



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Karbrugsevoetpad 2 Huissen

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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





Vrijstaande woning met riante tuin en bijgebouwen aan de rand van Huissen.

Goed onderhouden vrijstaande woning met riante tuin en bijgebouwen rondom aan de rand van Huissen. Deze landelijk-sfeervol uitgeruste woning ligt op een rustige plek met enkel bestemmingsverkeer. Een fantastische tuin omarmt de woning, die is ingedeeld met een woonkamer met haard, woonkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers en een ruime badkamer. In de bijgebouwen is voldoende klus-/hobby- en bergruimte beschikbaar. Op eigen oprit en onder de overkapping kunnen voldoende voertuigen geparkeerd worden.

Aan het autoluwe Karbrugsevoetpad ben je weg van de drukte. Vanuit de woning kijk je uit over de weide aan de andere kant van de straat. De bushalte is op loopafstand te vinden. Met de belangrijke Karstraat om de hoek sta je snel in het bourgondische Huissen met alle voorzieningen aanwezig: supermarkt, winkels en horecagelegenheden, scholen en opvang en sport- en medische voorzieningen. In enkele autominuten is de A15 toegankelijk, mede daardoor zijn Arnhem en Nijmegen goed te bereiken.

INDELING.

Begane grond: vanaf de eigen brede oprit voordeur of deur achterom naar de ontvangsthal. De ruime hal heeft getoogde ramen richting oprit, de meterkast zit er en deuren leiden naar de woonkamer, woonkeuken, bijkeuken en het ruime toilet (met wandcloset, fontein, spiegel en afzuiging). De L-vormige living aan de voorzijde van de woning heeft een fijne lichtinval door de ramen aan twee zijden en de centraal geplaatste gashaard vormt het verwarmende middelpunt. Onder de trapopgang is de kelder vanuit de woonkamer toegankelijk. Het kookvertrek is groot zodat er een eettafel met stoelen kan staan. De in landelijke stijl vormgegeven keukenopstelling is voorzien van een koelkast met combimagnetronoven erboven, 4-pits keramische kookplaat met inbouwafzuigkap erboven, pannencarrousel in de hoek, vaatwasser, spoelbak en veel bergruimte in de laden en kasten. Aangrenzend is de praktische bijkeuken ingericht met de aansluitingen voor wasmachine en droger, garagegootsteen met koud- en warmwaterkraan en de opstelplaats voor de cv-ketel (Atag, 2012, eigendom). Er is ruim voldoende plek voor een garderobe en extra bergruimte.

Eerste verdieping: Een dakraam brengt natuurlijk licht binnen op de langgerekte overloop. De royale master bedroom beslaat de volle breedte van de woning aan de voorzijde. De tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote schuifdeuren-garderobekast, wastafel met planchet en spiegel en een deur leidt naar het balkon. Net als deze tweede slaapkamer heeft de derde slaapkamer (opzij, met dakraam), bergruimte achter de luiken naar het knieschot. De badkamer is van alle gemakken voorzien: een douche, ligbad, uitgebreid dubbel wastafelmeubel met spiegel en verlichting, een wandcloset, dakraam (met zonwering) en verwarming.

Vliering: vanaf de overloop brengt een luik middels de trap naar de vliering (in compartimenten).

Tuin en bijgebouwen.

De vrijstaande berging achter de woning is in drie ruimten verdeeld, allen toegankelijk met openslaande deuren. In het verlengde van de oprit is een overkapping voor het parkeren van een auto gecreëerd. Er is elektriciteit aanwezig. In de houten vrijstaande berging links achterin kunnen tuinmeubelen of -gereedschap worden opgeborgen. Aan de tweede vrijstaande berging is – behalve elektriciteit – een sfeervolle overkapping aanwezig. De vijver vormt een centraal punt in de tuin, aangekleed met beplanting, afgescheiden van het gazon door een lage muur. Rondom zijn de plantenvakken fraai begroeid en aangekleed en op het bestrate erf achter de woning staat een waterput. In de tuin is een waterpuntstuk met pomp aanwezig.

schuur links van de woning kreeg (sier)luiken. Een luchtpomp zorgt ervoor dat de vijver 's winters niet dicht vriest. In het dakbeschot zijn asbestverdachte materialen (eternietplaten) verwerkt.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Oorspronkelijk gebouwd in 1947 is de woning goed onderhouden en gemoderniseerd. Met uitzondering van de getoogde ramen van de hal en de dakramen zijn de ramen en deuren voorzien van rolluiken, de woning kreeg energielabel B. In de hal en keuken en bijkeuken is gekozen voor een praktische (boeren)plavuis, in de woonkamer ligt een parketvloer. Met uitzondering van de badkamer ligt er op de verdieping een houtgelijkende laminaatvloer. De (sier)luiken en roede-verdeling in de ramen geven het geheel een landelijk karakter. Ook de schuur links van de woning kreeg (sier)luiken. Een luchtpomp zorgt ervoor dat de vijver 's winters niet dicht vriest. In het dakbeschot zijn asbestverdachte materialen (eternietplaten) verwerkt.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 155 m²

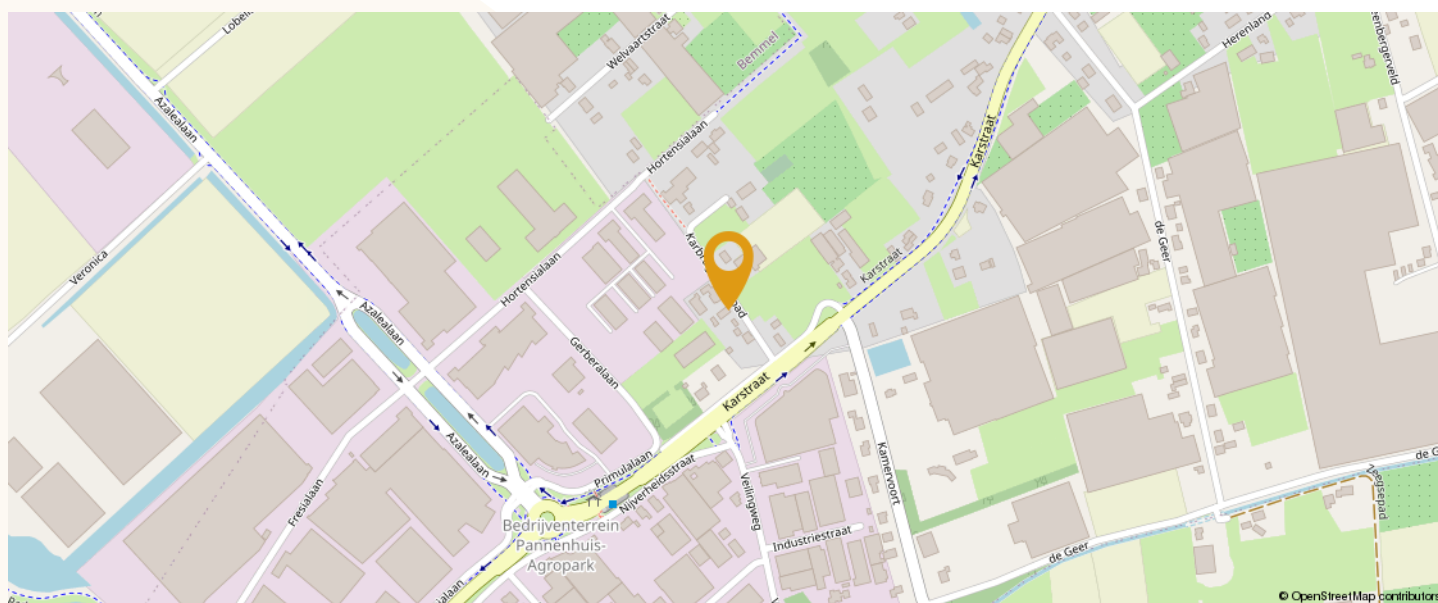
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²

Externe bergruimte(n): 79 m²

Inhoud woonhuis: ca. 611 m³

Perceeloppervlakte: 1.459 m²

Energielabel: B



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



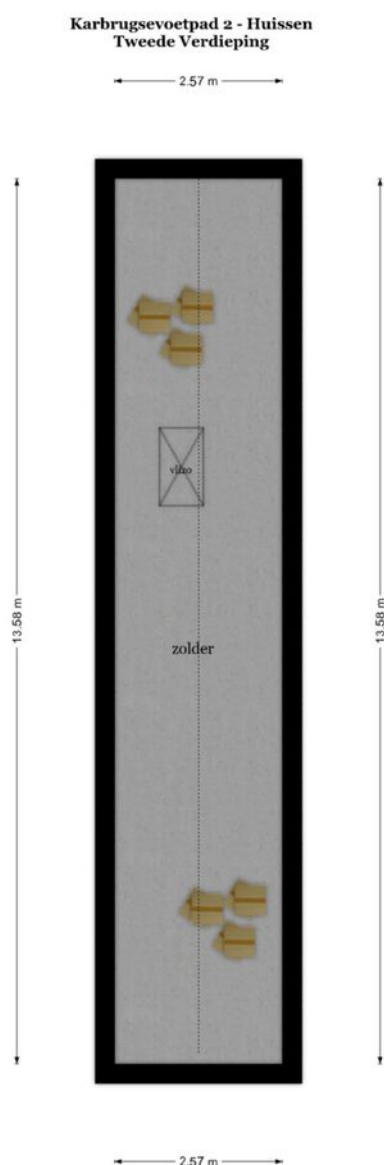
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



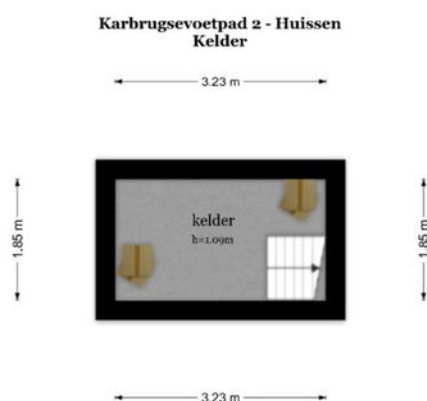
PLATTEGRONDEN.

Vliering



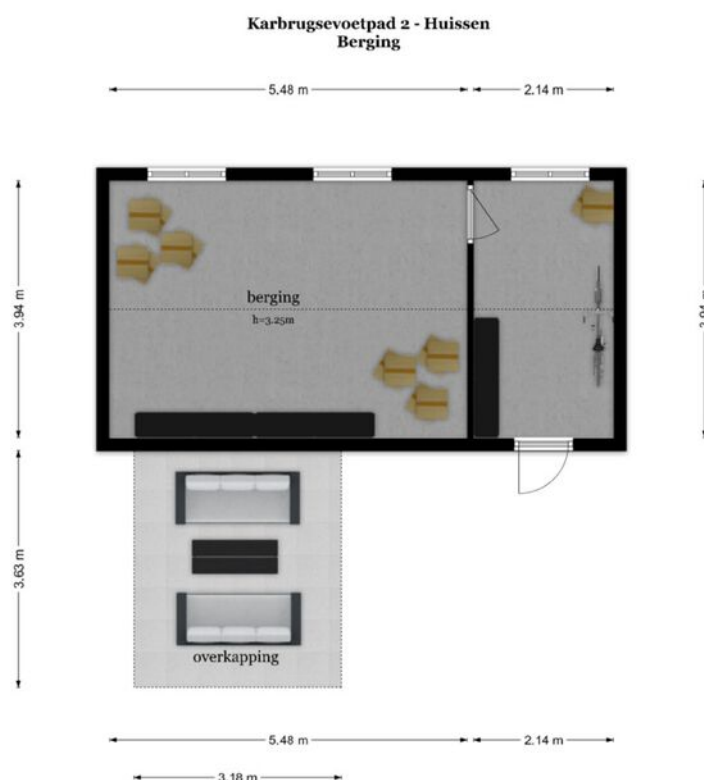
PLATTEGRONDEN.

Kelder



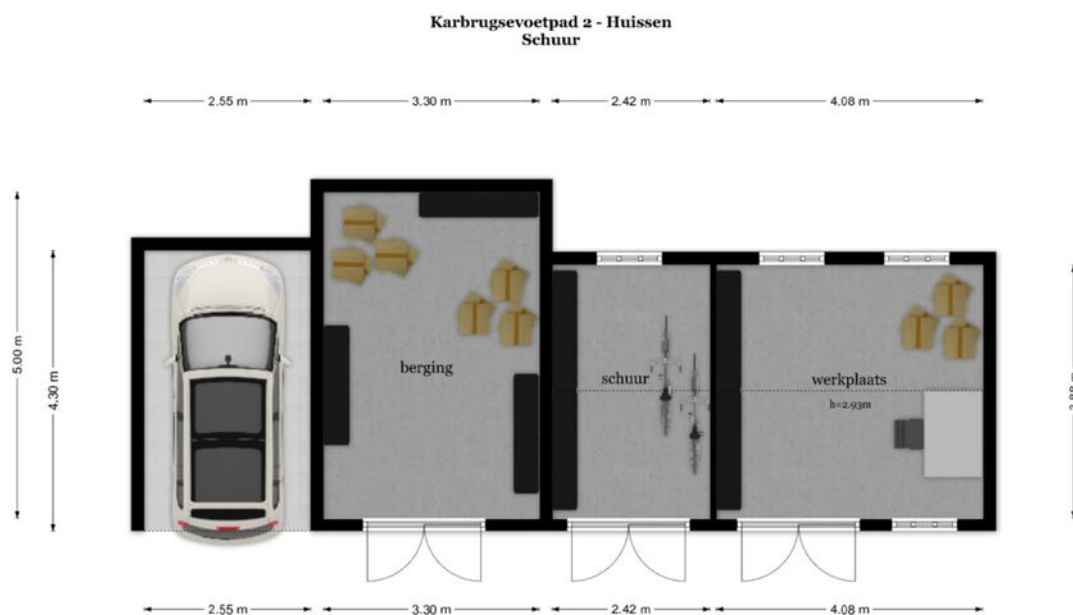
PLATTEGRONDEN.

Berging met overkapping



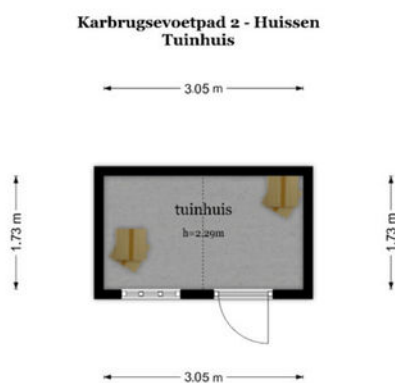
PLATTEGRONDEN.

Berging met carport



PLATTEGRONDEN.

Tuinberging





LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Losse kasten		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Senseo en Krups Blender		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Wasautomaat en droger		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Regentonnen		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Tuinset, bloembakken, tuingereedschap		x	
grasmaaier, frees, verticuteermachine			x

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Huissen Sectie F Perceel 3819 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 (vloeistoffen) 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