

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



Vraagprijs € 665.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Otto van Asperenstraat 22
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	141 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	554 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Uitgebouwde en zeer netjes afgewerkte hoekwoning met circa 141 m² woonoppervlakte, energielabel A, een tuin op het zuidwesten, eigen oprit met laadpaal en mogelijkheden voor maximaal vijf slaapkamers.

Deze moderne hoekwoning uit 2019 biedt een prettige combinatie van leefruimte, lichtinval en een verzorgde afwerking. De woning is aan de achterzijde met 2,4 meter uitgebouwd en is doorlopend afgewerkt in rustige kleurstellingen, met nette vloeren en wanden, sfeervolle verlichting en praktische maatwerkoplossingen. De keuken, het eetgedeelte en de woonkamer lopen op een natuurlijke manier in elkaar over.

Met circa 141 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 554 m³ en een perceel van 167 m² is de woning praktisch en flexibel ingedeeld. Momenteel zijn er twee slaapkamers op de eerste verdieping en is de tweede verdieping als open multifunctionele ruimte in gebruik. De indeling biedt mogelijkheden om een derde slaapkamer op de eerste verdieping en twee afzonderlijke kamers op de tweede verdieping te realiseren.

Ook buiten is het aangenaam wonen. De achtertuin ligt op het zuidwesten en is ingericht met keramische terrastegels, groenborders, een overkapping en een zonnenscherm aan de woning. De eigen oprit met laadpaal maakt parkeren op eigen terrein mogelijk. Energielabel A, vijf zonnepanelen, HR+++ beglazing, vloerverwarming en airconditioning in de hoofdslaapkamer dragen bij aan een prettig en energiezuinig woonhuis.

Hoef en Haag is het jongste dorp van de gemeente Vijfheerenlanden en is opgezet met een herkenbaar dorps karakter, geïnspireerd op de lintbebouwing en vestingstadjes langs de Lek. Rond De Brink bevinden zich onder meer een supermarkt, basisschool en kinderopvang. Voor wandelen, fietsen en recreëren liggen de Lek, het omliggende polderlandschap en recreatieplas Everstein dichtbij. Ook het historische centrum van Vianen is goed bereikbaar. Via de nabijgelegen A2 en A27 zijn onder meer Utrecht en de omliggende plaatsen vlot te bereiken.



“
Uitgebouwde en zeer netjes
afgewerkte hoekwoning
(ca. 141 m²), energielabel A,
eigen oprit met laadpaal en
mogelijkheden voor
maximaal vijf slaapkamers

OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de voorzijde met een netjes afgewerkte hal van circa 6 m², meterkast, trapopgang en een modern toilet met wandcloset en fonteintje. De doorlopende vloer en rustige wandafwerking geven bij binnenkomst direct een goede indruk van de verzorgde staat van de woning.

De keuken van circa 11 m² bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd met strakke, witte fronten, een donker werkblad en veel kast- en werkruimte. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een separate tweede koelkast. Het raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken.

Aansluitend ligt het eetgedeelte, waar voldoende plaats is voor een grote eettafel. Het raam in de zijgevel brengt extra licht in het hart van de woning. De houten wandpanelen, het rustige kleurgebruik en de sfeervolle verlichting geven deze ruimte een warme uitstraling.

Aan de achterzijde is de woning met circa 2,4 meter uitgebouwd. Hierdoor is een woonkamer van circa 38 m² ontstaan met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en verschillende meubelopstellingen. De brede schuifpui zorgt voor veel daglicht, zicht op de tuin en een directe verbinding met buiten. Het zonnescherm aan de achtergevel biedt op zonnige dagen extra beschutting. Onder de trap bevindt zich een praktische vaste kast.

De aangebouwde berging van circa 8 m² is bereikbaar vanaf zowel de oprit als de tuin en biedt ruimte voor fietsen, gereedschap en overige opslag.

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 bepalingen.



“

De keuken is voorzien van onder andere een inductiekookplaat, combi-oven/combimagnetron, vaatwasser en een separate tweede koelkast

OMSCHRIJVING

Woning



Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is circa 14 m² groot en voorzien van airconditioning en rolluiken. Aansluitend bevindt zich een praktische inloopkast van circa 5 m², ingericht met vaste kastdelen, legplanken en roedes. De afwerking en het behang geven de slaapkamer een verzorgde en sfeervolle uitstraling.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is circa 8 m² groot en momenteel ingericht als gecombineerde slaap- en werkkamer. De ruimte is eveneens geschikt als kinder- of logeerkamer.

De royale badkamer van circa 12 m² is voorzien van een ligbad, een afzonderlijke inloofdouche, wandcloset en een breed dubbel wastafelmeubel. De lichte wandtegels, grote vloertegels en het spanplafond met geïntegreerde ledverlichting zorgen voor een moderne afwerking. Dankzij de ramen aan twee zijden komt er bovendien veel daglicht binnen.

De huidige maatvoering van de badkamer biedt mogelijkheden voor een alternatieve indeling. Door de badkamer te verkleinen, kan hier mogelijk een derde slaapkamer op de eerste verdieping worden gerealiseerd.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de lichte en netjes afgewerkte tweede verdieping bereikbaar. Deze open ruimte heeft circa 30 m² woonoppervlakte en beschikt over een dakkapel, een dakraam, een lichte vloer en praktische bergruimte achter de knieschotten. Door de nokhoogte van 4 meter voelt deze verdieping royaal aan.

De verdieping is momenteel ingericht als een aangename multifunctionele woonlaag met ruimte om te slapen, thuis te werken, sporten of hobby's uit te oefenen. De wasmachine en droger zijn netjes ondergebracht in een vast meubel en ook de technische installatie bevindt zich op deze verdieping.

//

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is circa 14 m² groot en voorzien van airconditioning, rolluiken en een inloopkast van circa 5 m²



OMSCHRIJVING

Woning

Door de oppervlakte, de lichtinval en de aanwezige dakkapel kan de verdieping desgewenst worden opgedeeld in twee afzonderlijke slaap-, werk- of hobbykamers. In combinatie met een eventuele extra slaapkamer op de eerste verdieping kan de woning daarmee over vijf slaapkamers beschikken.

Tuin:

De achtertuin van circa 50 m² ligt gunstig op het zuidwesten en sluit via de brede schuifpui direct aan op de woonkamer. De tuin is verzorgd aangelegd met nette keramische terrastegels, groenborders en gevarieerde beplanting. Er is ruimte voor zowel een eettafel als een loungehoek.

Achter in de tuin bevindt zich een overkapping van circa 6 m², waar gedurende een groot deel van het jaar beschut kan worden gezeten. Het zonnescherm aan de achtergevel maakt het mogelijk om ook direct bij de woning een beschutte zitplaats te creëren.

Aan de linkerzijde van de woning zijn de berging en de eigen oprit bereikbaar. Hierdoor kan de auto direct naast de woning op eigen terrein worden geparkeerd en is de tuin praktisch achterom toegankelijk. Ook is er een directe achterom in de achtertuin. Aan de zijgevel bevindt zich een laadpaal voor een elektrische auto.



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 bepalingen.



“

Dankzij de ramen aan twee zijden komt er bovendien veel daglicht binnen

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde en zeer netjes afgewerkte hoekwoning uit 2019;
- Circa 141 m² woonoppervlakte en circa 554 m³ inhoud;
- Gelegen op een perceel van 167 m²;
- Aan de achterzijde circa 2,4 meter uitgebouwd;
- Mogelijkheden voor het realiseren van vijf slaapkamers;
- Hoofdslaapkamer met airconditioning, rolluiken en inloopkast van circa 5 m²;
- Badkamer van circa 12 m² met ligbad, inloopdouche en spanplafond met ledverlichting;
- Tuin op het zuidwesten met keramische terrastegels, groenborders, overkapping en zonnescherm;
- Energielabel A, vijf zonnepanelen, HR+++ beglazing en vloerverwarming;
- Eigen oprit met laadpaal en aangebouwde berging van circa 8 m².

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.

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 bepalingen.



“
Via een vaste trap is de lichte en netjes afgewerkte tweede verdieping bereikbaar (ca. 30 m²)



KENMERKEN

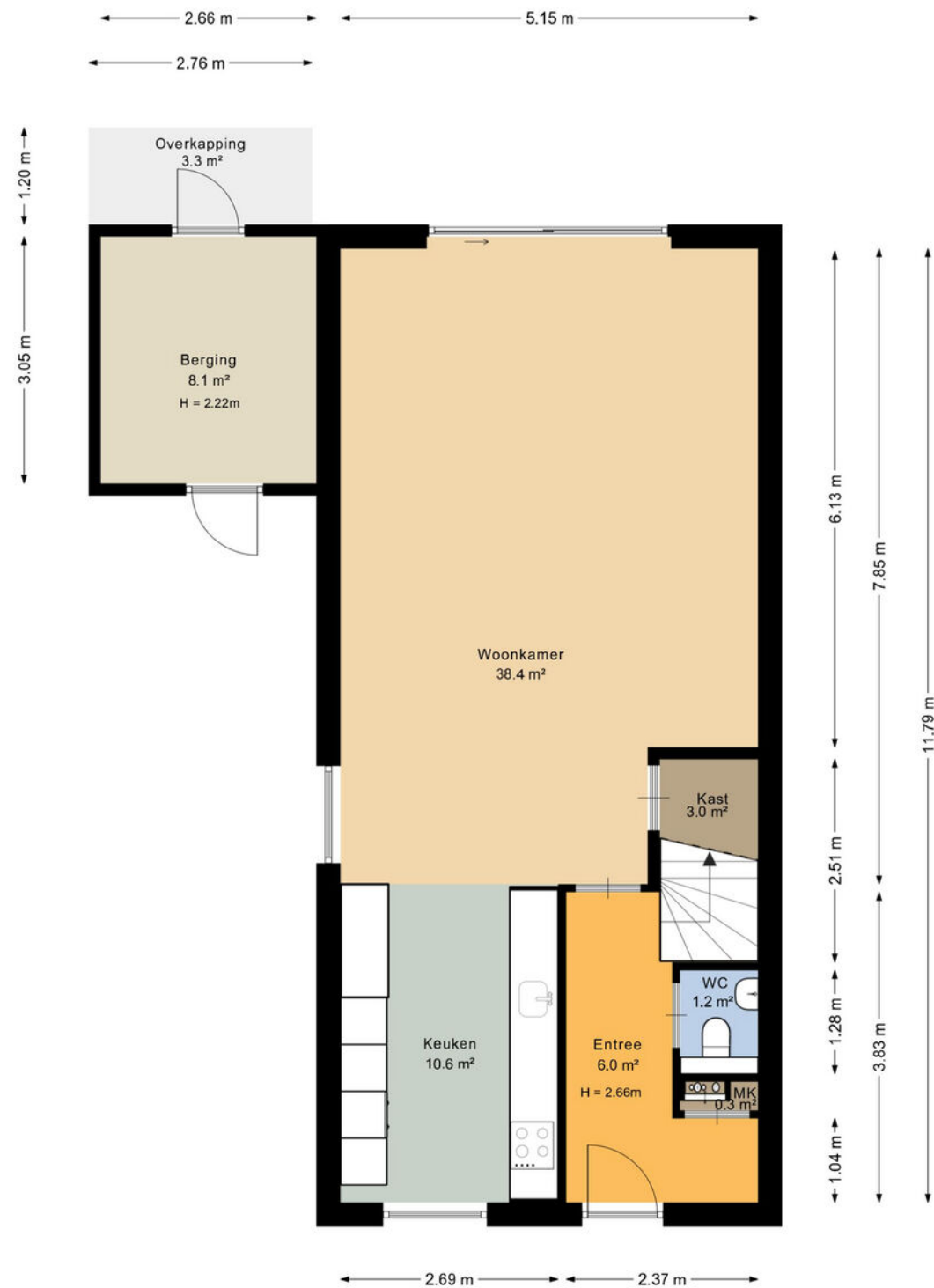
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	aangebouwd hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel



PLATTEGROND

Woning

Otto van Asperenstraat 22 - Hoef en Haag
Begane grond

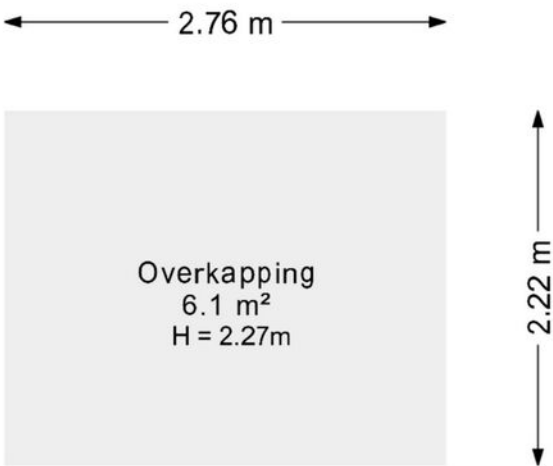


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Otto van Asperenstraat 22 - Hoef en Haag
Overkapping

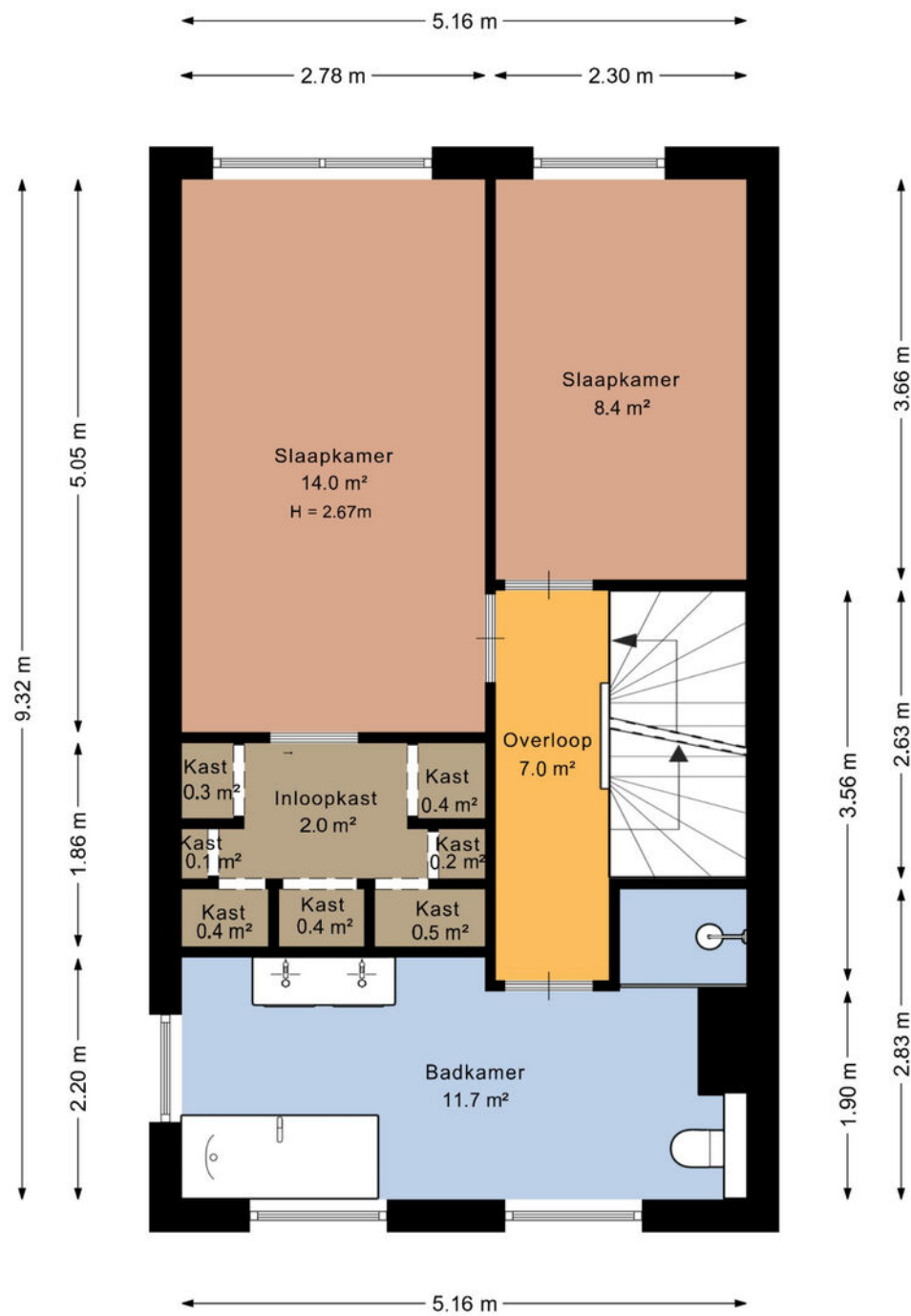


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Otto van Asperenstraat 22 - Hoef en Haag
Eerste verdieping

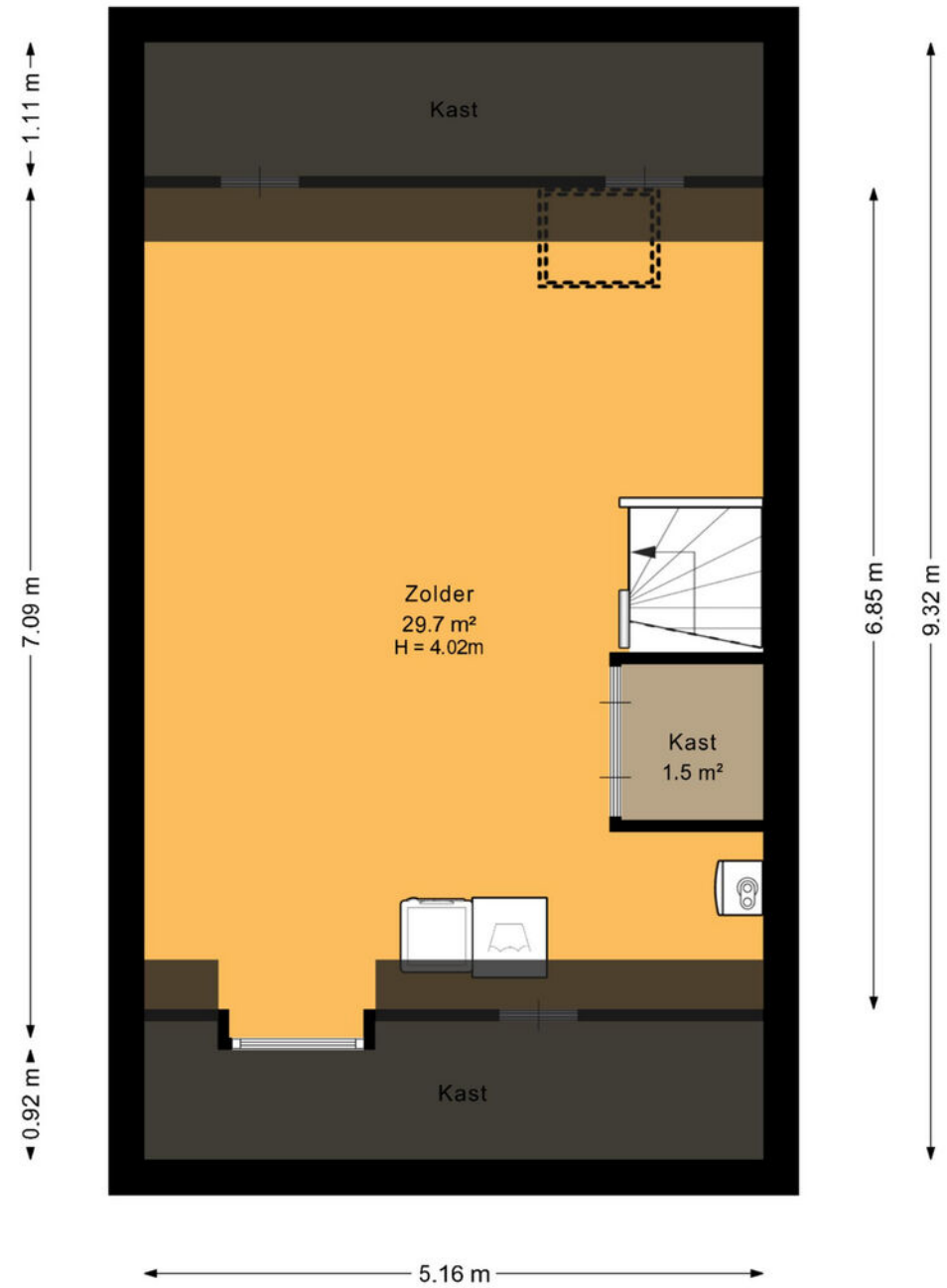


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

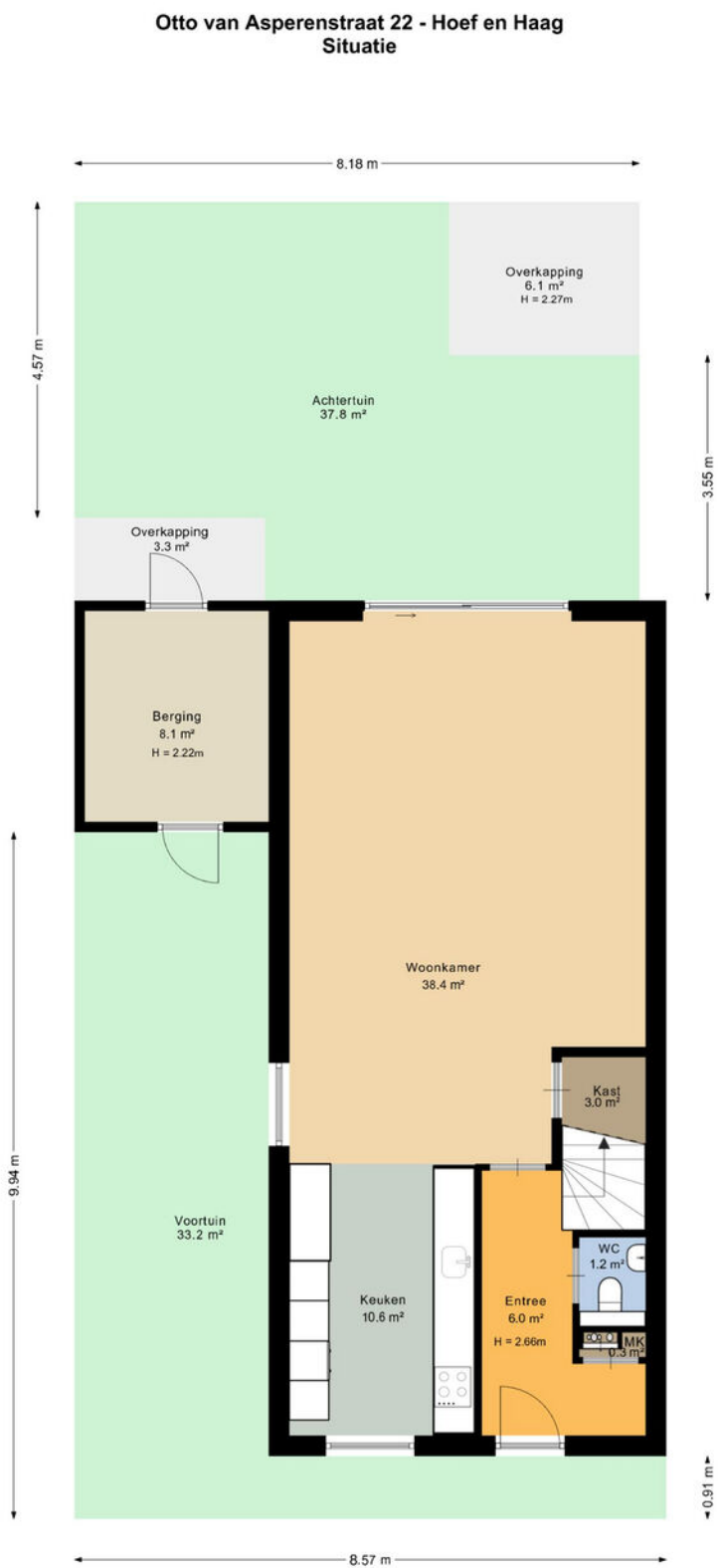
Otto van Asperenstraat 22 - Hoef en Haag
Zolder



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

PLATTEGROND

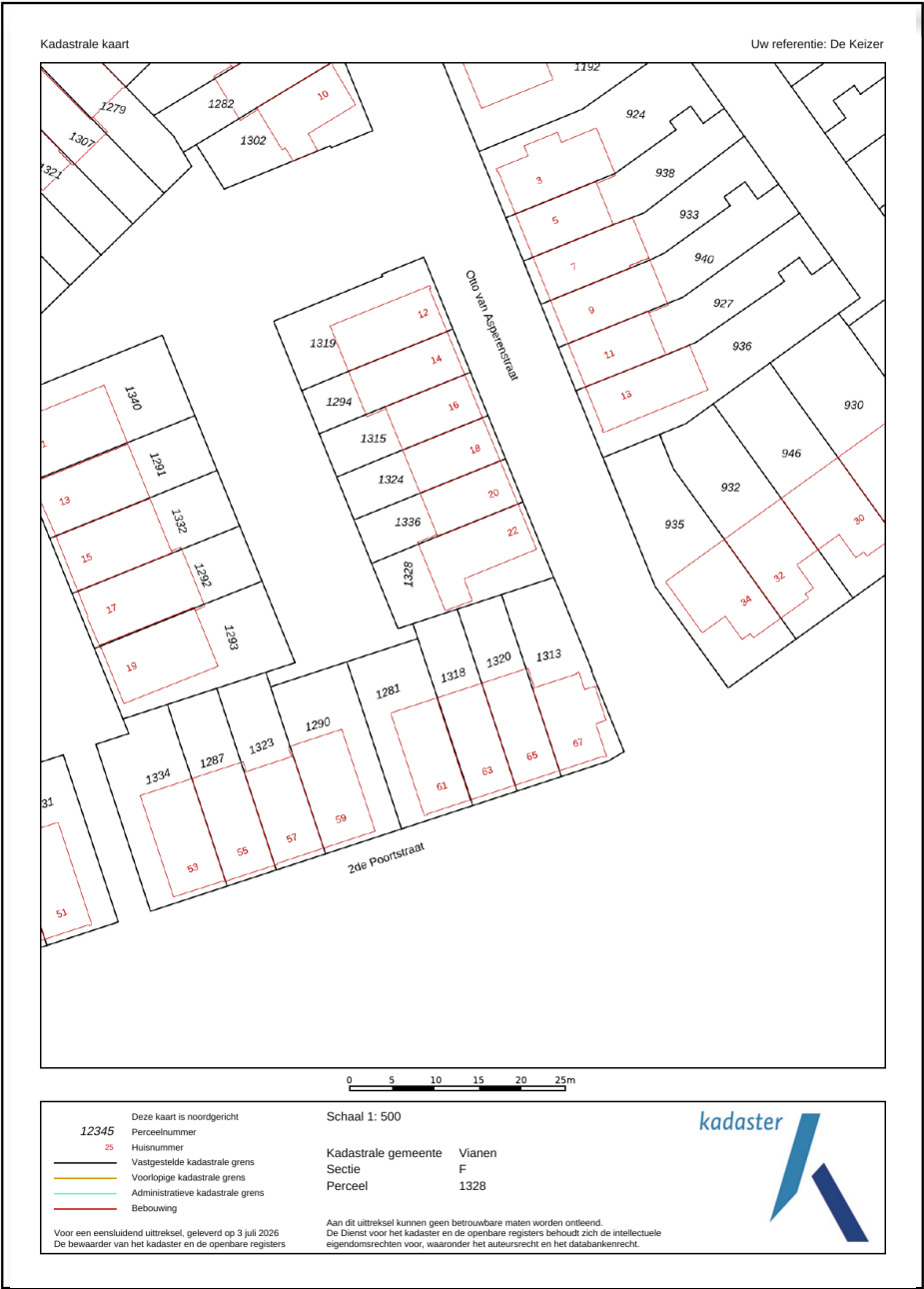
Woning



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 | 1328
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

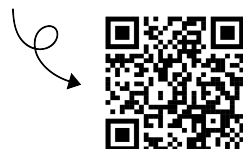
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

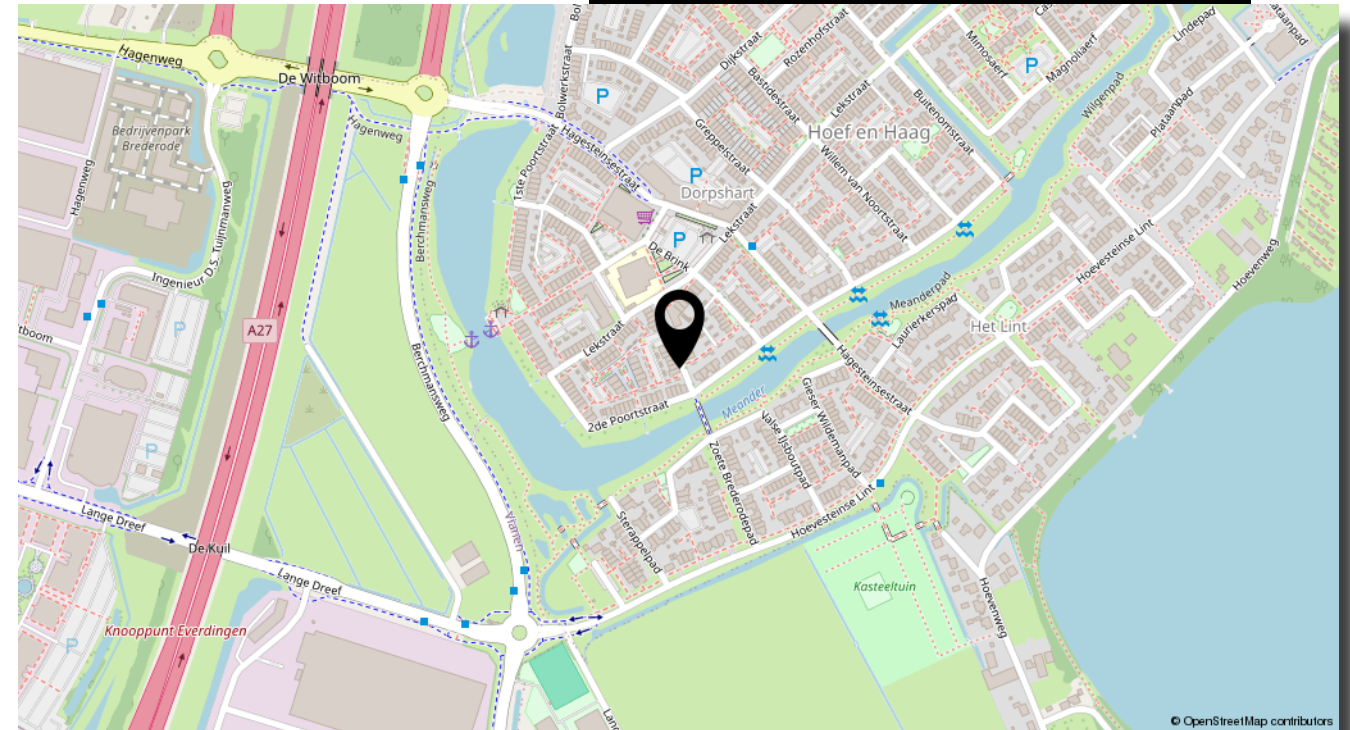
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



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 Dorps hart, 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