

Haaften, Herenstraat 26



2/1 kapwoning met garage

Huis met mogelijkheden en veel vrijheid in de tuin



Op een mooie woonlocatie in de karakteristieke oude dorpskern van Haaften staat deze aantrekkelijke 2/1-kapwoning met oprit, garage, berging en tuin op een perceel van 272 m². In 1986 gebouwd met een inhoud van 345 m³ en een woonoppervlak van 105 m². Door de ligging op de hoek van de straat heeft u een extra brede voortuin, waardoor u naast de bestaande oprit extra parkeerplaatsen kunt creëren. De heerlijke tuin is gelegen op de zonnige zuidwestzijde. Achter het perceel ligt geen bebouwing, maar een parkeerplein met prachtige hoge bomen. Kortom veel privacy en een grote beleving van vrijheid in uw tuin.

Vraagprijs : € 249.000,-- k.k.



Haaften

Haaften is een echt dijkdorp gelegen in een uniek gebied aan de rand van de Betuwe. Vanaf de kronkelige Waalbandijk heeft u panoramische vergezichten over het schilderachtige rivierenlandschap, dat gekenmerkt wordt door idyllische dijkhuizen, statige boerderijen en grillig gevormde fruitbomen. Langs de dijk torent korenmolen "De Blauwe Reiger" als een markant punt boven Haaften uit. Haaften is een dorp met geschiedenis. De ruïne van de toren van kasteel Goudenstein herinnert nog aan vervlogen tijden.



Haaften is één van de dorpen van de gemeente Neerijnen en heeft circa 2.650 inwoners. Het is een welvarend dorp met veel voorzieningen, waar het plezierig wonen is. Het centrum van het gezellige dorp heeft diverse winkels waaronder een moderne supermarkt, een warme



bakker en een weekmarkt. Daarnaast is er een rijk verenigingsleven en een gloednieuw dorpshuis. Haaften heeft zowel een openbare- als een christelijke basisschool, en regiostad Zaltbommel bevindt zich op fietsafstand.

Mede door de centrale ligging in Nederland is Haaften een geliefd dorp. De snelwegen A15 en A2 bereikt u in enkele minuten rijden.

Meer informatie over Haaften vindt u op internet op www.haaften.nl en www.neerijnen.nl



Indeling

We komen binnen in de ontvangsthall. In deze hal vindt u de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Op de vloer liggen tegels in een blauwtint.

Vanuit de hal bereikt u via een deur de sfeervolle woonkamer, die is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde. De grote raampartij in de achtergevel zorgt hier voor een optimale lichtinval en een heerlijke betrokkenheid met de tuin. Het eetgedeelte bevindt zich ter hoogte van het raam in de zijgevel. Hier heeft u zittend aan u eettafel een magnifiek uitzicht op het karakteristieke straatbeeld van de Herenstraat. Zowel het raam in de achtergevel als het raam in de zijgevel zijn uitgevoerd met een handbedienbaar rolluik.





De keuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer. Het raam in de voorgevel zorgt voor een leuk uitzicht op de straatzijde. De keukenopstelling is eenvoudig en bestaat uit een werkopstelling met gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en diverse kastuimten. Aan de tegenover liggende wand bevindt zich diverse kastuimten en een werkblad met hieronder de aansluiting voor de wasmachine en vaatwasser.



Vanuit de woonkamer komt u in het achterportaal; hieraan grenzen de achterentree en de toegang tot de garage. De garage heeft een betonnen vloer, in de voorgevel bevindt zich een metalen kanteldeur en in de achtergevel een deur naar de tuin.

1^{ste} verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer.

De zeer royale ouderslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde. In het dakvlak prijkt een royaal Velux-venster, dat prachtig uitkijkt over de groene omgeving.

Slaapkamer 2 is eveneens gelegen aan de achterzijde. Ook deze kamer beschikt over een Velux-dakvenster.





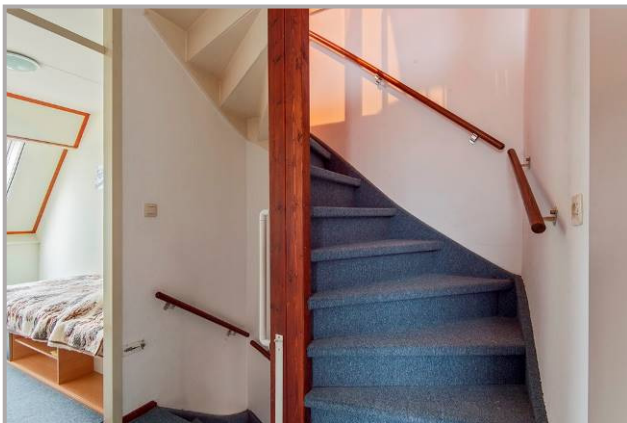
De 3^{de} slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het huis. In de zijgevel is een raam aanwezig. Dit raam is uitgevoerd met een handbedienbaar rolluik.

De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een wastafel en een toilet. Het zitbad en de spiegelkast gaan mee.



2^{de} verdieping

Vanaf de overloop brengt een vaste trap u naar de 2^{de} verdieping. Hier treft u een open zolderverdieping aan. De royale ruimte en de aanwezigheid van een dakvenster maken deze woonlaag uitermate geschikt voor het creëren van een extra slaapkamer.





Buiten en tuin

Als gevolg van de ligging op de hoek van de straat heeft de voortuin extra veel breedte gekregen. Voor de garage ligt een royale oprit en naar de voordeur loopt een pad, beiden verhard met sierbestrating. Hiertussen ligt een grindborder met beplanting. Naast de oprit ligt een grasgazon, waardoor het creëren van extra parkeerplaatsen op uw perceel tot de mogelijkheden behoort. Langs de straatzijde staat een sierlijk hekwerk.



Een pad van sierbestrating brengt u langs het huis naar de houten poort, die toegang biedt tot de achtertuin. Deze heerlijke tuin is gelegen op de zongunstige zuidwestzijde en heeft een speelse tuinaanleg. Direct achter het huis ligt een royaal zonneterras van betontegels. En via een pad van hardgebakken klinkers bereikt u een 2^{de} terras. De plantenborder zorgt samen met het grasgazon voor het groene accent. De houten tuinberging biedt een praktische opbergplaats voor uw tuingereedschap. Praktisch zijn het buitenstopcontact en de buitenkraan. Privacy is gewaarborgd als gevolg van de houten erfafscheiding. Bovendien heeft u geen directe achterburen, maar grenst de tuin aan een ruim parkeerplein met hierachter hoge bomen.





Algemeen

Een woning met bijzonder veel kwaliteiten en gemakken welke wij u graag laten ervaren wanneer u deze woning bezoekt. Verwarming en warmwater worden verzorgd door de Intergas CV-installatie (bouwjaar 2004). De woning is goed geïsoleerd en vrijwel geheel voorzien van dubbel glas. Kortom een ideale woning om van te genieten.





Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	: 105 m ²
Gebruiksoppervlakte interne berguimtes	: 16 m ²
Gebruiksoppervlakte externe berguimtes	: 4 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	: 0 m ²

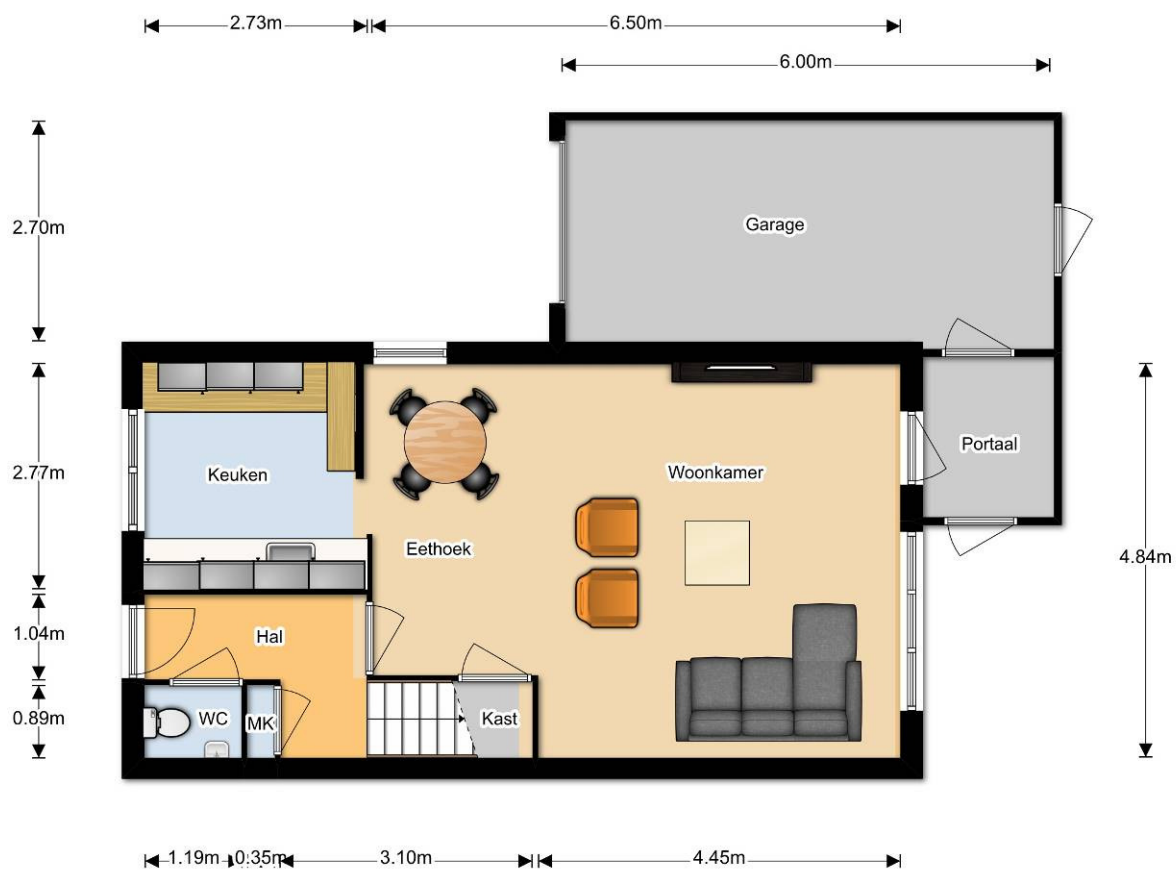
De pluspunten

- Heerlijk ruime en lichte woonkamer
- Mogelijkheid om een 4^{de} slaapkamer te creëren
- Garage vanuit het huis binnendoor bereikbaar
- Extra parkeermogelijkheden op eigen terrein
- Mooie ligging in de karakteristieke dorpskern
- Nabij winkelveorzieningen gelegen
- Gunstig gelegen t.o.v. autosnelwegen A2, A15 en A27

Bezoek aan de woning

Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld door Van Arendonk Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee een uitnodiging tot onderhandelen. Mocht er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Van Arendonk Makelaardij hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.



Begane grond

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



Begane grond – 3D

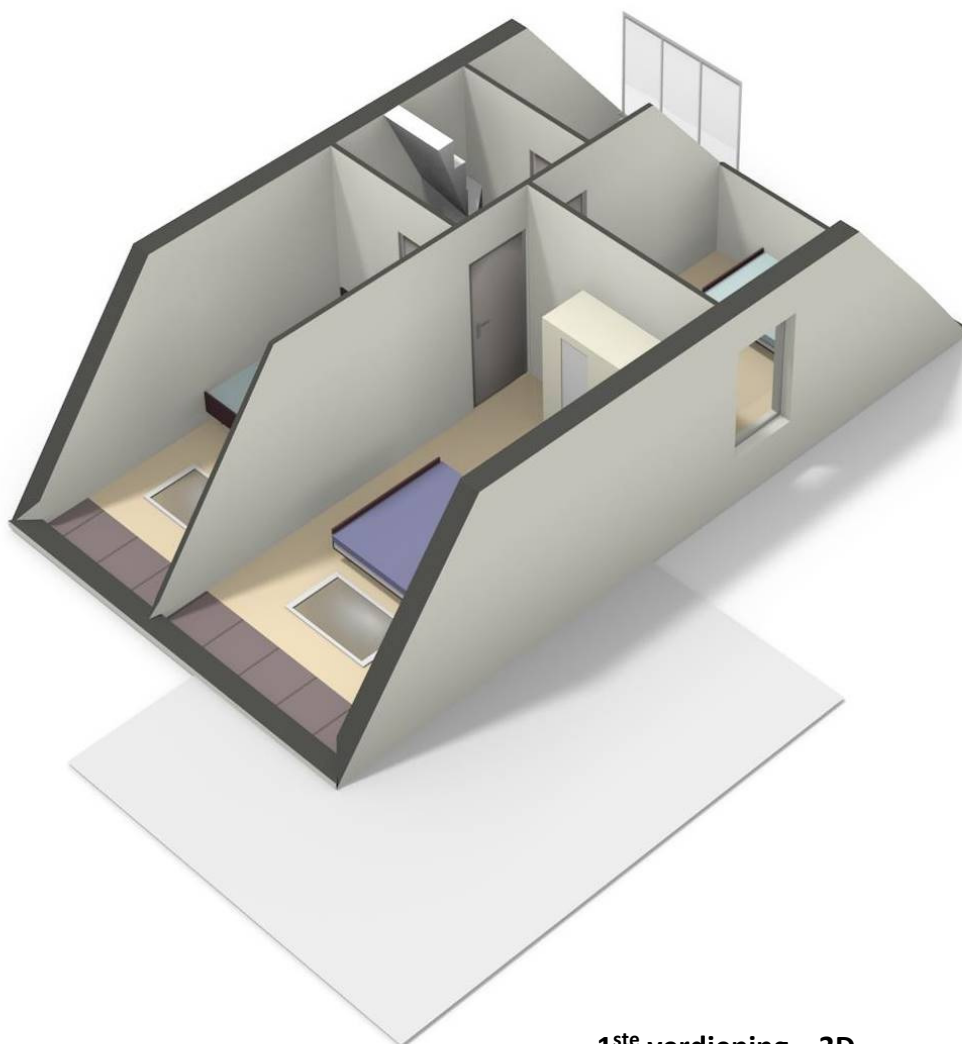


3.73m 5.50m

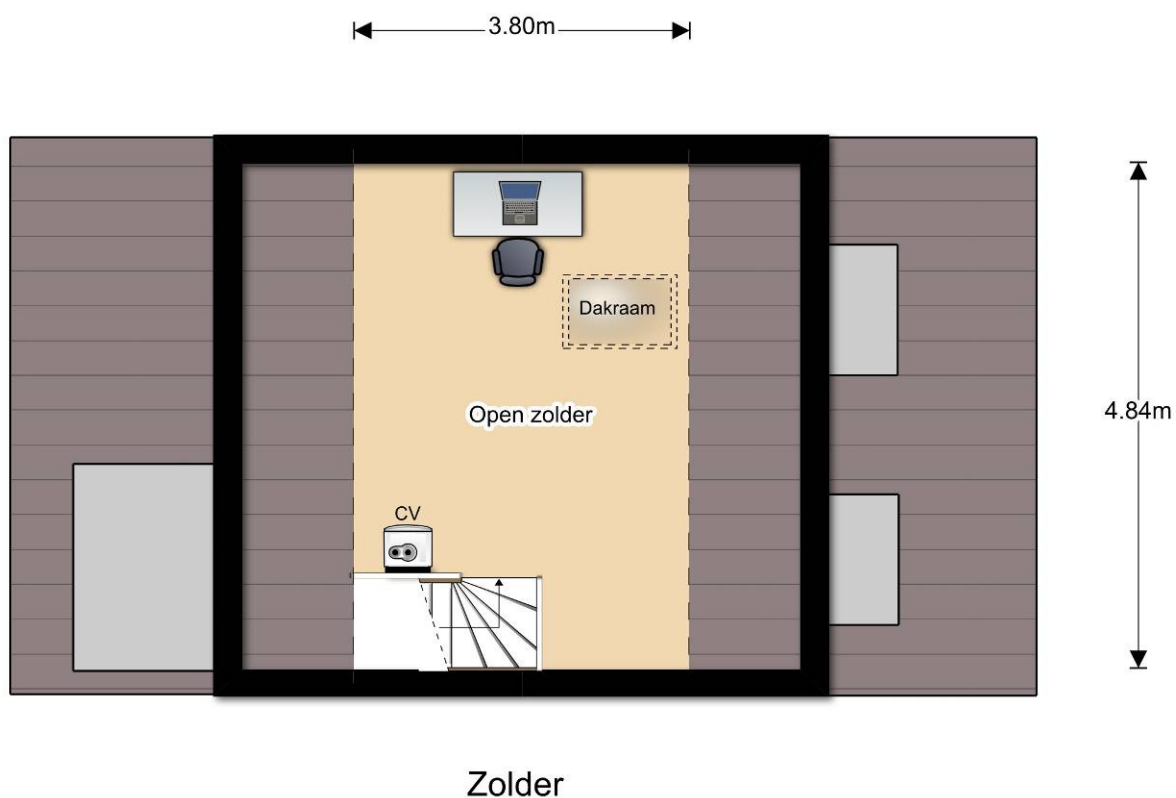


Verdieping

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



1^{ste} verdieping – 3D



Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



Zolder – 3D



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Herenstraat 26



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 17 december 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haafden

K

843

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.

Omgevingskaart

Klantreferentie: Herenstraat 26



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Haften K 843
Herenstraat 26, 4175CD Haften
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griet k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vortoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c klampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seismast c zendmast a hunebed b monument c genaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan a afrastering a hoogspanningsleiding met mast a muur a geluidswering
--	--	--



Je wilt plezier hebben van je nieuwe woning. Dus zoek je ook de zekerheid van de juiste financiële keuzes.

‘Satter vond voor ons de beste hypotheek.
Ze werkten echt met ons mee.’

Satter kent de markt in deze omgeving als geen ander. Wij zijn specialist in hypotheeken, financieringen en verzekeringen. U krijgt maatwerk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. In nauw overleg met u vinden wij precies de hypotheek of financiering die bij u past.

Op het gebied van verzekeringen is Satter een begrip. Er zijn zoveel mogelijkheden. Niet alleen voor uw huis maar ook voor alle andere verzekeringen. Wij denken mee, wij werken mee.

Wij werken mee.

SATER
ASSURANTIE 