ZAAT VASTGOED.
wonen

# TE KOOP.

## Stadswal Noord 25
## Huissen

**VRAAGPRIJS € 349.500 K.K.**




www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen

(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





# Comfortabel wonen op een aantrekkelijke centrumlocatie!

Dit fijne 3-kamerappartement van circa 76 m² ligt op de tweede verdieping van het stijlvolle complex "Rijnveste" (bouwjaar 2002) en biedt alles voor wie gemak, ruimte en een centrale ligging zoekt.

Het gezellige winkelcentrum van Huissen bevindt zich letterlijk om de hoek, evenals supermarkten, medische voorzieningen en gezellige horeca. Rijnveste is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en de bushalte ligt op een steenworp afstand. Arnhem en Nijmegen zijn goed bereikbaar en via de A12, A15, A50, A325 en N325 bent u binnen enkele minuten onderweg naar uw bestemming.

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



# INDELING.

Complex
Overdekte entree aan de voorzijde met brievenbussen en bellentableau, centrale hal met trapopgang en lift naar de verdiepingen. De centrale entree is ook vanaf de achterzijde van het complex bereikbaar middels 4 traptreden of loophelling.

Vanuit de lift stapt u direct uw eigen appartement binnen. Uw bezoekers parkeren aan de achterzijde van het gebouw.

Appartement
Vanuit de lift bereikt u het appartement via de lichte portiek die u slechts met één andere bewoner deelt. Vanuit de hal komt u in de brede, zonnige woonkamer met een halfopen keuken. De grote schuifpui geeft toegang tot het zonnige terras op het zuidoosten, ideaal voor een ontspannen kop koffie in de ochtendzon.

De keuken is praktisch, heeft een L-vormige opstelling, veel opbergruimte en voorzieningen zoals een keramische kookplaat, koelkast, oven/magnetron en afzuiging.
Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de ruime bergruimte met wasmachineaansluiting. Deze ruimte is tevens ideaal voor extra opslag.

De twee comfortabele slaapkamers zijn licht en rustig gesitueerd aan de achterzijde van het complex. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel en mechanische ventilatie. Het separate toilet is ingericht met een fontein in dezelfde stijl als de badkamer. In de hal bevindt zich een aparte bergkast met de cv-installatie (HRE Kompakt, 2022, eigendom).

Kelder
In de afgesloten parkeergarage beschikt u over een eigen parkeerplaats én een separate berging.
De kelder is zowel met de lift als via de trap gemakkelijk bereikbaar, waardoor u altijd comfortabel thuiskomt.

Pluspunten die het verschil maken
- Geen galerij of ontsluiting buitenom: u bereikt het appartement direct vanuit de lift.
- Optimale privacy: u deelt het portiek met slechts één andere bewoner.
- Veilig en praktisch: eigen parkeerplaats én berging in de afgesloten kelder.
- Alle dagelijkse voorzieningen en gezelligheid op steenworp afstand.
- Perfecte bereikbaarheid met het openbaar vervoer; bushalte direct om de hoek.

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.









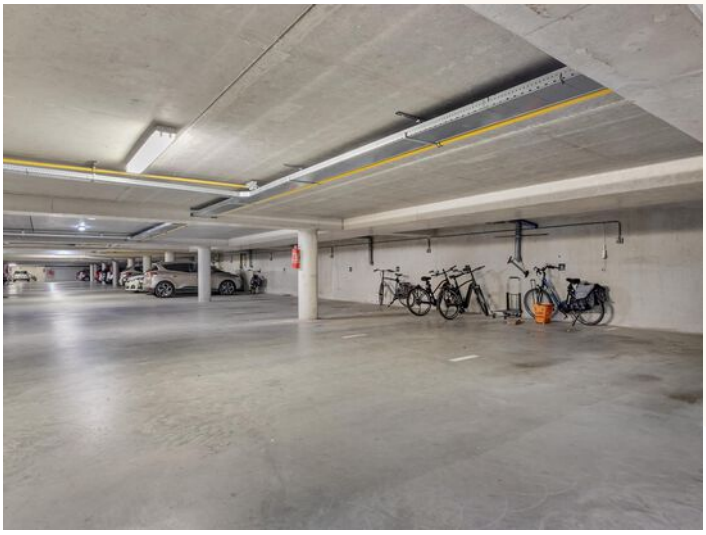






Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl | www.zaatvastgoed.nl

# FOTO'S.









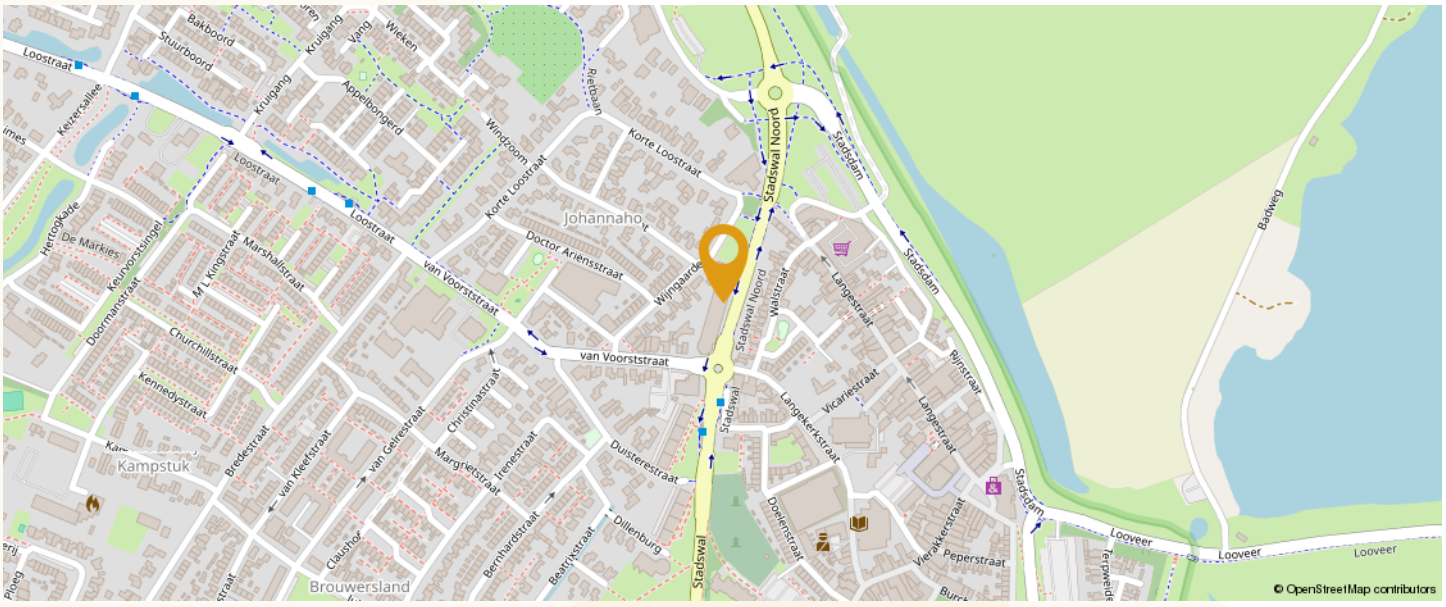
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Aan onjuist- en/of onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# BIJZONDERHEDEN.

- Geen galerij of ontsluiting buitenom: u bereikt het appartement direct vanuit de lift.
- Optimale privacy: u deelt het portiek met slechts één andere bewoner.
- Veilig en praktisch: eigen parkeerplaats én berging in de afgesloten kelder.
- Alle dagelijkse voorzieningen en gezelligheid op steenworp afstand.
- Perfecte bereikbaarheid met het openbaar vervoer; bushalte direct om de hoek.

# KENMERKEN.

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 76 m²
**Gebouwgebonden buitenruimte (terras):** 6 m²
**Externe bergruimte:** 13 m²
**Inhoud woonhuis:** ca. 247 m³
**Energielabel: A**
**Actieve VvE, bijdrage: € 172,- per maand**





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

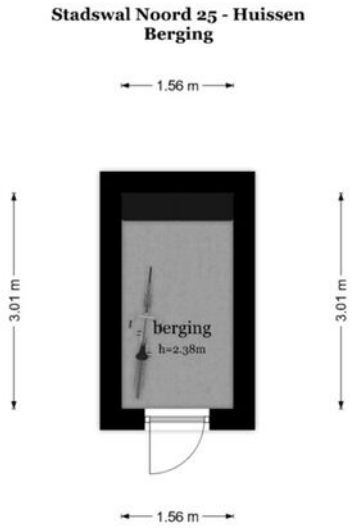
# PLATTEGRONDEN.

**Stadswal Noord 25 - Huissen**
**Tweede Verdieping**




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

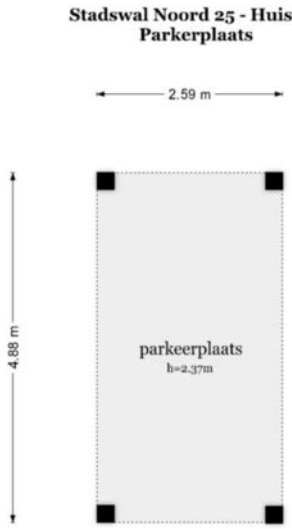
# PLATTEGRONDEN.





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

# PLATTEGRONDEN.




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 | | |
| Kasten slaapkamer | x | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| Rolgordijnen | x | | |
| Lamellen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| Laminaat | x | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| Kookplaat | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koelkast | x | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Planchet | x | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | 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 |
|---|---|---|---|
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Screens | x | | |
| Rolluiken | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |

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: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Huissen |
| Sectie | I |
| Perceel | 3167 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 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 |
|---|---|---|