

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Een plek met een
verleden en vooral
heel veel toekomst

Te koop



HAALDEREN

Van der Mondeweg 77+81

Vraagprijs:

€ 695.000,- k.k.



Een plek met opties

Deze woonboerderij uit 1875 is al decennialang een vertrouwde familieplek. Er is gewoond, gewerkt, getuinierd en geleefd. Veel is daarbij gebleven zoals het was. Wie hier binnenstapt, ziet dan ook geen woning die de afgelopen jaren volledig is gemoderniseerd. De keuken, badkamer en afwerking zijn gedateerd en ook bouwkundig vraagt de woning aandacht.

Maar durf daar doorheen te kijken en verbaas je over de vele mogelijkheden.

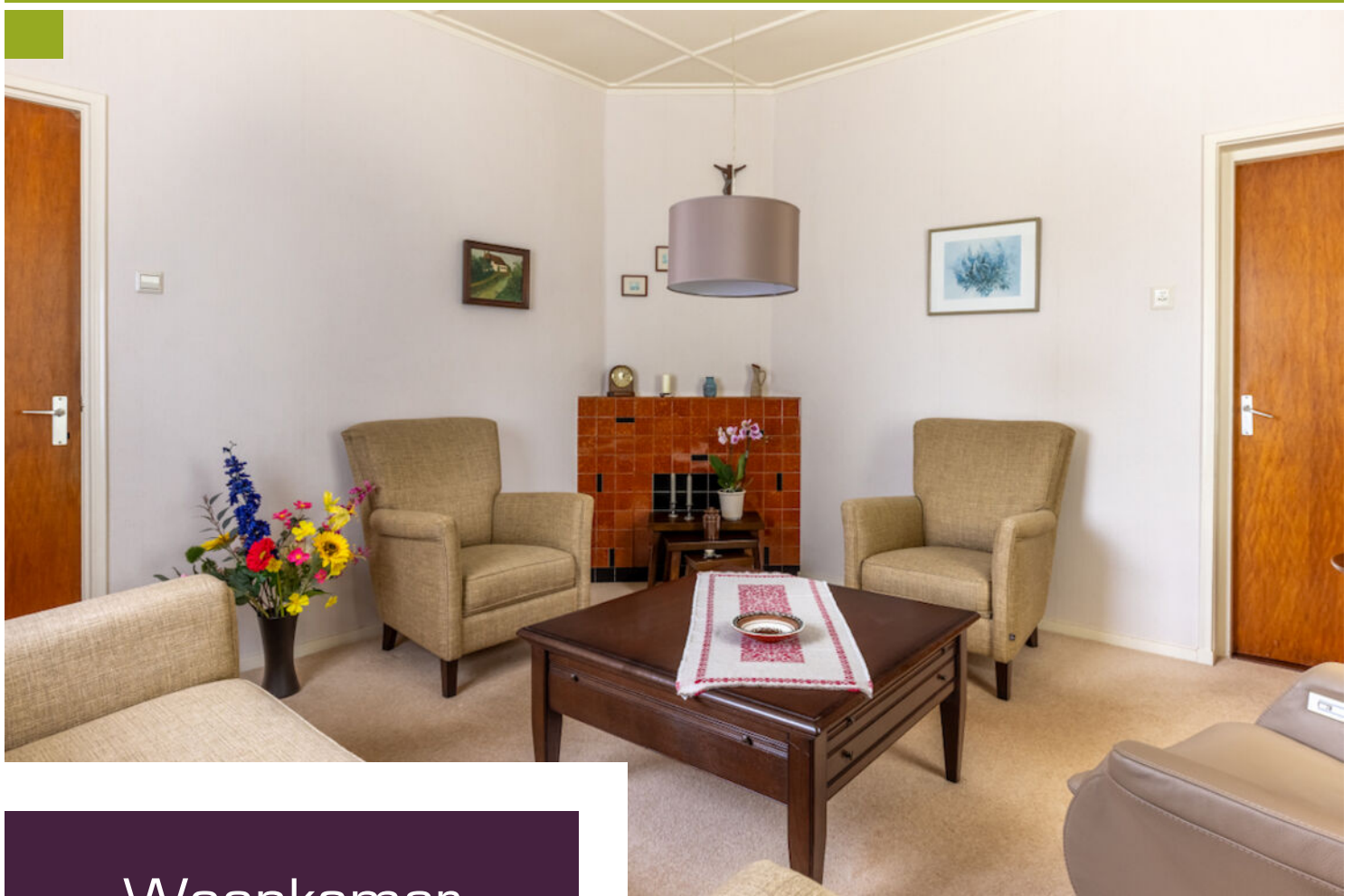
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1875
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	4427 m ²
77 en 81 samen	
Inhoud	800 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Ligging	landelijk gelegen





Sommige huizen wisselen om de paar jaar van eigenaar. Andere blijven jarenlang binnen dezelfde familie.

De woonboerderij aan de Van der Mondeweg 77 behoort duidelijk tot deze laatste categorie.



Woonkamer

De woonkamer heeft een fraai betegelde schouw en een plafond met een klassieke vakverdeling, passend bij de jaren vijftig.



Iets bijzonders ...

Wat hier wordt aangeboden kom je niet elke dag tegen: een vrijstaande woning met veel inbandige ruimte, een totaal perceeloppervlakte van 4427 m², en daarnaast nog een tweede perceel met daarop een woonbestemming.

Een plek voor mensen die niet zoeken naar kant-en-klaar, maar naar ruimte om iets bijzonders te maken.

Veel meer ruimte dan de 146 m² doet vermoeden

Het huidige woongedeelte heeft een woonoppervlakte van 146 m². Op de begane grond bevinden zich onder andere de woonkamer, woonkeuken, slaapkamer en badkamer. Daardoor is gelijkvloers wonen nu al mogelijk. Boven zijn nog eens 4 slaapkamers aanwezig. In totaal telt het huis dus 5 slaapkamers.

Maar daarmee hebben we eigenlijk nog maar een deel van de woonboerderij beschreven.

Achter het woongedeelte ligt het voormalige bedrijfsgedeelte. De deel is nu een grote garage met daarboven een forse bergzolder. Deze ruimte is nu vooral praktisch in gebruik, maar valt binnen de woonbestemming.

Hier ligt een interessante kans om het woonprogramma van de boerderij flink uit te breiden en het oude voor- en achterhuis opnieuw met elkaar te verbinden. Denk bijvoorbeeld aan een royale woonkeuken, een grote leefruimte, werken aan huis of extra slaapkamers.

De oude kapconstructie en houten balken geven daarbij precies het karakter dat je bij zo'n woonboerderij hoopt te vinden. Hoe je die ruimte uiteindelijk gebruikt en verbouwt, is natuurlijk aan de nieuwe eigenaar en afhankelijk van de daarvoor geldende regels en eventuele vergunningen.

Daarnaast is aan de woonboerderij een extra ruimte gebouwd, die de laatste jaren is gebruikt als opslag. Ook hier geldt: behouden kan, maar verwijderen kan ruimtelijk juist nieuwe kansen bieden en het oorspronkelijke boerderijvolume weer sterker zichtbaar maken.

Ruimte. Heel veel ruimte.

Ook buiten is het formaat indrukwekkend.

Rond de woning ligt een groene siertuin met volwassen bomen, struiken en bloemen. Verder naar achteren ligt een moestuin en daarna ontvouwt zich een lang weiland. In totaal gaat het om 4427 m² eigen grond.

Ruimte voor kinderen om te spelen, voor een flinke moestuin, voor dieren of gewoon voor mensen die het heerlijk vinden om niet bij iedere stap door een schutting te worden tegengehouden.

En toch woon je hier niet afgelegen. De dorpskern van Haalderen en het dorp Bemmelen liggen dichtbij, Nijmegen is goed bereikbaar en binnen enkele minuten zit je op de A15. Juist die combinatie maakt deze plek bijzonder: veel grond en een landelijk gevoel, met de voorzieningen en de stad binnen bereik.



Een project

Wel een project, geen sprookje.
Daar willen we duidelijk over zijn.

Van der Mondeweg 77 is geen instapklare woonboerderij. De woning is gedateerd en er zal geïnvesteerd moeten worden om het geheel naar het wooncomfort van deze tijd te brengen. Juist daarom is vooraf een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het rapport is via Stad en Land Makelaardij beschikbaar.

Ontsluiting van het perceel

Sinds jaar en dag is het perceel Van der Mondeweg 77 toegankelijk via het perceel van nummer 73. Het perceel van nummer 81 heeft een eigen inrit.

Wie ziet wat hier kan ontstaan?

Na tientallen jaren binnen dezelfde familie breekt voor deze woonboerderij een nieuw hoofdstuk aan.

Misschien wordt het opnieuw één familiehuis. Misschien maak je van het achterhuis een fantastische leefruimte. Misschien komt er straks naast de woonboerderij een tweede woning voor bijvoorbeeld ouders of kinderen. Of misschien zoek je vooral een plek met grond, vrijheid en ruimte om je eigen plannen uit te voeren.

Je moet hier door het bestaande heen kunnen kijken. Niet bang zijn voor een verbouwing. En begrijpen dat sommige kwaliteiten niet zitten in een nieuwe keuken, een strakke badkamer of een energielabel.

Echte kwaliteit zit in de plek zelf.

En daarvan krijg je aan de Van der Mondeweg 77 en 81 uitzonderlijk veel.





Op de begane grond zijn een
slaapkamer en badkamer aanwezig



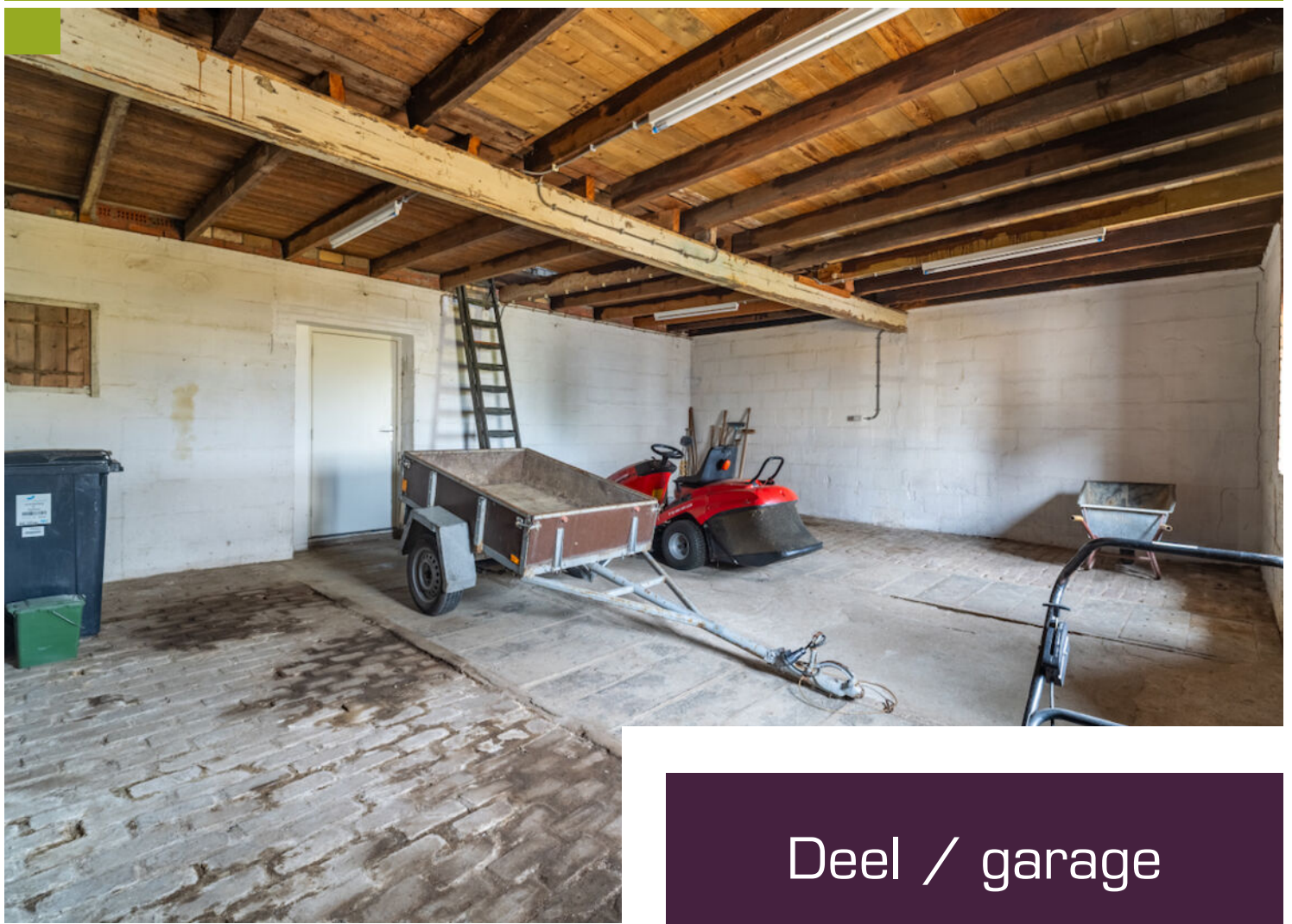


Keuken

De keuken is ruim genoeg om niet alleen te koken, maar ook gewoon aan tafel te eten. De inrichting is eenvoudig en duidelijk gedateerd, maar de basis biedt voldoende ruimte om hier straks een eigentijdse woonkeuken van te maken.

Een plek die nu vooral laat zien hoe er jarenlang is gewoond, en die een nieuwe eigenaar helemaal naar eigen smaak kan invullen.





Deel / garage

Het voormalige achterhuis is nu een ruime garage met daarboven een grote open zolder. De oude balken en houten constructie geven dit deel karakter én volop mogelijkheden voor een nieuwe invulling.



Verdieping

Boven het woongedeelte liggen, rondom een ruime en lichte overloop 4 extra slaapkamers. In totaal zijn er met de huidige indeling dus 5 slaapkamers aanwezig

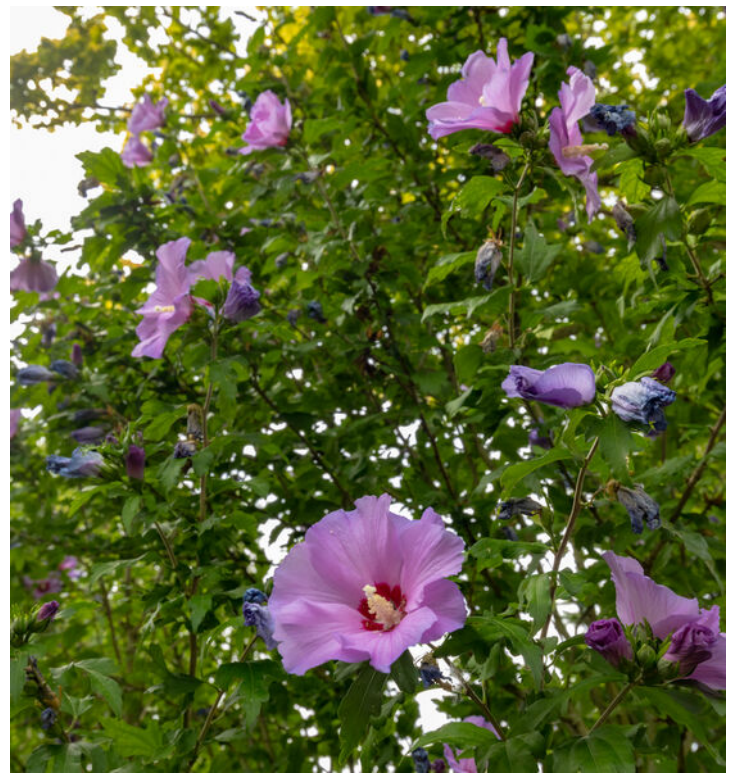






Tuin

Rond de woning ligt een groene siertuin met volwassen bomen, struiken en bloemen. Verder naar achteren ligt een moestuin en daarna ontvouwt zich een lang weiland. In totaal gaat het om 4.427 m² eigen grond.



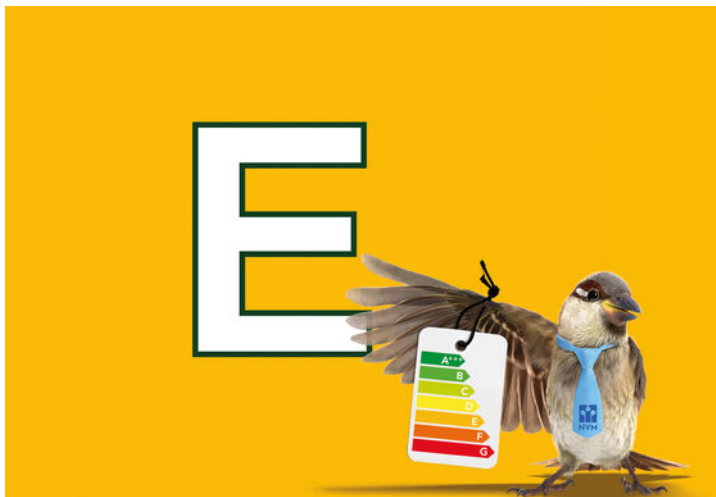


Ruimte

Ruimte voor kinderen om te spelen, voor een flinke moestuin, voor dieren of gewoon voor mensen die het heerlijk vinden om niet bij iedere stap door een schutting te worden tegengehouden.







Energielabel

De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas en een in 1978 met glaswol geïsoleerd dak. De woning heeft recent het energielabel E gekregen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp slaapkamer begane grond		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- wandbeugel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- wandbeugel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
reserve dakpannen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Moestuin inclusief bad voor watervoorziening	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Puls met pomp, slangen en sproeibuizen	X		

legenda

	plangebied		Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerszone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

Bestemmingsplan

De locatie is onderdeel van het bestemmingsplan Kom Haalderen, onherroepelijk vastgesteld op 3 mei 2012. De boerderij heeft de bestemming "Wonen" en het er achtergelegen weiland de bestemming "Groen - Landelijk".

Voor de locatie Van der Mondeweg 81 is in 2019 een herziening uitgevoerd waarbij op nr. 81 opnieuw de bestemming "Wonen" met een extra bouwvlak is toegewezen.



Twée woningen ?

En dan is er nummer 81...

Misschien wel de meest bijzondere mogelijkheid ligt direct voor de woonboerderij.

De verkoop omvat namelijk niet alleen het huis aan de Van der Mondeweg 77, maar ook het extra kadastrale perceel van 225 m². Hier heeft eerder een woning gestaan. Op deze locatie rust volgens de beschikbare planologische informatie nog steeds een woonbestemming en kan opnieuw een woning worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat een mogelijkheid die voor veel families interessant kan zijn.

Voor ouders en kinderen bijvoorbeeld die graag bij elkaar in de buurt willen wonen, maar niet bij elkaar in huis. Dicht genoeg bij elkaar om naar elkaar om te kijken, maar met voldoende ruimte om gewoon je eigen leven te leiden.

Twée zelfstandige woningen, elk met een eigen voordeur en de mogelijkheid om per woning de financiering te regelen.

Door het erf opnieuw in te richten en eventueel de aanbouw van nummer 77 te verwijderen, kan bovendien een veel sterkere verbinding tussen beide woningen en het achterliggende terrein ontstaan.





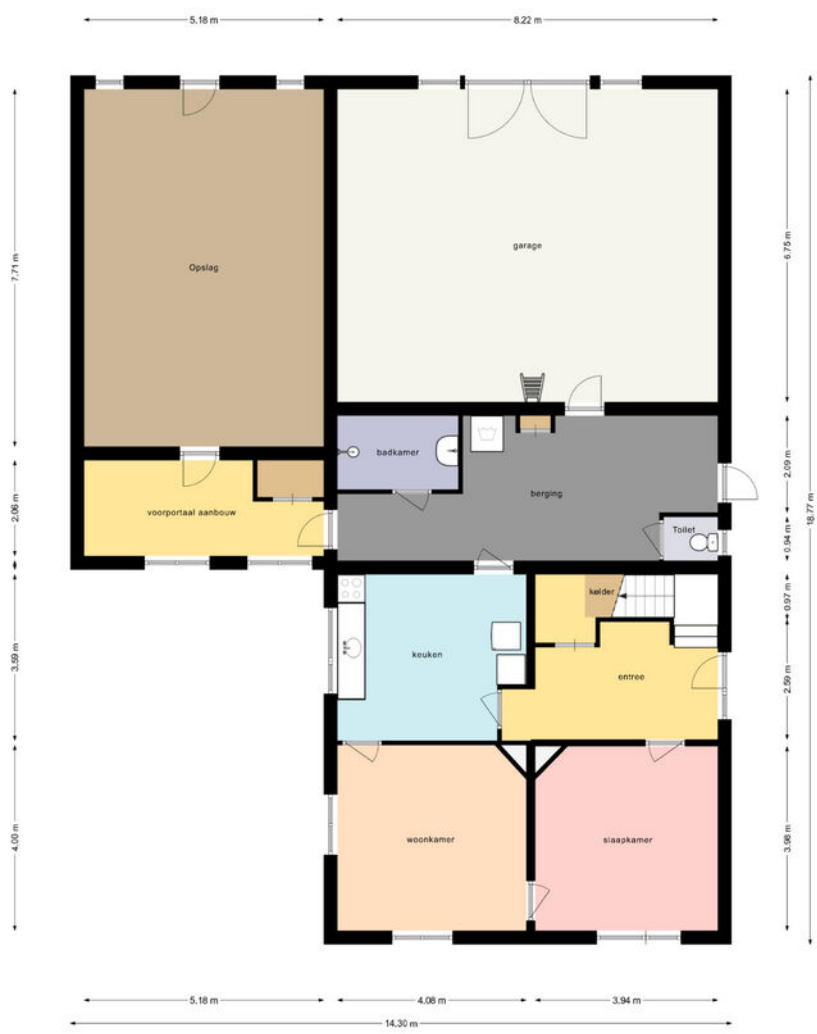
Toplocatie

Je moet hier door het bestaande heen kunnen kijken. Niet bang zijn voor een verbouwing. En begrijpen dat sommige kwaliteiten niet zitten in een nieuwe keuken, een strakke badkamer of een energielabel.

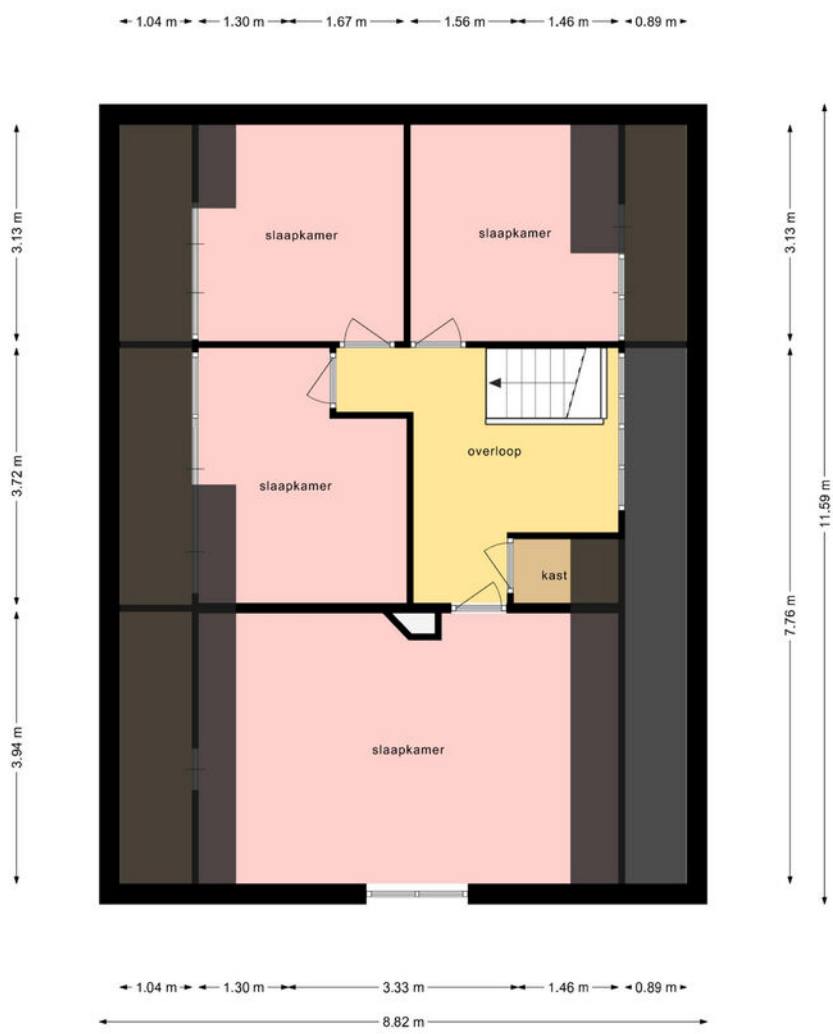
Echte kwaliteit zit in de plek zelf. En daarvan krijg je aan de Van der Mondeweg 77 en 81 uitzonderlijk veel.



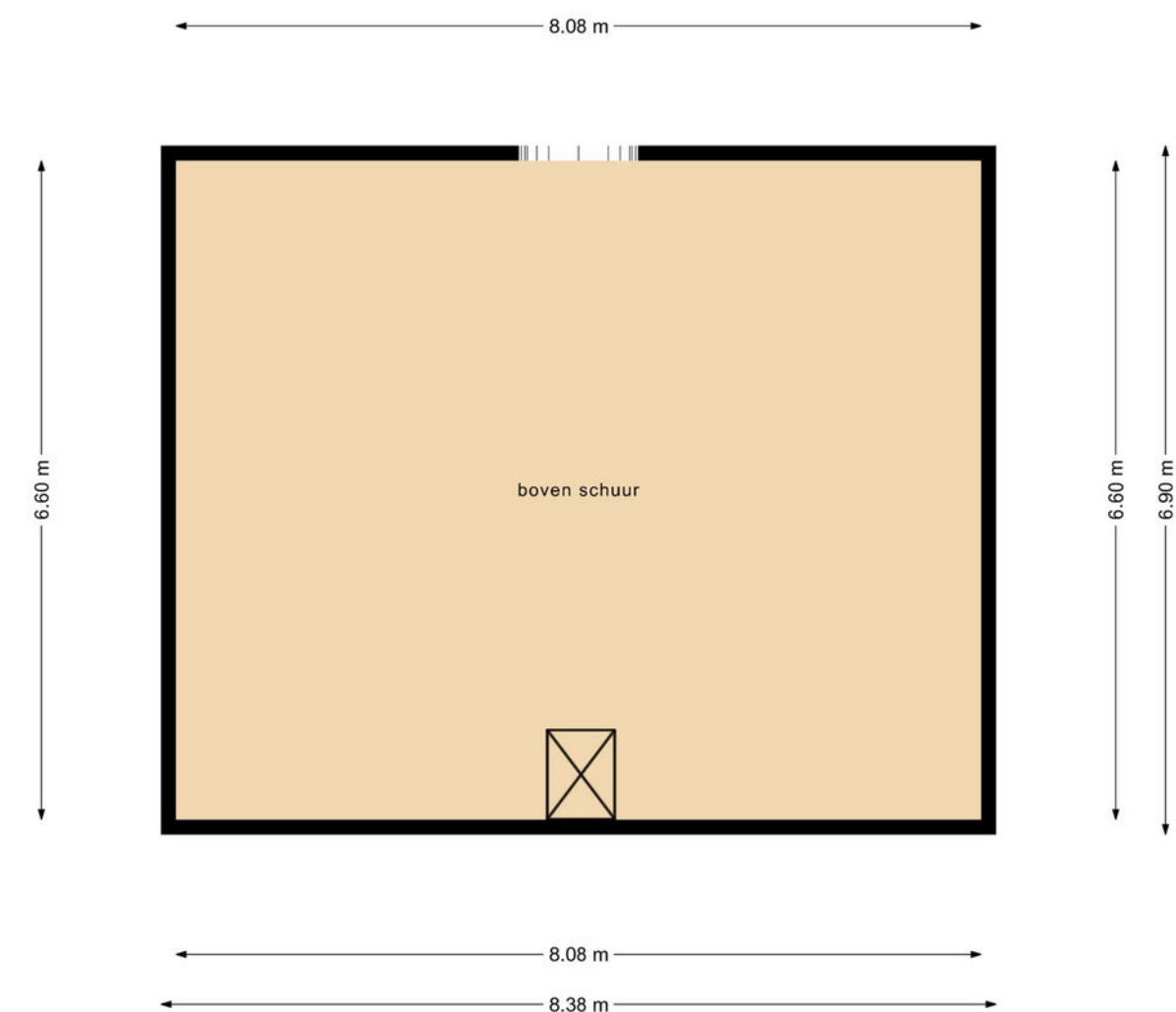
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping boven woonhuis



Plattegrond verdieping boven deel / garage

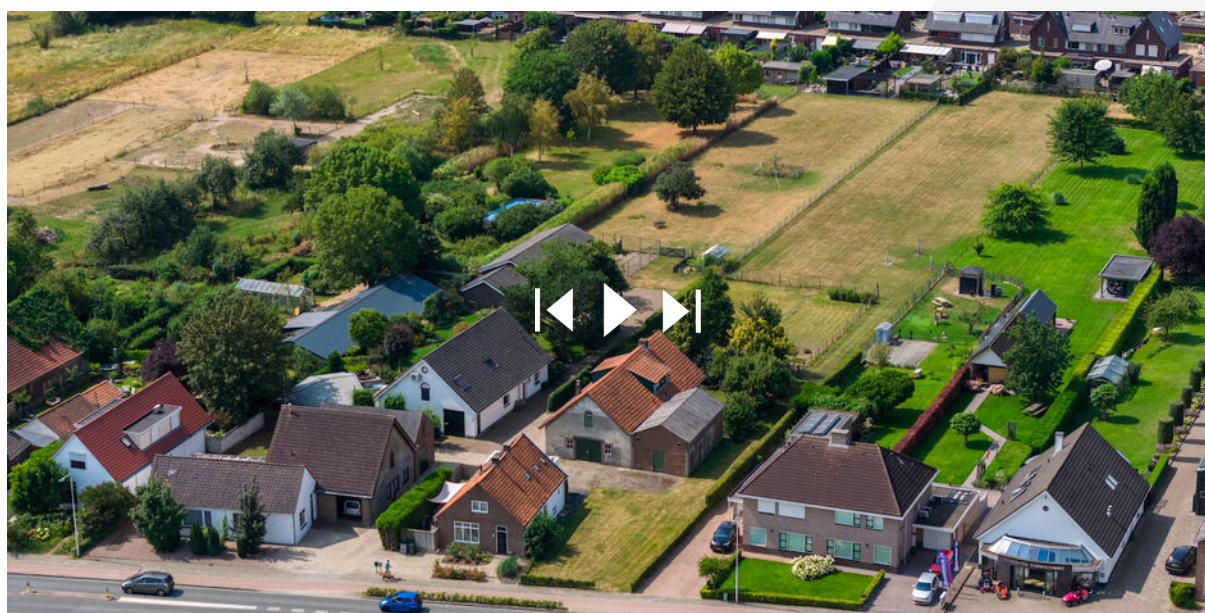


> Bekijk deze
woning online!

Van der mondeweg77.nl

Stad & Land
makelaardij

Van der Mondeweg 77+81, Haalderen



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bemmell

Sectie G

Perceel 693

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VAn der mondeweg 77



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

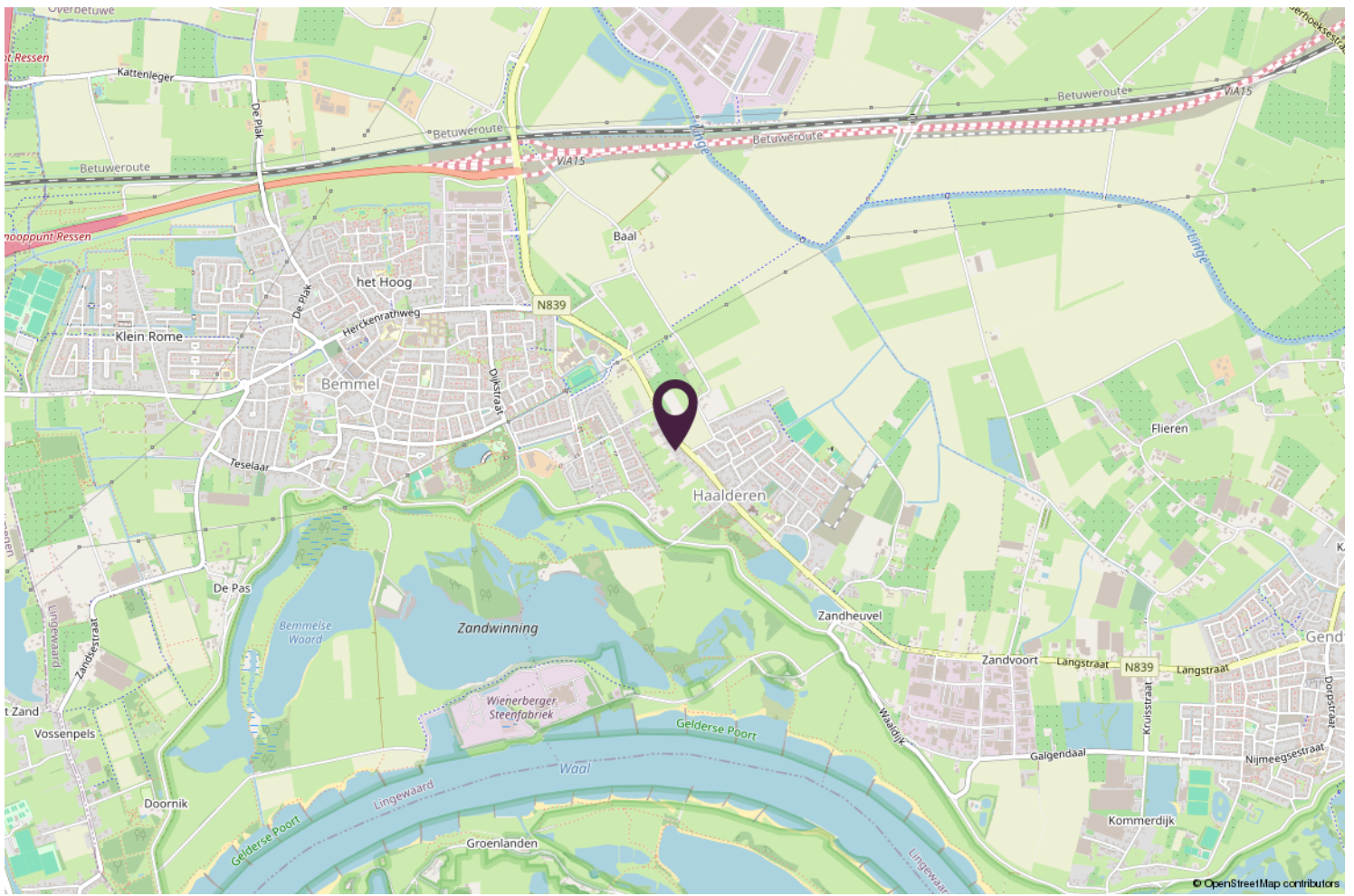
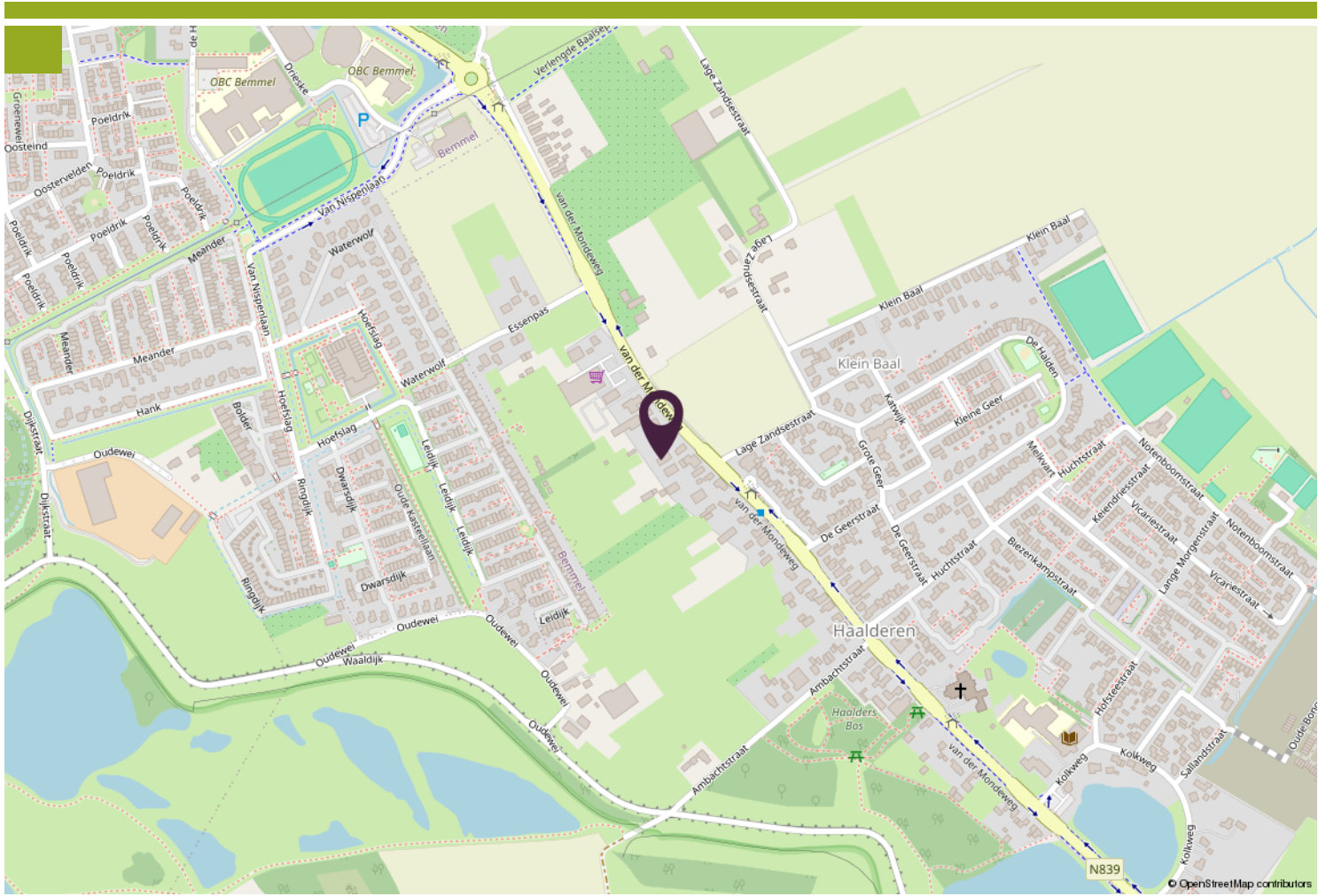
Kadastrale gemeente Bommel

Sectie G

Perceel 1546

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.

kadaster







Wonen in...

Haalderen

Haalderen Leeft !

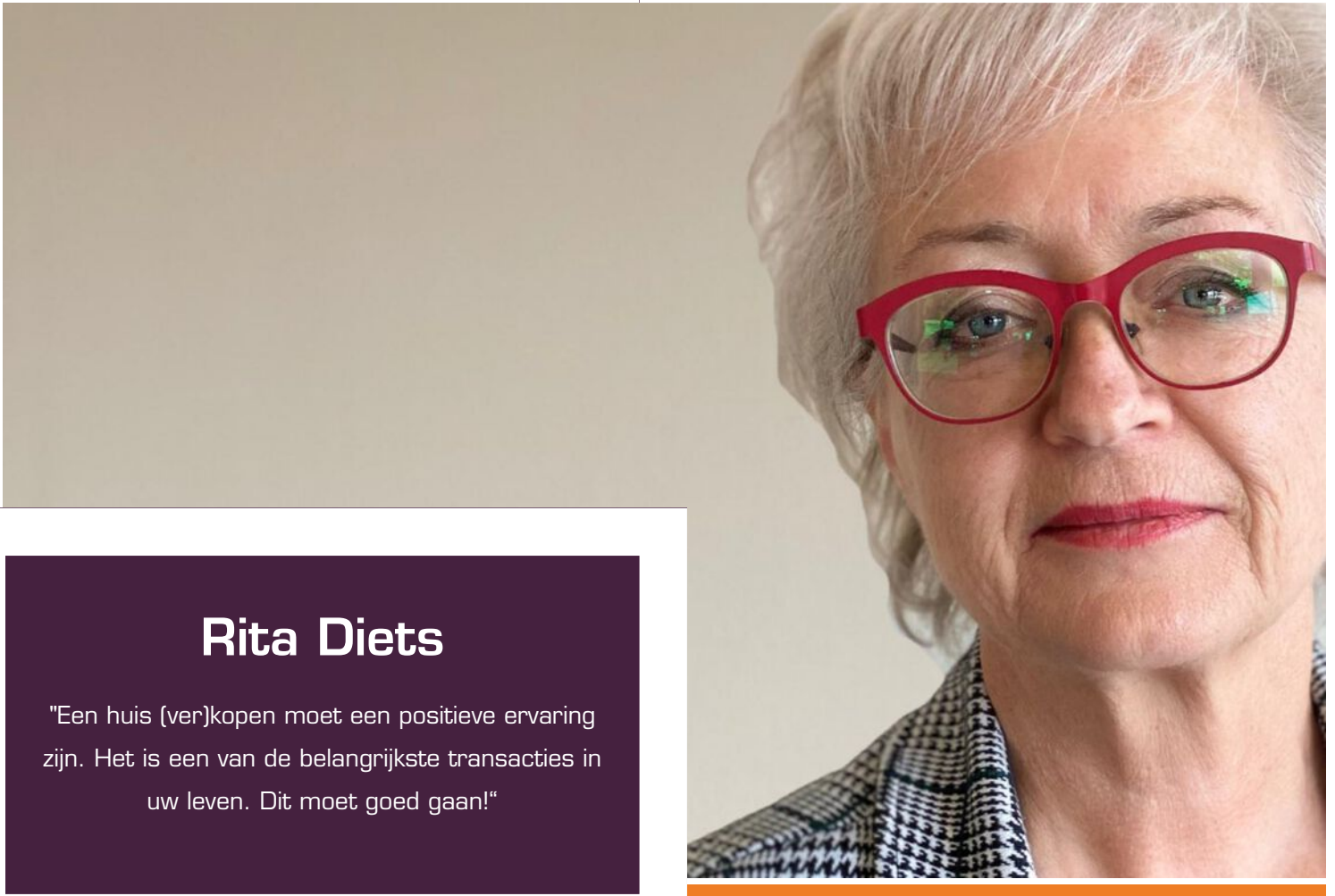
Haalderen is een klein en rustig dorp in de gemeente Lingewaard met ongeveer 2023 inwoners. Door Haalderen loopt de Van der Mondeweg die Gendt met Bemmelen verbindt. Ten noorden van deze weg bevinden zich de meeste woningen en basisvoorzieningen. De zuidkant van de verkeersader omvat minder woningen, maar wel veel natuur bij de dijken, de Waal en de polder. Aan de noordoostkant grenst een weide- en akkerbouwlandschap aan de rivier de Linge en het Park Lingezen.

De basisvoorzieningen in Haalderen bestaan o.a. uit een basisschool met een kinderdagverblijf, een dorpshuis, twee cafetaria's, een café en een gymzaal. Ook is er weer een supermarkt. Verder heeft het dorp een voetbalvereniging, een tennisvereniging, een trapveldje en een speeltuin waar in de zomer het kinderdorp van Haalderen wordt georganiseerd.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indien u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

