ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Luitenantstraat 12
Huissen

VRAAGPRIJS € 1.395.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

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



Royale, statige vrijstaande en instapklare villa

aan de rand van de geliefde wijk Loovelden.

Aan de rand van de ruim opgezette kindvriendelijke (nieuwbouw)wijk Loovelden vindt u deze royale vrijstaande statige en instapklare villa. De ruime achtertuin is gelegen op het zuiden en grenst aan water, waardoor privacy en vrij uitzicht gewaarborgd zijn. Het huis is in een fraaie stijl gebouwd waar gelet is op mooie detailleringen.
Huissen, sinds 2001 onderdeel van gemeente Lingewaard, is een stad met middeleeuwse roots en moderne levendigheid. Met stadsrechten sinds 1314 ademt Huissen geschiedenis, zichtbaar in de charmante binnenstad en levendige tradities. Combineer dat met goede voorzieningen, een actief verenigingsleven en een centrale ligging tussen Arnhem en Nijmegen – en je vindt in Huissen een stad waar je je direct thuis voelt. Voor uw kinderen zijn er meerdere basisscholen. De wijk Loovelden is een kindvriendelijke wijk waar zich de basisschool IKC binnenstebuiten, alsmede een kinderdagverblijf, op loopafstand bevindt. De middelbare scholen vindt u in een straal van 6 kilometer, in Arnhem en Bemmel. Het openbaarvervoer brengt u in nog geen half uur naar het station in Arnhem en Nijmegen. De snelwegen A15 en A12 zijn binnen 10 minuten bereikbaar. Rondom Huissen liggen diverse parken en bossen om heerlijk te kunnen wandelen: het Zeegbos, Park Holthuizen, Immerloo Park en Park Lingezegen. In de wijde omgeving kunt u fietsen in verschillende landelijke gebieden. Zo is er de Betuwe, de Veluwe, de Achterhoek en de Rijksbossen over de grens in Duitsland.

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

INDELING.

Bij de entree van de woning valt direct de mooie trap in de hal op die u naar de 1e en 2e verdieping leidt. De hal is ruim en licht. Na de entree aan de rechterhand bevindt zich het eerste toilet. Aansluitend aan de hal vindt u aan de voorzijde van de woning een kamer die als kantoorruimte kan worden gebruikt.

Vervolgens komt u binnen via de ruime en open leefkeuken. De mooie keuken, die in 2021, volledig nieuw is ingebouwd, is naast veel kastruimte voorzien van alle gebruikelijke inbouwapparaten waaronder in het kookeiland een Bora kookplaat met afzuigsysteem, een ATAG hete lucht oven, een ATAG combi-oven en een mooie ATAG wijnkoelkast. Verder is er een ruime gootsteen met een InSinkErator voedselvermaler, een ATAG vaatwasser en een Samsung koel-/vriescombinatie. Naast de keuken bevindt zich de in 2023 volledig geïsoleerde garage met daaraan een berging gekoppeld.

Dubbele tuindeuren geven toegang tot het overdekte terras met buiten openhaard, alsmede de in 2021 nieuw aangelegde en volledig omheinde tuin. Vanaf de oprit is de tuin via een afsluitbare poort toegankelijk.

Deze mooie tuin met groenvoorziening (hagen en bomen) is onderhoudsarm, kindvriendelijk en heeft wellness. Er is een irrigatiesysteem van Rainbird (op afstand bedienbaar) aangelegd en de robotmaaier van Husqvarna (op afstand bedienbaar) zorgt voor een keurig verzorgde tuin. De flat in ground Capital Play trampoline (met veiligheidsnet), overdekte zwem (met jets) - jacuzzi combinatie en een sauna bezorgen u direct het wellness en kindvriendelijke gevoel. Verder zijn er bovenop de overkapping en het overdekte terras in totaal 35 zonnepanelen geïnstalleerd.

De woonkamer strekt zich uit van de voorkant tot de achterkant van de woning. Deze is strak afgewerkt en ingericht met luxe meubels en een fraaie Bellfire gashaard. Met strakke stalen deuren kunt u beide ruimtes afsluiten. De mooie M-Flor visgraat PVC vloer is in de gehele woning doorgelegd.

Eerste verdieping
Op deze verdieping treft u een drietal ruime (slaap)kamers, waarvan de master bedroom eveneens voorzien is van een Bellfire gashaard. Aansluitend hieraan bevindt zich de badkamer die beschikt over een douche, een ligbad, opbergruimte en een vaste wastafel. Daarnaast vindt u op de overloop de tweede badkamer met een ruime separate (regen) douche met dubbele wastafel en opbergruimte. Het toilet heeft een eigen ruimte op de overloop. Naast het toilet is aan weerszijden een (slaap)kamer.

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

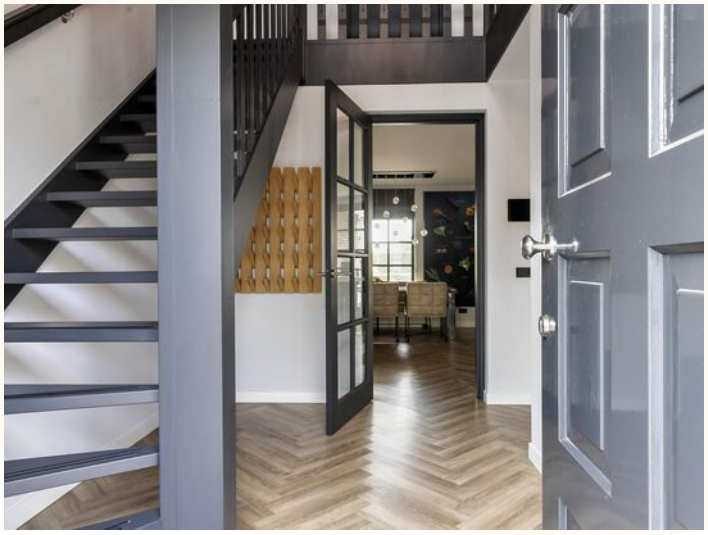
INDELING (vervolg).

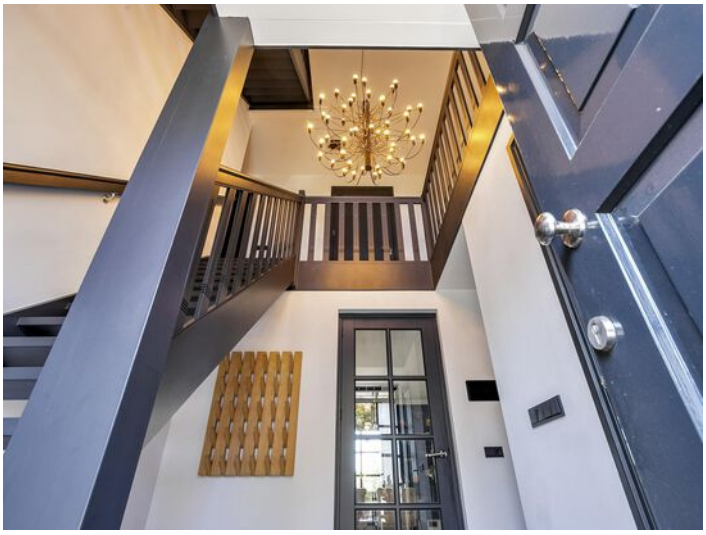
Tweede verdieping
Hier vindt u nog twee ruime slaapkamers, een aparte wasruimte en een technische ruimte. Twee symmetrisch gebouwde royale kamers met afsluitbare schotten (opbergruimte en eveneens PVC visgraat vloer) en prachtig vrij uitzicht. In de ruimte tussen de symmetrische kamers bevindt zich aan de straatzijde een technische ruimte waar de Intergas HRE ketel en Nefit boiler (300 liter) in 2021 zijn geïnstalleerd. Tegenover deze ruimte vindt u de vierde kamer, waar een Miele was - en droogcombinatie op sokkels/hoogte in 2021 is geïnstalleerd.

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

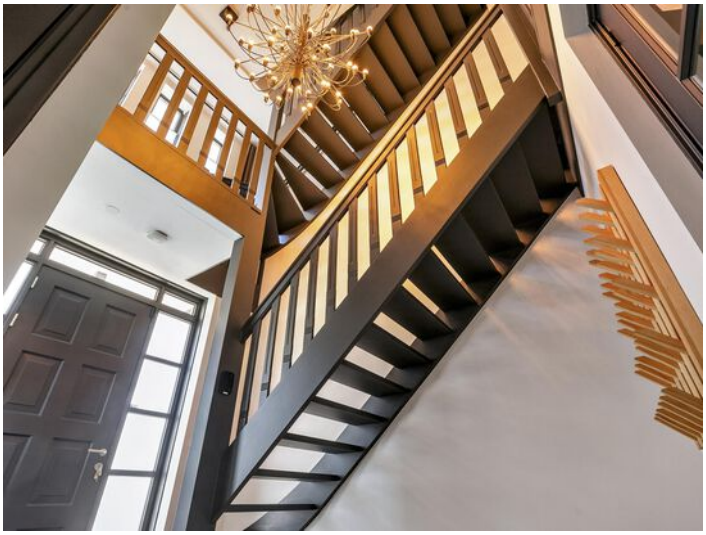
FOTO'S.













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

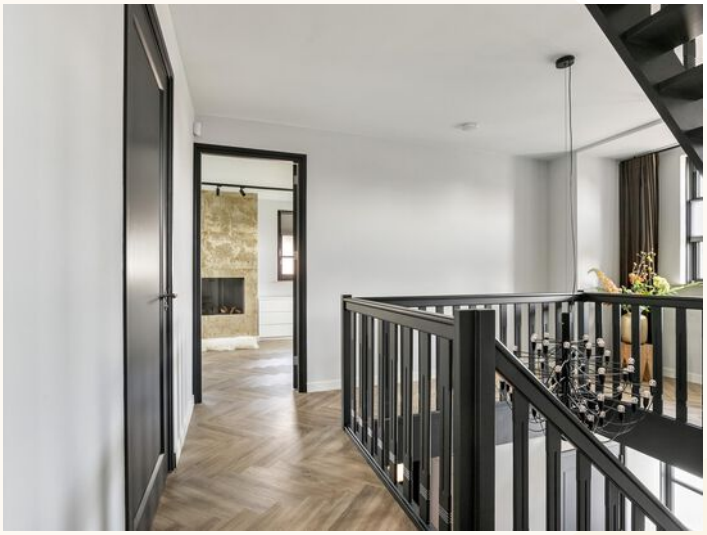
ZAAT VASTGOED.
wonen

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

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.











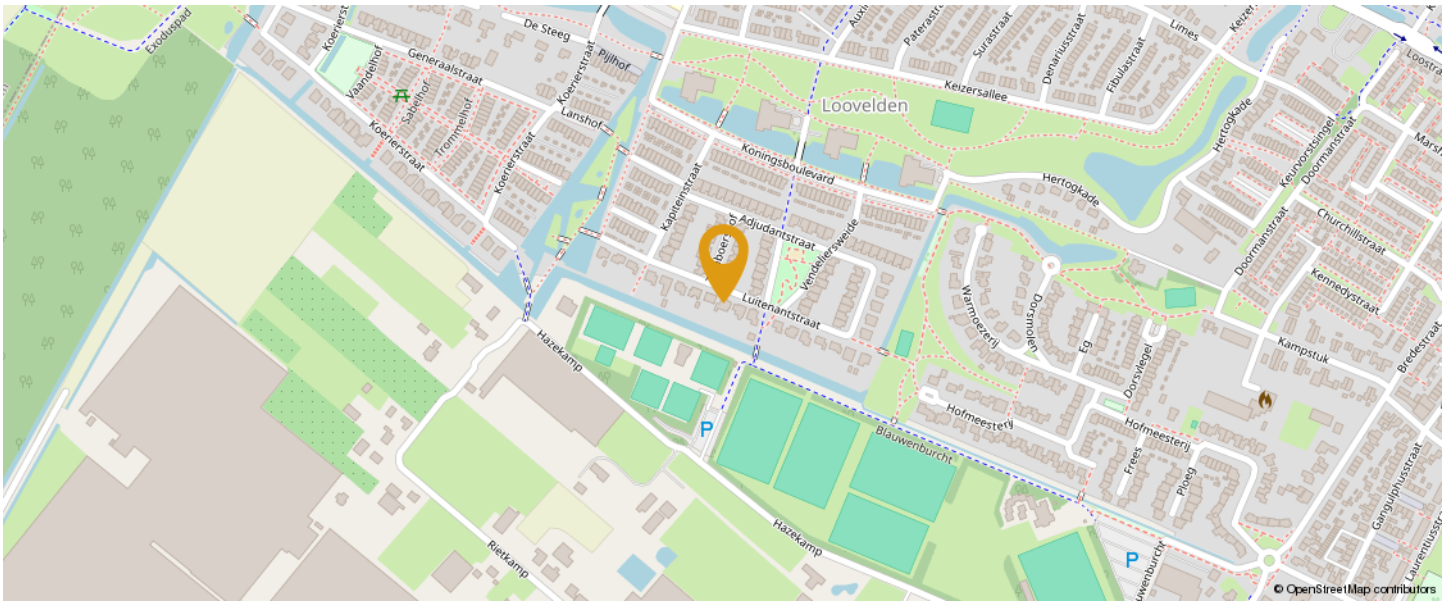
Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

BIJZONDERHEDEN.

- Onder architectuur gebouwd, hoogwaardig en met oog voor detail afgewerkt, - Gestucte muren, - Wellness bestaande uit een zwemspa (zwembad met jets & jacuzzi) en een sauna (elektrische kachel en infraroodlampen), - 35 zonnepanelen op de veranda en de overkapping, - Ajax Alarmsysteem, - Camera's en lichtsysteem (Casambi) via Ipad in de hal bedienbaar, - Bluesound muzieksysteem op de begane grond en onder de veranda (overname bespreekbaar), - Reversible airco in 4 kamers, - Luxe meubels en bedden: overname bespreekbaar, - Veranda op het zonnige zuiden met veel privacy (screen aan de zijkant), - Volledig geïsoleerde garage, - Ruime oprit aan twee kanten op te rijden met twee laadpalen, - in april 2025 is al het houtwerk zowel binnen als buitenom geschilderd.

KENMERKEN.

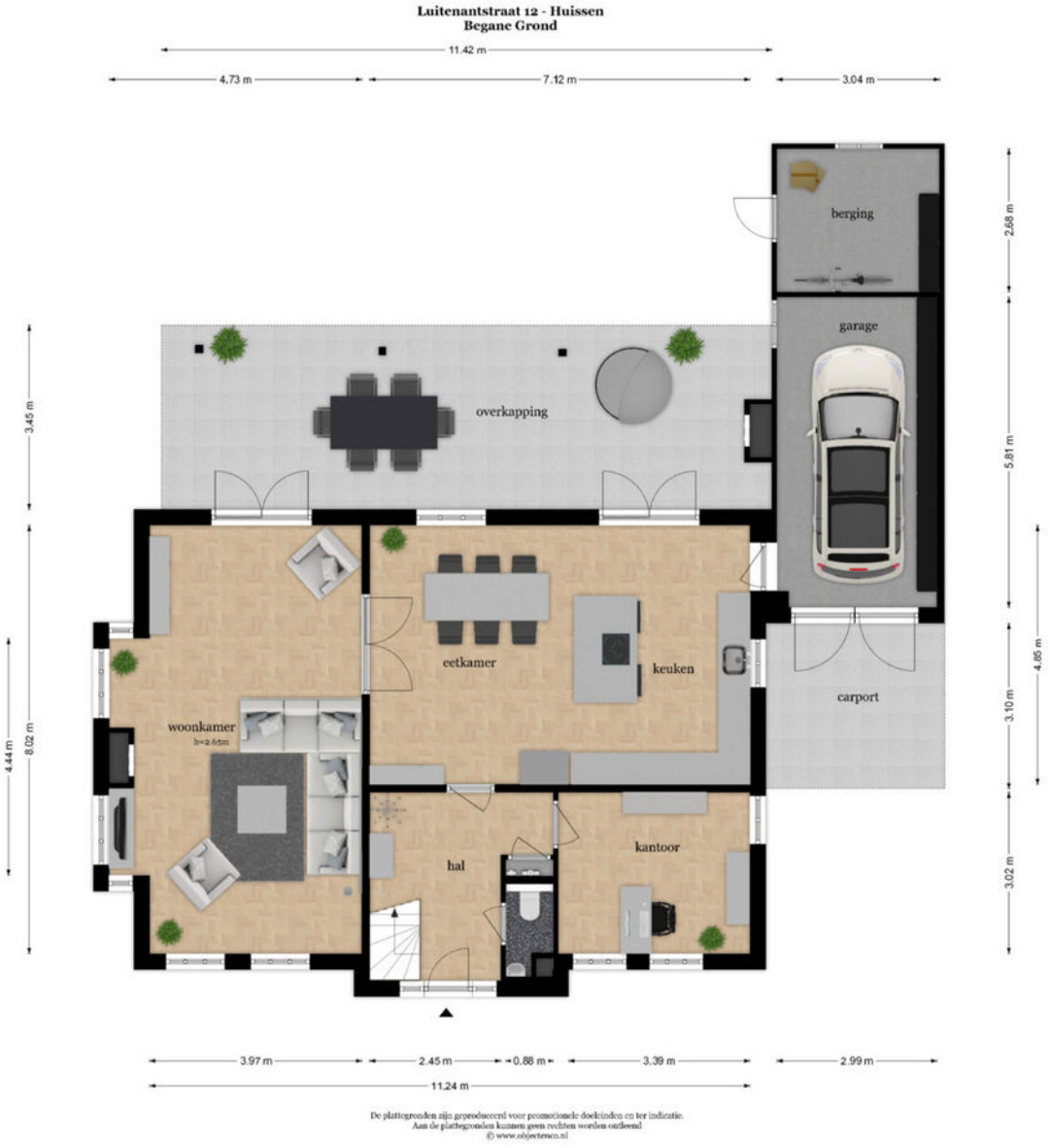
Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 234 m²
Overige inpandige ruimte: ca. 18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 50 m²
Externe bergruimte: ca. 8 m²
Inhoud woonhuis: ca. 919 m³
Perceeloppervlakte: 772 m²
Energielabel: A



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

PLATTEGRONDEN.

Begane grond



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

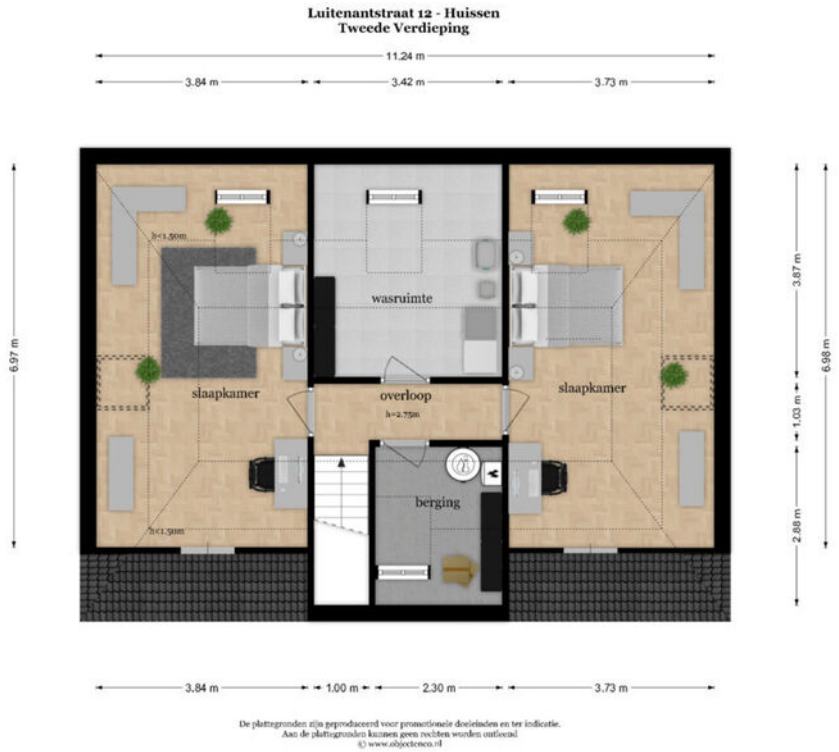
PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

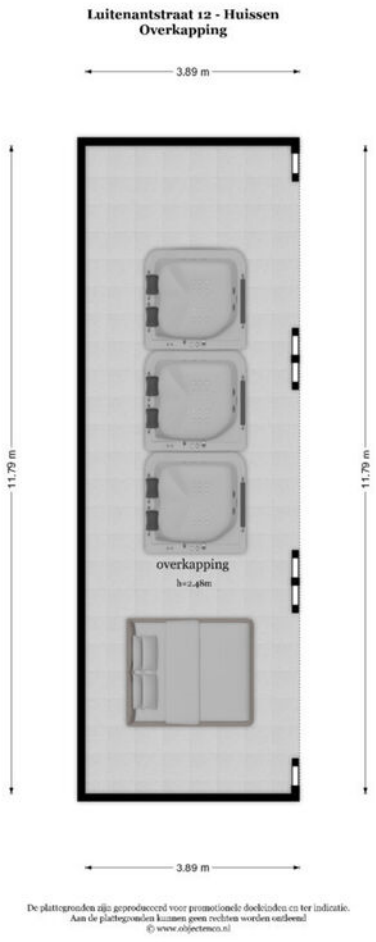
Tweede verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

Overkapping



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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Kledingkasten			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plavuizen	x		
PVC visgraat vloer	x		
(Gas)kachels	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		

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

LIJST VAN ZAKEN.

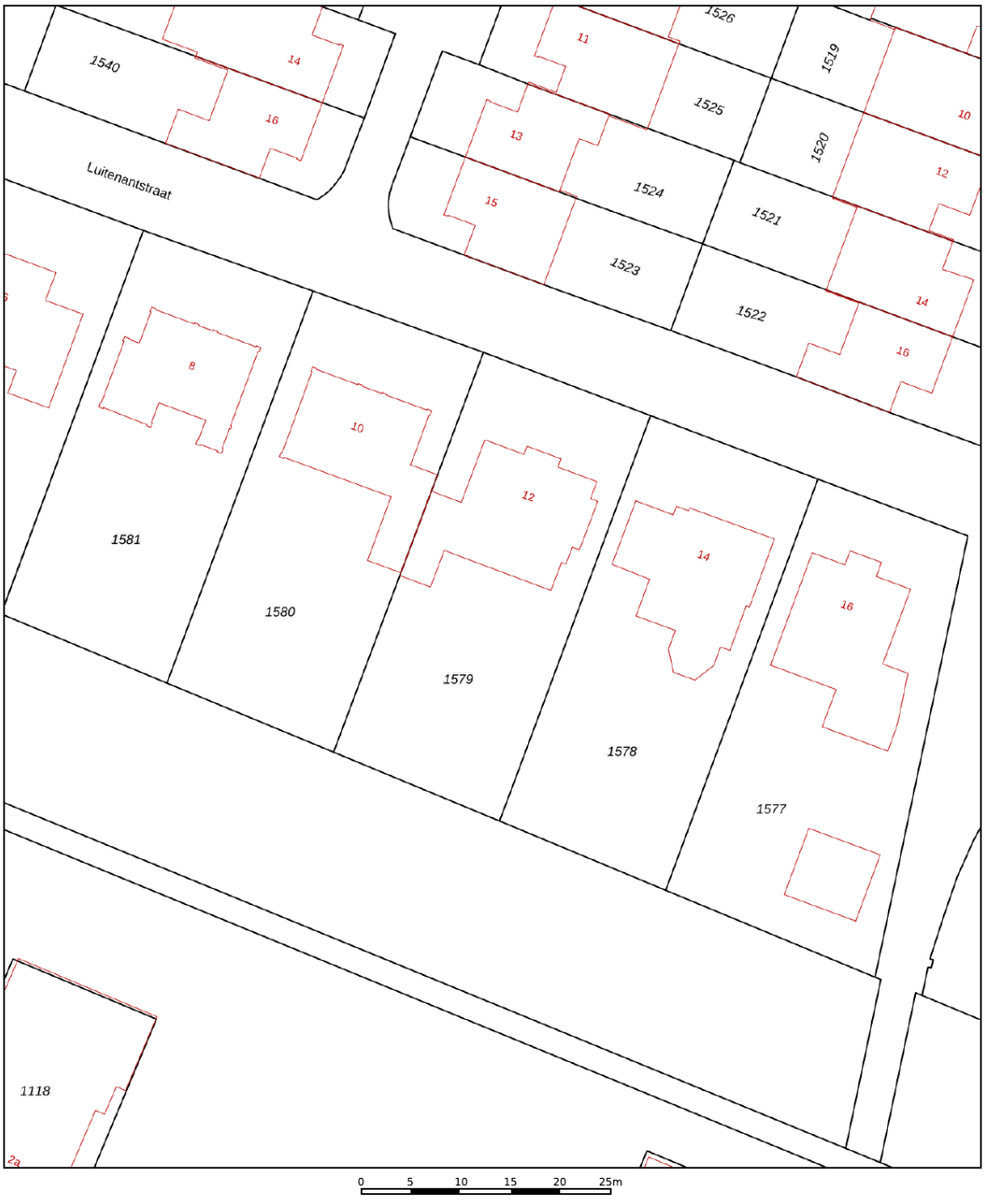
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Vloerverwarming begane grond	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
automatisch irrigatiesysteem (Rainbird)	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Overkapping met zwemspa en jacuzzi	x		

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 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huissen
Sectie	G
Perceel	1579

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

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.

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