



## Haaften, Molenstraat 44



### Royaal karakteristiek huis met schuur

### Heerlijk wonen in de oude dorpskern

Aan het markante dorpsplein van de oude dorpskern van Haaften staat dit karakteristieke woonhuis op een perceel van 325 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk gebouwd in 1935 als woonhuis met bakkerij en winkel. Thans geheel omgevormd tot comfortabel woonhuis met royale leefvertrekken, isolatievoorzieningen, CV en vernieuwde groepenkast. De inhoud bedraagt 600 m<sup>3</sup> en het woonoppervlak telt 180 m<sup>2</sup>. De heerlijke tuin ligt op de zonnige zuidzijde. De winkels van het dorp en de Waaldijk met haar prachtige vergezichten liggen op loopafstand. Snelweg A2 en A15 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.



**Vraagprijs € 387.500,-- 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 West Betuwe 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. Tevens vindt u in het dorp multifunctioneel centrum "De Burcht van Haaften"; waarin de openbare en christelijke basisschool, BSO, peuterspeelzaal, bibliotheek, sporthal en het dorpshuis gevestigd zijn. Bovendien vindt u er een rijk verenigingsleven. Er zijn busverbindingen naar de grotere kernen Gorinchem, Geldermalsen en Zaltbommel.

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

Meer informatie over Haaften vindt u op internet op [www.haaften.nl](http://www.haaften.nl) en [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl).



## Indeling

Via de voordeur bereikt u de ruime ontvangsthal. De terrazzo vloer met bies, de originele bovenramen en de paneeldeuren herinneren nog aan de tijd van weleer. U vindt hier de trap naar de verdieping en de groepenkast.

Vanuit de hal bereikt u een tussenportaal, dat door de ramen in de zijgevel heerlijk licht is. Aan dit tussenportaal grenzen de woonkamer, woonkeuken, toiletruimte, kelder en een vaste kast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fontein en elektrische ventilatie. Via een trap daalt u af in de ruime proviand- c.q. wijnkelder, die is uitgevoerd met een ventilatieraam.

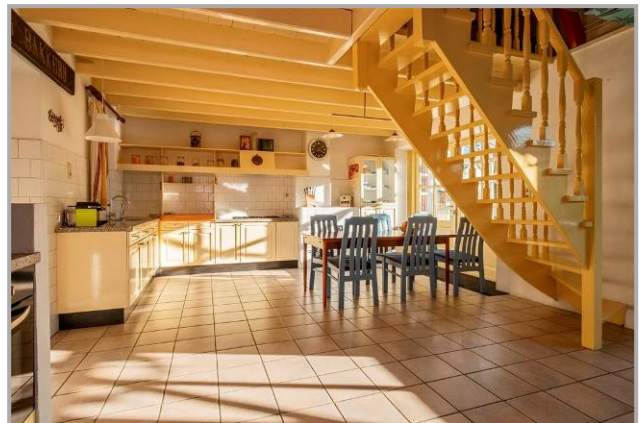


De authentieke glas-in-lood schuifdeuren bieden toegang tot de sfeervolle woonkamer. Naast en boven deze deuren zijn prachtige boekenkasten ingetimmerd. De massief houten vloerdelen, de gladde stucwerk wanden en het plafond met authentieke latverdeling vormen een oogstrelend geheel. Blickvangers zijn de 2 schouwen van rood marmer, die de mogelijkheid bieden om een kachel te plaatsen. Zowel in de voor- als in de zijgevel is een royale raampartij aanwezig; hierdoor heeft u een magnifieke lichtinval en een ruimtelijk en charmant uitzicht over het dorpsplein richting de Dreef.





De woonkeuken kan ook wel de droom van iedere huiseigenaar genoemd worden. Met haar afmeting van 7,50 x 5,20 meter is de ruimte buitengewoon riant te noemen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een sublieme betrokkenheid met het zonneterras en de achtertuin. Dit uitzicht wordt in de lente en zomer nog idyllischer als de pergola boven het terras weelderig begroeid is met de ranken van de druif. De plavuizenvloer met vloerverwarming zorgt voor een hoogwaardig wooncomfort. De keukenopstelling heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van een granieten blad. De uitrusting bestaat uit een dubbele spoelbak met Quooker, 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap en diverse laden en kastruimten. Graag wijzen wij ook u op de betegelde schouw, waarin zich nog authentieke elementen uit de vroegere bakkerij bevinden. Aan de andere zijde van deze woonkeuken vindt u een 2<sup>de</sup> opstelling. Deze bestaat uit een granieten werkblad met hieronder de heteluchtoven, een wijnrek, de vaatwasmachine- en wasmachineaansluiting.





Via de keuken bereikt u de royale badkamer. Door de aanwezigheid van een 3-persoons sauna met elektrische saunakachel kan dit een heuse wellness-badkamer genoemd worden. U beschikt over 2 moderne wastafels, een douchegelegenheid en een ligbad, beiden voorzien van thermostaatkraan. Er is vloerverwarming aanwezig en de ventilatie wordt verzorgd door het ontluichtingsraam en de elektrische ventilatie unit.





### Verdieping voorhuis

Vanuit de hal bereikt u via een houten trap de overloop. Om de trapopgang is een balustrade aanwezig. Het raam in de voorgevel zorgt voor een heldere lichtinval. Over de gehele lengte van deze overloop bevindt zich een vaste schuifkastenwand met veel praktische bergruimte. Aan de overloop grenzen 2 slaapvertrekken.

De gehele verdieping is belegd met houten vloerdelen.





De ouderslaapkamer is een riant slaapvertrek, dat open is gelaten tot in de dakpunt. Door de hoogte en het fraaie lijnenspel van de balken krijgt deze kamer een bijzonder sfeervol karakter. De dakvlakken zijn geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten. De 2 Velux dakvensters geven licht aan het geheel. Achterin de slaapkamer bevindt zich een ruimte, waarin zich de CV en de toiletruimte met fontein bevinden. Via een deur bereikt u het balkon aan de achterzijde van het huis.

Graag wijzen wij u ook op de bergruimte, die boven een gedeelte van het voorhuis aanwezig is. Via een losse houten trap kunt u deze bergruimte bereiken.





Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van het huis. De wanden en het dakbeschot zijn geschilderd in een lichte tint. Het raam biedt een leuk uitzicht over het plein richting de Dreef.



### Verdieping achterhuis

Vanuit de woonkeuken bereikt u via een vaste open trap de overloop van het achterhuis. Ook op deze overloop is bergruimte aanwezig in de vorm van schappen aan de wand. Aan de overloop grenzen de 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> slaapkamer van het huis.

Slaapkamer 3 is royaal van afmeting. Dit slaapvertrek heeft een L-vorm en bestaat uit een ruim slaapgedeelte en een wat smaller gedeelte, dat uitstekend geschikt zou zijn als inloopkast. Op de vloer liggen houten delen en de wanden zijn voorzien van behang. De ruimte is opengelaten tot in de dakpunt, waarbij de dakvlakken zijn geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten. Een deur biedt toegang tot het balkon met balustrade.





Slaapkamer 4 is wat kleiner van formaat. Op de vloer ligt parket, de wanden zijn voorzien van stucwerk en de geïsoleerde dakvlakken zijn bekleed met gipsplaten. Het Velux-dakvenster zorgt voor licht en ventilatie.





## Buiten en Tuin

Aan de linkerzijde van het voorhuis ligt een verharding van grind, die gedeeltelijk in eigendom is. Tegen de gevel vindt u hier een buitenkraan. Leuk om te vermelden is, dat ondanks dat de woonkeuken aan de achterzijde van het huis is gelegen, u via het hier aanwezige raam toch uitzicht heeft op het plein aan de voorzijde van uw huis.



Rechts van het huis ligt een grindpad, dat u naar de schuur brengt. De burens hebben een recht van overpad om te voet naar de entree van hun huis te komen. De in hout opgetrokken schuur heeft schapruimten langs de wand en er is een werkbank.

De boogvormige toegang naar de achtertuin wordt weelderig begroeid met een kiwiplant. Tegen de achtergevel van het huis ligt een ruim terras van tegels. De met druivenranken begroeide pergola geeft in de lente en zomer sfeer en beschutting aan dit terras. Er is een groen grasgazon, een plantenborder en de notenboom zorgt jaarlijks voor een smakelijke oogst. Bovendien zorgt de ligging op de zuidzijde ervoor dat deze tuin veel zonuren heeft. Deze besloten achtertuin geniet veel privacy.





### Algemeen

De voor- en zijgevels zijn nageïsoleerd. Het dak is grotendeels geïsoleerd met glaswol en een dampwerende folie. Gedeeltelijk dubbel glas. De keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Het huis wordt verwarmd door een “Nefit Ecomline” HR-combiketel van 2007. De elektra/groepenkast is in 1992 gedeeltelijk vernieuwd. Het schilderwerk aan de buitenzijde is van 2017.

### Afmetingen

|                                                  |   |                                      |
|--------------------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                        | : | 180 m <sup>2</sup>                   |
| Gebruiksoppervlakte interne bergruimtes          | : | 15 m <sup>2</sup> (kelder en zolder) |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimtes          | : | 15 m <sup>2</sup> (schuur)           |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten | : | 9 m <sup>2</sup>                     |

### De Pluspunten

- Charmante ligging in de karakteristieke dorpskern
- Verrassend ruim huis
- Diverse authentieke details
- Prettige indeling en royale leefruimtes
- Riante woonkeuken met heerlijke betrokkenheid met de tuin
- Maar liefst 4 ruime slaapkamers
- Wellness badkamer
- Besloten tuin op de zuidzijde met veel privacy
- Haaften is gunstig gelegen t.o.v. autosnelwegen A2 en A15



### Bezoek aan de woning

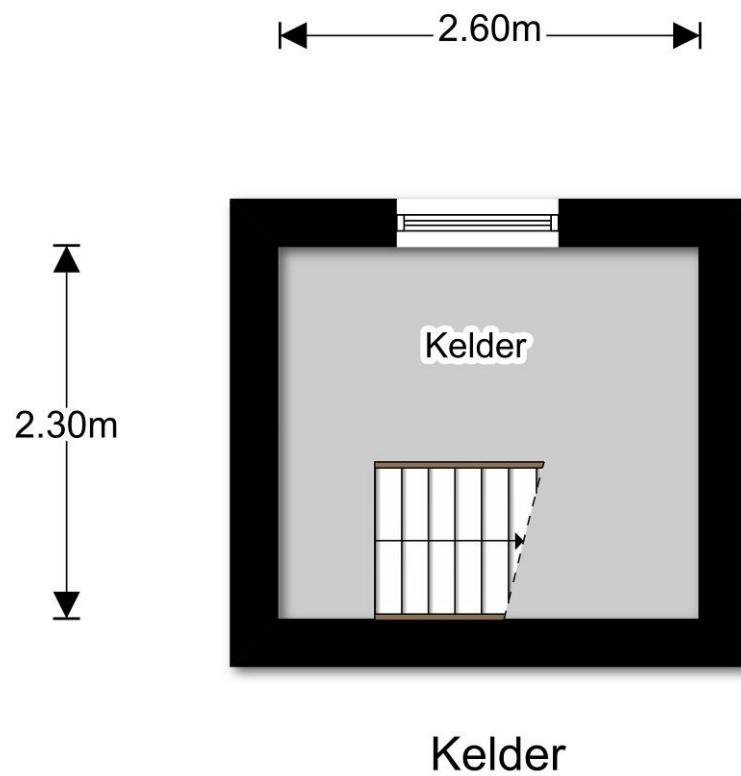
Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

*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.*



*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**

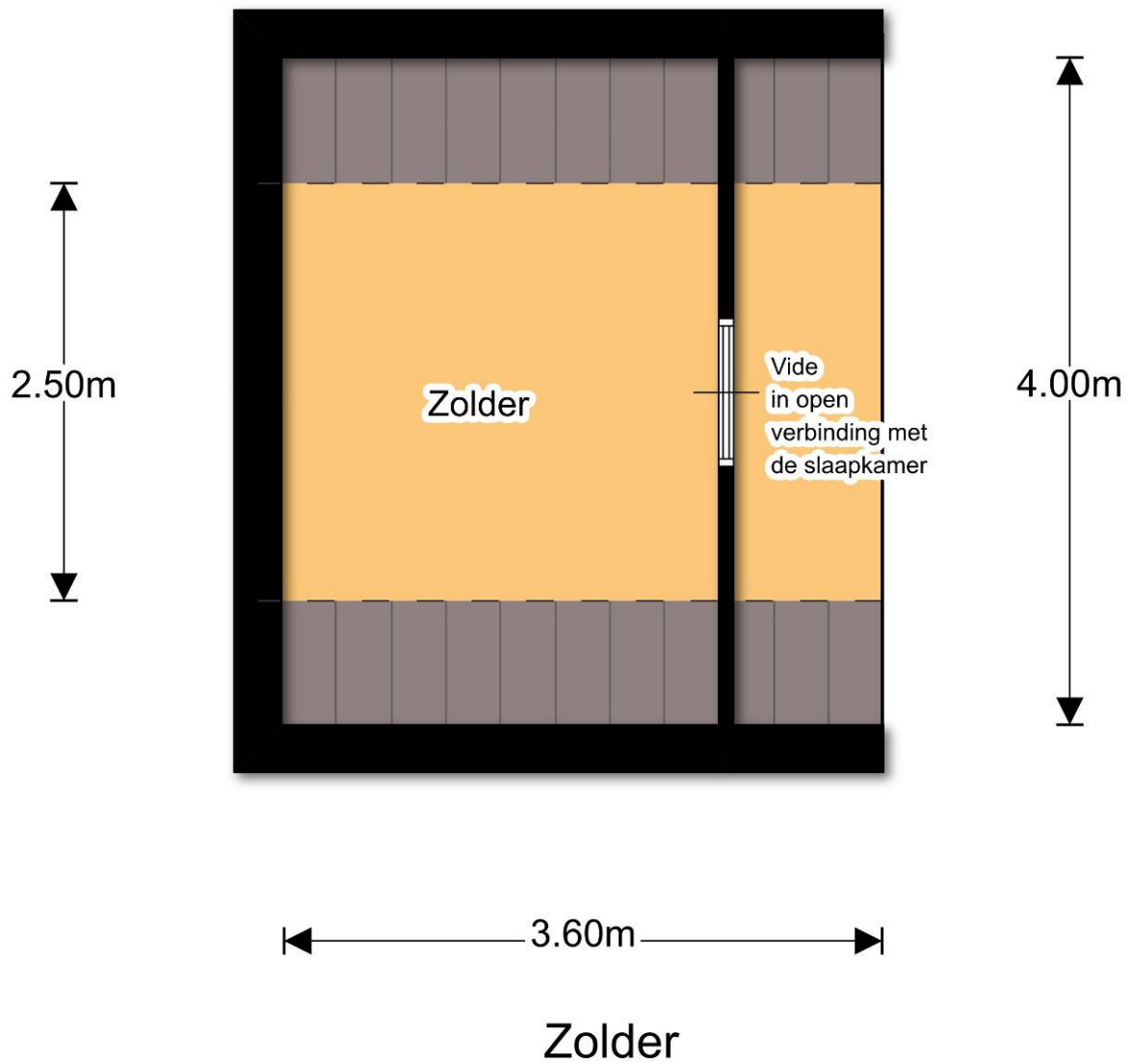


1e Verdieping

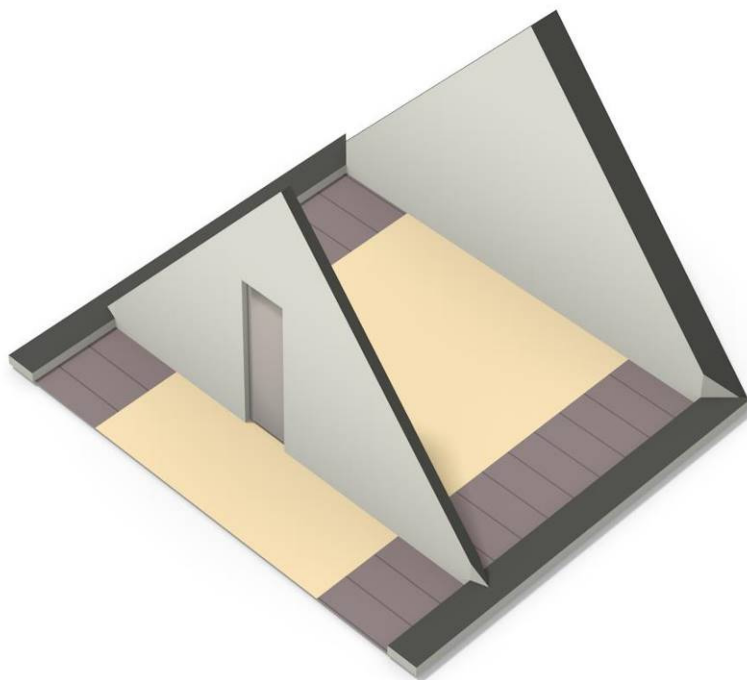
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



Verdieping – 3D



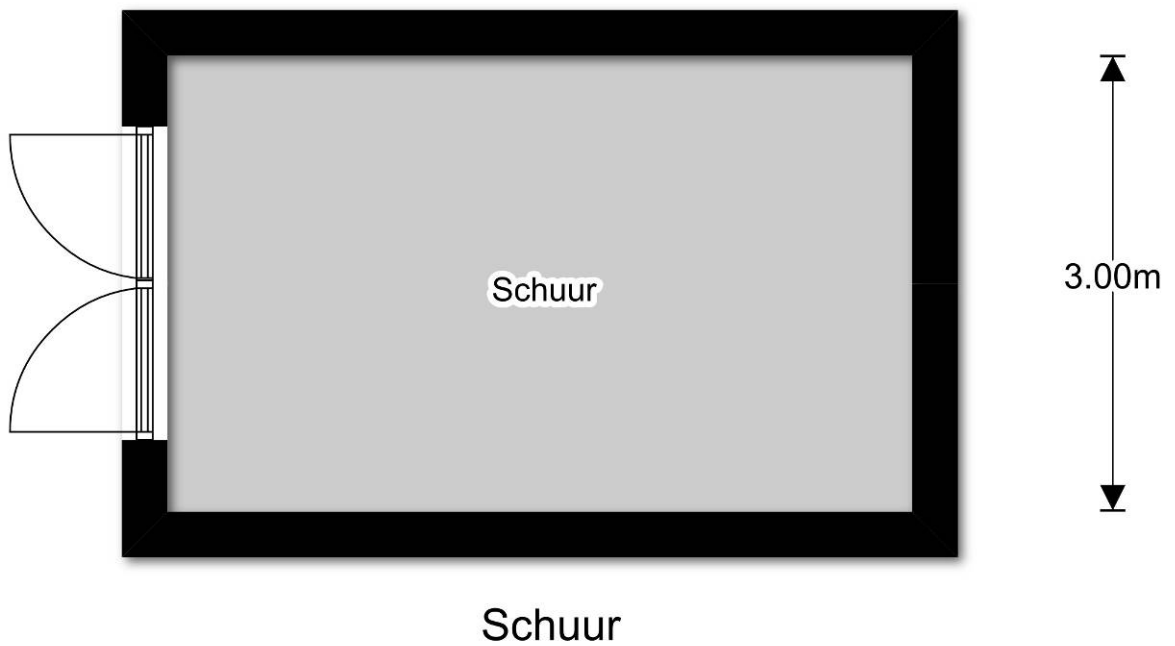
*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



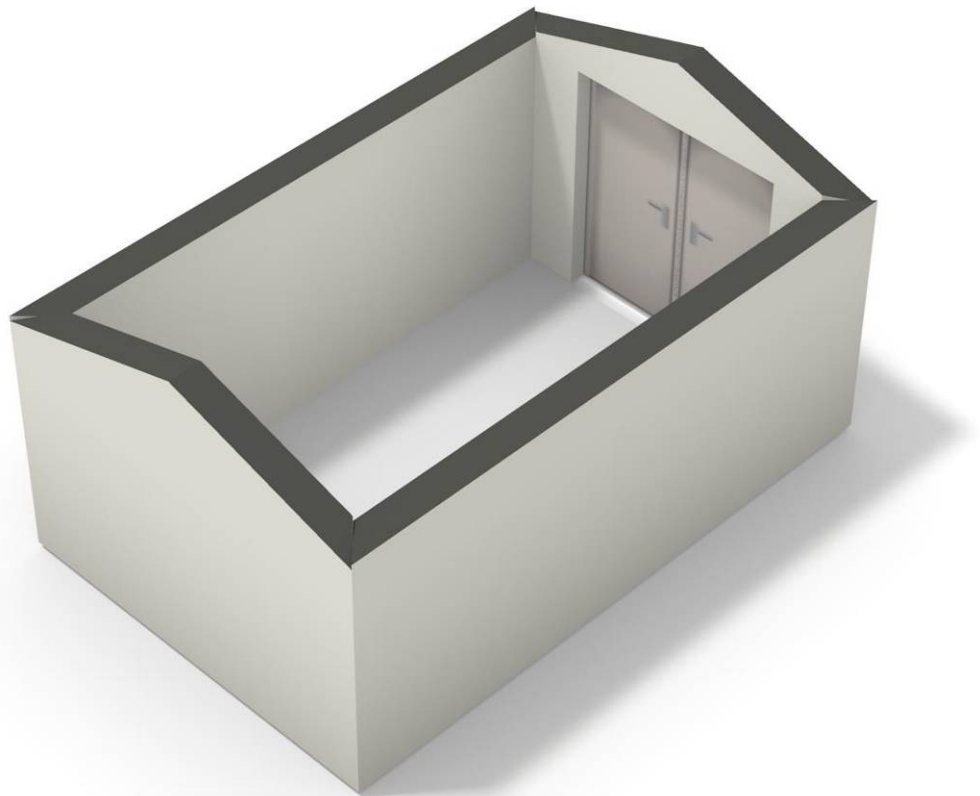
**Zolder – 3D**



4.90m



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



Schuur – 3D



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Molenstraat 44



|             |                                                           |                     |     |        |
|-------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----|--------|
| 12345<br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1:500        |     |        |
| —           | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente |     | Haften |
| —           | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie              |     | K      |
| —           | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel             | 126 |        |
| —           | Bebouwing                                                 |                     |     |        |
| —           | Overige topografie                                        |                     |     |        |

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 17 januari 2019  
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.

Omgevingskaart

Klantreferentie: Molenstraat 44



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Haafthen K 126  
Molenstraat 44, 4175CB Haafthen  
CC-BY Kadaster.



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



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 