

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



Vraagprijs € 650.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

1ste Poortstraat 5
Hoef En Haag



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. 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	162 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Inhoud	599 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Moderne, duurzame en instapklare tussenwoning met zonnige tuin, ruime woonkeuken en 6 slaapkamers in het sfeervolle 'Het Dorpshart'.

Deze moderne tussenwoning uit 2020 biedt alles voor comfortabel en duurzaam wonen. Met een woonoppervlakte van ca. 162 m² en een zonnige tuin op het zuidoosten is er volop ruimte om te genieten. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, mechanische ventilatie en 15 zonnepanelen, waardoor je profiteert van lage energiekosten én een aangenaam binnenklimaat met vloerverwarming in elke ruimte.

Binnen vind je een ruime woonkeuken, perfect voor gezellige etentjes, en zes slaapkamers die volop mogelijkheden bieden voor een groot gezin, thuiswerken of een hobbyruimte. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en voorzien van een luxe ligbad, dubbele inloopdouche en dubbele wastafels. De onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom maken het plaatje compleet. Hier woon je instapklaar en zorgeloos in de sfeervolle en kindvriendelijke wijk 'Het Dorpshart'.

Hoef en Haag is erg centraal gelegen, alle nodige voorzieningen zijn binnen handbereik gelegen. De woning is zeer goed bereikbaar vanuit zowel Utrecht als Houten, dankzij de nabijheid van de uitvalswegen A27 en A2. Ook het historische centrum van Vianen met diverse winkels en restaurants ligt binnen handbereik. Tevens is er op dit moment al een dorpswinkel, kapper en horecagelegenheid te vinden in Hoef en Haag. Ook is de op loopafstand gelegen Plus supermarkt hier inmiddels gevestigd. Op korte loopafstand vind je de recreatieplas van Everstein en de prachtige uiterwaarden van de Lek waar je fantastisch kunt fietsen en wandelen.

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal, die toegang biedt tot het moderne toilet met fontein, de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ca. 5,75 meter brede woonkamer van ongeveer 30 m² ligt aan de achterzijde van de woning en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de schuifpui en de ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Via glazen schuifdeuren bereik je de ruime woonkeuken van ca. 16 m² aan de voorzijde van de woning.



“
Via glazen schuifdeuren
bereik je de ruime
woonkeuken.



BIJZONDERHEDEN

Woning

De moderne keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser en een combi-oven. Door de opstelling aan twee wanden is de ruimte optimaal benut en is er voldoende plek voor een grote eettafel.

Eerste verdieping:

De vaste trap brengt je naar de overloop, die toegang biedt tot vier lichte slaapkamers van ca. 14, 14, 8 en 7 m². Dankzij de raampartijen aan beide zijden valt er veel daglicht binnen.

In 2023 is de badkamer volledig vernieuwd. Deze luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele inloopdouche, designradiator, dubbele wastafels met meubel en een grote, verlichte spiegel. De aparte toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd als de badkamer.

Tweede verdieping:

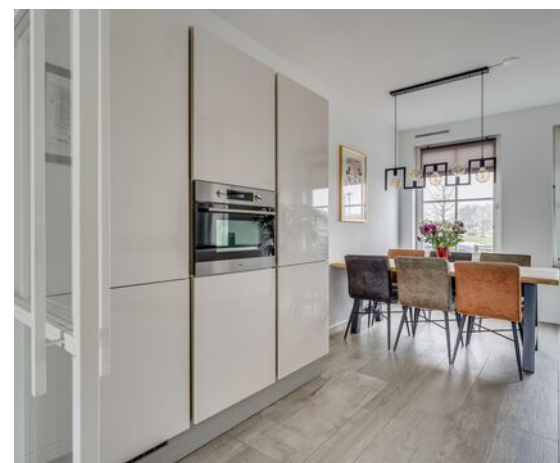
Via een vaste trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot de wasruimte, waar de warmtepomp, ventilatie-unit en wasmachine-aansluiting zijn gesitueerd.

Op deze verdieping bevinden zich ook twee ruime slaapkamers van ca. 19 m² en 10 m². De master bedroom aan de voorzijde is licht en ruim dankzij het grote dakraam en beschikt over een eigen wastafel en douche.

Achter de knieschotten aan beide zijden van de woning is extra bergruimte gecreëerd.

Tuin op het zuidoosten:

De zonnige achtertuin op het zuidoosten is zowel via de openslaande deuren in de woonkamer als via een achterom bereikbaar. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van betegeling en groen, waardoor er voldoende ruimte is om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.



“

De moderne keuken is
voorzien van hoogwaardige
inbouwapparatuur,

BIJZONDERHEDEN

Achterin de tuin staat een berging van ca. 7 m², voorzien van elektra. Hier bevindt zich tevens de buitenunit van de warmtepomp.

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning met hardhouten kozijnen en HR+++ glas;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp en 15 zonnepanelen;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Badkamer en toiletten vernieuwd in 2023;
- Rolluiken aanwezig op de eerste verdieping aan de achterzijde;
- Nabij diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisscholen, openbaar vervoer en uitvalswegen A2 en A27;
- Ruime parkeergelegenheid aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

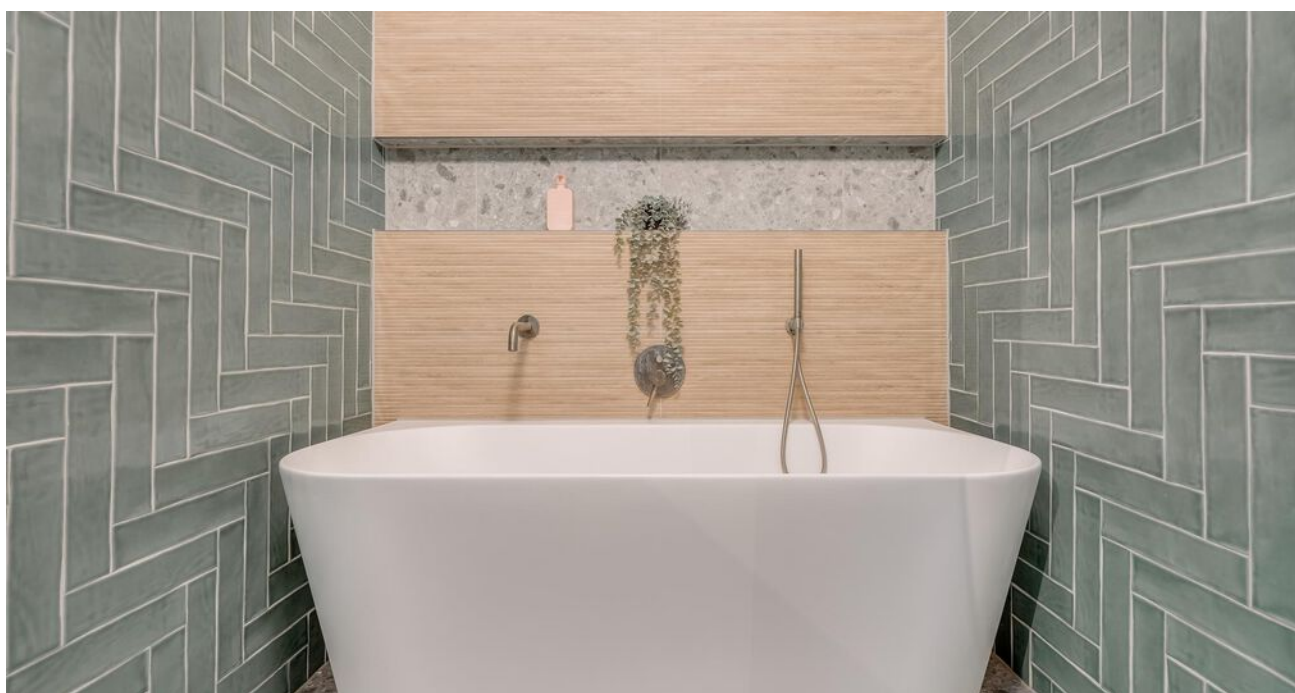
Aanvaarding: In overleg
Energie label: A

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 Hoef en Haag vind je op Funda.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“
Door de opstelling aan twee wanden is de ruimte optimaal benut en is er voldoende plek voor een grote eettafel



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*





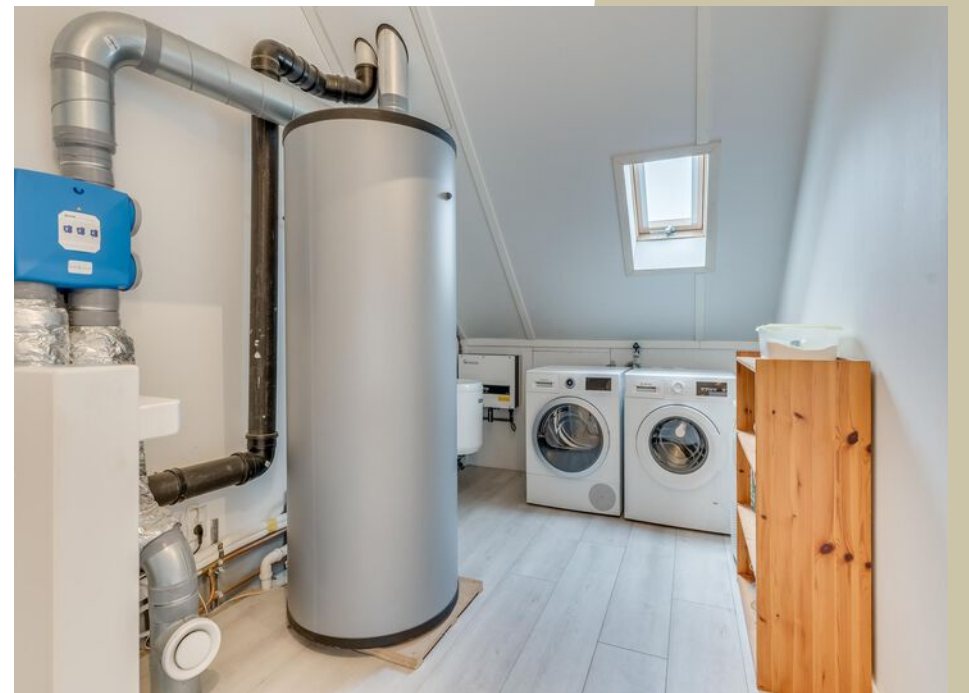
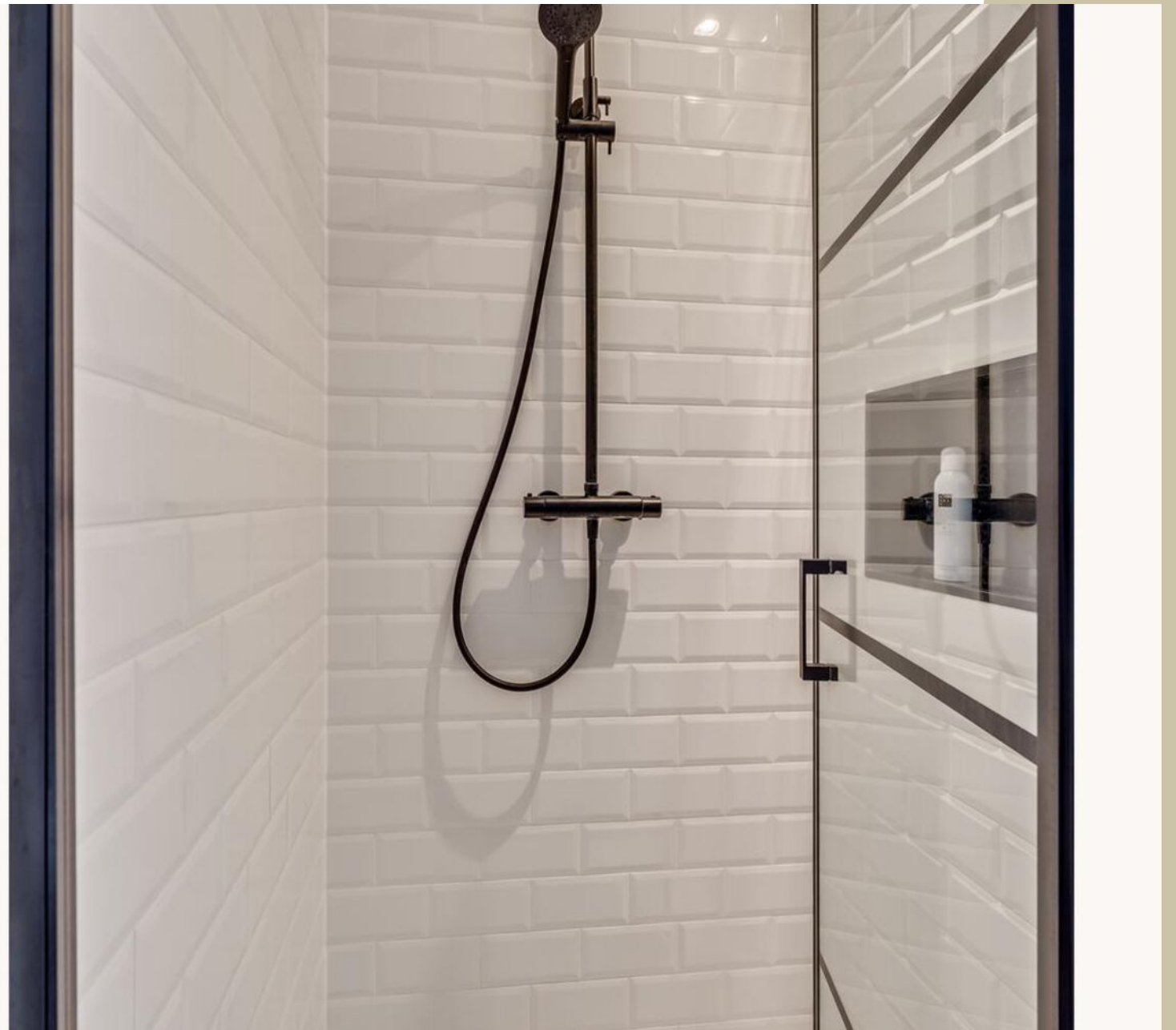
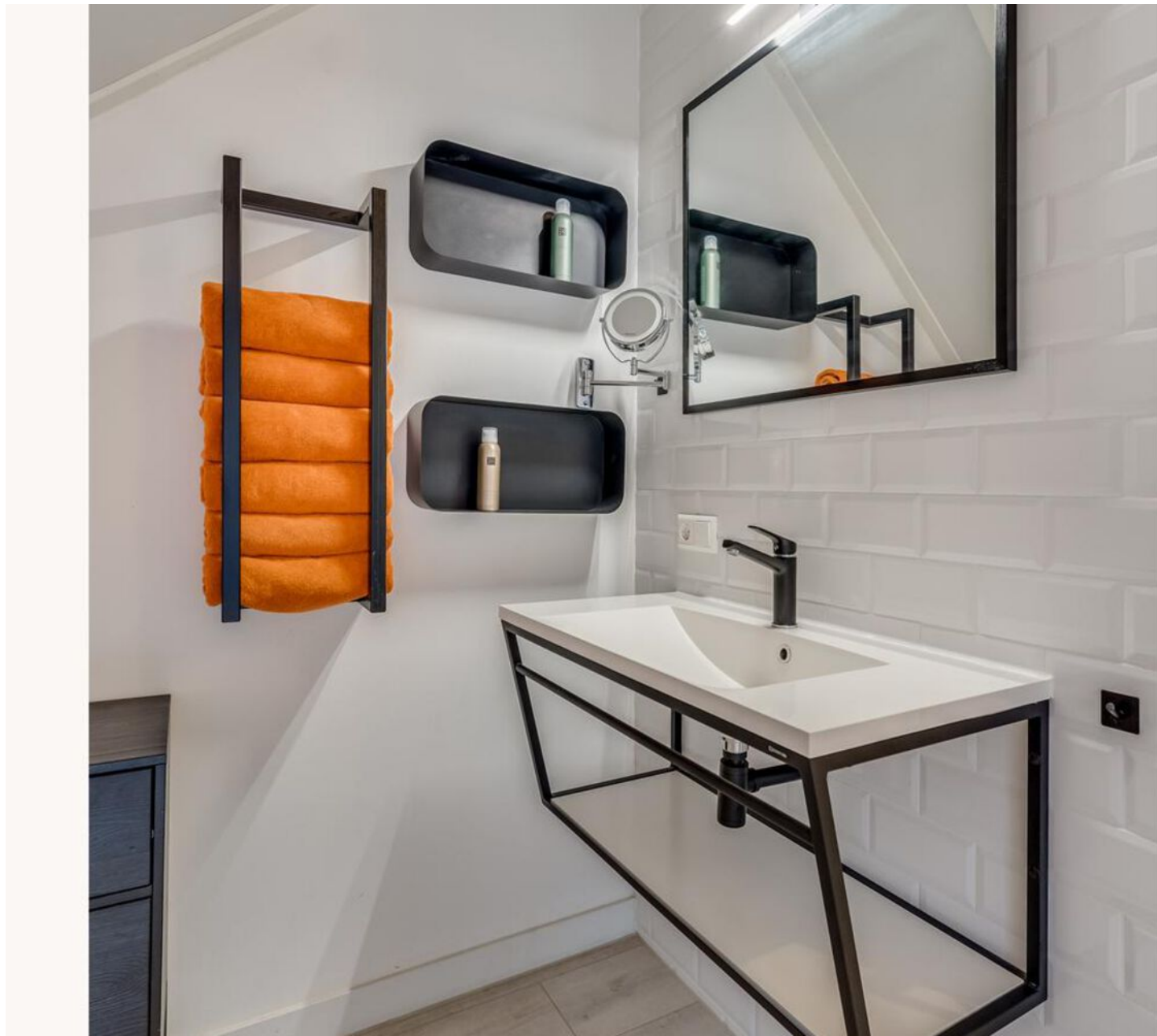
KENMERKEN

Ligging	in woonwijk, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
Warmwater	elektrische boiler eigendom





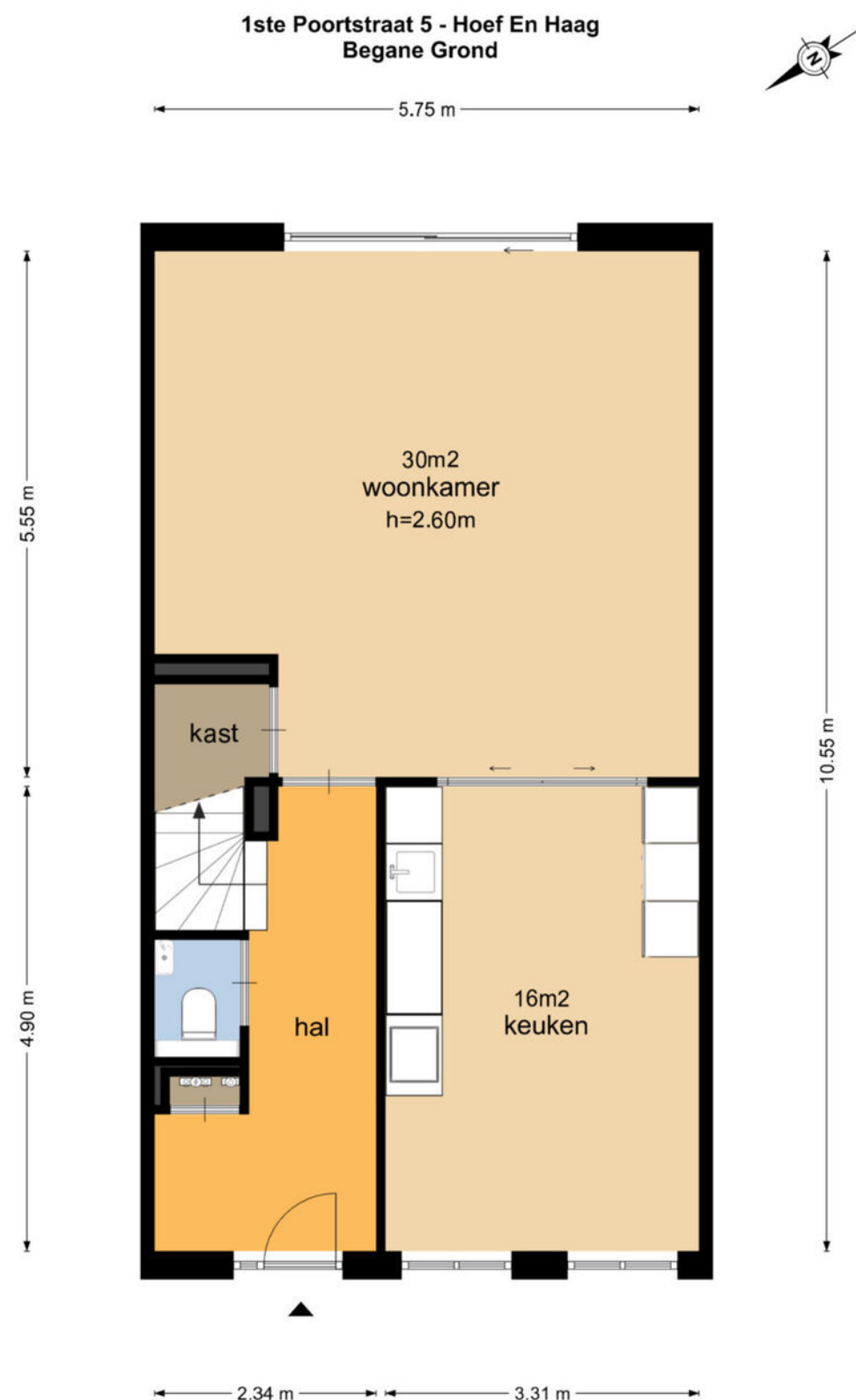






PLATTEGROND

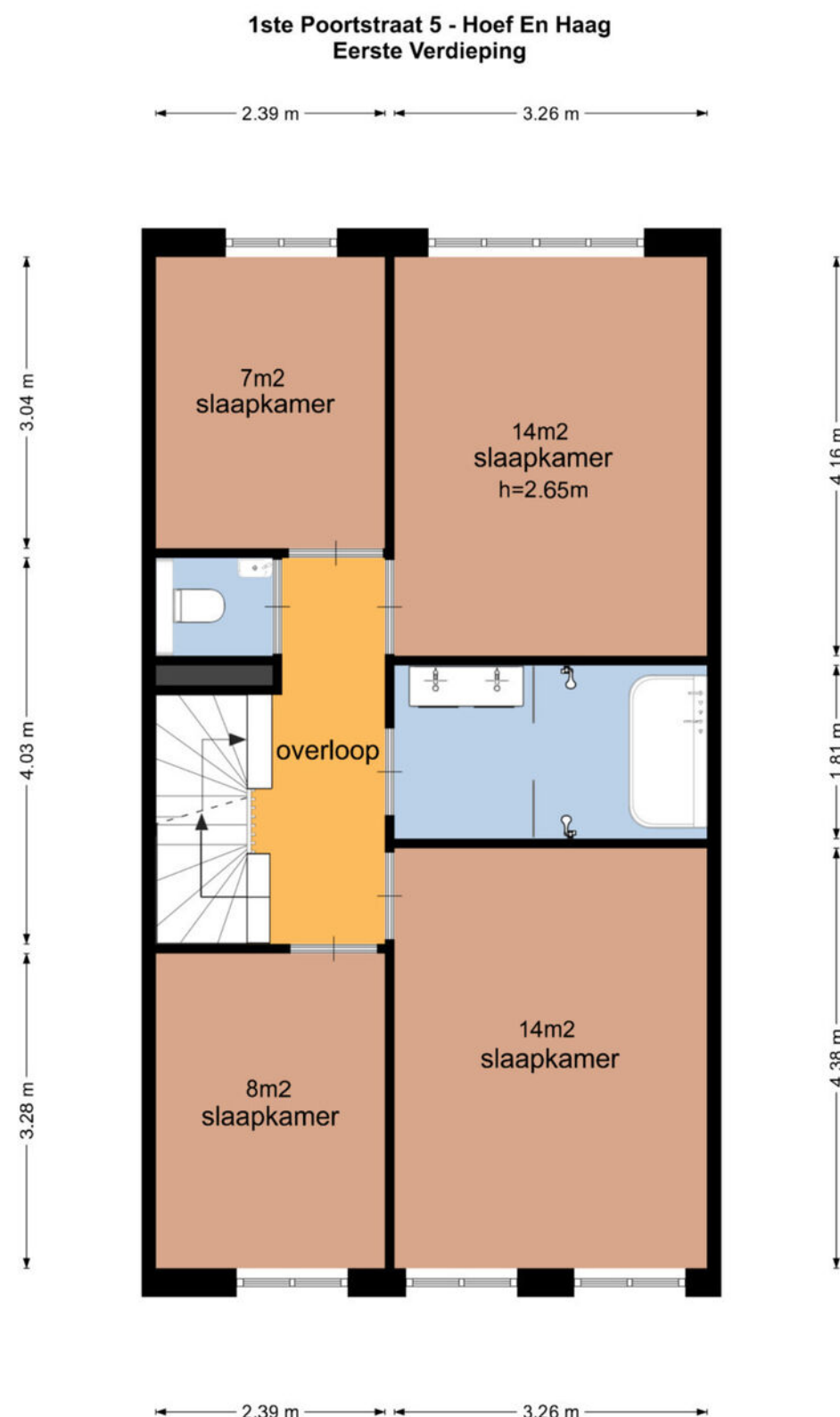
Woning



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

PLATTEGROND

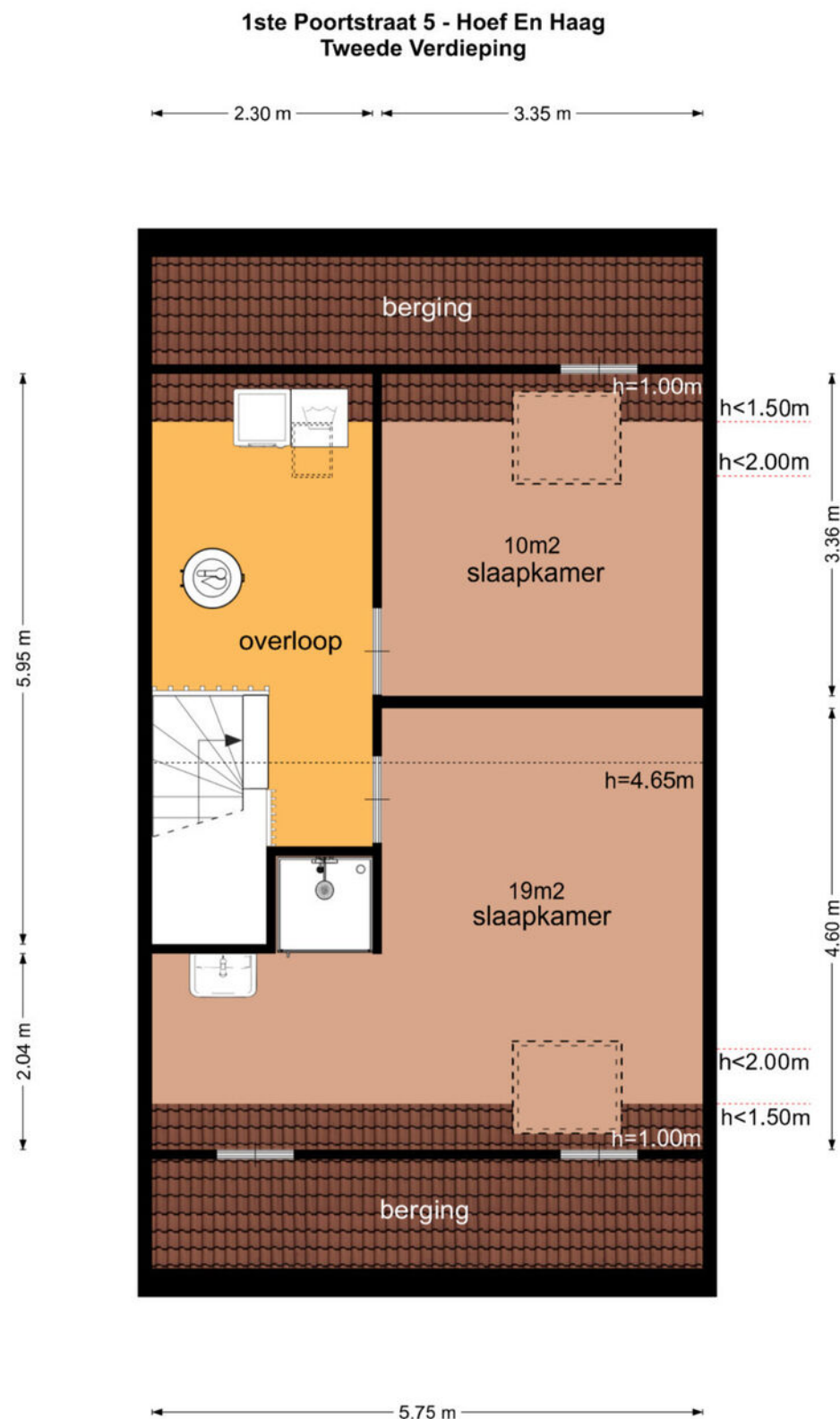
Woning



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

PLATTEGROND

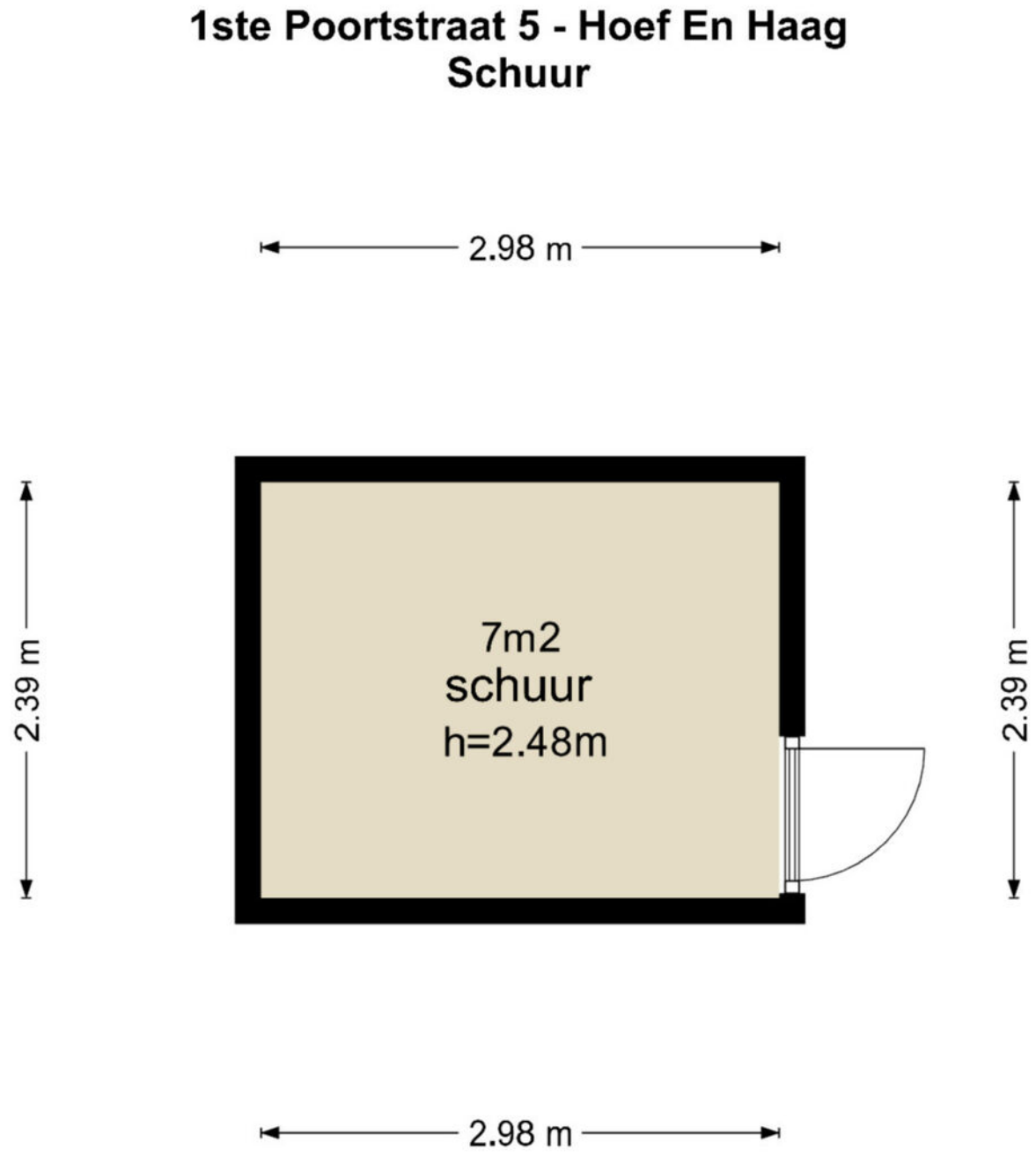
Woning



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

PLATTEGROND

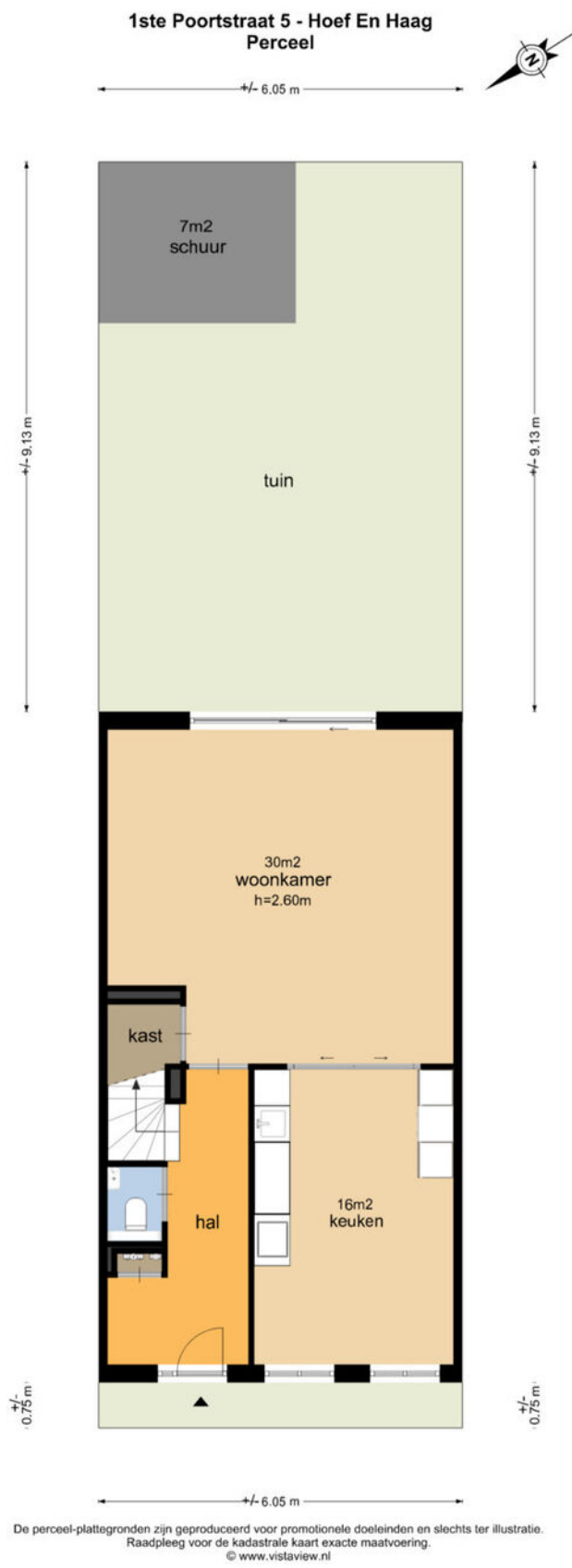
Woning



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



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 1391
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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

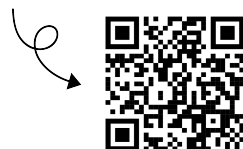
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

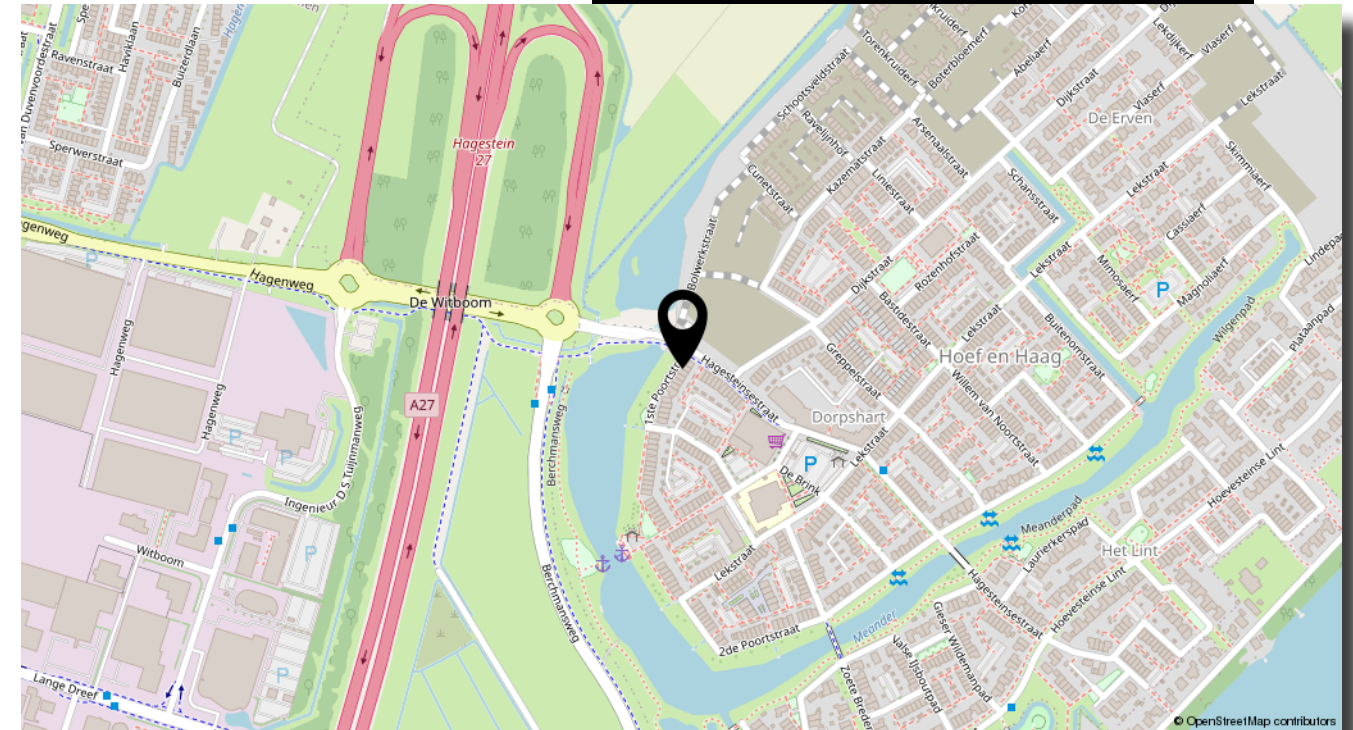
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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



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.

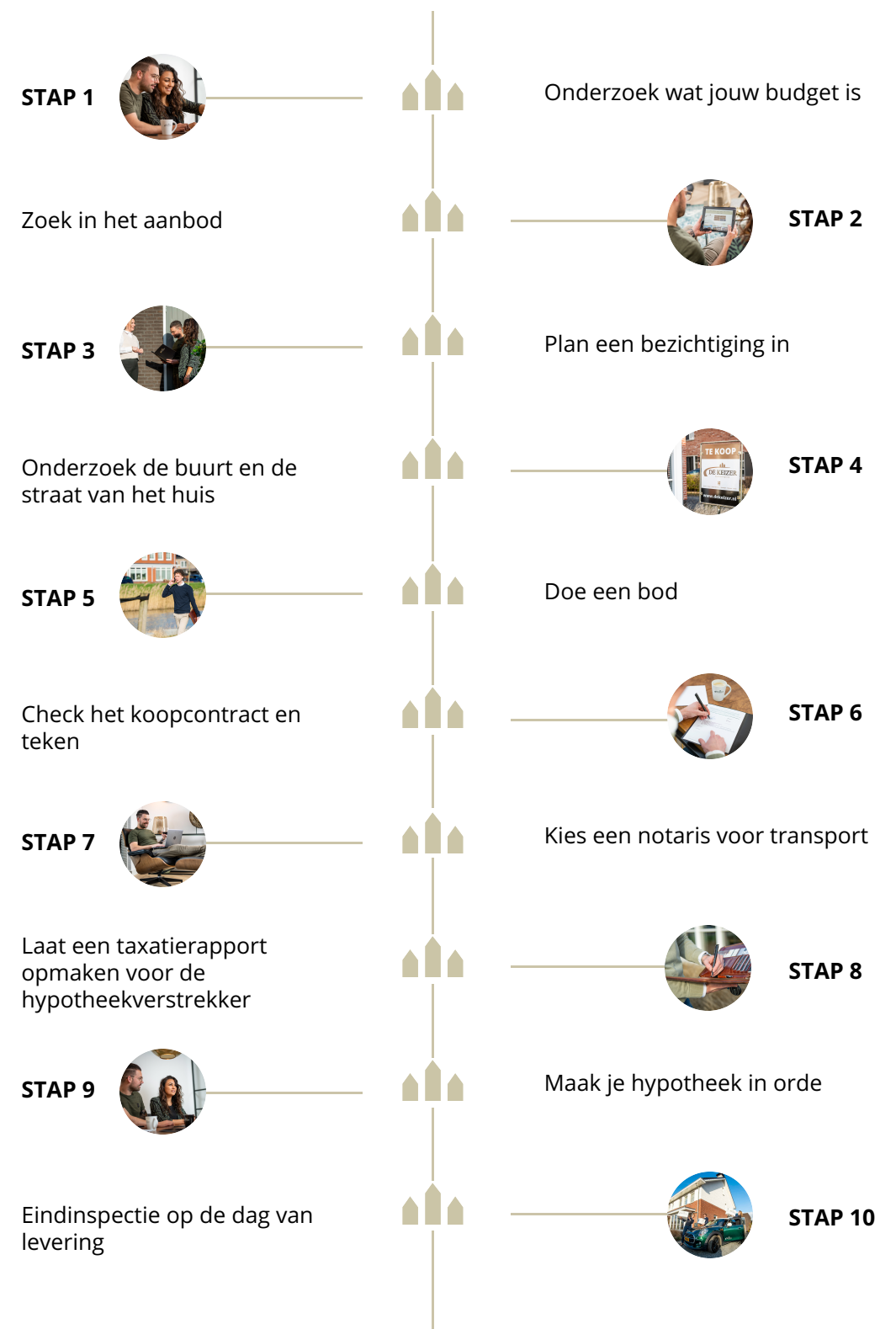
Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons 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,
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