

LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Kom binnen!

Kruithof 2 Haaften



121 m²



567 m²



4 kamers



Kruithof 2 Haaften

EEN HUIS DAT MEEBEWEEGT MET HET LEVEN

Aan een rustig hofje aan de rand van Haaften staat een woning die meer biedt dan je op het eerste gezicht vermoedt. Kruithof 2 is een royale en duurzame twee-onder-een-kapwoning uit 2014, gelegen op een uitzonderlijk ruim perceel van 567 m². Achter de woning wacht bovendien een vrijstaand, volledig geïsoleerd bijgebouw van ruim 50 m², exclusief de royale zolderverdieping.

Het is juist die combinatie die deze plek zo bijzonder maakt. Hier woon je comfortabel en energiezuinig, met volop ruimte voor het dagelijks leven én voor plannen die misschien pas later ontstaan. Een grote garage, een eigen werkplaats, een atelier of

hobbyruimte, werken aan huis of in de toekomst wellicht een levensloopbestendige woonruimte voor (pre)mantelzorg: het bijgebouw kan zich aanpassen aan wat het leven vraagt.

De woning ligt aan een kleinschalig hofje, met aan de achterzijde het groene talud van de Waaldijk. De sfeer is rustig en dorps, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en het station van Geldermalsen dichtbij zijn. Een plek waar je de ruimte ervaart, zonder afgelegen te wonen.

LICHT, RUIMTE EN EEN HUIS DAT PRETTIG AANVOELT

Bij binnenkomst valt direct op hoe logisch en aangenaam de woning is ingedeeld.

Omschrijving

Vanuit de hal, met meterkast, modern toilet met fonteintje en trapopgang, stap je de royale woonkeuken binnen.

De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en vormt een vanzelfsprekende plek om samen te komen. De erker en grote raampartijen brengen veel daglicht naar binnen en geven zicht op het rustige hofje. Er is ruimte om uitgebreid te koken, lang te tafelen en de dag met elkaar door te nemen. De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Stijlvolle stalen taatsdeuren verbinden de woonkeuken met de woonkamer. Deze deuren laten het licht door de gehele begane grond stromen en zorgen tegelijkertijd voor een mooie scheiding tussen beide ruimtes.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde. Via de openslaande deuren loopt binnen moeiteloos over in buiten. In de zomer staan de deuren open naar het terras; tijdens koelere dagen zorgt de houtkachel voor warmte en sfeer. De vloerverwarming over de gehele begane grond maakt het comfort compleet. Vanuit de woonkamer is ook de voormalige inpandige garage bereikbaar. Deze ruimte is nu praktisch ingericht als bijkeuken en berging en beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur. Alles wat je dagelijks nodig hebt, heeft hier een eigen plek.

RUIMTE VOOR IEDEREEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor extra vloeroppervlak, prettige zichtlijnen en veel licht. Daardoor voelen ook de kamers onder de kap royaal aan.

Op de overloop is praktische kastruimte aanwezig. De moderne badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. Wie graag een ligbad wil toevoegen, kan dat relatief eenvoudig

realiseren: de benodigde aansluitingen zijn al aanwezig.

Het geheel is verzorgd en doordacht uitgevoerd.

Geen woning waar eerst een lange lijst aan werkzaamheden wacht, maar een huis waarin je je snel thuis kunt voelen.

EEN BIJGEBOUW DAT NIEUWE MOGELIJKHEDEN OPENT

Achter in de tuin staat de grote verrassing van Kruithof 2: het in 2023 gerealiseerde vrijstaande bijgebouw.

Met een oppervlakte van ruim 50 m² op de begane grond, aangevuld met een royale zolderverdieping, is dit veel meer dan een garage. Het gebouw is gefundeerd op palen, uitgevoerd in houtskeletbouw en volledig geïsoleerd. De begane grond beschikt over vloerverwarming en er zijn al aansluitingen en voorbereidingen getroffen voor een eventuele badkamer.

Hier is ruimte om ideeën werkelijkheid te laten worden.

Voor de autoliefhebber is het een royale garage met plaats voor meerdere auto's. Voor de maker of verzamelaar kan het een werkplaats, atelier of hobbyruimte zijn. Wie regelmatig thuiswerkt, vindt hier de mogelijkheid voor een rustige werkplek, los van het woonhuis. En met het oog op de toekomst kan worden gedacht aan een levensloopbestendige woonruimte of een oplossing voor (pre)mantelzorg, uiteraard binnen de mogelijkheden van de geldende regelgeving.

Ook praktisch is alles goed geregeld. Het bijgebouw beschikt over een elektrische overheaddeur en is bereikbaar via een eigen, tweede oprit. Daarnaast is er een directe verbinding met de tuin. Groot materieel, fietsen of materialen hoeven daardoor niet door of langs de woning te worden verplaatst.

Dit is een gebouw dat niet voorschrijft hoe je het moet gebruiken. Het geeft vooral de vrijheid om daar zelf invulling aan te geven.

Omschrijving

EEN TUIN OM IN TE LEVEN

Het perceel van 567 m² is voor een woning van dit type uitzonderlijk ruim. De fraai aangelegde tuin bestaat uit meerdere terrassen, gazon en groene borders, waardoor verschillende plekken zijn ontstaan om buiten te zitten.

Er is ruimte voor lange zomeravonden, spelende kinderen, tuinieren of eenvoudigweg een rustig moment in de zon. Door de afmetingen van de tuin kun je steeds een andere plek kiezen, terwijl het groene dijktafud aan de achterzijde bijdraagt aan het vrije en rustige gevoel.

De tuin verbindt het woonhuis en het bijgebouw op een natuurlijke manier. Beide gebouwen hebben hun eigen functie, maar vormen samen één geheel: een plek waar wonen, werken, ontspannen en hobby's naast elkaar kunnen bestaan.

Parkeren vormt hier zelden een puzzel. Zowel bij de woning als bij het bijgebouw is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

COMFORTABEL EN BEWUST WONEN

Achter het aangename wooncomfort gaat ook een energiezuinige basis schuil. De woning heeft energielabel A, is uitstekend geïsoleerd en beschikt over vloerverwarming op de begane grond. Een zonnecollector en zonneboiler dragen bij aan een bewust energiegebruik.

Daarmee is Kruithof 2 niet alleen ruim en comfortabel, maar ook voorbereid op een toekomst waarin duurzaam wonen steeds belangrijker wordt.

RUSTIG WONEN, CENTRAAL IN HET LAND

Kruithof is een rustig en kleinschalig hofje aan de rand van Haaften, direct bij het groene talud van de Waaldijk. Het dorp maakt deel uit van de gemeente West Betuwe en beschikt onder meer over een

supermarkt, basisschool, sportverenigingen en verschillende dagelijkse voorzieningen.

De Waal, de dijk en het omliggende rivierenlandschap nodigen uit tot wandelen en fietsen. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen A2 en A15 zijn onder andere Utrecht, 's-Hertogenbosch, Zaltbommel, Tiel, Gorinchem en Rotterdam goed bereikbaar. Station Geldermalsen ligt op circa tien minuten rijden en biedt snelle treinverbindingen in meerdere richtingen.

Hier woon je in de rust van een dorp, zonder afstand te hoeven doen van een centrale ligging.

EEN PLEK MET RUIMTE VOOR VANDAAG ÉN MORGEN

Kruithof 2 is niet alleen een comfortabele gezinswoning. Het is een plek waar verschillende delen van het leven de ruimte krijgen. Waar je kunt wonen en werken, verzamelen en creëren, samen kunt zijn en je ook even kunt terugtrekken.

Het royale perceel, de duurzame woning en vooral het uitzonderlijke bijgebouw maken dit tot een aanbod dat je niet vaak tegenkomt.

Een huis voor wie nu ruimte zoekt, maar ook alvast vooruitkijkt. Want de mooiste woningen passen niet alleen bij het leven van vandaag. Ze bieden ook ruimte aan wat morgen kan brengen.

Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Perceeloppervlakte	567 m ²
Bouwjaar	2014
Slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water voorziening	Zonneboiler
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuintligging	Zuidwest
Schuur/berging	Inpandig

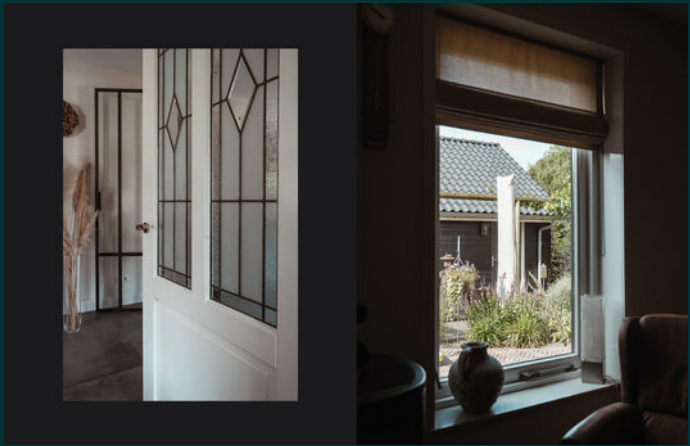






LA
NA





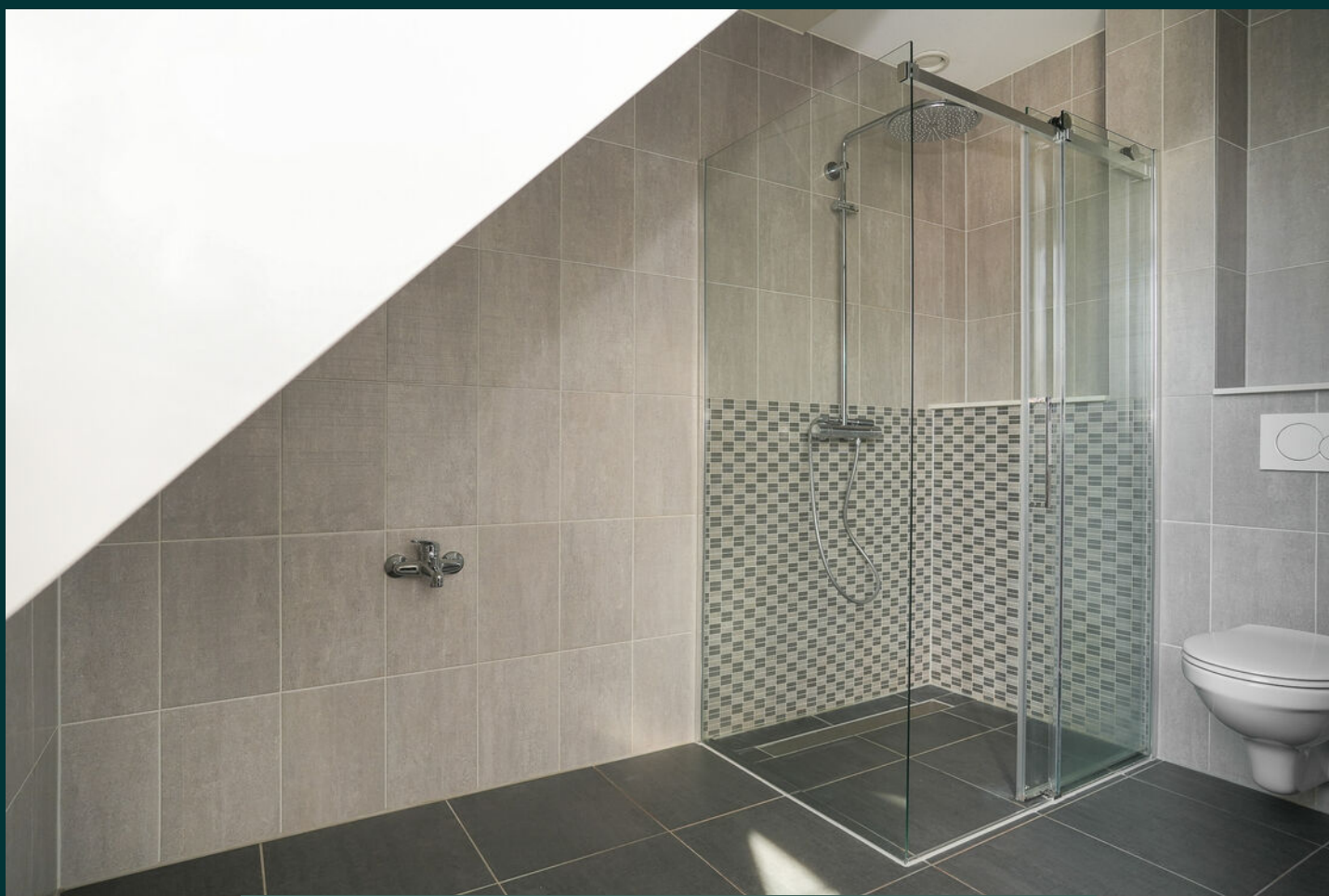








LA
NA









LA
NA









LA
NA













LA
NA

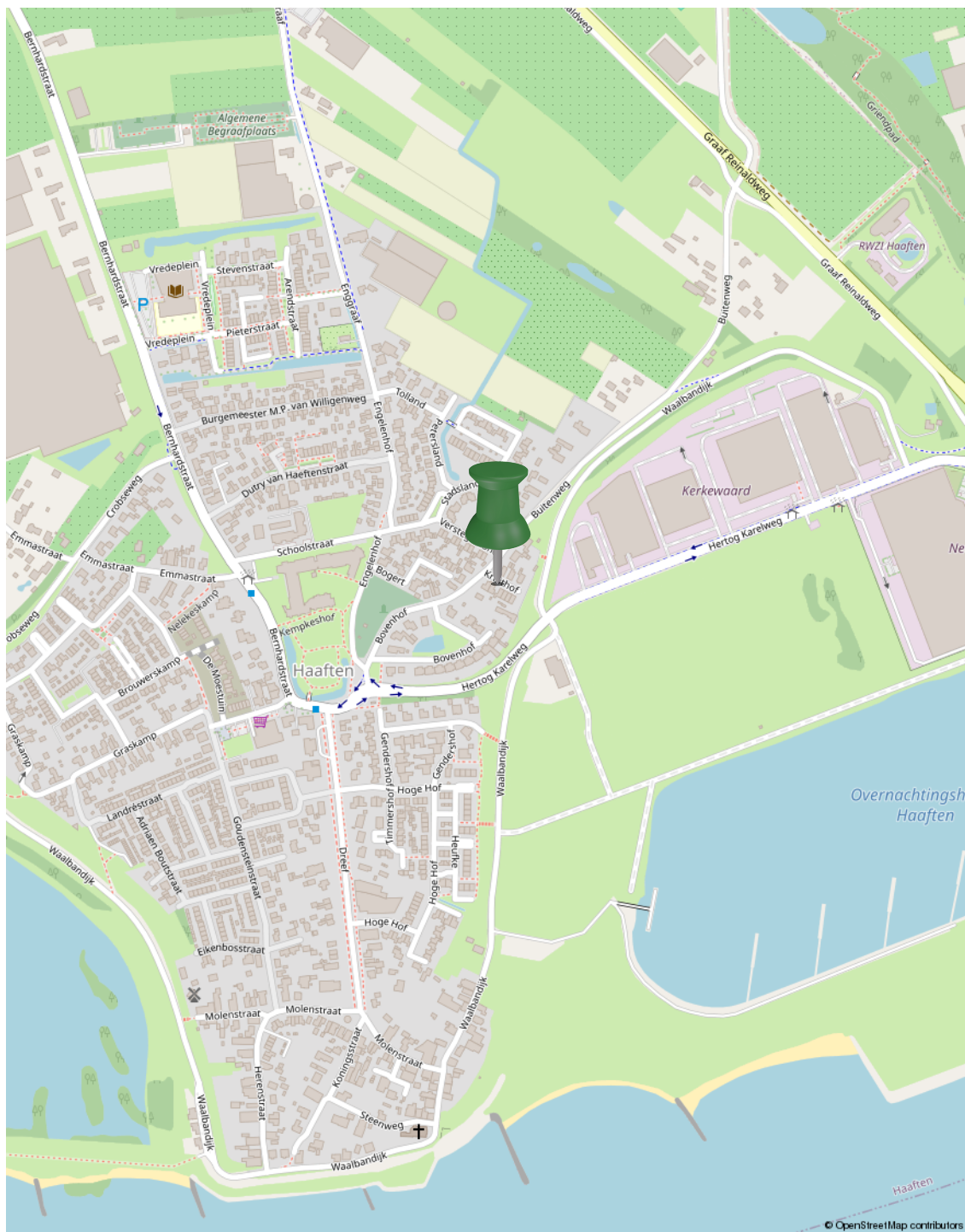




Locatie op de kaart

LA
NA

Kruithof 2, Haaften



© OpenStreetMap contributors

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Begane grond

Plattegrond

EERSTE VERDIEPING

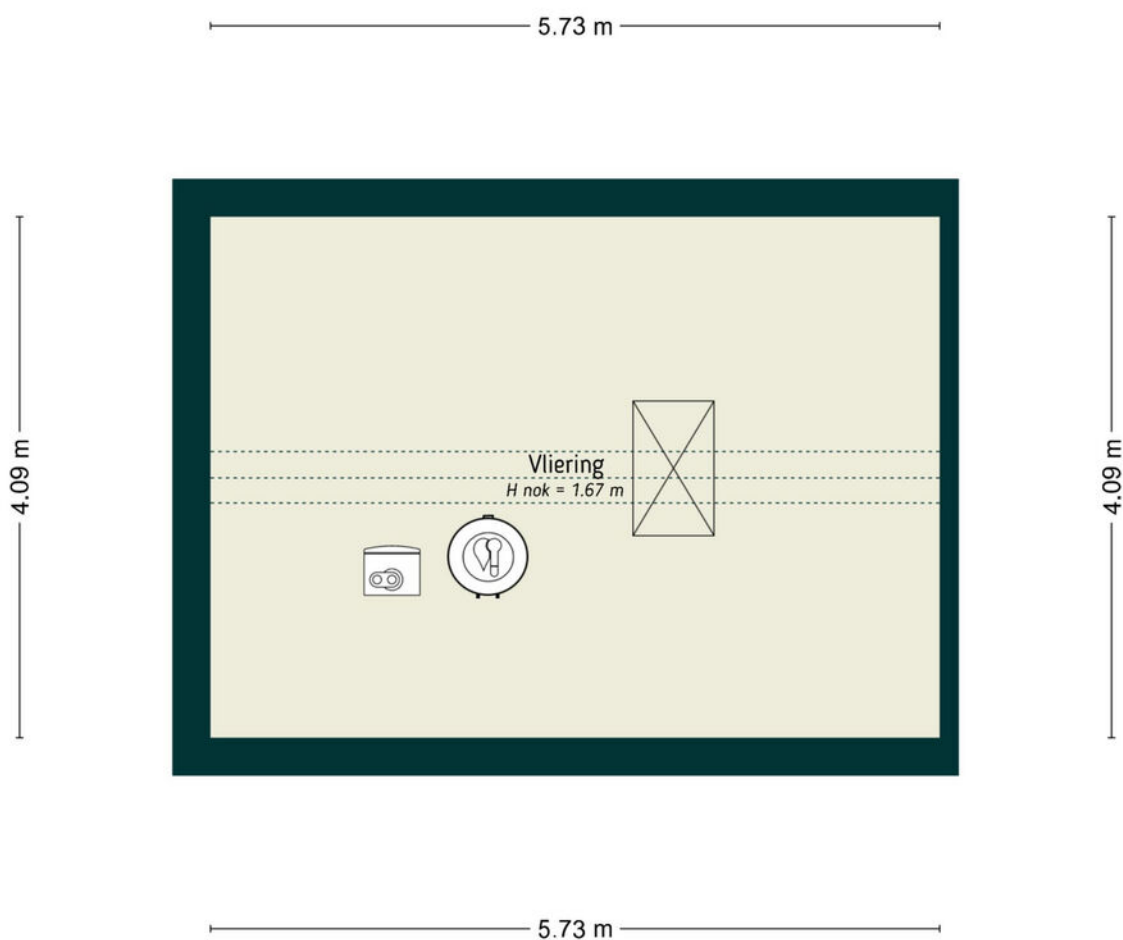


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

1ste verdieping

Plattegrond

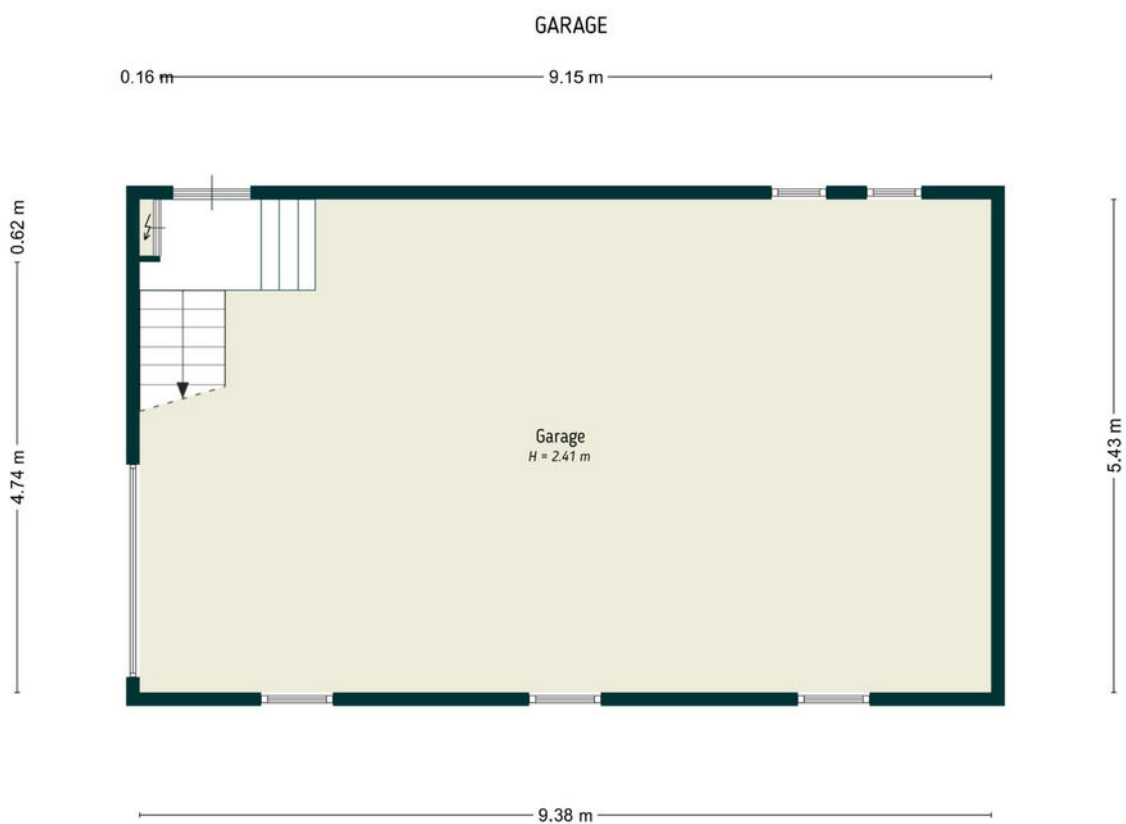
VLIERING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Zolder

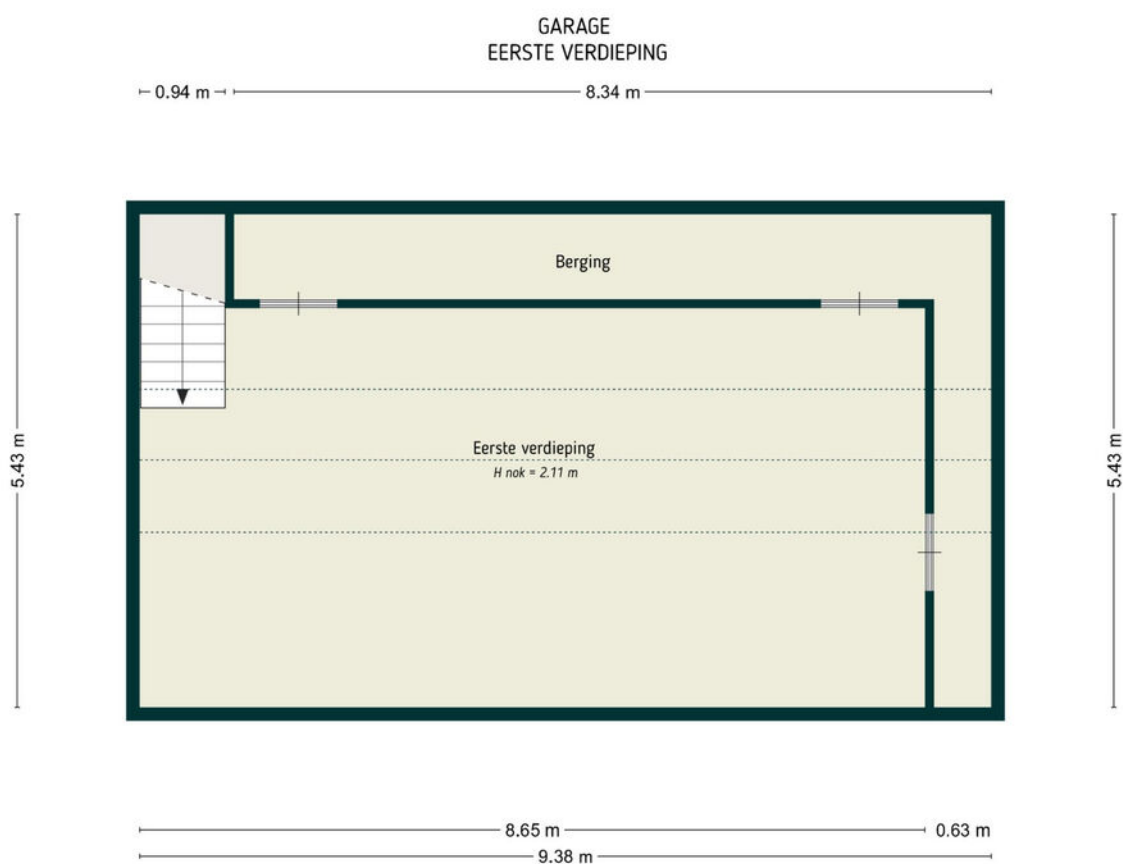
Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Bijgebouw begane grond

Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Bijgebouw verdieping

Plattegrond

LA
NA



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Situatie plattegrond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruihof 2



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Haften

Sectie: K

Perceel: 1385

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen		X	
- Plissé			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Boiler		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Schaduwdoek			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler		X	
- Waterontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Boom bij poortdeur		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
LA NA			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Buurtinformatie

Buurtinformatie - West Betuwe / Haaften

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 23%

Huishouden



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 59%

Huur: 41%



50%



50%



1,3 per huishouden

Ons verhaal

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

Taxatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NRV (en NWWI-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

Verkoopindicatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!



We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**
Zoals garantie bij verborgen gebreken

Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook j  uw toekomstige droomlocatie.

Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur.

En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke, advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken.

Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent.

Ask4benefits is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheek en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

Ask4benefits in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

info@ask4benefits.nl

www.ask4benefits.nl/hypotheek

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits
dat is voor elkaar!

Aantekeningen

LA
NA

Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?
Neem contact met ons op of kom gerust langs.
Onze koffie is heerlijk ;)

LANA
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26
WELKOM@LANA.NL
WWW.LANA.NL