



Waalbandijk 201

Haften



Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

**Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij
hun woning.**

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken.

Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

geWOON BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



JO-ANN VAN LOGCHEM

Makelaar i.o.

Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kennismaken

Hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning aan de Crobse Waard!

Ervaar het gevoel van totale vrijheid, zowel van binnen als van buiten in deze prachtige woning in Haaften! Het huis met een woonoppervlak van 214m², dat met hoogwaardige materialen is afgewerkt, biedt een ruime woonkamer en keuken, grote bijkeuken, vijf slaapkamers, twee badkamers, een groot “kantoor aan huis” in het souterrain en een fantastisch grote, groene tuin versierd door (fruit)bomen, leilindes en bloesem. En dat allemaal op een perceel van 708 m²,

Naast de officiële perceeloppervlakte van 708 m² heeft u aan de achterzijde van het huis de beschikking over perceelnummer 1176 met een oppervlakte van 73 m². Daarnaast is er aan de voorzijde van het huis een uitbreiding van de tuin van 150 m² met een brede oprit met parkeerruimte voor zeker 6 auto's van ca. 85 m². In totaal dus meer dan 1000 m² gebruiksgenot!

Het perceel voelt ook veel groter aan vanwege het toegestane gebruik van de binnenzijde van de dijk van het Waterschap, waar in de zomermaanden de schapen met lammetjes rustig aan het grazen zijn.

Binnen een afstand van 500 meter van deze woning zijn o.a. de volgende voorzieningen te vinden: een huisarts, een christelijke en openbare school met sporthal, een dorpshuis, een peuterspeelzaal, een cafetaria, een bakker en een supermarkt. Tevens beschikt het dorp over een enthousiaste tennis- en voetbalvereniging en zijn er voldoende middelbare scholen te vinden op fietsafstand.



Op enkele minuten afstand vind je de Waal, wat niet alleen een heerlijk gebied is om te fietsen en wandelen, maar waar je ook meerdere strandjes vindt om in de zomermaanden te genieten van de zon.

De buitenkant



De voorzijde



De achterzijde

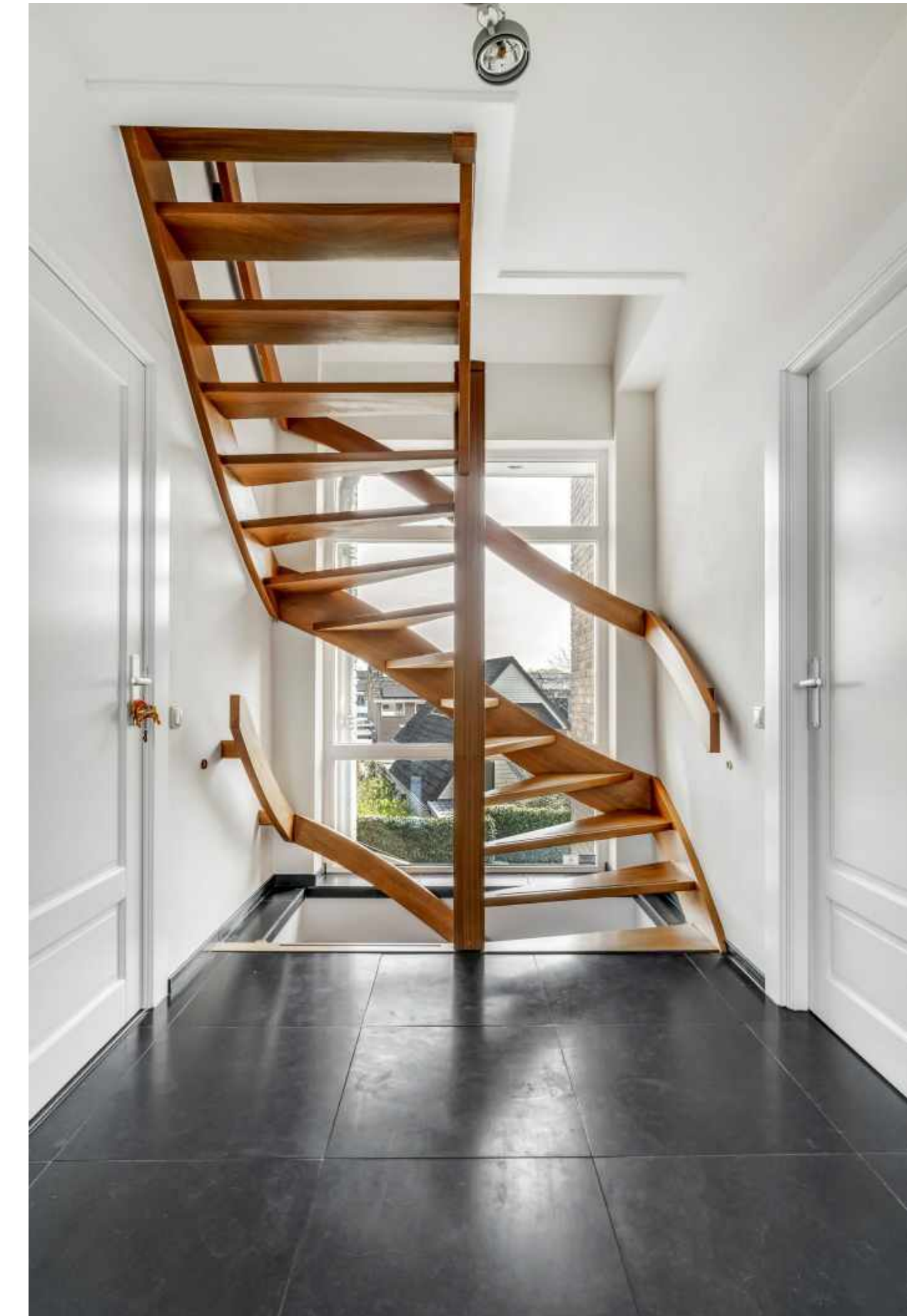


Indeling

Entree met toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en keuken en de bijkeuken.

Open, houten trappen bieden toegang tot het souterrain en de eerste verdieping.

Op de vloer ligt natuursteen en de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.



Woonkamer



De woonkamer en keuken staan direct met elkaar in verbinding, wat resulteert in een heerlijk grote, lichte ruimte die rondom is voorzien van veel ramen, veel licht én een ruimtelijk gevoel. Alle ingrediënten voor de perfecte leefruimte!

Woonkamer



In de hoek siert een open gashaard en in de uitbouw, die voorzien is van dubbele openslaande deuren naar het terras en de achtertuin, staat de eettafel.



Keuken



De keuken (Varenna) bestaat uit een groot wandmeubel met kastruimte en een kookeiland. Aan het kookeiland is een massief eikenhouten bar toegevoegd. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwverlichting van Delta Light en de keuken is verder uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een koelkast, vriezer, twee ovens, twee warmhoudlades, een vaatwasser en een 7-pits gasfornuis met afzuiging. Het werkblad is van Belgisch hardsteen.

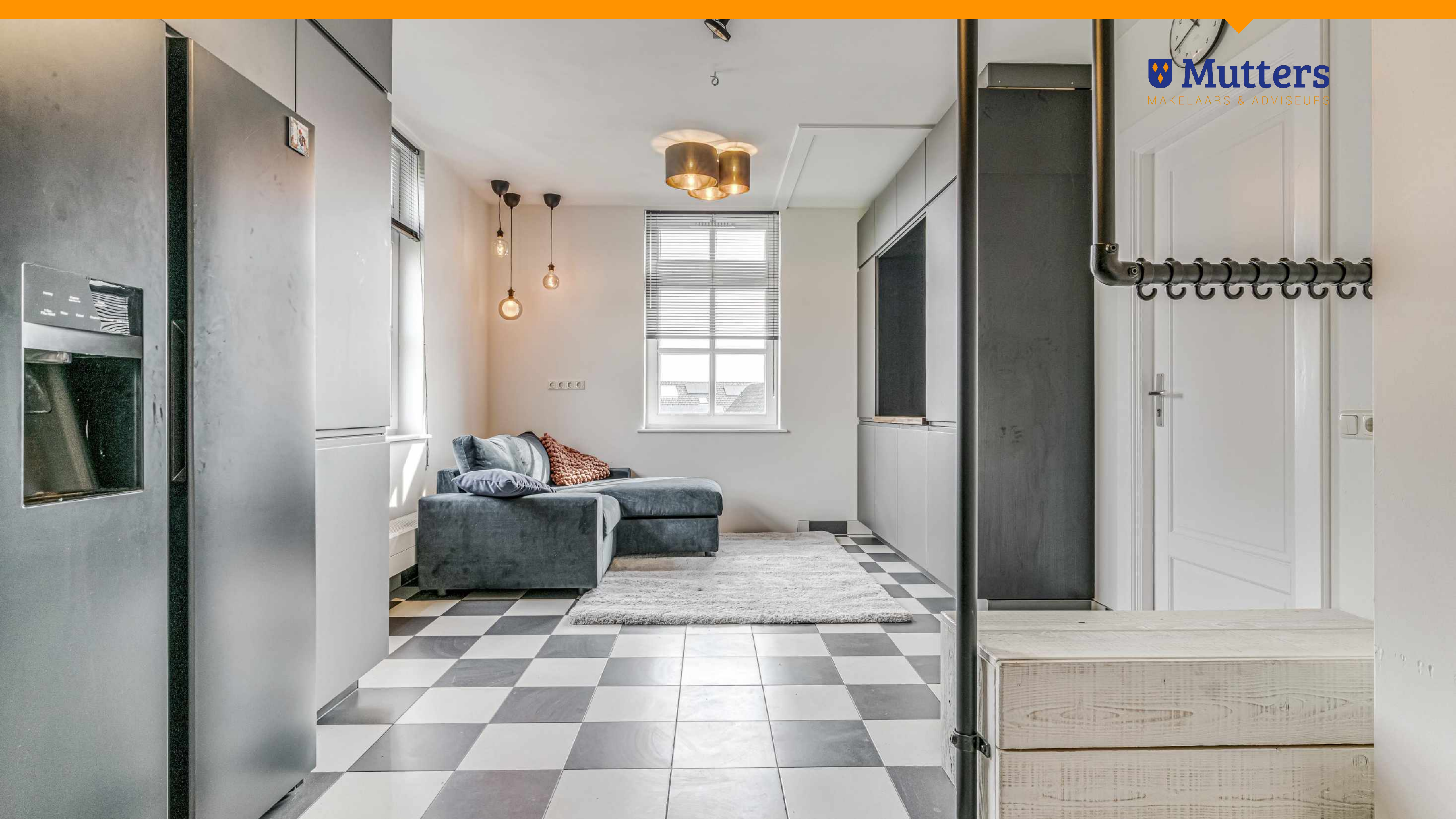


Multifunctionele ruimte



De grote multifunctionele ruimte (22m²) is gebouwd in 2023 en voorzien van twee wandmeubels met extra bergruimte en een spoelbak met mengkraan, een koelvriescombinatie en een extra zithoek met zicht op de tuin.

Mooi detail zijn de grote halfronde deuren, die je kunt openen naar de voortuin. Ook de cv-ketel bevindt zich hier.



1^e verdieping



De open trap komt uit op een overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers, een toilet en de badkamer.

Slaapkamer 1



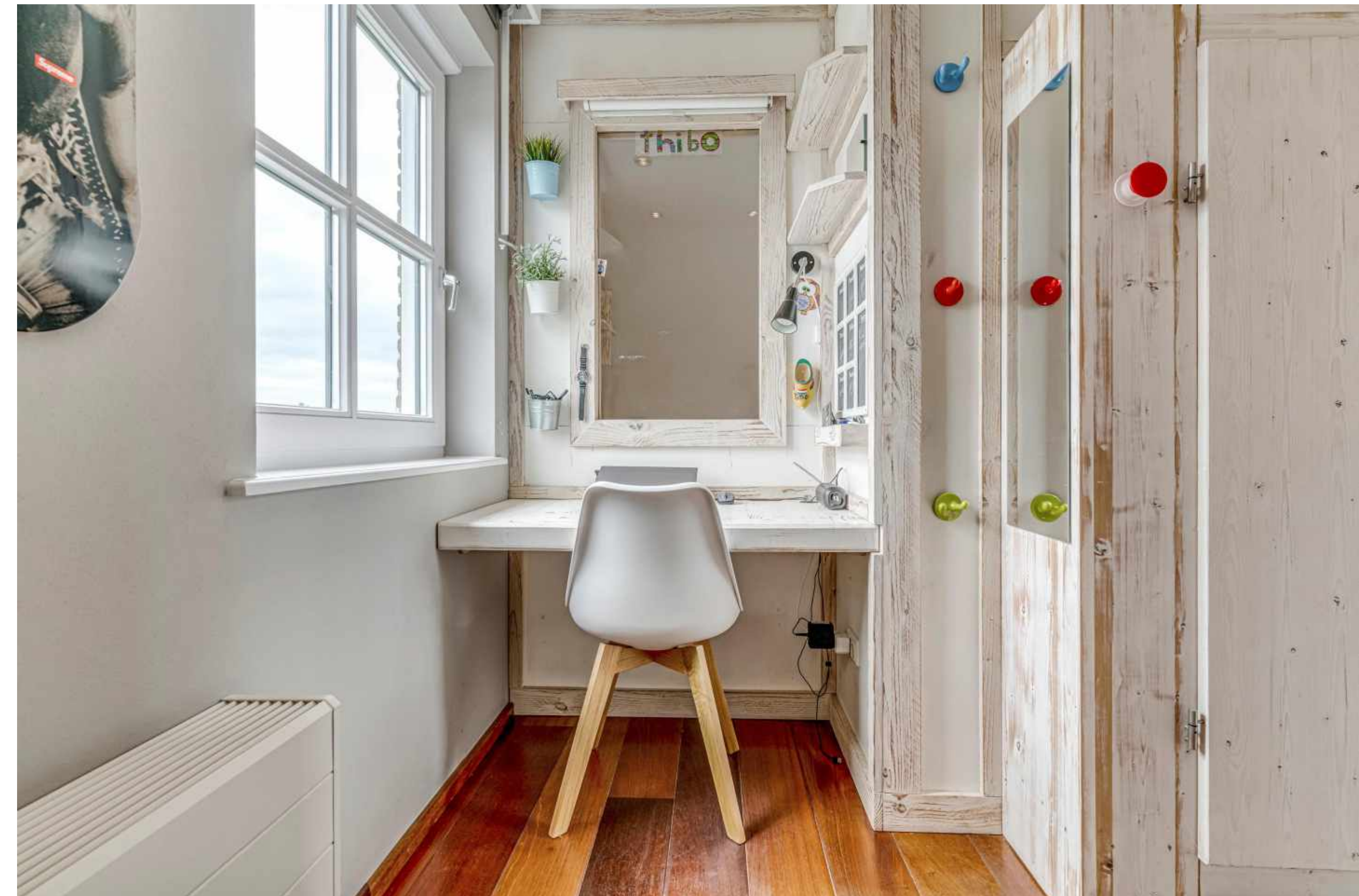
De masterbedroom, voorzien van inbouwkasten, ligt aan de voorzijde en voelt ook ruim en licht aan dankzij een dakkapel.

Slaapkamer 2

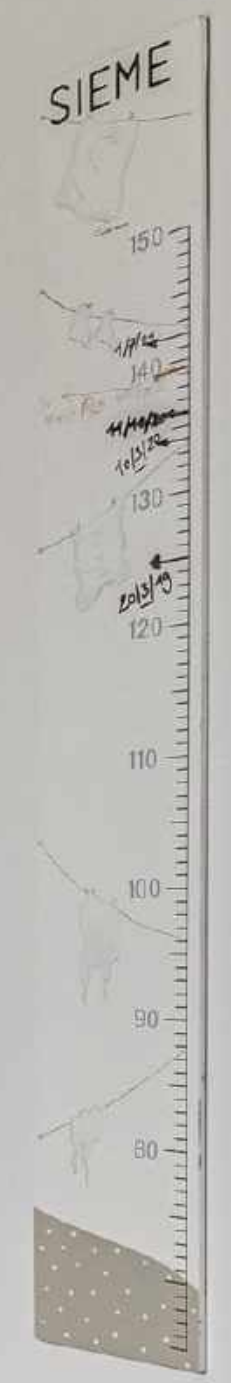


Naast de masterbedroom ligt de derde slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel.

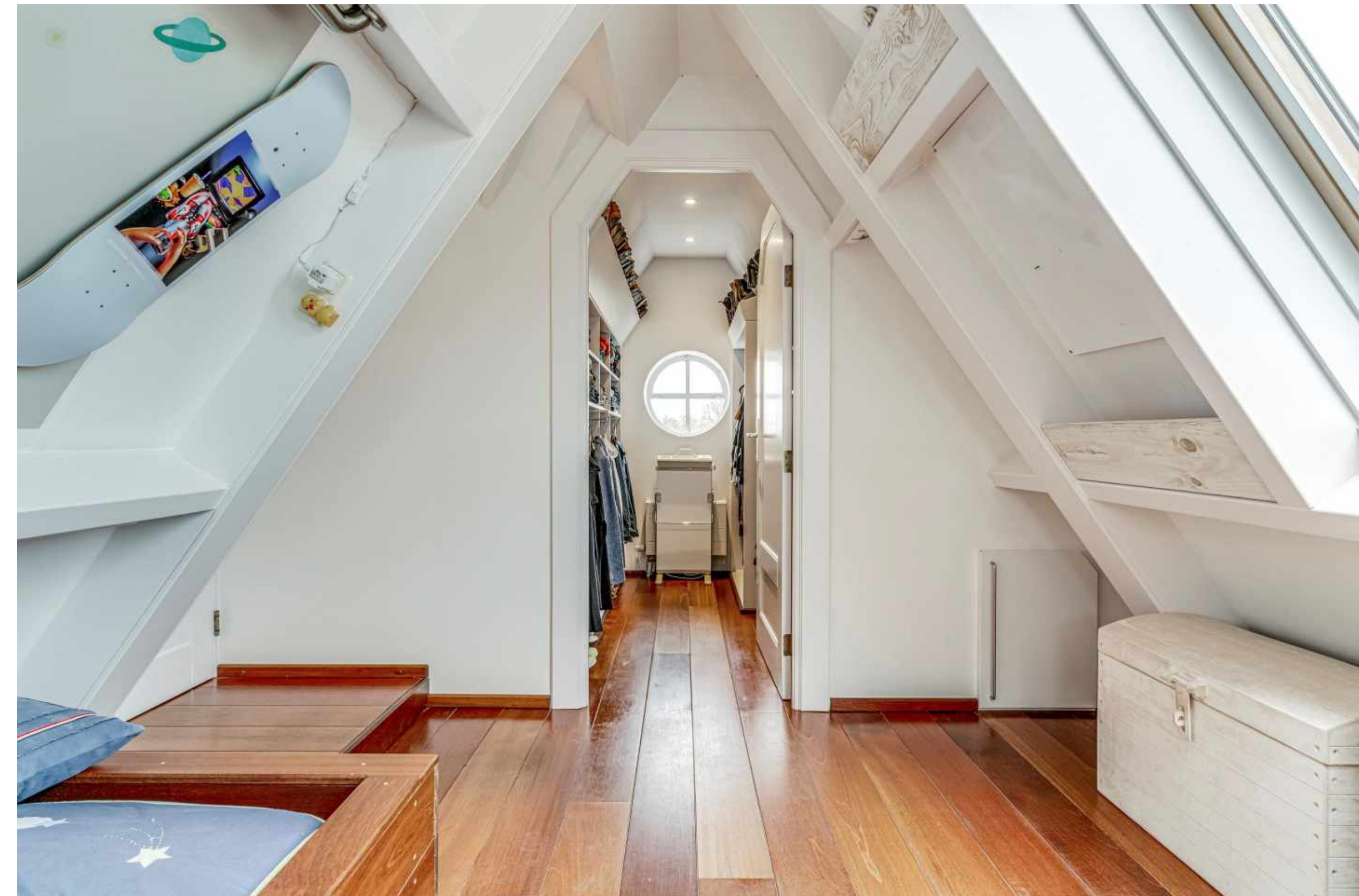
Slaapkamer 3



Ook de vierde slaapkamer (Xm2) is ruim en heeft de perfecte grootte voor een leuke kinderkamer.



Slaapkamer 4

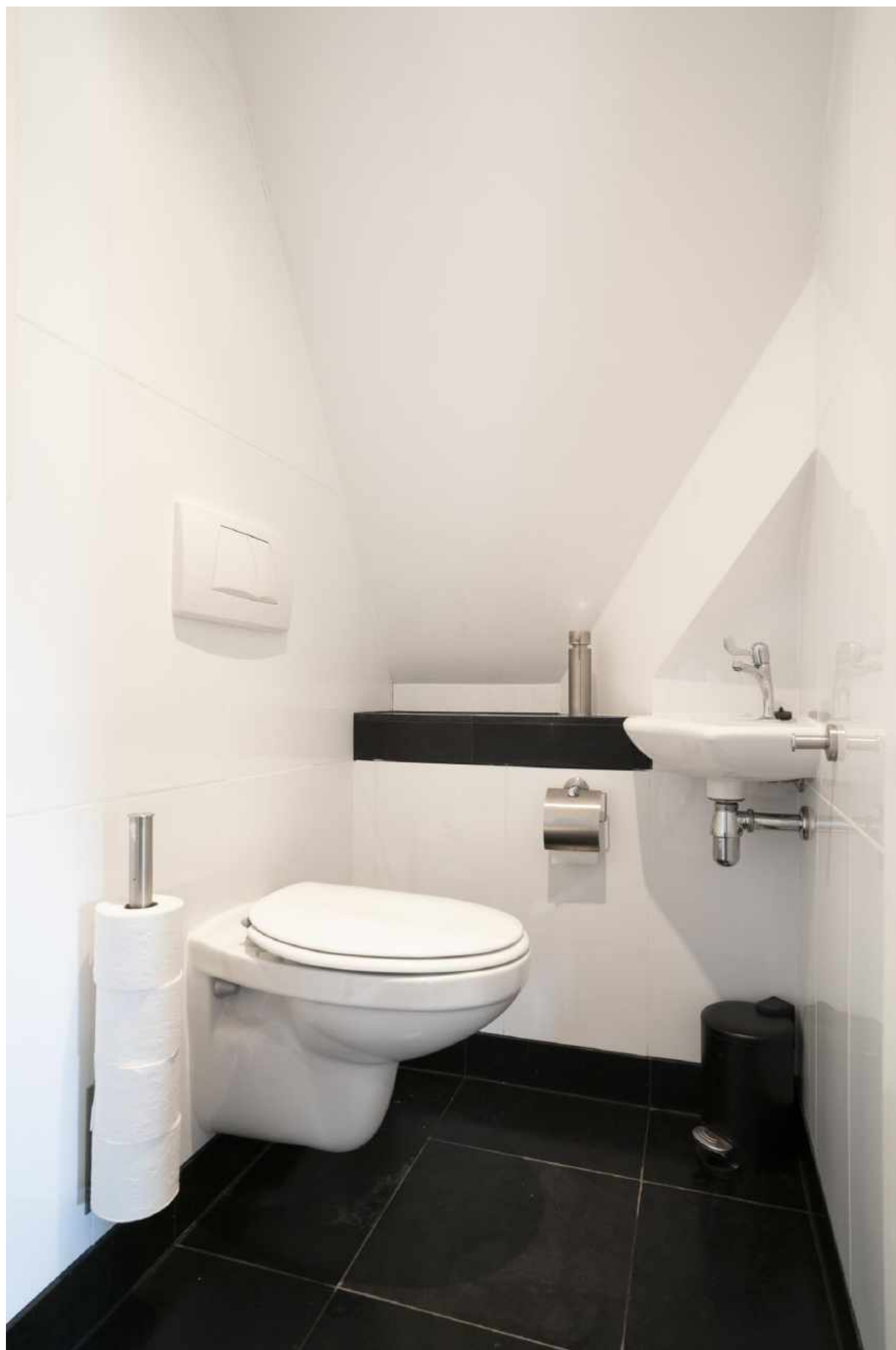


Boven de multifunctionele ruimte ligt een grote slaapkamer die beschikt over een inloopkast. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en op de vloer ligt een houten vloer. Deze kamer is heerlijk licht dankzij twee grote raampartijen. Leuk detail hier zijn de ronde raampjes zowel aan de voorzijde als achterzijde.

Badkamer



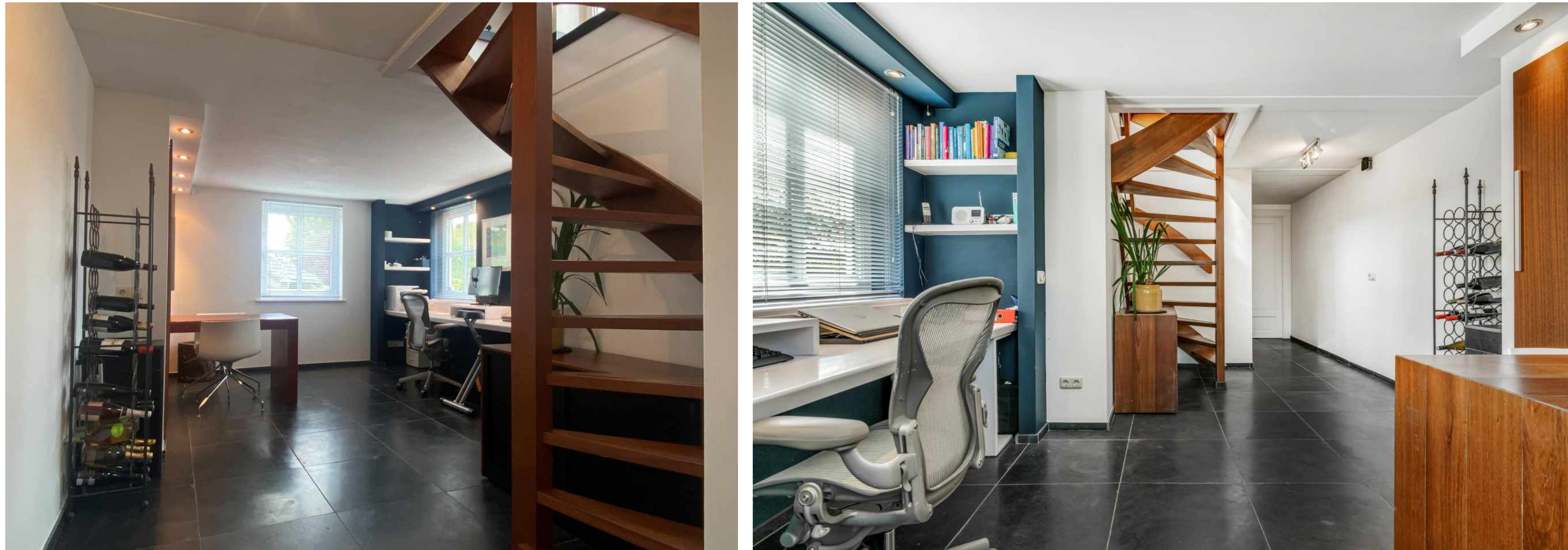
De badkamer vangt veel licht (en natuurlijke ventilatie!) dankzij het dakraam, en is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en handdoekradiator. Naast inbouwspots zijn tevens muziekboxen in het plafond bevestigd. Zowel de badkamer als alle toiletten in de woning bevatten mechanische ventilatie.



Op de overloop vind je een separaat toilet met fonteintje.

Een vlizotrap biedt toegang tot een grote bergzolder. Deze verdieping heeft een nokhoogte van 2,40 meter.

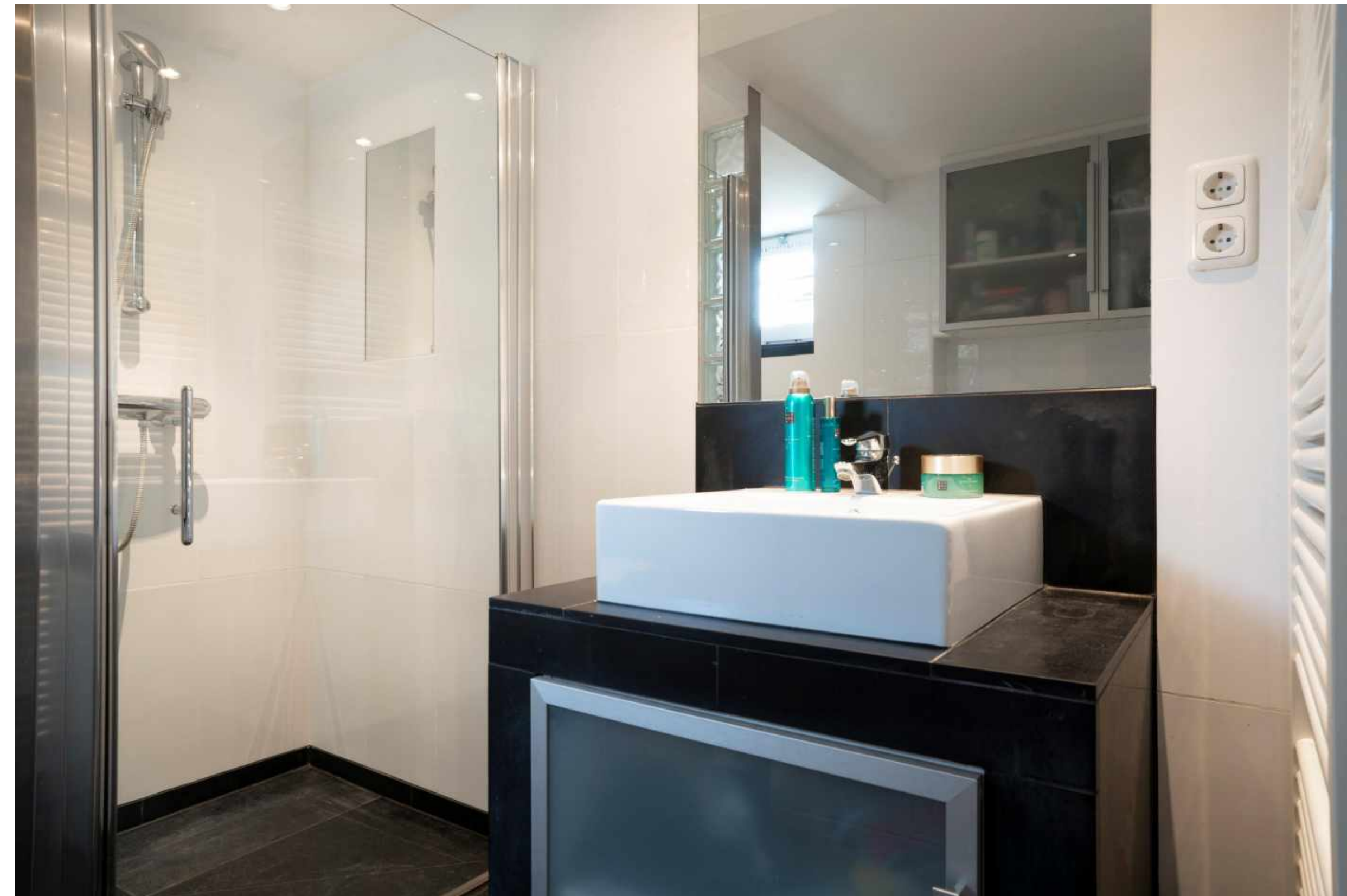
Souterrain - Kantoorruimte



Via een open houten trap daal je vanuit de hal af naar het souterrain. Er is een ruim kantoor beschikbaar. Het is er heerlijk licht, met zicht op de achtertuin en haar (fruit)bomen. Het gehele souterrain is voorzien van vloerverwarming onder de natuurstenen vloer.



Souterrain - 2^e Badkamer



In het souterrain bevindt zich ook een tweede badkamer, uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met spoelbak en een handdoekradiator. Ook de wasmachine en droger staan in deze ruimte, deze zijn keurig geplaatst onder een werkblad met daarboven twee handige bergkasten.

Souterrain - Slaapkamer 5



In het luxe souterrain vind je een vijfde slaapkamer (13m²) met zicht op de achtertuin.

Buiten

Rondom de woning ligt een zeer grote, verzorgde tuin, voorzien van bomen en veel groen.

Er zijn verschillende zitplekken en terrassen gecreëerd, zowel direct achter de woning als ernaast.

Aan de achterzijde ligt een nieuw hardhouten vlonderterras, inclusief hottub. Deze is aangelegd in 2023.

Er is een mooie schuur, helemaal op maat gemaakt met een bijzonder ontwerp, waar je meer dan genoeg spullen in kwijt kunt. Bijzonder is ook het sedumdak.

Je geniet hier in alle rust en voor mensen met groene vingers biedt deze gigantische buitenruimte tal van kansen.



Buiten





Buiten





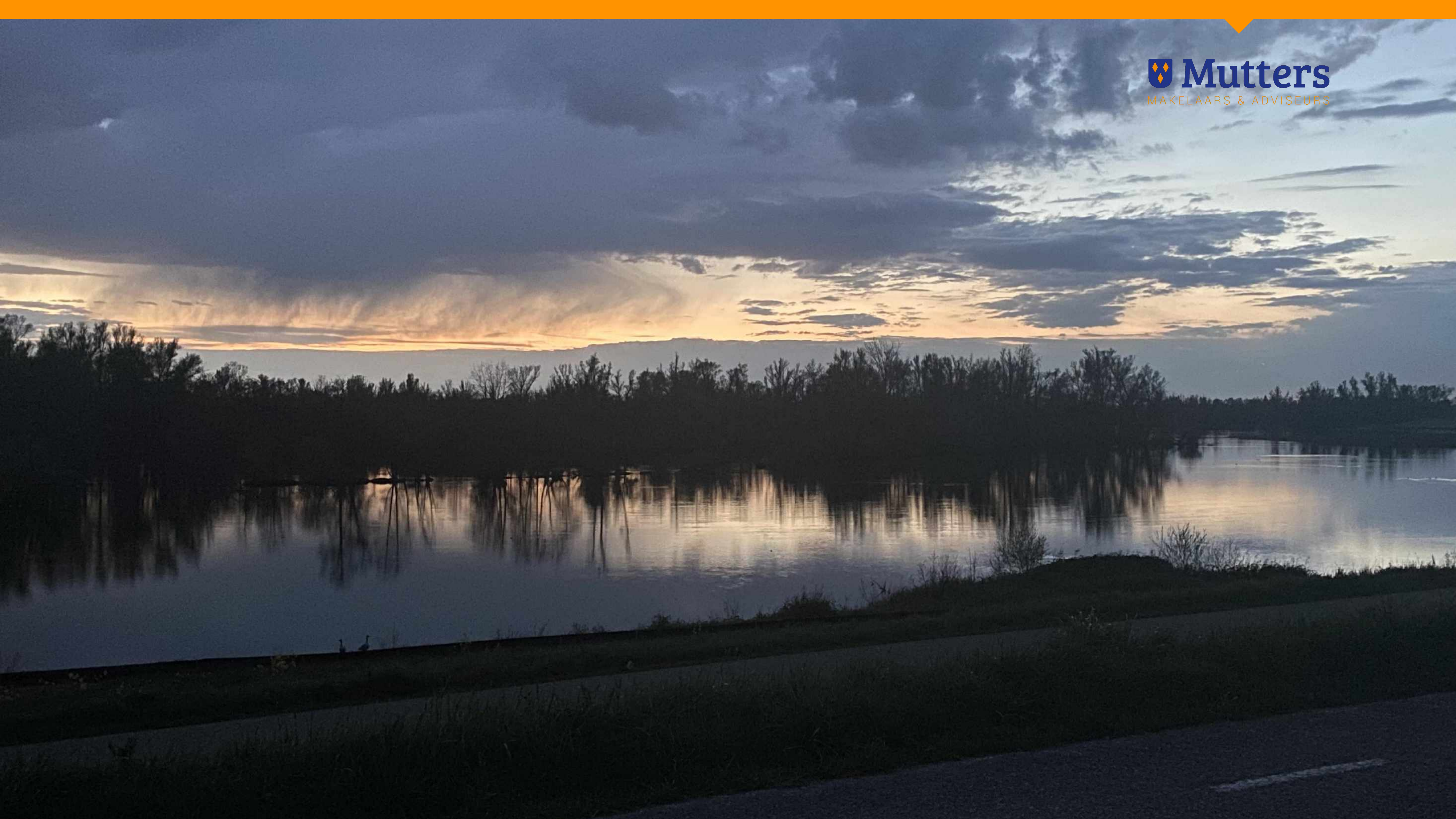
Buiten











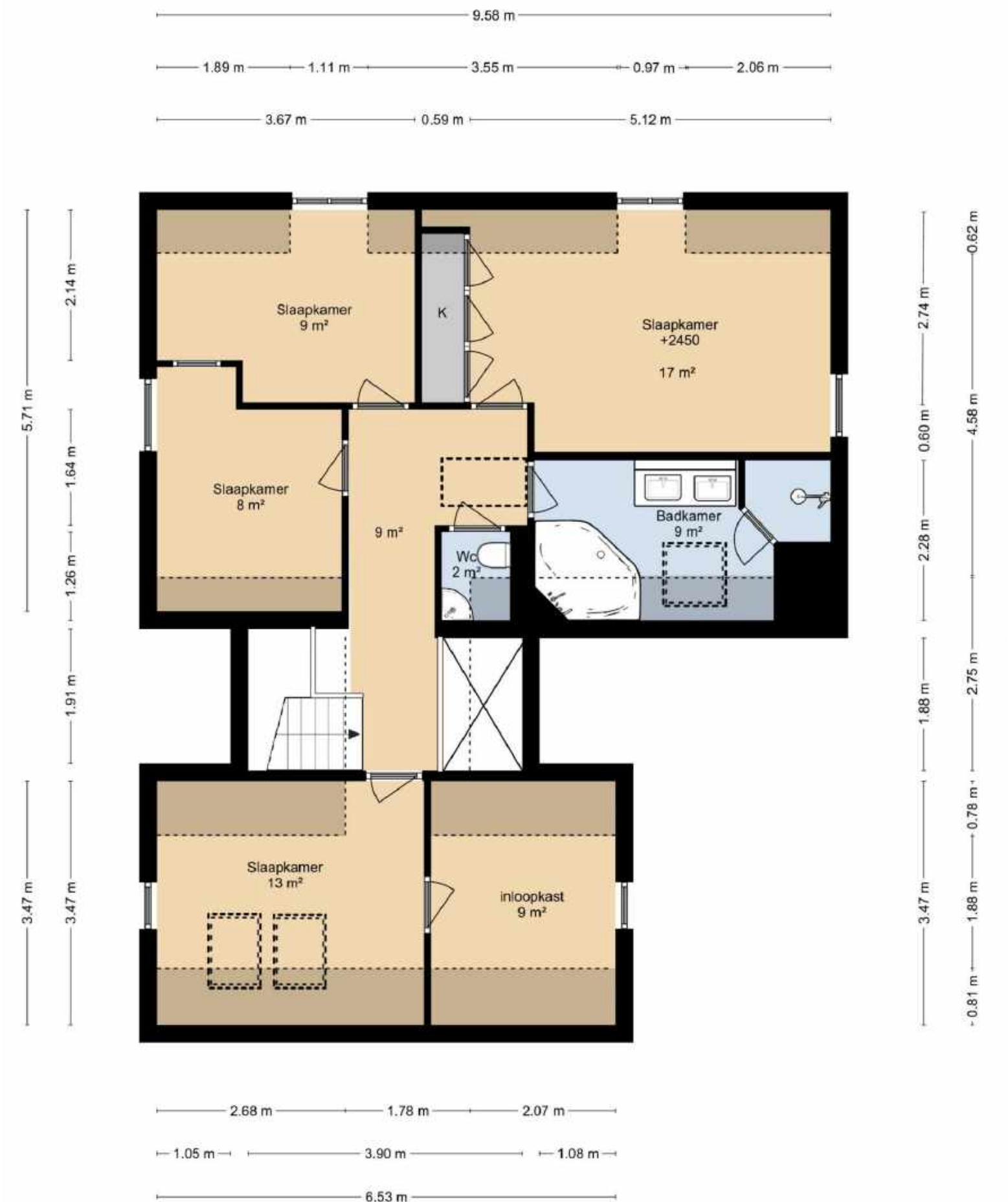
Plattegronden

WAALBANKDIJK 201
BEGANE GROND



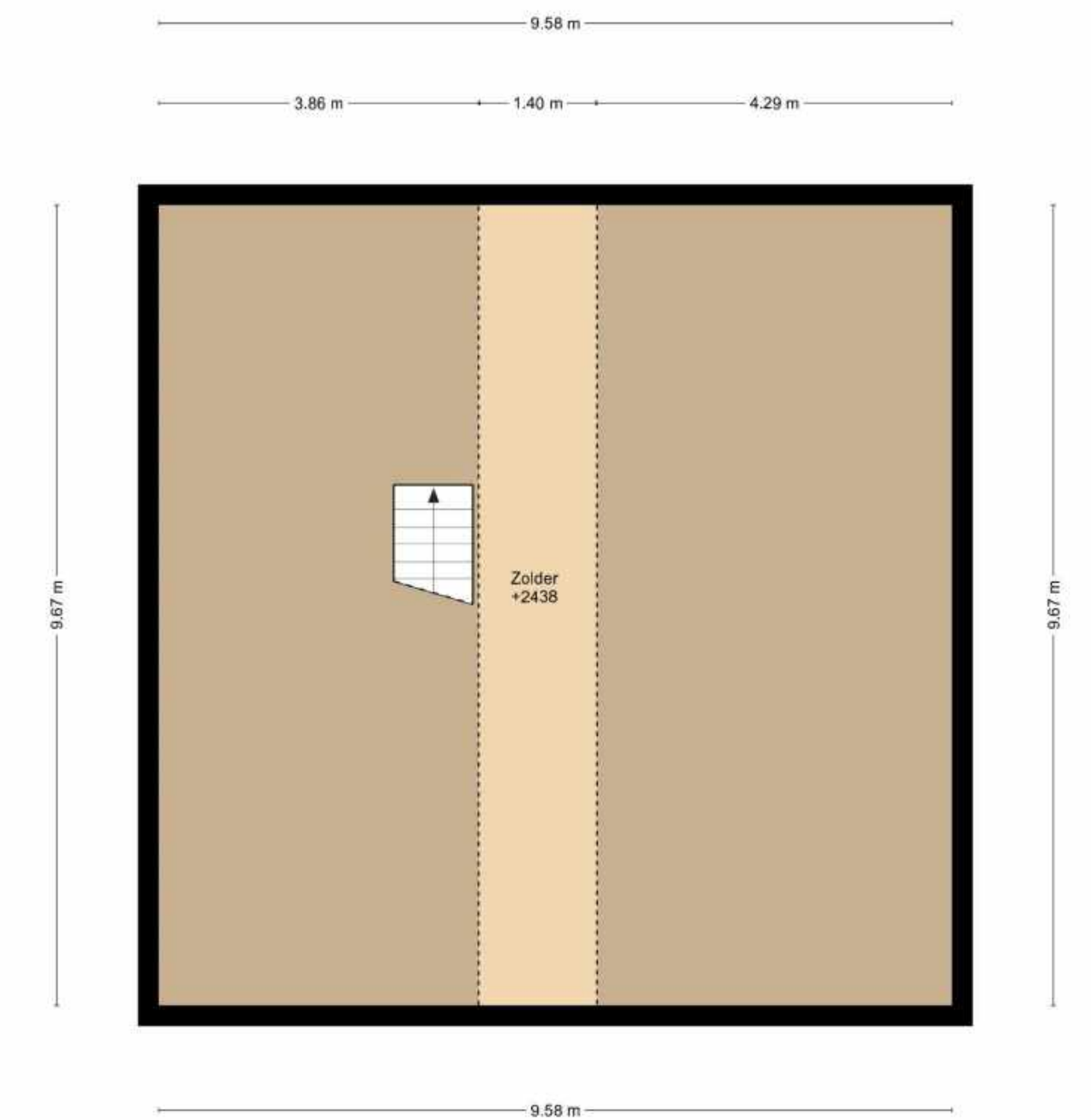
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

WAALBANDIJK 201
1E VERDIEPING



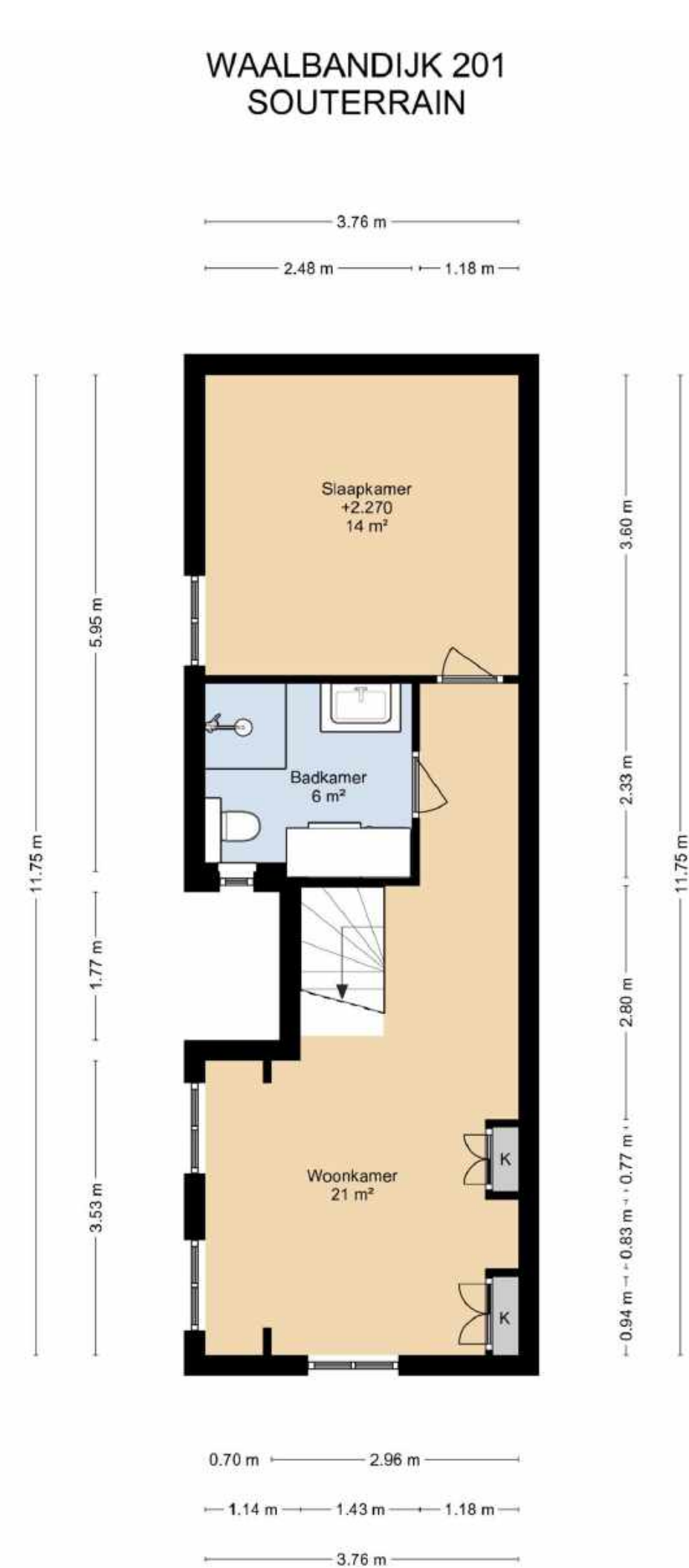
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

WAALBANDIJK 201
2E VERDIEPING

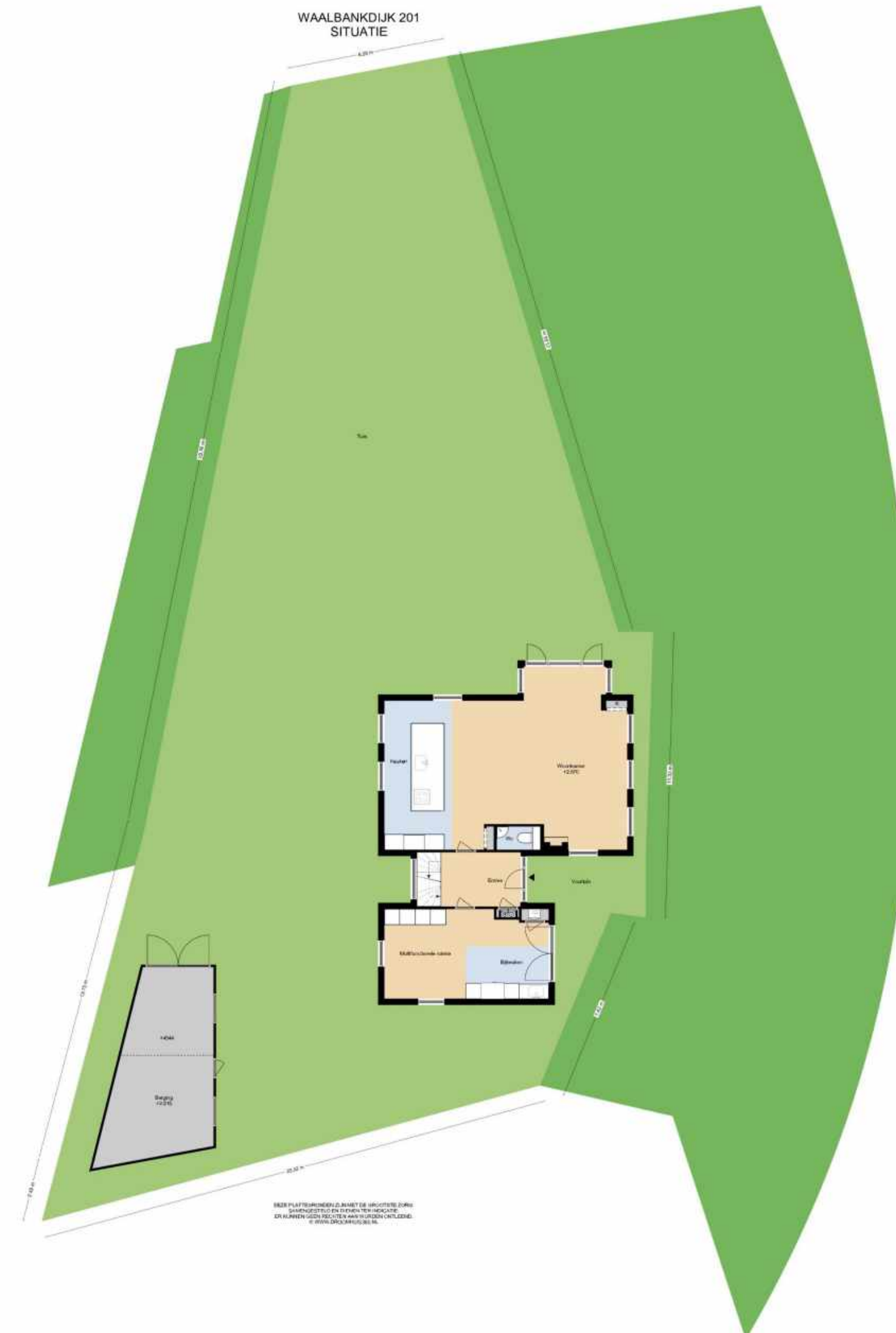


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegronden



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



DESE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Bijzonderheden

Technische kenmerken

Bouwjaar	2000
Fundering	De woning is onderheid.
Vloeren	De vloeren van het souterrain, de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton (kanaalplaatvloeren) en de 2e verdiepingvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumen met lood op de dakkapellen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw geïsoleerd.
Beglazing	De woning is voorzien van HR++ glas m.u.v. de 2 ronde ramen met enkelglas in de slaapkamer boven de multifunctionele ruimte.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Ecomline HR” uit 2003. In het souterrain is vloerverwarming aanwezig, op de begane grond (multifunctionele ruimte deels) en in de badkamer en de gang op de 1e verdieping.
Isolatie	De gehele woning is geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

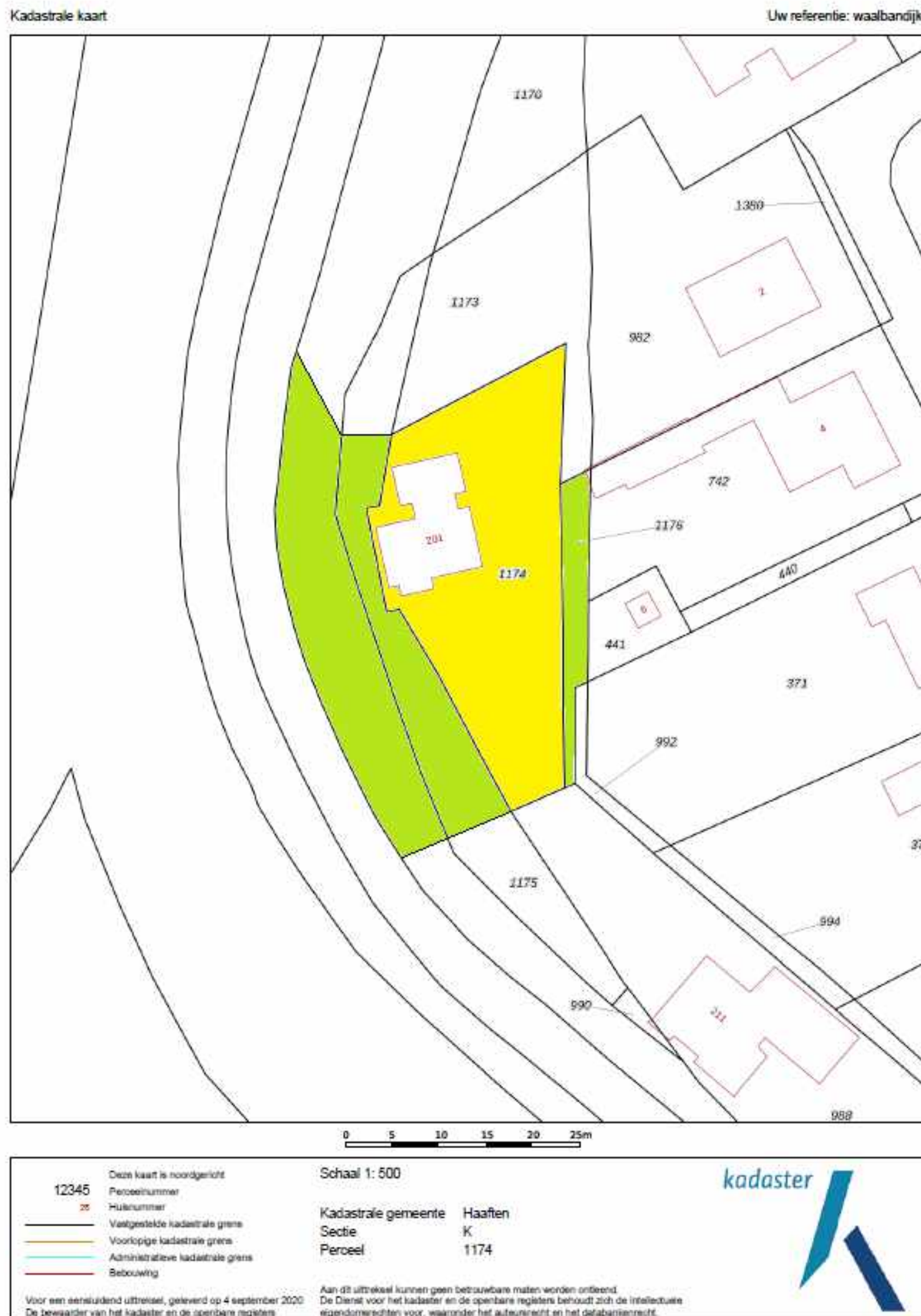
- De meterkast is uitgevoerd met 14 groepen, aardlekschakelaars en 3-fase stroom.
- De woning beschikt over een alarminstallatie. De brandmelders zijn hiermee verbonden.
- Er is glasvezel aanwezig.
- De tuin is voorzien van verlichting en stroompunten.
- Er is 1 buitenkraan aanwezig.

Opmerkingen

- Schilderwerk is aan de binnenzijde in 2022 bijgewerkt. Aan de buitenzijde is in 2021 voor het laatst geschilderd.
- De gevels van de woning zijn in 2020 voor het laatst geïmpregneerd. Komende maand zal dit opnieuw uitgevoerd worden.
- De keuken van “Varenna” dateert uit 2005.
- De badkamers en toilet dateren uit 2003.

In 2002 kochten de huidige eigenaren deze woning in casco-staat. In een aantal jaren tijd hebben zij deze woning, deels in eigen beheer, afgebouwd.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart. Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel geel gemarkeerd en het effectieve gebruiksoppervlakte groen gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien. Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente :	Haften
Sectie :	K
Nummer(s) :	1174
Grootte :	708 m ²
Juridische status :	Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin:	Zuid-Oost
---------------	-----------

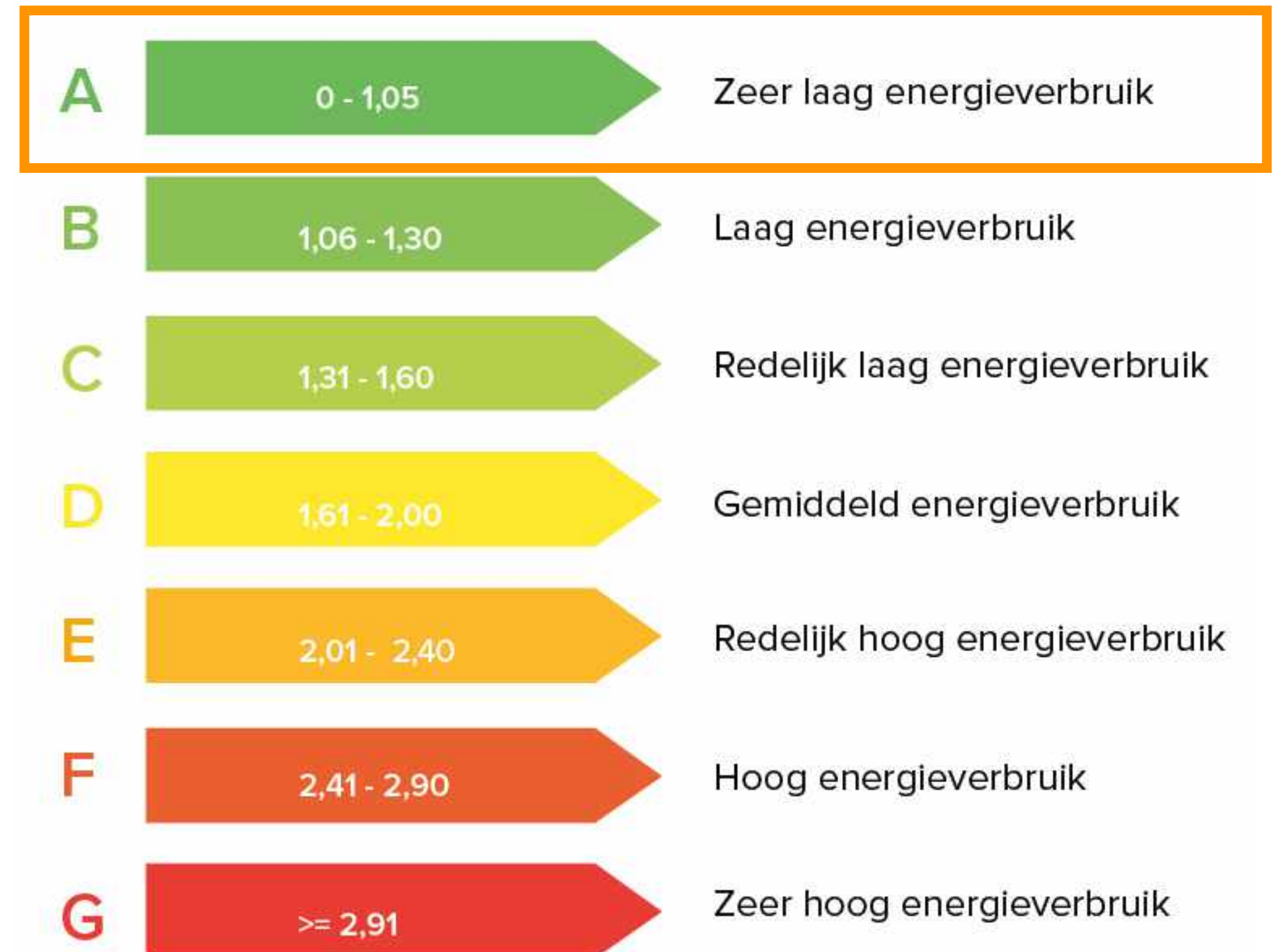
Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt. Erfdienstbaarheden: n.v.t.

Ouderdomsclausule: Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2000
Aantal slaapkamers:	5
Aantal kamers:	7
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 214 m ²
Overige Externe Bergruimte:	ca. 28 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 708 m ²
Inhoud:	ca. 706 m ³
Aanvaarding:	in overleg



Over Haaften

Haaften is een dijkdorp in de Nederlandse provincie Gelderland, gelegen in de gemeente West Betuwe. Het dorp ligt aan de Waal in de stedendriehoek van Utrecht, Tiel en Gorinchem en telt zo'n 3.000 inwoners. Haaften was voorheen onderdeel van de gemeente Neerijnen, maar sinds de fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal in 2019, behoort het tot de gemeente West Betuwe.

Het vroegere gemeentehuis is tegenwoordig een woonhuis en Kasteel Neerijnen fungeert sinds de herindeling als gemeentehuis. Haaften heeft verschillende sportverenigingen, een muziekvereniging, een peuterspeelzaal en twee basisscholen. De A2 en A15 zijn binnen 5 minuten te bereiken, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Nijmegen binnen een uur te bereiken zijn .

In een straal van 10 kilometer vind je verschillende stadscentra, o.a. het historisch stadscentrum van Zaltbommel en Leerdam. Daarnaast ligt het centrum van Geldermalsen vlakbij met toeristische trekkers als de nieuwe haven aan riviertje de Linge, de bloesemroute en Slot Mariënwaerdt met prachtige fiets- en wandelmogelijkheden. Ook Gorinchem en Den Bosch liggen op 15 tot 20 minuten rijafstand.

geWOON bijzonder



Bedankt!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl



Mutters Makelaars



+31345616101

