



GOCHSESTRAAT 41

HUISSEN



Vraagprijs
€ 715.000,- k.k.





WELKOM BIJ HERMSEN

Geachte heer, mevrouw,

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt. Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.).

Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!

Met vriendelijke groet,

Hermesen Garantiemakelaars Huissen
Vierakkerakkerstraat 19
Telefoon 026 – 325 11 59
huissen@hermsenmakelaars.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Gochsestraat 41 Huissen

Aan de rand van de geliefde woonwijken Binnenveld II en het Zand, staat deze moderne luxe afgewerkte, ruime vrijstaande woning met geschakelde garage en een praktische werk-/studeerkamer op de begane grond.

Gebouwd in 2013, uitstekend onderhouden, met energielabel A+, nagenoeg volledig voorzien van triple glas (HR+++) en met een luxe afwerkingsniveau. Heerlijke voor-, zij- en achtertuin voorzien van gezellige terrassen, fraaie beplanting, tuinhuis met overkapping en schuur, voorzien van elektra.

Een woning waar comfort, ruimte en licht samenkomen! Kortom een huis dat u gezien moet hebben. Op korte afstand van supermarkt, sportvelden, openbaar vervoer, basisscholen en BSO. Nabij diverse belangrijke uitvalswegen naar A12/A15 en natuurlijk het gezellige winkelrijke centrum van Huissen.

Indeling:

- Entree/hal, modern toilet met inbouwreservoir en fontein. Meterkast (9 groepen + 3x aardlekschakelaar + krachtgroep). Opgaande comfortabele open trap naar de eerste verdieping.
- Royale L-vormige living met laminaatvloer, diverse raampartijen waardoor er veel lichtinval is, sfeervolle gaskachel, airconditioning en openslaande deuren naar de tuin.
- Open luxe keuken in U-opstelling met houtlook aanrechtblad voorzien van carousselkast, 1,5 spoelbak, 6-pits gasfornuis met elektrische oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron.
- Studeer- annex werkkamer met uitzicht op de fraaie tuin.
- Ruime verhoogde garage met geïsoleerde vloer, spoelbak en hard houten garagedeuren. Toegang naar de fraai aangelegde achtertuin met houten tuinhuis voorzien van elektra en overkapping en diverse terrassen.

1e verdieping:

- Geheel voorzien van laminaatvloer.
- Overloop met vaste trap naar 2e verdieping.
- Lichte slaapkamer met uitzicht op uitrit en voortuin.
- Ruime ouderslaapkamer met airconditioning en Frans balkon met veel lichtinval.
- Afsluitbare ruimte met opstelling voor wasmachine en droger.
- 3e ruime lichte slaapkamer met vaste wastafel.
- Luxe badkamer voorzien van inlooptdouche met Grohe regendouche, rookglas douchewand, mat zwarte afwerking, 2 ronde verlichte, dimbare en verwarmde spiegels, 2e toilet met inbouwreservoir en dubbele wastafel en een fraaie hangende ruime badkamerkast.

2e verdieping:

- Afsluitbare voorzolder met WTW-installatie, CV opstelling (Intergas 2013) en zonneboiler.
- Zeer royale over de gehele verdieping gesitueerde slaap-studeerkamer (multifunctioneel) met dakkapel, 2 kantelbare dakvensters voorzien van verduisterings- en rolhorren. Vaste wastafel opstelling.
- Extra opbergruimte achter knieschotten voorzien van voorzetpanelen.
- De geheel afgetimmerde ruime zolderverdieping is indien gewenst eenvoudig te splitsen in 2 aparte kamers.

ALGEMENE INFORMATIE

Tuin:

- Fraai aangelegde voor-zij- en achtertuin welke via de zijkant toegankelijk is. Voorzien van afsluitbare poort.
- Diverse vaste tuinverlichting zorgt voor extra sfeer.
- Meerdere terrassen waardoor altijd een plekje in de zon of schaduw.
- Mooie vaste beplanting met verschillende bloeitijden en leibomen voor voldoende privacy kenmerken deze met zorg aangelegde en onderhouden fraaie tuin.
- Tuinhuis met bergruimte en overkapping, elektra aanwezig.

Bijzonderheden:

- * Perceeloppervlakte 329 m²
- * Woonoppervlakte 161 m²
- * Inhoud circa 682 m³
- * Bouwjaar 2013 - dus modern, energiezuinig en uitstekend geïsoleerd;
- * Energielabel A+ (2024, geldig tot 2034);
- * De gehele woning, m.u.v. de dakvensters en Frans balkon, is voorzien van triple glas, HR+++; akoestisch gelaagd aan de voor- en zijkant. Deels openslaande en afsluitbare ramen;
- * Gehele woning voorzien van laminaatvloer;
- * Airconditioning in woonkamer en ouderslaapkamer;
- * Deze woning kenmerkt zich door de geweldige lichtinval door de vele raampartijen;
- * De ruime garage (3,4 x 7,3 m) is van binnenuit bereikbaar en multifunctioneel inzetbaar dankzij de geïsoleerde vloer en aanwezige spoelbak;
- * Royale woonkamer met veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin;
- * Tuingerichte multifunctionele werk-/studeerkamer op de begane grond;
- * Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy, diverse terrassen, mooie beplanting, tuinverlichting en royaal tuinhuis met overkapping, voorzien van verlichting en terrasverwarming;
- * Garage met eigen oprit alwaar parkeerruimte voor 3 auto's;
- * Dak voorzien van keramische dakpannen;
- * Deze mooie lichte woning is modern en luxe afgewerkt en zo te betrekken!

Overzicht zakelijke lasten:

- * Onroerend goed belasting (2025) € 868,56
- * Waterschapslasten (2025) € 591,87
- * Gemeentelijke belastingen (2025) € 557,29
- * Voorschot gas + elektra € 251,- per maand
- * Voorschot water € 25,- per maand

Uw NVM Makelaar Erik Hermesen
Tel. 06 55 39 56 50



KENMERKEN

Aanvaarding:	in overleg
Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar/-periode:	2013
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Permanente bewoning:	ja
Ligging object:	aan drukke weg
Verwarming:	c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie, gashaard

Inhoud:	682 m ³
Perceeloppervlakte:	329 m ²
Woonoppervlakte:	161 m ²
Woonlagen:	3
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	-
Tuin:	achtertuin
Tuindiepte:	1000 cm
Tuinbreedte:	1200 cm
Ligging:	noordoost

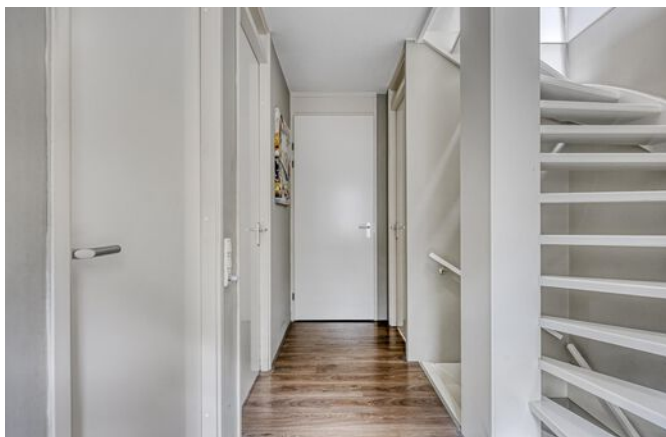


















PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

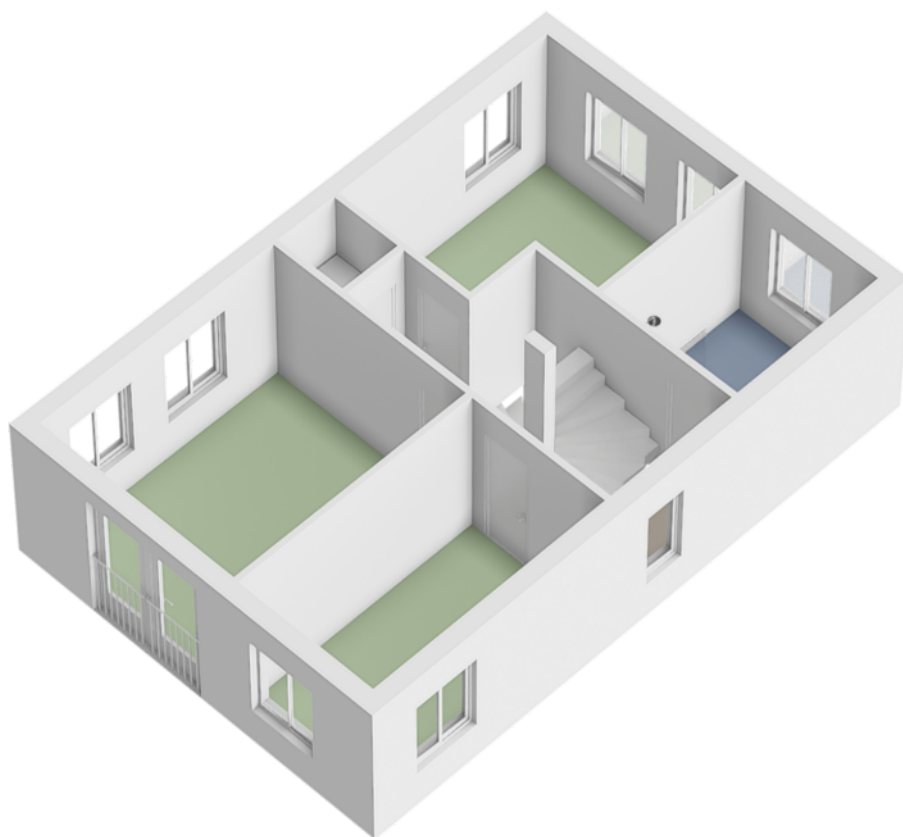


PLATTEGROND

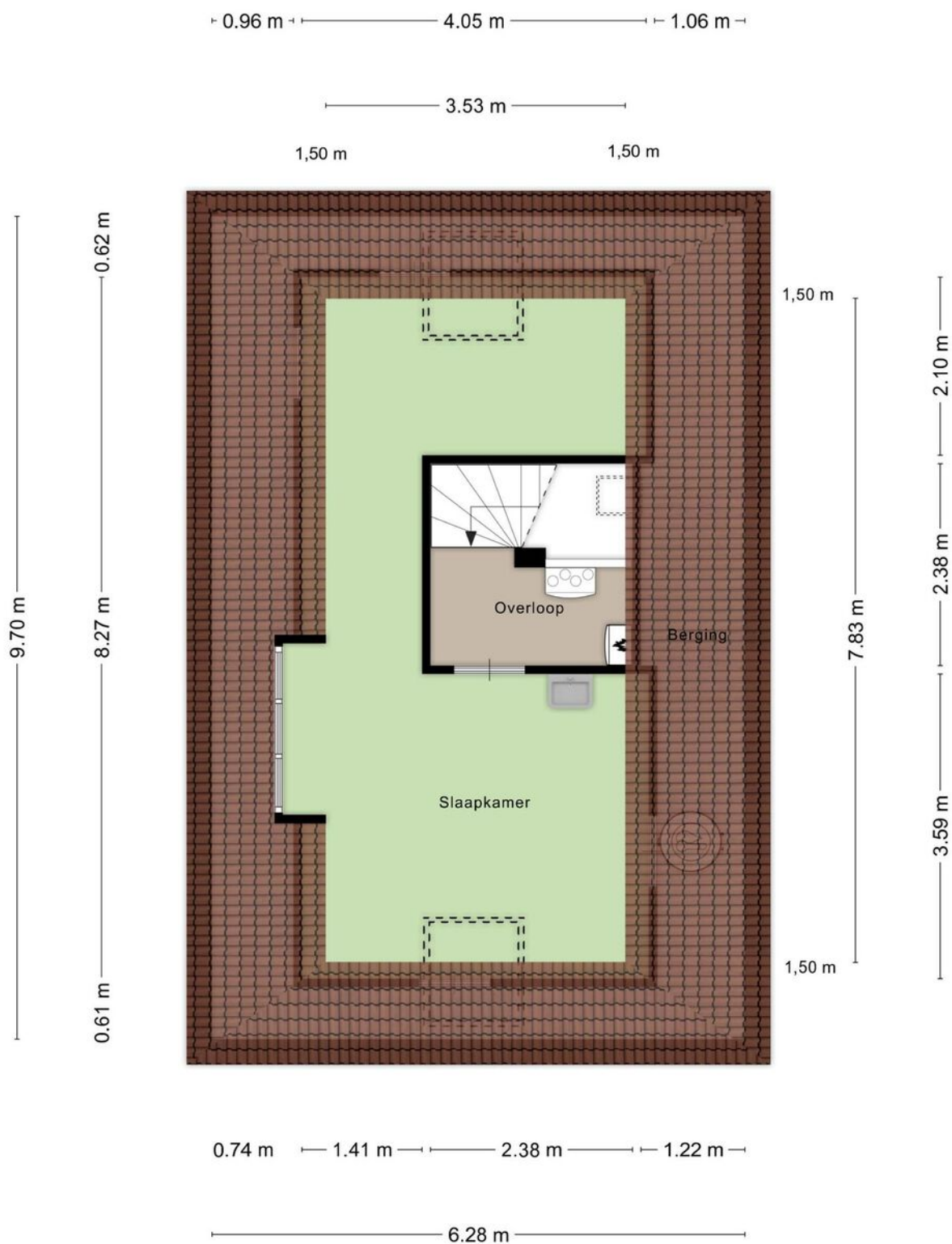


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

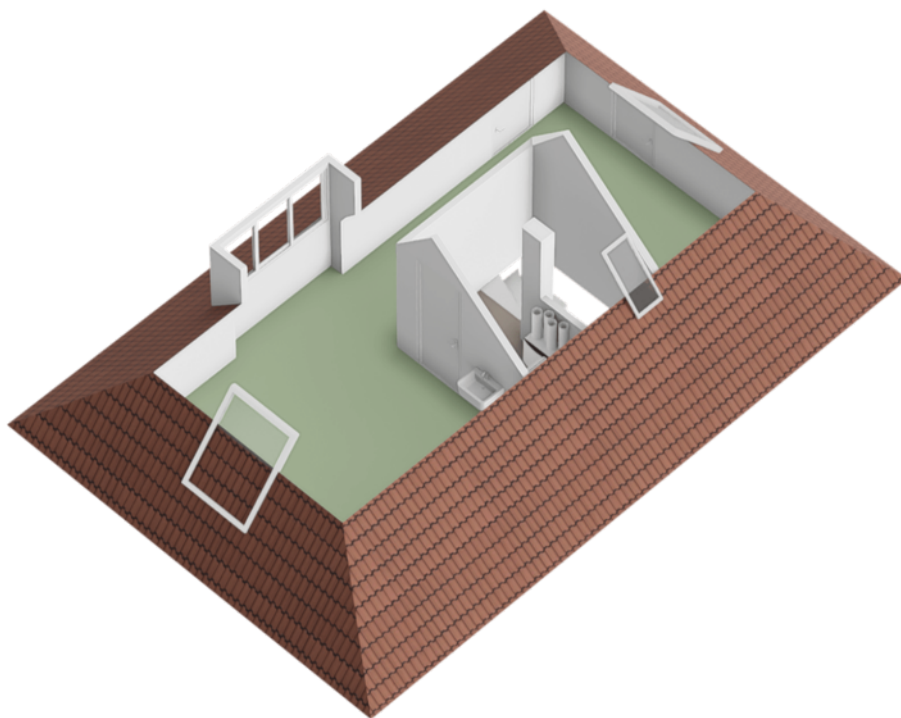


PLATTEGROND

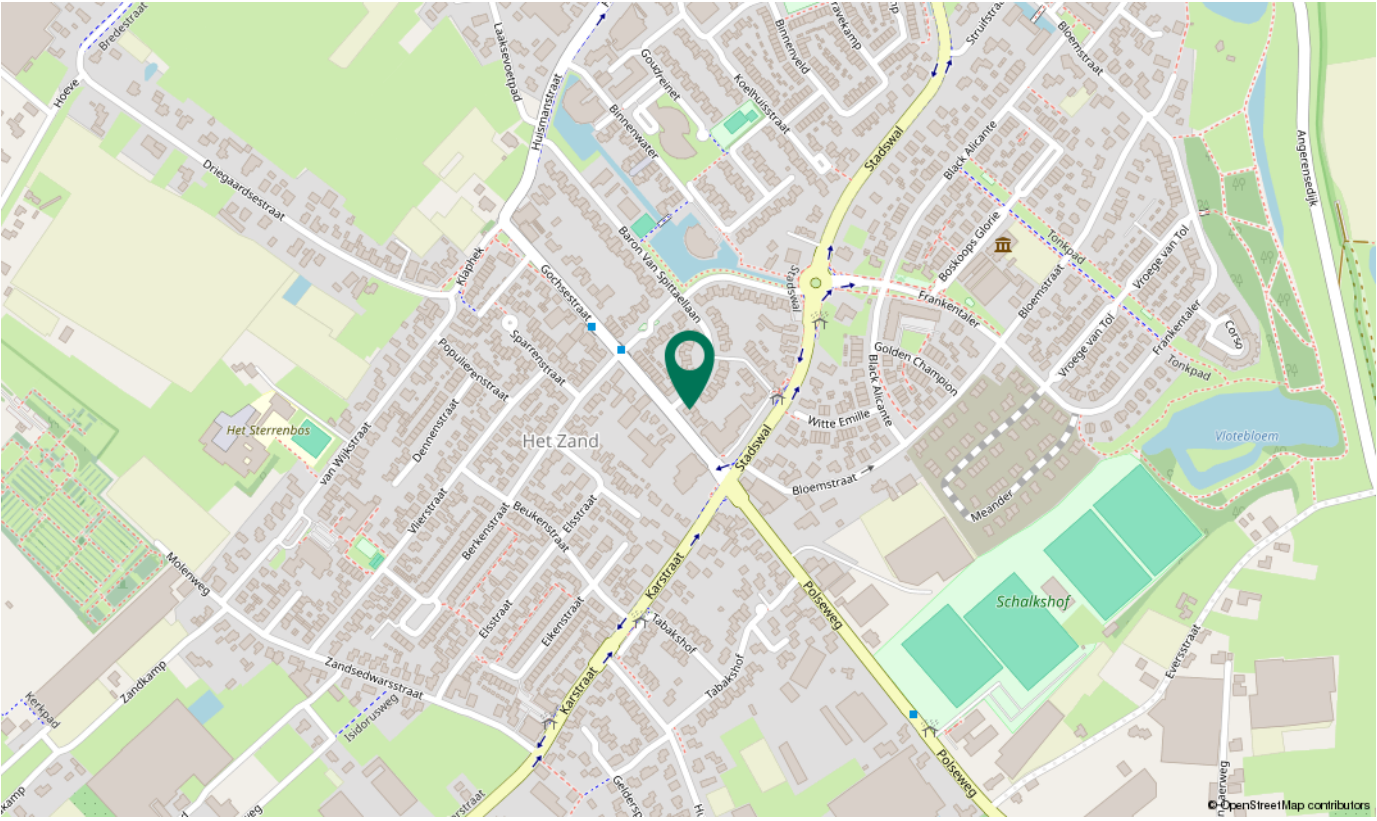
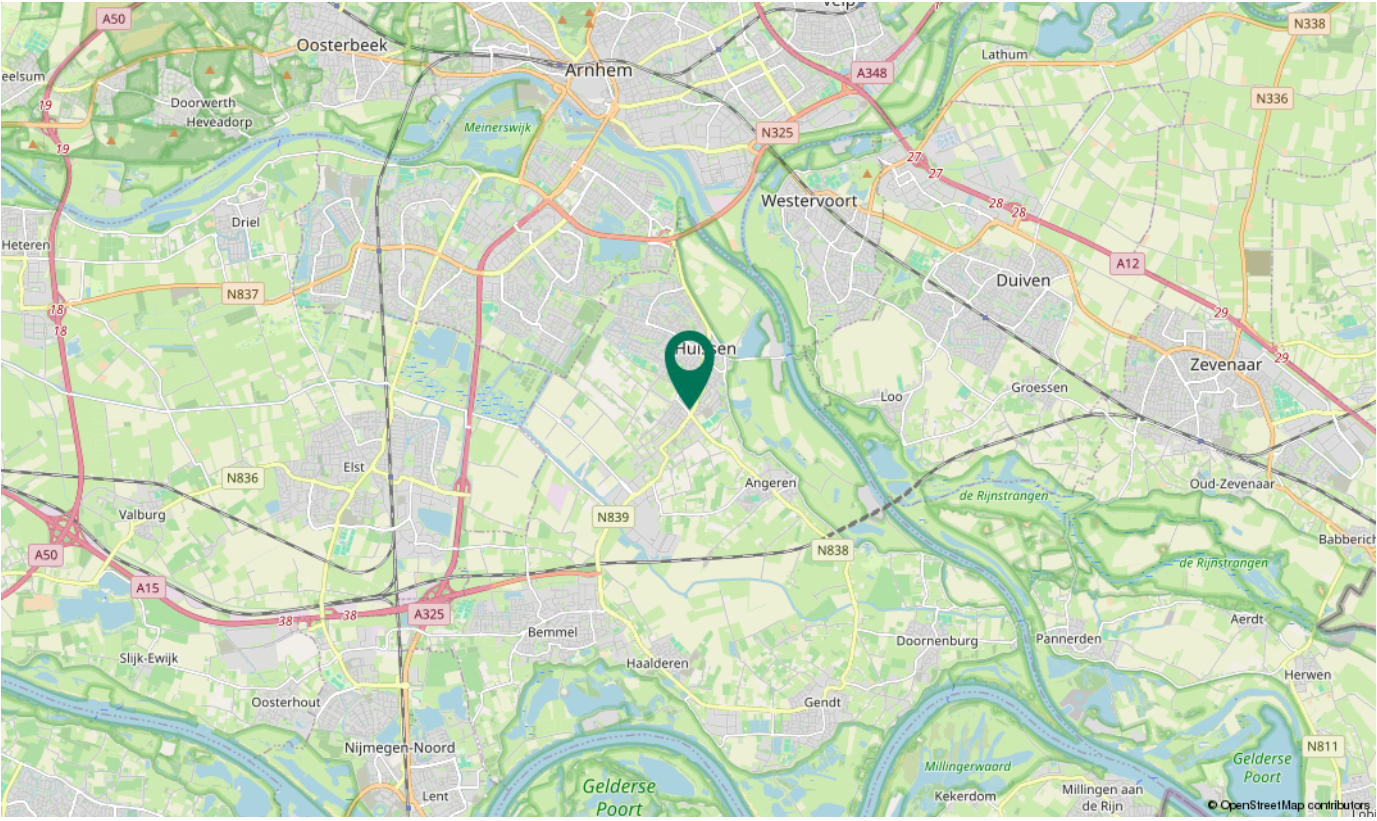


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gochsestraat



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huissen
Sectie F
Perceel 4672

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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

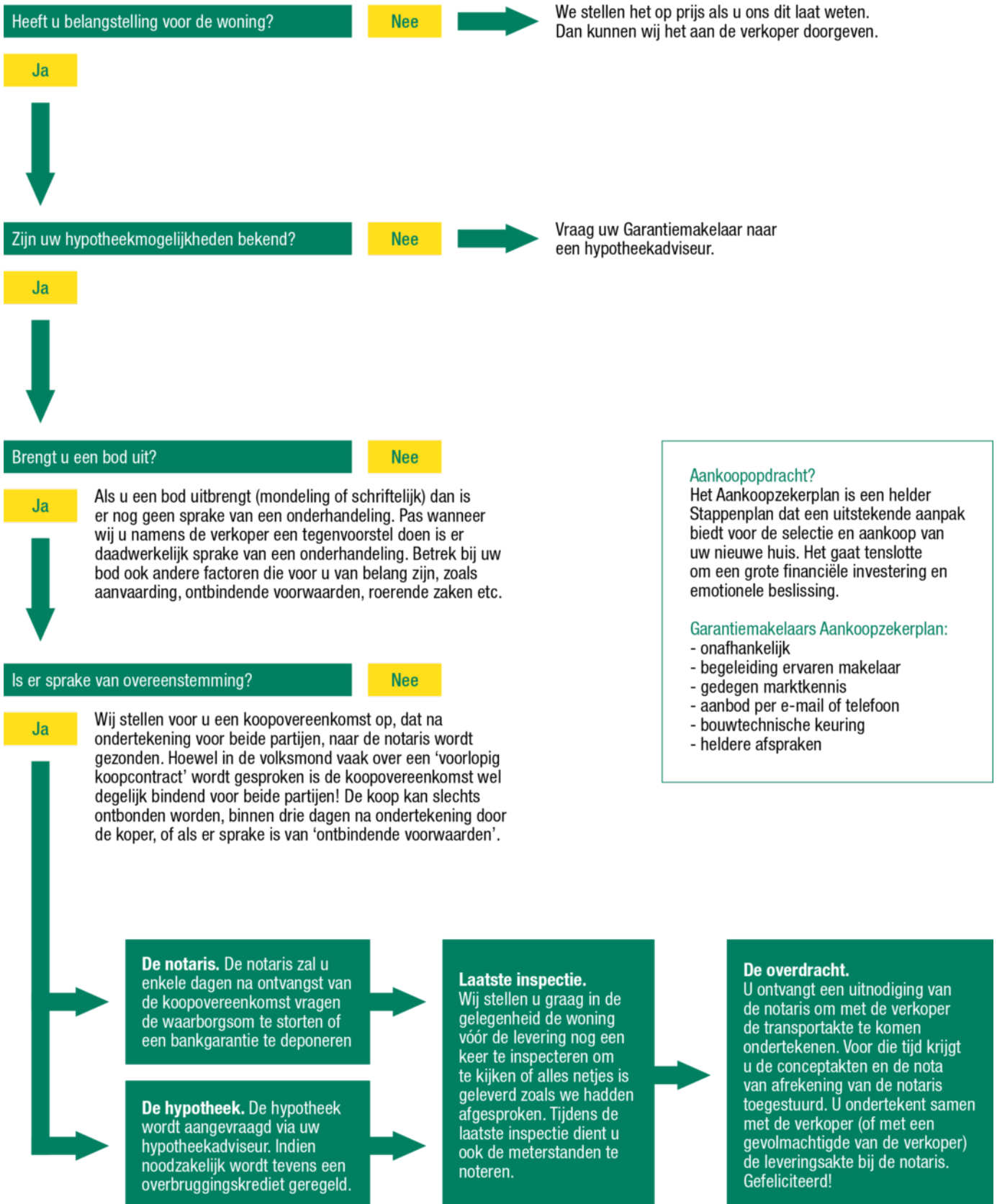
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- boiler				X
- geiser				X
- Zonneboiler op 2e verdieping	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Solarlampen		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuys/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Tuinhaard	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kastje met marmer plaat	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Hoge ronde buitenpot tegen witte schutting op terras	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de

overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

EXTRA INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.



Interesse in deze woning?

Hermesen Garantiemakelaars

Vierakkerstraat 19

6851 BB Huissen

T. 026 325 1159

E: huissen@hermsenmakelaars.nl

W: www.hermesenmakelaarshuissen.nl