

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



Vraagprijs € 635.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

1ste Graaf van Hollanddijk 27  
Hoef En Haag



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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	2020
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Ruime en instapklare hoekwoning op een ruim perceel van 200 m<sup>2</sup>.

Aan de 1ste Graaf van Hollanddijk 27 in Hoef en Haag woon je in een moderne hoekwoning met een prettige combinatie van ruimte, licht en een verzorgde afwerking. De woning heeft circa 127 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Door de hoekligging profiteert de begane grond van extra daglicht, onder meer via het zijraam in de woonkamer.

De leefruimte is praktisch en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde ligt de open keuken, geplaatst in twee tegenover elkaar gelegen delen en voorzien van onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-magnetron en combi-stoomoven. De woonkamer sluit aan op de serre aan de achterzijde, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Dit geeft de begane grond net wat extra gebruiksmogelijkheden, zeker in het voorjaar en de zomer.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. De tweede verdieping biedt daarnaast een volwaardige zolderkamer, een separate berging en extra bergruimte achter de knieschotten. Daarmee is de woning geschikt voor verschillende woonwensen: van een gezin met jonge kinderen tot kopers die behoefte hebben aan een extra werk-, logeer- of hobbykamer.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed voorbereid. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 13 zonnepanelen, aangesloten op glasvezelinternet en beschikt over vloerverwarming op alle verdiepingen, waarbij ieder vertrek een eigen thermostaat heeft. In combinatie met energielabel A past dit goed bij het jonge bouwjaar van de woning.

De woning ligt in het jonge dorp Hoef en Haag, waar rustig wonen, groen en dagelijkse voorzieningen mooi samenkomen. Voor een wandeling of rondje buiten liggen de recreatieplas van Everstein, het Hagesteinse Bos en de uiterwaarden van de Lek op circa vijf minuten loopafstand. Ook de historische binnenstad van Vianen is gemakkelijk bereikbaar en de uitvalswegen naar de A2 en A27 liggen op korte afstand.

“

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 13 zonnepanelen en beschikt over vloerverwarming





# OMSCHRIJVING *Woning*

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en een glasdeur naar de woonkamer. De woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft door de hoekligging een extra zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Onder de trap is een praktische provisiekast aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De keuken is opgesteld in twee tegenover elkaar gelegen delen en beschikt over diverse opberglades, bovenkasten, een spoelgedeelte met onderliggende vaatwasmachine, een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron en combi-stoomoven. Vanuit de woonkamer biedt de schuifpui toegang tot de serre, die een fijne beschutte plek vormt richting de tuin.

### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn circa 15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> groot. De badkamer is compleet ingericht met een douchecabine met dubbele douchekop, een tweede toilet, designradiator en een breed wastafelmeubel met twee wastafels, softclose lades, spiegel en elektrapunten.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een zolderkamer van circa 14 m<sup>2</sup>, een berging van circa 9 m<sup>2</sup> en een vaste kast met daarin de warmtepomp. De zolderkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van twee dakramen. Achter de knieschotten is daarnaast extra bergruimte aanwezig.

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-



“

De lichte keuken beschikt onder andere over een vaatwasmachine, een inductiekookplaat, combi-magnetron en combi-stoomoven



# OMSCHRIJVING

*Woning*



## Tuin:

De achtertuin ligt op het noordwesten en is bereikbaar via de serre, het achterom en de zijtuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een vrijstaande houten berging en een overkapping. Hierdoor zijn er meerdere plekken om beschut of juist open buiten te zitten. De hele dag is ergens wel zon in de tuin te vinden!

## Bijzonderheden:

- Moderne hoekwoning in het jonge dorp Hoef en Haag;
- Bouwjaar 2020;
- Serre aan de achterzijde en overkapping in de tuin;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- 13 zonnepanelen aan de voorzijde en 1 op de berging.

## Aanvaarding: In overleg

Energielabel: A (afgegeven in 2020, mogelijk A+++ of A++++ bij herkeuring)

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

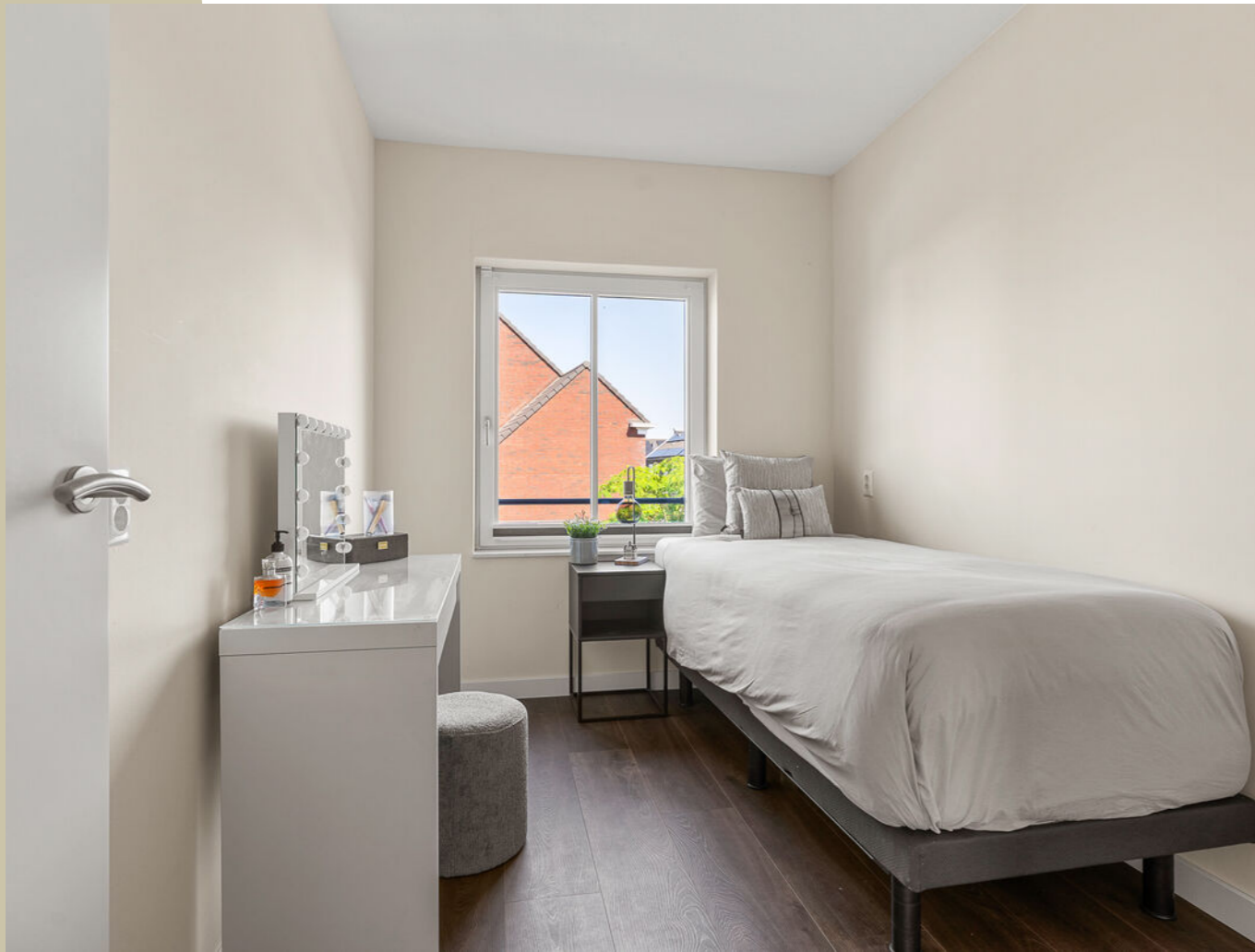
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

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

//

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers (15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> groot) en de badkamer bereikbaar







## KENMERKEN

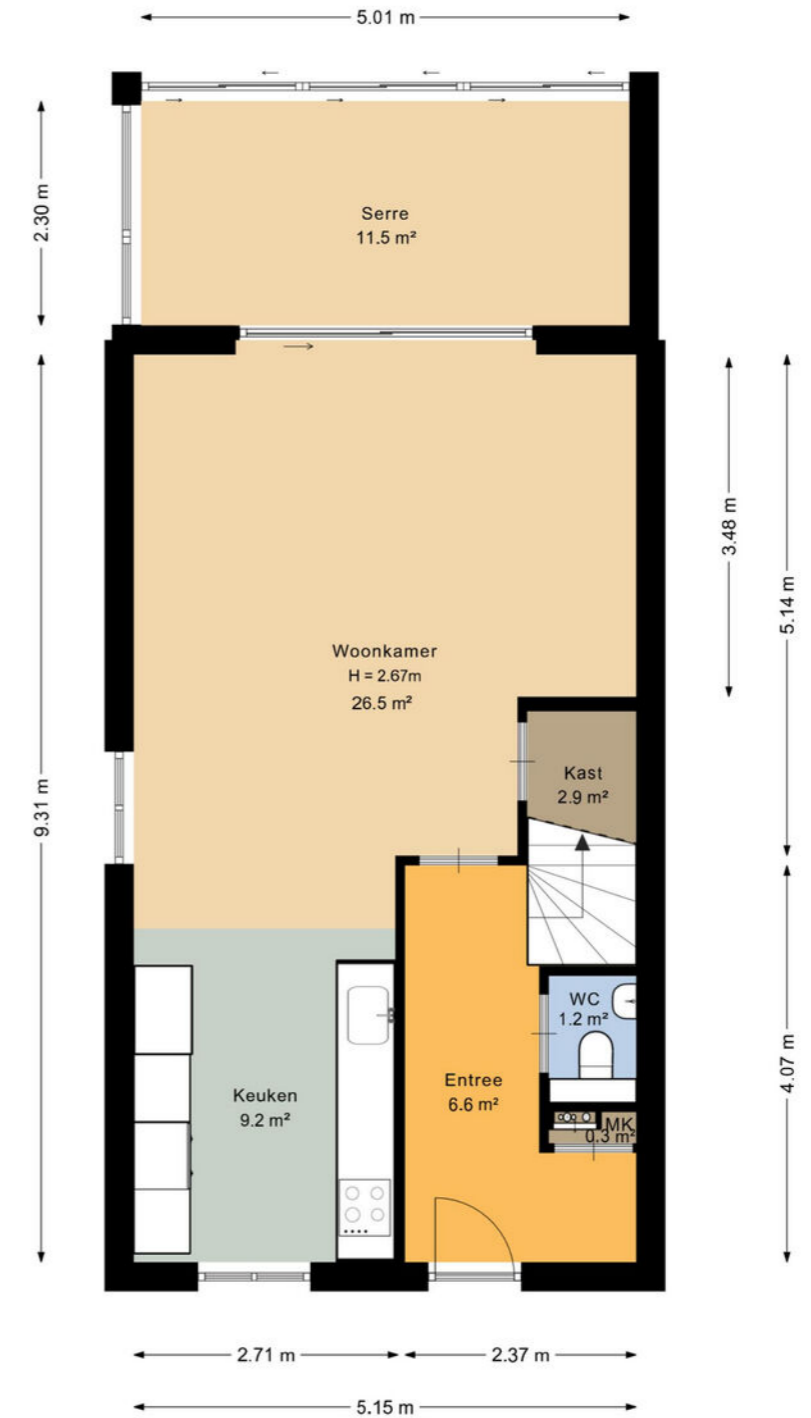
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom





# PLATTEGROND *Woning*

1ste Graaf van Hollanddijk 27 - Hoef en Haag  
Begane grond

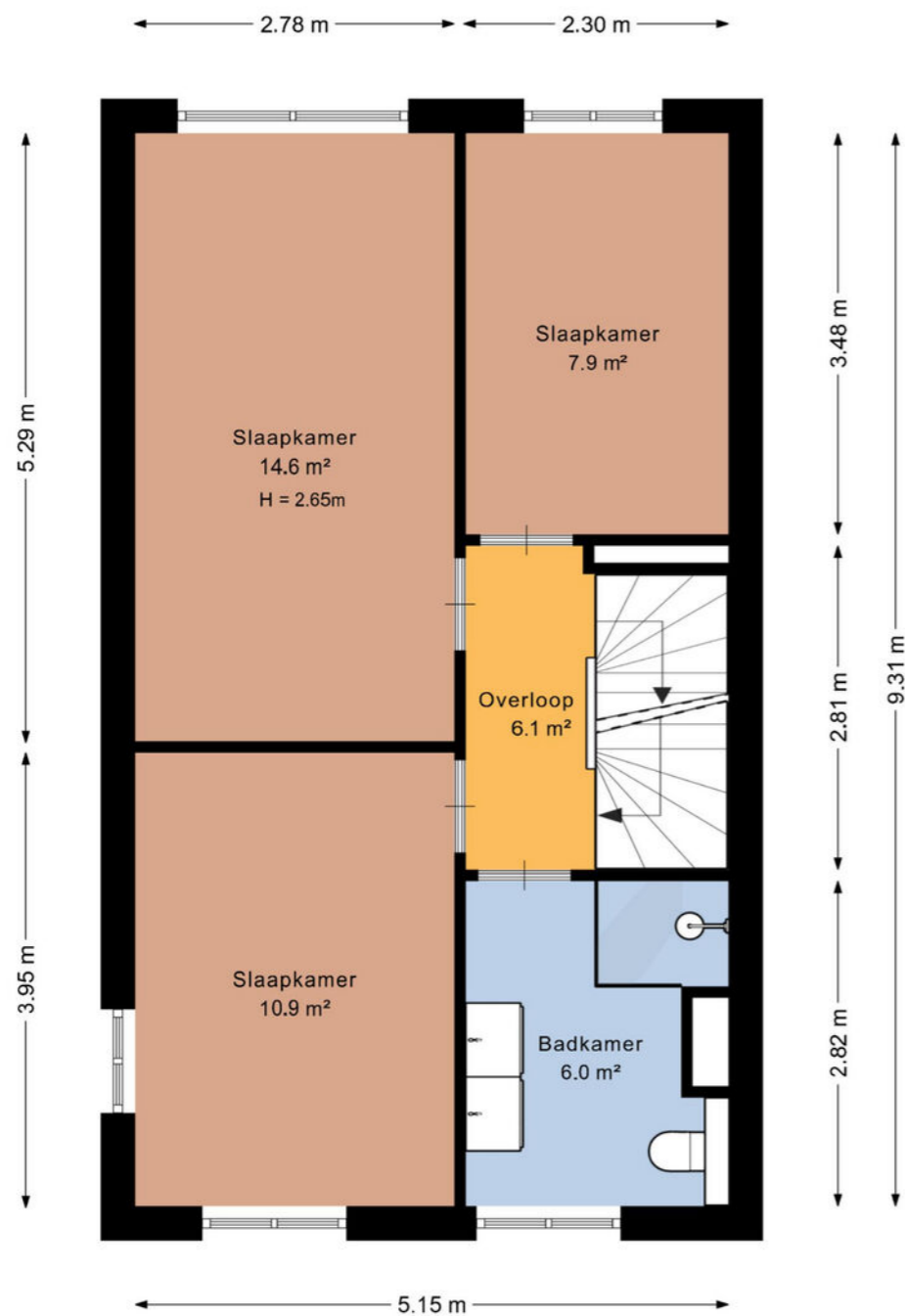


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

1ste Graaf van Hollanddijk 27 - Hoef en Haag  
Eerste verdieping

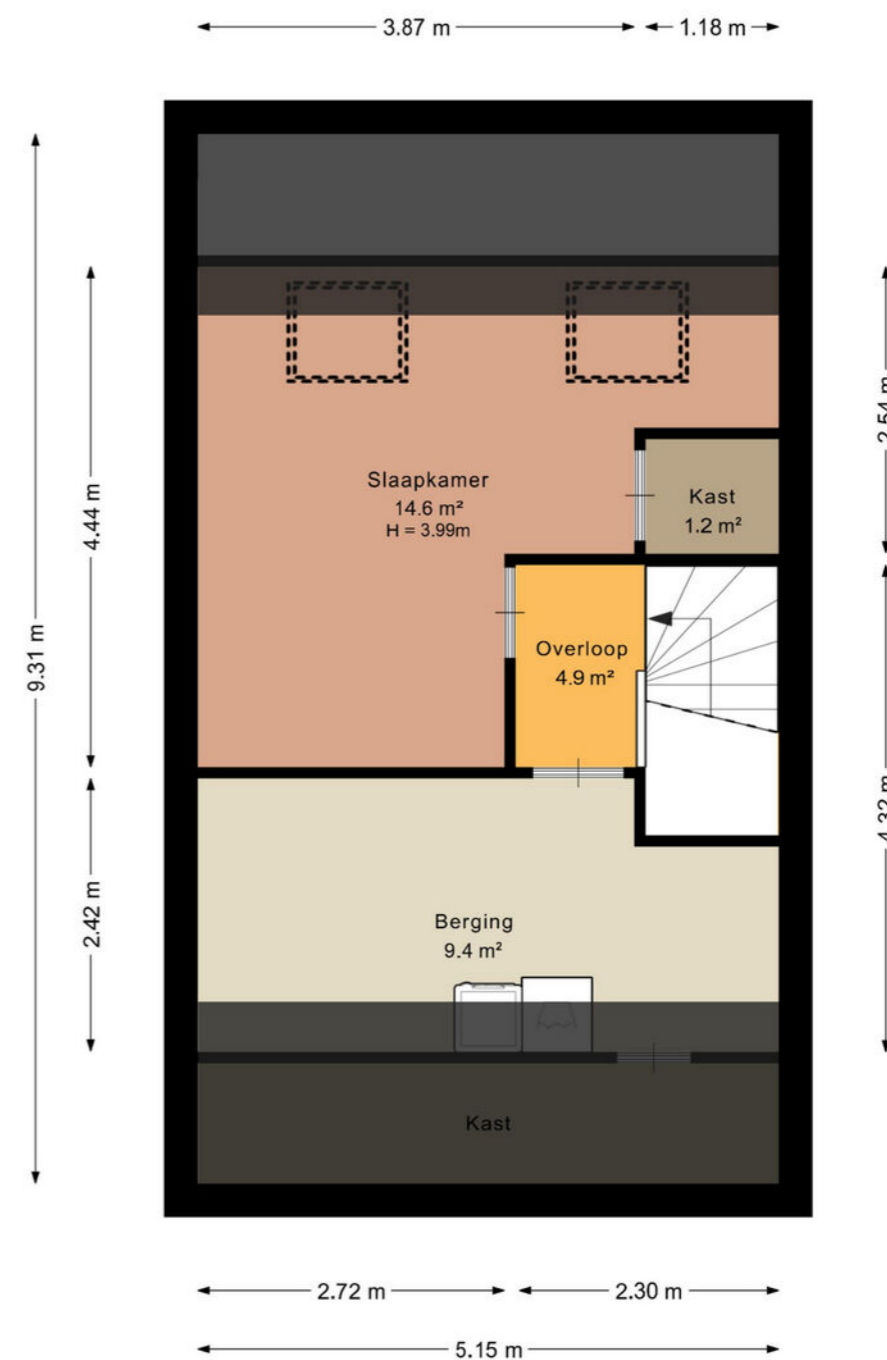


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

1ste Graaf van Hollanddijk 27 - Hoef en Haag  
Tweede verdieping

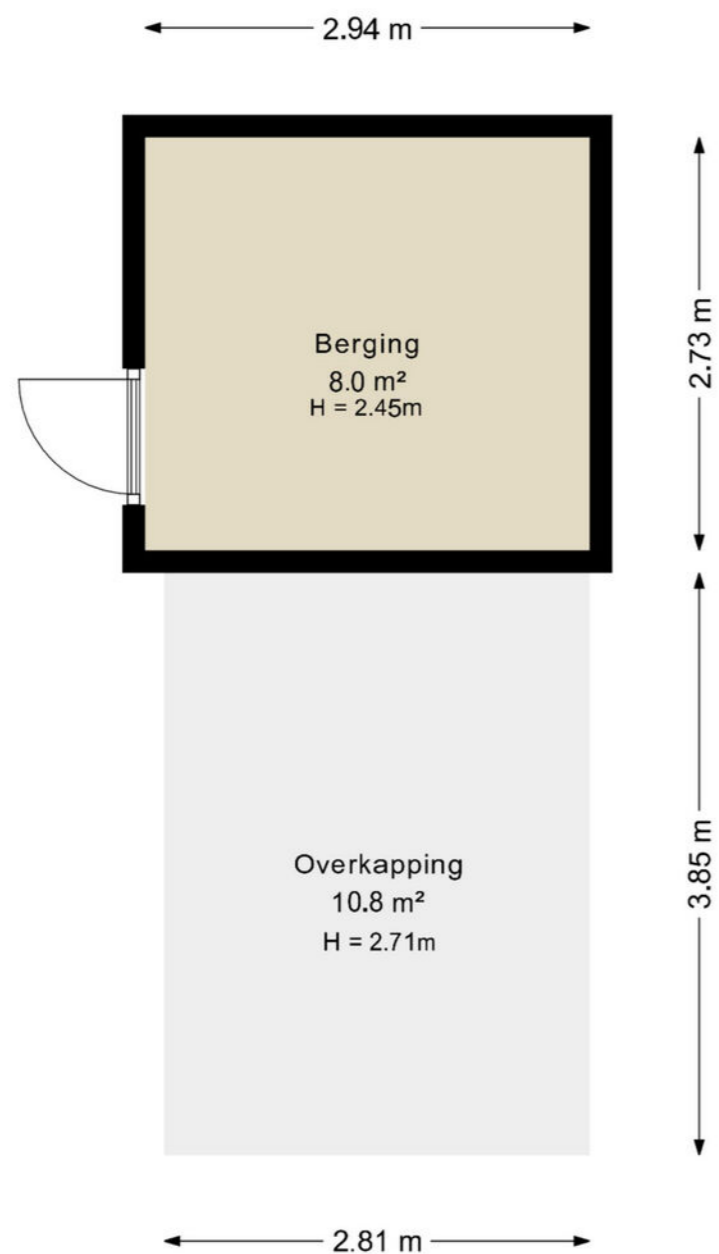


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## 1ste Graaf van Hollandijk 27 - Hoef en Haag Berging



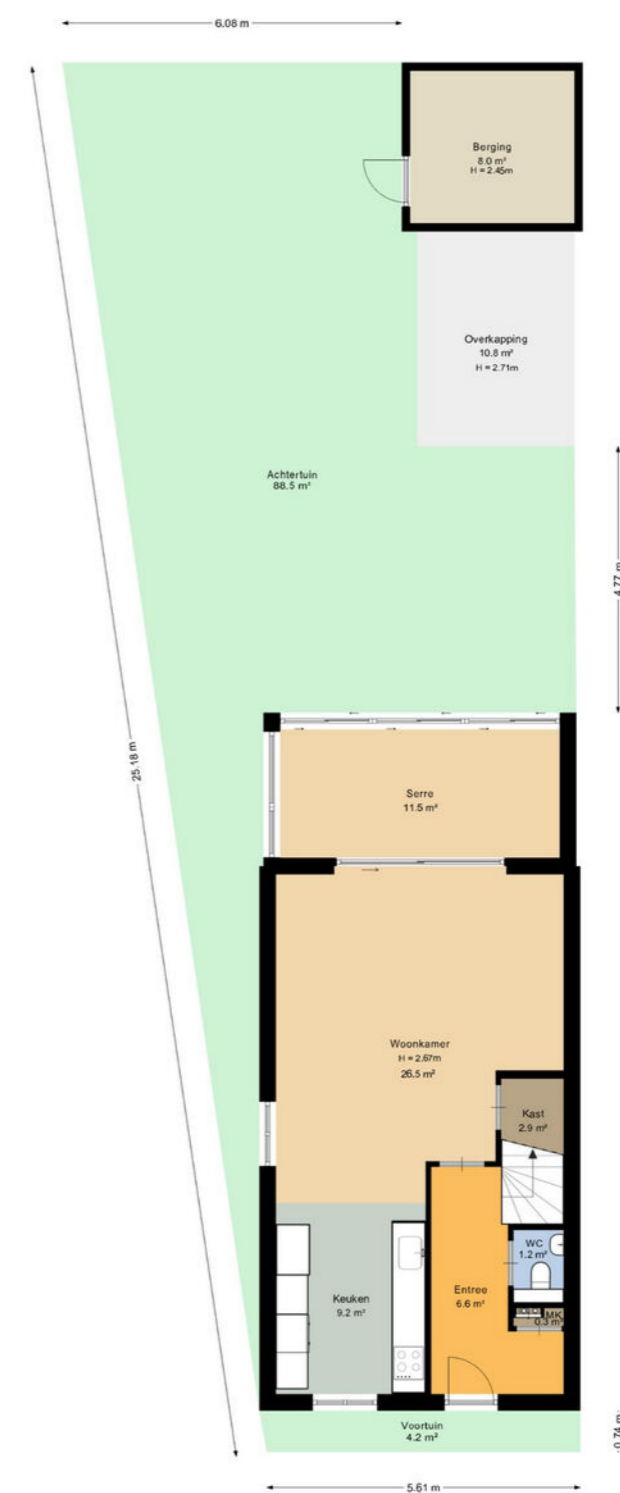
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## 1ste Graaf van Hollandijk 27 - 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 | 1530  
 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 hypotheekverstrekker 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.

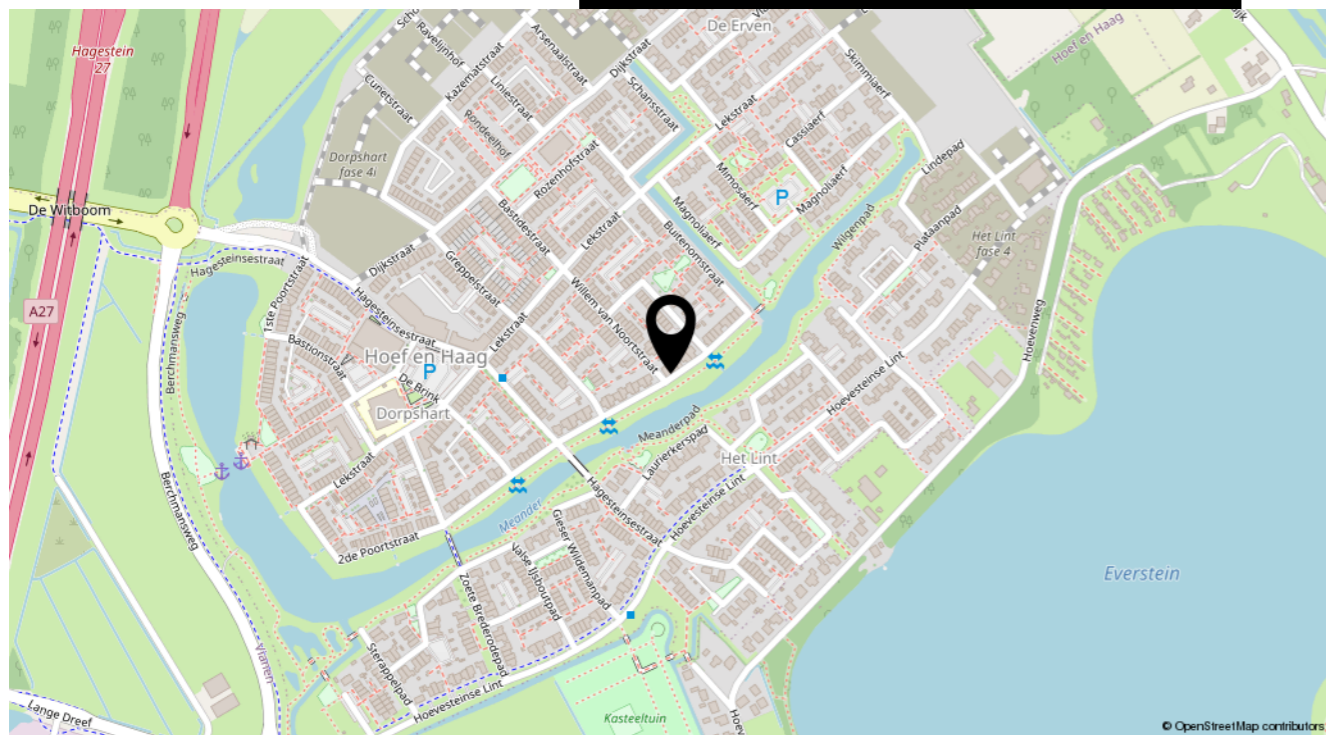
## Nog vragen?

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*

**D**e 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.

**Interesse?**  
**Neem vrijblijvend contact op**  
 Scan de QR code



### *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](mailto:klanten@geldxpert.nl)

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