

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



Vraagprijs € 520.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Plataanpad 10
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	2022
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	112 m ²
Inhoud	384 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning



In 2023 opgeleverde, gasloze tussenwoning met 106 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, 9 zonnepanelen en energielabel A+++.

Plataanpad 10 combineert de voordelen van een jonge woning met een praktische gezinsindeling en een hoog niveau van energiezuinigheid. De woning beschikt over een lichte leefruimte met de keuken aan de voorzijde en de woonkamer aan de tuinzijde, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime vierde kamer op zolder. Met onder meer een warmtepomp, vloerverwarming, 9 zonnepanelen en drie in 2025 geplaatste airco-units is de woning bovendien technisch helemaal van deze tijd.

Op de begane grond vormt de open leefruimte het hart van het huis. De moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde, met centraal ruimte voor de eettafel en aan de achterzijde de zithoek. De brede glazen pui met openslaande deuren brengt veel daglicht naar binnen en zorgt voor een prettige verbinding met de achtertuin. Aan de achtergevel is bovendien een uitvalscherf aanwezig, waarmee op zonnige dagen eenvoudig extra schaduw kan worden gecreëerd.

De keuken van circa 11 m² is uitgevoerd met strakke, greepeloze fronten en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en combi-oven. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met zowel een ligbad als een separate douche. De tweede verdieping biedt een ruime vierde kamer, momenteel ingericht als thuiswerkplek, plus praktische bergruimte en een separate technische-/wasruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. De woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A+++ , HR+++ beglazing, een NIBE ventilatielucht/water-warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping – inclusief de badkamer – en 9 zonnepanelen. In 2025 zijn daarnaast drie Mitsubishi Heavy airco-units geplaatst, verdeeld over de woonkamer, een slaapkamer en de zolderkamer. Verder beschikt de woning over een waterontharder, welke ter overname wordt aangeboden. De ligging in Hoef en Haag maakt het geheel compleet. Het jonge dorp aan de Lek kenmerkt zich door een groene en ruim opgezette woonomgeving met water, speelgelegenheden en een eigentijds dorps karakter. Voor voorzieningen kun je terecht in en rond het Dorpshart en ook Vianen, Houten en Utrecht zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A2 en A27 zijn omliggende plaatsen snel bereikbaar en er zijn busverbindingen richting onder meer Vianen en Houten.

“
Op de begane grond vormt de open leefruimte het hart van het huis.



Omschrijving *Woning*

Begane grond:

Entree in de hal van circa 6 m² met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van circa 11 m². De moderne keukenopstelling is uitgevoerd met lichte, greeploze fronten en biedt volop werk- en kastruimte. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en de woonkamer. De woonkamer van circa 30 m² ligt aan de achterzijde en biedt voldoende plaats voor zowel een ruime eettafel als een comfortabele zithoek. De brede glazen pui met openslaande deuren zorgt voor veel lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Aan de achtergevel is een uitvalscherm aanwezig. De woonkamer beschikt daarnaast over airconditioning en onder de trap bevindt zich een praktische vaste kast.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers van circa 11 m², 9 m² en 6 m² bereikbaar. Daarmee leent deze verdieping zich uitstekend voor een gezin, maar kunnen de kamers vanzelfsprekend ook worden gebruikt als werk-, logeer- of hobbykamer. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, separate douche met glazen afscheiding, wandcloset en wastafelmeubel. Het dakraam zorgt voor prettig natuurlijk licht en ventilatie. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, inclusief de badkamer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde kamer, momenteel ingericht als thuiswerkplek. De dakramen aan weerszijden zorgen voor veel daglicht en ook deze ruimte beschikt over airconditioning. Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische-/wasruimte met witgoedaansluitingen, wtw-unit en warmtepomp.

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-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalinge



“

De moderne keuken
bevindt zich aan de
voorzijde



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, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom



OMSCHRIJVING



Tuin:

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer bereik je de verzorgde achtertuin op het zuidoosten. De tuin is ingericht met een ruim terras, gazon en groene borders. Een pergola met klimplanten zorgt voor extra sfeer en een groene uitstraling. De aanwezige tuinverlichting maakt het bovendien ook in de avonduren tot een prettige buitenruimte. Aan de achtergevel zorgt het uitvalscherp desgewenst voor extra schaduw op het terras. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 6 m² met ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Via de poort is de achtergelegen brandgang bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met groene haag.

Bijzonderheden:

- In 2023 opgeleverde tussenwoning;
- Circa 106 m² woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A+++;
- Volledig gasloos;
- NIBE ventilatielucht/water-warmtepomp;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, inclusief badkamer;
- 9 zonnepanelen;
- Drie Mitsubishi Heavy airco-units, geplaatst in 2025;
- Waterontharder aanwezig, ter overname;
- Moderne keuken en complete badkamer;
- Achtertuin op het zuidoosten met tuinverlichting, uitvalscherp, 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.

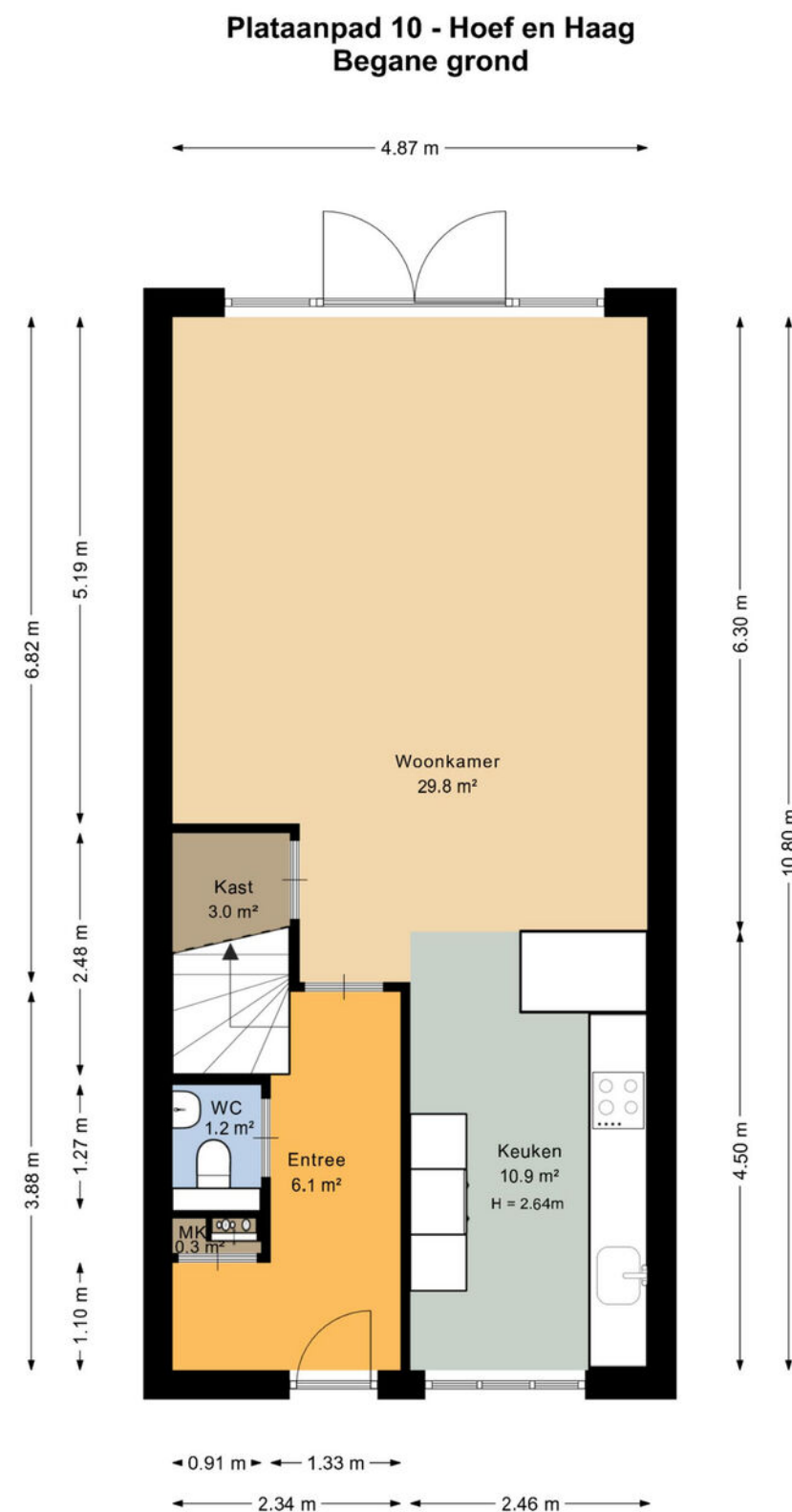
“

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging



PLATTEGROND

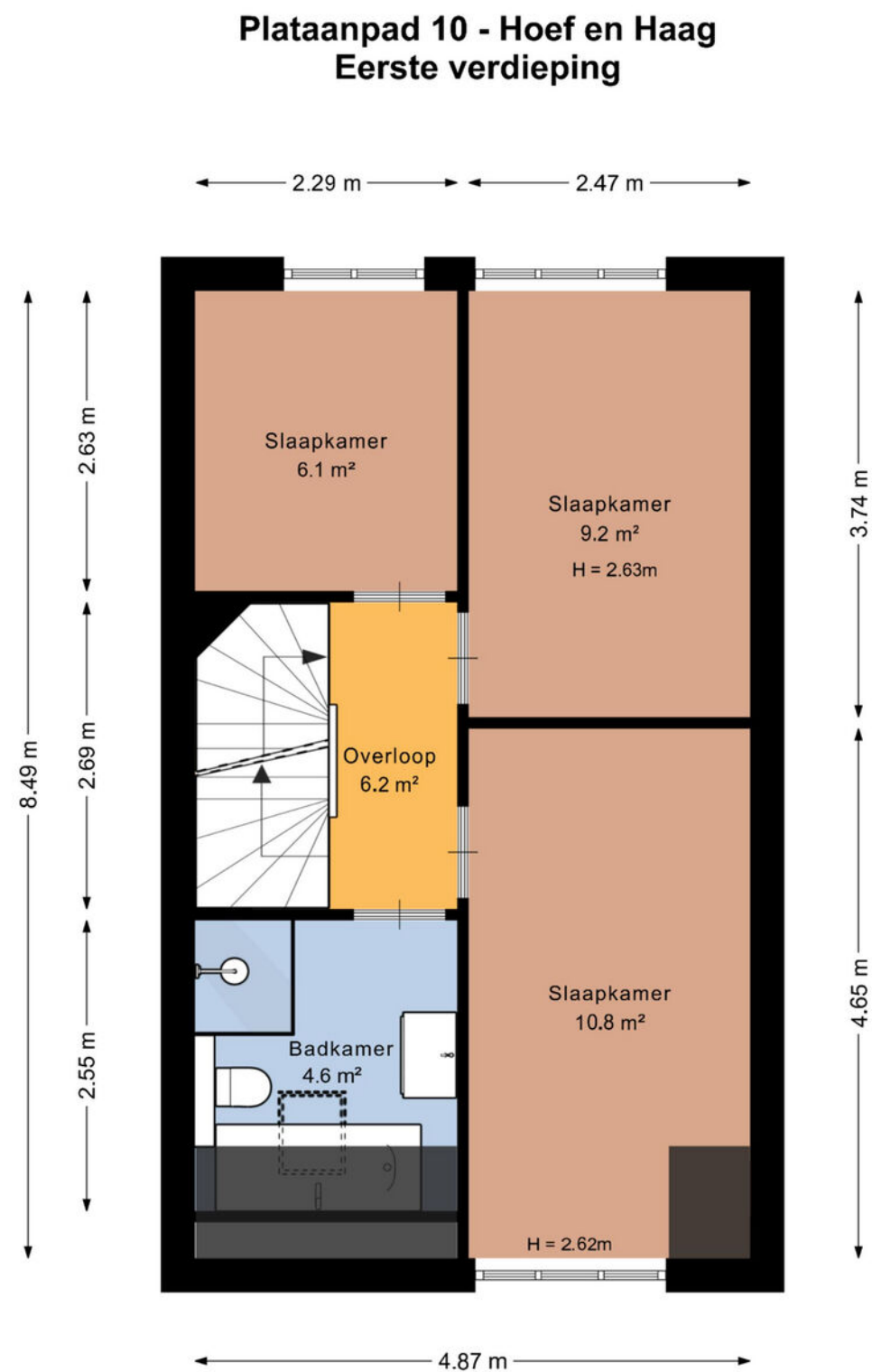
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

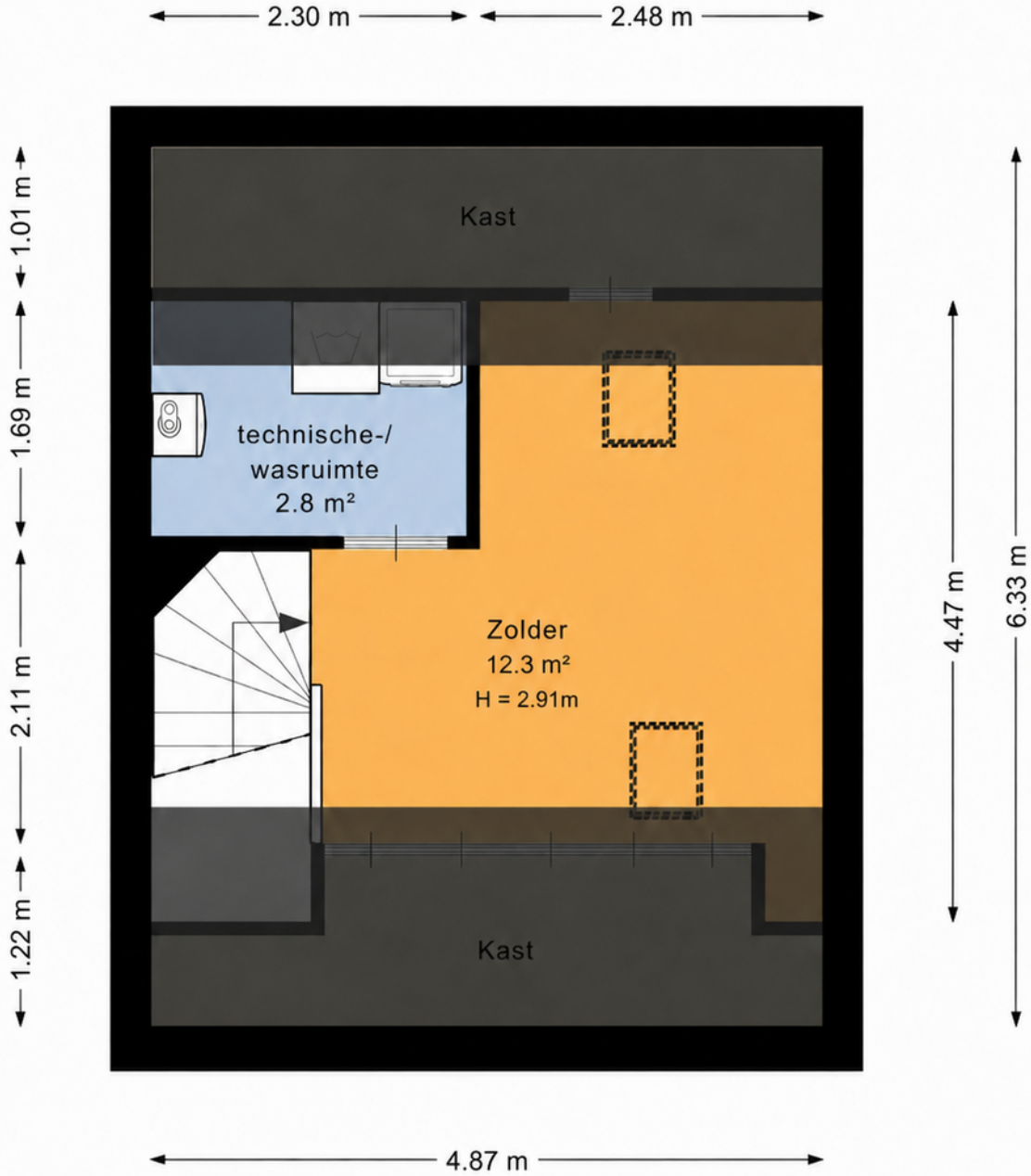


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

**Plataanpad 10 - Hoef en Haag
Zolder**

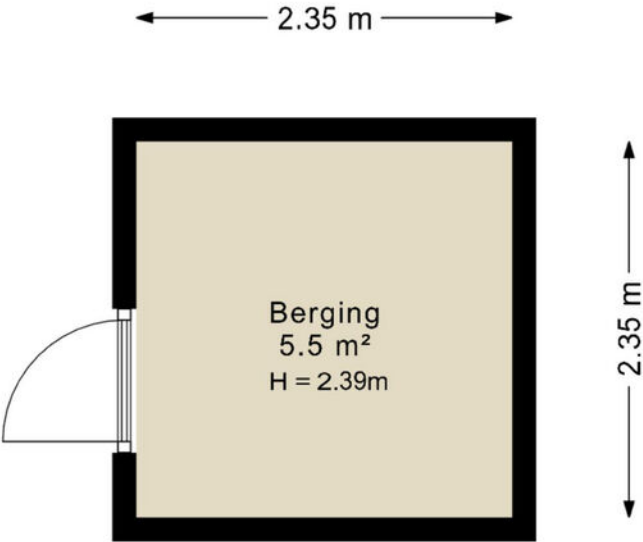


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

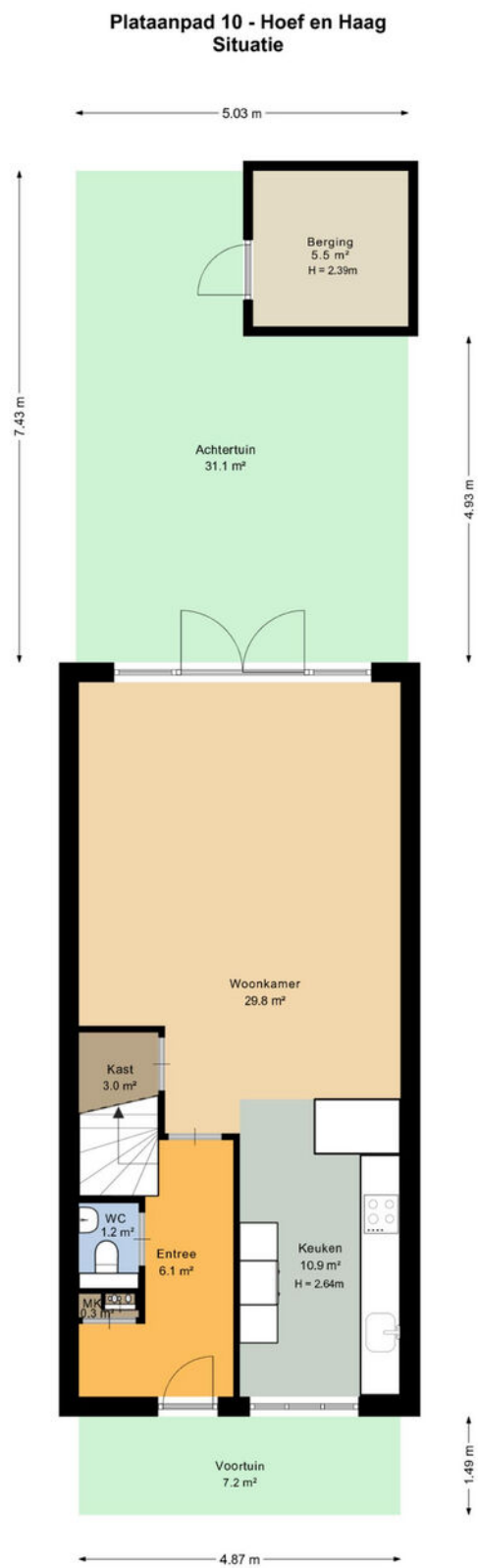
**Plataanpad 10 - Hoef en Haag
Berging**



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

PLATTEGROND

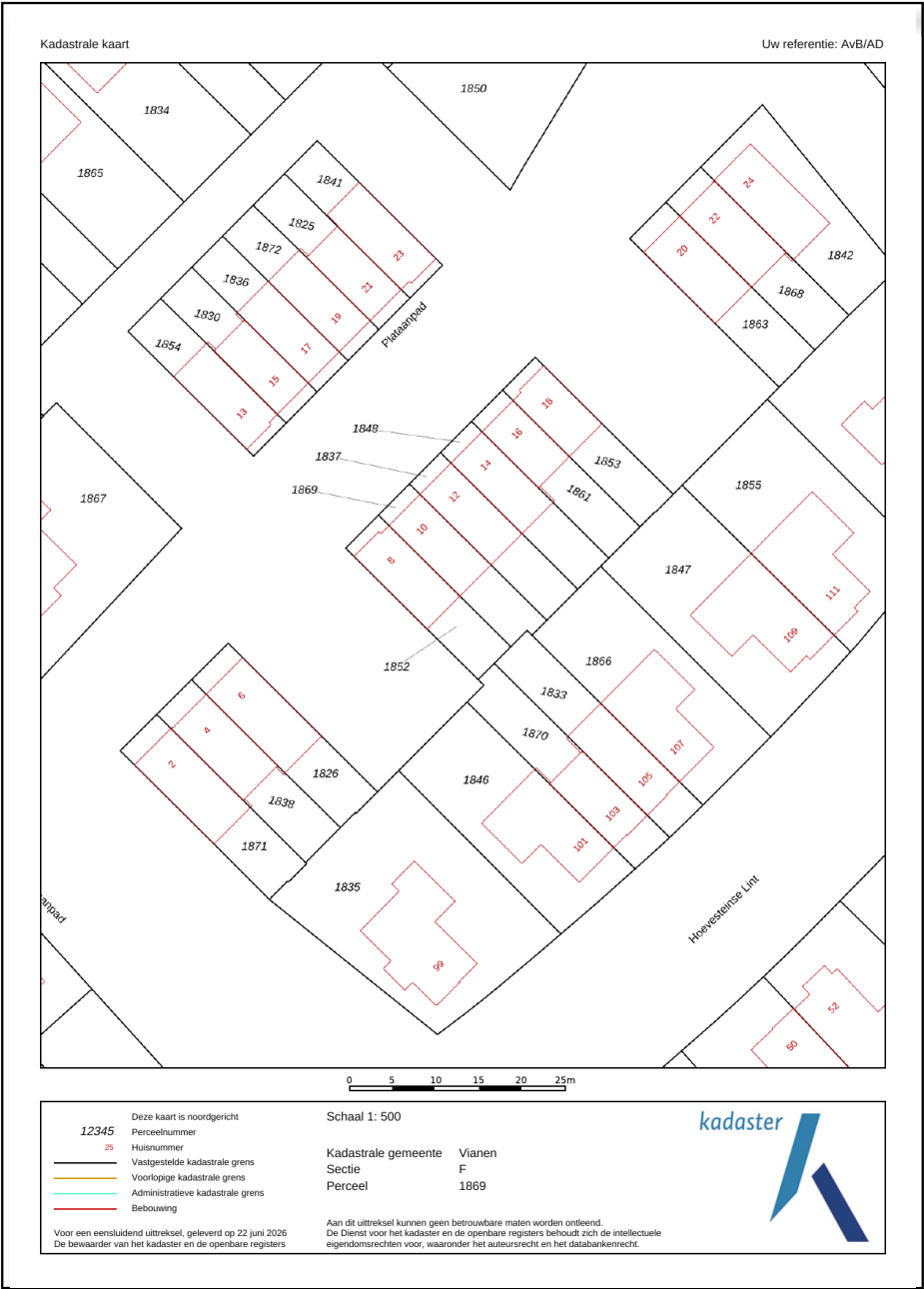
Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen
F | 1869
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

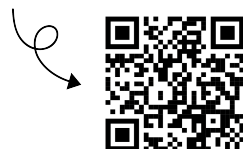
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

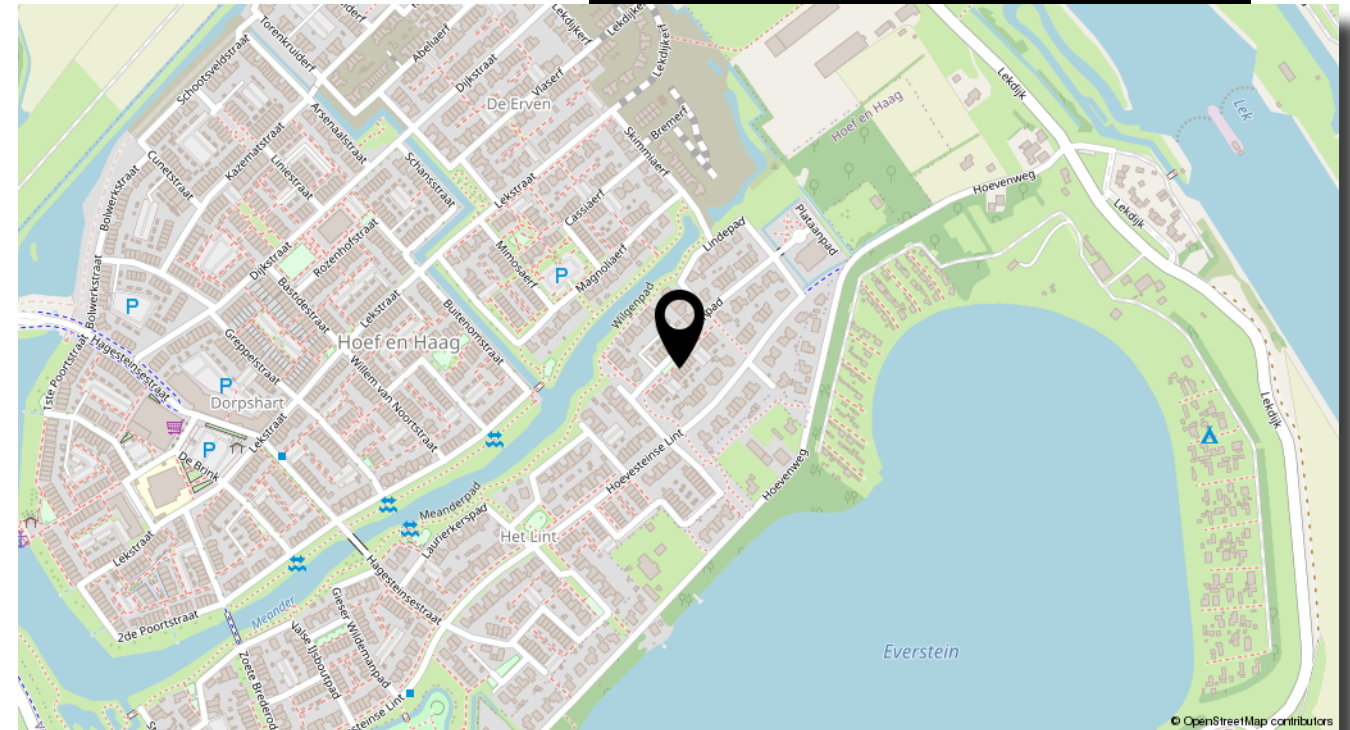
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

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



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,
Leroy Oostinjen

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