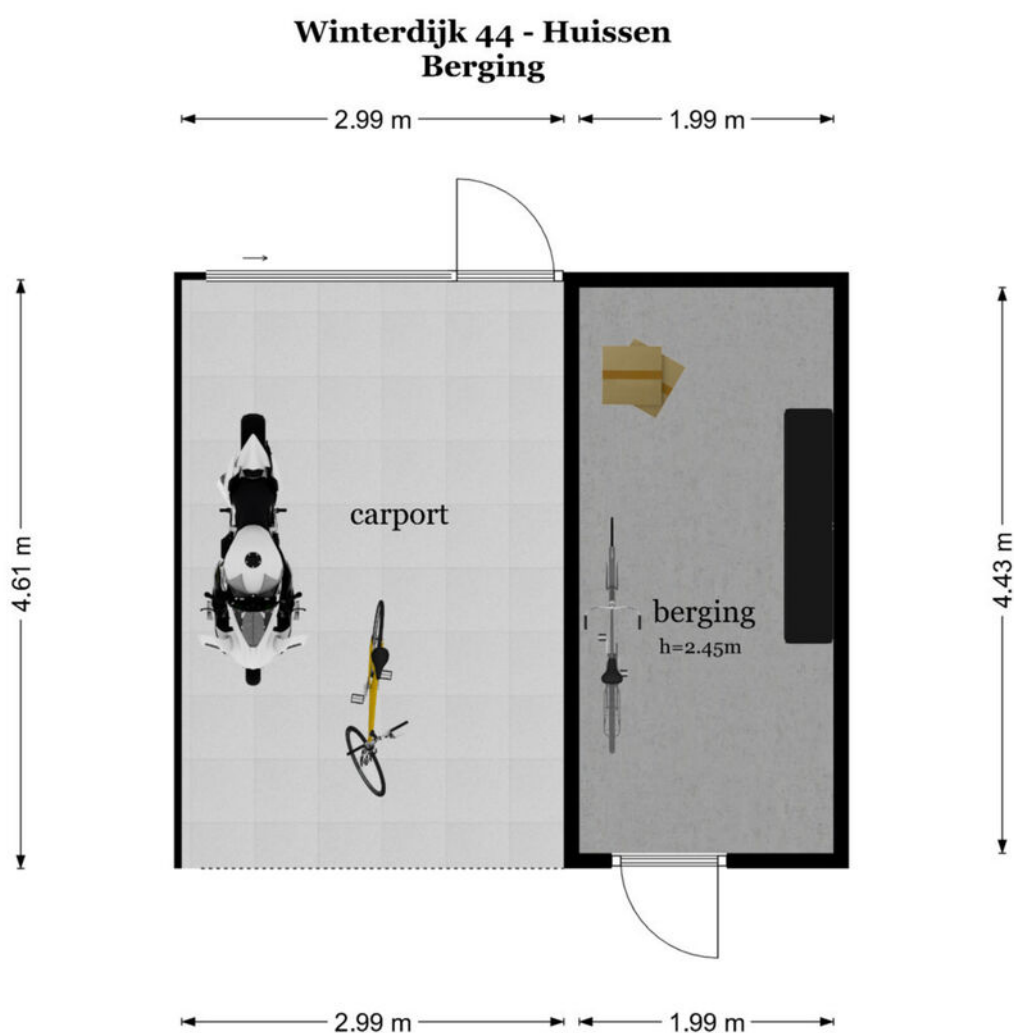
# PLATTEGRONDEN.

## Souterrain - tuinniveau



# PLATTEGRONDEN.

## Berging en carport





# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                     |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                           | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                            |               | x        |              |
| buitenverlichting tuin                        |               | x        |              |
| buitenverlichting voor                        | x             |          |              |
| legplanken hal en slaapkamers                 | x             |          |              |
| Kledingkasten slaapkamers en kasten in kelder |               |          | x            |
| Gordijnrails                                  | x             |          |              |
| Gordijnen                                     | x             |          |              |
| Overgordijnen                                 | x             |          |              |
| Jaloezieen                                    | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                      | x             |          |              |
| Plisse-gordijnen woonkamers                   | x             |          |              |
| Parketvloer                                   | x             |          |              |
| Houten vloer(delen)                           | x             |          |              |
| Laminaat                                      | x             |          |              |
| Plavuizen                                     | x             |          |              |
| Designradiator(en)                            | x             |          |              |
| Radiatorafwerking                             | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                        |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | x             |          |              |
| Kookplaat                                     | x             |          |              |
| Afzuigkap                                     | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                     | x             |          |              |
| Koelkast                                      | x             |          |              |
| Vaatwasser                                    | x             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                |               |          |              |
| Toilet                                        | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                               | x             |          |              |
| Fontein                                       | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                        | x             |          |              |
| Wastafel                                      | x             |          |              |

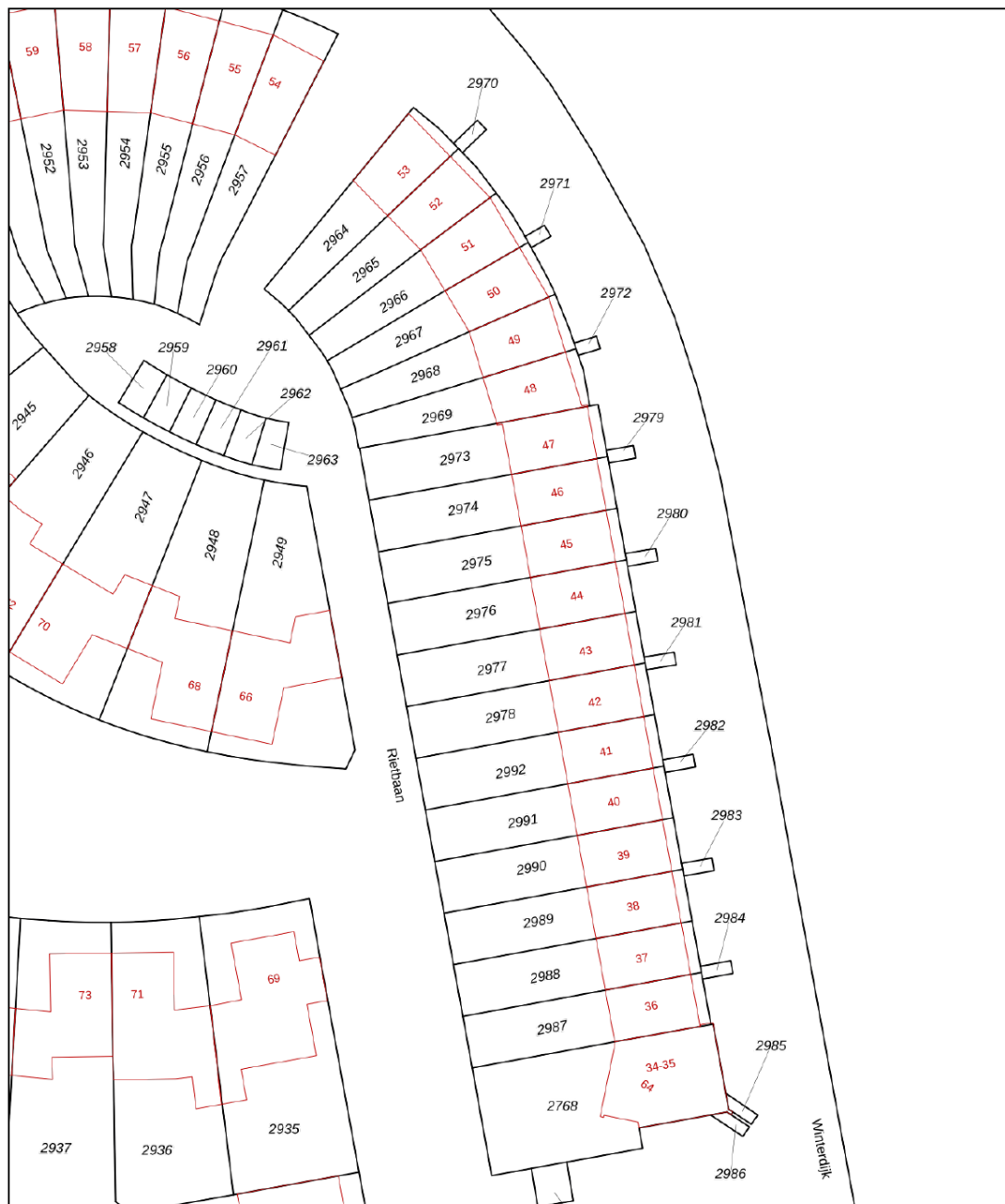
# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Wastafelmeubel                                                     | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                    | x             |          |              |
| Badkamer Toilethouder                                              | x             |          |              |
| Badkamer Spiegel, verwarmd                                         | x             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x             |          |              |
| Rookmelders                                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| Airconditioning                                                    | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Screens                                                            | x             |          |              |
| Rolluiken                                                          | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               | x        |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | x             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                                | x             |          |              |

# KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2976</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 (vloeï)-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](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen