



hoeveel makelaar wil jij?



HAAFTEN
Bogert 17



Kenmerken & specificaties



Inhoud	474 m ³
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	228 m ²
Bouwjaar	1999

- ✓ Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- ✓ Goed onderhouden
- ✓ Vier slaapkamers
- ✓ Fraai aangelegde tuin met serre/overkapping
- ✓ Garage met oprit voor twee auto's
- ✓ Voorzien van airconditioning
- ✓ Cv-ketel vernieuwd in 2025



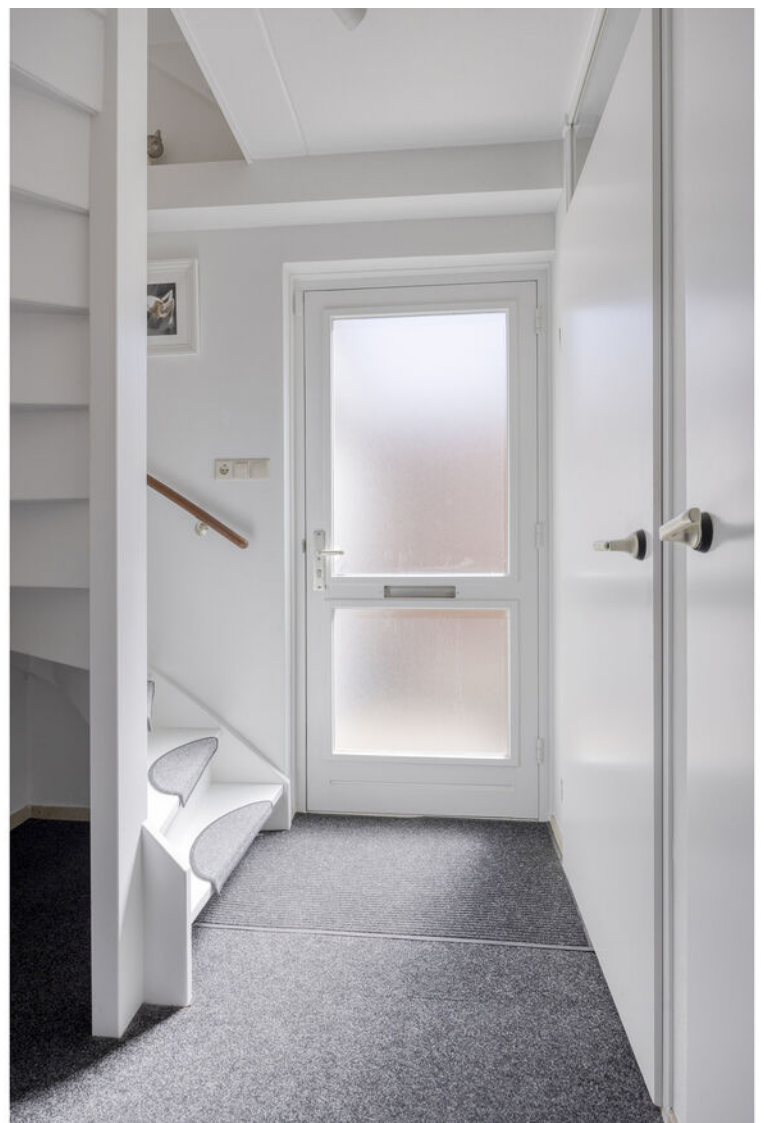






































Omschrijving

Op een rustige, kindvriendelijke locatie in Haaften vind je deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning. De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over vier slaapkamers, een nette keuken en badkamer, een garage en een eigen oprit voor meerdere auto's. De fraai aangelegde tuin met overkapping biedt een heerlijke plek om in elk seizoen van het buitenleven te genieten.

Ben je nieuwsgierig geworden? Dan nodigen we je van harte uit om de woning zelf te komen bekijken.

LOCATIE

Bogert 17 ligt aan het einde van een rustig doodlopend hofje in het dorp Haaften. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, wat zorgt voor een prettige en ruim opgezette woonomgeving. Op korte afstand ligt Speeltuin 't Kinderkempke, een fijne en geliefde speelplek in de buurt.

Haaften is een charmant en rustig dorp, gelegen in de prachtige Betuwe, bekend om haar landelijke karakter en groene omgeving. Het dorp ligt direct aan de rivier de Waal en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. Ondanks de rustige ligging beschikt Haaften over diverse basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, huisartsenpraktijk en sportverenigingen. De centrale ligging zorgt bovendien voor een goede bereikbaarheid richting grotere steden. Via nabijgelegen uitvalswegen ben je zo onderweg naar onder andere Utrecht, Den Bosch en Rotterdam.

INDELING

Begane grond

De begane grond is praktisch en ruim ingedeeld. Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, een nette toiletruimte en voldoende ruimte voor een garderobe.

De woonkamer is uitgevoerd in een L-vorm en biedt volop ruimte voor een zit- en eethoek. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, met zicht op de straat en veel lichtinval door de grote raampartijen. Aan de achterzijde is plaats voor een eethoek, direct grenzend aan de keuken. De woonkamer is voorzien van een houten visgraat parketvloer, die zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. Via de openslaande deuren is er direct toegang tot de achtertuin.

Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich een eiland met kastruimte, wat zorgt voor extra werk- en opbergruimte. De keuken is uitgevoerd met lichte, neutrale fronten en voorzien van een donker werkblad. De keuken is verzorgd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, magnetron en afzuigkap. In 2024 zijn de vaatwasser, oven en inductiekookplaat (met flexibele zones) vernieuwd. Vanuit de keuken is er via een aparte deur eveneens toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op een ruime en lichte overloop, die toegang biedt tot alle vertrekken. De verdieping beschikt over drie slaapkamers, die elk veel ruimte en lichtinval bieden. Elke kamer is veelzijdig en maakt het eenvoudig om een sfeer te creëren die helemaal bij je past. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. Aan de achterzijde vind je de derde slaapkamer, welke is voorzien van een praktisch dakraam en een vaste kast. In de trapopgang naar de tweede verdieping is airconditioning aanwezig.

De lichte badkamer is volledig betegeld in een tijdloze combinatie van wit met subtiele blauwe accenten. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en een wandcloset. Dankzij het aanwezige raam profiteert de badkamer van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Hoewel de badkamer netjes en functioneel is, biedt deze tevens volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Denk hierbij aan het realiseren van een ruime inloopdouche, een moderne wastafelmeubel of zelfs een vrijstaand bad voor een extra luxe uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruime, open zolder is netjes afgewerkt en geniet van veel daglicht dankzij het dakraam en het zijraam. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig, zowel achter de boekenkastwand als achter de knieschotten. Bij de entree van de zolder bevindt zich de cv-ketel, welke in 2025 is vernieuwd.

BUITEN

De achtertuin is in november 2023 opnieuw aangelegd en vormt een verzorgd en sfeervol geheel. De tuin is fraai ingericht met een terras, kunstgras en borders met beplanting, wat zorgt voor een groene en uitnodigende uitstraling. Achter de garage bevindt zich een fraaie serre die nagenoeg volledig geopend kan worden. Hierdoor is deze ruimte flexibel inzetbaar als serre én als overkapping. Een ideale plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten te zitten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Naast de woning bevindt zich een ruime garage, voorzien van een kanteldeur en verwarming.

BIJZONDERHEDEN

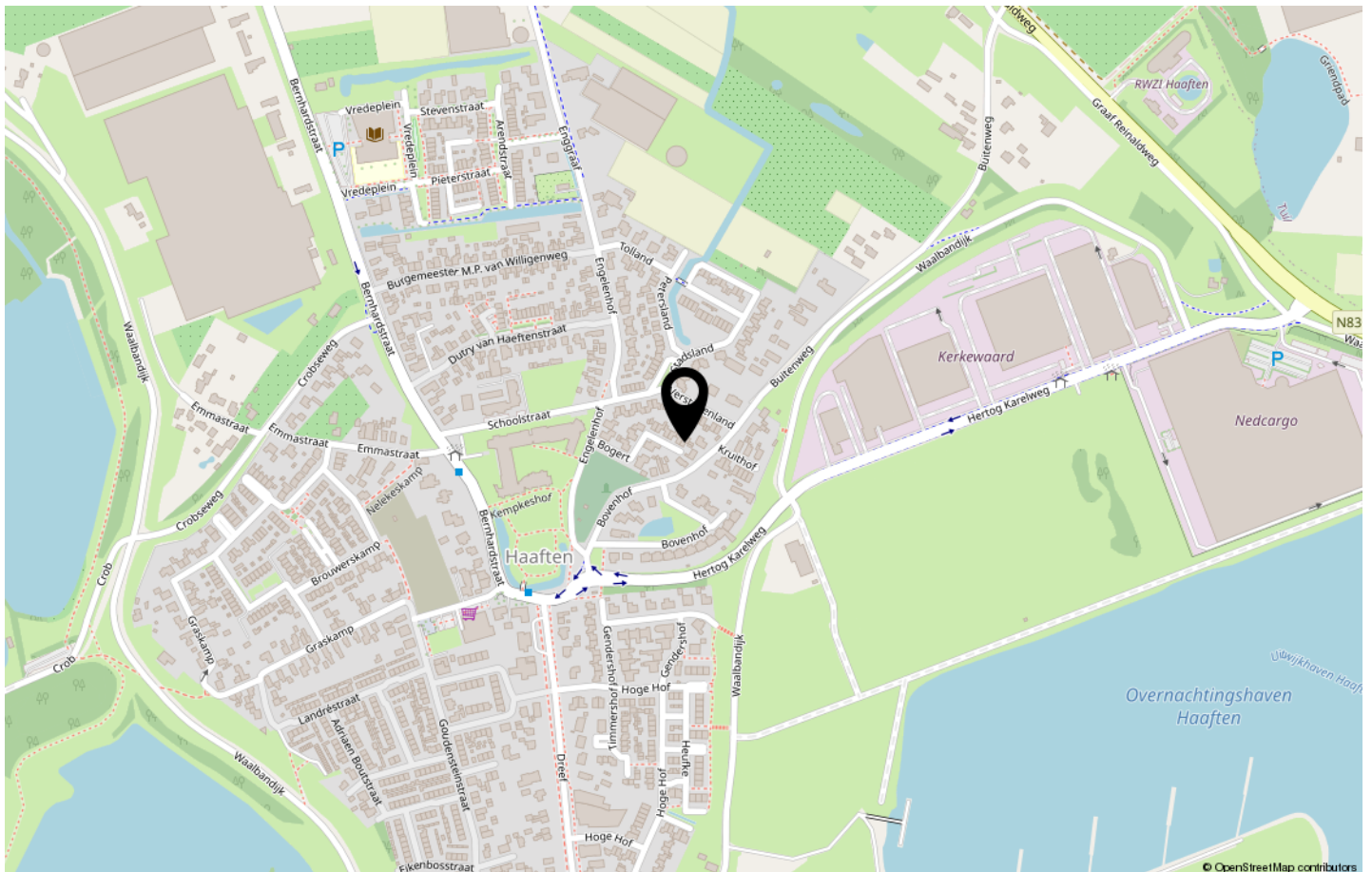
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Goed onderhouden
- Vier slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin met serre/overkapping
- Garage met oprit voor twee auto's
- Voorzien van airconditioning
- Cv-ketel vernieuwd in 2025

Kenmerken

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	474 m ³
Perceel oppervlakte	228 m ²
Woonoppervlakte	112 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1999
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel bouwjaar: 2025
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Locatie

Bogert 17, 4175 BD Haften



Plattegronden



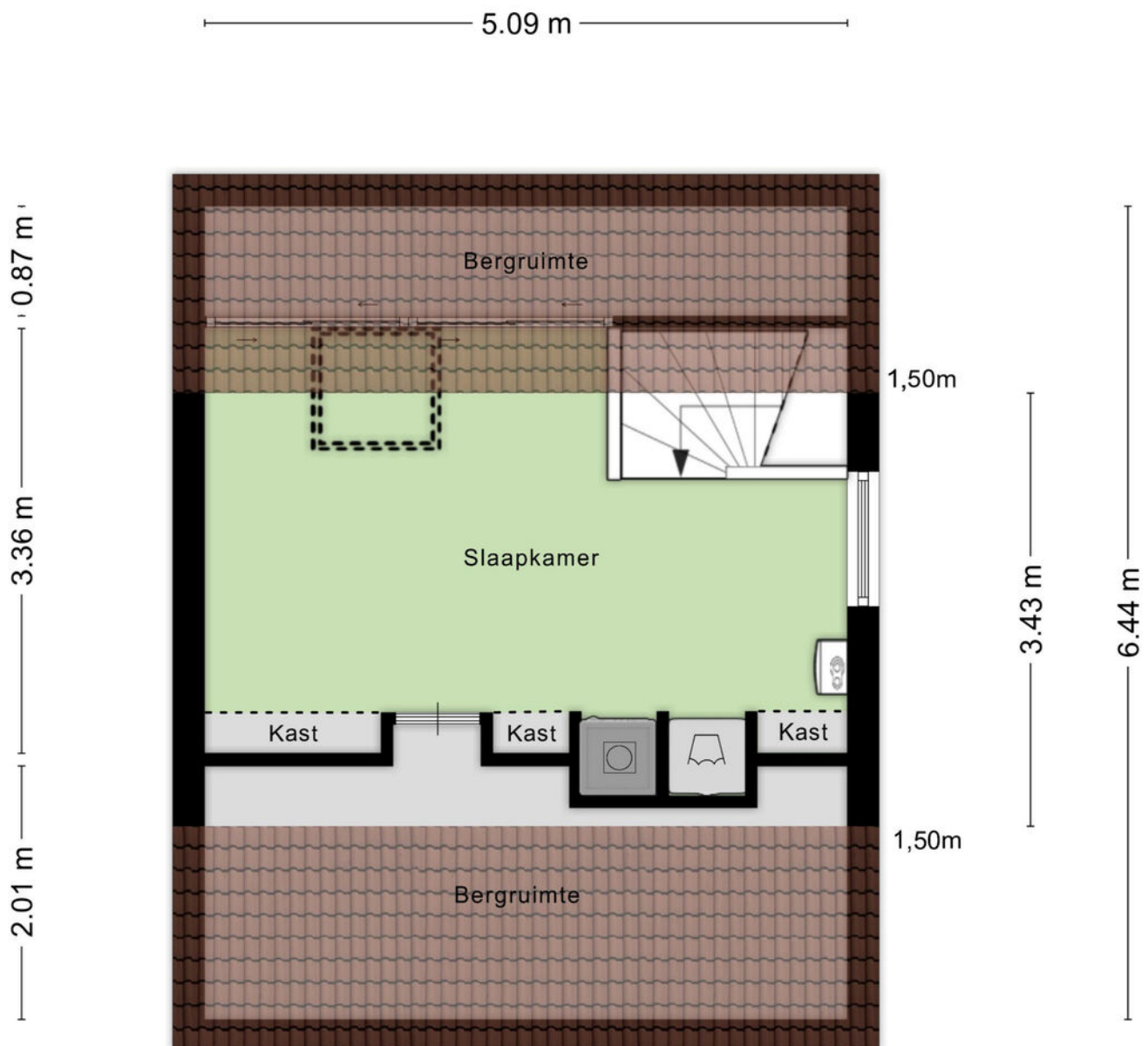
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bogert 17 Haaften



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Haaften
	Huisnummer	Sectie		K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1233	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuifkast garage en schuifkast slaapkamer achterzijde	X		
- wandscheiding zolder met uitzondering van kastdeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- 3 losse verzwaarde horren		X	
- Gordijnen slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kattenren met toebehoren		X	

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebepaling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.



Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl