

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



Vraagprijs € 1.485.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Hoevenweg 21
Hagestein



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	182 m ²
Perceeloppervlakte	848 m ²
Inhoud	879 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning



Deze vrijstaande moderne villa uit 2019 onderscheidt zich door zijn eigentijdse architectuur, royale leefruimtes met een sterke verbinding naar buiten. Deze vrijstaande woning heeft een woonoppervlakte van ca. 182 m², 4 slaapkamers, 2 badkamers, vrijstaande garage/berging en een royale tuin met vrij uitzicht aan de achterzijde.

De woning staat op een perceel van 848 m² en heeft een speelse indeling, hoge plafonds en grote glaspartijen. Hierdoor valt veel daglicht naar binnen en is vanuit meerdere vertrekken zicht op de tuin met het vrije uitzicht. Aan de zijgevel is de opvallende, verticale glazen pui zichtbaar die van de grond tot aan de dakrand loopt en het ruimtelijke, open ontwerp benadrukt.

De begane grond biedt volop ruimte om te koken, eten, ontspannen en werken. De leefkeuken van ca. 34 m² en de woonkamer van circa 42 m² vormen samen een indrukwekkend leefgedeelte. Niveauverschillen zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen de verschillende functies, terwijl de open zichtlijnen behouden blijven. De afzonderlijke slaapkamer van ca. 15 m² nu in gebruik als kantoor maakt de woning bovendien bijzonder geschikt voor thuiswerken, praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen.

Ook qua duurzaamheid is de woning compleet uitgevoerd. Zo beschikt zij over volledige isolatie, aluminium kozijnen met HR++ beglazing, vloerverwarming door de gehele woning, een Daikin lucht/water-warmtepomp, een elektrische boiler, een WTW-installatie en 28 zonnepanelen. Daarnaast zijn onder meer airconditioning, een Gira-domoticasysteem en een laadpaal aanwezig.

De woning ligt aan de Hoevenweg tegenover de Eversteinse plas in Hagestein en naast het nieuwbouwdorp Hoef en Haag. De ruime opzet van het perceel, het vrije zicht en de groene omgeving zorgen voor rust en privacy. Tegelijkertijd bevinden de dorpsvoorzieningen (o.a. supermarkt) en basisschool zich in de omgeving en zijn Vianen, de Lek en diverse wandel- en fietsroutes goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook Utrecht en andere plaatsen in de regio vlot te bereiken.

“

Woonoppervlakte van ca. 182 m², 4 slaapkamers, 2 badkamers, vrijstaande garage/berging en een royale tuin met vrij uitzicht aan de achterzijde



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de centrale hal met meterkast, garderoberuimte en toiletruimte. Vanuit de hal zijn zowel de slaap-/ werkkamer als het leefgedeelte bereikbaar.

Aan de voorzijde ligt een volwaardige kamer van ca. 15 m². Dankzij de eigen buitendeur en de royale oppervlakte is dit een comfortabele thuiswerkplek en kan de ruimte ook voor andere doeleinden worden gebruikt.

De centraal geplaatste leefkeuken meet ca. 34 m² en vormt het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur o.a. een inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, Quooker, vaatwasser, koelkast en vriezer. De open indeling biedt volop plaats aan een grote eettafel. Grote glaspartijen en de hoge kapconstructie geven deze ruimte een lichte en ruimtelijke uitstraling.

Enkele treden hoger ligt de woonkamer van ca. 42 m². Deze royale ruimte biedt voldoende plaats aan meerdere zitgedeeltes en is voorzien van een houtkachel. De brede raampartijen zorgen voor veel licht en een fraai uitzicht over de tuin. Vanuit het leefgedeelte is de overkapping van ca. 17 m² bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een praktische bijkeuken van ca. 6 m² met een eigen buitendeur en ruimte voor de wasapparatuur.

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.



“

Grote glaspartijen en de hoge kapconstructie geven deze ruimte een lichte en ruimtelijke uitstraling



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*







OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

De ruime en open overloop met de vide sluit mooi aan op de architectuur van de woning en kijkt uit over het leefgedeelte. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers van ca. 19 m², 15 m² en 7 m². In de slaapkamer van 15m² is er ook toegang tot een vaste trap met daarboven een fraaie ruimte van ca. 9 m², een ideale toevoeging voor deze kamer met veel gebruiksmogelijkheden.

De grootste slaapkamer beschikt over een eigen badkamer, uitgevoerd met een inloofdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel. De tweede ruime slaapkamer heeft vaste kastruimte en in één van de slaapkamers is in 2025 airconditioning geplaatst. De tweede badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, toilet, enkel wastafelmeubel en ligbad.

Daarnaast beschikt de woning over twee afzonderlijke vlieringen één boven de bijkeuken en één boven de slaapkamer van 7 m².

Tuin:

Rondom de woning ligt een royaal en groen ingericht perceel met veel privacy, verschillende zitplekken en vrij uitzicht.

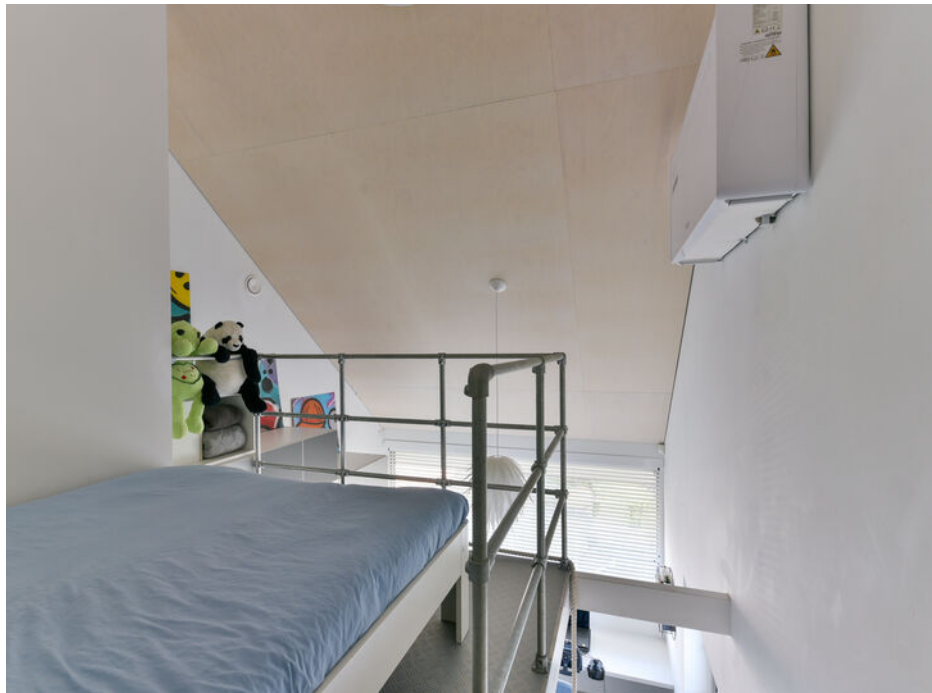
Op het perceel staat een geïsoleerde vrijstaande berging/garage van ca. 35 m². Deze is voorzien van elektra, water en een vloer van ca. 10 m² en biedt daarmee volop ruimte voor parkeren, klussen en opslag. Verder is er een afzonderlijke berging/fietsenschuur van ca. 7 m², gebouwd in 2022. Op eigen terrein is parkeer gelegenheid voor meerdere auto's en bij de parkeerplaats bevindt zich een laadpaal.

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.



“
Op deze verdieping
bevinden zich 3
slaapkamers van ca. 19 m²,
15 m² en 7 m².





BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met een eigentijds en onderscheidend ontwerp;
- Hoogwaardig en modern afgewerkt met houten en betonnen elementen;
- Bouwjaar 2019;
- Royaal perceel van 848 m² met aan de achterzijde vrij uitzicht.
- Spectaculaire lichtinval door de grote glaspartijen en de vide;
- Royale leefkeuken van ca. 34 m² en woonkamer ca. 42 m²;
- 4 Slaapkamers, 2 badkamers;
- Volledig geïsoleerd en gasloos en voorzien van aluminium kozijnen met HR++-beglazing;
- Daikin lucht/water-warmtepomp, WTW-installatie en vloerverwarming door de gehele woning;
- 28 zonnepanelen, een laadpaal en een Gira-domoticsysteem;
- Geïsoleerde vrijstaande garage/berging van ca. 35 m² met vliering en afzonderlijke (fietsen)berging van ca 7 m².

Aanvaarding: In overleg

Energie label: 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 Hagestein 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.



“

Door de grote glaspartijen in deze vrijstaande villa valt er veel daglicht naar binnen





KENMERKEN

Buitenruimte	17 m²
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom







PLATTEGROND

Woning

Hoevenweg 21, Hagestein
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

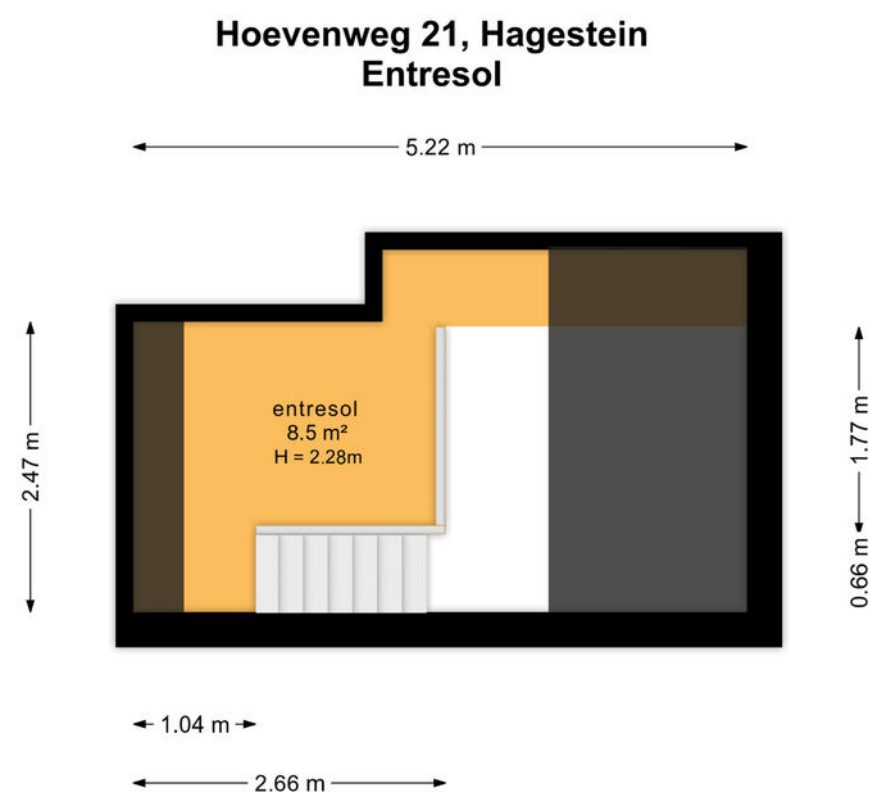
Hoevenweg 21, Hagestein
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Woning

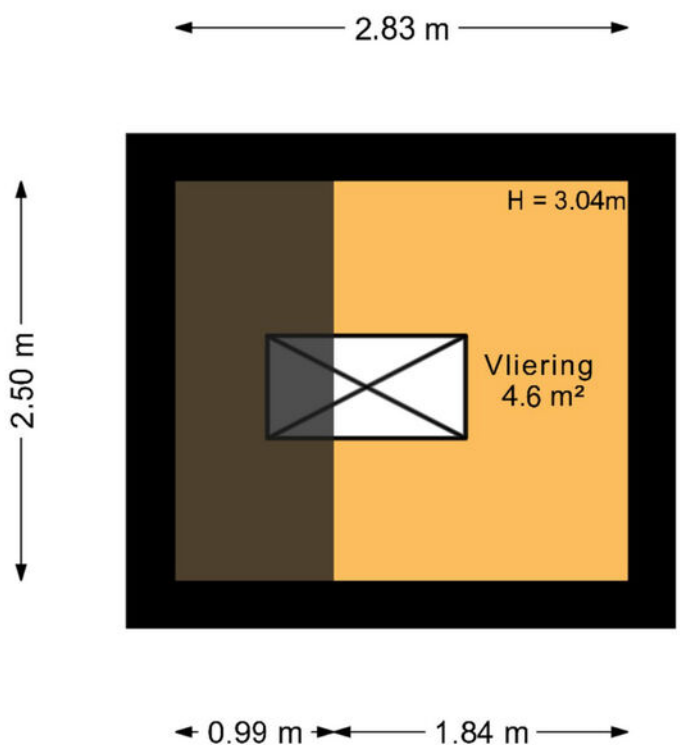


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hoevenweg 21, Hagestein Vliering

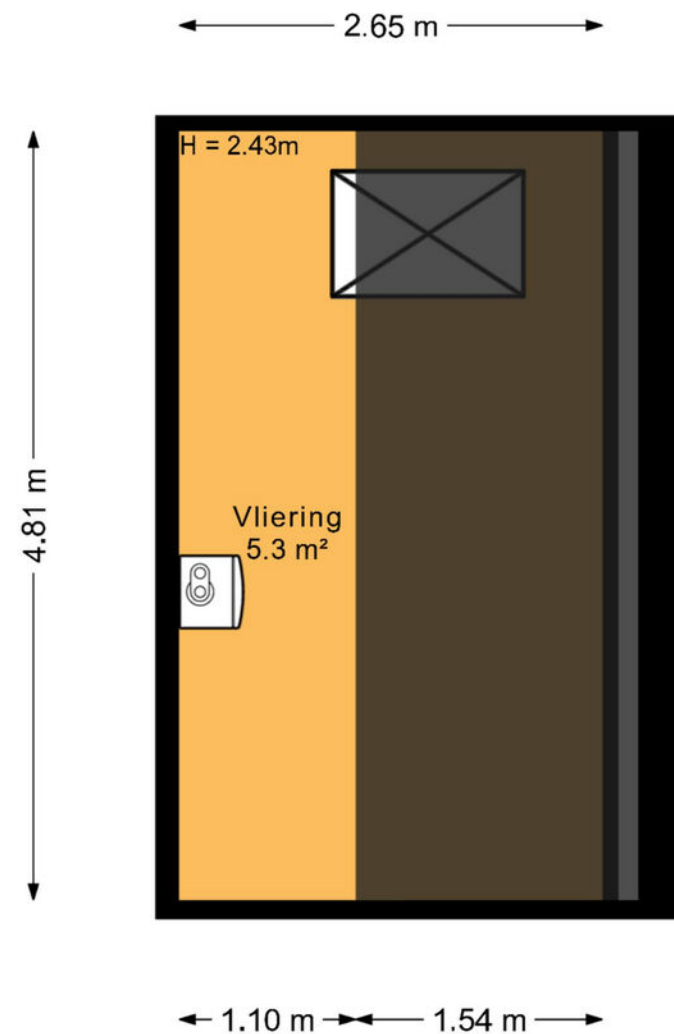


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hoevenweg 21, Hagestein Vliering 2

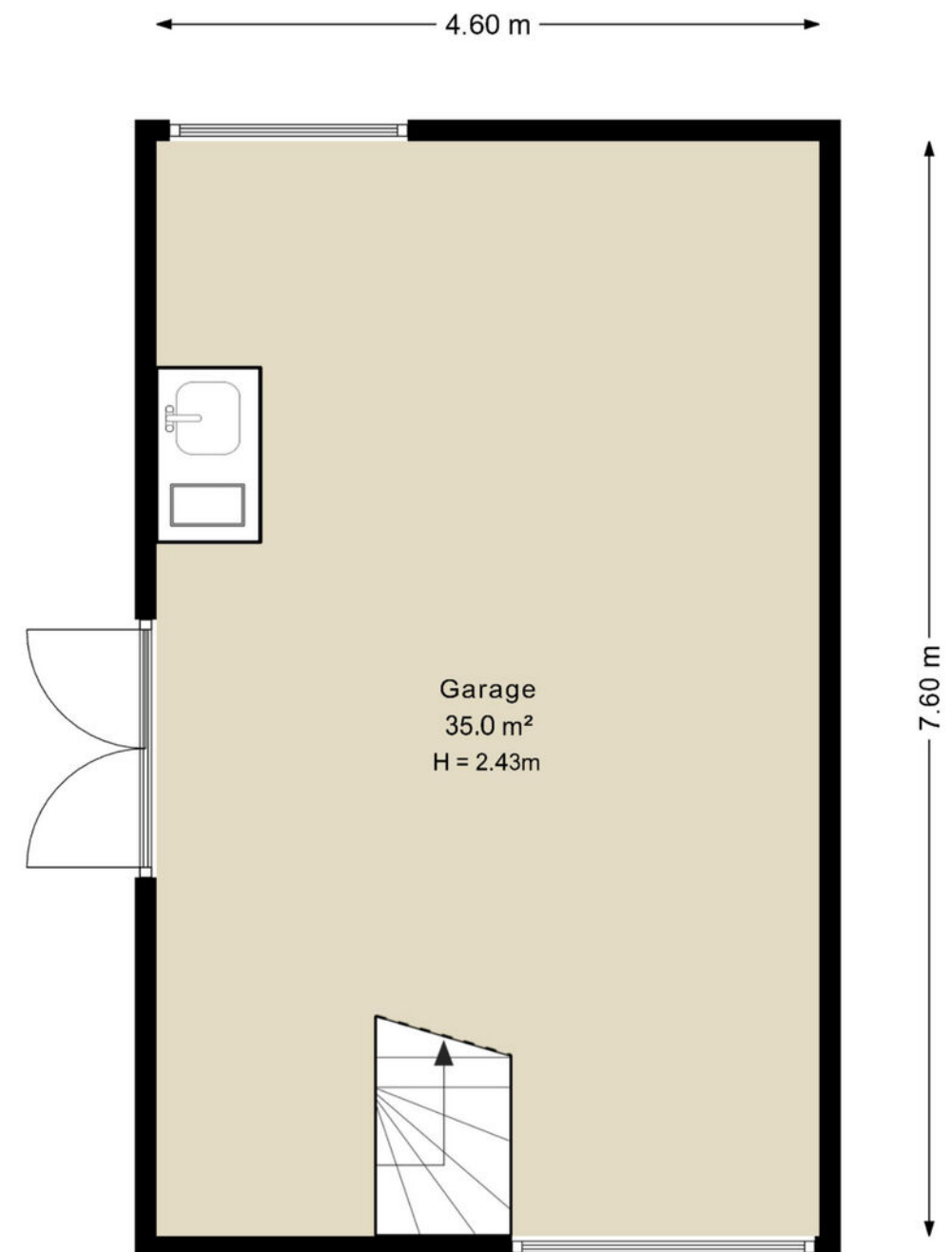


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hoevenweg 21, Hagestein Garage

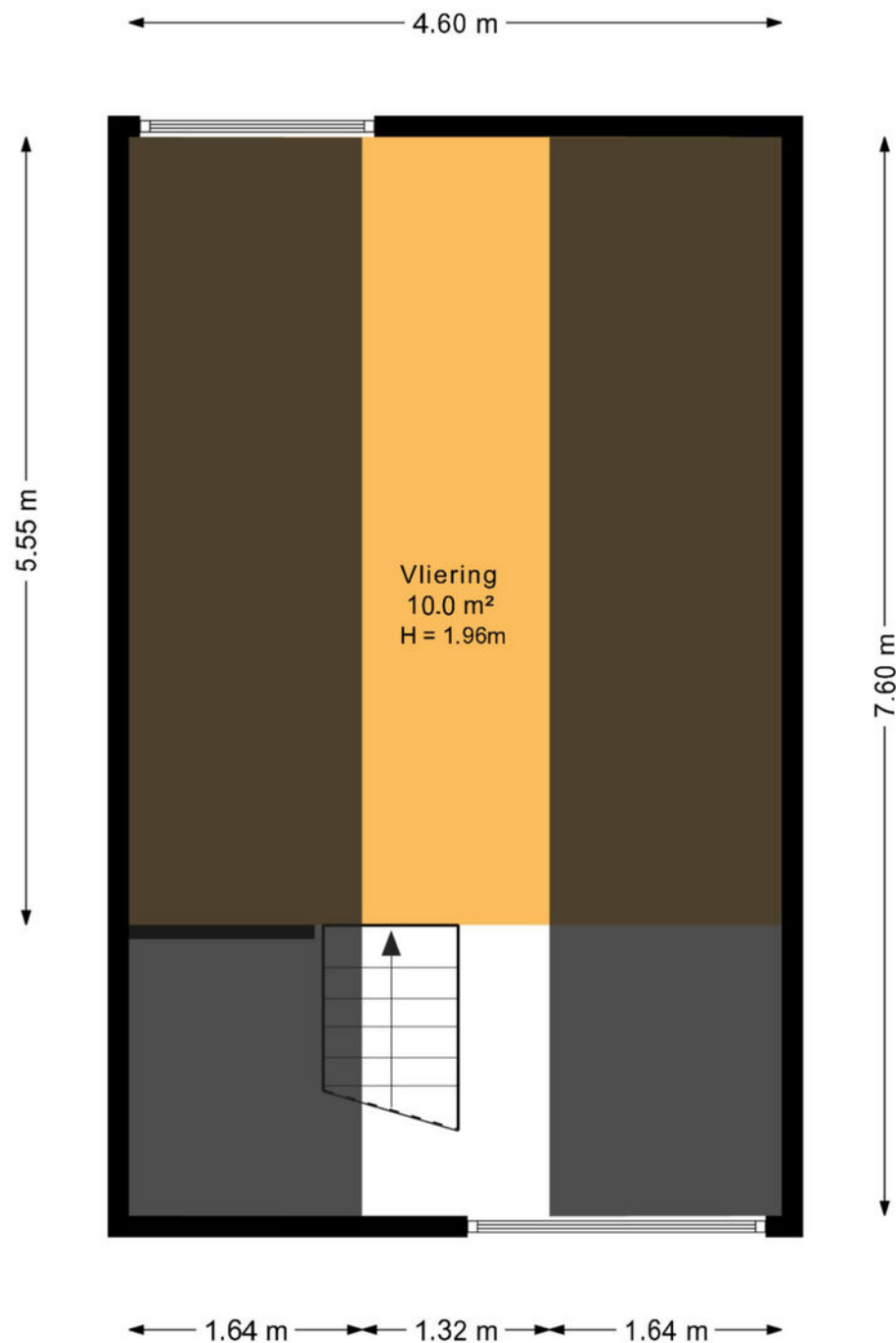


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hoevenweg 21, Hagestein Garage vliering

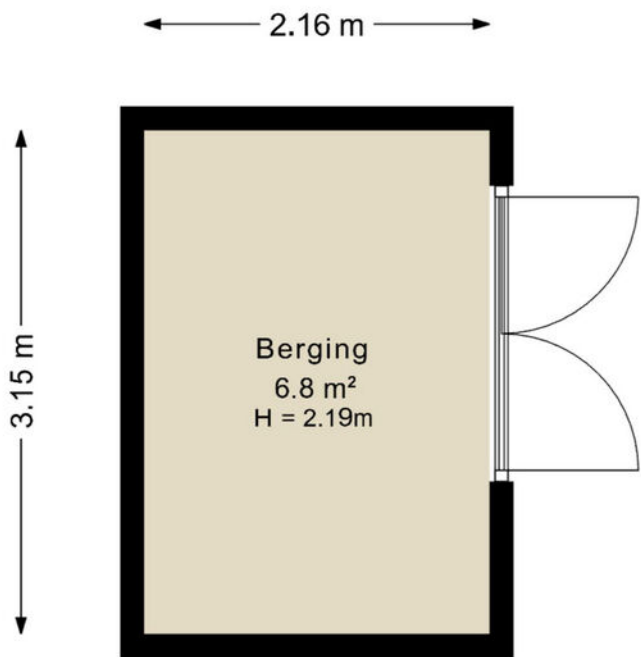


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

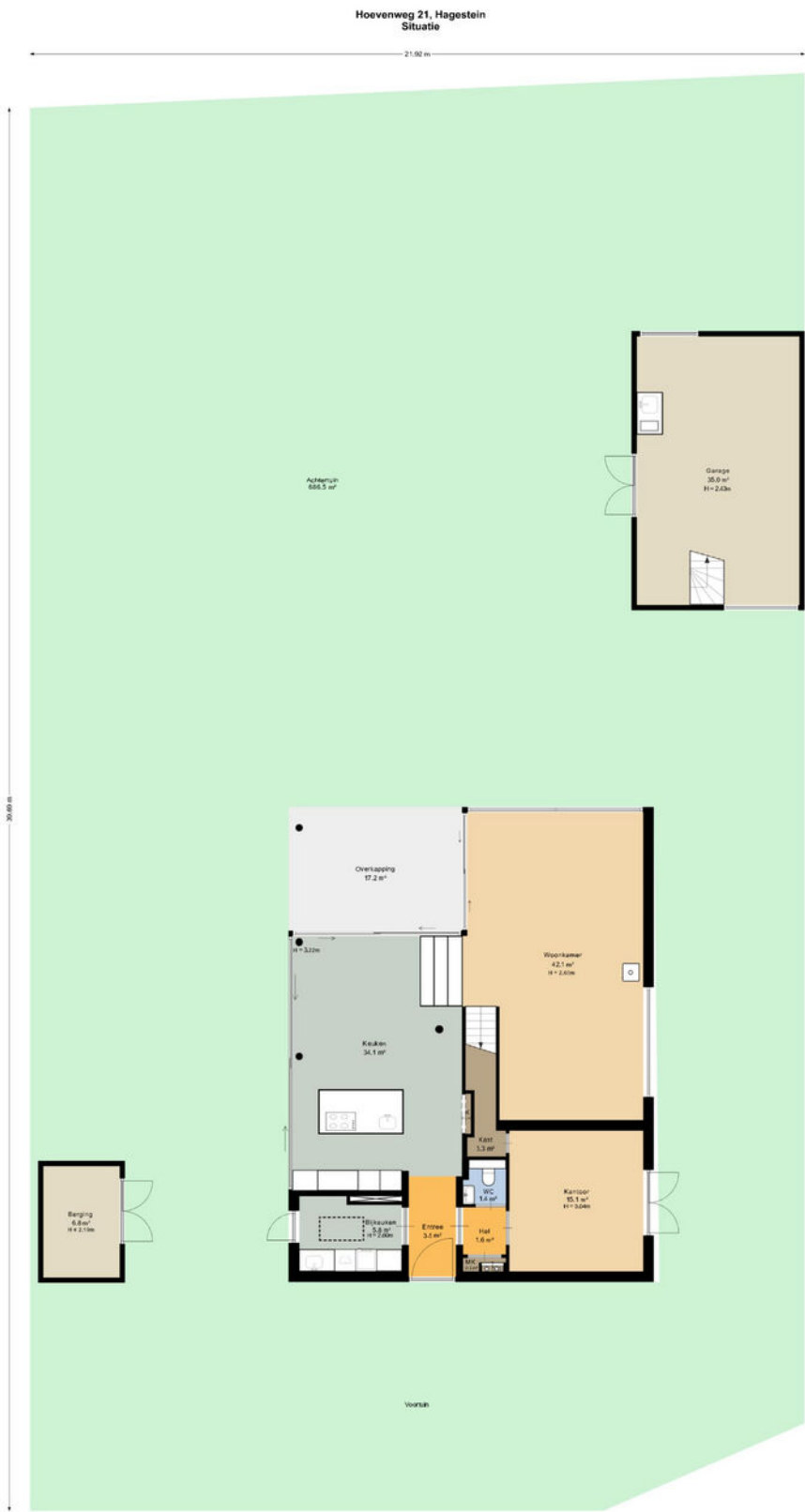
Hoevenweg 21, Hagestein Berging



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.vindale.nl

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 900
Eigendom 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

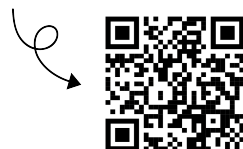
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

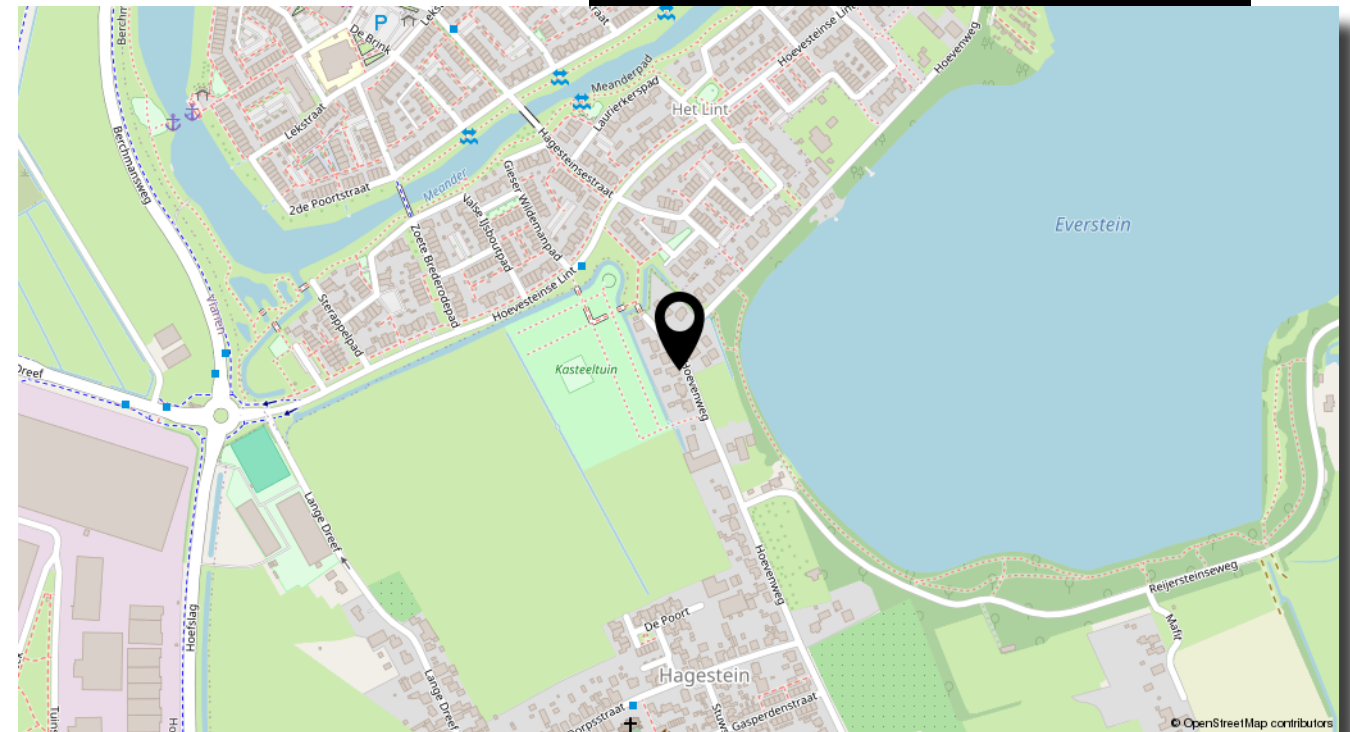
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hagestein vooral bekend om zijn imposante kasteel, Slot Hagestein, dat een belangrijke rol heeft gespeeld in de geschiedenis van de regio. Naast het kasteel heeft Hagestein ook een aantal andere historische gebouwen, waaronder de oude kerk uit de 15de eeuw en een aantal oude boerderijen. Het dorp is omgeven door groene weilanden en landerijen, waardoor het een landelijke uitstraling heeft en een populaire bestemming is voor wandelaars en fietsers. Voorzieningen in Hagestein zijn beperkt, maar het dorp heeft wel een basisschool en een dorpshuis waar regelmatig activiteiten worden georganiseerd voor jong en oud. Hagestein ligt op fietsafstand van Vianen, waar je terecht kunt voor alle voorzieningen. Voor mensen die op zoek zijn naar een landelijke omgeving met veel groen en historie kan Hagestein een aantrekkelijke woonplek zijn.



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,
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