

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



Vraagprijs € 715.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Abeliaerf 8
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	2023
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	210 m ²
Inhoud	568 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning

Hoogwaardig afgewerkte hoekwoning uit 2023 met circa 134 m² woonoppervlakte, een uitgebouwde woonkamer, eigen oprit en garage, energielabel A+++ en een ruime achtertuin op het zuidoosten.

Abeliaerf 8 combineert jonge bouw en hoge duurzaamheid met een afwerkingsniveau dat duidelijk boven het standaard opleverniveau uitstijgt. De woning staat op een perceel van 210 m² en beschikt over circa 134 m² woonoppervlakte, een eigen oprit en een garage van circa 18 m². Binnen zorgen onder meer gestuukte wanden en plafonds, een visgraat PVC-vloer op de begane grond en een rustige, consequente afwerking voor een verzorgd geheel.

Een belangrijk pluspunt is de begane grond, die aan de achterzijde vanuit de bouw met 2,4 meter is uitgebouwd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan met een woonkamer van circa 35 m², een volwaardige eethoek en een brede schuifpui naar de tuin. De ingebouwde bio-ethanolhaard is fraai in het interieur opgenomen. Aan de voorzijde bevindt zich de circa 9 m² grote keuken, die veel werk- en kastruimte biedt en compleet is uitgerust.

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een ruime badkamer. De tweede verdieping voegt daar nog circa 29 m² woonoppervlakte aan toe: één grote open ruimte met een nokhoogte van circa 3,93 meter. Daardoor kun je deze verdieping naar eigen behoefte indelen en hier bijvoorbeeld één of meerdere extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een combinatie daarvan realiseren.

Deze woning ligt in De Erven, een groen en ruim opgezet deel van Hoef en Haag waar het dorpse karakter goed naar voren komt. In de wijk is veel aandacht voor groen, speelplekken en ruimte om buiten te zijn. Voor dagelijkse voorzieningen hoeft je Hoef en Haag niet uit: rond De Brink zijn onder meer een supermarkt, basisschool, kinderopvang en medische voorzieningen aanwezig. Het centrum van Vianen ligt op circa 10 tot 15 minuten fietsen en ook voor recreatie is de ligging aantrekkelijk, met de Lek, wandel- en fietsroutes en recreatieplas Everstein in de omgeving. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder meer Vianen, Utrecht en de regio goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast technische ruimte met (bodem)warmtepomp, trapopgang en modern toilet met wandcloset en fonteintje.



“

De begane grond is afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en beschikt, net als de eerste verdieping, over vloerverwarming én vloerkoeling

OMSCHRIJVING

Een stalen deur geeft toegang tot de leefruimte. Daarnaast is er ook een entree aan de zijkant van de woning.

Aan de achterzijde ligt de vanuit de bouw 2,4 meter uitgebouwde woonkamer van circa 35 m². De extra diepte biedt royaal plaats aan een ruime zithoek en een volwaardig eetgedeelte. De bio-ethanolhaard vormt een sfeervol onderdeel van het interieur. Dankzij de brede schuifpui aan de achterzijde is er veel daglicht en dit geeft een directe verbinding met het terras en de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de circa 9 m² grote luxe designer keuken. De keuken is van het Italiaanse designermerk Snaidero. De U-vormige opstelling heeft veel werkblad en kastruimte en is voorzien van een hoge kastenwand met inbouwapparatuur, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker. Het brede raam boven het werkblad zorgt voor prettig daglicht.

De begane grond is afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en beschikt, net als de eerste verdieping, over vloerverwarming én vloerkoeling.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 13 m², 10 m² en 6 m². De grootste slaapkamer biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en kastruimte. De andere twee kamers zijn goed bruikbaar als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is circa 7 m² groot en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate inloopdouche met regen- en handdouche, toilet, brede wastafel met twee kranen en meubel en een elektrische designradiator.



“

Aan de voorzijde bevindt zich de circa 9 m² grote keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

De royale achtertuin ligt op het zuidoosten en is verzorgd aangelegd met een betegeld terras, gazon, beplanting en groene erfafscheidingen. Direct achter de schuifpui is volop ruimte voor een grote lounge- of eethoek, terwijl het gazon ruimte biedt om te spelen. De omvang van de tuin maakt het mogelijk om verschillende zit- en gebruiksplekken te creëren. Achterin bevindt zich een eigen achterom en ook de garage is vanuit de tuin bereikbaar.

Naast de woning bevindt zich de aangebouwde garage van circa 18 m². Deze is vanaf de eigen oprit toegankelijk en heeft daarnaast een deur naar de achtertuin. Daarmee is er volop ruimte voor parkeren, fietsen, opslag of hobbygebruik. Parkeren kan op eigen oprit, evenals op het direct naastgelegen parkeerterrein.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning uit 2023 met circa 134 m² woonoppervlakte en perceel van 210 m²;
- Vanuit de bouw aan de achterzijde met 2,4 meter uitgebouwd;
- Eigen oprit en aangebouwde garage van circa 18 m²;
- Vier slaapkamers (5 mogelijk);
- Energielabel A+++, volledig geïsoleerd en geheel voorzien van HR+++ beglazing;
- Bodemwarmtepomp en WTW-systeem;
- Vloerverwarming én vloerkoeling op de begane grond en eerste verdieping;
- 12 zonnepanelen van 430 Wp per paneel;
- Royale achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- Laadpaal blijft achter.

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.

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



“

Het brede raam boven het werkblad zorgt voor prettig daglicht.



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	in woonwijk
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte
Warmwater	elektrische boiler eigendom









PLATTEGROND

Woning

Abeliaerf 8 - Hoef en Haag
Begane grond

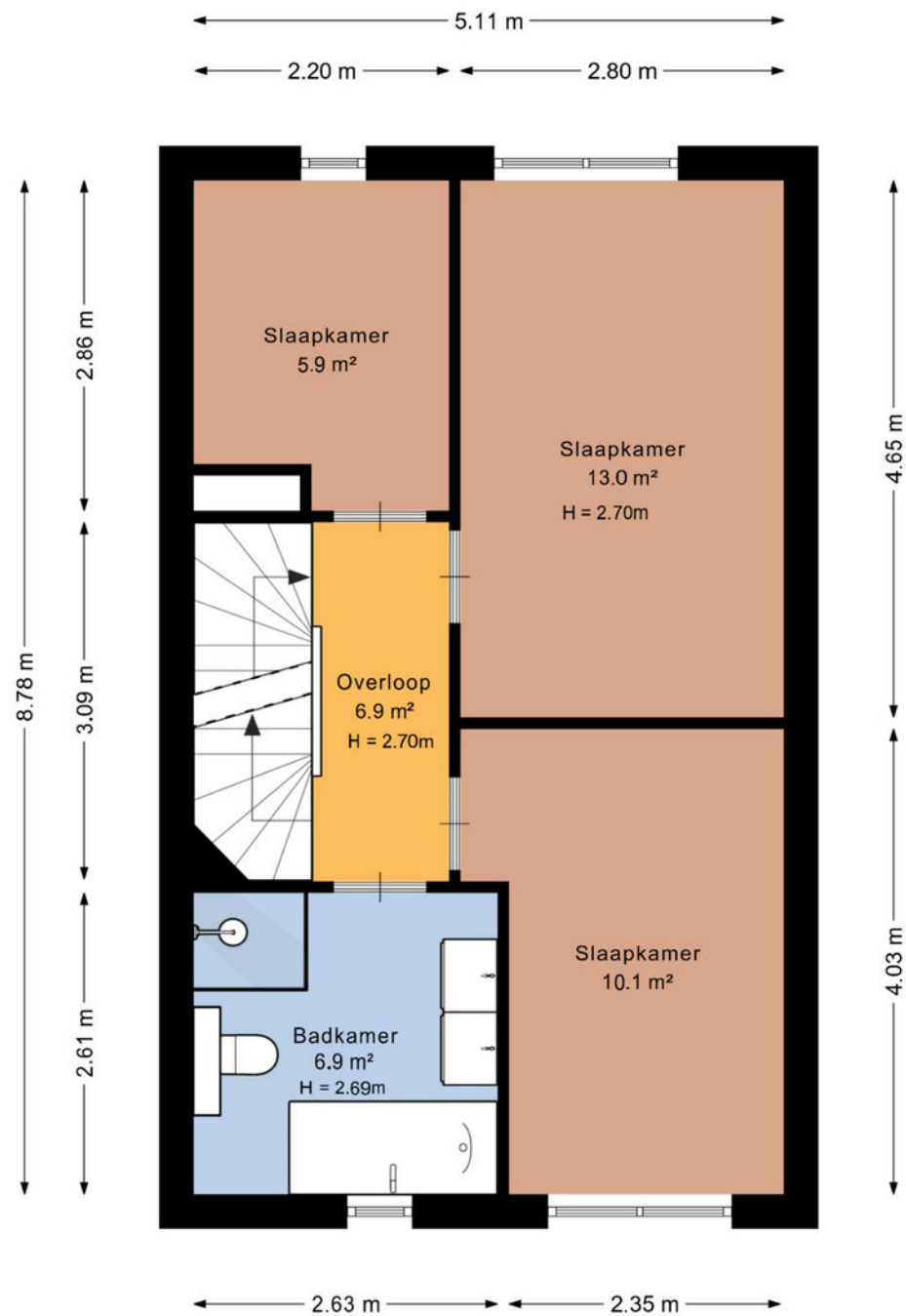


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Abeliaerf 8 - Hoef en Haag
Eerste verdieping

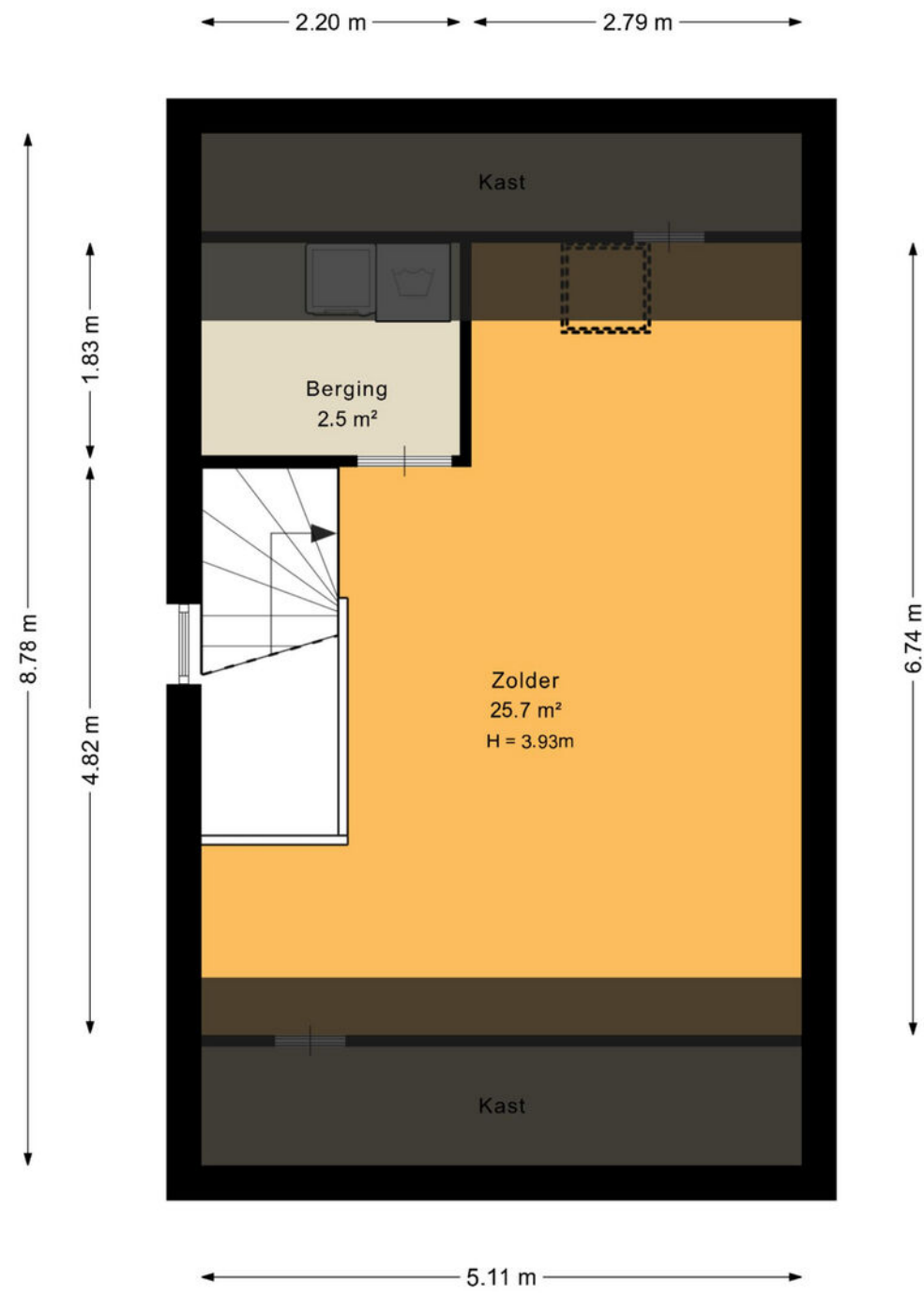


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Abeliaerf 8 - Hoef en Haag
Zolder

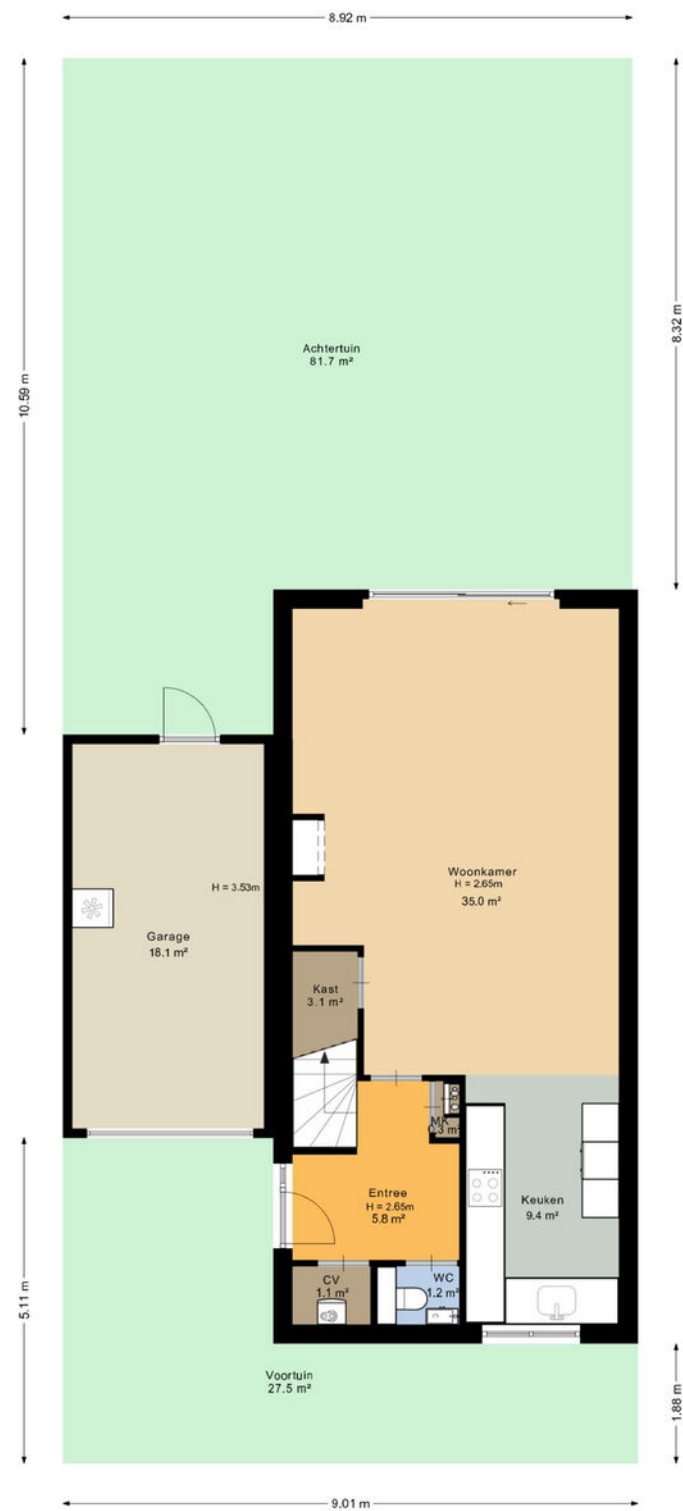


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Abeliaerf 8 - 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

Wining



Gemeente	Vianen
Sectie Perceel	F 2349
Eigendom	Volle eigendom



Vollent Informatic

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 inroepen 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

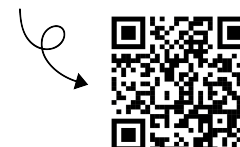
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

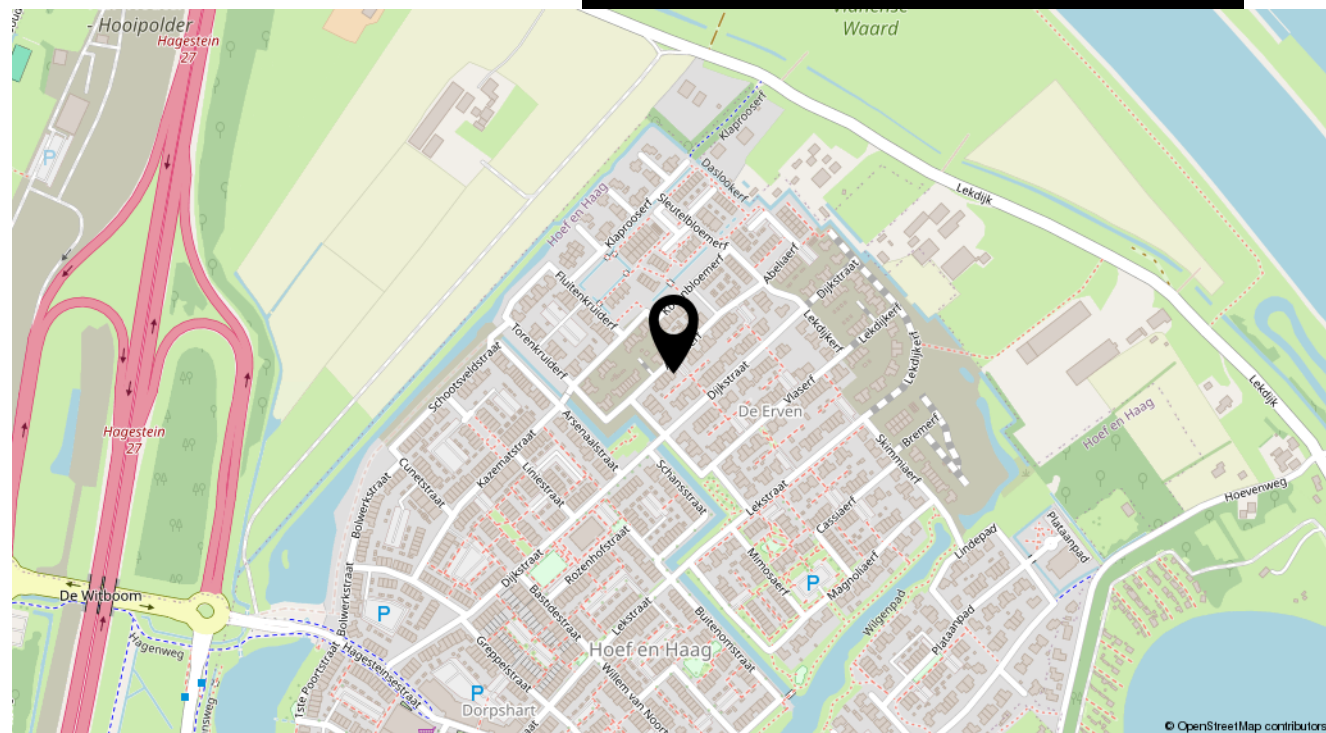
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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, een moderne en aantrekkelijke woonwijk gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, biedt een idyllische leefomgeving voor bewoners die op zoek zijn naar een perfecte mix van rust en stedelijke voorzieningen. Deze nieuw ontwikkelde woonwijk, gelegen tussen Vianen en Hagestein, heeft in korte tijd een reputatie opgebouwd als een gewilde plek om te wonen. Een groene en speelse buurt is De Erven! Zo zijn er verschillende parken en groenstroken aangelegd waar bewoners kunnen wandelen, fietsen en ontspannen. Hoef en Haag is zeer kindvriendelijk. 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





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.

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

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