BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Rust, ruimte en comfort

Steenweg 2 - Haaften

BIJZONDER WONEN

MAKELAARDIJ

Met veel plezier plannen wij met u een bezichtiging in bij deze onder architectuur verbouwde T-boerderij met A++ label, garage voor meerdere auto's en een volwassen, zonnige tuin met veel privacy.

Na een bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.





Steenweg 2 - Haaften

Sommige woningen bieden ruimte. Deze woonboerderij biedt een compleet andere manier van leven.

Hier ontdekt u een uitzonderlijke, onder architectuur verbouwde T-boerderij waar karakter, luxe en verfijnd wooncomfort samenkomen. Met een statige uitstraling, een prachtige volwassen tuin vol rust en privacy, energielabel A++ en een royale garage voor meerdere auto's biedt deze woonboerderij een bijzondere woonbeleving. Een plek waar royaal wonen, werken aan huis en wonen met meerdere generaties moeiteloos samengaan.

De verrassend veelzijdige indeling omvat op de begane grond een imposante tuingerichte woonkamer, royale eetkeuken, slaapkamer met aangrenzende badkamer, twee werk-/ slaapkamers, een tweede badkamer, bijkeuken en twee hallen, waarvan één toegang biedt tot het beschutte terras onder de karakteristieke Gelderse overstek. Op de eerste verdieping bevinden zich in het voorhuis een tweede woonkamer annex atelier, bibliotheekkamer en slaapkamer met aangrenzende derde badkamer. Het achterhuis biedt nog twee slaapkamers. Een bijzonder geheel waar ruimte, privacy en exclusiviteit samenkomen en dat u pas écht ervaart wanneer u er zelf rondloopt.

Bruto-inhoud woning: ca. 1.700 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 437 m²
Perceeloppervlak: 1.930 m²
Bouwperiode: eind 19e eeuw







INDELING BEGANE GROND

Via de elektrisch op afstand bedienbare poort is de woonboerderij te bereiken.
Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.
De oorspronkelijke voordeur bevindt zich centraal in het voorhuis maar deze wordt niet meer gebruikt.
De dagelijkse entree is aan de opritzijde. De entree is ruim en ingericht met vaste kasten en een wc.
Vanuit de aangrenzende gang is toegang tot de woonkamer. Deze zonnige ruimte met vele roederamen, geflankeerd door binnenluiken, ademt -met het bijna drie meter hoge balkenplafond- een aangename sfeer. Naast de luxe keramische vloer met vloerverwarming is er een natuurstenen schouw met een open gashaard. In de woonkamer zijn twee doorgangen die zicht bieden op de aangrenzende eetkeuken.
Deze ruimte biedt via dubbele openslaande deuren toegang tot het terras op het zuiden. Drie volwassen Platanen fungeren er in de zomer als natuurlijke parasol.
De keuken is ingericht met een luxe kookeiland met eetbar, een granieten werkblad en hoogwaardige, recent vernieuwde inbouwapparatuur.
Aan een centrale gang die het achterhuis in tweeën deelt, zijn aan het einde twee openslaande deuren die uitkomen onder de Gelderse overstek. Het beschut gelegen terras is de favoriete plek om de dag in de ochtendzon te starten.
Aan de noordzijde van de gang is de ouderslaapkamer met dubbele terrasdeuren, garderobekasten en een aangrenzende badkamer. Deze badkamer is ingericht met een groot hoekbad, inloopdouche, twee wastafels, toilet en bidet. Aan de zuidzijde van de gang zijn twee slaap-/werkkamers en een bijkeuken.
In het achterhuis is verder nog een 2e badkamer met douche, wastafel en de witgoedaansluitingen.
























TENNIS
Het Impressionisme
het vroege werk
CULINARIA






INDELING EERSTE VERDIEPING

Deze verdieping kent twee opgangen. In het voorhuis komt de trap uit in een prachtige, lichte ruimte die is ingericht als bibliotheek.
De dakvensters zorgen voor een zee aan licht. Aan de bibliotheek grenst een tweede woonkamer, atelier, tv-kamer; zomaar een paar functies die u aan die 60m2 zou kunnen toekennen. Aan de andere kant van de bibliotheek is nog een slaapkamer met aangrenzende 3e badkamer. Deze is ingericht met een grote douche, wastafel en het 4e toilet.
Vanuit de centrale gang in het achterhuis leidt een trap naar de verdieping. Onder de geïsoleerde kap liggen nog twee prachtige slaapkamers. Via drie dakvensters is zicht op de tuin en de omgeving.
Beide kamers zijn heerlijk licht en beschikken over een zee aan bergruimte.





BIJZONDERHEDEN

Deze sfeervolle en instapklare T-boerderij staat op een heerlijk rustige locatie, aan een autoluw en doodlopend straatje. Via een wandelpad is de Waalbandijk toegankelijk. De locatie vormt een uitstekende uitvalsbasis voor een wandeling met de hond, een struintocht door de uiterwaarden of met de (race)fiets richting Gorinchem of Nijmegen. De autosnelweg A2 is met de auto binnen 6 minuten bereikbaar.
De bereikbaarheid is uitstekend, want Utrecht is in 30 minuten bereikbaar en Eindhoven Airport in 40 minuten. De woonboerderij is niet alleen goed onderhouden, maar bovenal comfortabel. Alle hardhouten ramen zijn voorzien van HR-beglazing, gevels en vloeren zijn geïsoleerd en op de geïsoleerde kap liggen maar liefst 46 zonnepanelen. Tezamen met de Nefit warmtepomp en 2 HR-ketels zorgt dit, in combinatie met vloerverwarming op de gehele begane grond, voor duurzaam comfort. De woonboerderij staat ook garant voor veilig wonen en is voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en een uitgebreide alarminstallatie met doormelding.
De dubbele geïsoleerde garage van 42m2 biedt ruimte aan meerdere auto's en beschikt over een vliering en elektra.
De onderhoudsvriendelijke tuin is ingericht met grote terrassen op het zuiden en oosten, een groot gazon met volwassen (fruit)bomen, hagen en bloeiende bodembedekkers. Langs de boerderij zijn grote borders met weelderig witbloeiende 'Annabellen'.



















HAAFTEN

Haaften (gemeente West Betuwe) ligt in de Tielerwaard aan de rivier de Waal. Het rustige dorpje ligt op 15 autominuten van 's-Hertogenbosch en op 30 autominuten van Utrecht. Het dorp biedt een complete middenstand voor de dagelijkse boodschappen, een tennis- en een voetbalvereniging, een ijsbaan en een multifunctioneel centrum met openbare bibliotheek, peuterspeelzaal en twee basisscholen. Haaften is een geliefd dorp met een niet beklemmende sociale cohesie, waar inmiddels ook vele Randstedelingen zijn neergestreken. Het dorp ligt in de kom van de Waalbandijk aan de noordoever van de rivier de Waal. Vanaf de woonboerderij loopt een wandelpad naar deze Waalbandijk. Vanaf daar is het enkele minuten wandelen naar De Crobsche Waard, een 77 hectare groot, voor publiek opengesteld natuurgebied dat bestaat uit een afwisseling van plassen, moerasbossen en vochtige landbouwgronden.
De omgeving is populair bij wandelaars en fietsers vanwege de mooie landelijke routes en de nabijheid van de rivier. Voor meer uitgebreide faciliteiten en voorzieningen kunnen inwoners gebruikmaken van nabijgelegen plaatsen zoals Geldermalsen, Tiel of Zaltbommel.

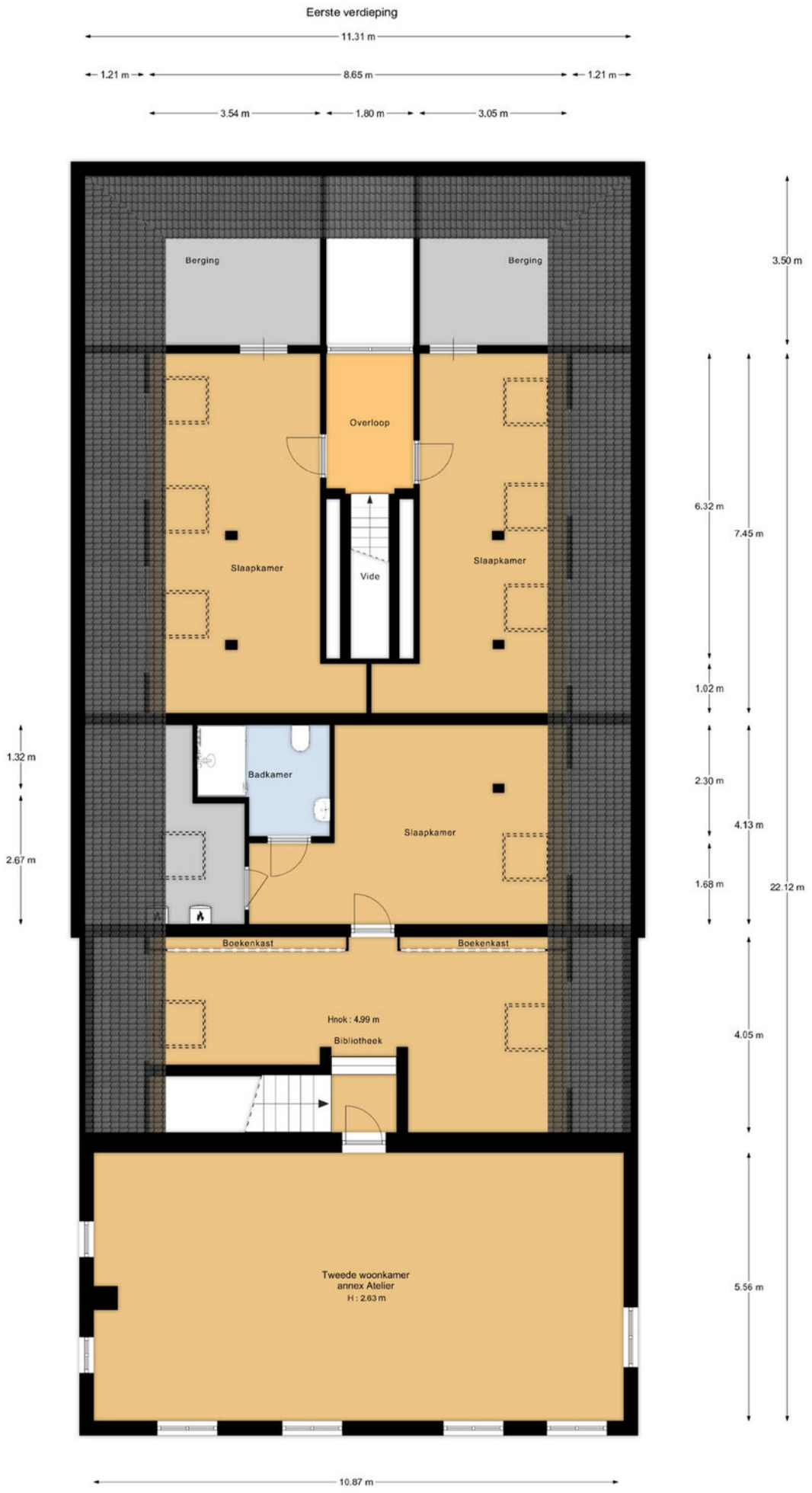


PLATTEGROND BEGANE GROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

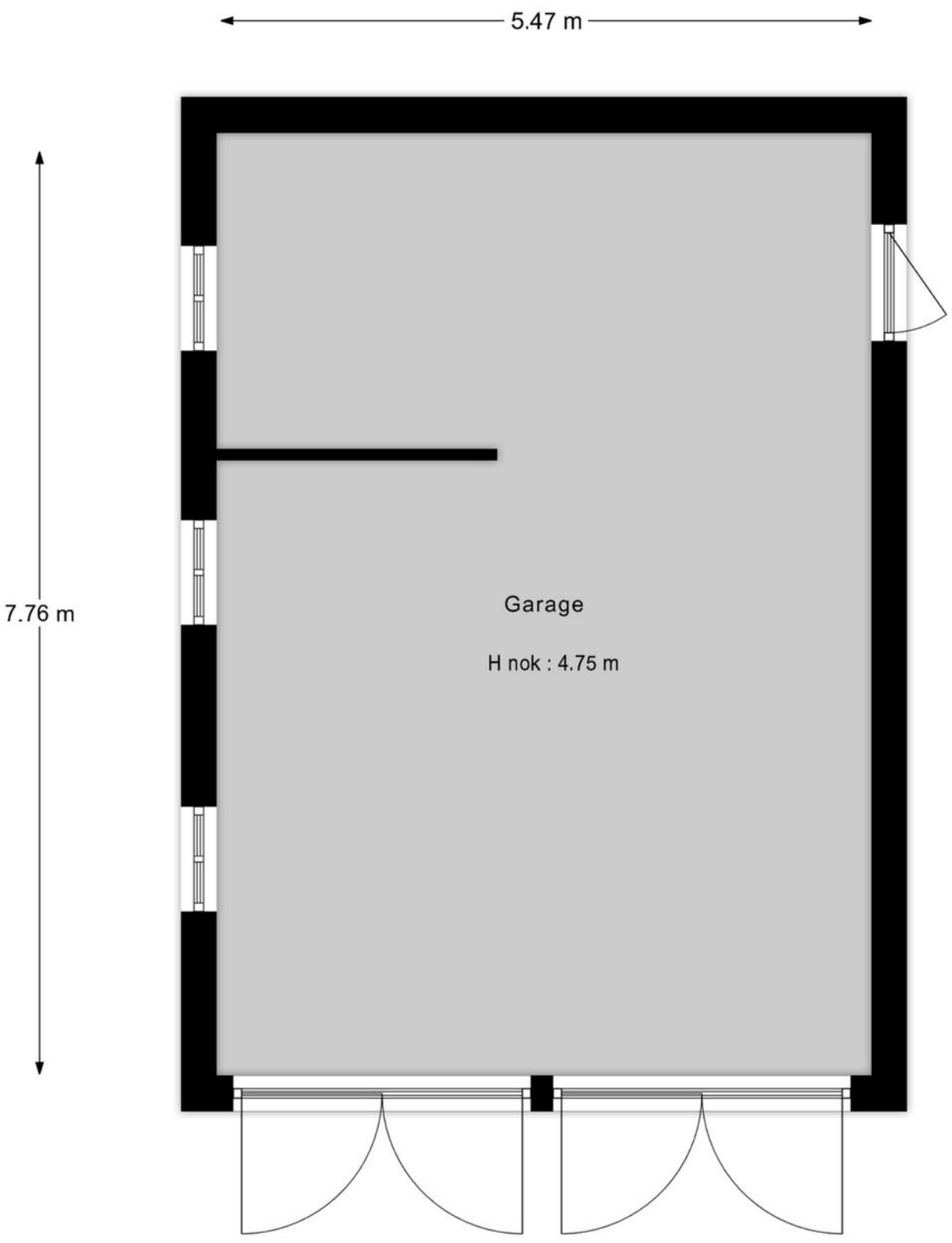
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND GARAGE

Begane grond

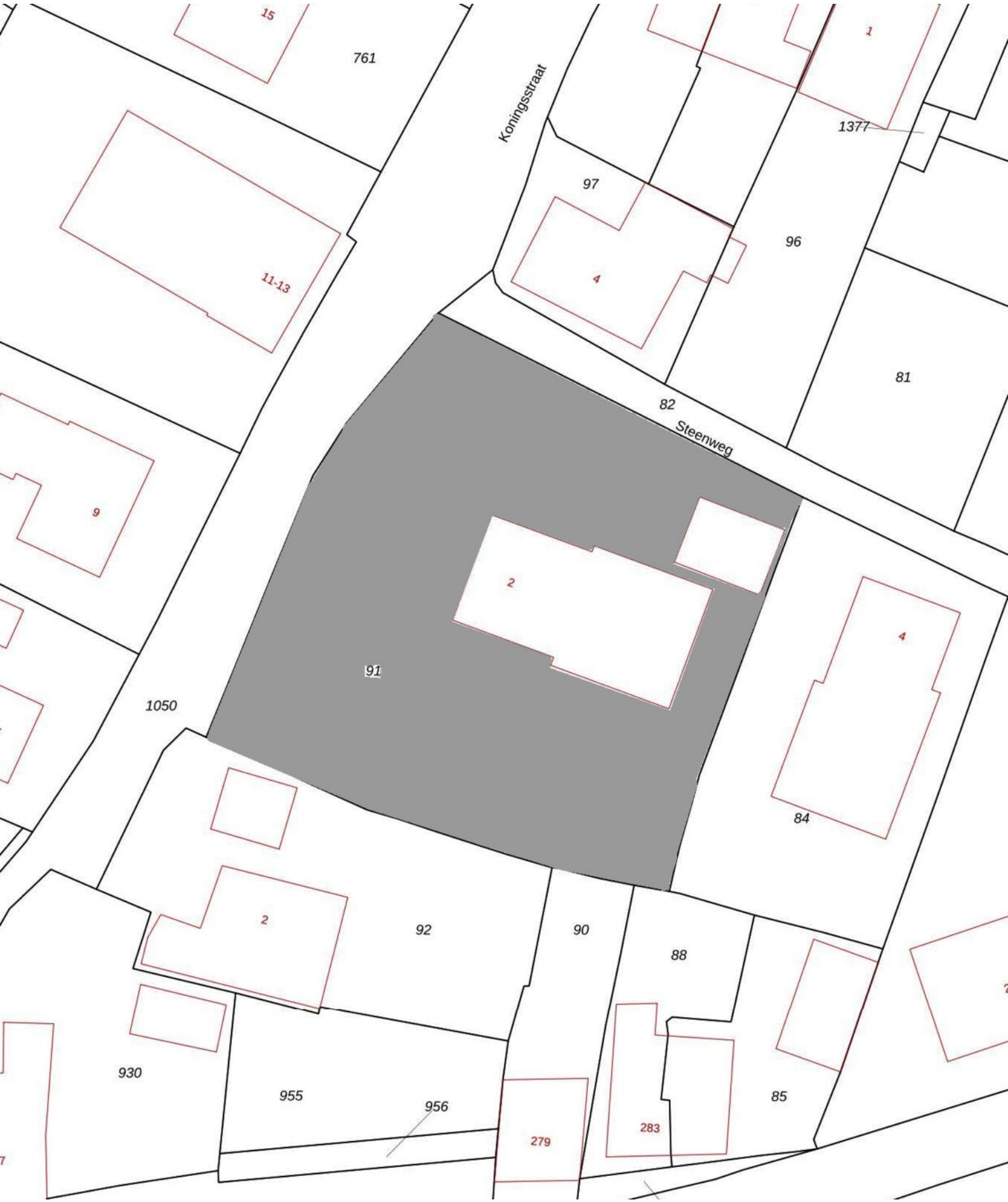


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





KADASTRALE KAART



DE KLEINE LETTERTJES

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Bijzonder Wonen worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clausule worden opgenomen. "Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Bijzonder Wonen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen we in de koopovereenkomst de zogenaamde ouderdomsclausule opnemen, waarvan de inhoud als volgt luidt: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning meer dan ..... jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering, houtaantasters en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht".

Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Plattegronden

De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Heilige Geeststraat 11, 5301 Zaltbommel | Postbus 138, 5300 AC Zaltbommel

(0418) 68 00 50 | info@bijzonderwonen.com

www.bijzonderwonen.com

NVM

funda

vastgoedcert gecertificeerd

Nationale Monumenten organisatie

Baerz & Co
LUXURY HOMES