ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Polseweg 14
Huissen

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl



Stijlvol, royaal en volledig instapklaar wonen in deze vrijstaande woning die tot in detail klopt!

Van binnen tot buiten strak afgewerkt, verrassend ruim en helemaal klaar voor nieuwe bewoners. Deze vrijstaande woning combineert een stijlvolle uitstraling met veel wooncomfort en een hoogwaardige afwerking. Met een woonoppervlakte van maar liefst 182 m² beschikt de woning over een royale woonkamer, een moderne keuken, een multifunctionele ruimte op de begane grond, vier slaapkamers, een luxe badkamer en een tweede verdieping met volop gebruiksmogelijkheden. Ook buiten is alles tot in de puntjes verzorgd. De woning beschikt over een ruime oprit met carport en een vrijstaande schuur met aangrenzende overkapping. Het perceel heeft een oppervlakte van 447 m² en biedt volop ruimte om zowel binnen als buiten comfortabel te wonen.

De woning ligt aan de doorgaande Polseweg, centraal tussen Huissen en Angeren. De bereikbaarheid is uitstekend en het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand. Ook dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt en medisch centrum, zijn snel bereikbaar. Diverse scholen en het gezellige centrum van Huissen, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden, liggen op korte fiets- of autorit afstand. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook Arnhem, Nijmegen en het landelijke snelwegennet uitstekend bereikbaar.

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

INDELING.

Begane grond: De hal is voorzien van een roosterdeur en biedt toegang tot het toilet met wandcloset en hoekfontein, de meterkast, de trapopgang en de royale woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime zithoek met erker en grote raampartij. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel. De brede stalen pui met twee openslaande deuren zorgt voor een fraaie verbinding met de tuin en laat veel daglicht binnen. De moderne keuken is stijlvol uitgevoerd met een schiereiland, zwarte kasten met eikenhoutfineer en een licht werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een combi-oven, een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een Quooker, een koel-vries combinatie en een op comfortabele hoogte geplaatste vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich een praktische tussenhal met een ingebouwde kast en toegang tot de achtertuin. De voormalige garage is verbouwd tot een lichte en multifunctionele ruimte, die uitstekend kan worden gebruikt als kantoor, hobbyruimte, speelkamer of extra verblijfsruimte. Meerdere dakramen zorgen voor een aangename lichtinval. Daarnaast beschikt de ruimte over een royale kastenwand met ingebouwde vriezer, een deur naar de achtertuin en een schuifpui richting de oprit.

Eerste verdieping: De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd. De stijlvolle badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. De vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Tweede verdieping: Op de tweede verdieping bevindt zich een royale overloop met schuine dakvlakken en een hoog plafond. De wasmachine en droger zijn netjes ondergebracht in een ombouwkast. Ook de cv-installatie, een Nefit TrendLine HRC 30/CW5 II in eigendom, is geplaatst in een nette kast. De overloop biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek, sportruimte of hobbyhoek. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de vierde slaapkamer. Deze kamer is momenteel ingericht met strakke en praktische kastenwanden.

Tuin: De woning beschikt over een verzorgd aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is ingericht met bestrating, grind en bloemperken. Er is een ruime oprit met carport aanwezig. De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt daardoor volop mogelijkheden om van de zon te genieten. De tuin is sfeervol aangelegd met terrassen, bloemperken, kunstgras en een groene erfafscheiding. In de bestrate paden is verlichting verwerkt. Het terras direct achter de woning beschikt over een elektrisch zonnescherm.

Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande schuur met een aangrenzende overkapping. Dankzij de glazen wanden is dit een heerlijke plek om ook in het voor- en najaar beschut buiten te zitten. De schuur is voorzien van elektra, verwarming en een praktische vliering. Zowel de schuur als de erfafscheiding zijn afgewerkt met onderhoudsarme kunststof panelen in houtlook.

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.

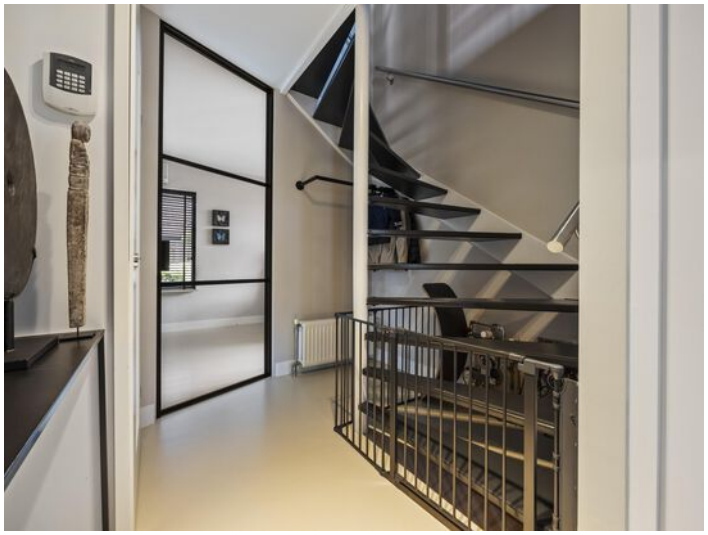










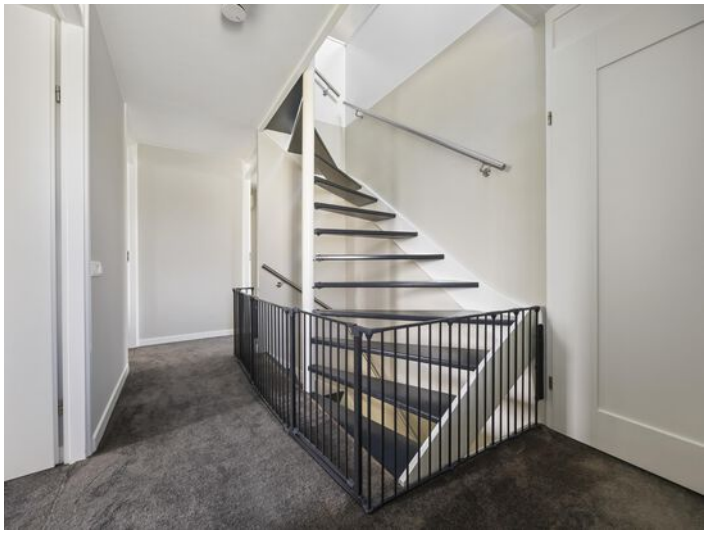


De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

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.













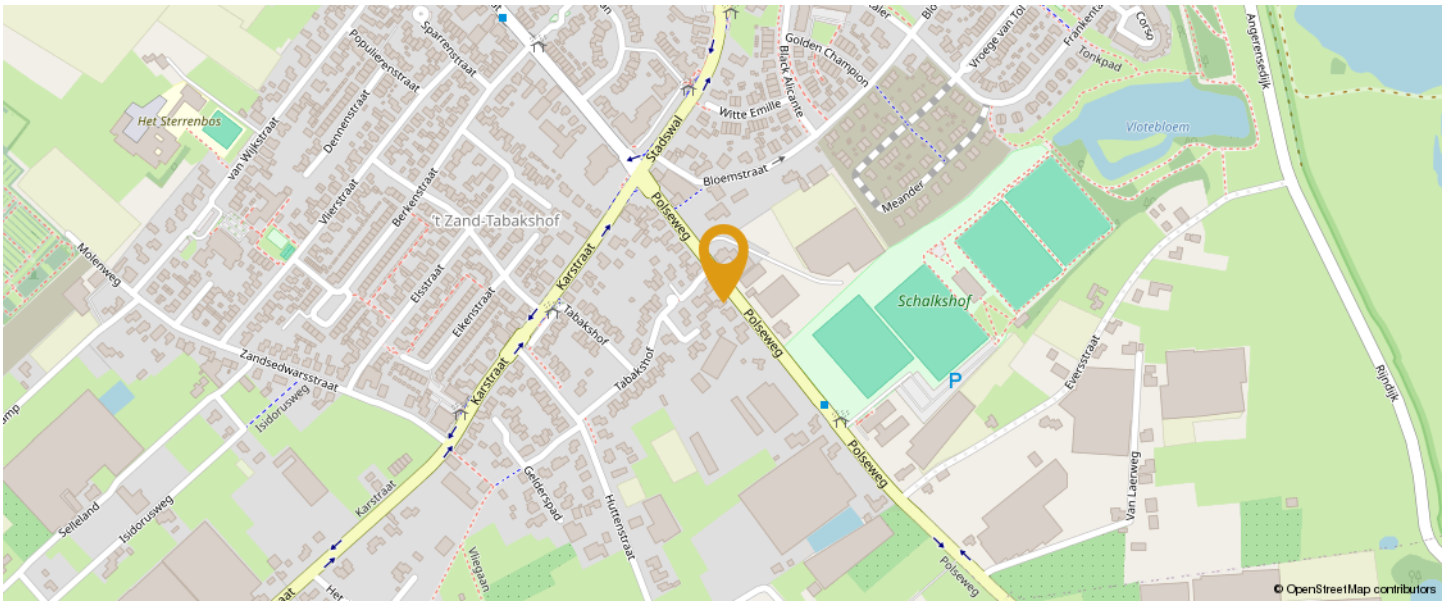
Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

BIJZONDERHEDEN.

De woning is gebouwd in 1999 en is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en bijzonder verzorgd afgewerkt. De woning heeft energielabel A, is volledig geïsoleerd en beschikt over HR+ +-beglazing. De begane grond en de badkamer zijn voorzien van watergedragen vloerverwarming, die als hoofdverwarming wordt gebruikt. Op het dak liggen zeventien zonnepanelen, die in 2020 zijn geplaatst. In de woonkamer en in twee slaapkamers zijn airconditioningsystemen aanwezig waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd. De gehele woning beschikt over mechanische ventilatie. Op de begane grond zijn meerdere stijlvolle stalen deuren toegepast en op de eerste verdieping bevinden zich paneeldeuren. De begane grond is afgewerkt met een warme beige- en grijstint gietvloer. Op de eerste verdieping ligt tapijt. Beide verdiepingen zijn netjes voorzien van plinten. Het binnen schilderwerk is circa drie jaar geleden uitgevoerd en buitenschilderwerk vorig jaar. Voor extra comfort en veiligheid beschikt de woning over een elektrische toegangspoort en een camerasysteem rondom de

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 182 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²
Externe bergruimte: 29 m²
Inhoud woonhuis: 644 m³
Perceeloppervlakte: 447 m²
Energielabel: A



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

PLATTEGRONDEN.



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

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

PLATTEGRONDEN.



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

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

PLATTEGRONDEN.



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

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

PLATTEGRONDEN.



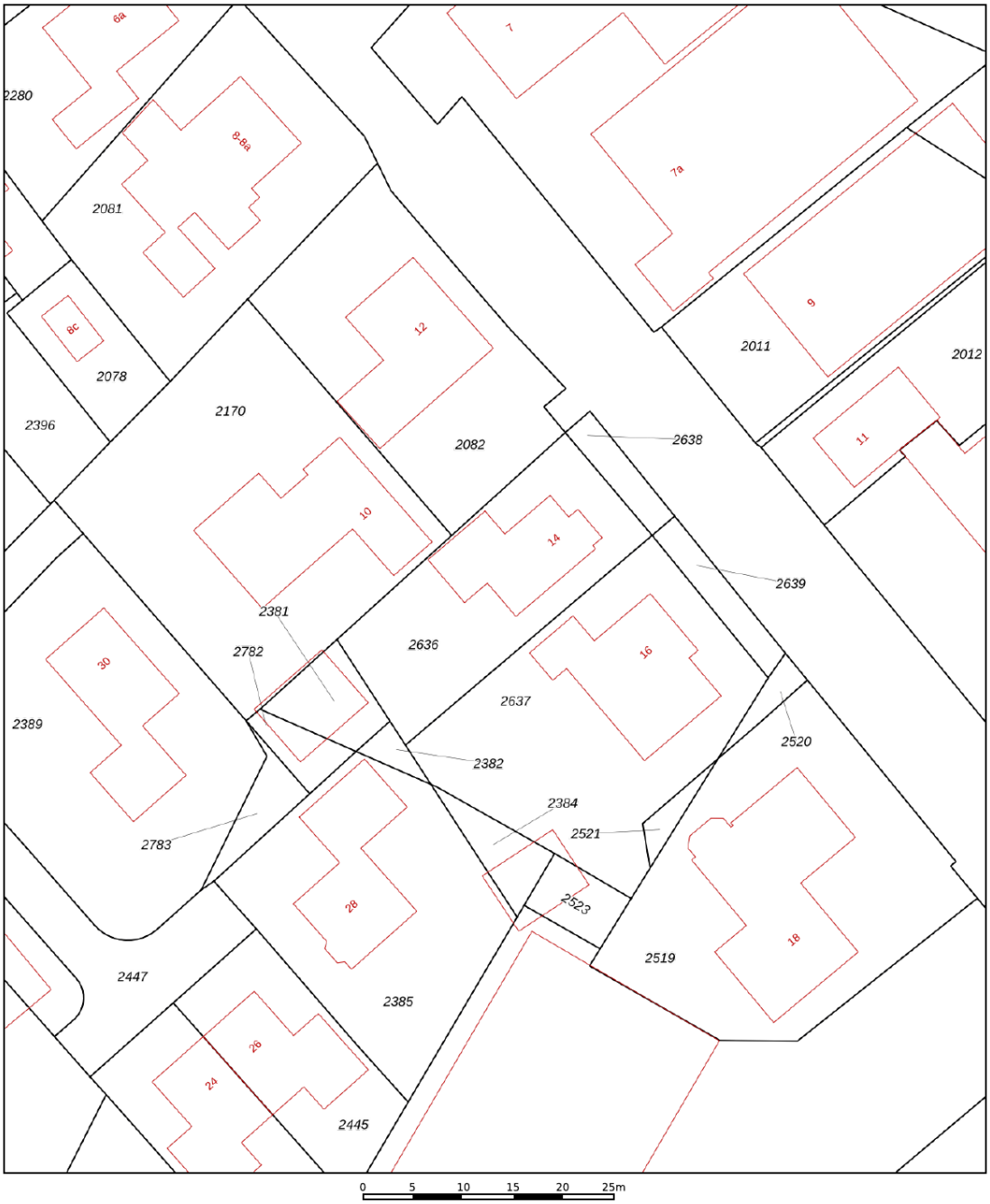
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

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

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huissen
Sectie	E
Perceel	2636

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

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

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			
Kasten slaapkamers			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		

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

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Camera installatie			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

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

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		

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.

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

AANTEKENINGEN.

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