ZAAT VASTGOED.
wonen

# TE KOOP.

## Kolk 62
## Huissen

**VRAAGPRIJS € 595.000 K.K.**




www.zaatvastgoed.nl

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





# Sfeervol en ruim familiehuis in boerderijstijl met volop leefruimte en royale tuin!

Op een bijzonder plekje in Huissen, omringd door groen en rust, staat deze charmante vrijstaande woning met het karakter van een boerderij en het comfort van nu. Met meerdere slaapkamers, twee badkamers, een royale tuin én een serre is dit een ideaal thuis voor een gezin dat houdt van ruimte, sfeer en functionaliteit. De doordachte indeling maakt het bovendien mogelijk om werken en wonen te combineren of om in de toekomst gelijkvloers te leven – dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond. Grote raampartijen, een zonnige tuin met stijlvolle serre, een oprit voor meerdere auto's, 15 zonnepanelen en een hybride warmtepomp maken het geheel compleet.

De ligging in een kindvriendelijke buurt maakt het geheel nog aantrekkelijker. Op loopafstand bevinden zich de parken Holthuizen, Immerloo en Lingezegen – ideaal voor ontspanning en recreatie. De woning is gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Winkelcentrum De Brink, diverse sportvoorzieningen en scholen zijn snel per voet of fiets bereikbaar. Buursteden Arnhem en Nijmegen zijn eenvoudig bereikbaar en de aansluiting op het landelijke (snel)wegennet (A12, A15, A50 & N325) 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.

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, waar zich ook het moderne toilet met fontein bevindt. Vanuit hier leidt de doorgang naar de royale woonkamer, waar het eet- en woongedeelte zich harmonieus aaneensluiten. Openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De tuinkamer – uitgevoerd als een glazen serre – biedt het hele jaar door een comfortabele plek om te ontspannen, omgeven door groen.

De moderne keuken is uitgevoerd in een luxe opstelling met een natuurstenen werkblad, spoel-/schiereiland en ontbijtbar met ruimte voor drie krukken. De keuken is voorzien van een warmwaterboiler (10l), vaatwasser, inductiekookplaat met design afzuigkap, combi-oven, grote koelkast en veel opbergruimte in witte greeploze kasten. Vanuit de keuken is toegang tot een multifunctionele kamer, momenteel ingericht als kantoorruimte, met aangrenzend een badkamer met toilet, douche en aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze opzet maakt een combinatie van wonen en werken of wonen op de begane grond moeiteloos mogelijk.

Op de eerste verdieping leidt de overloop naar drie ruime slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde beschikt over een eigen walk-in closet en twee ramen beide voorzien van een hor. De badkamer is modern ingericht met een wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting, wandcloset, handdoekradiator, velux dakraam met verduistering en een inloopdouche met hand- en regendouche. De badkamer is uitgevoerd in rustige tinten uitgevoerd wat zorgt voor een serene sfeer. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn identiek van formaat, worden voorzien van licht middels grote raampartij (waarvan 1 kamer voorzien van hor) en kijken mooi weg over het plantsoen aan de voorzijde.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze volwaardige zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en is voorzien van een houtenvloer, dakraam en schuifdeuren bij de knieschotten. Hier bevind zich de Vaillant cv-ketel (voor warm water ten behoeve van douchen) en de omvormer voor de 15 zonnepanelen.
Dankzij de volledige nokhoogte is deze ruimte uitermate geschikt voor het realiseren van een extra slaapkamer.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en zonlicht. De achtertuin is ingericht met diverse beplanting zoals peer- en vijgenbomen, sierstruiken, sfeerverlichting, een houten erfafscheiding en een buitenkraan. De glazen serre aan de achtergevel is uitgevoerd met aluminium palazzo-profielen, geïntegreerde verlichting en een terrasverwarmer. Via een houten poort aan de zijkant is er een overdekt pad naar de voortuin. Aan de voorzijde zorgen elektrische screens voor comfort en verkoeling. De oprit biedt ruimte voor zeker twee auto'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.











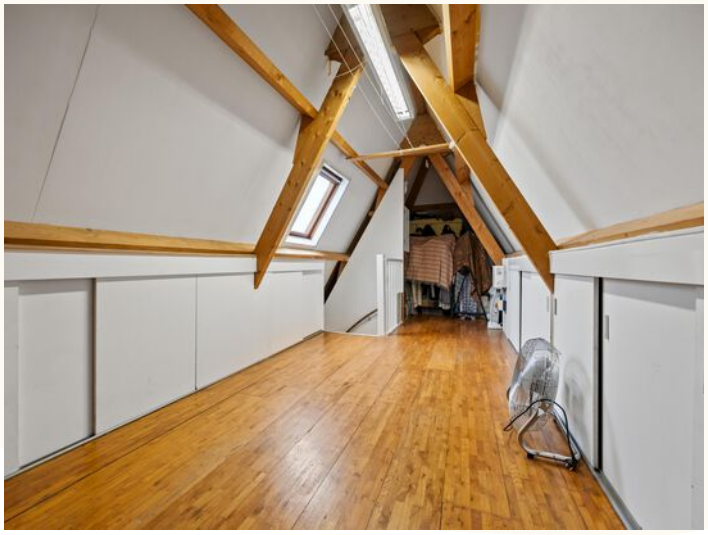




Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

# FOTO'S.











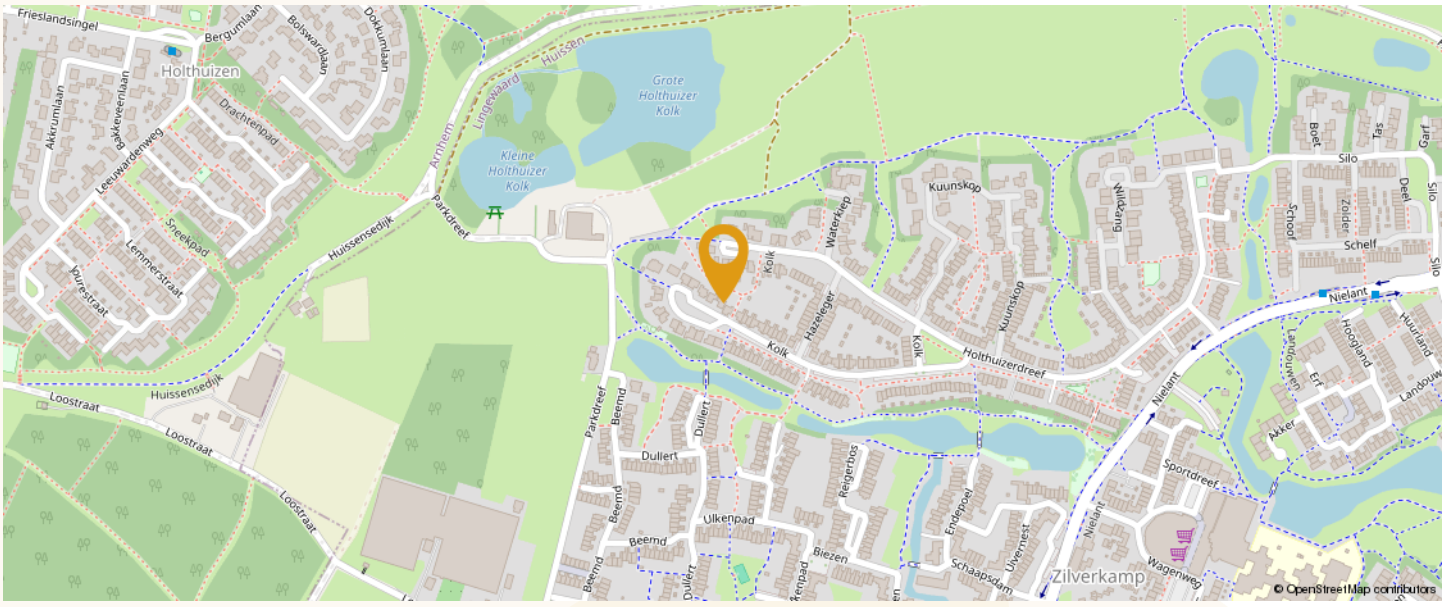
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# BIJZONDERHEDEN.

Deze vrijstaande gezinswoning uit 1985 combineert ruimte, comfort en duurzaamheid. Met energielabel A, een hybride warmtepomp en 15 zonnepanelen is het huis voorbereid op de toekomst. Dankzij de (slaap)kamer- en badkamer op de begane grond is ook werken aan huis of gelijkvloers wonen mogelijk, ideaal als praktische extra. De glazen serre met verwarming en verlichting verlengt het woongenot in elk seizoen. De woning is keurig onderhouden en klaar voor de volgende stap.

# KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 178 m²
**Overige inpandige ruimte:** 16 m²
**Inhoud woonhuis:** 668 m³
**Perceeloppervlakte:** 321 m²
**Energielabel:** A






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

# PLATTEGRONDEN.

## Begane grond

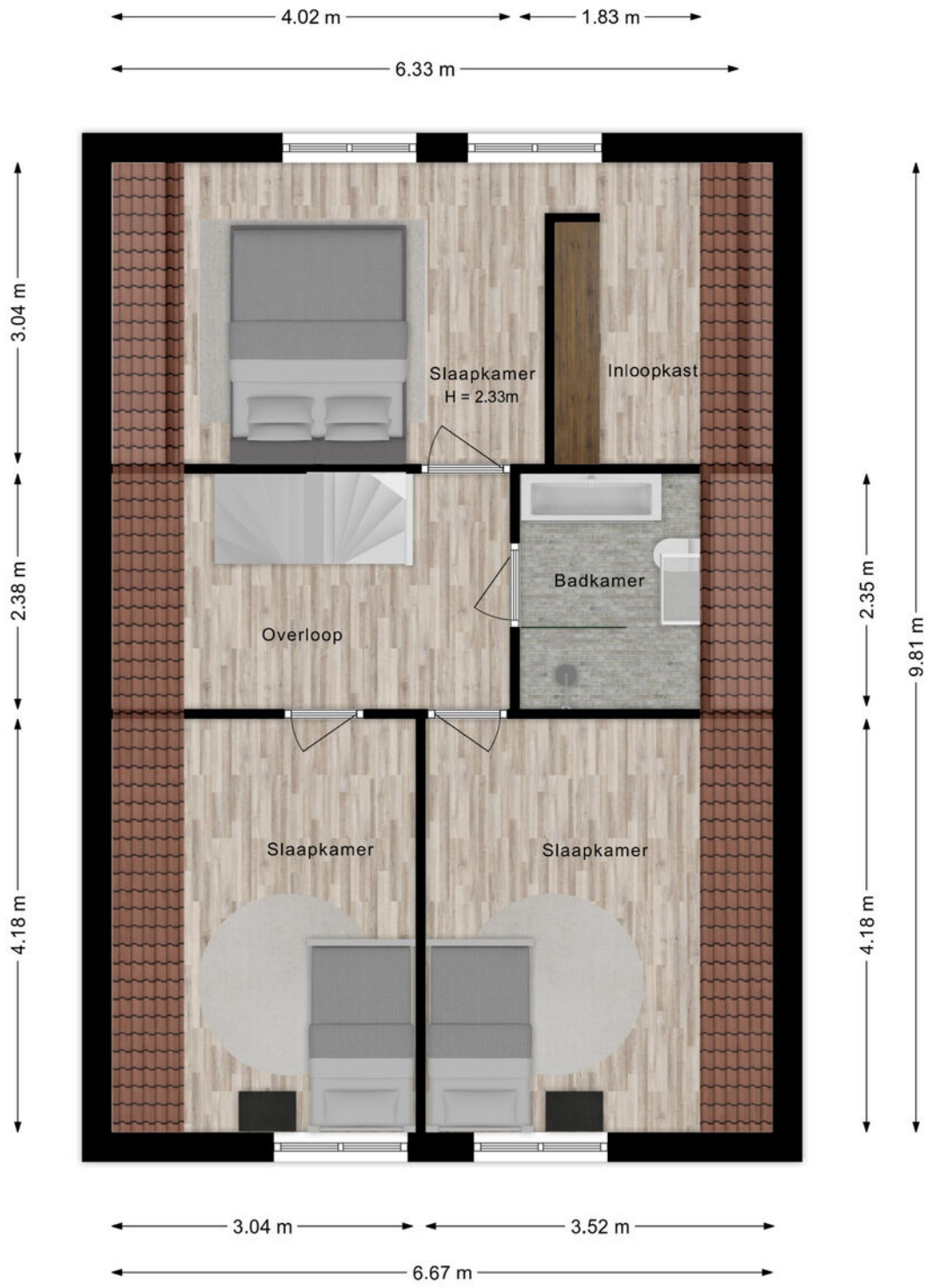



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

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

# PLATTEGRONDEN.

## Eerste verdieping



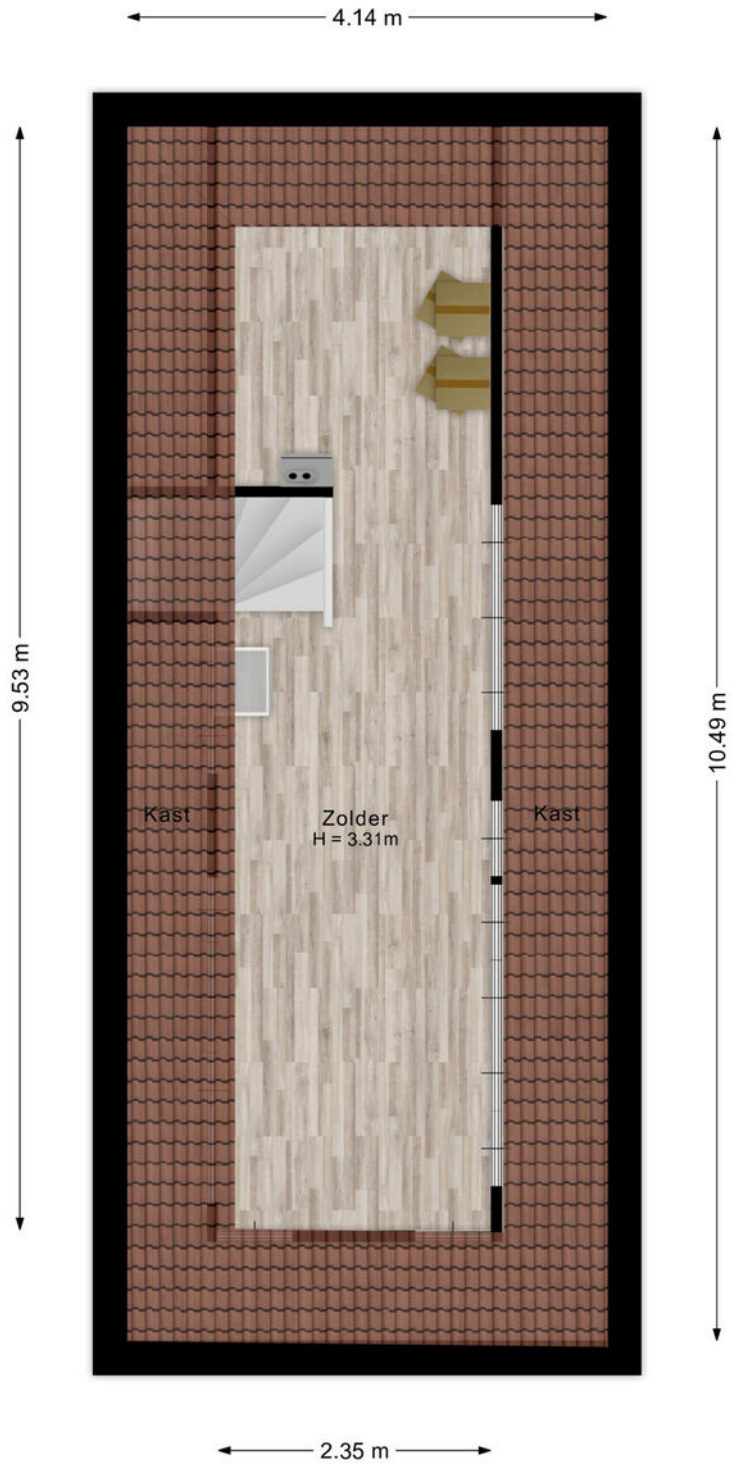

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



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

# PLATTEGRONDEN.

## Zolder




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.

# LIJST VAN ZAKEN.

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| Kasten/stelling berging | x | | |
| Losse kasten | | | x |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| Rolgordijnen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| Houten vloer(delen) | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Schilderij ophangsysteem | x | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koelkast | x | | |
| Vriezer | | | x |
| Vaatwasser | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Fontein | 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 |
|---|---|---|---|
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toiletrolhouder | x | | |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | x | | |
| | | | |
| **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 | | |
| Lucht warmtepomp | x | | |
| Screens | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Waterslot wasautomaat | | x | |
| Zonnepanelen | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Berging zijpad | 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: ---




Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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 |
|---|---|---|