

# WONING TE KOOP

**Vissersstraat 26**  
Huizen

**Vraagprijs**  
€ 655.000 K.K.



Bieden en Wonen Gooi en  
Vechtstreek  
Oostkade 56

035-7634552  
jaco@biedenewonen.nl  
thuisenco.nl

# KENMERKEN

Woonoppervlakte

**ca. 116,6**

Inhoud

**ca. 432m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**ca. 230m<sup>2</sup>**

Energielabel



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 655.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1640

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 230 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 116,6 m<sup>2</sup>

Inhoud 432 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 3,9 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg

## Tuin

Type Afgesloten tuin

Hoofdtuin Ja

# KENMERKEN

Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja



# OMSCHRIJVING

\*\* OPEN HUIS: zaterdag 24 juni van 10.30 uur – 12.00 uur \*\*

Deze bijzonder fraaie, monumentale woning betreft de helft van een dubbel woonhuis, een voormalige boerderij, en is gelegen direct aan de rand van de historische Vissersbuurt van Huizen. De woning is gebouwd rond 1640 en bevat nog diverse originele onderdelen, zoals 17-eeuwse plavuizen en houten kozijnen met roedeverdeling. Sinds 1968 is het een rijksmonument en het staat bekend als de oudste woning in de Vissersbuurt. Het pand is van oorsprong rietgedekt met daaroverheen pannen. De ligging is ideaal, vanwege de nabijheid van een verbindingroute, zowel naar Amsterdam als naar Utrecht, maar ook op loopafstand van het dorpscentrum, een wijd en zijd beroemde bakkerij en een theater. En ook diverse andere voorzieningen zijn nabij zoals scholen, recreatie, horeca en sportverenigingen.

De tuin is omsloten door fraai groen, wat heel veel privacy geeft. De ligging van de tuin is zuidelijk, met veel zonlicht uit het westen. De Vissersstraat is een rustige en authentieke straat in Huizen.

De indeling:

Begane Grond: De entree wordt ontsloten door een prachtige, ouderwetse halve deur, erachter is de hal (waar de originele plavuizen al te vinden zijn), met de meterkast en de toiletruimte. Hier is ook de vaste trap naar de bovenverdieping. Eenmaal binnen, loop je zo de ruime open eetkeuken binnen.

Kenmerkende grote ramen, met houten luiken zorgen hier voor de lichtinval. De L-vormige keuken is voorzien van diverse apparatuur. De vaste kasten bieden nog meer opbergruimte dan al aanwezig is in de keuken.

Via een ruim loopgedeelte in het midden van de woning, kom je in de iets verhoogde living terecht. Hier vind je de fraaie schouw met open haard, waar je gezellig om heen kunt zitten en een leef-/zitgedeelte. Bij dit gedeelte van de woning bevindt

zich nog een gewelfde kelder.

1e verdieping: Via de vaste trap kom je op de overloop. Meteen links is de 1e slaapkamer. Volgens de officiële NEN-meting 7m<sup>2</sup>, maar feitelijk een benutbaar oppervlak van 14m<sup>2</sup>. De kamer is voorzien van een groot dakraam. Op de overloop zelf is een kast met daarin de (nieuwe) cv-ketel Nefit/ Bosch uit 2022 met gasboiler en daarnaast bevindt zich de badkamer met whirlpool ligbad, inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel. Een moderne badkamer met voldoende beweegruimte, mede dankzij de dakkapel. De tweede slaapkamer is aan de andere zijde van de woning en meet eveneens ~14m<sup>2</sup> (NEN 8,5m<sup>2</sup>) en ook deze bevat een ruime hoeveelheid bergruimte.

Recent is het geheel fysiek gesplitst in 2 afzonderlijke woningen, dit deel meet 233 m<sup>2</sup>. Beide woningen bestaan nu geheel zelfstandig. In het verleden zijn het ook altijd 2 woningen geweest. Het voorste deel, dat nu wordt verkocht, is het oudste historische deel en valt ook onder de regeling van Rijksmonumenten. Huizen mag zich verheugen in een flink aantal van deze monumenten en dit huis is er een van. Onder anderen omschreven met: Topgevel met ruitpatroon in gele en rode steen. Daarin de cijfers 1 6 . en 5. Het 3e cijfer ontbreekt doordat daar een raamkozijn is geplaatst.

Wonen in een Rijksmonument is natuurlijk een bijzonderheid te noemen, waarbij je ook kunt terugvallen op diverse (fiscale) regelingen voor het instandhouden en restaureren van het monument.

Bijzonderheden:

Rijksmonument

Gebruiksoppervlakte 116,6m<sup>2</sup>

Vooraf op de begane grond veel ruimte

2 slaapkamers

Moderne badkamer

Fraai aangelegde tuin

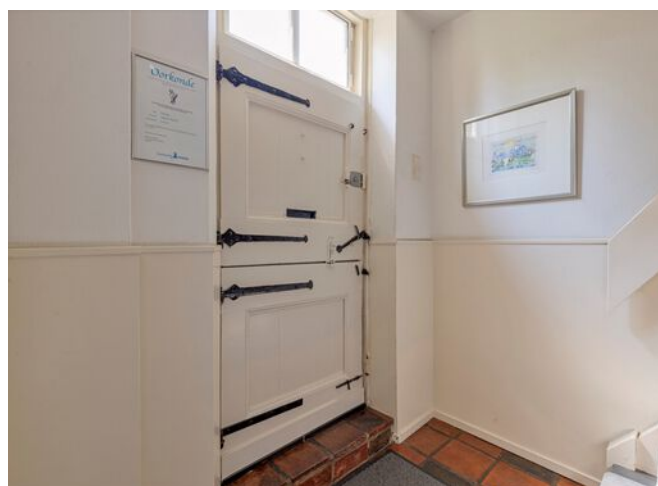
Veel privacy

Bijzondere ligging

Kom zeker even kijken op het Open Huis van zaterdag 24 juni.

Mocht dat helemaal niet uitkomen, dan ben je van harte welkom om voor een ander moment een afspraak te maken, dan gaat onze makelaar graag in alle rust samen met jou/jullie door de woning.

Graag tot ziens aan de Vissersstraat 26.















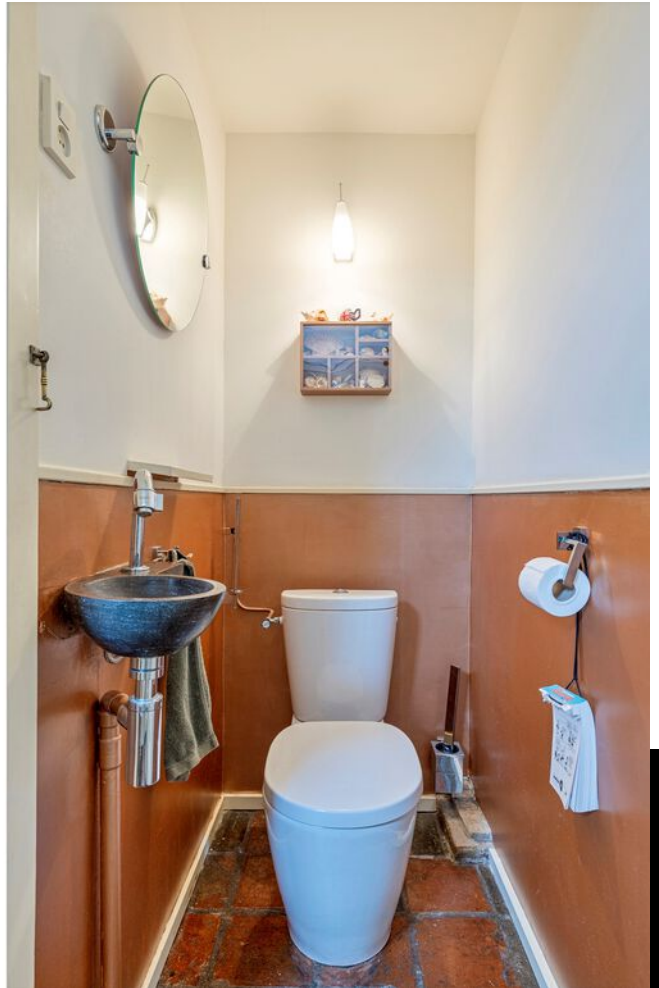












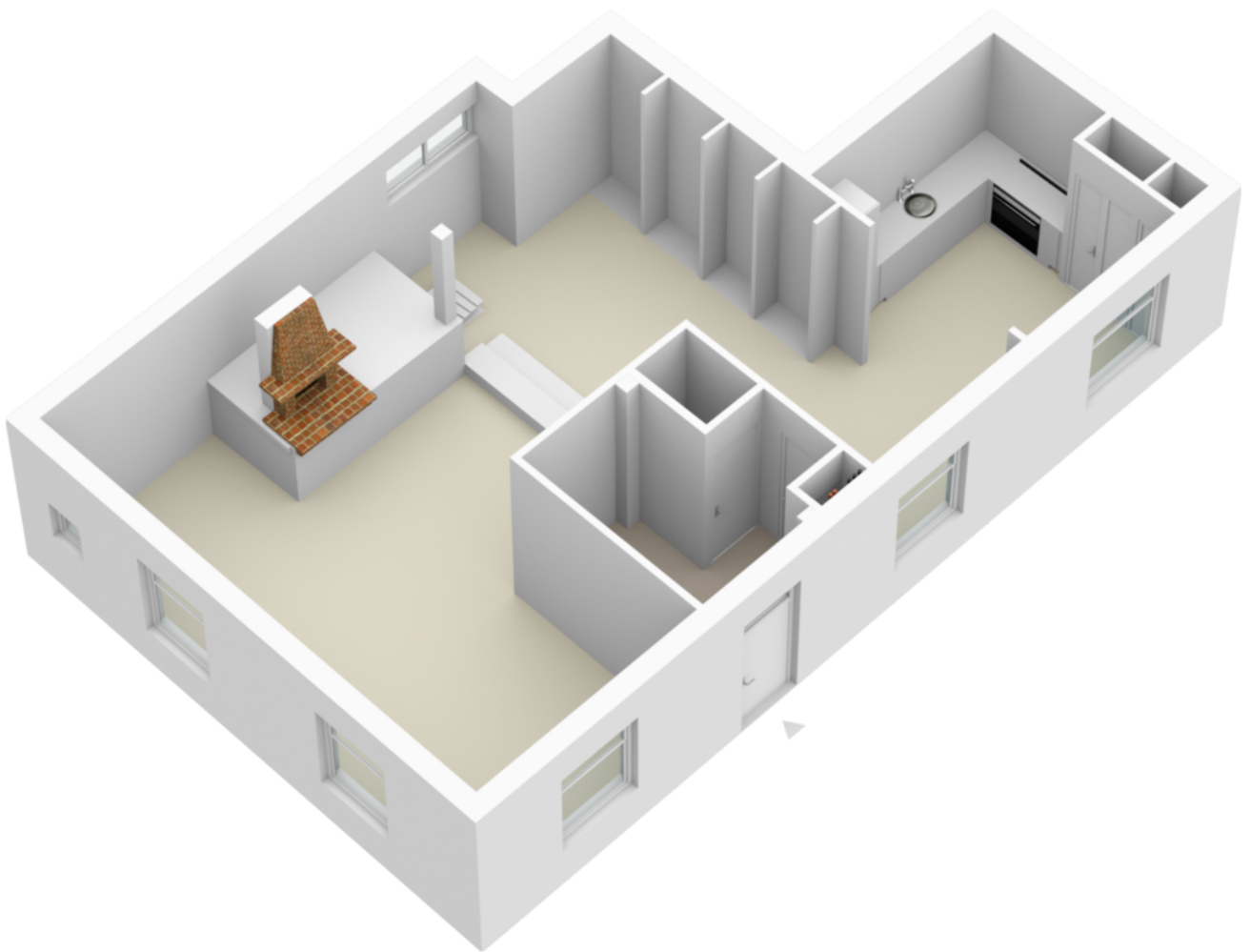




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND











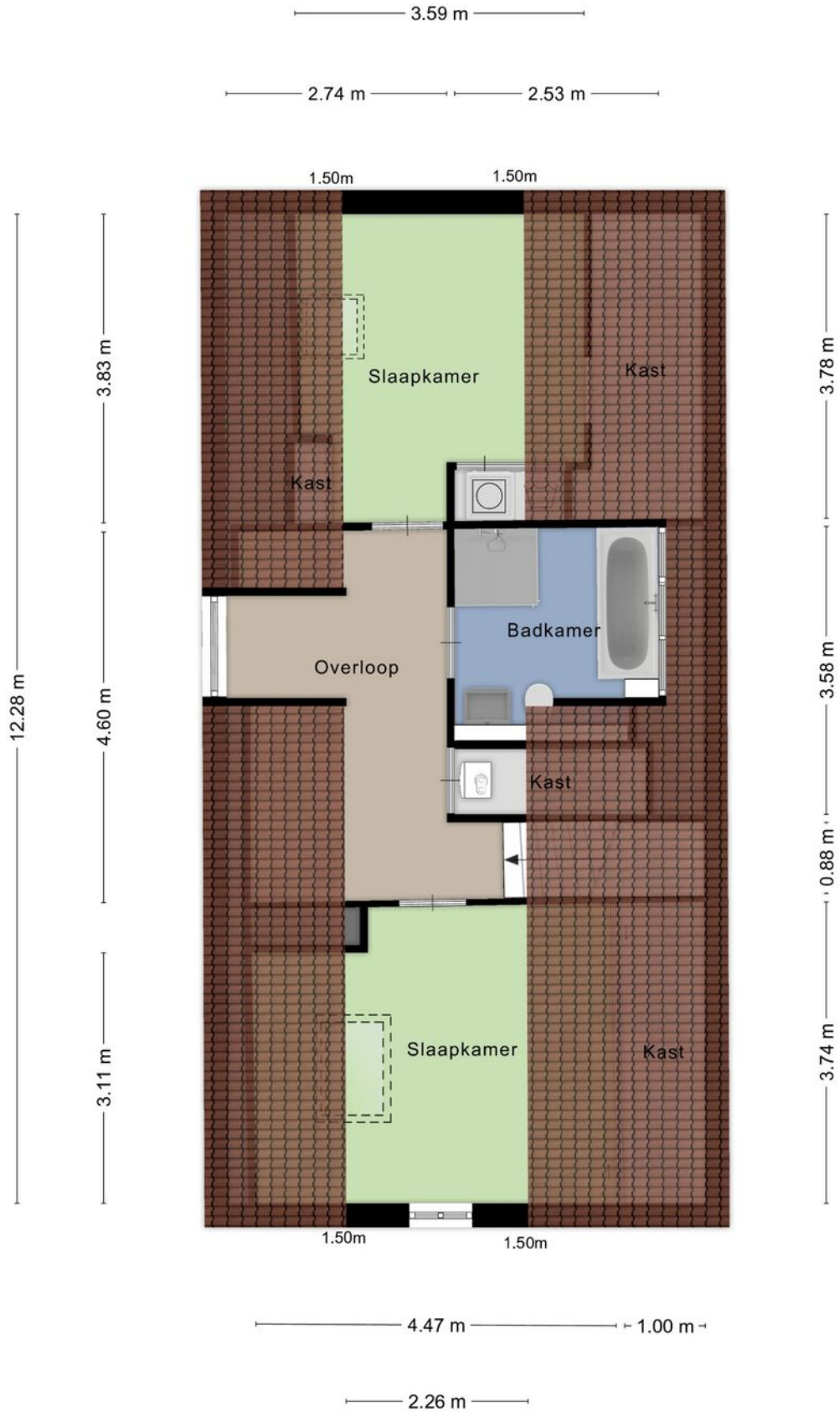






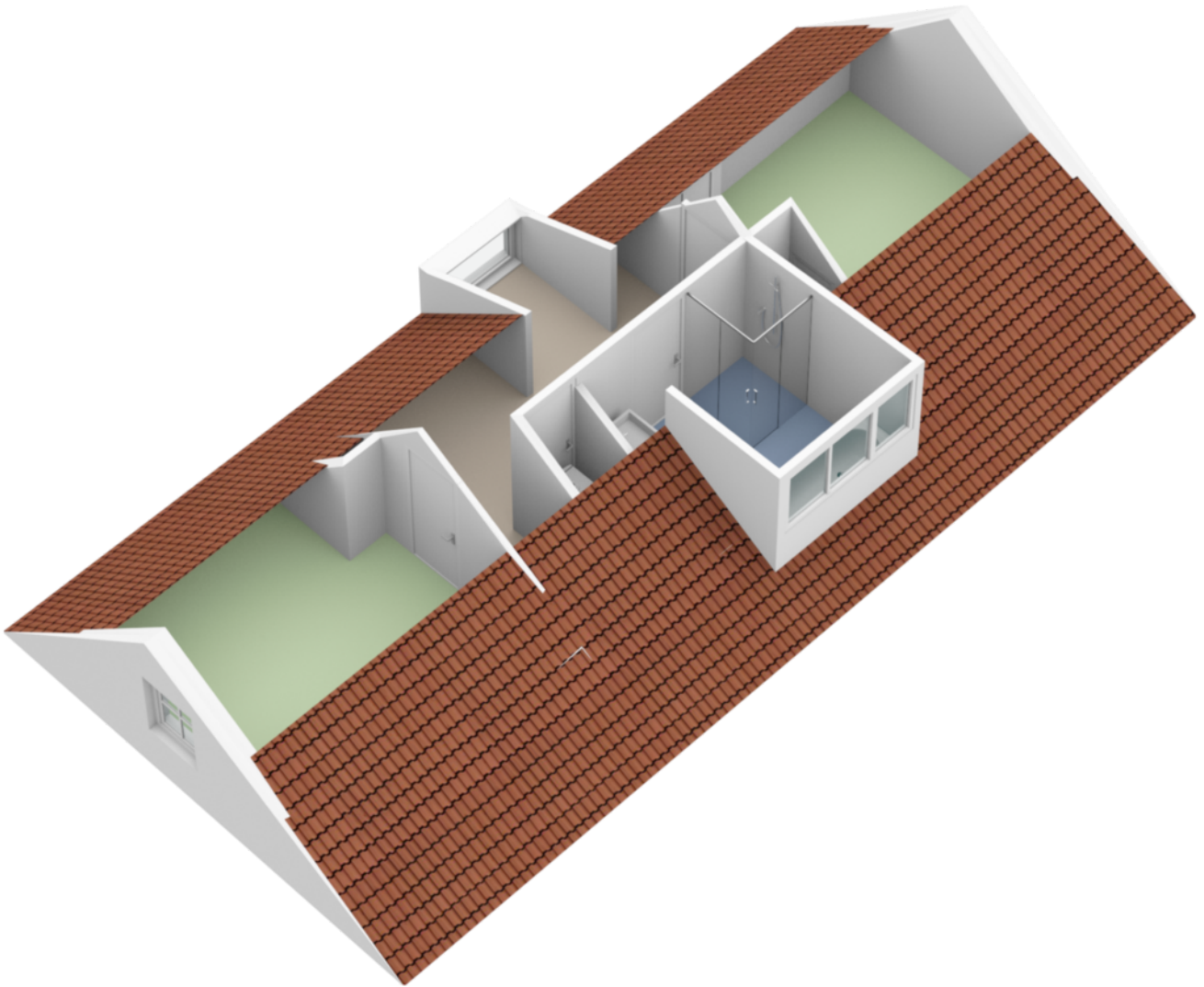


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



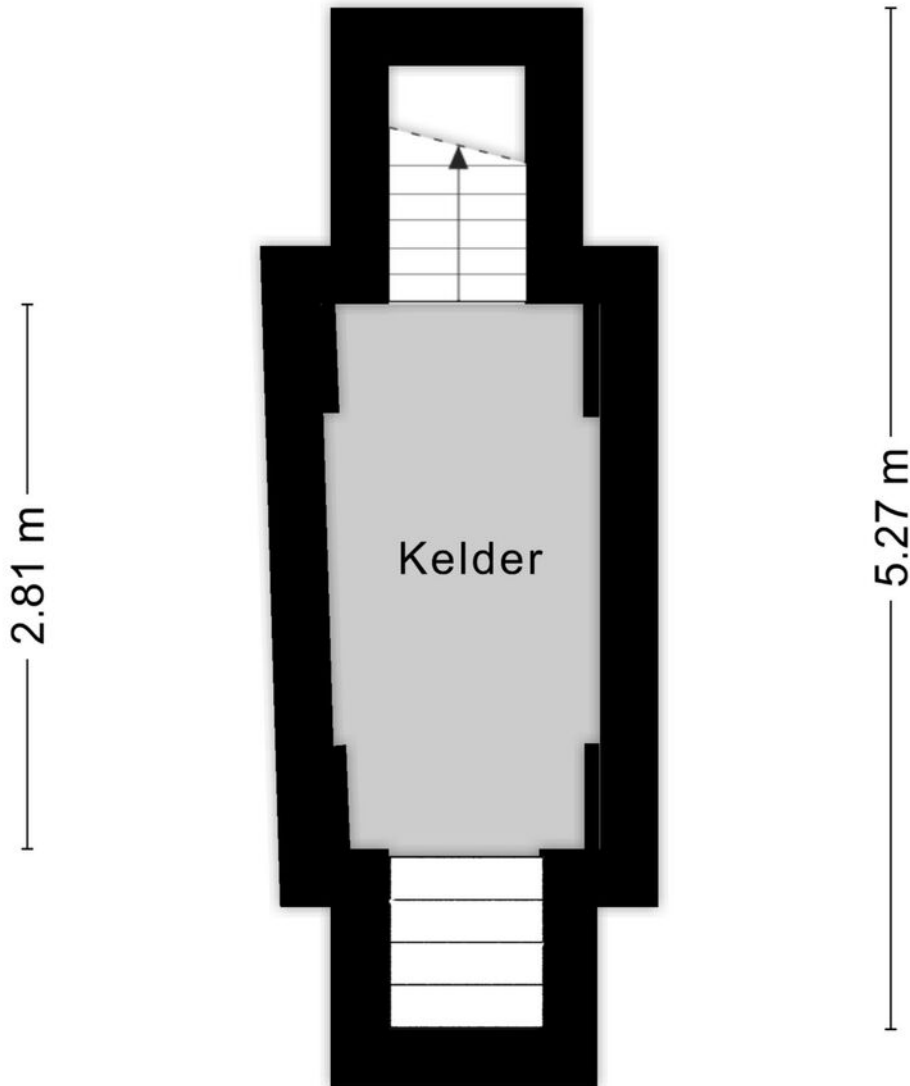






# PLATTEGROND

— 1.42 m —



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Helmus



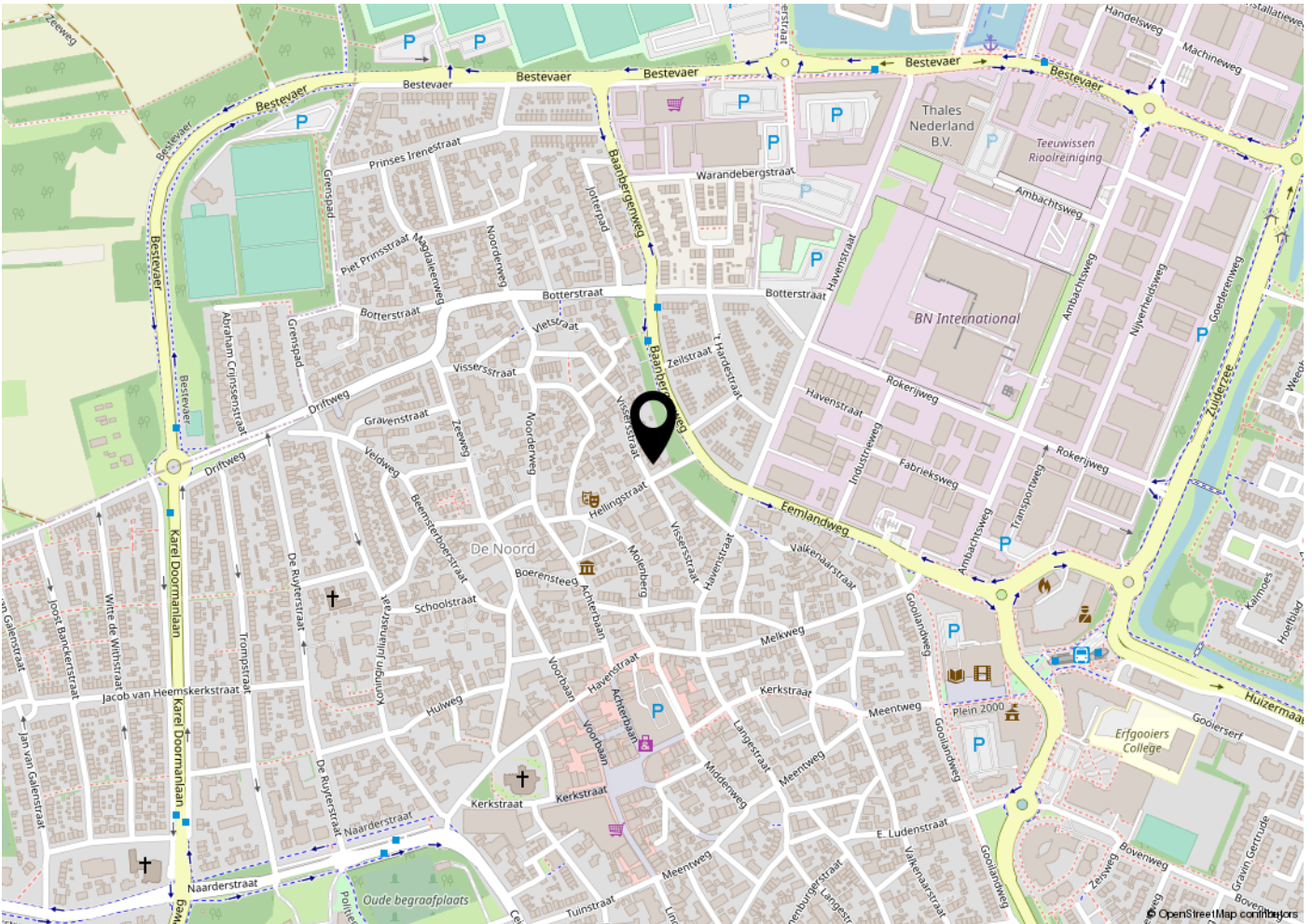
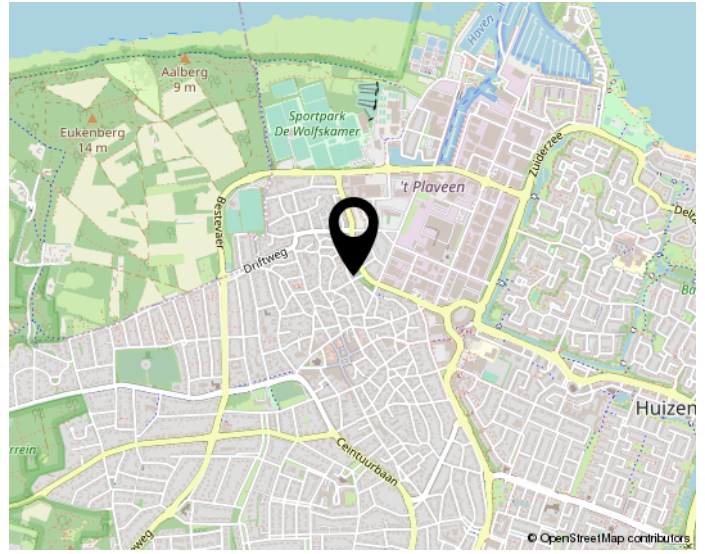
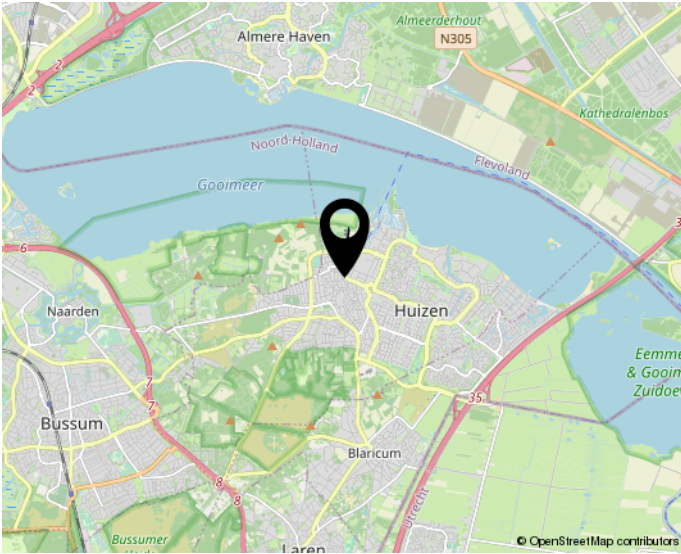
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Huizen
—	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5688
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2023  
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.



# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**

# INTERESSE?

## NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR



Bieden en Wonen Gooi en  
Vechtstreek  
Oostkade 56

035-7634552  
[jaco@biedenwonen.nl](mailto:jaco@biedenwonen.nl)  
[thuisenco.nl](http://thuisenco.nl)