



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Huismanstraat 3 Huissen

VRAAGPRIJS € 835.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Charmante vrijstaande jaren '20-woning met volop ruimte – op loopafstand van het centrum!

Op een steenworp afstand van het gezellige centrum van Huissen staat deze sfeervolle vrijstaande woning uit 1928, vol karakteristieke details en verrassend veel ruimte. Met een woonoppervlakte van maar liefst 184 m² beschikt de woning over onder andere vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met en-suite eetkamer, een praktische kelder, een grote garage - ideaal voor beroep aan huis, royale oprit en een groene tuin op het zuiden met overdekt terras. De woning staat op een ruim perceel van 673 m², waardoor je niet alleen binnen, maar ook buiten geniet van volop leefruimte en privacy.

De woning ligt op een gewilde en gunstige locatie in Huissen, op korte afstand van het gezellige centrum met een veelzijdig aanbod aan winkels, sfeervolle restaurants en gezellige cafés. Dankzij de bushalte om de hoek zijn zowel Arnhem als Nijmegen uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook met de auto ben je binnen korte tijd op de nabijgelegen uitvalswegen. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en medische faciliteiten. Daarnaast zijn er diverse groene speel- en wandelmogelijkheden in de buurt. Het speeltuintje aan de Gravekamp ligt op loopafstand - perfect voor gezinnen met kinderen die graag rustig en toch centraal willen wonen.

INDELING.

Begane grond: De royale entree bestaat uit twee delen en wordt gescheiden door een glas-in lood-deur. In de stijlvolle hal vind je de trapopgang naar boven en heb je toegang tot de woonkamer, eetkamer, keuken, meterkast en een toilet met fontein.

De woonkamer ademt sfeer en karakter dankzij de charmante erker, de marmeren schouw en de houten vloer. Via de stijlvolle en-suite deuren is de lichte eetkamer bereikbaar – een heerlijke ruimte met plaats voor een grote eettafel. De eetkamer is voorzien van een inbouwkastenwand, een tweede marmeren schouw en openslaande deuren die toegang bieden tot het overdekte terras in de achtertuin. Hier lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. De dichte keuken is praktisch ingedeeld, met ruimte voor nog een kleine eettafel en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, dubbele spoelbak, koel-vriescombinatie, combi-oven en inductiekookplaat. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van voorraad of keukenspullen. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als kantoor of hobbyruimte. Vanuit hier is zowel de garage als de achtertuin toegankelijk.

De royale garage van ca. 40 m² (later aangebouwd ca. 2000) biedt plaats aan twee auto's en is voorzien van elektra, verwarming, een keukenblad met wasbak, elektrische garagedeur en een doorgang naar de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte niet alleen geschikt voor het parkeren van auto's, maar ook ideaal als hobby-, klus- of bijkeuken.

Een dichte trap leidt naar de royale overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een balkon aan de voorzijde, een apart toilet en de badkamer. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en ingebouwde kasten. Tussen de eerste en tweede slaapkamer bevindt zich een doorgang met trappenkast, voorzien van elektra en extra bergruimte. Ook op deze verdieping komen de authentieke details duidelijk terug: glas-in-loodramen, sierlijsten aan het plafond en lambrisering versterken de warme, karaktervolle uitstraling die kenmerkend is voor deze woning. De badkamer is ruim opgezet en uitgerust met een wastafel, ligbad, inloopdouche en aansluitingen voor witgoed.

Via een vaste trap achter een deur bereik je de zolderverdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een eigen wastafel, en een tweede badkamer met douche en mechanische ventilatie. Vanuit deze badkamer is een berging bereikbaar, waar de cv-ketel (Nefit Topline HR 45, 2011) en boiler zich bevinden. Deze etage is bovendien voorzien van knieschotten, wat zorgt voor extra bergruimte.

De voortuin is aangelegd met groen en een royale oprit waarop meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. De achtertuin is een oase van rust, ingericht met gras, sierperken, bomen (waaronder appelbomen) en een groene erfafscheiding. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het overdekte terras – een sfeervolle buitenruimte met karakteristieke tegels. Via de achterpoort is er een directe verbinding met een pad richting de speeltuin aan de Gravekamp – ideaal voor gezinnen met kinderen.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze woning is gebouwd in 1928 en ademt nog altijd de charme van die tijd. Authentieke details zoals glas-in-lood-ramen, sierlijsten aan het plafond, marmeren schouwen, en-suite deuren, lambrisering, hoge plinten en paneeldeuren geven het huis een warme en karaktervolle uitstraling. Tegelijkertijd biedt de woning volop ruimte en comfort dankzij de royale indeling en praktische extra's zoals de grote garage, bijkeuken en kelder.

Op de zolderverdieping is het dak geïsoleerd. De woning heeft momenteel een energielabel G — een mooie kans voor nieuwe bewoners om de woning naar eigen wens verder te verduurzamen en te moderniseren. Deze woning biedt alles voor wie ruimte en sfeer zoekt — een uniek geheel op een prachtige locatie dichtbij het hart van Huissen.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 184 m²

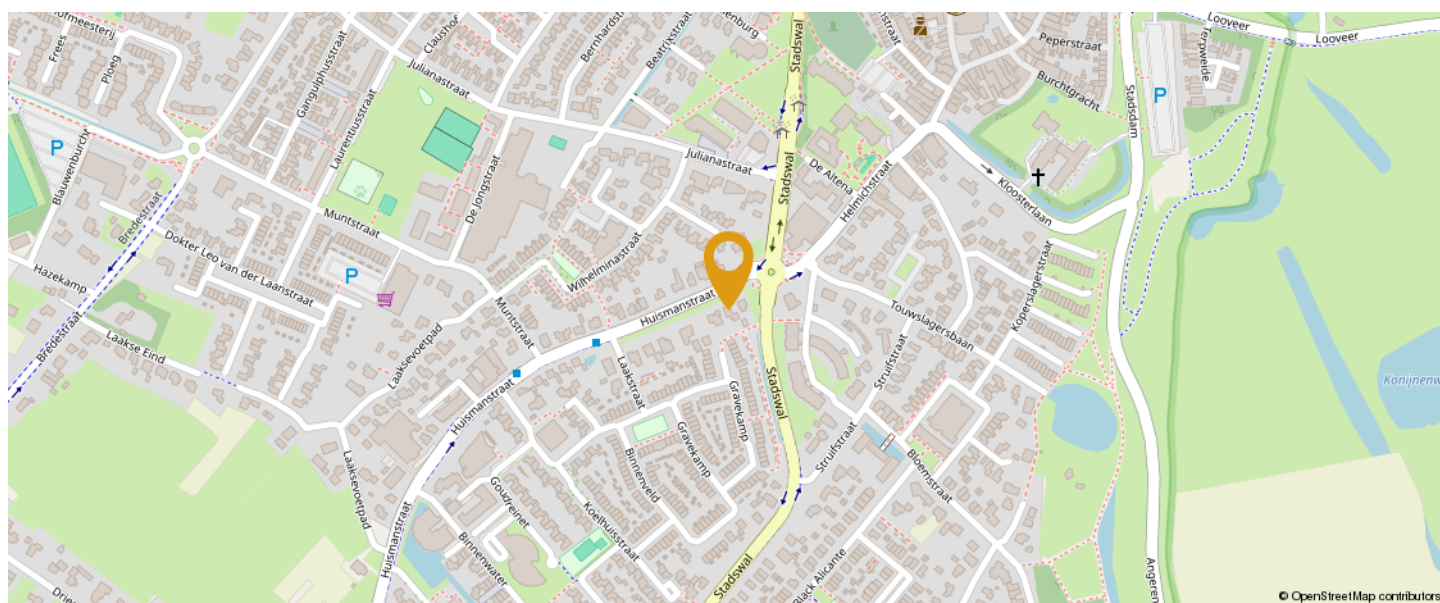
Overige inpandige ruimte: 64 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²

Inhoud woonhuis: 864 m³

Perceeloppervlakte: 673 m²

Energielabel: G



PLATTEGRONDEN.



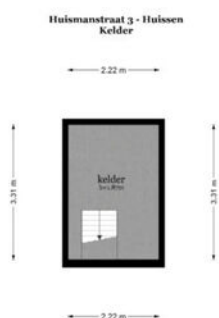
PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



PLATTEGRONDEN.



LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Ingebouwde kasten op slaapkamers	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Zelf gemaakte panelen voor glas-in-lood	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie I Perceel 79 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