ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Hofmeesterij 5
Huissen

VRAAGPRIJS € 845.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Sfeervolle halfvrijstaande geschakelde luxe villa

met inpandige garage en privé wellness!

Gelegen in een groene omgeving voorzien van een royale tuin met een groot vrijstaand tuinhuis. Deze villa heeft een traditionele bouw met fundering op o.a. heipalen en schroefboorpalen (uitbouw 2010) en als extra zijn de binnenmuren uitgevoerd in spouw op de begane grond tussen woonkamer, hal en garage. In deze met zorg bewoonde villa vormt een royale leefkeuken het hart van het huis, met lichtinval van alle kanten en zicht op de zonnige tuin. De woonkamer voelt warm aan door de kalkzandstenen schouw voorzien van een gashaard en de tuin nodigt uit tot lange avonden op het terras of onder de veranda. Ruimte en comfort wisselen elkaar moeiteloos af. Denk aan een luxueuze, uitgebouwde leefkeuken, riante living, sauna- en doucheruimte voor de ultieme wellness-at-home-beleving, 4 slaapkamers, fraaie badkamer, inpandige berging/ garage, airco, zonnepanelen en een algehele stijlvolle afwerking.

De woning is gelegen in de wijk 'Hofmeesterij'. Een geliefde woonwijk welke zich kenmerkt door rustige straten en een kindvriendelijke opzet. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige centrum van Huissen is snel bereikbaar. Buursteden Arnhem & Nijmegen zijn zowel per auto als openbaar vervoer perfect binnen 15 minuten te bereiken.

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



INDELING.

Begane grond: bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De riante en lichte entree, waarin de open mahoniehouten trap direct in het oog springt, is in 2010 gemoderniseerd. Vanuit de hal is toegang tot de uitgebreide meterkast voorzien van 13 groepen en 3 aardlekschakelaars, waterontharder, glasvezelaansluiting, video intercom Eufy systeem, glasvezelaansluiting en het bedieningspaneel van het Feenstra-alarmsysteem. Eveneens in de hal bevindt zich het toilet met een wandcloset en hoekfontein. Een glazen taatsdeur leidt naar de ruime binnenhal, waar sfeervolle wandverlichting een warm welkom creëert.

De riante leefkeuken vormt het hart van de woning, ingericht in een L-opstelling met volop licht, inbouwspots, een brede schuifpui naar de tuin en een centraal geplaatste eettafel. De luxe SieMatic keuken is greeploos uitgevoerd in hoogglans gelakt magnolia wit. Het gepolijste en geïmpregneerde Nero Assoluto natuurstenen werkblad biedt royaal werkoppervlak. De keuken beschikt over Miele apparatuur, o.a.: een combistoomoven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser (2023), 4-pits inductiekookplaat, RVS design wasemkap en meer dan voldoende bergruimte in de boven- en onderkasten en lades (softclose). Vloerverwarming (warmwater) is aanwezig in de hal, woonkeuken, tussenhal en wellnessruimte.

De woonkamer is te bereiken via een stijlvolle stalen taatsdeur met vast paneel en biedt een warme sfeer dankzij de houten vloer en een kalkzandstenenschouw met gashaard (geplaatst in 2014). Grote ramen, een schuifpui naar de tuin, natuurstenen vensterbanken versterken het ruimtelijke karakter. Een elektrisch zonnescherm uit 2020 en split-unit airco uit 2023 voor zowel koelen als verwarmen (voorbereid op 3 units, momenteel 2 aanwezig) bieden extra comfort evenals de aanwezige design radiatoren.

Achter de keuken bevindt zich een luxe wellnessruimte, bereikbaar via de binnenhal. Hier zorgen een stoomdouchecabine met verlichting en massagejets én een sauna voorzien van een Harvia kachel(2 × 230V) voor een compleet ontspanningsmoment in eigen huis. Vanuit dezelfde hal is ook de inpandige berging/garage toegankelijk. Deze is ingericht met een garderobe en biedt plaats aan de wasmachine, droger, koelkast en vriezer. Boven deze ruimte bevindt zich een royale bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap – ideaal voor extra opslag. Hier bevindt zich de mechanische ventilatie unit voor de gehele woning.
voelt extra ruim door het hoge plafond onder het schuine dak. De gehele verdieping is in 2023 voorzien van nieuw laminaat.

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

INDELING (vervolg).

Eerste verdieping: via een vaste trap wordt de verdieping bereikt met een ruime overloop met lichte vide en vensters tot in de nok. Hier bevinden zich drie slaapkamers allen voorzien van horren, waarvan de master bedroom gelegen aan de voorzijde, beschikt over een vaste kast onder de trap, elektrisch rolluik en tweede bedieningssysteem voor alarminstallatie. De overige twee slaapkamers, beide gelegen aan de achterzijde, beschikken over veel lichtinval middels raampartijen.
Een van deze slaapkamers beschikt over de tweede airco. De badkamer is in 2010 geheel vernieuwd, voorzien van elektrische vloerverwarming, een inloopdouche met regen- en handdouche met drain, een ligbad, wastafelmeubel met twee kranen en designspiegel met verlichting, tweede wandcloset, 80x 30 cm. tegel wandafwerking en inbouwspots. De badkamer voelt extra ruim door het hoge plafond onder het schuine dak. De gehele verdieping is in 2023 voorzien van nieuw laminaat.

Tweede verdieping: de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte aan een ruime voorzolder en vierde slaapkamer. De voorzolder ontvangt veel daglicht door het speelse driehoekige raam in de nok en een dakvenster. Hier zijn de cv-installatie met een 120-liter boiler (Nefit Topline AquaPower HRC45/CW6, 2016) en de omvormer voor de 15 zonnepanelen 4,6 kWp (2018) geplaatst. Aangrenzend bevindt zich een vierde slaapkamer, uitgerust met een groot Velux-dakraam inclusief verduistering screen. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Tuin: de voor- en achtertuin zijn met zorg aangelegd. Aan de voorzijde is parkeerruimte voor twee auto's op de oprit welke in 2020 is voorzien van gebakken klinkers. De achtertuin biedt volop beleving met een terras van antraciet natuursteen (Brazil Nature leisteen), tuinverlichting, borders, loopstenen, gazon, zijtoegang met poort, het luxe tuinhuis met berging en een grote overkapping voorzien van een hardhouten vlonderterras en infraroodstralers. De aanbouw is voorzien van inbouwspots op tijdschakelaar. Er is een buitenkraan aanwezig aan zowel de achter- als zijkant, de buitenkraan aan de achterkant beschikt over zowel warm als koud water.

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.













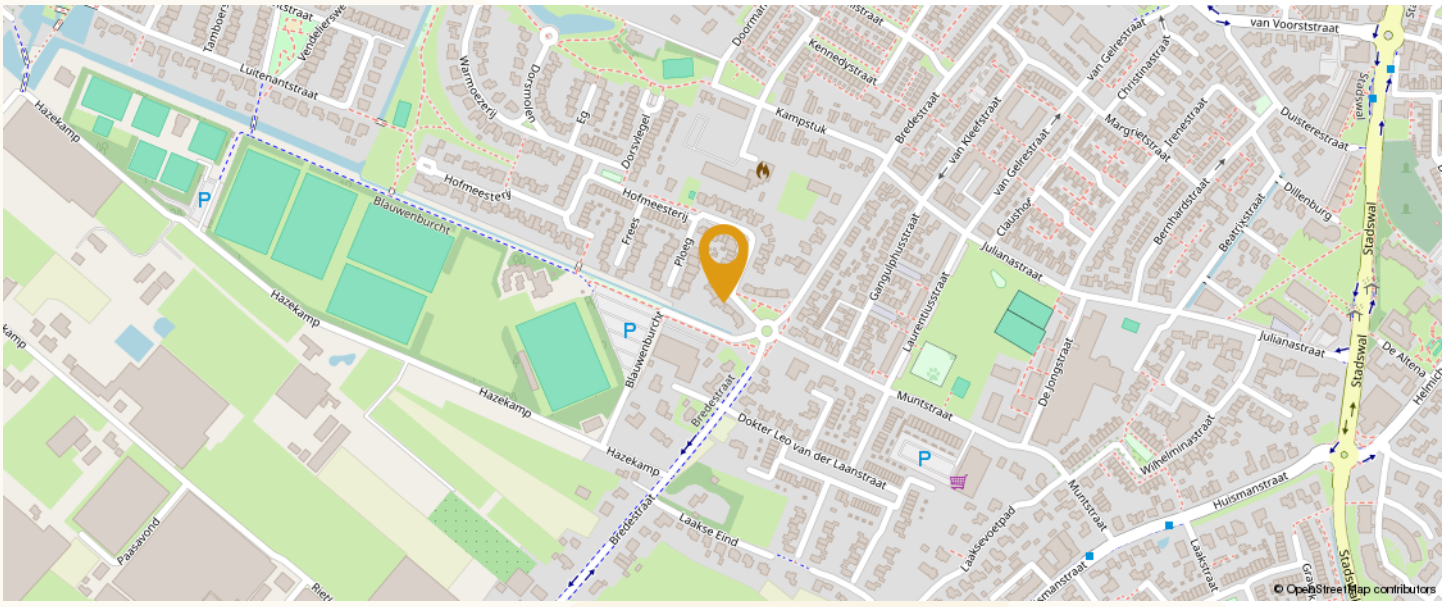
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJZONDERHEDEN.

Deze in 1996 gebouwde en in 2010 geheel gemoderniseerde en uitgebouwde fraai afgewerkte villa biedt luxe, comfort en ontspanning onder één dak. De woning beschikt over een royale leefkeuken met hoogwaardig uitgevoerde SieMatic-inrichting en Miele-apparatuur, een sfeervolle woonkamer met gashaard, een eigen wellnessruimte met sauna en stoomdouche en een vernieuwde badkamer. Zowel het binnen- als buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd. Voorzieningen als vloerverwarming, airconditioning (koelen/ verwarmen), 15 zonnepanelen, een Nefit-installatie met 120-liter boiler zorgen voor energielabel A. De tuin is zorgvuldig aangelegd met overkapping, terras, tuinhuis en parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein.

KENMERKEN.

Gebruiksoppervlakte wonen: 194 m²
Overige inpandige ruimte: 23 m²
Externe bergruimte: 32 m²
Inhoud woonhuis: ca. 784 m³
Perceeloppervlakte: 470 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.

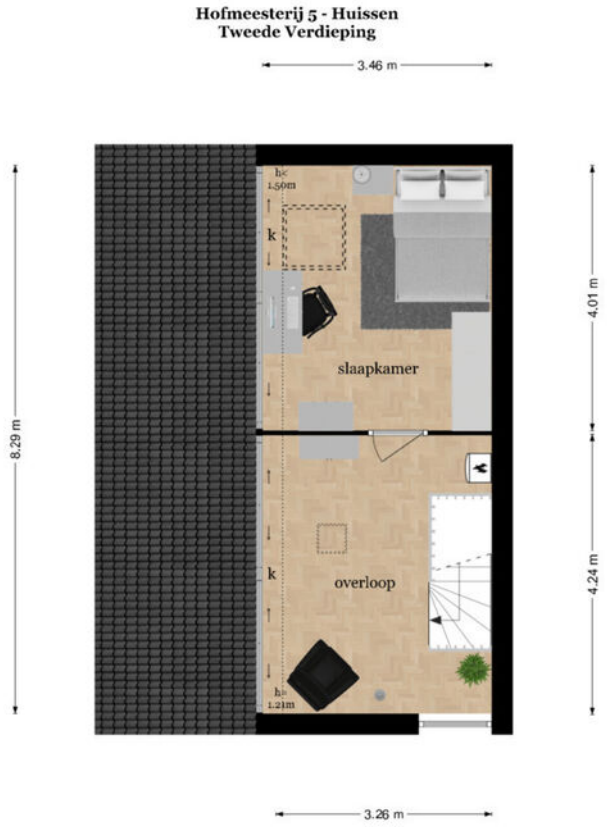
Eerste verdieping



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

PLATTEGRONDEN.

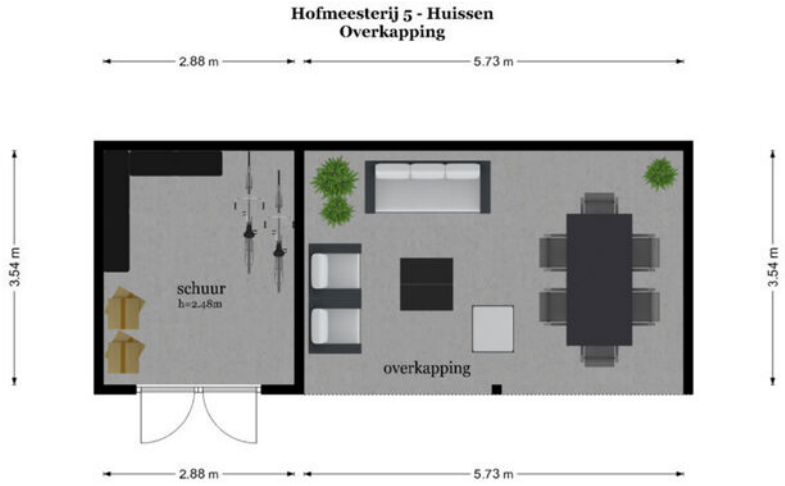
Zolder



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

PLATTEGRONDEN.

Tuinhuis



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		
Losse (hang)lampen		x	
Tuinverlichting	x		
Verlichting tuinhuis en tuinberging excl. hanglampen	x		
Kledingkast slaapkamer (zolder en grote logeerkamer)	x		
PAX kast (2022) kinderkamer			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Elektrisch rolluik master bedroom	x		
Vitrages woonkamer met zwarte gordijnrail			x
Parketvloer	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Stoom-/combioven	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		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer Regendouche	x		
Badkamer wandkast rond model grijs		x	
Sauna met toebehoren	x		
Stoomdouche (cabine)	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		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	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
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Houten speelhuis met schommelframe en glijbaan	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Trampoline			x
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Huissen
Sectie	G
Perceel	1186

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

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