

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



Vraagprijs € 670.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energielabel A

1ste Poortstraat 19
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	2020
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Inhoud	617 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Ruimte, hoogwaardig afwerkingsniveau en een ideale ligging komen samen in deze instapklare woning van ca. 170 m², gelegen in het jonge en populaire wijk Hoef en Haag, met open ligging aan de voorzijde.

De woning is gebouwd in 2019, staat op een perceel van 159 m² en biedt onder andere een moderne woonkeuken, 4 slaapkamers (6 mogelijk), een complete badkamer, een zonnige tuin op het zuidoosten én een eigen parkeerplaats. Dankzij de vloerverwarming op alle verdiepingen, 7 zonnepanelen en energielabel A woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Hoef en Haag is centraal gelegen tussen Utrecht, Houten en Vianen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik: van een dorpswinkel, kapper en horecagelegenheid tot de recent geopende Plus supermarkt op loopafstand. In de directe omgeving vind je meerdere speelplaatsen en volop ruimte voor ontspanning, met de recreatieplas van Everstein en de uiterwaarden van de Lek op wandelafstand. De A27 en A2 zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor uitstekende verbindingen richting de Randstad.

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomst via een royale entree van ca. 6 meter diep. Hier bevinden zich de meterkast, een modern toilet met fontein, de trapopgang en de toegang tot de living.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd (ca. 20 m²), met een fraai uitzicht richting de straat, meander en de speeltuin en voldoende ruimte voor een riante hoekbank of sfeervolle zithoek. De stalen deuren vormen een eigentijdse verbinding naar het achterste deel van de woning, waar de keuken en eetruimte zijn gesitueerd.

De eethoek (ca. 16 m²) grenst aan de achtertuin en biedt ruimte voor een grote eettafel. De open keuken (ca. 15 m²) is een echte eyecatcher met een strak kook-/spoeleiland, barfunctie en hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, combi-oven, vaatwasser, grote koelkast, vriezer en veel bergruimte. De schuifpui zorgt voor een mooie lichtinval en een natuurlijke verbinding met buiten.

//

De open keuken (ca. 15 m²) is een echte eyecatcher met een strak kook-/spoeleiland, barfunctie en hoogwaardige inbouwapparatuur.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

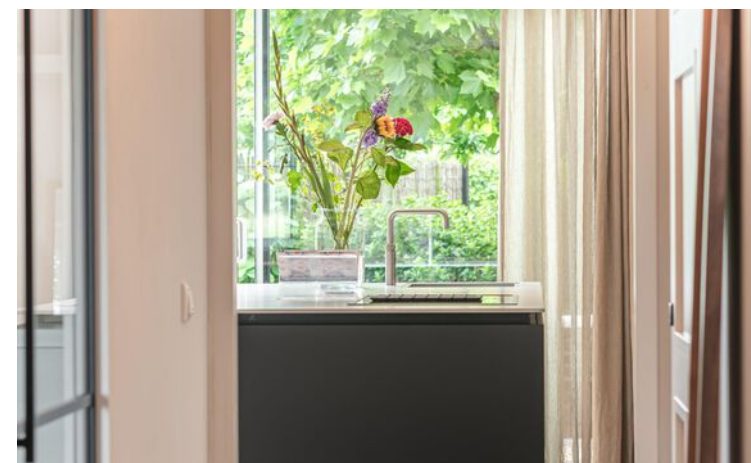
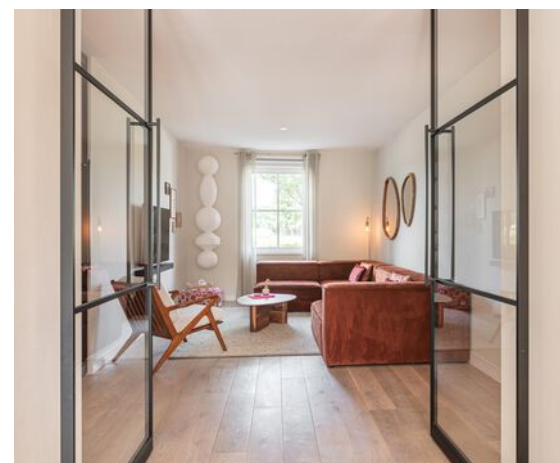
De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van ca. 20 m², 14 m² en 7 m². De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde en biedt een vrij uitzicht over de Meander. Indien gewenst kun je hier twee slaapkamers van maken. Alle kamers zijn strak afgewerkt, voorzien van draai-/kiepramen met HR+++ glas en zijn geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.

Op deze verdieping bevinden zich ook een separate toiletruimte met fontein en een moderne badkamer (ca. 8 m²), uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegel en een designradiator. De afwerking is eigentijds en verzorgd.

Tweede verdieping:

Een volwaardige en indrukwekkend ruime verdieping, bereikbaar via een vaste trap. Met een oppervlakte van ca. 42 m² en een nokhoogte van ca. 4,5 meter is dit een verdieping met talloze mogelijkheden.

Mede dankzij de dakkapel aan de voorzijde is dit een lichte en multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als vierde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of zelfs als luxe master suite. De ruimte is eenvoudig op te splitsen in meerdere kamers. Ook is deze verdieping voorzien van vloerverwarming en een internet aansluiting. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats voor de CV-ketel (Intergas, 2019), de mechanische ventilatie-unit en de witgoed aansluitingen.



“

Aan de voorzijde is het zitgedeelte met een fraai zicht richting de Meander en voldoende ruimte voor een riante hoekbank of sfeervolle zithoek.

BIJZONDERHEDEN

Tuin:

De achtertuin is fraai aangelegd, gesitueerd op het zonnige zuidoosten en biedt een fijne mix van groen en bestrating. Dankzij de ligging geniet je hier in de ochtend en middag van volop zon. De tuin is toegankelijk via de schuifpui vanuit de keuken én via een achterom.

Er is voldoende plek voor een loungeset, een eettafel of speelplek voor kinderen. Achterin de tuin bevindt zich een praktische houten berging van ca. 6 m², geschikt voor fietsen, gereedschap of tuinmeubels.

Een groot voordeel is de eigen parkeerplaats direct achter de tuin. Voor bezoekers zijn er diverse openbare parkeerplaatsen beschikbaar, zowel aan de voor- als achterzijde van de woning.

De directe omgeving is kindvriendelijk en ruim opgezet, met meerdere speelplaatsen op korte loopafstand. Ideaal voor gezinnen die waarde hechten aan comfort, buitenruimte én een veilige leefomgeving.

Bijzonderheden:

- Hoogwaardig afgewerkte en instapklare woning;
- Volledig geïsoleerd;
- Open ligging aan de voorzijde met zicht op de Meander;
- Royaal woonoppervlak ca. 170 m²;
- Voorzien van houten kozijnen met HR+++ glas;
- Rolluiken aan de achterzijde van de woning;
- 7 zonnepanelen aanwezig;
- Vloerverwarming op iedere woonlaag.

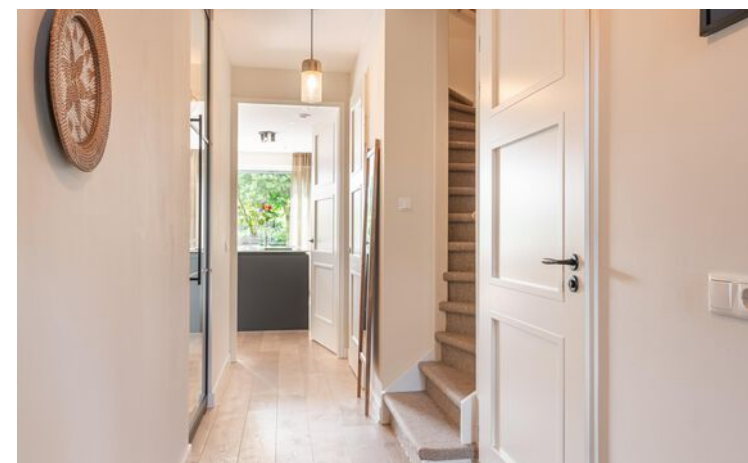
Aanvaarding: In overleg
Energie label: A

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.

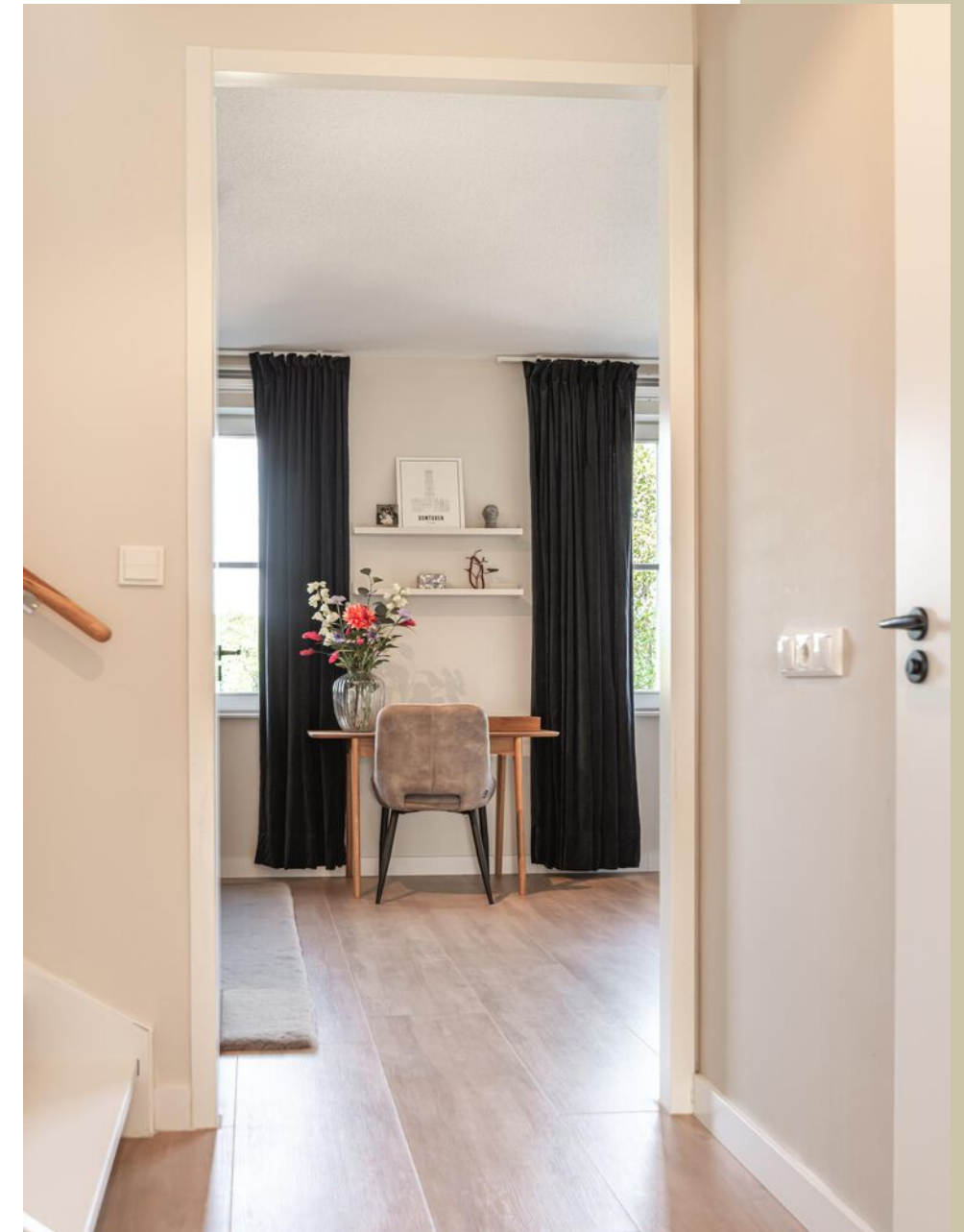
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vind je op Funda.

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.



“

De stalen deuren vormen een eigentijdse verbinding naar het achterste deel van de woning, waar de keuken en eetruimte zijn gesitueerd.



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	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warmwater	c.v.-ketel









PLATTEGROND

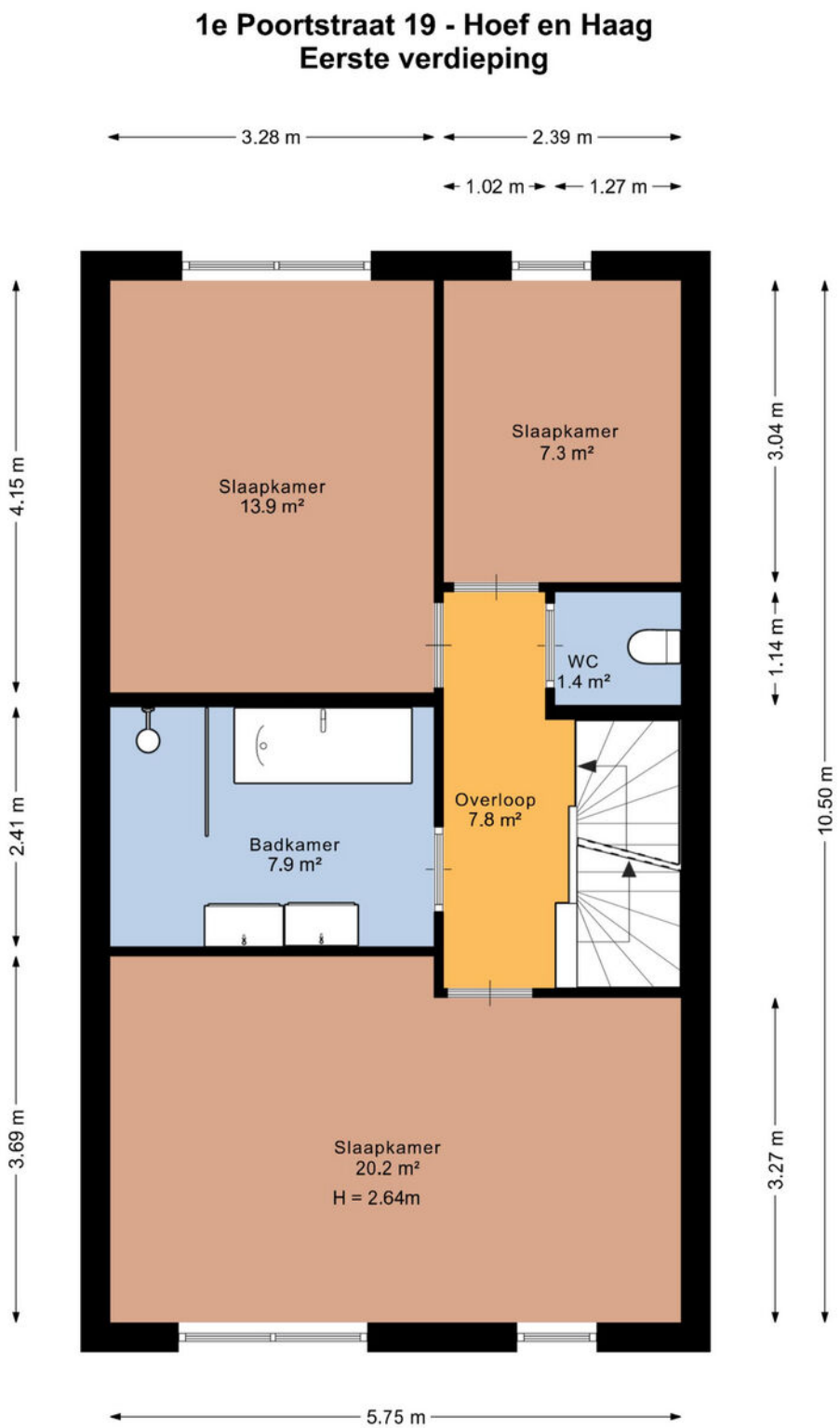
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

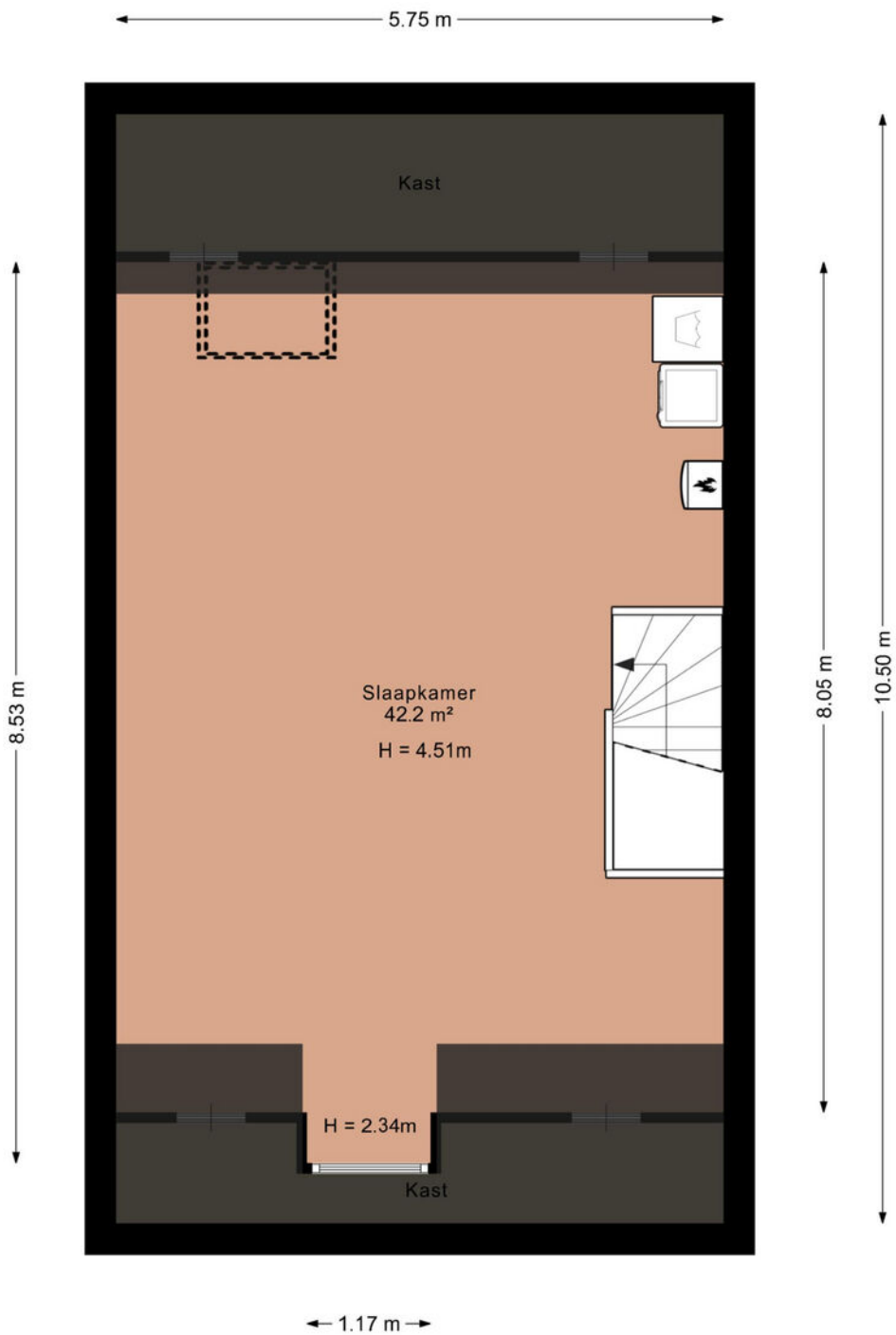


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

1e Poortstraat 19 - Hoef en Haag Tweede verdieping

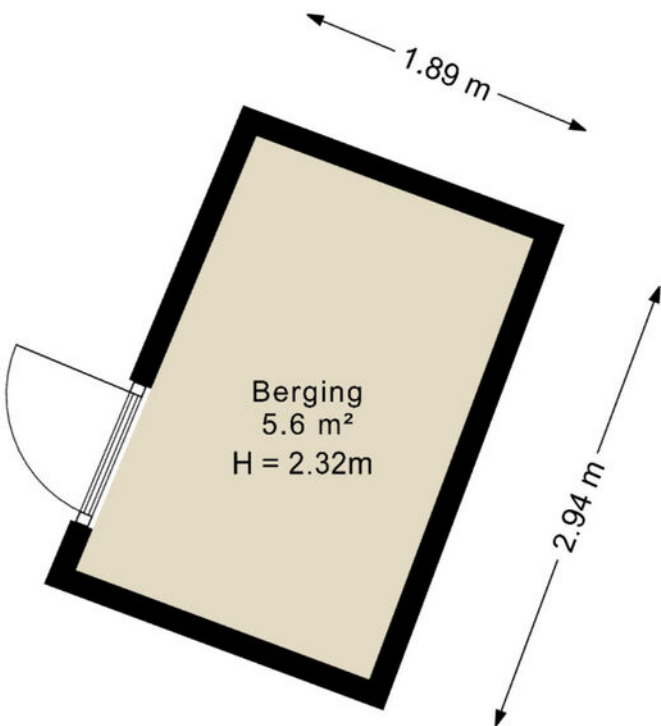


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

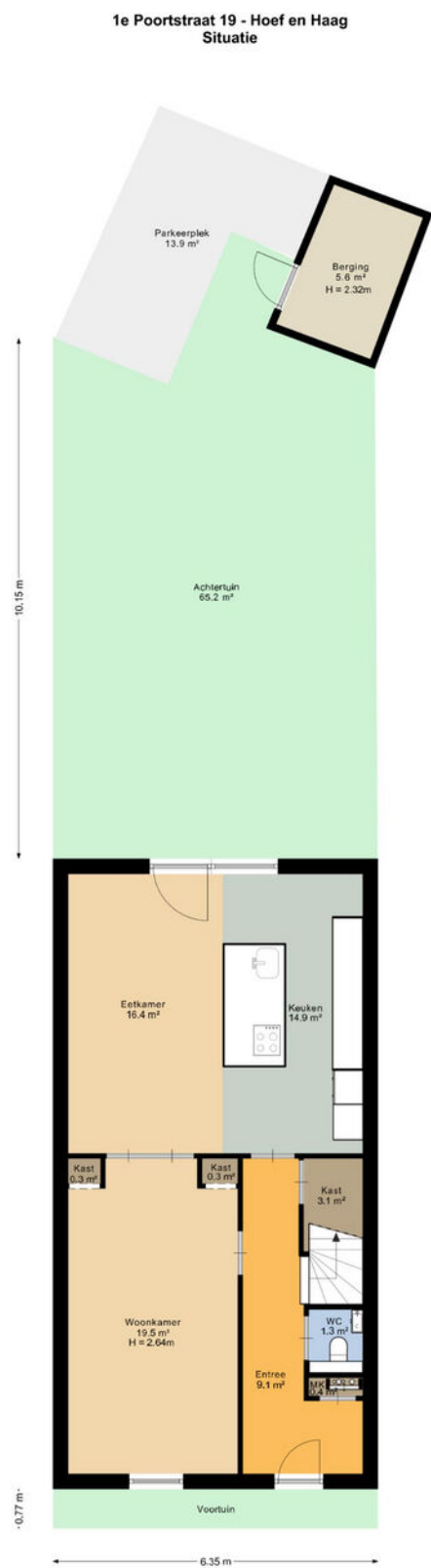
1e Poortstraat 19 - Hoef en Haag Berging



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.vslaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen
F | 1372
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](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 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.

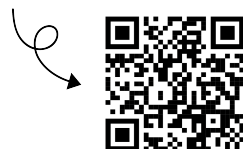
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

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.

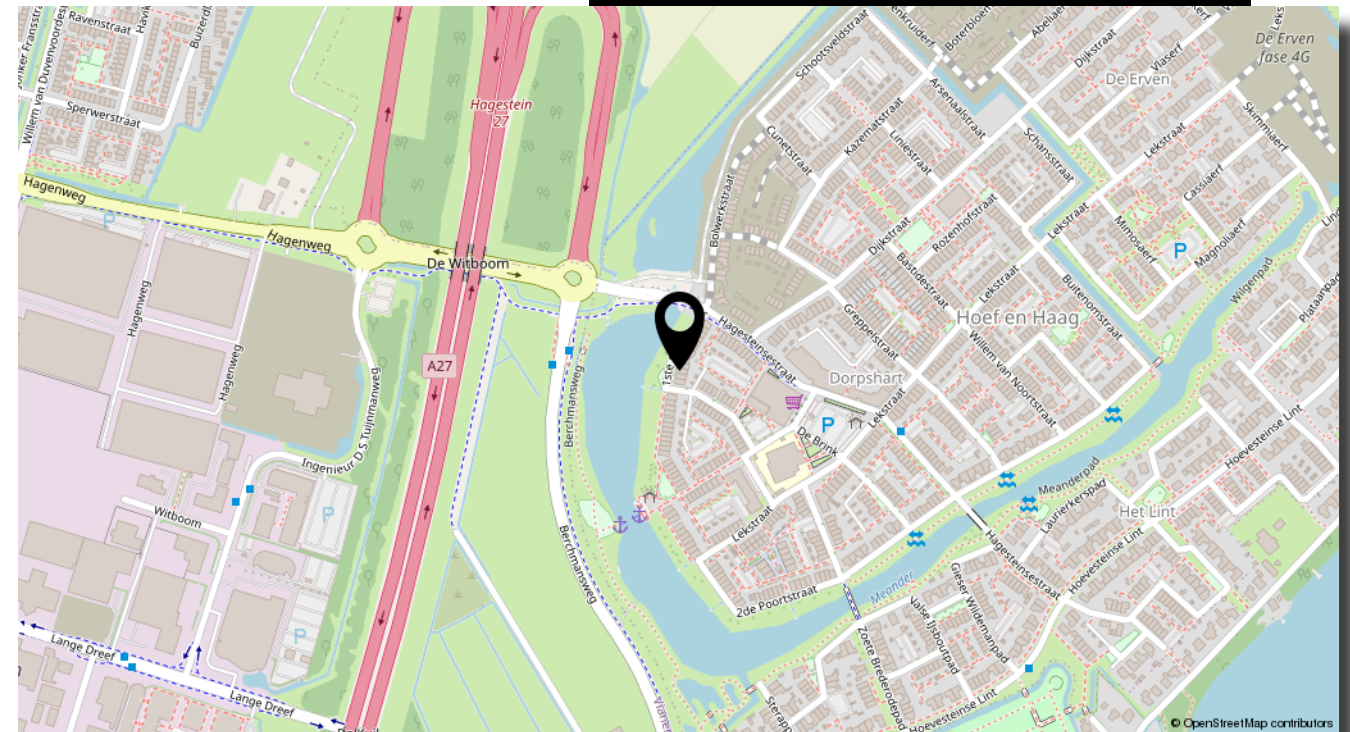
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

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,
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