

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



Vraagprijs € 580.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Greppelstraat 1
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	122 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	455 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING



Jonge eindwoning uit 2022 met circa 122 m² woonoppervlakte, een vanuit de bouw 2,4 meter uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers, energielabel A+++ en een bijna 11 meter diepe achtertuin met overkapping en berging.

Greppelstraat 1 is een ruime en verzorgd afgewerkte eindwoning op een perceel van 127 m². Een belangrijk pluspunt is de begane grond, die vanuit de bouw aan de achterzijde met 2,4 meter is uitgebouwd. Hierdoor beschikt de woning over een woonkamer van circa 35 m², bijna 5 meter breed en circa 7 meter diep. Samen met de volwaardige keuken van circa 8 m² ontstaat een royale leefverdieping met duidelijk ruimte voor koken, eten en zitten.

Opvallend is dat de extra woonruimte niet ten koste is gegaan van een goede buitenruimte. Achter de uitgebouwde woonkamer ligt nog altijd een circa 10,6 meter diepe tuin van circa 46 m². Dankzij de diepte en hoekligging zijn hier, ondanks de ligging op het noordoosten, gedurende de dag verschillende zonnige plekken te vinden. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde kamer op zolder is de woning bovendien praktisch ingedeeld voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

De woning is volledig geïsoleerd en technisch helemaal van deze tijd. Energielabel A+++; driedubbele beglazing, een lucht-waterwarmtepomp, WTW-unit, vloerverwarming op alle woonlagen en zonnepanelen zorgen voor een energiezuinige basis. Daarnaast zijn twee slaapkamers voorzien van airconditioning.

Greppelstraat 1 ligt in Het Dorpshart van Hoef en Haag, met onder meer een supermarkt, basisschool, kinderopvang, huisarts, speelvoorzieningen en horeca in het dorp. Het centrum van Vianen is in circa 10 tot 15 minuten per fiets bereikbaar en ook voor recreatie zijn er volop mogelijkheden, onder meer langs de Lek en bij recreatieplas Everstein. De A2 en A27 liggen nabij en buslijn 44 verbindt Hoef en Haag met Vianen en Houten.

Indeling:

Begane grond:
Entree met meterkast met 3-fasenaansluiting, modern toilet met fonteinje en trapopgang. De trap naar de eerste verdieping is verzorgd afgewerkt en voorzien van geïntegreerde verlichting.

“

De parallelopstelling biedt veel werk- en kastruimte en is uitgevoerd met strakke witte fronten en een donker werkblad.



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde ligt de keuken van circa 8 m². De parallelstelling biedt veel werk- en kastruimte en is uitgevoerd met strakke witte fronten en een donker werkblad. Aan apparatuur zijn onder meer een kookplaat, afzuigkap, twee combi-oven/-magnetrons, vaatwasser, Quooker, een grote koel-/vriescombinatie en een extra vriezer aanwezig. Het raam aan de voorzijde is voorzien van een rolluike.

Aansluitend ligt de vanuit de bouw 2,4 meter uitgebouwde woonkamer van circa 35 m². De ruimte is bijna 5 meter breed en circa 7 meter diep. Aan de achterzijde geven openslaande deuren over vrijwel de volledige breedte toegang tot de tuin. Onder de trap bevindt zich een praktische vaste kast.

Eerste verdieping:

Overloop met drie slaapkamers van circa 12 m², 10 m² en 6 m². De hoofdslaapkamer en baby-/kinderkamer zijn voorzien van airconditioning. Alle drie de slaapkamers zijn daarnaast voorzien van rolluiken.

De badkamer van circa 4 m² is efficiënt en compleet ingericht. De donkere tegelafwerking is gecombineerd met een ruime inloofdouche met regendouche, wandcloset en een breed houten wastafelmeubel met twee opbouwkommen. Verder zijn een verlichte spiegel met anti-condensfunctie, elektrische handdoekverwarming en een raam aanwezig.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 13 m², momenteel ingericht als sportruimte. De nokhoogte bedraagt circa 2,8 meter en meerdere dakramen zorgen voor veel natuurlijk licht. Hierdoor is de kamer ook goed bruikbaar als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier een technische-/wasruimte van circa 7 m². Hier zijn onder meer de installaties en de aansluiting voor de wasmachine ondergebracht.



“

De 2,4 meter uitgebouwde woonkamer van circa 35 m². De ruimte is bijna 5 meter breed en circa 7 meter diep.

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

De achtertuin is circa 46 m² groot en circa 10,6 meter diep. Ondanks de 2,4 meter uitbouw van de woning resteert daarmee een verrassend diepe buitenruimte. De tuin ligt op het noordoosten, maar profiteert door de diepte en hoekligging gedurende de dag van veel zon.

Direct achter de woning ligt een ruim terras. Verder is de tuin ingericht met bestrating en groen. Achterin staat een vrijstaande berging van circa 7 m² met daarvoor een overkapping. De overkapping is in 2025 geplaatst en voorzien van verlichting. Ook is er een achterom aanwezig. Parkeren kan openbaar in de straat en ook direct achter de woning bevindt zich een parkeerterrein.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning uit 2022 op een perceel van 127 m²;
- Circa 122 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers;
- Vanuit de bouw 2,4 meter uitgebouwde woonkamer van circa 35 m²;
- Energielabel A+++ en volledig geïsoleerd;
- Lucht-waterwarmtepomp uit 2023, WTW-unit en vloerverwarming op alle woonlagen;
- Driedubbele isolerende (HR+++) beglazing, 2 zonnepanelen en 3-fasenaansluiting;
- Airconditioning in twee slaapkamers;
- Rolluiken bij de keuken en bij alle drie de slaapkamers op de eerste verdieping;
- Circa 10,6 meter diepe achtertuin met berging en overkapping.

Aanvaarding: In overleg

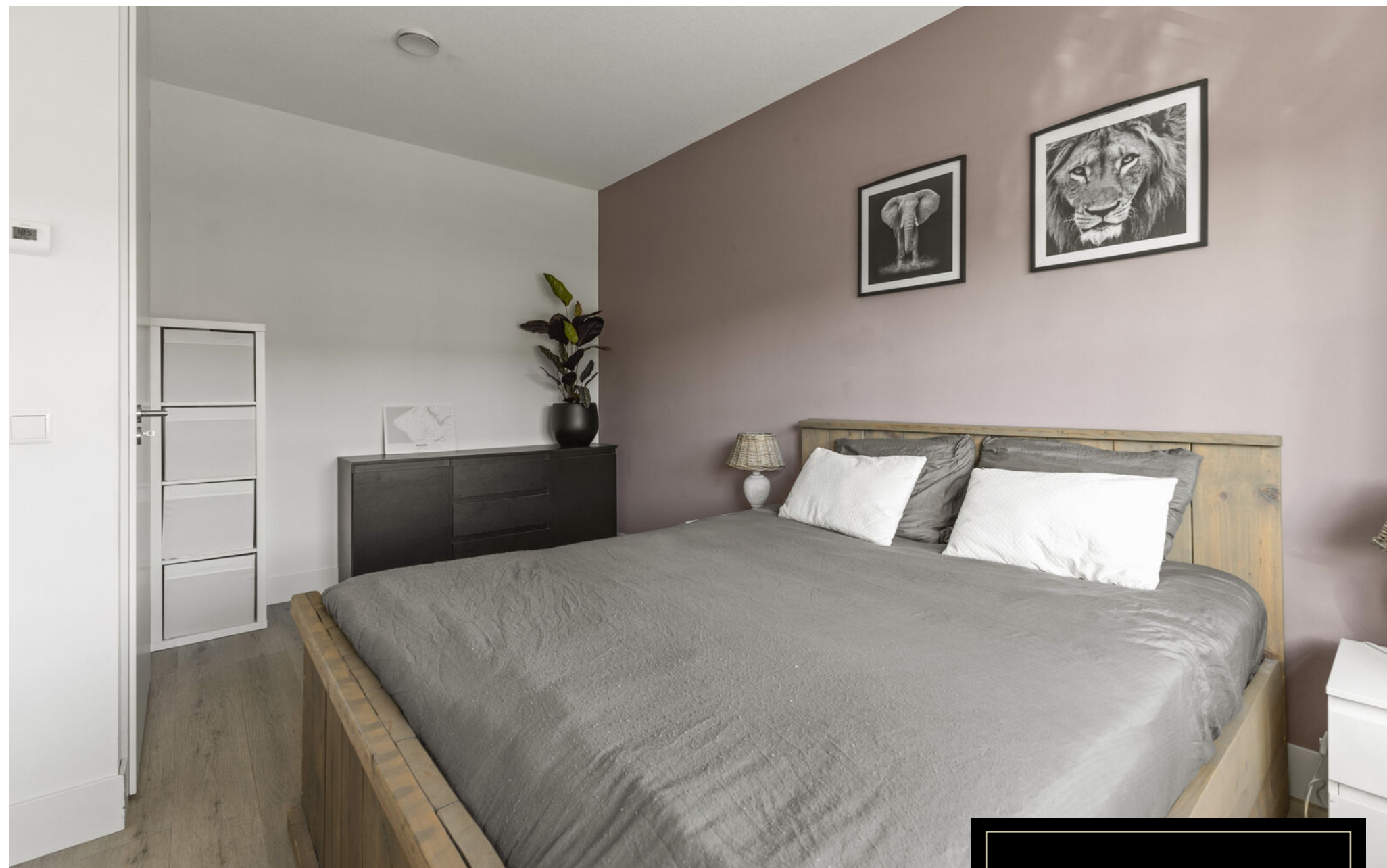
Energielabel: A+++

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



“

De hoofdslaapkamer en baby-/kinderkamer zijn voorzien van airconditioning.



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
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom

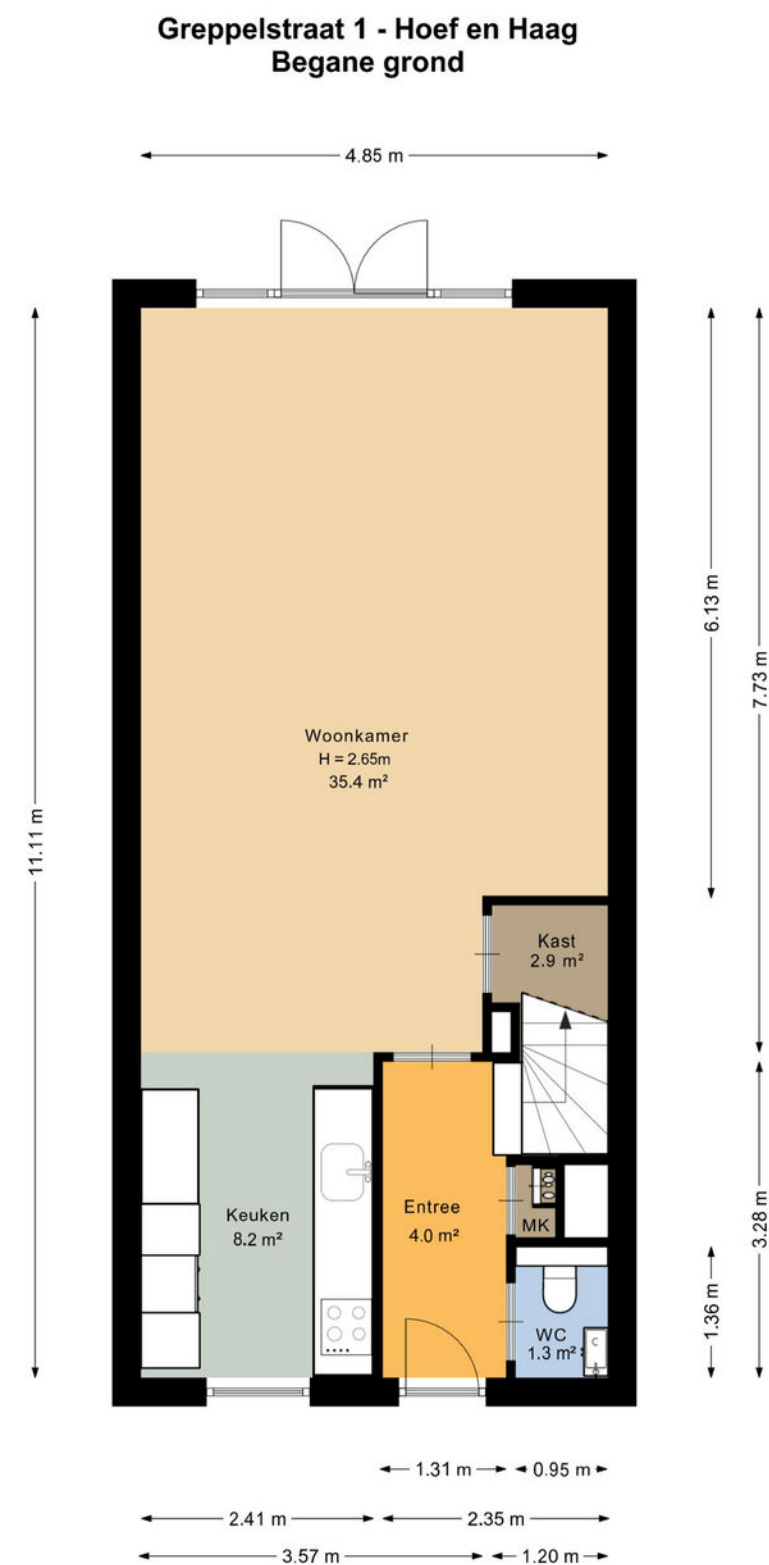






PLATTEGROND

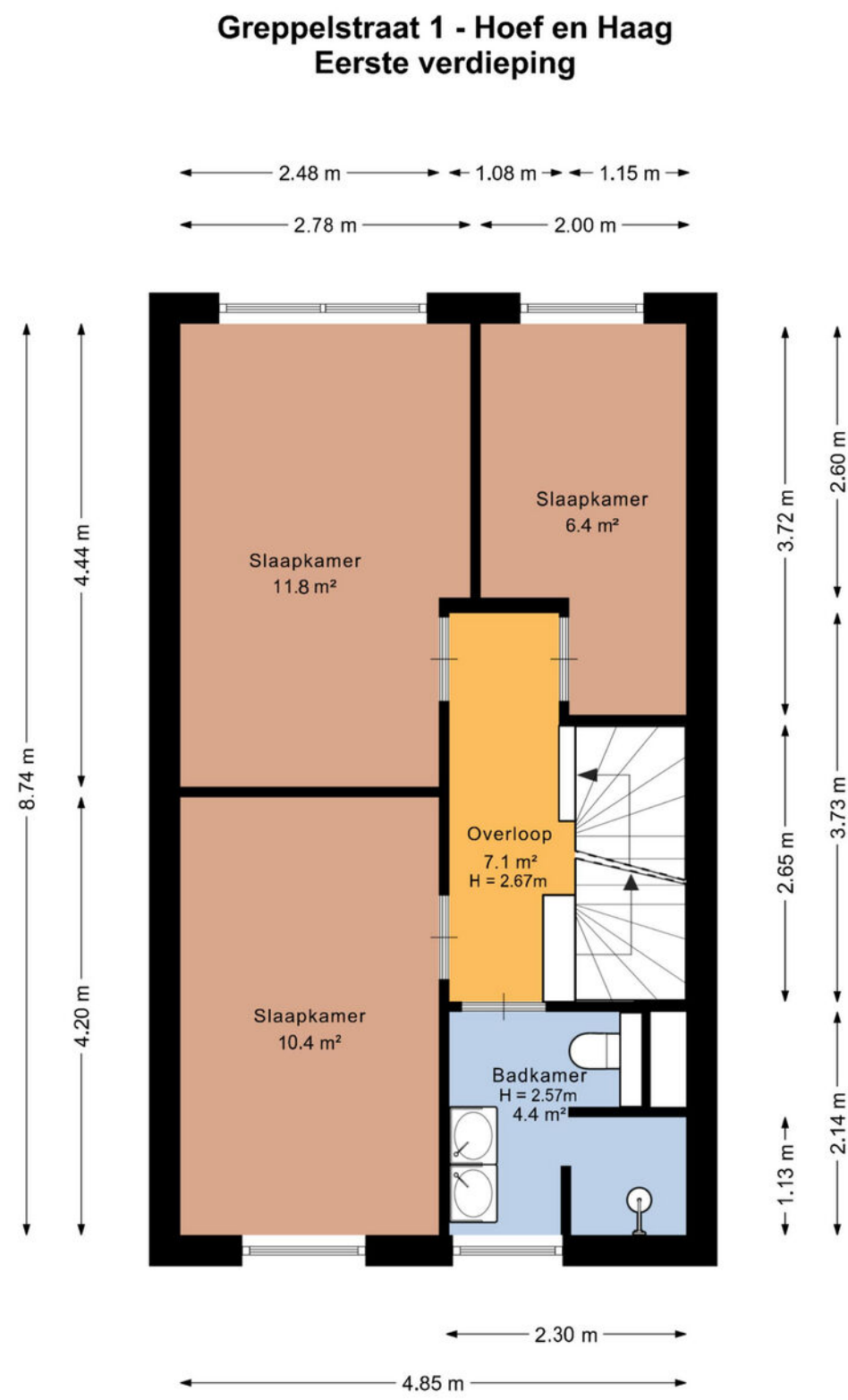
Woning



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

PLATTEGROND

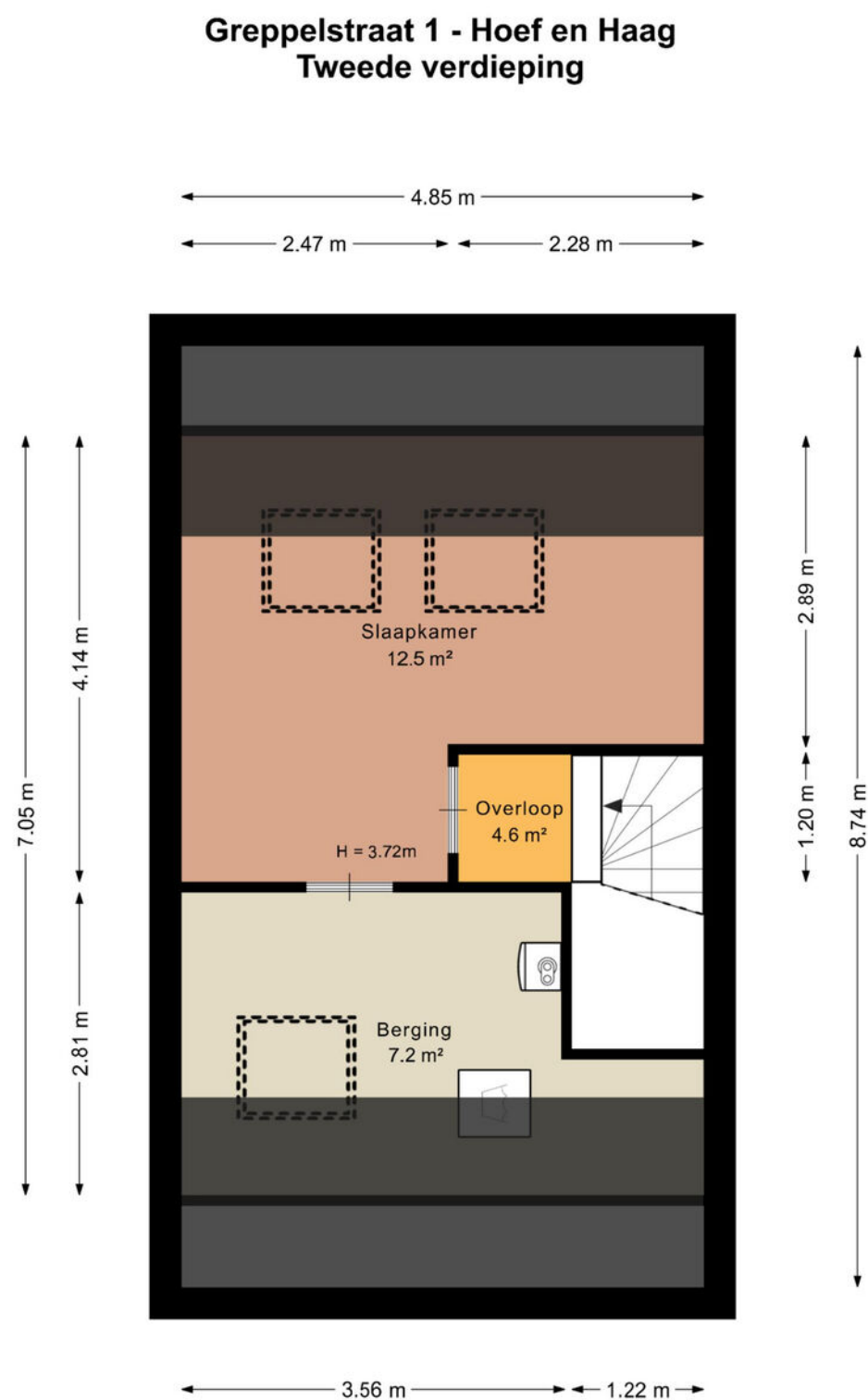
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

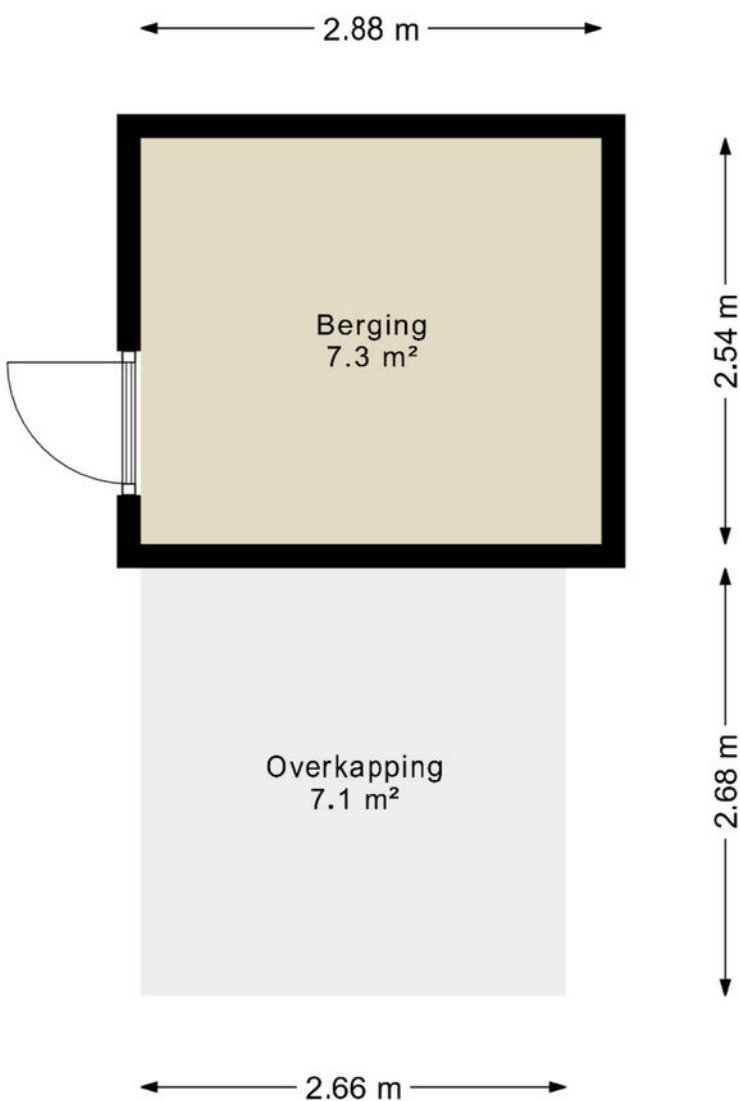


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

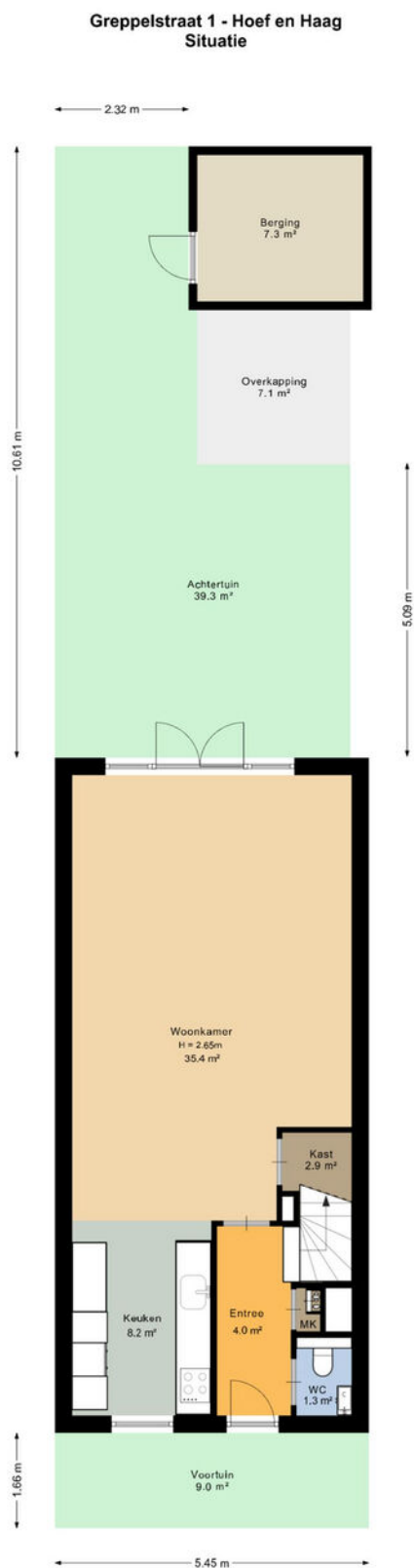
Greppelstraat 1 - Hoef en Haag Berging



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

PLATTEGROND

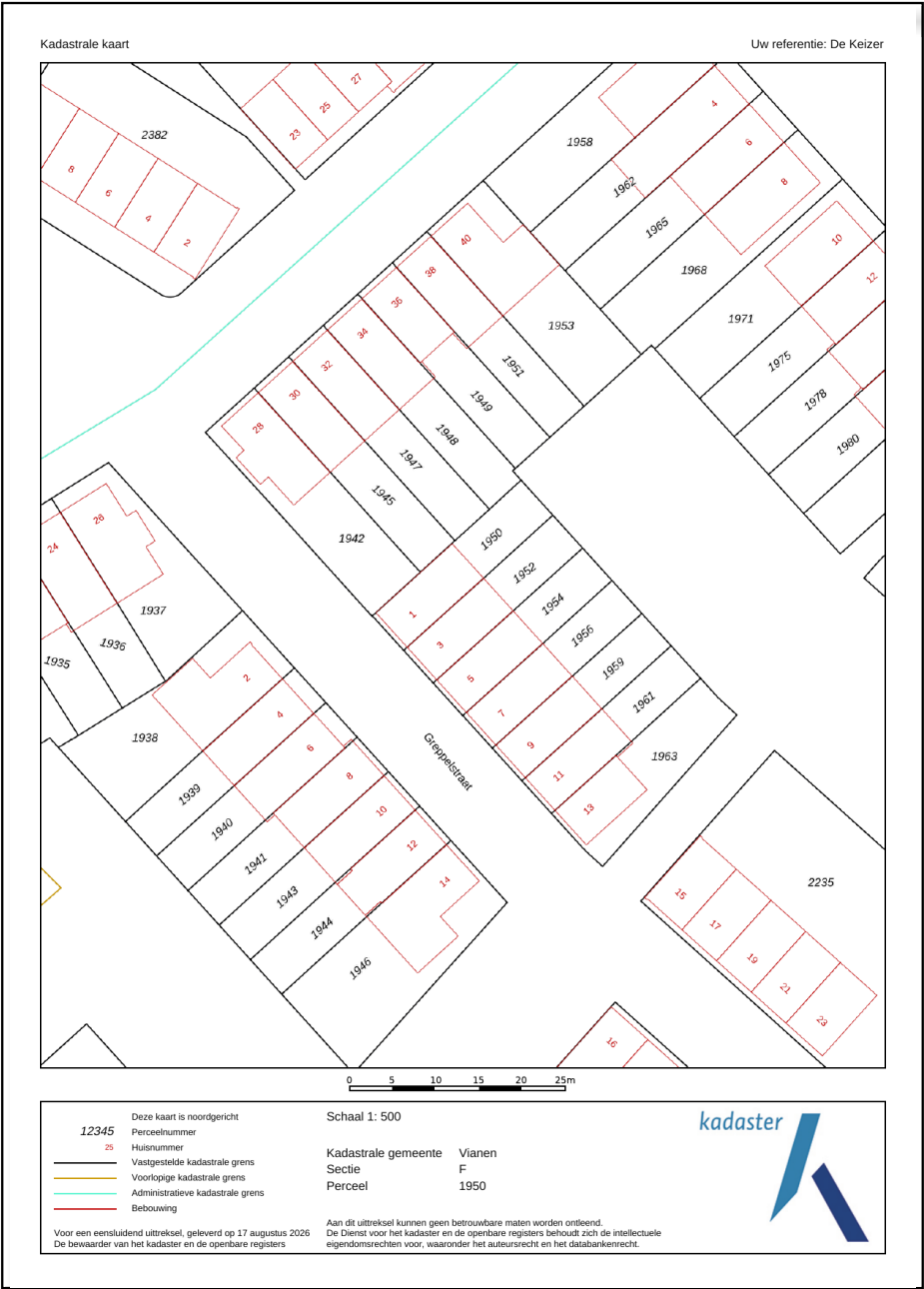
Woning



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 | 1950
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

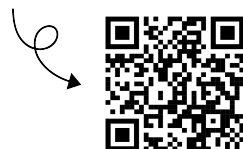
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

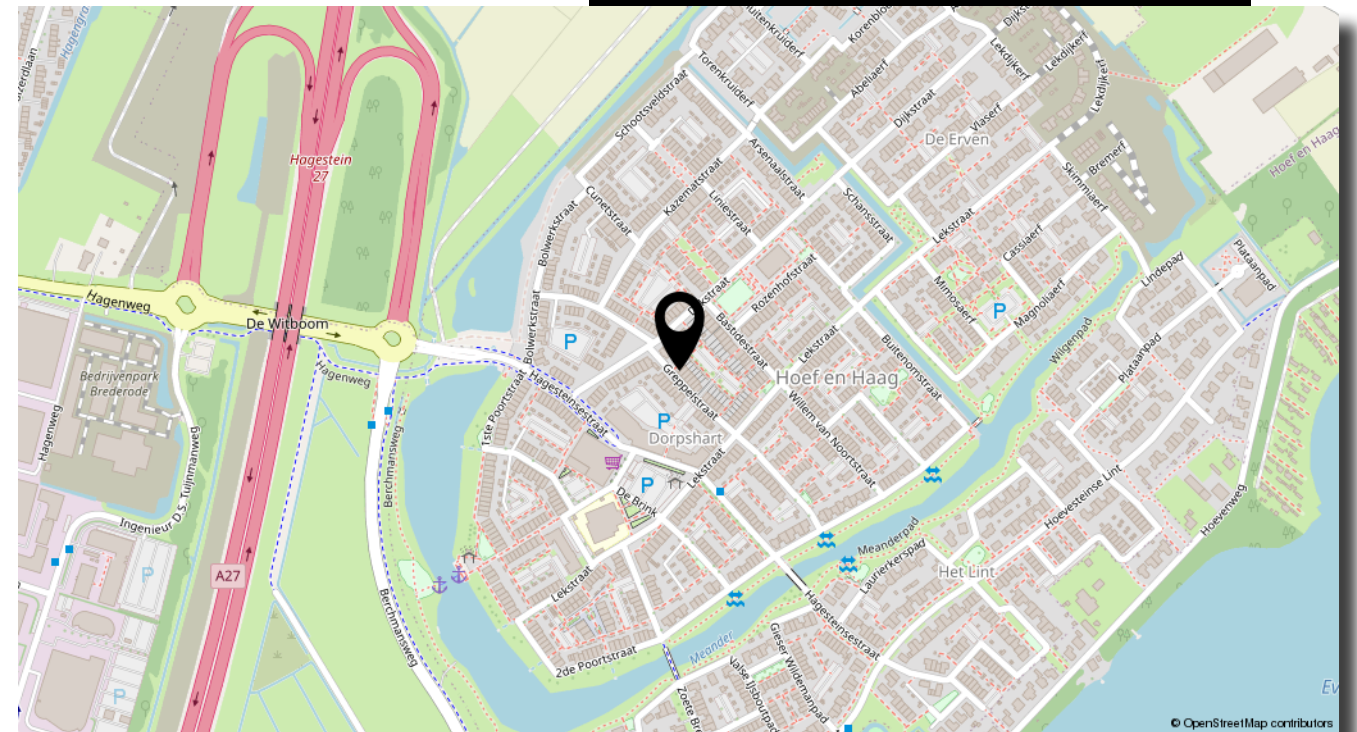
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hoef en Haag is een dorp met een sterk gemeenschapsgevoel, waar bewoners zich snel thuis voelen. In Het Dorpshart heerst een gezellige sfeer, met autoluwe straten en knusse hofjes rondom de Brink, het centrale ontmoetingspunt van de wijk. Op loopafstand bevindt zich het water, ideaal voor ontspanning, suppen of kanoën. De wijk biedt een rustige, groene omgeving met veel aandacht voor duurzaamheid en moderne voorzieningen. Er zijn verschillende parken en groene zones waar bewoners kunnen wandelen en fietsen, en voor kinderen zijn er volop speeltuinen. Met een basisschool in de buurt is Hoef en Haag zeer geschikt voor gezinnen. De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Utrecht en Den Bosch gemakkelijk bereikbaar zijn, wat het een ideale woonlocatie maakt voor wie rust en bereikbaarheid combineert..



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