



Dreef 5

4175 AG Haaften



Inleiding

Deze charmante, karakteristieke woning op een eigen perceel van 635m² met vrijstaande berging ligt in het dorp Haaften. De woning is gebouwd in 1933 en kijkt uit op de ruïnes van het kasteel 'Goudenstein' en korenmolen "De Blauwe Reiger".

Deze woning heeft alles in zich om een fijn thuis te worden, een vrijstaande schuur, een woonkamer met openslaande deuren naar de ruime tuin en een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Haaften is een dorp in de gemeente West-Betuwe en ligt langs rivier de Waal. Haaften ligt centraal in het land tussen de A15 en de A2 en beschikt over diverse voorzieningen als een bakker, supermarkt, cafetaria, huisartsenpraktijk met apotheek, tandarts, basisscholen en diverse sportfaciliteiten. Door zijn ligging is de bereikbaarheid van snelwegen als A2 en A15 zeer gunstig te noemen en zijn steden als Utrecht, Den Bosch, Tiel en Gorinchem binnen een half uur te bereiken.



Begane grond

Op de begane grond bevindt zich een ruime, doorzon woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Ook is er een sfeervolle houtkachel voor de koude wintermaanden in de woonkamer aanwezig.

Aan de achterzijde ligt de keuken met toegang tot het toilet, badkamer met douche en wastafel, kelder en de hal aan de voorzijde. De keuken dient gemoderniseerd te worden, maar dit biedt u de kans om er een droomkeuken van te maken.

De vaste trap naar de 1e etage bevindt zich in de hal achter de voordeur.



Eerste verdieping

Op de eerste etage komt u op een kleine overloop, met toegang tot de badkamer met ligbad, toilet en wastafel met meubel. Tevens is er toegang tot een kleine slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een vaste kastenwand en uitzicht op de Dreef.

Via een tussenkamer met de witgoedaansluitingen is de ruime slaapkamer aan de achterzijde te bereiken. Hier is eveneens een vaste kastenwand aanwezig en heeft u uitzicht op de ruime tuin en de ruïne van kasteel "Goudenstein".

Wanneer u de indeling van de verdieping aanpast kunnen hier makkelijk drie slaapkamers en een badkamer gerealiseerd worden.

Via een Vlizotrap is de bergzolder te bereiken, hier bevindt zich de CV-opstelling. Deze is uit 2006 en op dit moment defect en zal dus vervangen dienen te worden.



Tuin en buitenom

De ruime tuin van deze karakteristieke woning ligt op het westen en biedt mogelijkheden voor de echte tuinliefhebber. Op dit moment ligt er aan de achterzijde een kleine dierenweide. De tuin is onderhoudsarm aangelegd en er zijn diverse borders aanwezig. Mocht u liever een moestuin maken, dan behoort dat hier zeker ook tot de mogelijkheden. Er is een vrijstaande garage aanwezig, achter de garage ligt nog een berging voor tuingereedschap.

De toegang tot de ruïne van kasteel "Goudenstein" bevindt zich in deze achtertuin, wie kan dit verder nog zeggen



Bijzonderheden

- * authentieke jaren-30 woning met diverse mogelijkheden;
- * bouwkundige keuring aanwezig;
- * parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's ;
- * vrijstaande garage met losse berging aanwezig;
- * royale tuin aanwezig met diverse mogelijkheden.

Op zoek naar karakter, een ruime tuin met veel mogelijkheden in een vriendelijk dorp, dan is dit misschien de kans waar u al heel lang naar zoekt. Een bezichtiging is zeker de moeite waard, aarzel niet en neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak. Wij laten u graag kennis maken met deze woning tijdens een persoonlijke bezichtiging.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 335.000,- k.k.
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	635 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104,9 m ²
Inhoud	331 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	19,8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

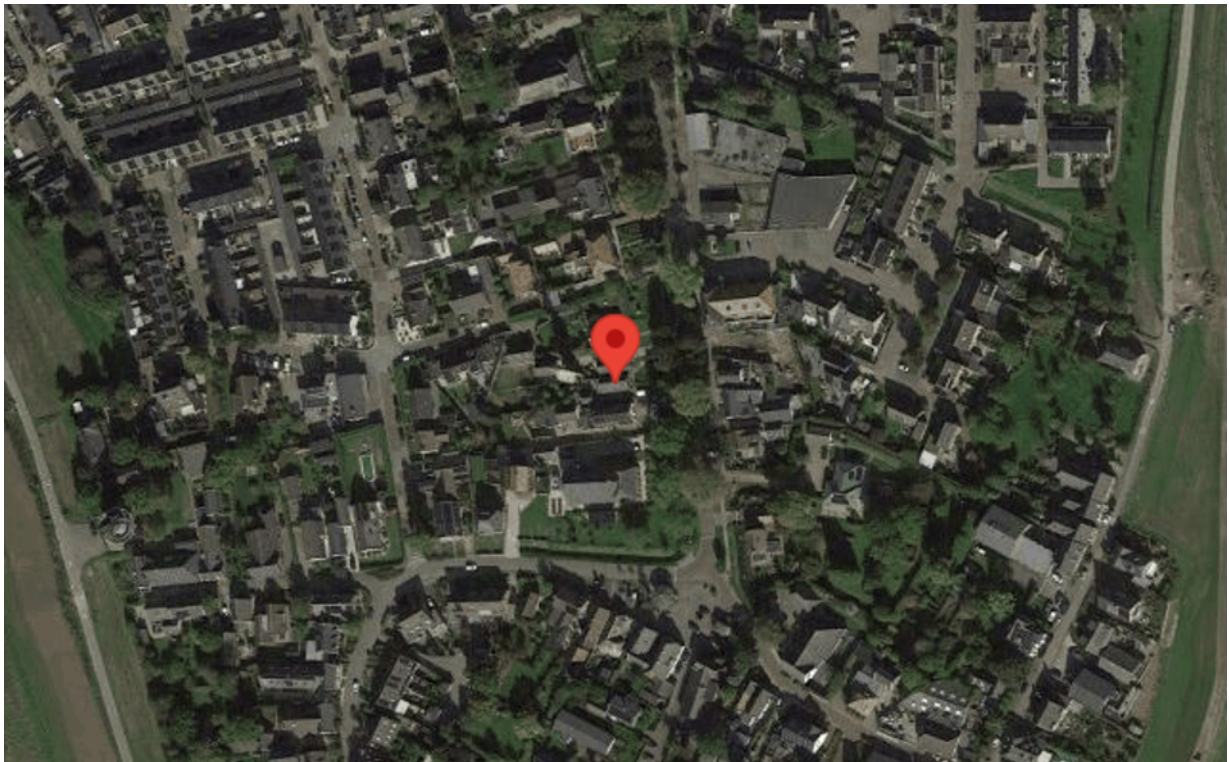
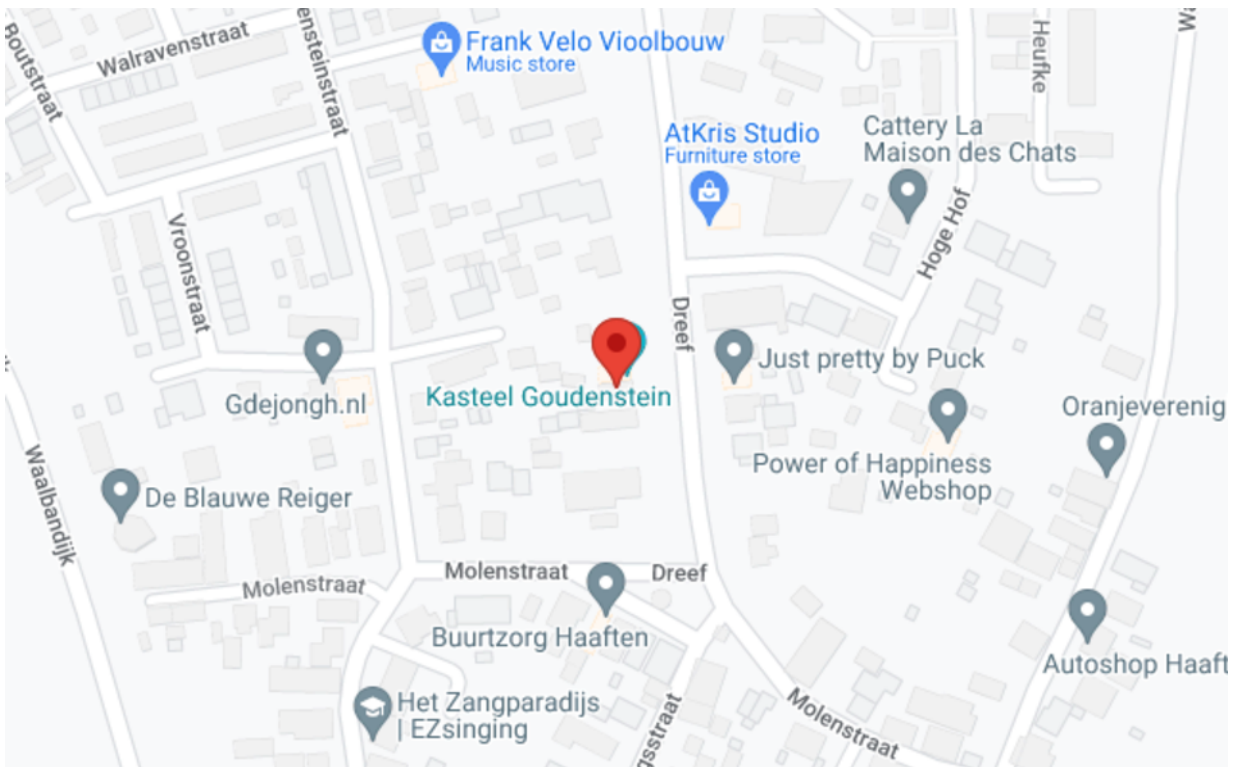
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Kachel
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja


Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Haaften</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 266</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2023
 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.

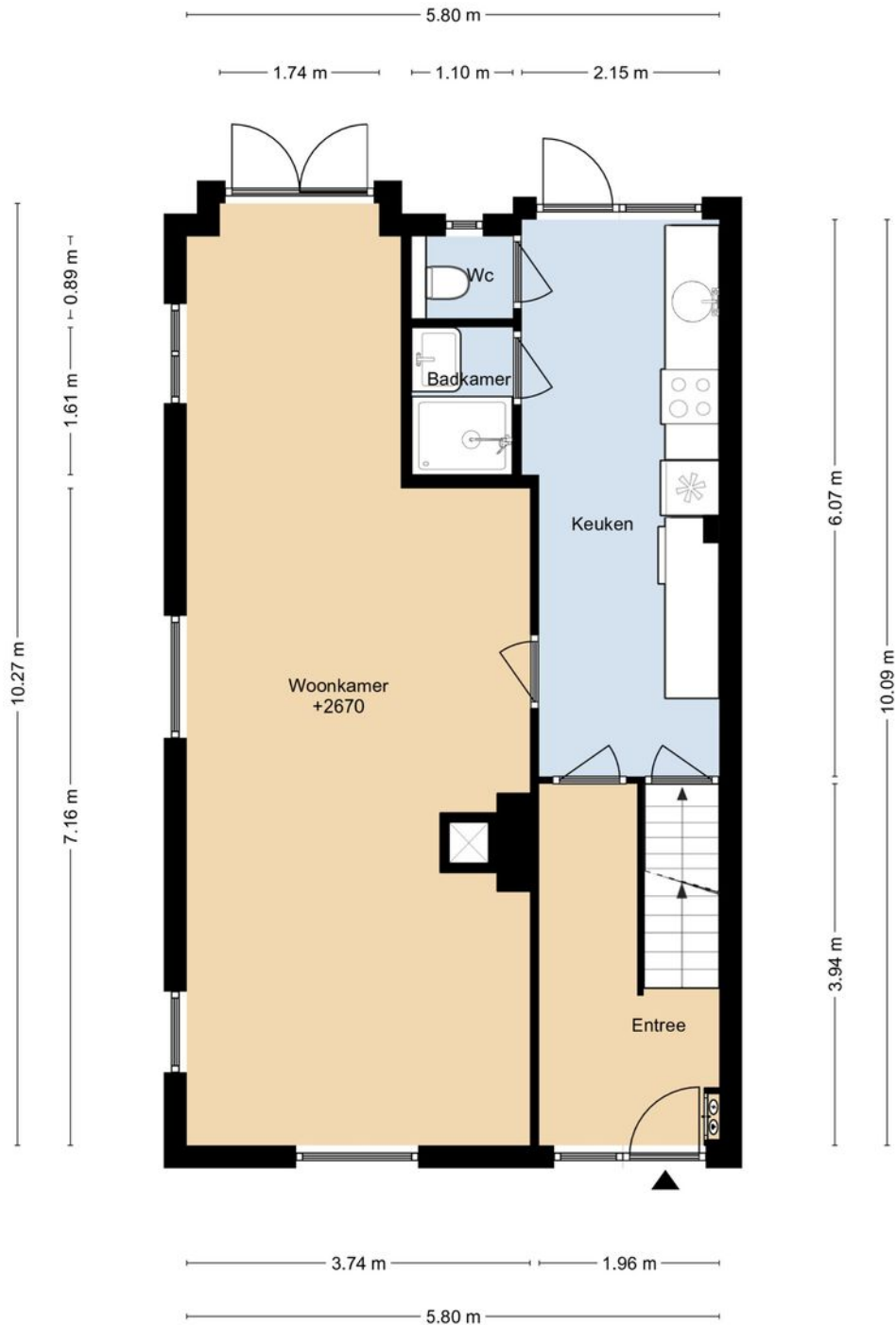
Tekeningen

DREEF 5 SITUATIE



DESE PLANNINGEN ZIJN MET DE PROUWDE OORDEEL
VERBODEN TOEGELIJDEN TOEGELIJDEN
OF ALTERNATIEF RECHTEN AAN HET VERBODEN
© 1999 GROENWEGWERK

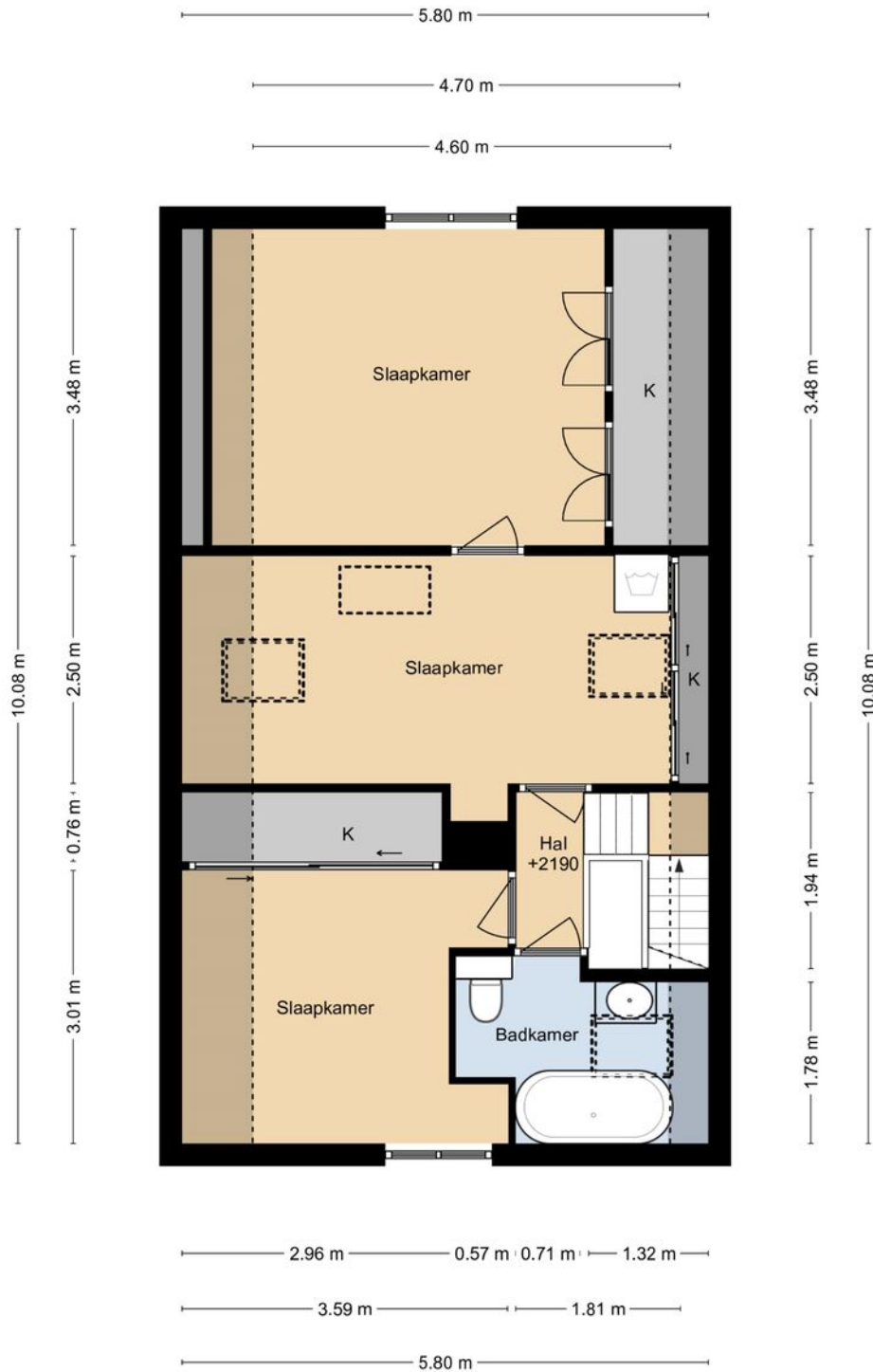
DREEF 5 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

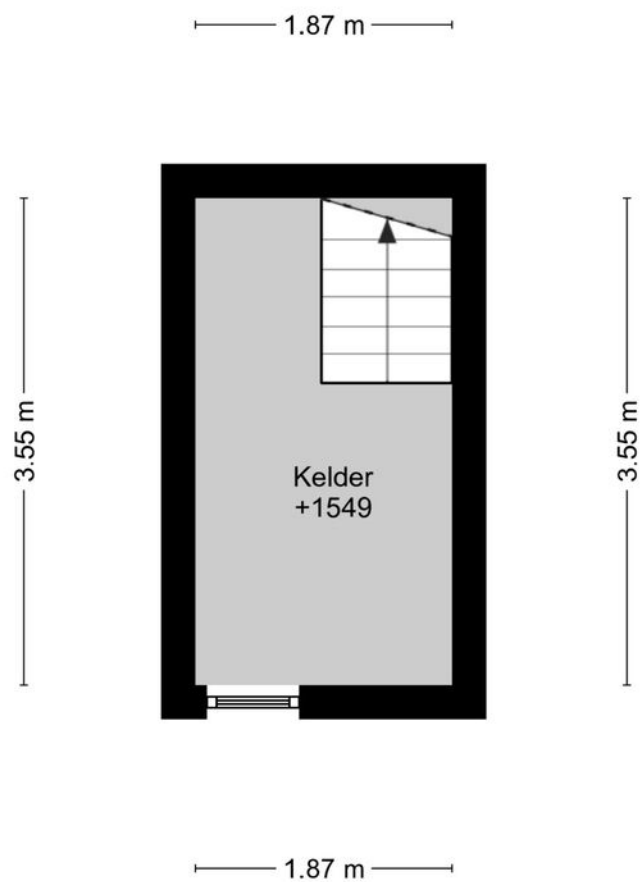
Tekeningen

DREEF 5 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DREEF 5 KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



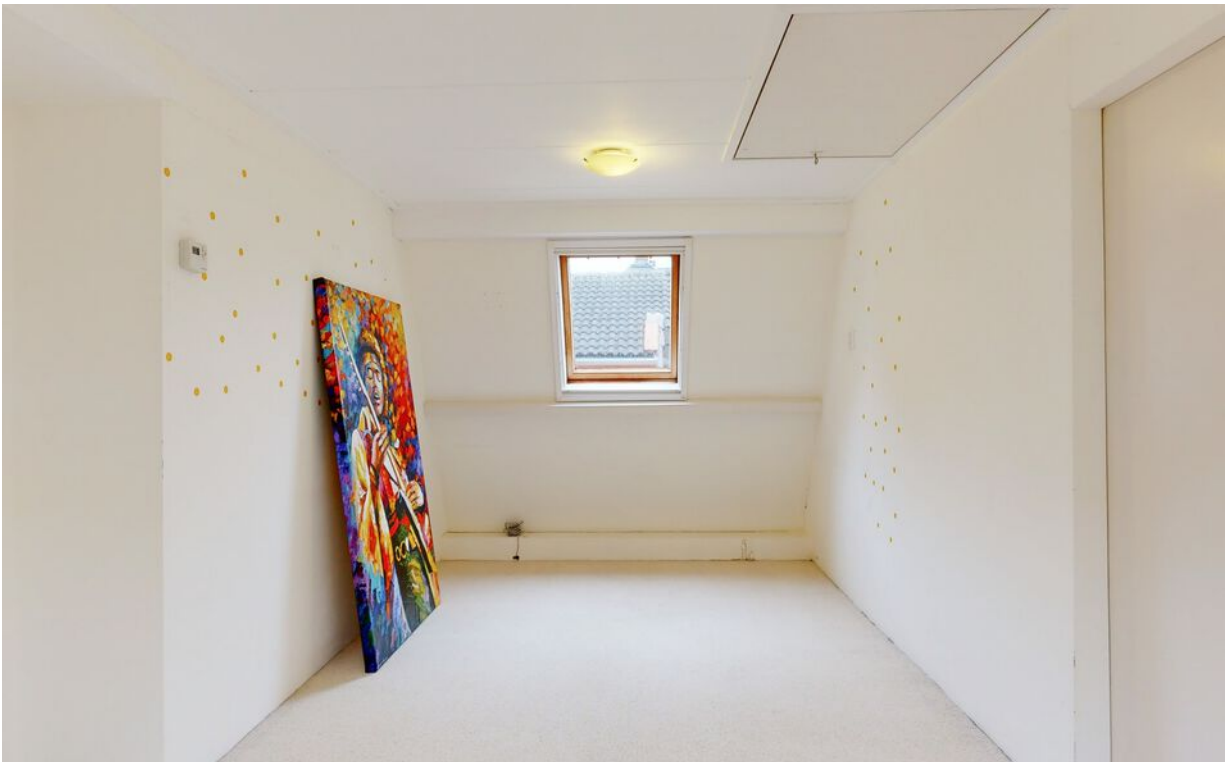
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Dreef 5 4175 AG Haaften

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rumpt
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl