

Herenstraat 3

HAAFTEN







Welkom	**5**
Highlights	7
Woonkeuken	8
Woonkamer	14
Tuin & buitenruimte	18
Garage en berging	20
Lounge overkapping	21
Badkamer 1 - begane grond	23
Slaapkamer 1 - begane grond	25
Aanbouw en toilet	26
Verdieping	27
Slaapkamer 2	28
Slaapkamers 3, 4 en 5	29
Slaapkamers 6 en 7	30
Badkamer 2	31
Plattegronden	**34**

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Een zee aan ruimte, met de Waal om de hoek!

Een royaal familiehuis met maar liefst zeven slaap-/werkkamers, twee luxe badkamers en een fantastische tuin op het westen!

Op een bijzondere plek in de karakteristieke dorpskern van Haaften, op steenworp afstand van de Waal, staat dit verrassend ruime, uitgebouwde vrijstaande woonhuis. Met maar liefst 274 m² woonoppervlakte, een perceel van 763 m², een vrijstaande garage en meerdere gezellige loungeplekken is dit een heerlijke plek voor het hele gezin. Hier geniet je van ruimte, comfort en privacy, met het prachtige rivierenlandschap letterlijk om de hoek!

De woning is door de jaren heen flink gemoderniseerd en in 2025 aan de zuidzijde uitgebouwd. In het voorhuis vind je de moderne woonkeuken met kookeiland, een fijne slaapkamer en een luxe badkamer uit 2025. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen! Aan de tuinzijde ligt de royale woonkamer van circa 46 m² met een sfeervolle houtkachel en prachtig uitzicht op het groen. Boven bevinden zich nog eens zes slaap-/werkkamers en een tweede luxe badkamer uit 2020.

Met vloerverwarming in het voorhuis en de aanbouw, 20 zonnepanelen, HR+ en HR++ beglazing en energielabel C is ook aan comfort en energiezuinigheid gedacht.

De royale achtertuin op het zonnige westen is een heerlijke plek voor jong en oud! Kinderen hebben hier alle ruimte om te voetballen, te spelen en trampoline springen, terwijl je zelf geniet van de rust, privacy en gezellige loungeplekken. De vrijstaande garage beschikt over een keukenblok en aangrenzende berging. Onder de sfeervolle lounge overkapping met bar is het heerlijk borrelen met familie en vrienden! De tuin grenst direct aan het dijktalud van de Waalbandijk, met daarachter de rivier de Waal.

Een bijzondere plek waar comfortabel wonen en het buitenleven samenkomen!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 274 m²**
Inhoud	**ca. 836 m³**
Kamers	**8**
Slaapkamers	**7**
Badkamers	**2**
Bouwjaar	**1900**
Energielabel	**C**

Highlights

- Vrijstaand, uitgebouwd woonhuis
- Bouwjaar vermoedelijk omstreeks 1900, vanaf circa 1970 diverse malen verbouwd en gemoderniseerd
- Royaal perceel van 763 m²
- Woonkamer van circa 46 m² met houtkachel en tuinzicht
- Moderne woonkeuken circa 18 m2 met kookeiland (2025)
- Zeven slaap-/werkkamers, waarvan één op de begane grond
- Twee luxe badkamers (2020 en 2025)
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Aanbouw uit 2025 met daklichten en vloerverwarming
- Royale achtertuin op het zonnige westen, grenzend aan het dijktalud
- Vrijstaande garage, ruime berging
- Twee sfeervolle lounge overkappingen, waarvan één met gezellige bar
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Energielabel C, dakisolatie en HR+ en HR++ beglazing
- 20 zonnepanelen (2019)
- Gedeeltelijk vloerverwarming en vernieuwde verwarmingsinstallaties (2025)
- Nefit Tronic 4000 T boiler (150 liter)
- Elektrische installatie gefaseerd vernieuwd vanaf 2013
- Gelegen in de karakteristieke dorpskern van Haaften, vlakbij de Waal



Welkom!

De woning beschikt over twee entrees. Aan de voorzijde stap je direct de woonkeuken binnen, terwijl de veel gebruikte zij-entree toegang biedt tot de hal, die in open verbinding staat met de woonkeuken.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne woonkeuken van circa 18,4 m², vernieuwd in 2025 en ook direct bereikbaar via de entree aan de oostzijde.

Het stijlvolle kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde kookveldafzuiging vormt het hart van de keuken.

De rechte keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker.

De strakke gietvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort en een moderne uitstraling.

Daarnaast is er volop ruimte voor een royale eettafel, waar je heerlijk samenkomt met familie en vrienden!















Gezellig wonen aan de tuinzijde

De royale L-vormige woonkamer van circa 46 m² ligt aan de achterzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over de diepe, groene tuin.

Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl de eikenhouten vloerdelen, het balkenplafond en de gezellige houtkachel de ruimte een warme, sfeervolle uitstraling geven. Een heerlijke plek om met het hele gezin samen te komen!













Een heerlijke tuin voor het hele gezin

De royale achtertuin op het zonnige westen biedt volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Direct achter de woning ligt een groot bestraat terras, dat overgaat in een uitgestrekt gazon. Hier kunnen kinderen heerlijk spelen, voetballen en trampoline springen, terwijl je zelf geniet van de rust en het groen.

De tuin loopt helemaal door tot aan het dijktalud van de Waalbandijk. Een prachtige groene achtergrond die deze plek extra bijzonder maakt!









Garage, oprit en berging

De vrijstaande garage van circa 30 m² is voorzien van een bergzolder, dubbele deuren, een keukenblok, wastafel en wasmachineaansluiting. Voor de garage ligt een ruime, volledig bestrate oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Achter de garage bevindt zich een praktische berging van circa 16 m² met dubbele deuren.







Fijn loungen

Achter de berging ligt een sfeervolle loungeoverkapping van circa 6,78 x 3,11 meter, compleet met gezellige bar, wateraansluiting en ruimte voor een koelkast.

Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen en tot in de late uurtjes te genieten met familie en vrienden!





Gelijkvloers wonen

Vanuit de hal bereik je het separate toilet met urinoir en fonteintje en de luxe badkamer van circa 9 m², die in 2025 volledig is vernieuwd.

De badkamer beschikt over een royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hoge opbergkast en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ook vind je op de begane grond een fijne slaapkamer met gietvloer en vloerverwarming. Deze kamer is momenteel ingericht als gameroom, maar maakt de woning ook bijzonder geschikt voor gelijkvloers wonen.

Vanuit de hal bereik je de tussenhal met trapopgang, praktische trapkast en toegang tot de in 2025 gerealiseerde aanbouw.

Deze lichte ruimte is voorzien van meerdere daklichten, een grote kastenwand, technische installaties en een tweede toilet met bidet en fonteintje. De gietvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Via de aanbouw bereik je zowel de woonkamer als de tuin.












HOME ALONE
MATRIX
KILLBILL
CINEMA
NOTEBOOK
BLACK MIRROR







Verdieping

De overloop met dakraam en kastruimte geeft toegang tot zes veelzijdige kamers.

Aan de voorzijde liggen drie kamers, waarvan de middelste toegang biedt tot de twee naastgelegen kamers. Deze beschikken over praktische kastruimte, waarbij één kamer ook een eigen wastafel en inloopkast heeft.

Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich nog twee kamers, beide voorzien van een dakkapel. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over dakramen, een raam in de achtergevel en een ruime inloopkast.

Alle kamers zijn afgewerkt met houten vloerdelen en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of speelruimte.





Welterusten





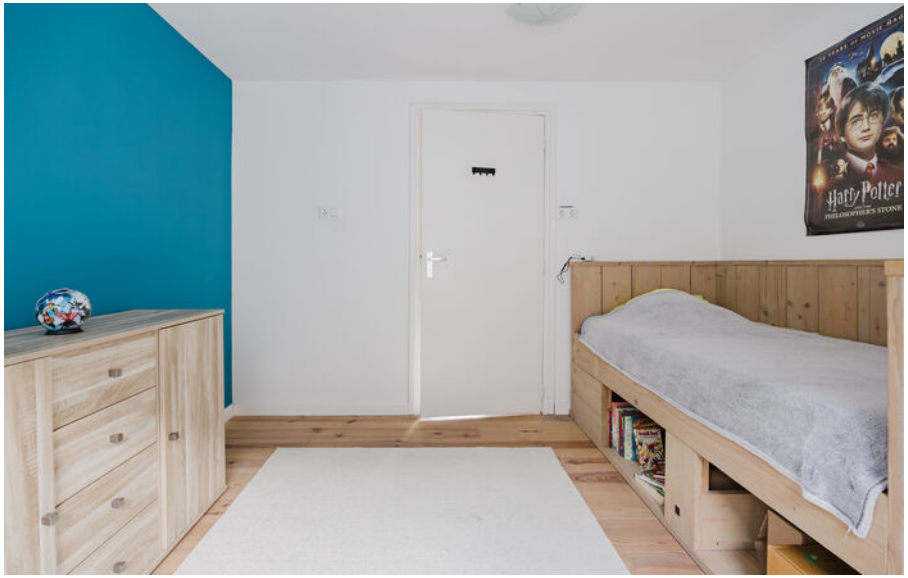











Harry Potter





Tweede luxe badkamer

De badkamer op deze verdieping is in 2020 vernieuwd en stijlvol ingericht met een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en een urinoir. Dankzij het dakraam geniet je hier van prettig daglicht.



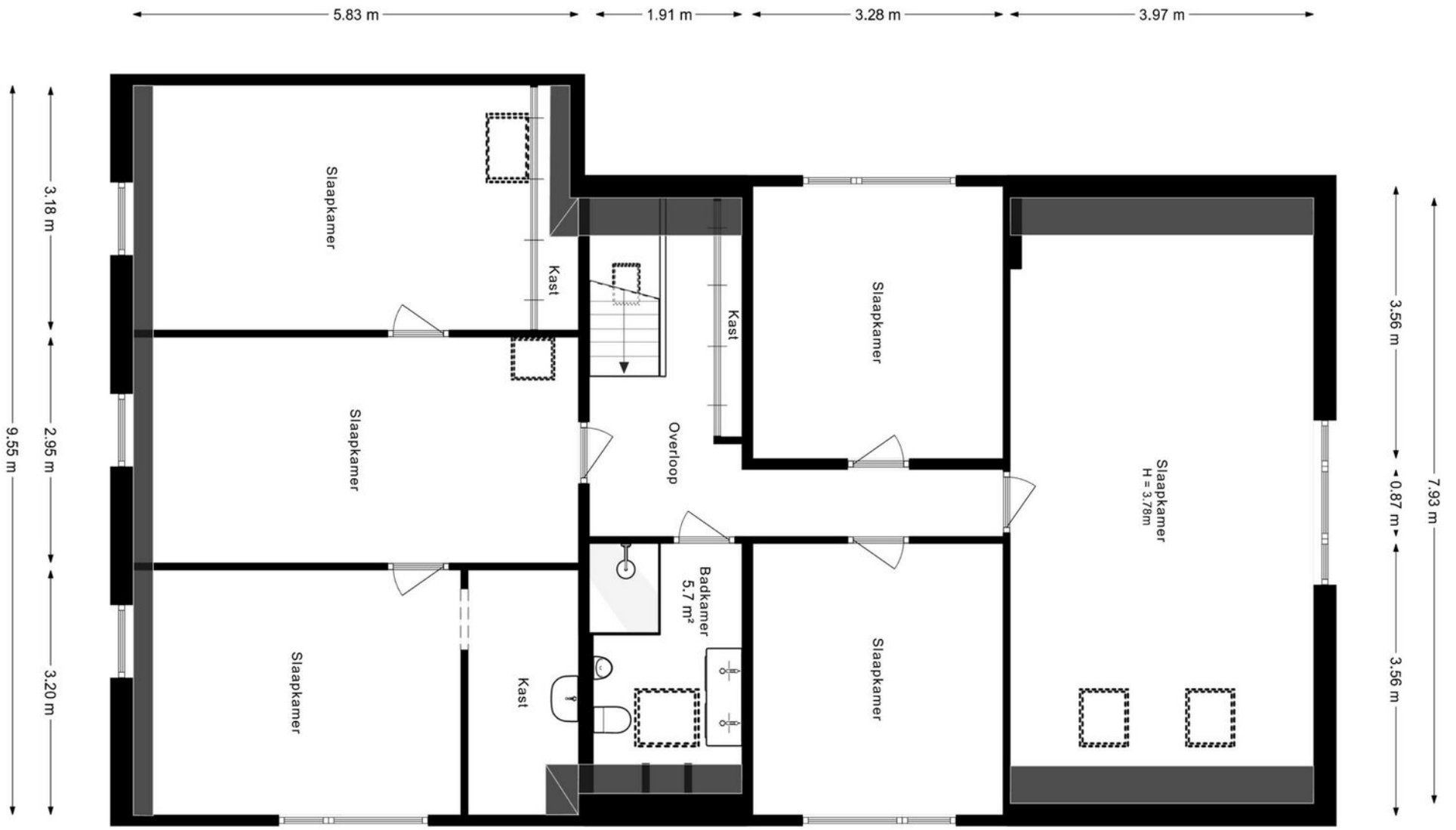




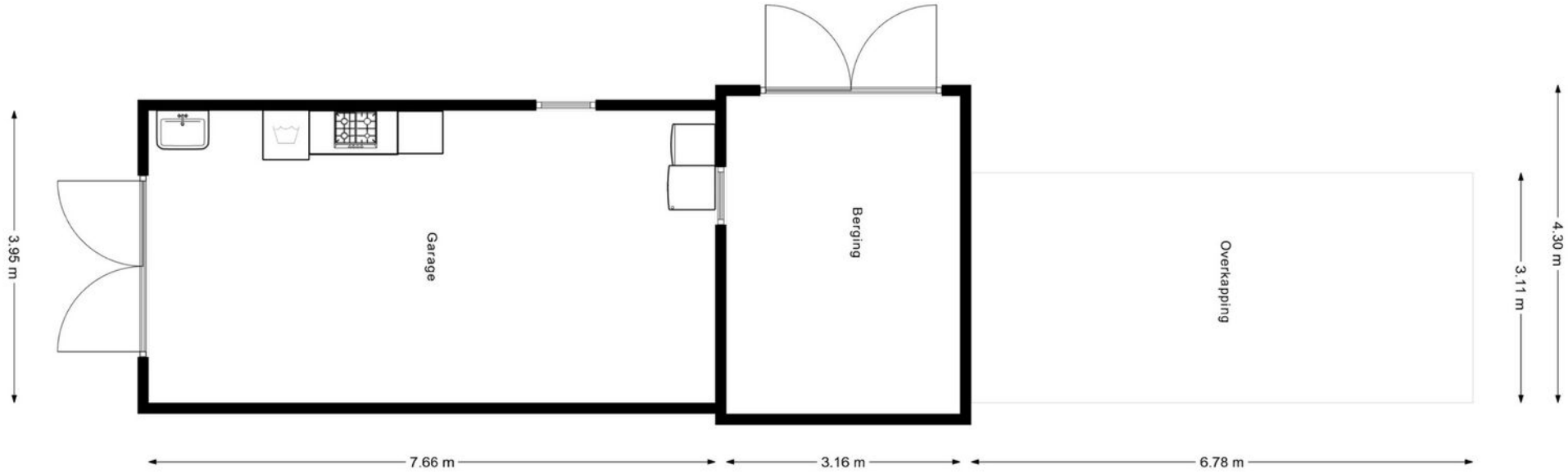




Begane grond


5.83 m
1.91 m
3.28 m
3.97 m
3.18 m
2.95 m
3.20 m
9.55 m
3.56 m
0.87 m
3.56 m
7.93 m
Slaapkamer
Kast
Slaapkamer
Overloop
Kast
Slaapkamer
Slaapkamer
H = 3.78m
Badkamer
5.7 m²
Slaapkamer
Slaapkamer
Kast

Verdieping



Garage, berging en overkapping



Kadastrale kaart

Wonen in Haaften

De ligging aan de Herenstraat is bijzonder! Je woont hier in de karakteristieke dorpskern van Haaften, met de Waal letterlijk om de hoek. Een sfeervol Betuws dijkdorp waar landelijke charme, historie en een gemoedelijke dorpssfeer samenkomen.

Wandel richting de Waalbandijk en geniet van het prachtige uitzicht over de rivier en de uitgestrekte uiterwaarden. Ook natuurgebied De Crobsche Waard ligt op loopafstand, ideaal om heerlijk te wandelen en fietsen. Haaften ademt bovendien historie, met de restanten van kasteel Goudenstein, korenmolen De Blauwe Reiger en karakteristieke dorpsboerderijen.

Het dorp biedt volop dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, huisartsenpraktijk en sportverenigingen. Ook multifunctioneel centrum De Burcht van Haeften is een gezellige ontmoetingsplek.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A15 zijn Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Het gezellige Zaltbommel ligt op circa 10 kilometer afstand. Hier geniet je van de rust van het Betuwse buitenleven, met alle voorzieningen binnen handbereik!













Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonduren bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
0183 - 635 011

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
0345 - 613 949

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
0183 - 678 300

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
0184 - 230 080

Witte Makelaars

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

