

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



Vraagprijs € 1.165.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+

Hoevenweg 55
Hagestein



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	2017
Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	460 m ²
Inhoud	685 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen aan de Hoevenweg tegenover de Eversteinse plas in Hagestein, drie slaapkamers, een royaal leefgedeelte, parkeren op eigen terrein en een fraai aangelegde tuin met berging en veranda.

Deze vrijstaande woning aan de Hoevenweg 55 in Hagestein combineert ruimte, een verzorgde afwerking en een prettige woonbeleving op een royaal perceel van 460 m². De woning is gebouwd in 2017, beschikt over 168 m² woonoppervlakte en heeft daarnaast berging met veranda.

Binnen valt direct de ruime opzet op. De woonkamer van ruim 50 m² biedt volop plaats voor een grote zithoek en heeft door de ramen rondom een prettige lichtinval. De gaskachel geeft de ruimte extra sfeer, terwijl de brede doorgang richting de leefkeuken zorgt voor een logische verbinding tussen wonen, koken en tafelen. De keuken van circa 26 m² is royaal van formaat, voorzien van een eiland en sluit mooi aan op de achtertuin.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, waaronder een ruime hoofdslaapkamer van circa 26 m². De badkamer is ruim opgezet en modern uitgevoerd met onder meer een vrijstaand ligbad, wastafelmeubel en inloophdouche. De tweede verdieping bestaat uit een praktische vliering, ideaal voor extra bergruimte.

Ook technisch is de woning sterk uitgevoerd. Zo beschikt de woning over energielabel A+, volledige gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing in hardhouten kozijnen en 9 zonnepanelen uit 2017.

De ligging aan de Hoevenweg past goed bij wie graag dorps en groen woont, maar voorzieningen binnen handbereik wil houden. Hagestein heeft een rustige, landelijke sfeer en ligt prettig ten opzichte van Vianen en Hoef en Haag, waar winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca aanwezig zijn. Voor recreatie zijn er de plas Everstein en het Hagesteinse Bos, terwijl je dankzij de nabijgelegen A2 en A27 en de busverbinding naar Utrecht snel in de stad bent.



De woonkamer van ruim 50 m² biedt volop plaats voor een grote zithoek en heeft door de ramen rondom een prettige lichtinval.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de zijkant van de woning met hal, trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is royaal van formaat en biedt door de brede indeling veel mogelijkheden voor een grote zithoek, speelhoek of werkplek. De ramen aan meerdere zijden zorgen voor prettig daglicht en zicht op de groene omgeving rondom de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken van circa 26 m². Deze ruimte heeft een praktische opstelling met eiland en biedt voldoende plaats voor een ruime eettafel. Via de openslaande deuren is er direct contact met de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Aansluitend ligt de bijkeuken van circa 5 m² met ruimte voor de wasapparatuur en extra bergruimte. Daarnaast is er een vaste kast aanwezig die uitstekend geschikt is voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:

De ruime vide geeft zowel de hal als de eerste verdieping een bijzonder ruimtelijk en licht karakter. Vanuit de vide zijn de drie slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. De slaapkamers hebben oppervlaktes van circa 26 m², 13 m² en 11 m². Daarmee is de verdieping goed bruikbaar voor een gezin, maar ook voor wie een extra werk-, hobby- of kleedkamer zoekt. De royale badkamer van circa 11 m² is ruim en stijlvol uitgevoerd, met een vrijstaand ligbad, wastafelmeubel met twee waskommen en zeer ruime inloopdouche.

Tweede verdieping:

Vliering met een oppervlakte van circa 15 m². Een praktische verdieping voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je graag uit het zicht houdt.



“

De gaskachel geeft de ruimte extra sfeer

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

De woning beschikt over een verzorgde voortuin, een ruime oprit en een sfeervolle achtertuin met veel groen, meerdere terrassen en prettige privacy. Direct achter de woning ligt een groot terras onder de leiplatanen, waardoor er een fijne plek ontstaat om buiten te eten of juist beschut te zitten. Verderop in de tuin is ruimte voor loungen, spelen en tuinieren.

Achter in de tuin staat een houten berging met af te sluiten veranda. Deze buitenruimte is niet alleen praktisch voor berging, fietsen en tuinspullen, maar voegt ook echt iets toe aan het gebruik van de tuin.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan de Eversteinse plas;
- Grenzend aan het nieuwbouwdorp Hoef en Haag;
- Bouwjaar 2017;
- Volledige gevel-, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing en hardhouten kozijnen;
- 9 zonnepanelen;
- Ruime woonkeuken o.a. voorzien van Stove gasfornuis, Quooker, vaatwasser en koelkast;
- Houten berging met veranda;
- Parkeren op eigen terrein.

Aanvaarding: In overleg

Energie label: 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.

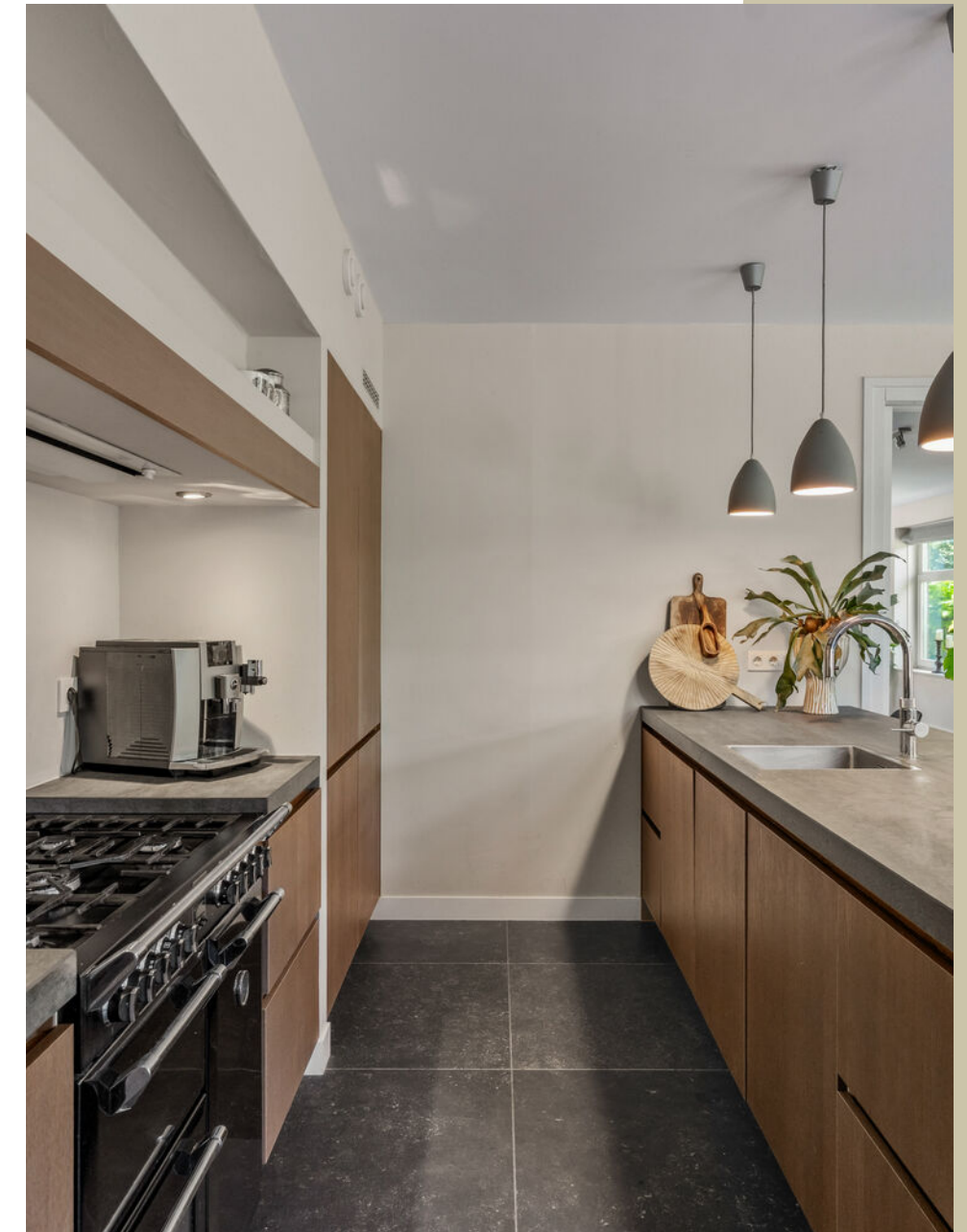
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Hagestein vind je op Funda.

Deze 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 woonkamer is royaal van formaat en biedt door de brede indeling veel mogelijkheden voor een grote zithoek, speelhoek of werkplek.



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

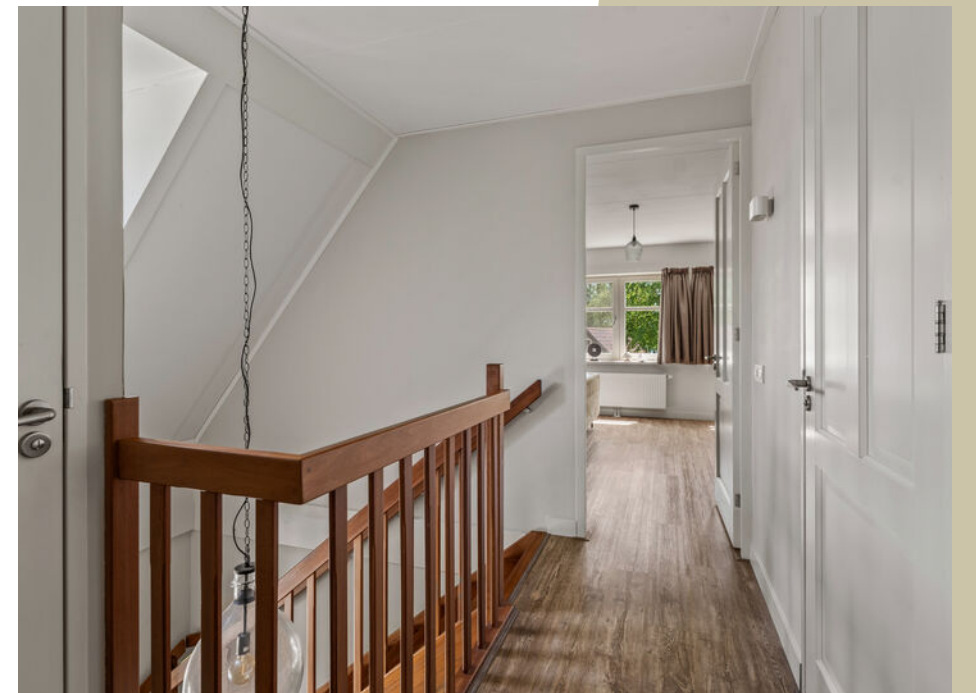
Ligging	aan rustige weg, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel

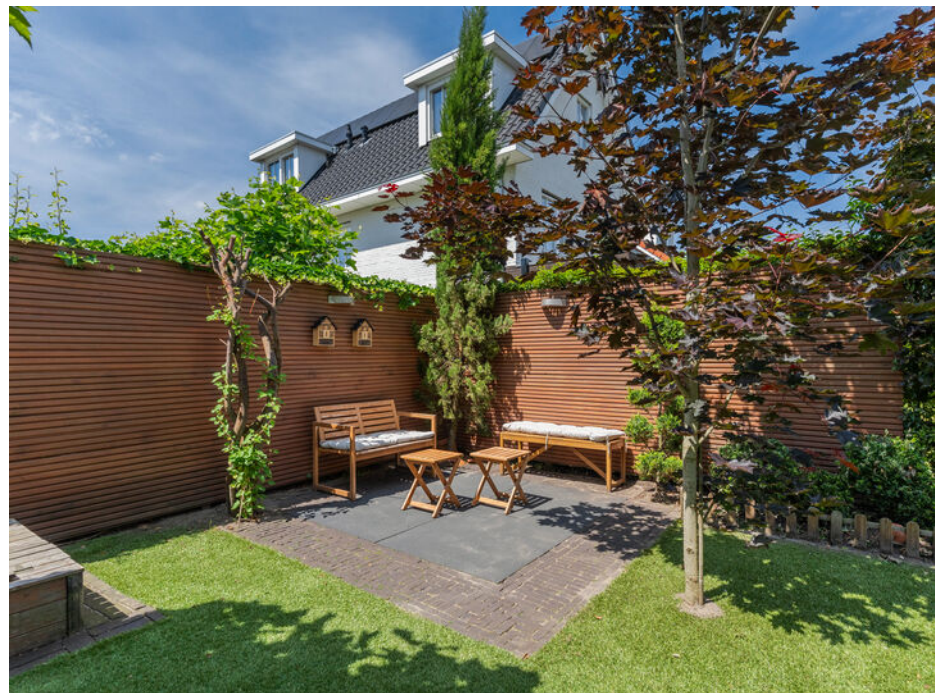




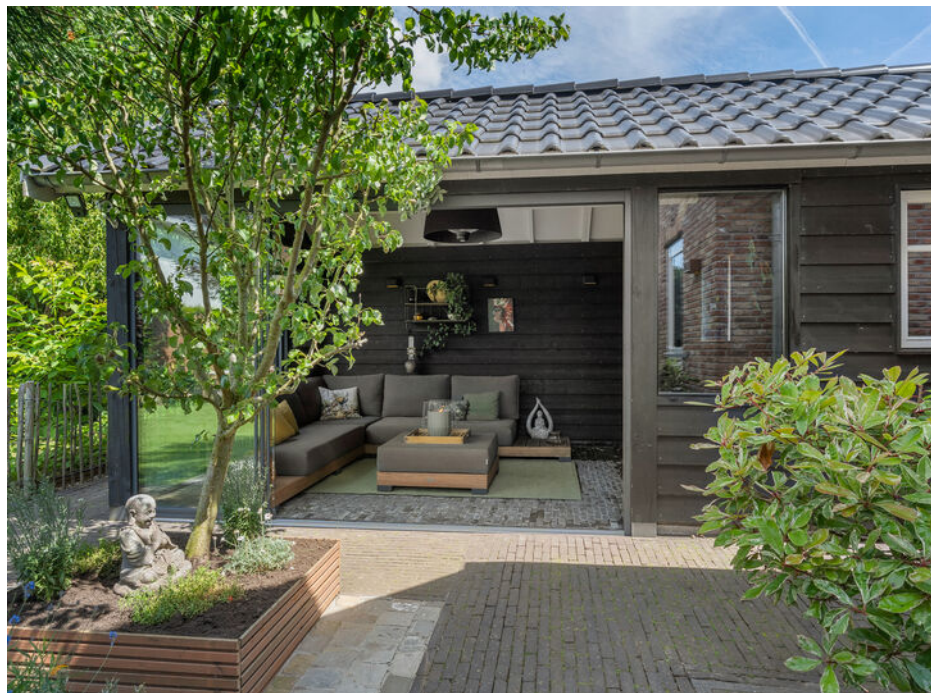




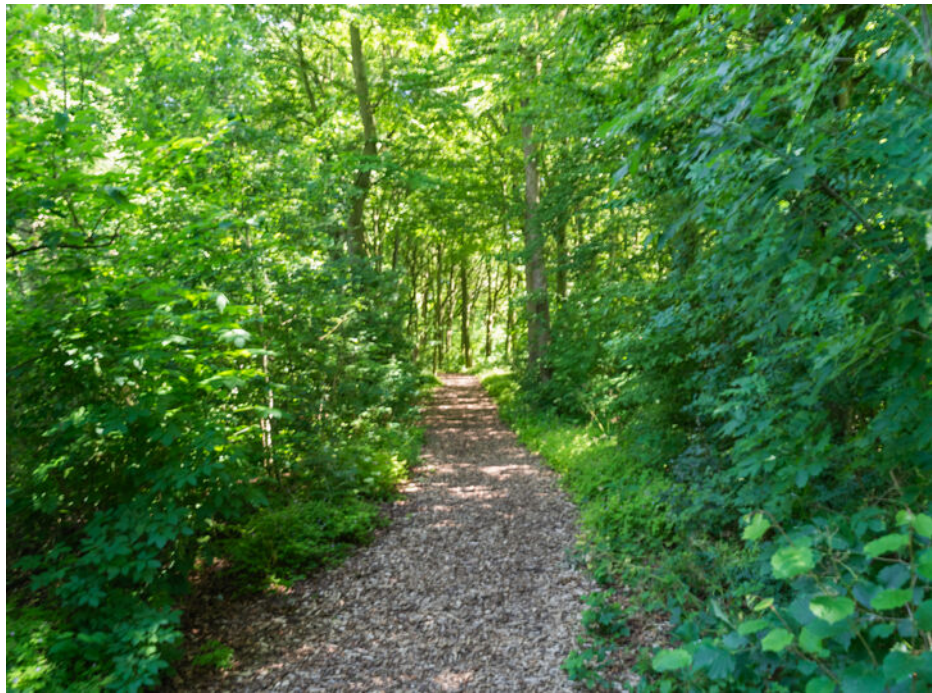












PLATTEGROND

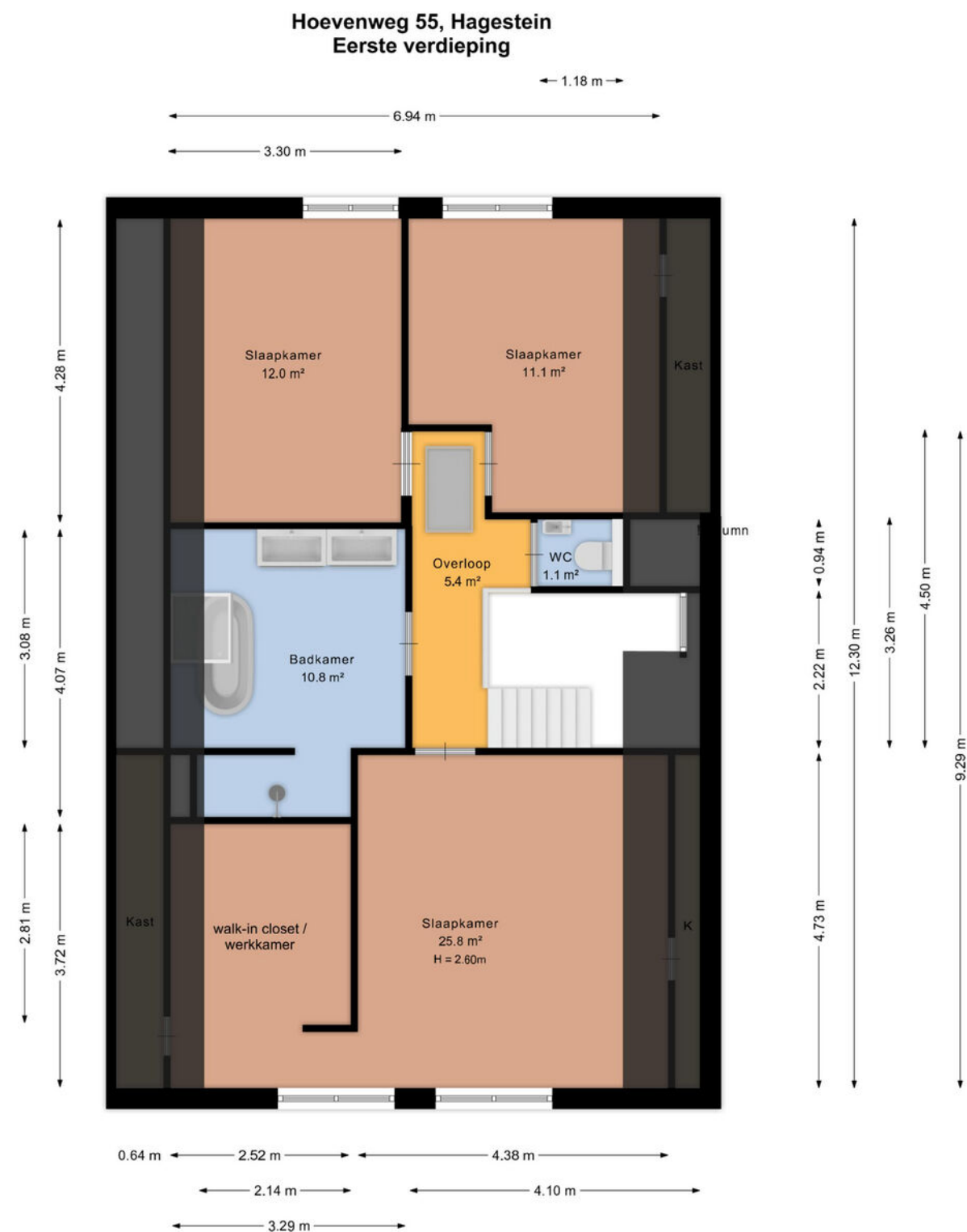
Woning



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

PLATTEGROND

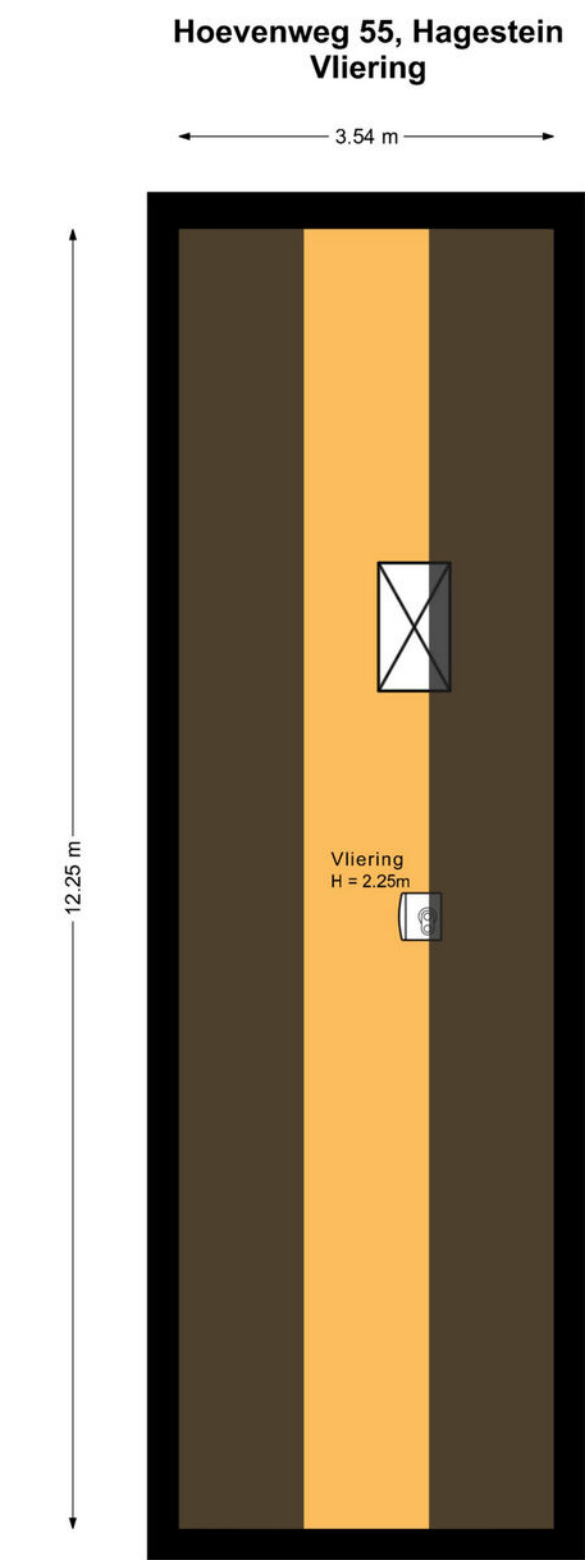
Woning



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

PLATTEGROND

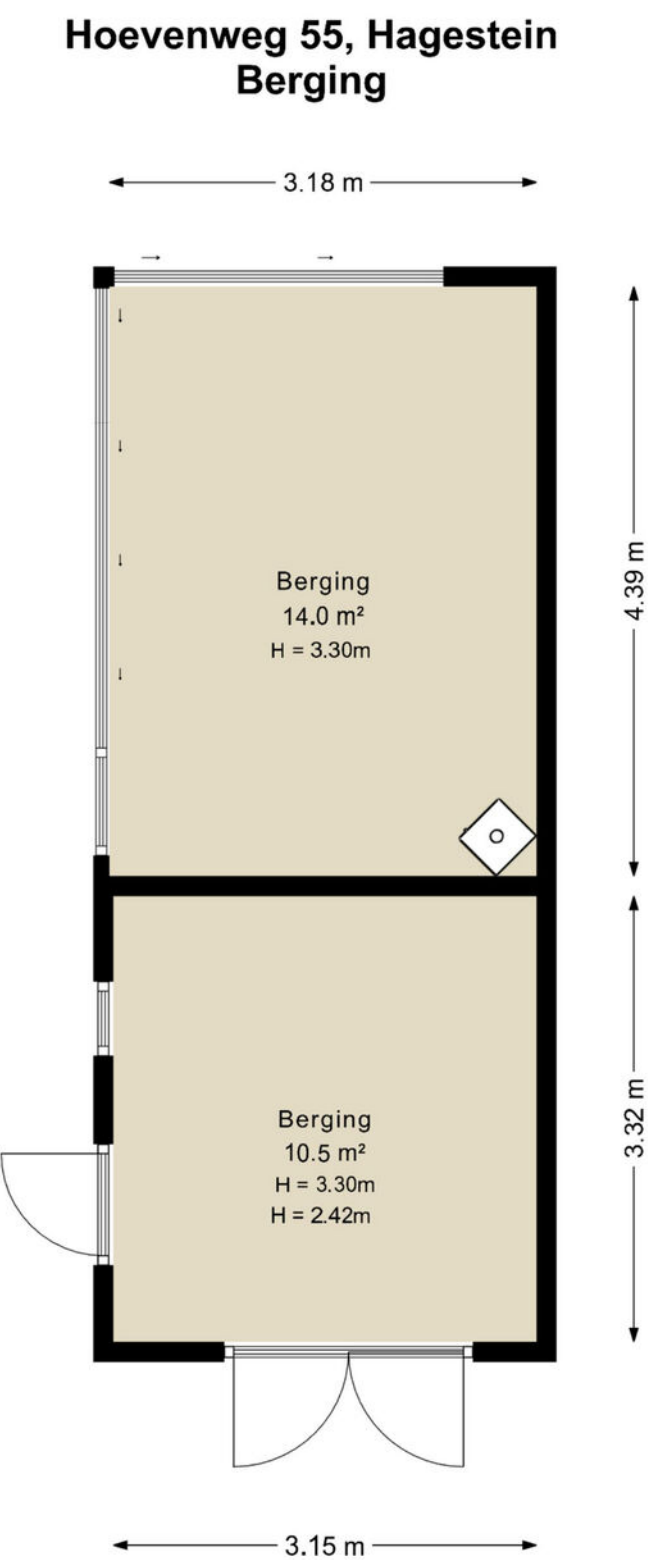
Woning



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

PLATTEGROND

Woning



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

PLATTEGROND

Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 891
Eigendom Volle eigendom



AANVULLENDE

Informatie

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 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'.

Bedenktime

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

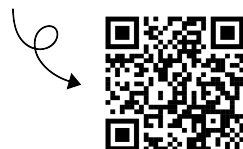
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

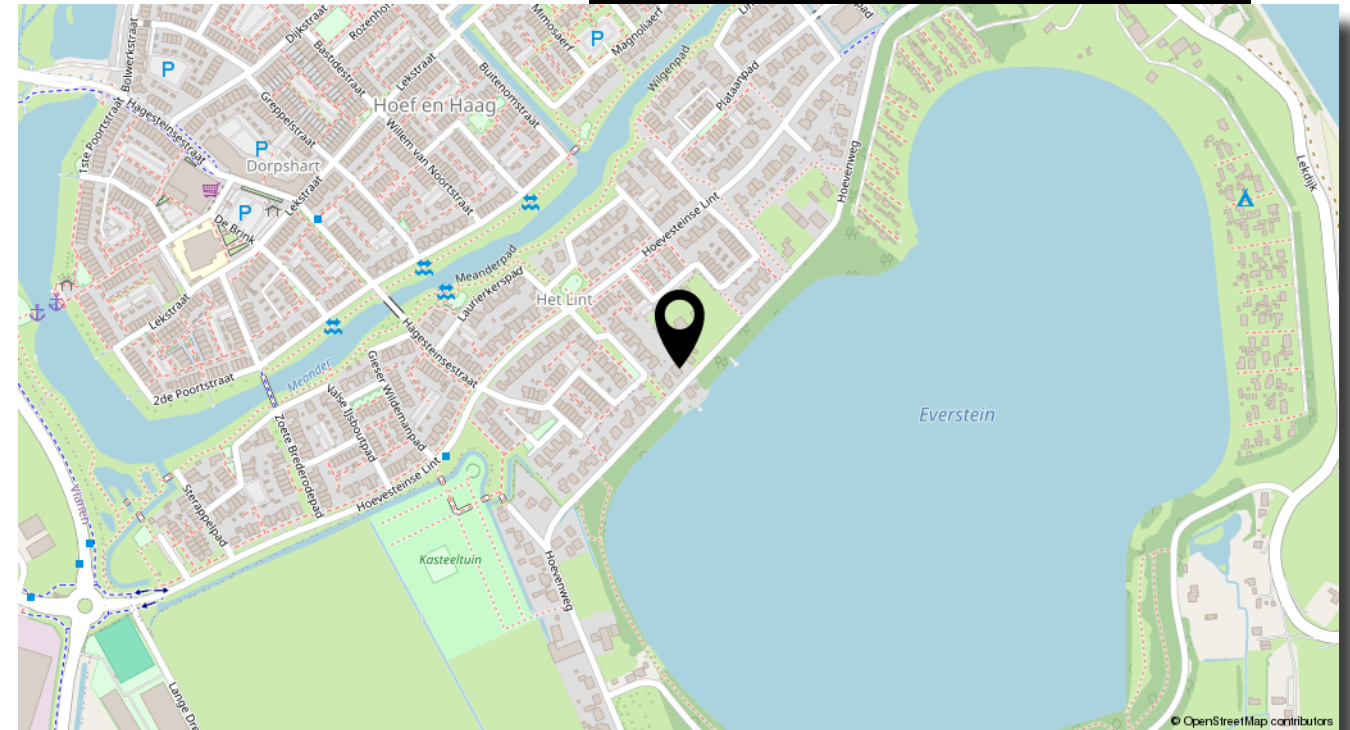
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hagestein vooral bekend om zijn imposante kasteel, Slot Hagestein, dat een belangrijke rol heeft gespeeld in de geschiedenis van de regio. Naast het kasteel heeft Hagestein ook een aantal andere historische gebouwen, waaronder de oude kerk uit de 15de eeuw en een aantal oude boerderijen. Het dorp is omgeven door groene weilanden en landerijen, waardoor het een landelijke uitstraling heeft en een populaire bestemming is voor wandelaars en fietsers. Voorzieningen in Hagestein zijn beperkt, maar het dorp heeft wel een basisschool en een dorps huis waar regelmatig activiteiten worden georganiseerd voor jong en oud. Hagestein ligt op fietsafstand van Vianen, waar je terecht kunt voor alle voorzieningen. Voor mensen die op zoek zijn naar een landelijke omgeving met veel groen en historie kan Hagestein een aantrekkelijke woonplek zijn.



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



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

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.

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

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



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