

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 725.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

2de Poortstraat 5
Hoef En Haag



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2019
Woonoppervlakte	172 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Inhoud	637 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Hoekwoning met vrij uitzicht, een royaal woonoppervlak, moderne woonkeuken en een diepe achtertuin.

Deze moderne hoekwoning uit 2019 biedt een combinatie van ruimte, energiezuinigheid, hoogwaardige afwerking én een prachtige (autoluwe) ligging vrijwel direct aan de Meander. Dankzij het vrije uitzicht aan de voorzijde en de achtertuin van meer dan 100 m² voelt deze woning uitzonderlijk ruimtelijk en licht. Met ca. 172 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers (6 mogelijk), een stijlvolle woonkeuken en eigentijdse afwerking is dit een woning die volledig aansluit op de woonwensen van nu. De woning is volledig geïsoleerd, uitgerust met HR+++ glas, 10 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping.

Hoef en Haag ligt centraal tussen Utrecht, Houten en Vianen. Dagelijkse voorzieningen zoals de dorpswinkel, kapper en PLUS-supermarkt bevinden zich op loopafstand. Daarnaast zijn er diverse speelplekken, veel groen en water in de wijk en ligt de Meander letterlijk voor de deur. Ook de recreatieplas Everstein en de uiterwaarden van de Lek zijn nabij. De ligging dicht bij de A2 en A27 zorgt voor uitstekende verbindingen richting de rest van de Randstad.

Indeling:

Begane grond:

De ruime hal van ca. 8 m² geeft toegang tot de woonkamer en woonkeuken. De leefruimte van ca. 52 m² strekt zich uit over ruim 11,7 meter en is dankzij de hoekligging en vele ramen heerlijk licht. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht richting de Meander, een groot pluspunt in deze populaire wijk.

Aan de achterzijde ligt de moderne woonkeuken, die is ingericht als ideale plek voor koken en samenzijn. Het kook-/spoeiland beschikt over een kookkraan, vaatwasser, vijf pitsgasstel, ruim werkblad en een bar met zitplekken. De wandopstelling biedt een grote koelkast, vriezer, oven en extra kastruimte, afgewerkt met een strakke ombouw. Het verlaagde plafond boven het eiland met geïntegreerde verlichting en afzuiging geeft de keuken een rustige, hoogwaardige uitstraling.

De gehele begane grond is voorzien van gladde wanden en plafonds en een moderne visgraat-PVC-vloer met vloerverwarming.

“

Hoef en Haag ligt centraal tussen Utrecht, Houten en Vianen.



OMSCHRIJVING *Woning*

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van ca. 20, 14 en 7 m². De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens vrij uitzicht en biedt ruimte om — indien gewenst — twee kamers te creëren.

Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, een groot gemak voor het dagelijks gebruik.

De moderne badkamer van ca. 8 m² is uitgerust met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met meubel, verlichte en verwarmde spiegel en een elektrische designradiator.

Tweede verdieping:

De ruime voorzolder van ca. 17 m² is ingericht met witgoedaansluitingen, CV-ketel (Intergas, 2019), mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. De vierde slaapkamer van ca. 26 m² is verrassend licht door de dakkapellen aan voor- en achterzijde en ook hier bestaat de mogelijkheid om de ruimte te verdelen in twee kamers.

Via de vlizotrap bereik je de ruime vliering, een uitstekende opslagruimte.

Tuin:

De achtertuin van ca. 108 m² is een van de absolute hoogtepunten van de woning. Dankzij de diepte van ca. 13 meter en breedte van ca. 8,5 meter is er altijd een fijne plek in de zon te vinden, ondanks de noordoostelijke ligging. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, groenborders en grasstroken. Aan de achterzijde bevindt zich een houten overkapping (2019) met plek om ontspannen te zitten of te dineren.

Verder vind je achterin de tuin een berging van ca. 7 m² voor extra opbergruimte en een praktische achterom.



“
Ca. 172 m²
woonoppervlakte, vier
volwaardige slaapkamers (6
mogelijk).”



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op

Scan de QR code

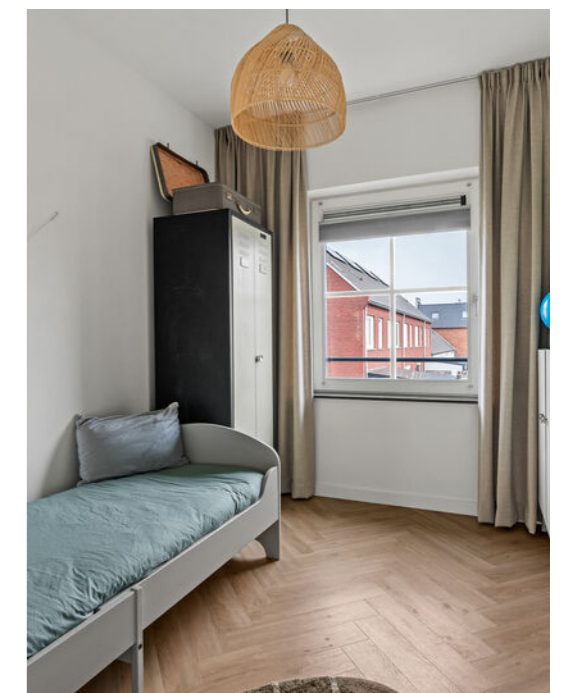
Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen





KENMERKEN

Ligging	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel



BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden:

- Hoekwoning uit 2019 met ca. 172 m² woonoppervlak;
- Vrij uitzicht en ligging vrijwel direct aan de Meander;
- Moderne woonkeuken met kook-/spoeleiland;
- Vier ruime slaapkamers (mogelijkheid tot 6 kamers);
- Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping;
- Volledig geïsoleerd, HR+++ glas en 10 zonnepanelen;
- Houten kozijnen op de begane grond en eerste verdieping, kunststof kozijnen op de tweede verdieping;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023 & gevels gereinigd in 2024;
- Diepe achtertuin met overkapping (2019), berging en achterom.

Aanvaarding: In overleg

Energielabel: A

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Hoef en Haag vind je op Funda.



Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“

Vrij uitzicht en ligging
vrijwel direct aan de
Meander.



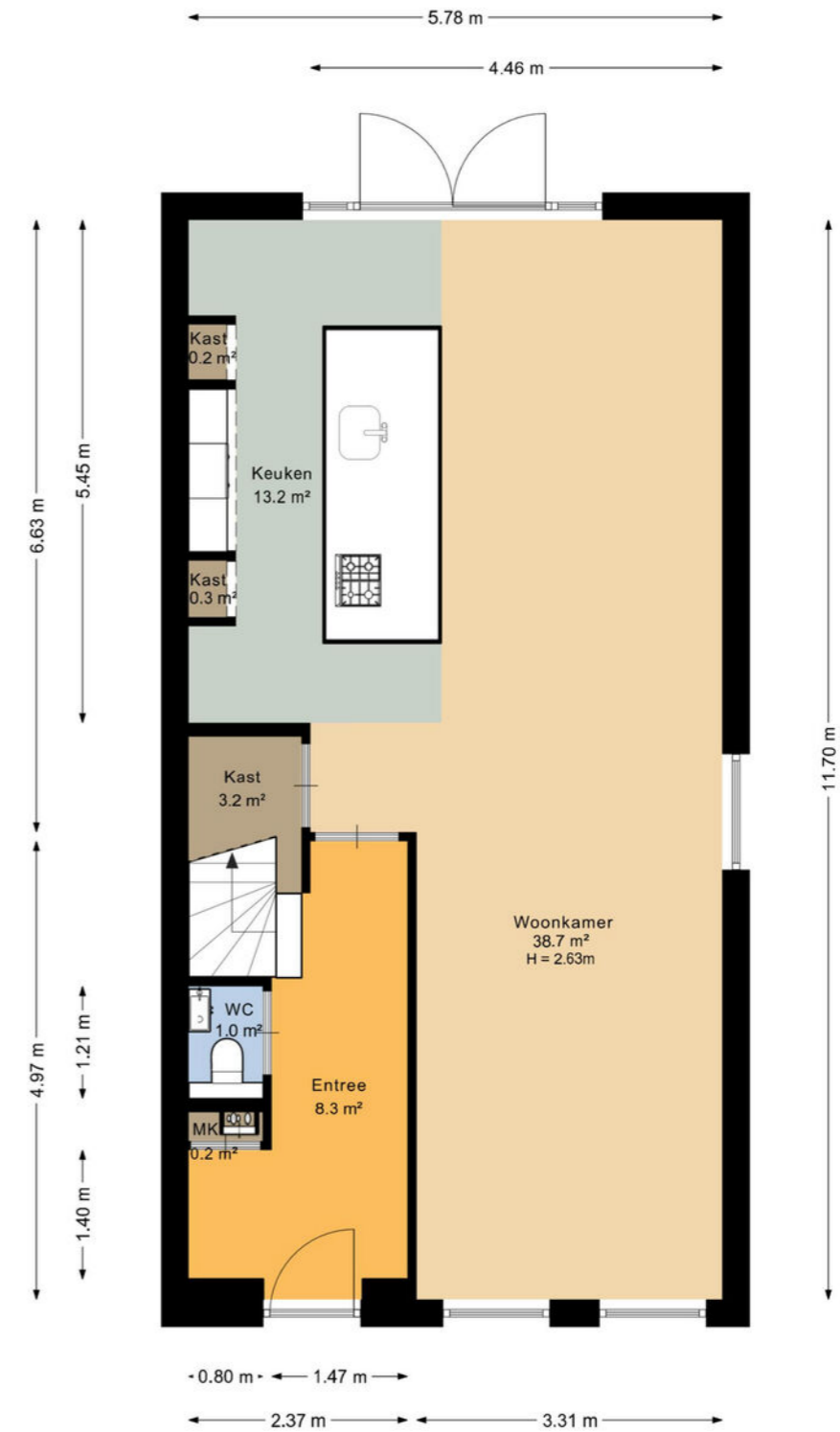






PLATTEGROND *Woning*

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag
Begane grond

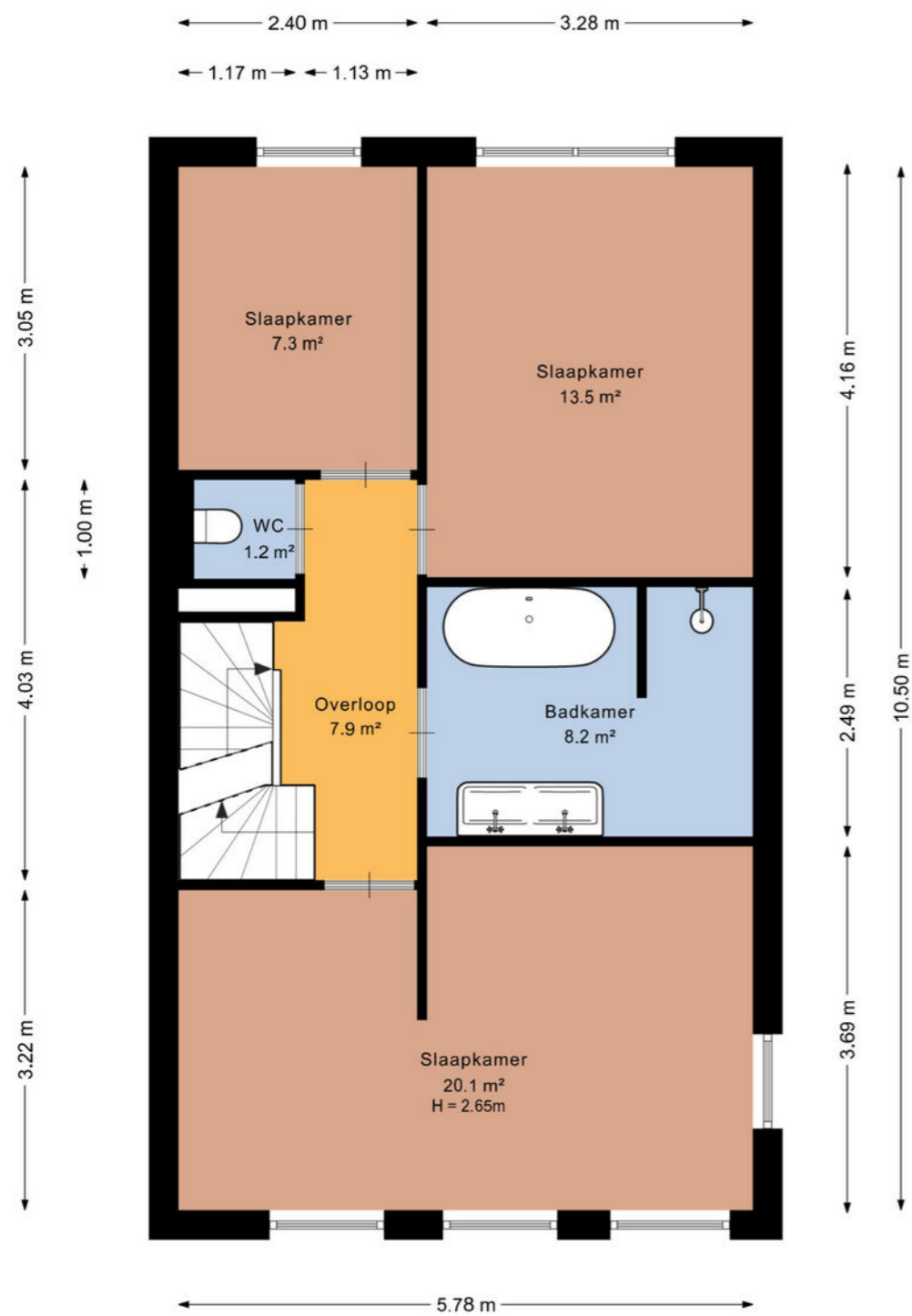


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag
Tweede verdieping

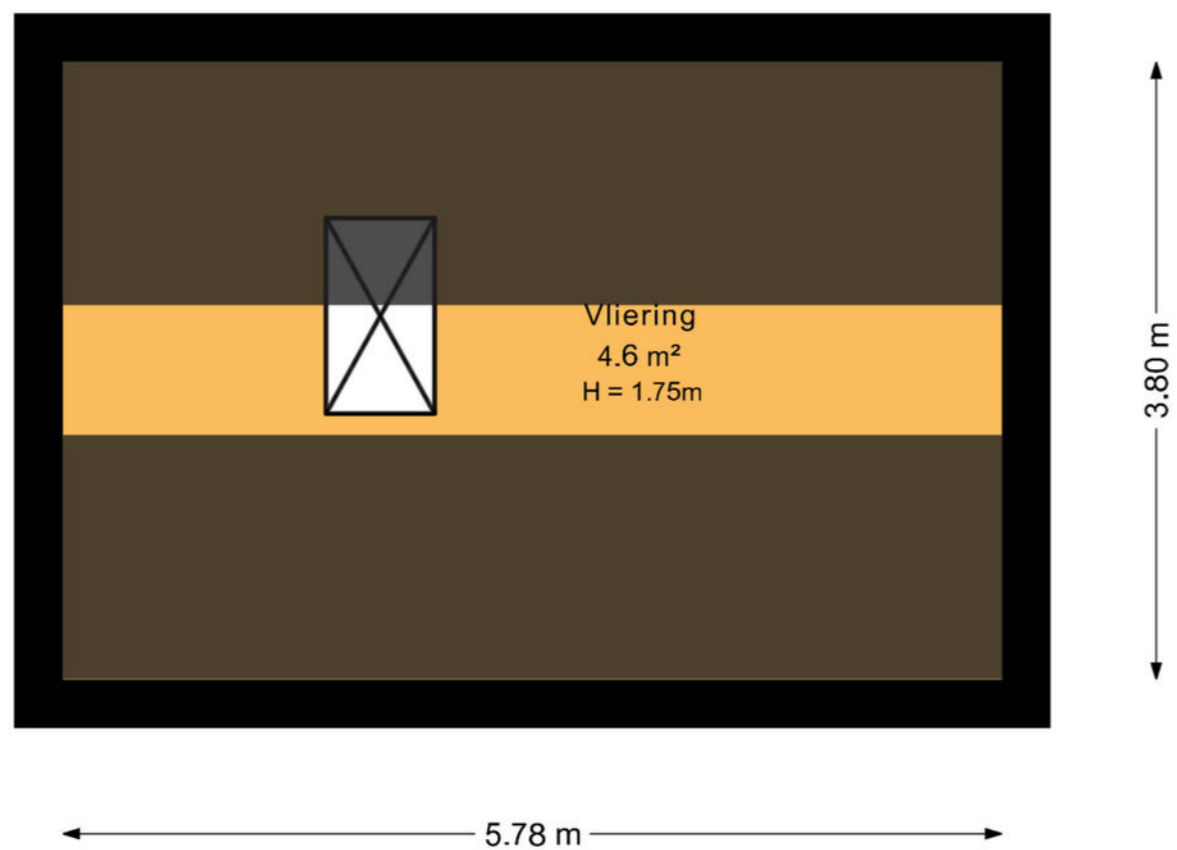


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag Vliering

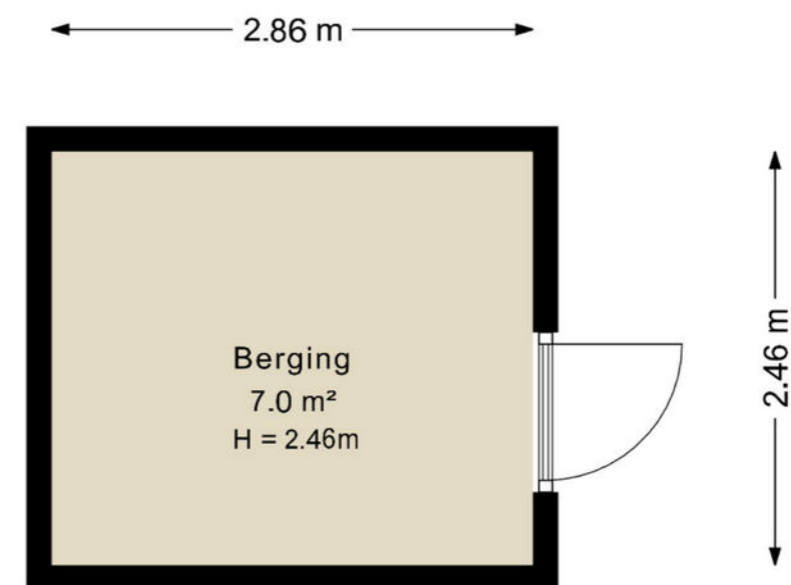


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag Berging

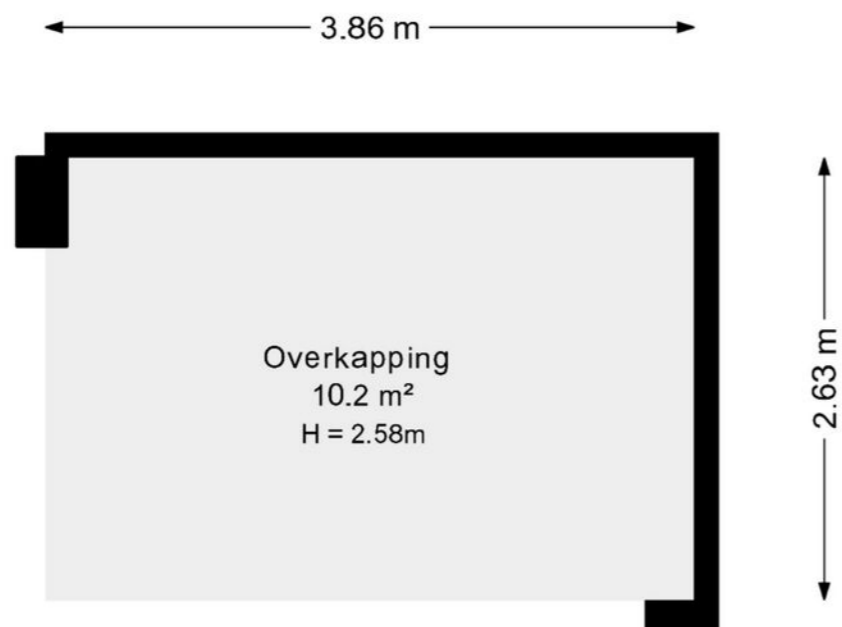


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

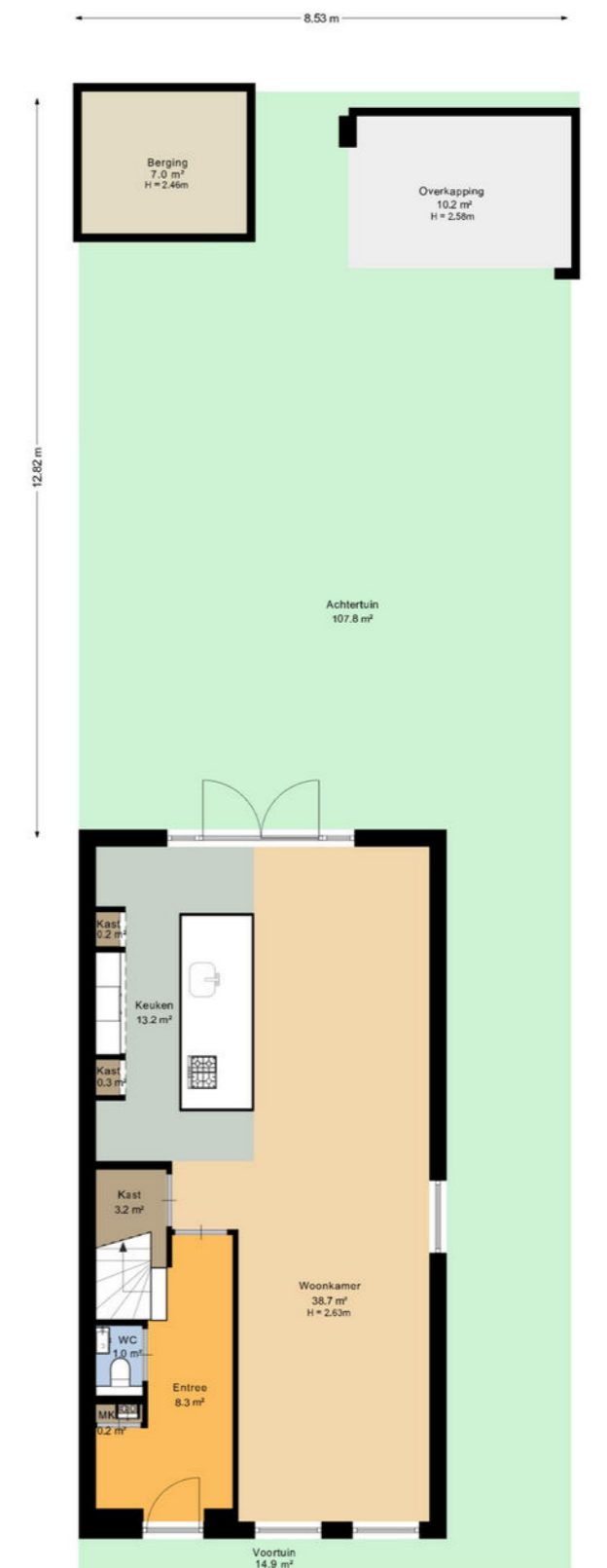
2de Poortstraat 5, Hoef en Haag Overkapping



PLATTEGROND

Woning

2de Poortstraat 5, Hoef en Haag Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 1300
Eigendom Volle eigendom

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

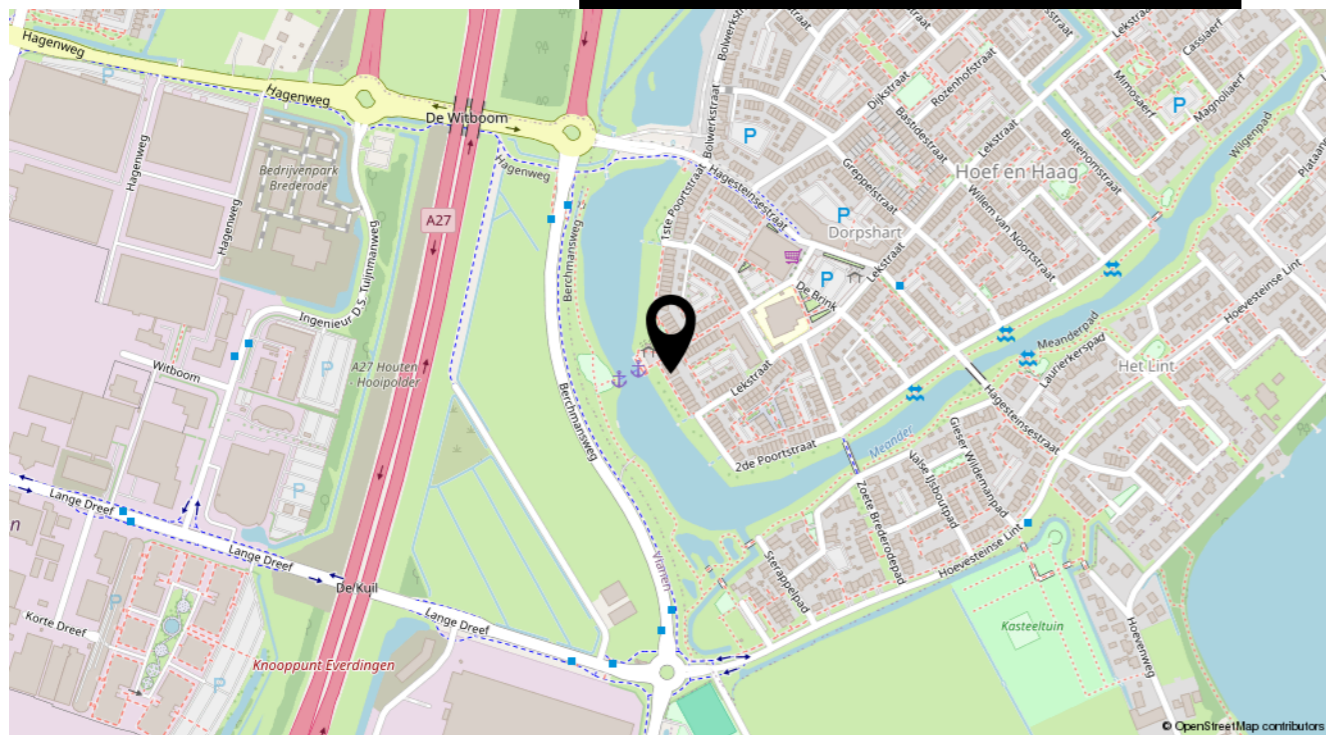
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hoef en Haag is een nieuwe woonwijk gelegen tussen de dorpen Vianen en Hagestein. Het is een groene woonomgeving met veel waterpartijen en natuur. Hoef en Haag bestaat uit verschillende wijken, zoals Het Dorpshart, De Erven, De Erven-Oost, Het Lint en De Erven-West. Wonen in Hoef en Haag betekent wonen in een duurzame en moderne omgeving. Er is veel aandacht besteed aan het groen in de wijk. Zo zijn er verschillende parken en groenstroken aangelegd waar bewoners kunnen wandelen, fietsen en ontspannen. Hoef en Haag is zeer kindvriendelijke. Er zijn verschillende speeltuinen en er is een basisschool aanwezig. Daarnaast is er een actieve buurtvereniging die verschillende activiteiten organiseert voor jong en oud. Kortom, wonen in Hoef en Haag is wonen in een groene, duurzame en kindvriendelijke omgeving met goede bereikbaarheid en verschillende voorzieningen in de buurt.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Mirjam Groen



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Voorstraat 54, 4132 AS Vianen
vianen@dekeizersmit.nl | 0347 751 170 | dekeizersmit.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur