

Welkom bij

Koningsstraat 9 HAAFTEN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Vrijstaand!

Deze royale vrijstaande woning ligt in een aantrekkelijke en rustige woonomgeving en heeft maar liefst vijf slaapkamers met als pré een badkamer en slaapkamer op de begane grond. De woning ligt op korte afstand van de dorpskern met o.a. een supermarkt, bakker en basisscholen. Bovendien liggen de snelwegen A2 en A15 op tien minuten rijafstand.

Wanneer u wilt genieten van rust en natuur bent u na een korte wandeling op de Waalbanddijk met haar vergezichten over de rivier "de Waal" en zijn uiterwaarden als ook het natuurgebied "Crosche Waard".

De indeling van de woning luidt als volgt: begane grond: entree/hal, toiletruimte, kantoor, slaapkamer met luxe badkamer, bijkeuken, woonkeuken voorzien van fraaie keukenunit met inbouwapparatuur, sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar het achtergelegen terras, t.v.-kamer en een in pandig te bereiken garage. Indeling verdieping: overloop, vier slaapkamers, tweede badkamer en een grote hobbyzolder. Rondom de woning heeft u een prachtig aangelegde tuin met gazon, fraaie sierbeplanting, fruitbomen en een mooie vijverpartij. De tuin is gunstig gesitueerd en biedt veel privacy. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning met garage en tuinhuis

Bouwjaar

1986

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

265 m²

Inhoud woonhuis

725 m³

Perceeloppervlakte

685 m²

Vertrekken

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

5

Badkamervoorzieningen

I: ligbad, douchecabine, wastafel, wandcloset
II: douchecabine, wastafel, toilet

Buitenruimte

Ligging

aan rustige weg

Tuin

tuin rondom

Garage

Soort garage

in pandig te bereiken garage

Parkeren

openbaar parkeren en op eigen terrein

Energie

Energieprestatiecertificaat

B, geldig tot 14-12-2030

Isolatie

Verwarming

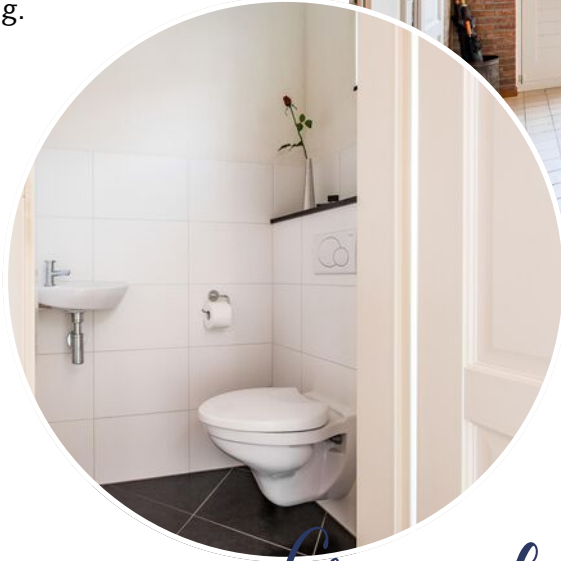
c.v.-ketel (2014) Nefit en zonneboiler, vloerverwarming
keuken, badkamer en woonkamer.



Begane grond

Entree

De entree/vidé geeft toegang tot o.a de woonkeuken, garage, kelder, badkamer en slaapkamer. Tevens is hier de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van een travertin vloer met vloerverwarming, rookkanaal met houtkachel en tuindeuren naar het terras.



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Begane grond

Tv kamer

Deze kamer is bereikbaar via de hal, de woonkamer en de keuken. En is voor diverse doeleinden geschikt.



Begane grond

Woonkeuken

L-vormige keukenunit met granieten werkblad, welke is voorzien van: koelkast, vaatwasser (2022), keramische kookplaat, rvs afzuigkap, combi-oven/magnetron en koffiemachine. Vanuit het raam heeft u zicht op de achtertuin.



Begane grond



Kantoorruimte

De kantoorruimte oogt licht door de aanwezigheid van een groot venster. Met praktische inbouwkast.



Begane grond

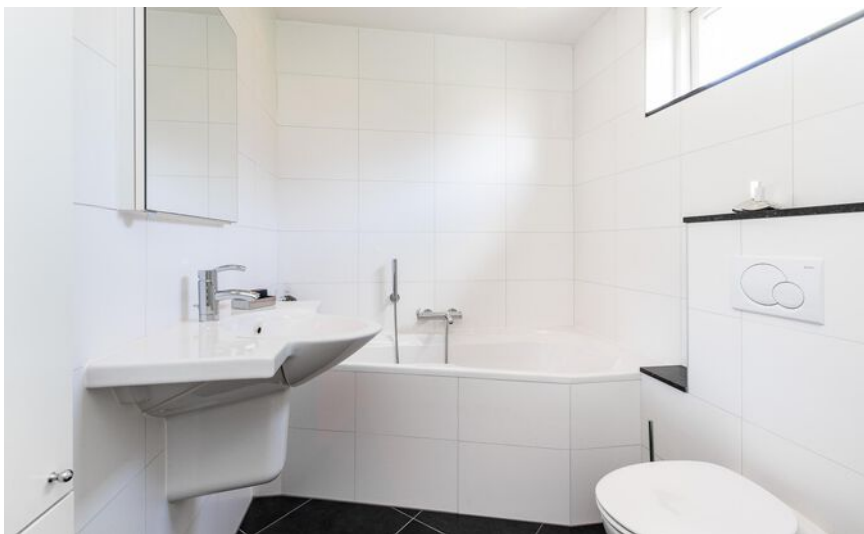
Slaapkamer

Deze ruimte is thans in gebruik als kantoorruimte. Maar kan ook als slaapkamer gebruikt worden mede door de naastgelegen badkamer.



Badkamer

De badkamer is vanuit de bovenstaande ruimte te bereiken en is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel, wandcloset en kolomkast



Begane grond



Begane grond

Bijkeuken

Ruime bijkeuken voorzien van de witgoedaansluitingen en gootsteen. Ook bevindt zich hier de c.v.-ketel. Via een loopdeur is de achtertuin te bereiken.



Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot de vier slaapkamers, de hobbyzolder en de badkamer.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

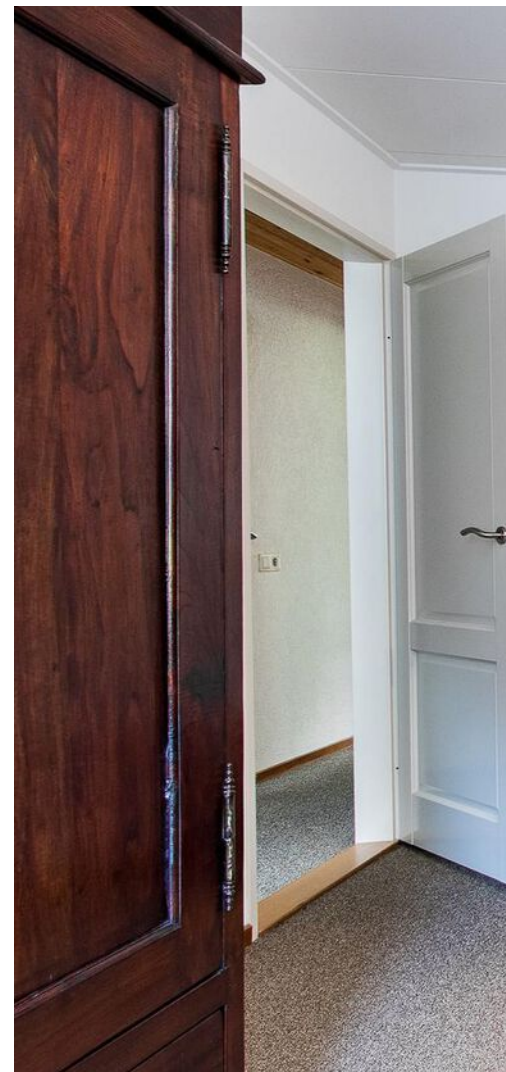
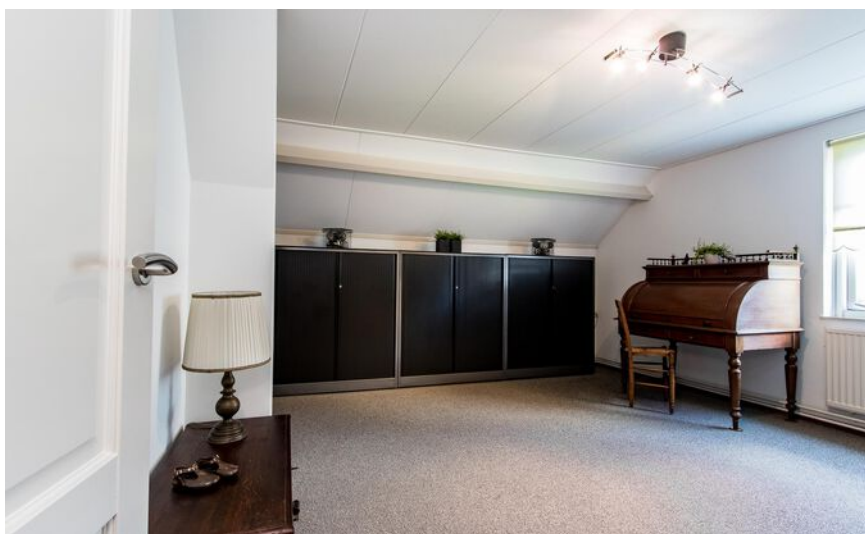
Eerste verdieping

slaapkamers

Hierbij een impressie van de vier slaapkamers op de eerste verdieping.



Twee slaapkamers zijn voorzien van een vlizotrap met toegang tot twee bergzolders.



Eerste verdieping



Eerste verdieping

Slaapkamer

Dit is de vierde slaapkamer en hier bevindt zich eveneens een luik naar de bergzolder.



Eerste verdieping



Badkamer

De badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet, wastafel, spiegelkast, kolomkast en een (Velux) dakvenster. Verwarming vindt plaats middels een radiator.



Eerste verdieping

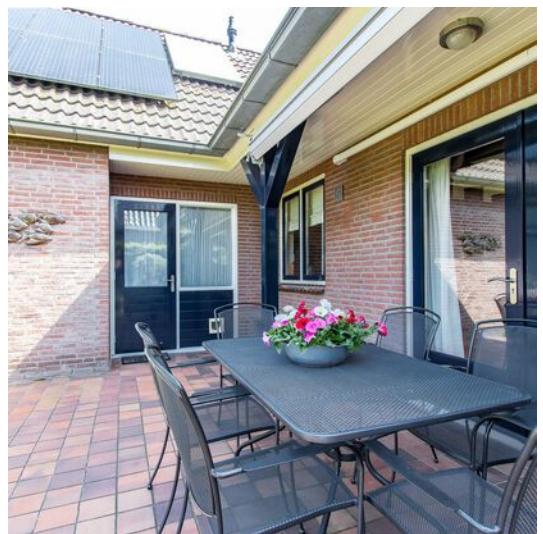
hobbyzolder

Vanaf de overloop is de hobbyzolder bereikbaar. Deze ruimte beschikt aan weerszijden over veel bergruimte. Ook staat hier de zonneboiler opgesteld.





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Bijzonderheden

Alle aansluitingen zoals glasvezel, gas, water, elektra, riolering alsmede cai zijn in het pand aanwezig.

Er is een bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig.

In de tuin bevindt zich een houten tuinhuis (ca. 3.00 x 4.00 m.) met houten vloer en bitumen dakshingles. Dit tuinhuis is voorzien van elektra.

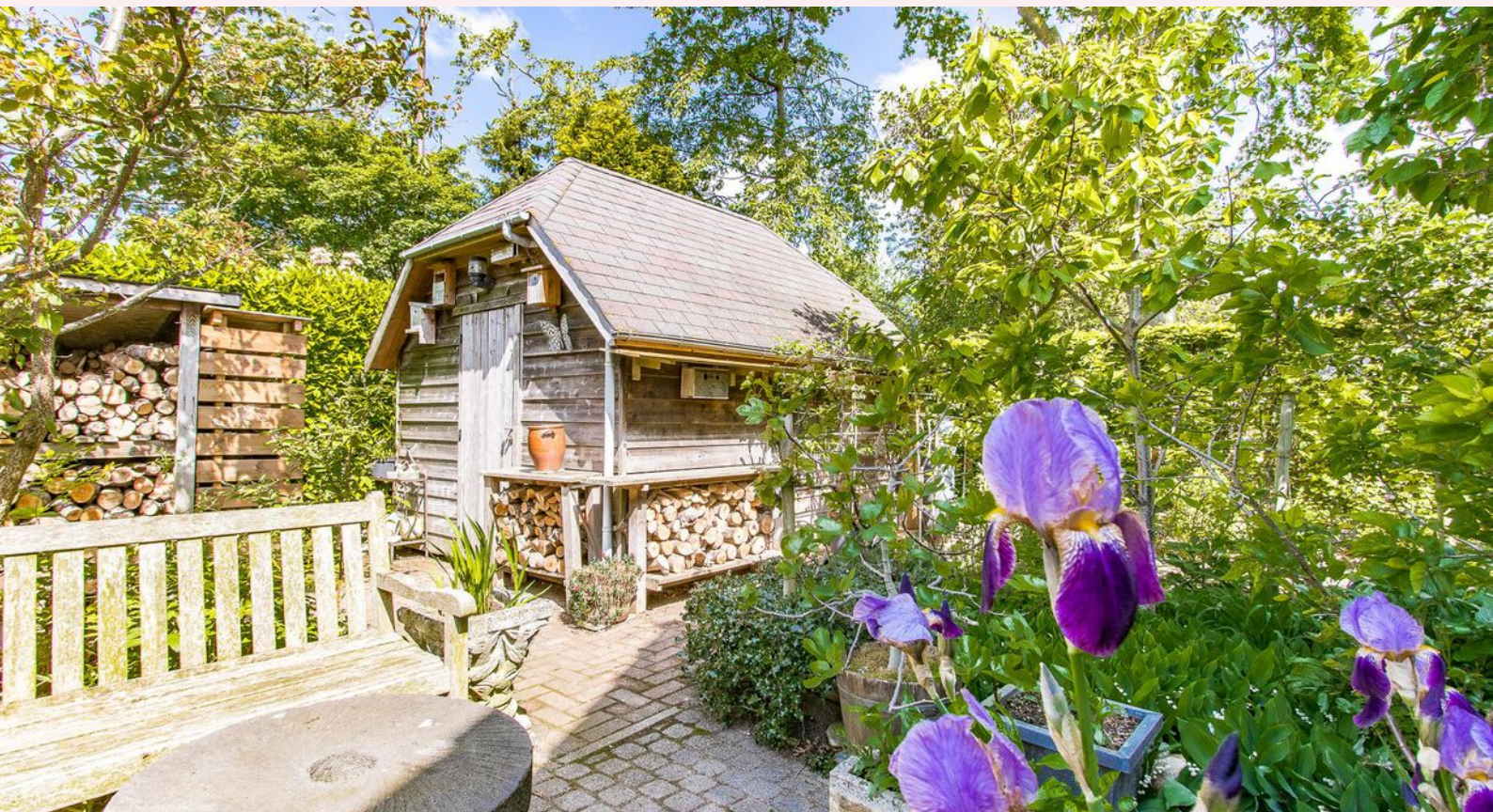
Verder is de tuin fraai aangelegd met sierbestrating, een gazon, fruitbomen, beukenhaag en een vijverpartij.



In 2021 is de woning aan de buitenzijde rondom geschilderd.

- op het dak liggen 17 zonnepalen (2013)
- er is een zonnecollector + 106l boiler (2014)
- sinds maart 2023 zijn er nog 8 zonnepanelen + 3 airco's bijgeplaatst.

De garage is voorzien van houten draaideuren, elektra, water, verwarming en een uitstortgootsteen.



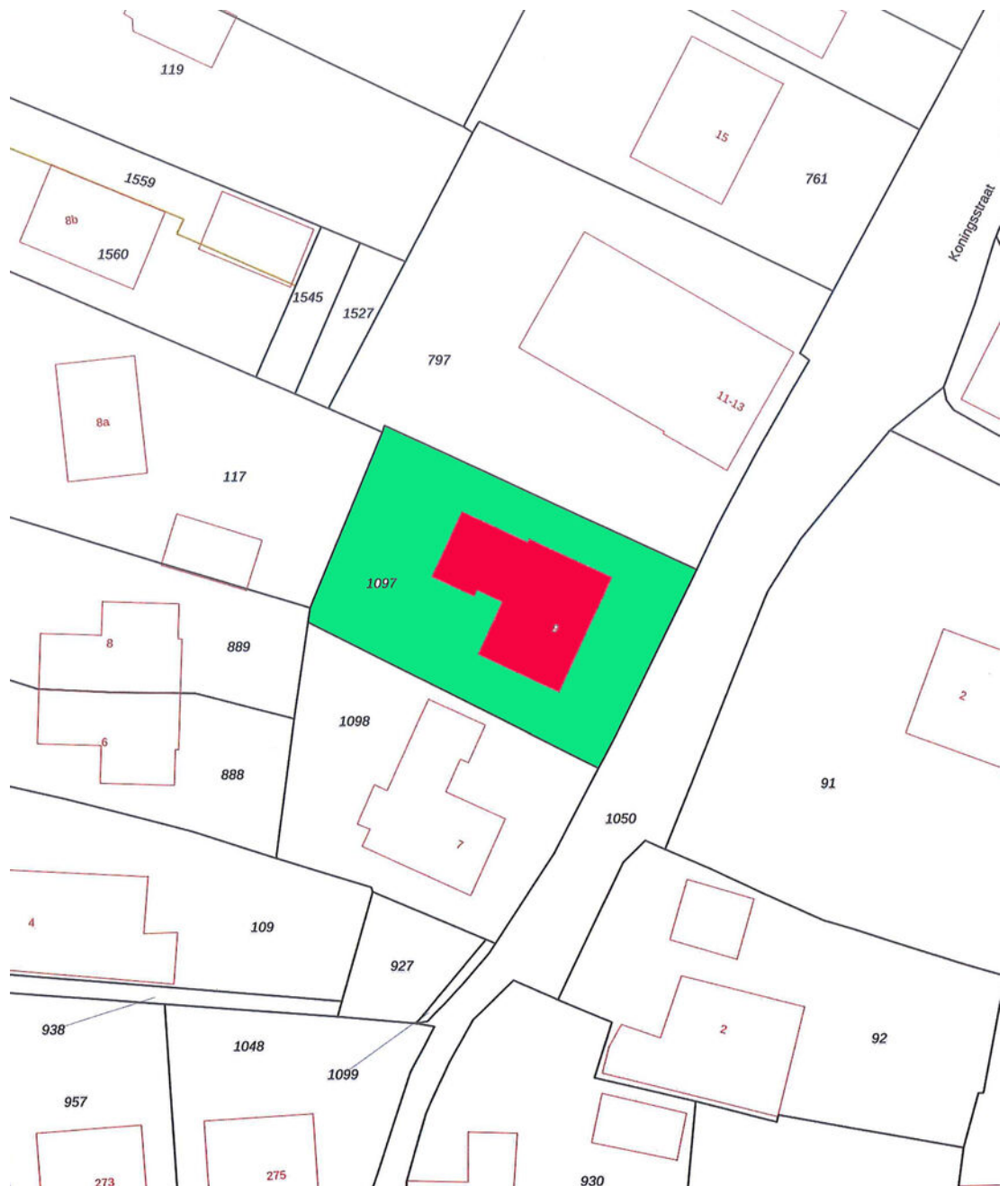
Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Koningsstraat 9
Haaften

Kadastrale gemeente:
Haaften

Sectie: **K**

Nummer:
1097



Plattegrond

Koningsstraat 9 te Haaften
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond

Koningsstraat 9 te Haften
Eerste Verdieping

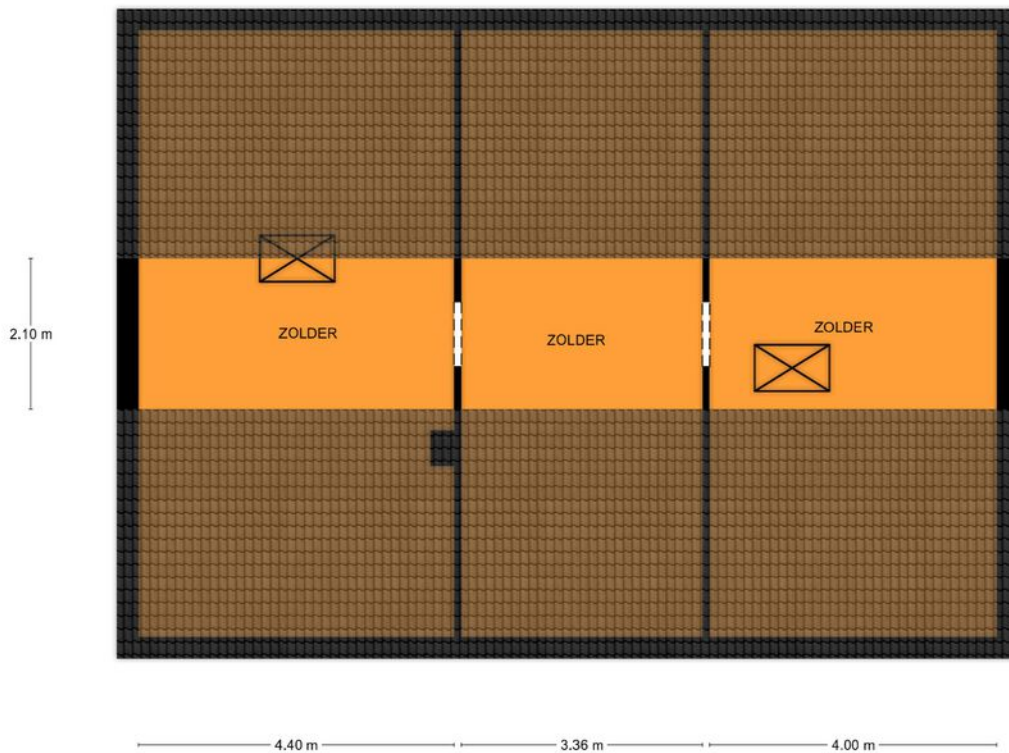


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Koningsstraat 9 te Haften
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

LIJST VAN ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is*) overgenomen	niet van toepassing
Buiten				
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/ beplanting/erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vijver met/zonder vijverpomp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenlantaarns	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tuinhuisje/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- voet van droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- in pandige brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voor)deur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheid				
- veiligheidssloten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering				
- rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën/lamellen				
- begane grond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnrails				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnen				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vitrage				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse horren/rolhorren				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerbedekking/linoleum				
- begane grond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

LIJST VAN ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is*) overgenomen	niet van toepassing
- eerste verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parketvloer/Laminaat				
- begane grond	<input checked="" type="checkbox"/> tv-kamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- eerste verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tweede verdieping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening/CV				
- c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kachel, aantal 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur				
oven/magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vaatwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gaskookplaat/inductie/keramisch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miele koffiemachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting:				
- inbouwverlichting/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen:				
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamer meubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkameraccessoires (planchet, kranen, douchecabine etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met/zonder toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoon:				
- (huis)telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- telefooninstallatie merk:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/Planken:				
- boeken-/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten (*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- werkbank in garage/schuur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig:				
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele lease, huur of huurkoopcontracten, zijn over te nemen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) betreft stalen kasten in garage, kantoor en verdieping

Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. 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 voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

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 ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Een huis kopen of verkopen is meestal een grote beslissing in je leven. Wij helpen je het hoofd koel te houden. En met het zorgvuldig regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Het verkoop- of aankoopproces, het voorlopige koopcontract en wat er gebeurt zodra de potentiële koper of verkoper zich terugtrekt. Zaken waar jij je liever niet druk over wilt maken. Dat hoeft ook niet. Dat doen wij.

Inmiddels bijna 25 jaar ben ik met heel veel liefde en plezier werkzaam in de makelaardij. Ik beoefen mijn vak met zorg en passie. Ik heb geen werk maar een hobby, hoor je mij regelmatig zeggen! Er is niets leuker om mensen te begeleiden met het realiseren van hun dromen. Een huis is zo bepalend voor hoe jij je voelt. Je koopt immers geen huis maar een thuis.

In 2013 kreeg ik de kans om mijn eigen kantoor te openen in Zaltbommel. Dit is gevestigd in een prachtig monumentaal pand in de binnenstad.

Je bent er van harte welkom!

Wil je meer weten over mij?

Kijk dan ook eens op mijn website www.marionblom.com



Marion Blom

Kantoor Zaltbommel

Gasthuisstraat 32 Zaltbommel

E zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl

T 0418 - 540111



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel