

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



Vraagprijs € 570.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Lekstraat 126
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	2020
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	455 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



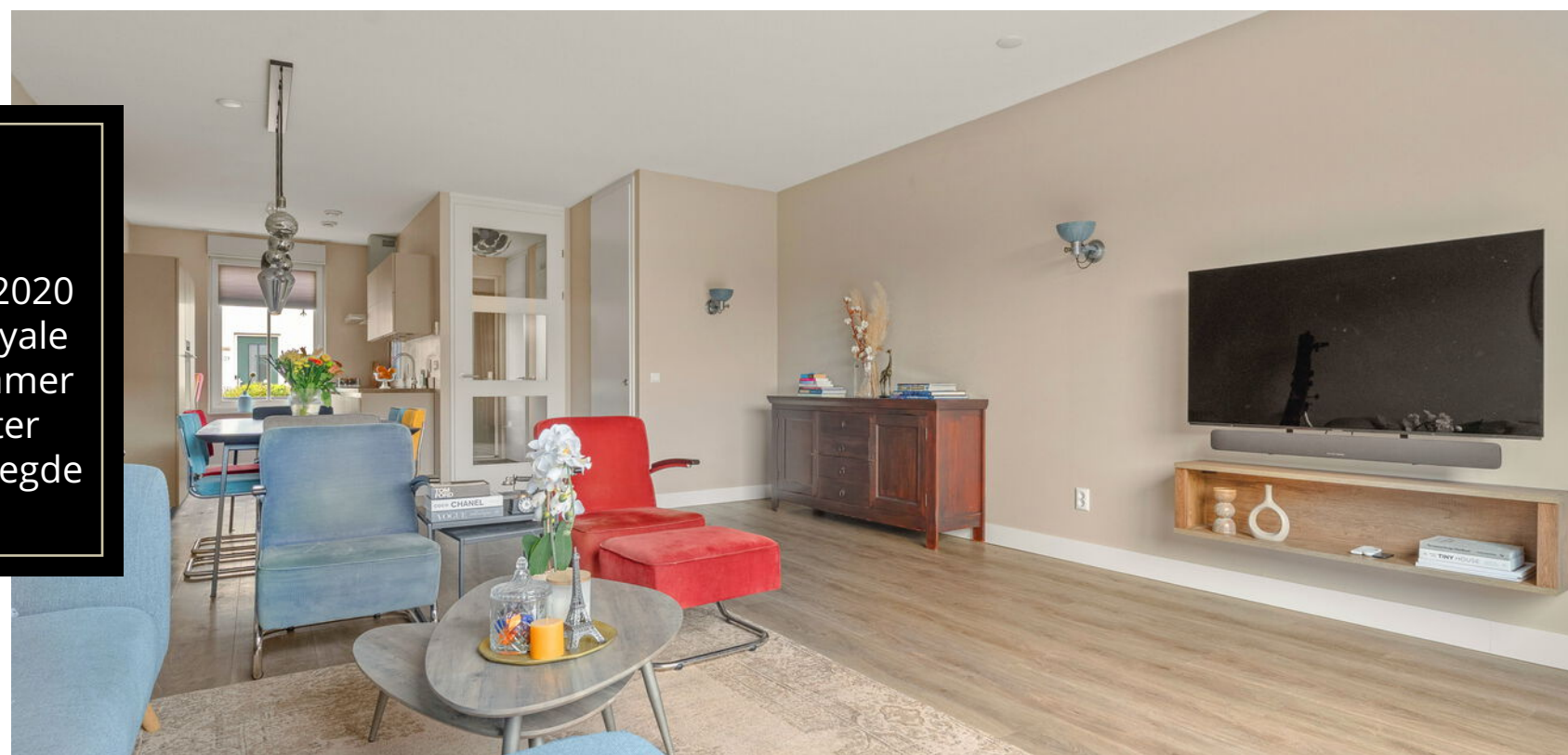
OMSCHRIJVING

Een jonge, energiezuinige tussenwoning met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten. Hier is zowel binnen als buiten duidelijk aandacht besteed aan de afwerking!

Deze verzorgde woning uit 2020 biedt circa 120 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, en staat op een perceel van 125 m² eigen grond. Dankzij de uitbouw van circa 2,4 meter beschikt de begane grond over een royale leefruimte met plaats voor zowel een grote eettafel als een comfortabele zithoek. De brede schuifpui verbindt de woonkamer met de ruim 12 meter diepe achtertuin, die met haar combinatie van terrassen, siergrassen en volwassen beplanting bijzonder sfeervol is aangelegd.

Ook binnenshuis is gekozen voor een verzorgde afwerking met rustige, warme kleuren en een mooie doorlopende vloer. De vier slaapkamers, waaronder een ruime kamer op de tweede verdieping met een nokhoogte van circa 3,75 meter, maken de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Daarbij zorgen de lucht-/waterwarmtepomp, 14 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, HR+++ beglazing en energielabel A voor een energiezuinig geheel.

De woning ligt in het jonge dorp Hoef en Haag, waar de afwisselende architectuur, groen ingerichte straten en verschillende speelplekken voor een aantrekkelijk woonbeeld zorgen. Op korte afstand bevindt zich De Brink, met onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang, bakker en huisarts. Ook de nabijgelegen Lek, recreatieplas Everstein en de wandel- en fietsroutes in de omgeving bieden volop recreatiemogelijkheden. Het historische centrum van Vianen is goed per fiets bereikbaar en dankzij de nabijgelegen A2 en A27 zijn ook Utrecht en de overige steden in de regio uitstekend bereikbaar.



“
Moderne woning uit 2020
(circa 120 m²), een royale
uitgebouwde woonkamer
en een ruim 12 meter
diepe, sfeervol aangelegde
achtertuin

OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met garderoberuimte, meterkast, trapopgang en een modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een rustige beige kleurstelling met een donker werkblad. De keuken beschikt over een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak en diverse ingebouwde kastuimtes. Een leuke toevoeging is de vaste zitplek voor twee personen bij het voorraam, die bijvoorbeeld als ontbijtbar kan worden gebruikt.

Vanuit de keuken loopt de leefruimte door naar de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de uitbouw van circa 2,4 meter heeft de begane grond een totale diepte van maar liefst 11,9 meter. Hierdoor is er volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. De woonkamer is strak en sfeervol afgewerkt met warme wandkleuren, een houtlook pvc-vloer en een prettige lichtinval. Aan de achterzijde zorgt de brede schuifpui voor een directe verbinding met de tuin. Ook is hier zonwering aanwezig.



Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele ostheden 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 uitbouw van circa 2,4 meter heeft de begane grond een totale diepte van maar liefst 11,9 meter

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn circa 12 m², 10 m² en 7 m² groot. De kleinste kamer is momenteel ingericht als garderobekamer, maar kan uiteraard ook als slaapkamer of werkkamer worden gebruikt. De kamers zijn netjes afgewerkt met rustige wandkleuren en een doorlopende vloerafwerking.

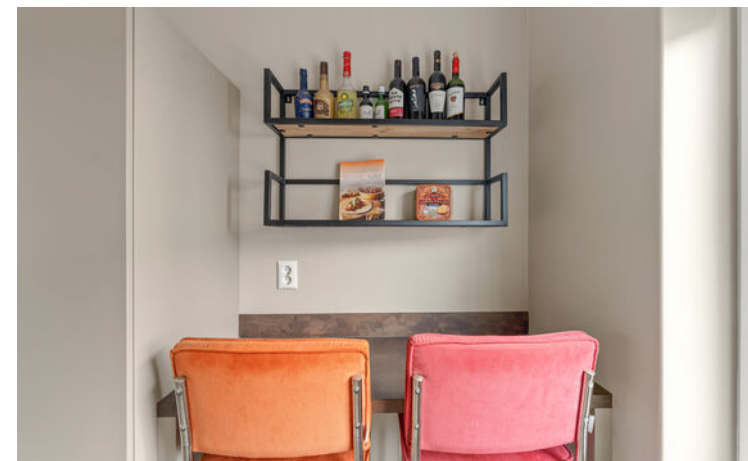
De badkamer heeft een frisse, tijdloze uitstraling met witte wandtegels en een grijze tegelvloer. De ruimte is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met opbergglades en een wandcloset. Het raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Wat hier direct opvalt, is de nokhoogte van circa 3,75 meter. In combinatie met de dakramen geeft dit de verdieping een ruimtelijk karakter.

De vierde slaapkamer is momenteel ingericht als werkruimte en beschikt over een verzorgde afwerking met onder andere een houtlook vloer en een opvallende accentwand. Dankzij de afmetingen is deze kamer ook uitstekend als slaapkamer te gebruiken.

Achter de schuifdeur bevindt zich een praktische ruimte met uitgebreide opbergmogelijkheden, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de binnenunit van de warmtepomp.



“

Een leuke toevoeging is de vaste zitplek voor twee personen bij het voorraam, die bijvoorbeeld als ontbijtbar kan worden gebruikt

OMSCHRIJVING

Verder naar achteren is de tuin fraai aangelegd met een combinatie van siergrassen, hortensia's, groene hagen, grind en staptetegels. De verschillende materialen en de volwassen beplanting zorgen voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 8 m². Ook is de tuin bereikbaar via een achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2020;
- Woonoppervlakte ca. 120 m² en perceeloppervlakte 125 m² eigen grond;
- Woonkamer aan de achterzijde circa 2,4 meter uitgebouwd en voorzien van een brede schuifpui;
- Vier slaapkamers;
- Tweede verdieping met een nokhoogte van circa 3,75 meter;
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten, circa 12,4 meter diep;
- Vrijstaande houten berging van circa 8 m² en een achterom;
- Lucht-/waterwarmtepomp, mechanische ventilatie en vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- HR+++ beglazing en 14 zonnepanelen in eigendom.

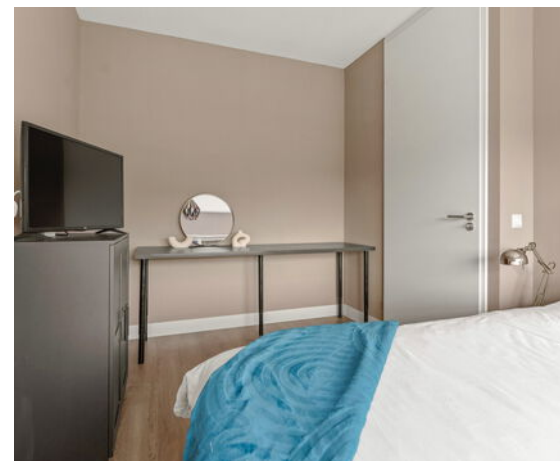
Aanvaarding: In overleg

Energie label: A (afgegeven in 2020, waarschijnlijk hoger 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.

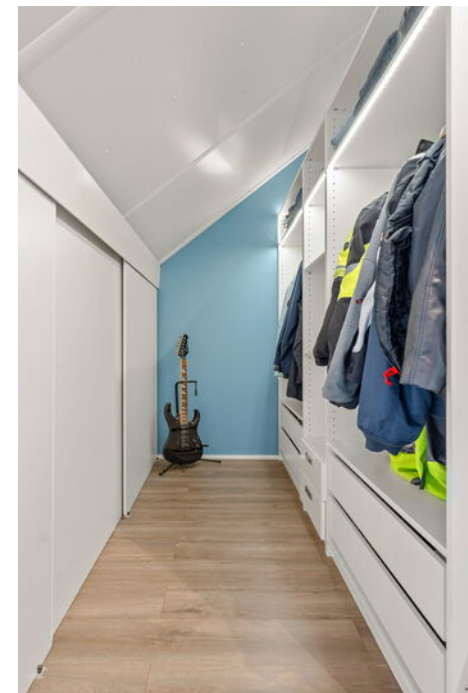
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Hoef en Haag vind je op Funda.



“

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers (circa 12 m², 10 m² en 7m² groot) en de badkamer







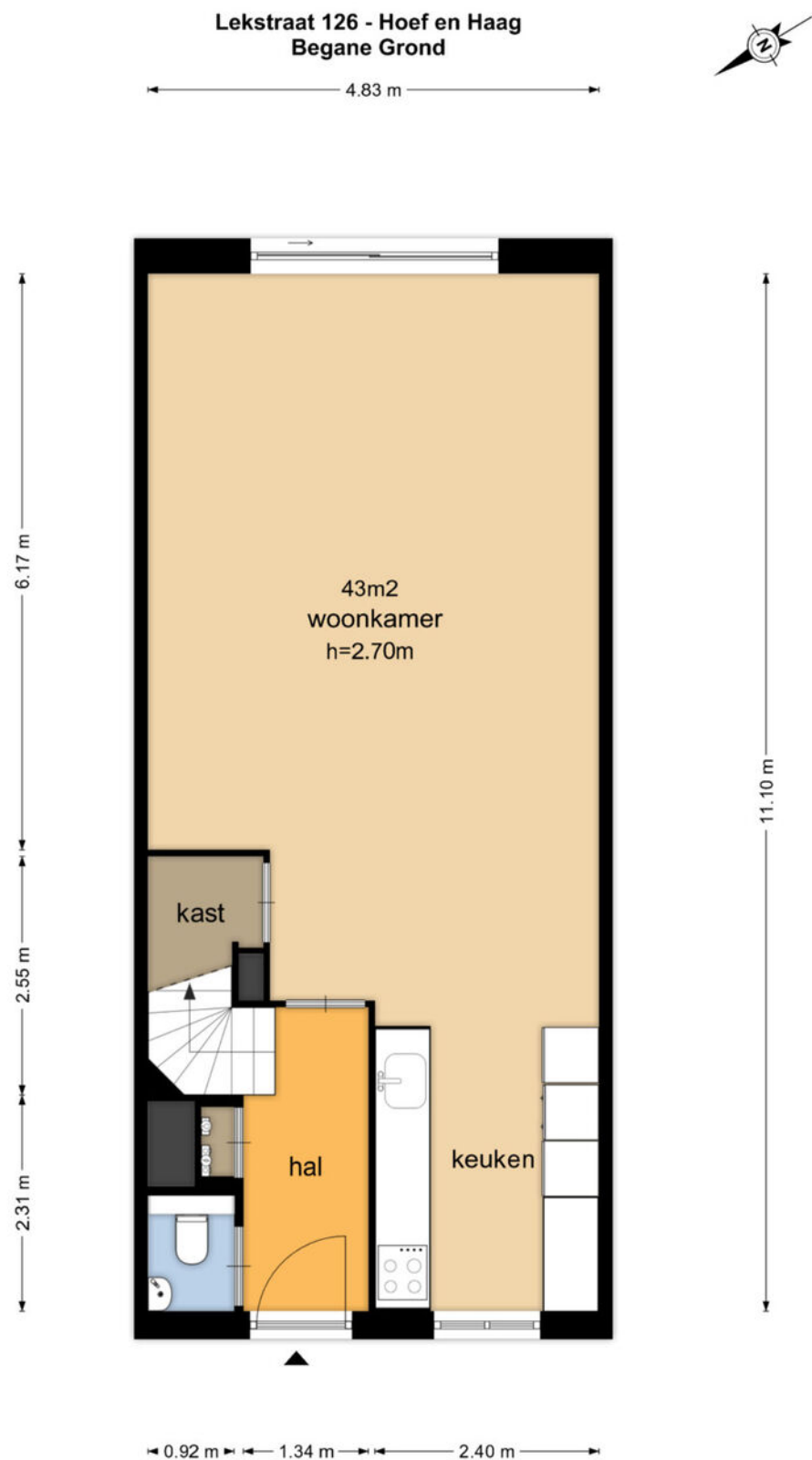
KENMERKEN

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



PLATTEGROND

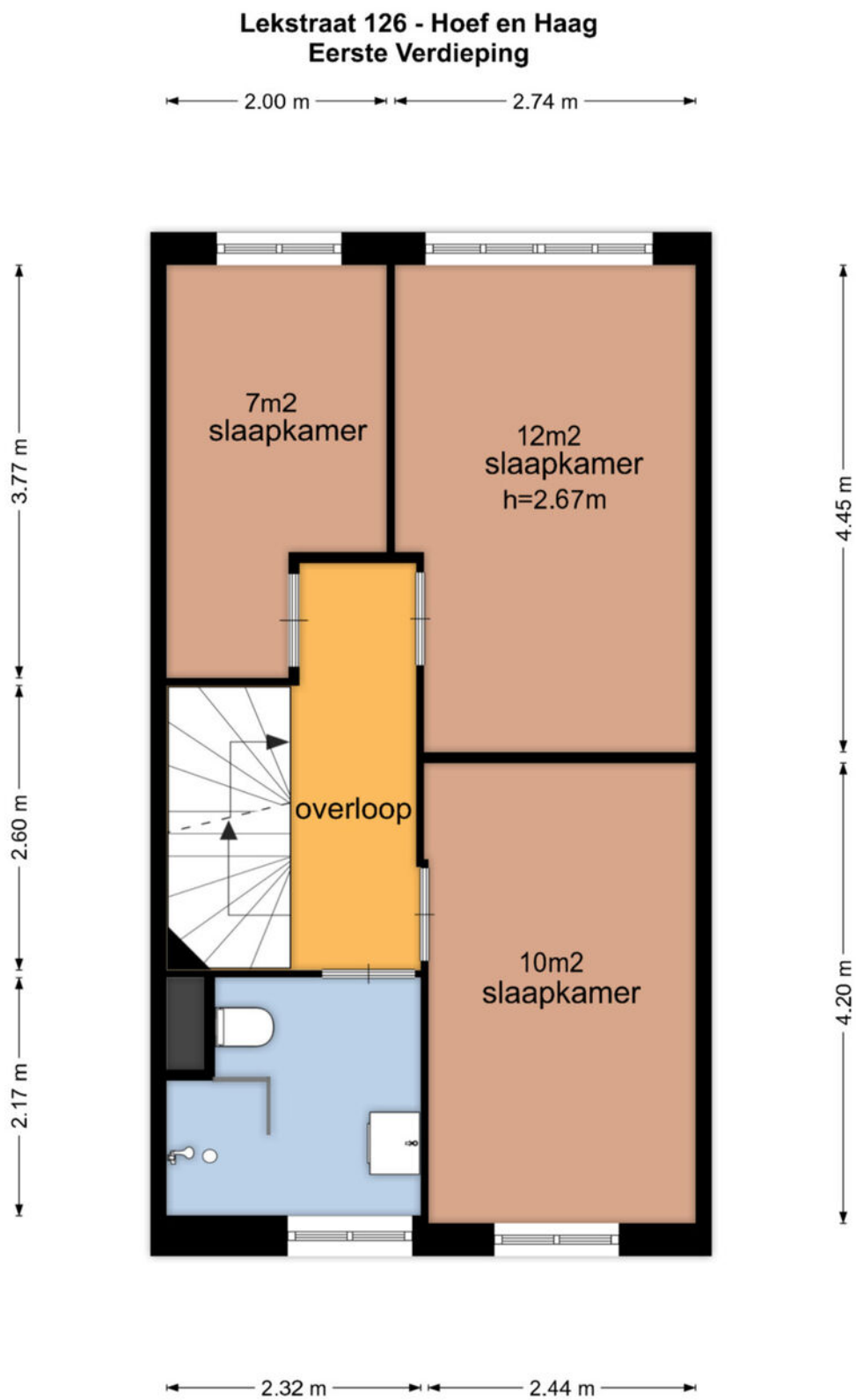
Woning



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

PLATTEGROND

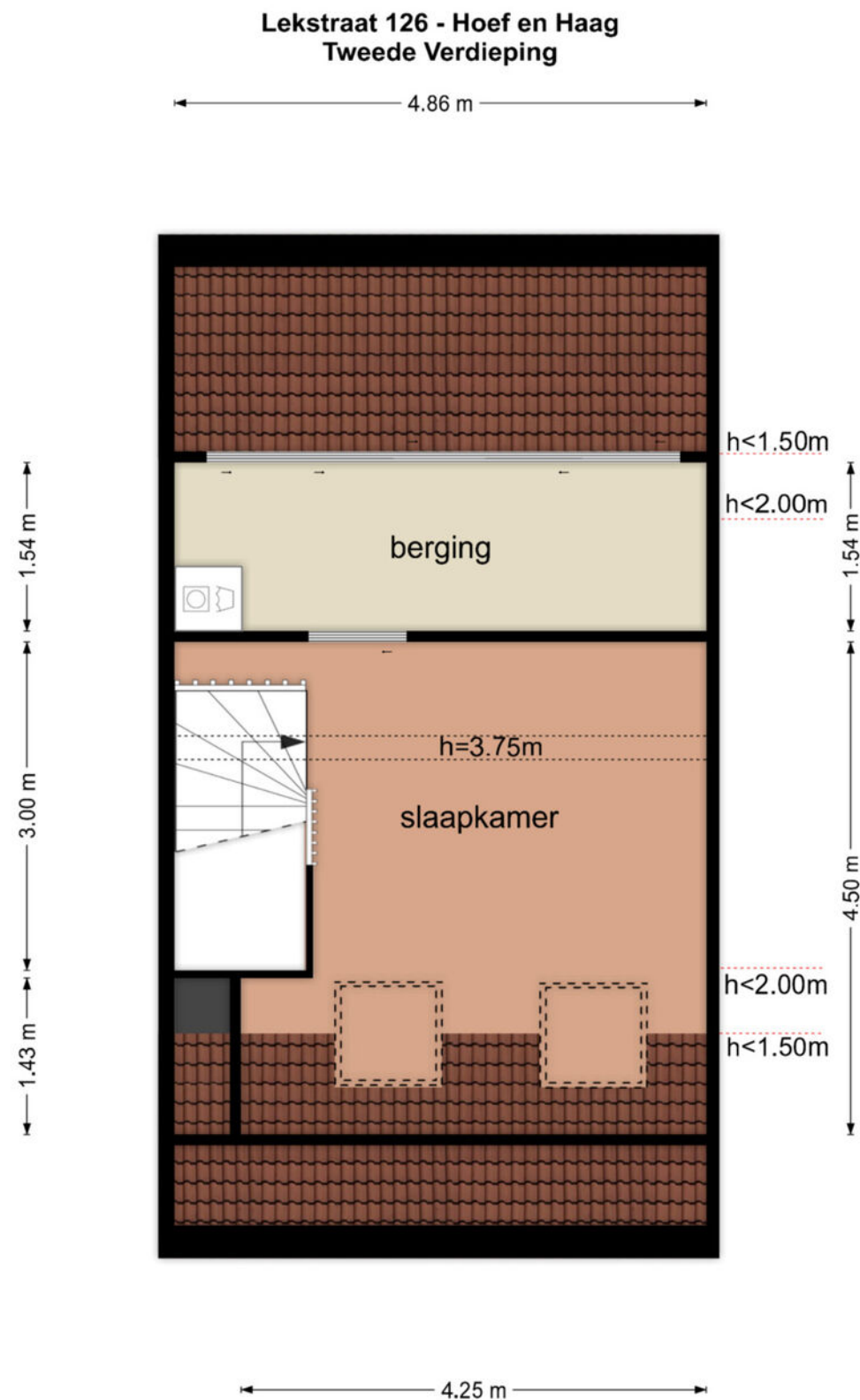
Woning



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

PLATTEGROND

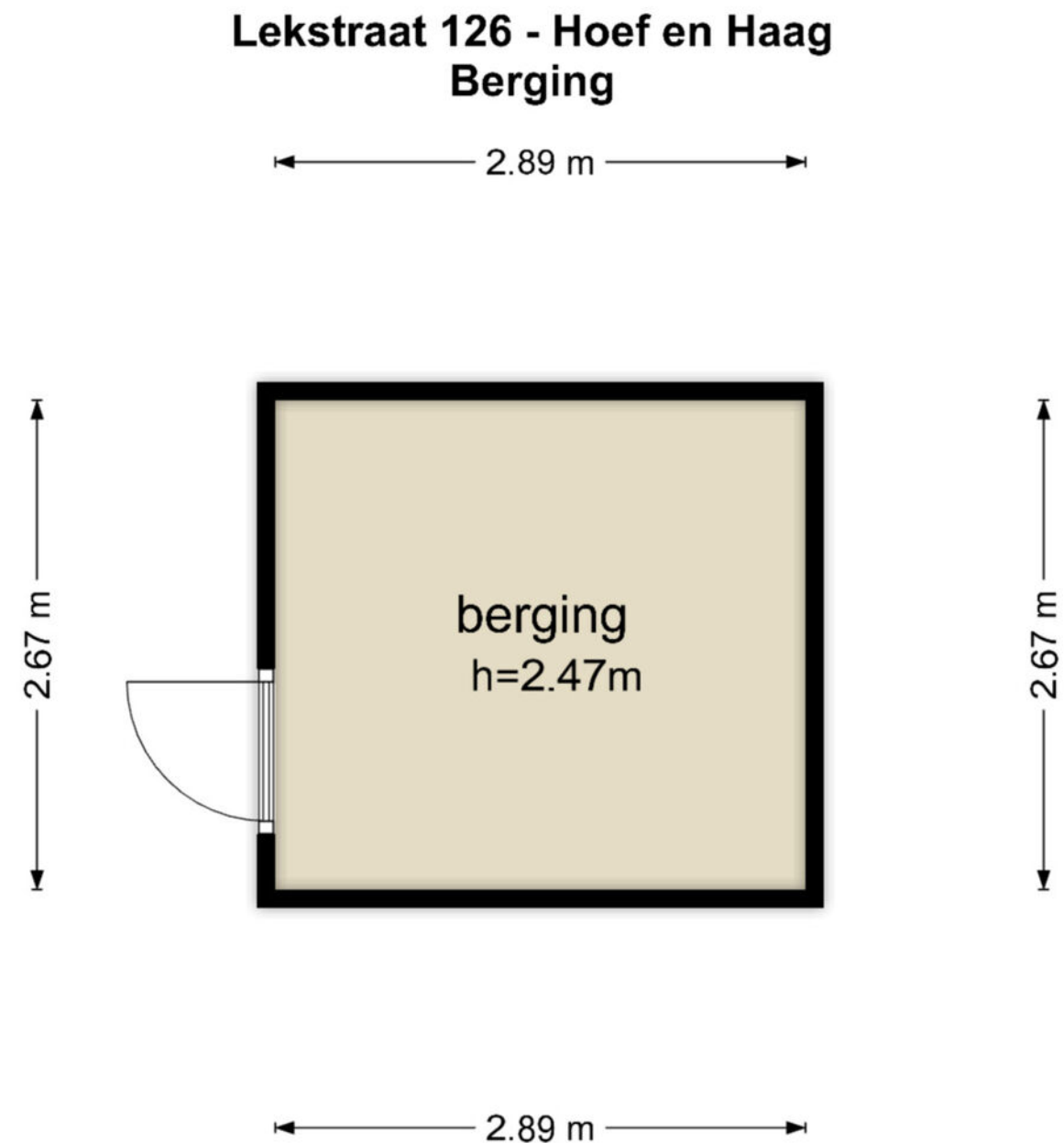
Woning



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

PLATTEGROND

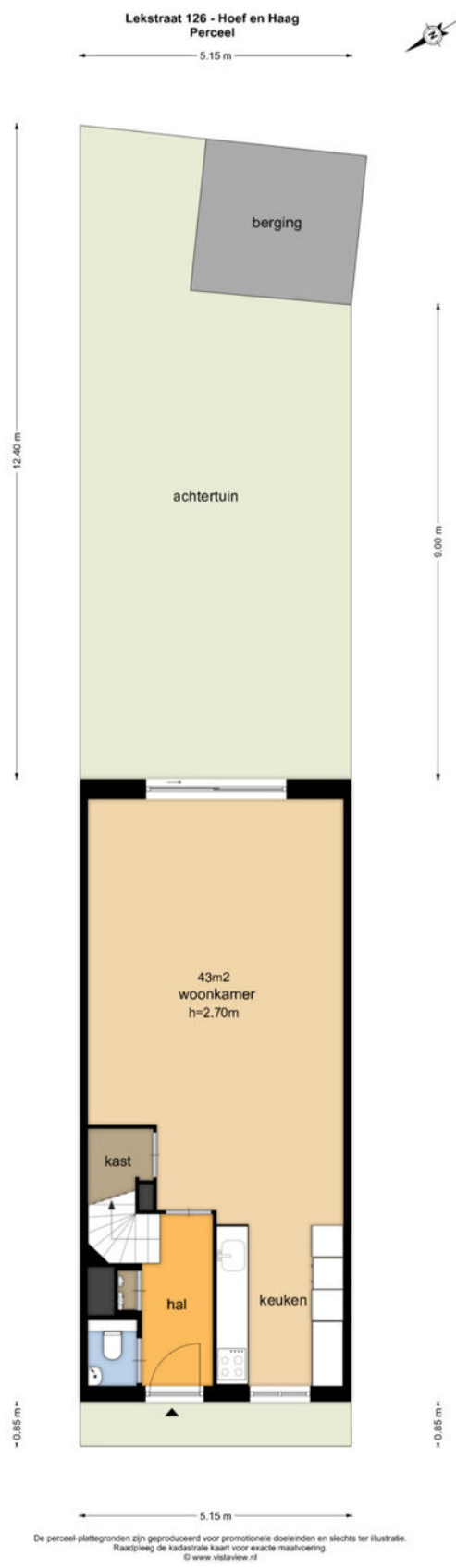
Woning



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

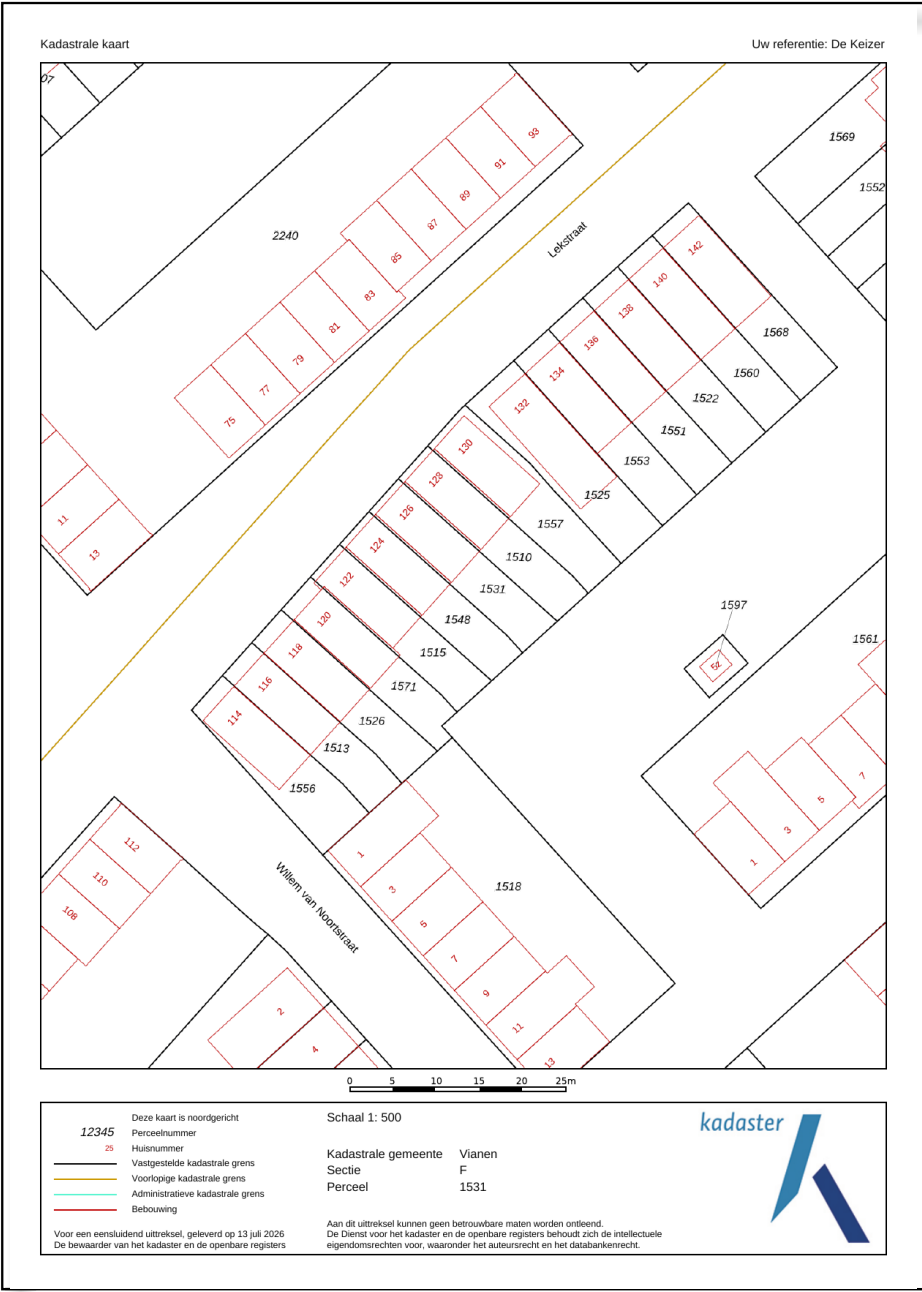
PLATTEGROND

Woning



KADASTER

Woning



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

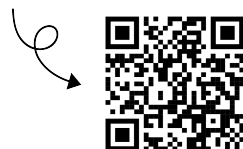
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten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

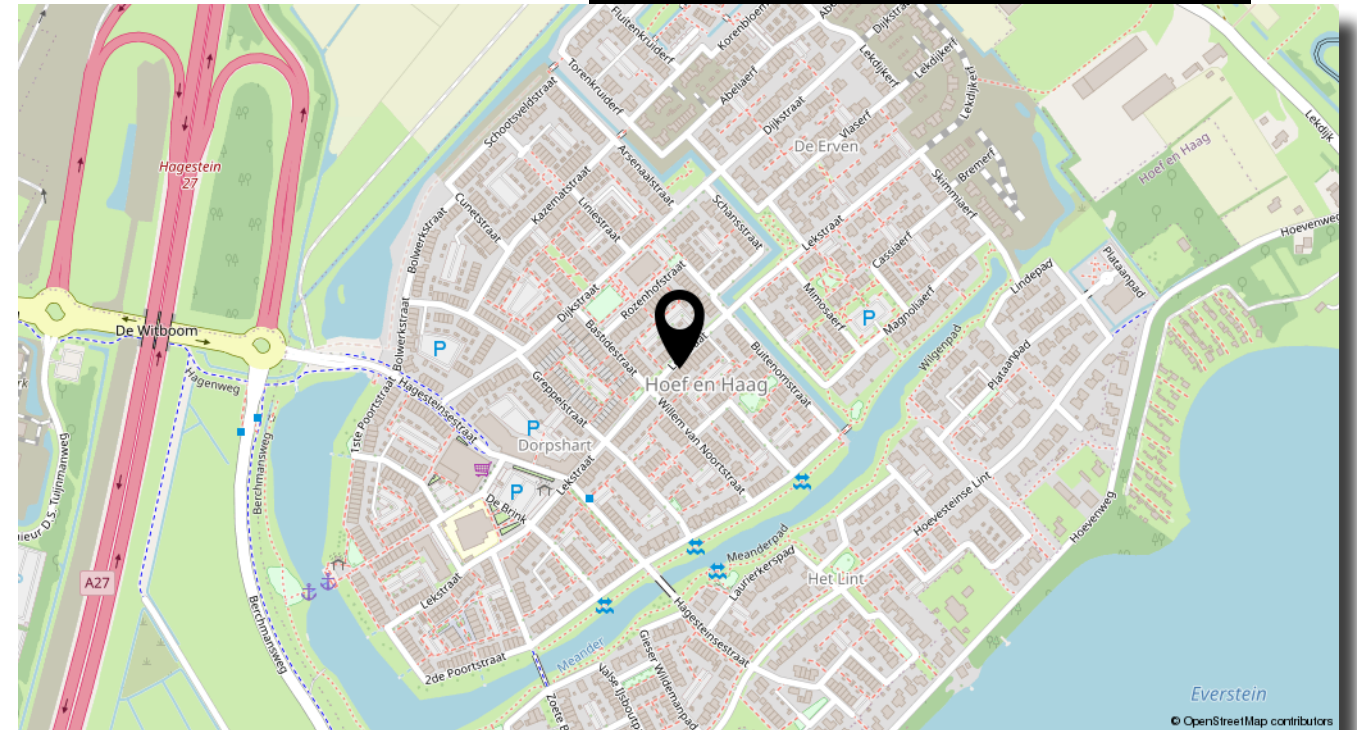
Nog vragen?

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