

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



Vraagprijs € 765.000,- k.k.

Aanvaarding Per direct

Energie label A++++ (voorlopig)

Dotterbloemerf 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	2026
Woonoppervlakte	168 m ²
Woonkamer + eetkamer	41 m ²
Perceeloppervlakte	364 m ²
Inhoud	691 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A++++ (voorlopig)



OMSCHRIJVING

IN AANBOUW - ROYALE TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING -
OPLEVERING MEDIO 1e KWARTAAL 2026

In het populaire nieuwbouwdorp Hoef en Haag is de bouw volop in gang van deze ruime en fraai ingedeelde twee-onder-een-kap woning. De bouw vordert snel en de geplande oplevering is in medio het 1e kwartaal van 2026. Geen lange wachttijd én de vrijheid om de woning geheel naar eigen smaak af te werken. Klinkt dit goed? We nemen je graag mee door de woning en de omgeving!

Hoef en Haag leeft en bruist! In de dorpskern zijn voorzieningen zoals een supermarkt, kapper, scholen en een zorgcentrum. Daarnaast is de gezellige binnenstad van Vianen gemakkelijk te bereiken. Hier tref je een divers scala aan winkels, restaurantjes met gezellige terrassen, sportscholen en nog veel meer! De locatie is zeer gunstig: De uitvalswegen naar de A2 en de A27 zijn op enkele minuten afstand. Daarnaast woon je hier ook volop in de natuur en in rust met o.a. recreatieplas Everstein, het Hagesteinse Bos en de uiterwaarden van de Lek op loopafstand.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 168 m² en een riant zij- en achtertuin gelegen op het zuidwesten, is er aan ruimte in en om deze woning geen gebrek. Op het perceel is ruimte om 2 auto's naast elkaar te parkeren en is er een ruime stenen berging van circa 21 m². Daarnaast is deze woning voorzien van diverse meer- en minderwerkopties, waaronder een voorbereiding voor elektrisch laden bij de oprit, vaste en praktische opstelling voor de keuken en casco badkamer en toilet. De gekozen meerwerkopties zijn op te vragen bij de makelaar.

BEGANE GROND

De royale entree biedt ruimte voor een ruime garderobe en is voorzien van een separaat toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning tref je de royale woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen. Door de indeling is er een natuurlijke scheiding tussen wonen en koken. Onder de trap is een ruime trapkast waar de warmtepomp staat. Door de toepassing van de bodem warmtepomp i.c.m. de zonnepanelen is deze woning zeer energiezuinig met een energielabel A++++! Aan de achterzijde is volop ruimte voor een ruim eetgedeelte met een riant keukenopstelling inclusief kook- en spoeliland. De aansluitpunten van de keuken zijn niet meer te wijzigen maar de keuken kan geheel naar eigen wens worden samengesteld. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime achtertuin, gelegen op het zuidwesten.



“

Hoef en Haag leeft en
bruist! Natuur, rust en
voorzieningen zijn allemaal
binnen handbereik!

BIJZONDERHEDEN

Woning

EERSTE VERDIEPING

Vanuit de overloop toegang tot 3 ruime slaapkamers met elk een eigen thermostaat voor de vloerverwarming- en koeling. De master bedroom is voorzien van een ruime inloopkast. De badkamer is voorzien van aansluitpunten voor een ligbad, dubbele wastafel en inloopdouche. Het toilet is separaat en vanuit de overloop te bereiken, alsmede een extra bergkast. De badkamer en het toilet worden casco opgeleverd waardoor je als koper vrijheid hebt dit naar eigen smaak en stijl af te werken.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping met een vierde slaapkamer. Door de toepassing van een extra dakraam is hier ook volop licht aanwezig! De overloop is ruim van opzet en biedt mogelijkheid voor een werkplek of eventueel een 5e kamer. Vanuit hier is ook de techniekruimte te bereiken waar de wasmachine- en drogeropstelling staan en de WTW-ventilatie unit die zorgt voor gebalanceerde ventilatie in de woning.

DE TUIN EN BERGING

In de achtertuin staat de vrijstaande, stenen berging van maar liefst 21 m². Voor de berging bevinden zich 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanuit de bouw wordt er een voorziening meegenomen voor een laadpaal. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en geheel naar eigen wens in te richten. De erfafscheidingen langs het openbaar gebied dienen in stand gehouden te worden en bestaan uit diverse gemixte hagen.

Enthousiast geworden of wil je meer informatie? Neem dan contact met ons op! We plannen graag een vrijblijvend gesprek met je in om de woning nader toe te lichten.

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.



“

De locatie is zeer gunstig:
De uitvalswegen naar de A2
en de A27 zijn op enkele
minuten afstand.

PLATTEGROND

Woning

Dotterbloemerf 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

Dotterbloemerf 8 - Hoef En Haag
Eerste Verdieping

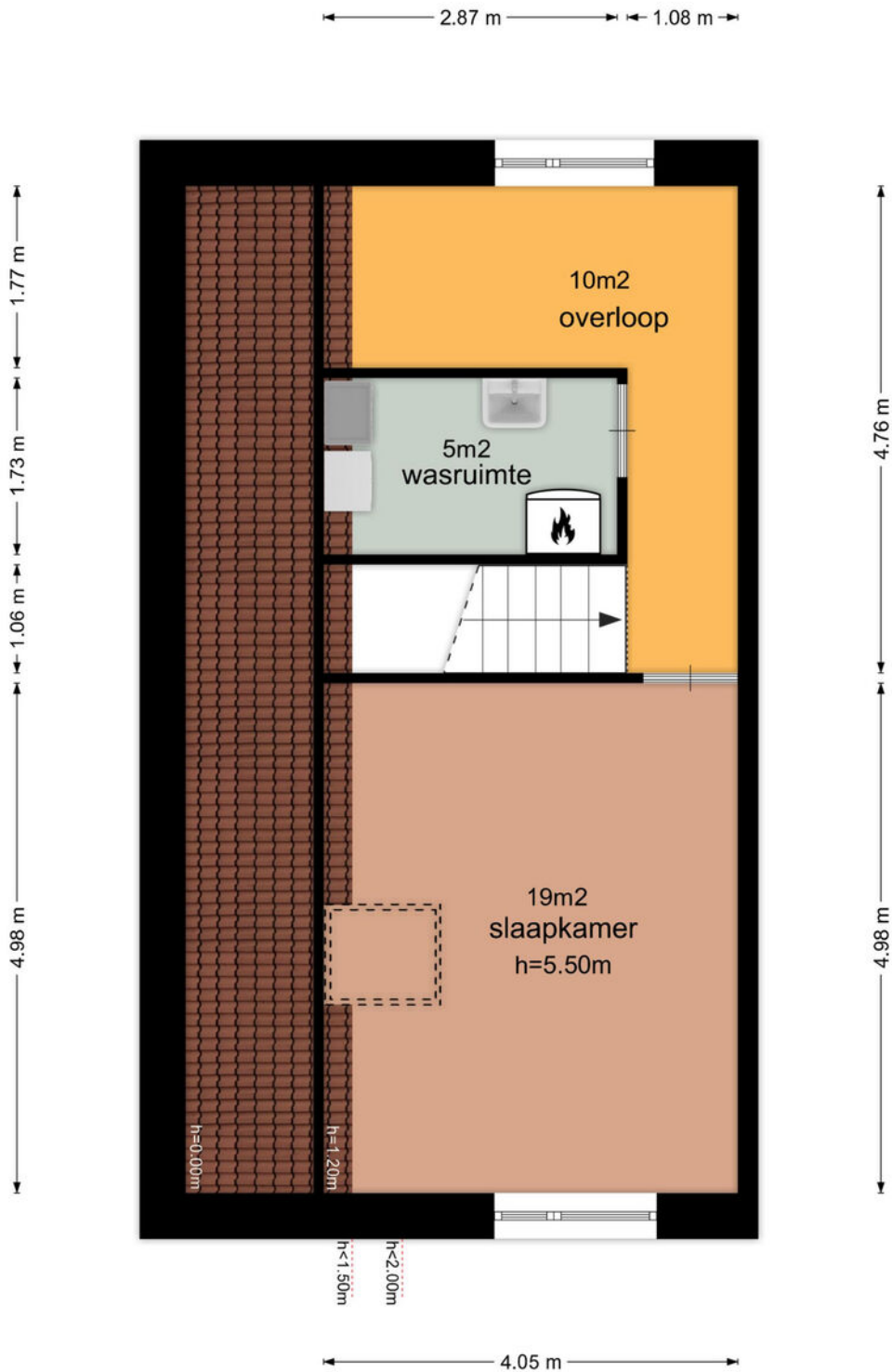


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Dotterbloemerf 8 - Hoef En Haag
Tweede Verdieping

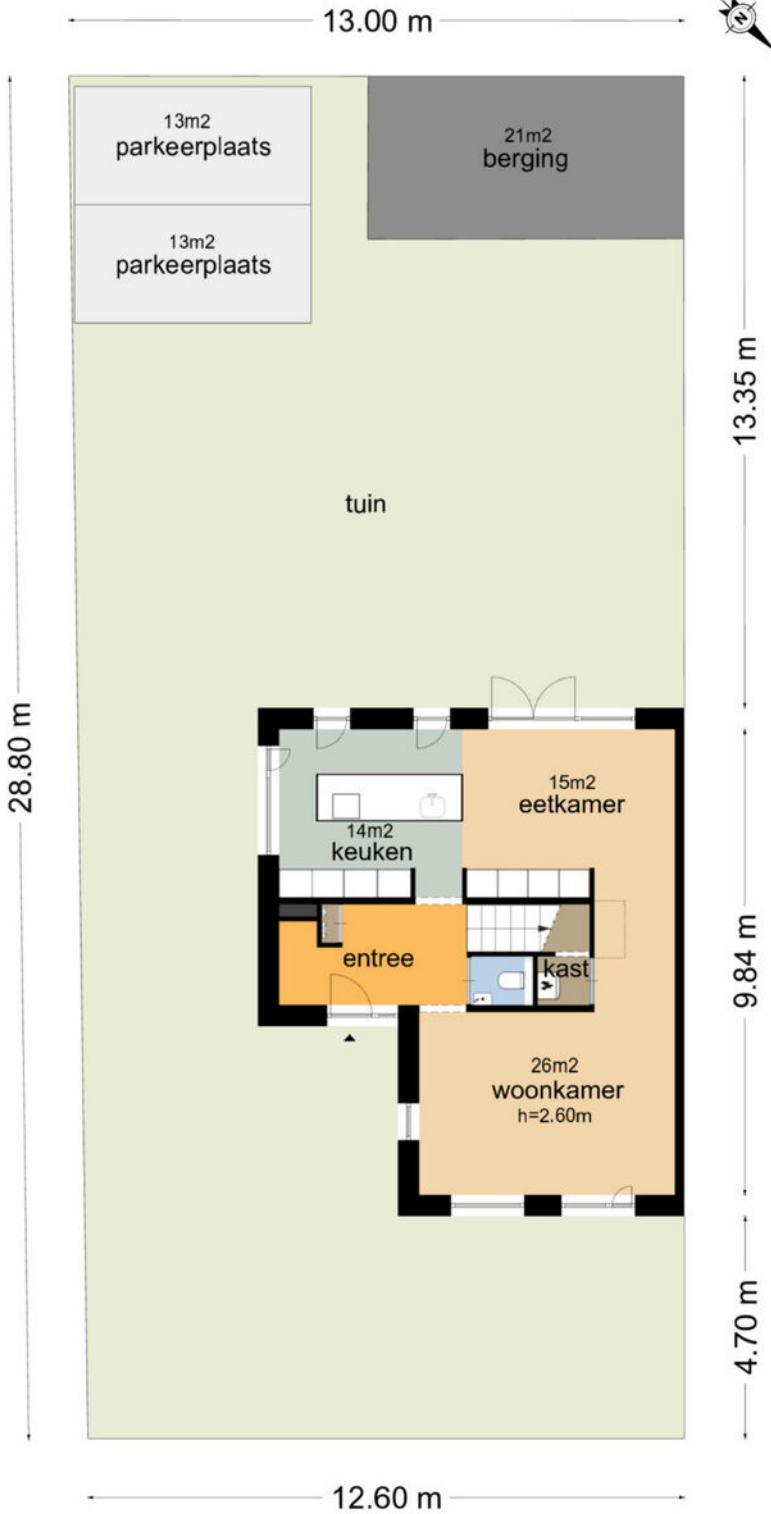


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Dotterbloemerf 8 - Hoef En Haag
Perceel

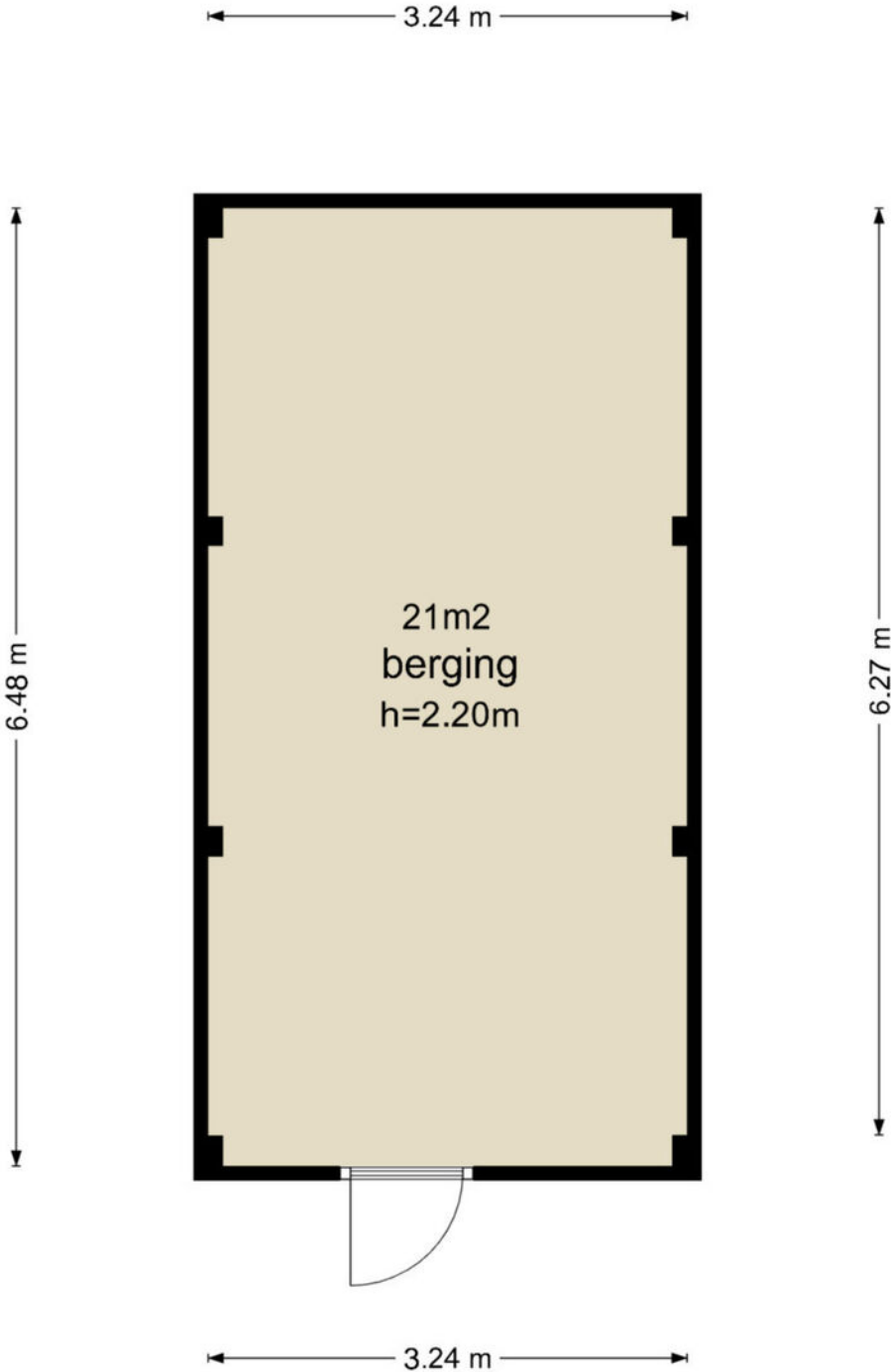


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Dotterbloemerf 8 - Hoef En Haag
Berging

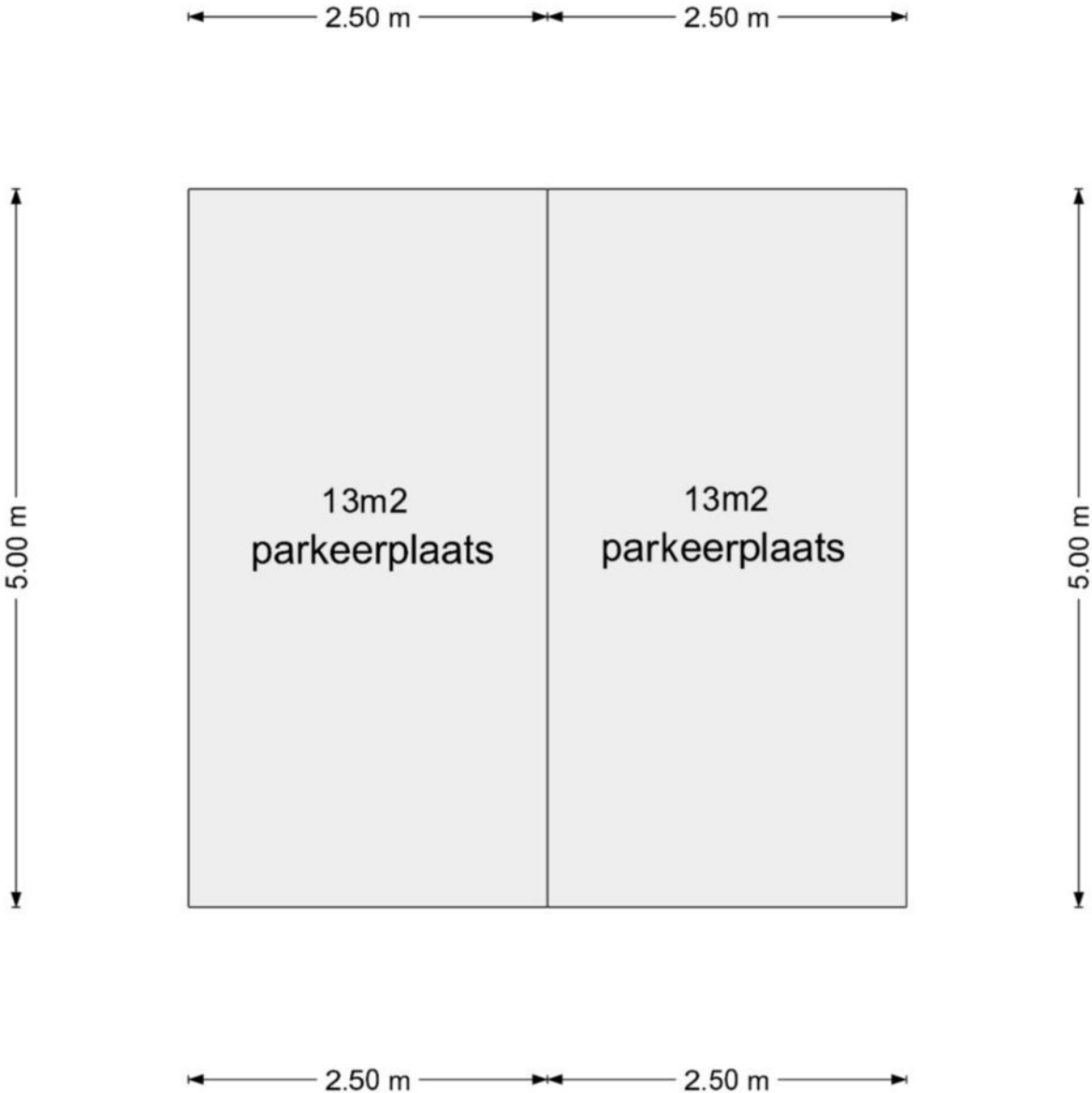


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

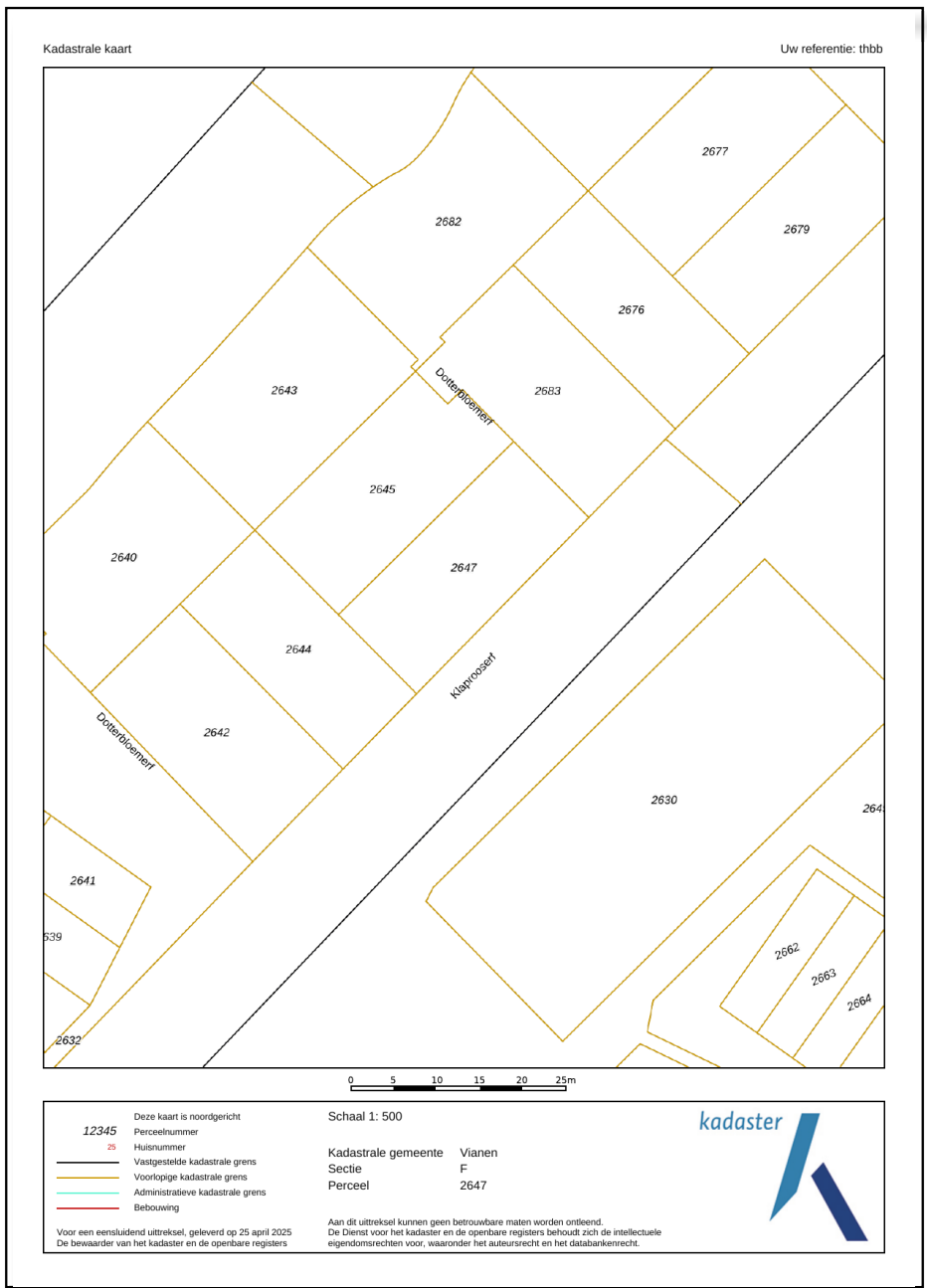
Dotterbloemerf 8 - Hoef En Haag
Parkeerplaats



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

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 2647
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

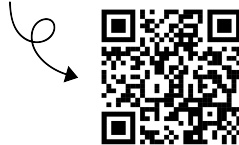
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

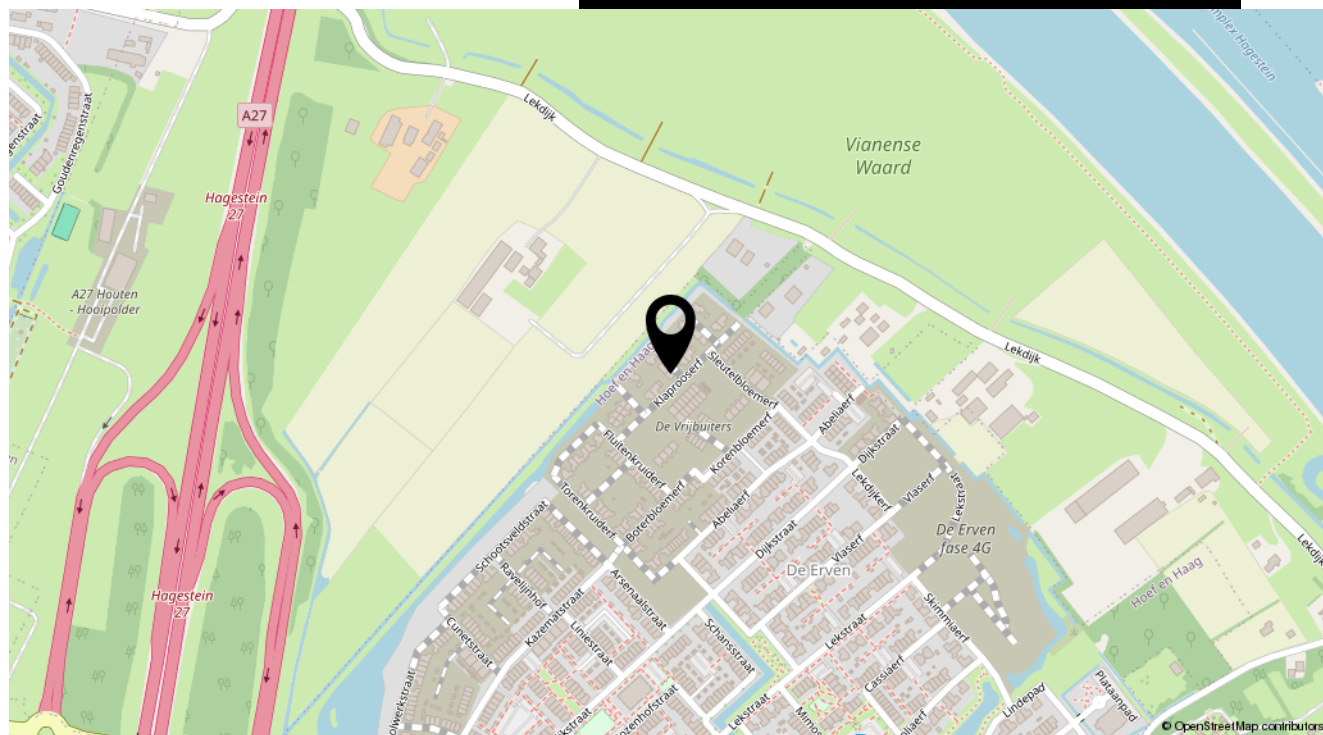
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

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

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 waardebepaling 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,
Mark



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