ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Batua 16
Huissen

VRAAGPRIJS € 1.325.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Omringd door water en park; deze droomvilla aan het water is een unieke woonkans!

Maak je woonwens werkelijkheid met deze fantastische vrijstaande, gas-loze woning aan het water. Achter de prachtige gevels, ramen, erker en 3 dakkapellen is alle woongenot aanwezig; een royale woonkamer, middels een sfeervolle doorkijkhouthaard verbonden met de riante open keuken, 4 royale slaapkamers, balkons, verrassende en royale badkamer, inpandige garage en de ruime kelder. Buitenom maken de heerlijke tuin, aan twee zijden direct gelegen aan het water, het geheel compleet: met diverse terrassen, eigen aanlegsteiger, vijver en het buitenzwembad.

Gelegen op het enige 'eiland' in Huissen, het Parkeiland in Loovelden, dat is de plek waar deze vrijstaande woning wordt weerspiegeld in het water. Vanuit de villa is het uitzicht dan ook fenomenaal. De jonge wijk, grenzend aan het Zeegbos, is ruim van opzet met veel aandacht voor landschappelijk groen, waterpartijen en diverse speelvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich een brede school en een medisch centrum.
Op korte fietsafstand liggen een overdekt winkelcentrum, openbaar vervoer, diverse sportfaciliteiten en het sfeervolle centrum van Huissen. Bovendien bevindt de woning zich op slechts ca. 200 meter van de grens met Arnhem, waardoor je binnen 20 minuten fietsen in het bruisende stadscentrum van Arnhem staat. De bereikbaarheid van Arnhem en Nijmegen en de aansluitingen op het wegennet (A12, A15, A50 en A325) is uitstekend.

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

INDELING.

Begane grond: vanaf de oprit – met plaats voor 2 voertuigen - biedt de voordeur toegang tot een royale ontvangsthal met uitgebreide meterkast, trapopgang en een modern afgewerkte toiletruimte (met design wandcloset en wastafel met wandkraan). Vanuit de hal zijn de bijzonder ruime kelder (met stahoogte en ingebouwde kastenwand met schuifdeuren en kast onder de trapopgang), de functionele bijkeuken (voorzien van garagespoelbak met warm- en koud water, vaste schuifdeurkast en toegang tot de achtertuin) en de inpandige garage (met vaste kastenwand, opstelplaats ontkalker en openslaande deuren naar de oprit) bereikbaar.

Een glaspaneeldeur leidt naar de riante, zonnige woonkeuken annex woonkamer met grote erker, zes dubbele tuindeuren en een centraal geplaatste, sfeervolle doorkijkhouthaard. De open keuken – fraai ingericht en uitgevoerd met een opvallend kook- en spoeleiland met ontbijtbar – is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau en Miele, waaronder een brede 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Miele), een oven, stoomoven, warmhoudlade, extra brede koelkast (90 cm), ladenvriezer, Quooker en een Miele-vaatwasmachine. In een wandopstelling naast de erker zijn een combimagnetron en een wijnklimaatkast (beide Miele) geïntegreerd en onder de brede vensterbank en koffie-corner-hoek is bergruimte en een wijnrek aanwezig. De gehele begane grond (m.u.v. garage) is afgewerkt met een eikenhouten vloer in visgraatmotief, voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping: ruime overloop met vaste kast, separate toiletruimte (voorzien van design wandcloset en wastafel met wandkraan) en toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon met uitzicht over water en de wijk, op maat gemaakt meubel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde ramen aan 2 zijden en openslaande deuren heeft naar een ruim balkon met uitzicht over het water en het Zeegbos. De derde slaapkamer heeft volledige hoogte onder de nok, een raam in de topgevel en twee dakkapellen. Alle slaapkamers beschikken over airconditioning.

De luxueus uitgevoerde badkamer is ingenieus ingericht met een royaal ligbad, een ruime inloopdouche met dubbele handdouches en een grote plafondregendouche, een stijlvol badmeubel met dubbele, keramische waskommen en wandkranen, fraai op maat gemaakte vaste kasten en elektrische vloerverwarming.

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

INDELING (vervolg).

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping.

Tweede verdieping: centraal op deze verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte (bijvoorbeeld kantoor- of studeerplek) met royale dakkapel en airconditioning. Aan de voorzijde is een vierde slaapkamer gesitueerd (met raam in de topgevel en fantastisch uitzicht). Deze twee ruimten beschikken op maat gemaakte kasten. Aan de achterzijde is een praktische was- en technische installatieruimte vormgegeven: aanrecht en spoelbak (met koudwaterkraan), aansluitingen voor wasmachine en droger, de opstelplaats van de LG Therma V warmtepomp binnen unit (t.b.v. verwarming woning), de LG WH 27 S F5 warmtepompboiler (mei 2023, t.b.v. warmwatervoorziening), de Solar Edgde omvormer voor de 25 zonnepanelen. Bergruimte achter het knieschot.

Buitenruimte: Aan de voorzijde bevindt zich een fraai aangelegde oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen en toegang tot de inpandige garage. De zijtuin grenst direct aan het water en bestaat uit een overdekte veranda – bereikbaar vanuit de woonkamer – en een terras met brede trap naar de lagergelegen aanlegsteiger.

De achtertuin is fraai aangelegd en kent een gevarieerde indeling met onder meer een verwarmd buitenzwembad (voorzien van elektrisch bedienbaar, valveilig dek en automatische waterbehandeling), een loungeterras, tweede terras, vijver, fraai beplante borders – met planten, struiken, grassen en (fruit) bomen – en een besloten lagergelegen terras aan het water. Toegang tot de tuin is via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer en daarnaast via de achterdeur in de bijkeuken. Een aangebouwde berging welke is gerealiseerd in 2024 – met plek voor bijvoorbeeld tuingereedschap - biedt tevens toegang aan de technische ruimte t.b.v. het zwembad. De installatie is in 2024 in zijn geheel vernieuwd, inclusief een nieuwe energiezuinige circulatiepomp. Achter deze technische ruimte bevindt zich de overdekte opstelplaats voor de warmtepomp (t.b.v. verwarming zwembad) en een tuin-bergkast. Een afsluitbare poort biedt directe verbinding tussen de achtertuin en de oprit.

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.



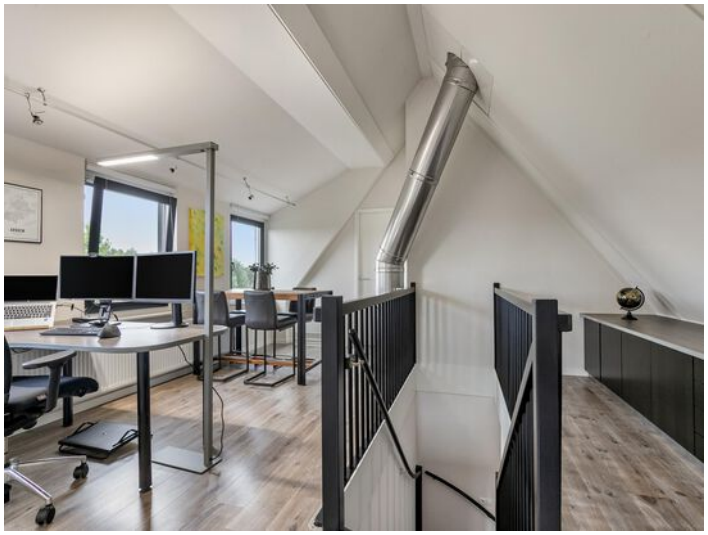












De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

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

FOTO'S.







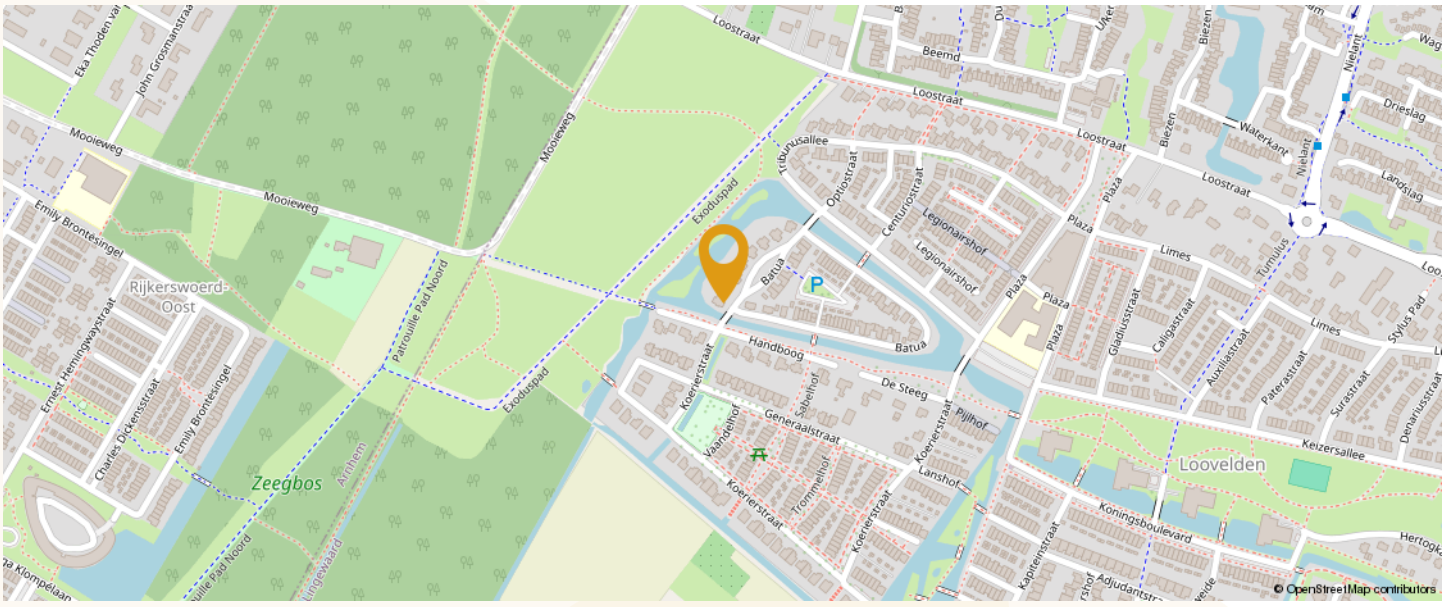
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJZONDERHEDEN.

Deze in 2009-2010 gebouwde villa is hoogwaardig afgewerkt en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning is optimaal geïsoleerd en is geheel gas-loos: voorzien van 25 zonnepanelen (2021), 1 hybride warmtepomp t.b.v. verwarmen woning (2022, buitenunit gesitueerd op balkon achterzijde), 1 warmtepompboiler t.b.v. warmwater (2023) en 1 warmtepomp t.b.v. verwarming van zwembad (2010) en airconditioning (2010). Er is een energielabel A++ afgegeven. Zowel de gehele begane grond en de badkamer beschikken over vloerverwarming. Verder is de woning voorzien van een 3-fasenaansluiting, glasvezelinternet, alarminstallatie (vernieuwd in 2023), dimbare led-inbouwverlichting en Hue (buiten)verlichting (blue-tooth/domotica). Het verwarmbare buitenzwembad is 3 meter breed bij 6 meter lang en 1,50 meter diep, heeft ingebouwde verlichting en een automatisch afdeksysteem. De watertemperatuur wordt geregeld via een warmtepomp, en de chloor- en pH-waarden worden automatisch op peil gehouden.

KENMERKEN.

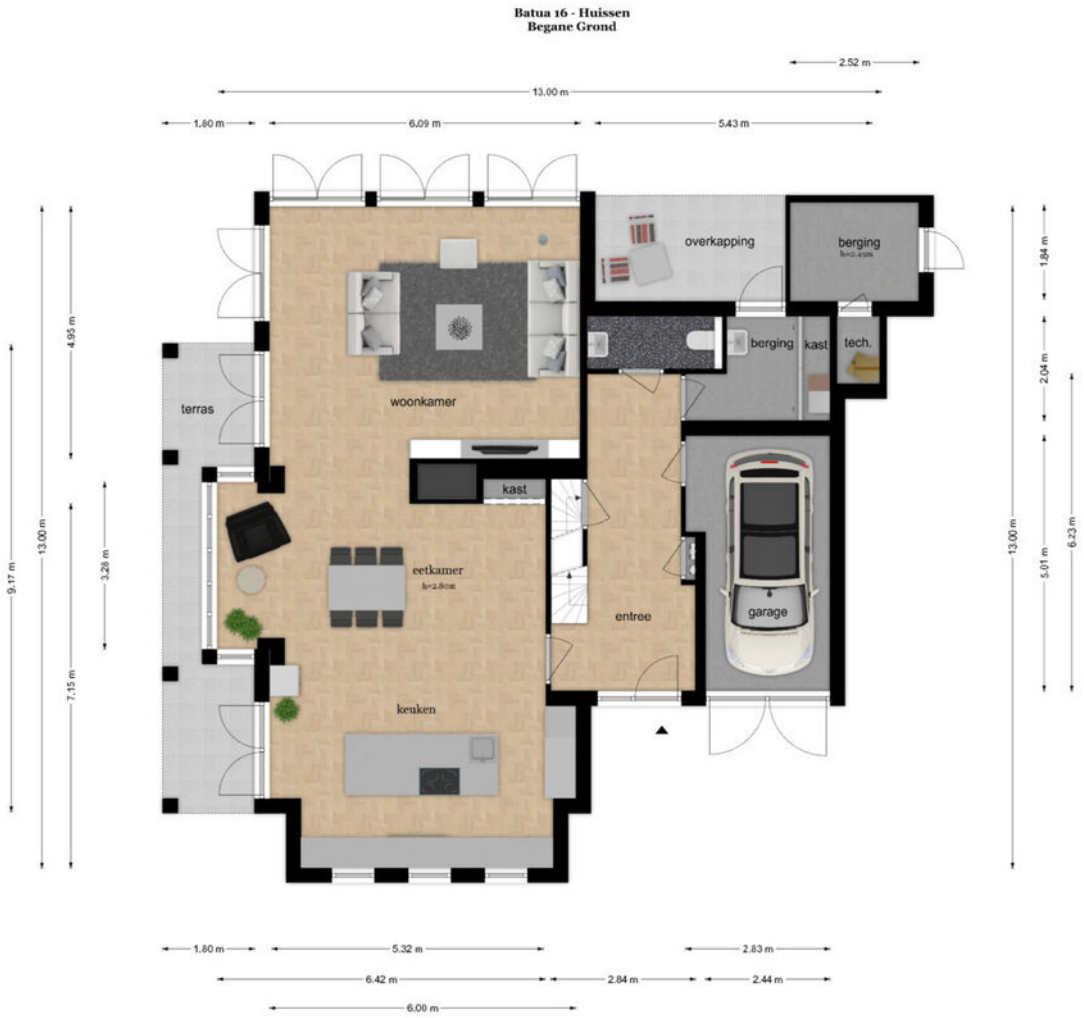
Gebruiksoppervlakte wonen: 235 m²
Overige inpandige ruimte: 38 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m²
Inhoud woonhuis: 968 m³
Perceeloppervlakte: 699 m²
Energielabel: A ++



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

PLATTEGRONDEN.

Begane grond



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

PLATTEGRONDEN.

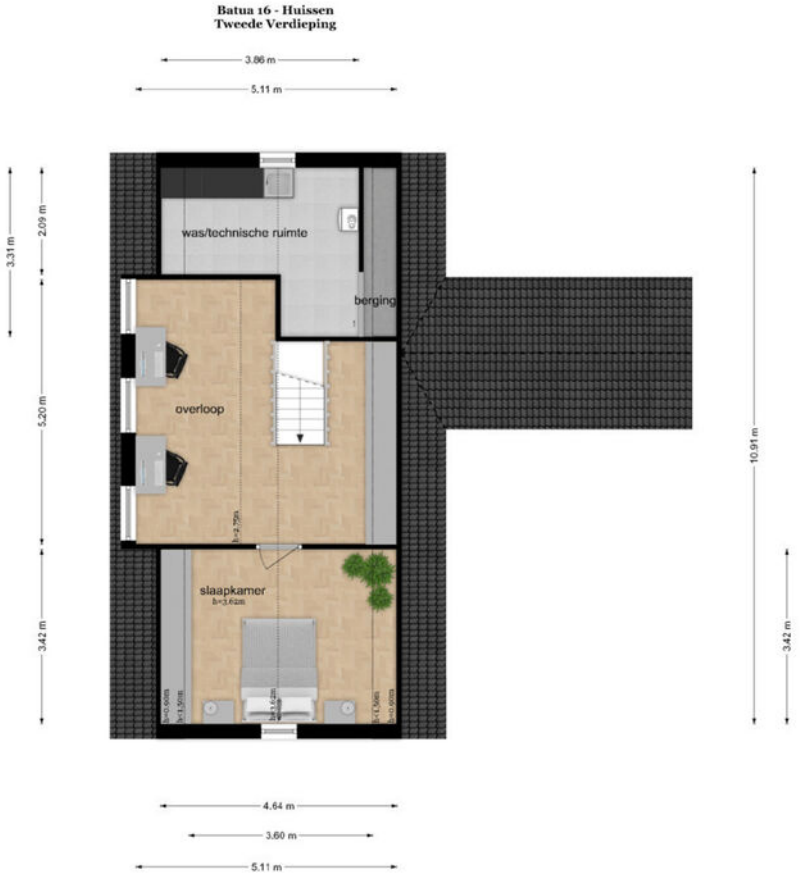
Eerste verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

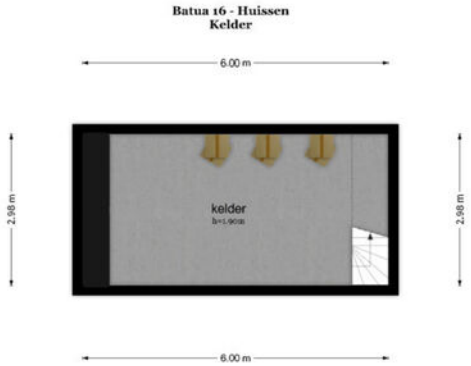
Tweede verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

Kelder



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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Hue verlichting inclusief bridge en sensor	x		
Alleen de losse kasten in de slaapkamer met Frans balkon blijven achter, alle andere inbouw kasten blijven achter	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Schilderij ophangsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Wijnklimaatkast	x		
Stoomoven	x		
warmhoudlade	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
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	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		
Boiler	x		
Hybride warmtepomp	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Plantenbak op steiger en plantenbakken waterzijde blijven staan	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

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

LIJST VAN ZAKEN.

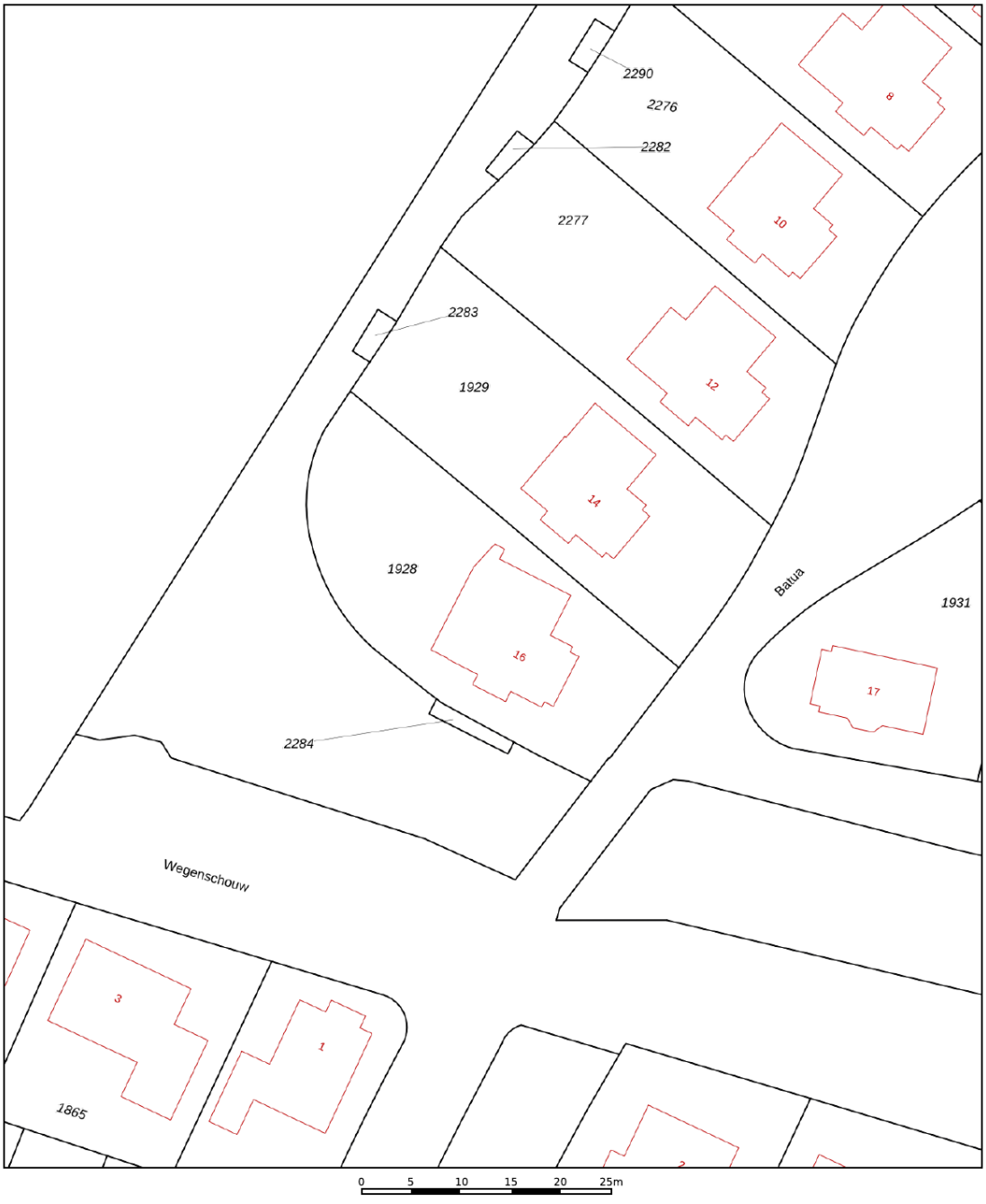
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kussenopslagbox bij loungebank	x		
schaduwdoek bij tuintafel (bij woonkamer)	x		
(Sier)hek	x		
Zwembad en technische installatie en warmtepomp	x		
Tuinmeubilair (loungebank en eettafel plus stoelen	x		

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 3 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huissen
Sectie	G
Perceel	1928

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