

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



Vraagprijs € 800.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Boerenwaluwpad 16
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	2017
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	244 m ²
Inhoud	653 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Ruimte, licht en comfort komen samen in deze moderne geschakelde twee-onder-een-kapwoning met carport, dakkapellen en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Stijlvol wonen op een rustige plek met volop ruimte binnen én buiten? Deze moderne geschakelde twee-onder-een-kapwoning aan het Boerenwaluwpad 16 combineert een royale indeling met een luxe afwerking en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de ligging aan een groenstrook met speelgelegenheid, de carport op eigen terrein en de hoogwaardige afwerking is dit een woning waar je zó in kunt. Binnen zijn onder meer een grote woonkamer, keuken met erker, vijf slaapkamers, twee dakkapellen en een vernieuwde badkamer te vinden, ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele, instapklare gezinswoning met veel leefruimte.

Bouwjaar: 2017. Woonoppervlakte: ca. 171 m².
Perceeloppervlakte: 244 m²

De woning is gelegen in de populaire wijk Het Lint. Deze wijk is ruim en landelijk opgezet, met de recreatieplas Everstein en de Lek op steenworp afstand. Het gezellige Dorpshart, met onder andere een supermarkt, kapper en huisarts, bevindt zich op loopafstand. Ook het historische centrum van Vianen met diverse winkels en horecagelegenheden ligt op ca. 10 minuten fietsen. Hoef en Haag is bovendien centraal gelegen nabij de uitvalswegen A27 en A2.

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime voortuin bereik je de woning, die aan een rustige groenstrook ligt met speelgelegenheid naast de deur. Binnenkomst in de hal met meterkast, toiletruimte met fontein en toegang tot de royale woonkamer van ca. 44 m². Dankzij de breedte van ruim 7,8 meter voelt deze ruimte heerlijk ruim aan en biedt deze volop mogelijkheden voor een royale zithoek en grote eettafel. Openslaande deuren verbinden het leefgedeelte met de achtertuin. Tenslotte is de woonkamer voorzien van een fraaie maatwerkkast (2024).

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van ca. 15 m², uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De erker zorgt hier voor een prettige lichtinval en extra zitruimte. De keuken is voorzien van een grote oven, vijfspots gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser (2024) en volop kastruimte.

“

De woning is gelegen in de populaire wijk Het Lint.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie volwaardige slaapkamers van ca. 17, 15 en 13 m². De ruimtes zijn licht en comfortabel, met grote raampartijen en een dakkapel aan de voorzijde die de hoofdslaapkamer extra ruimtelijk maakt.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met een inloopdouche met nis, ligbad, dubbele wastafel met meubel en verlichte spiegel, vloerverwarming en designradiator. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat tweede toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is volledig benut met twee (slaap)kamers, beide voorzien van dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Hierdoor zijn ook deze ruimtes aangenaam licht en ruim. De kamer aan de achterzijde biedt plaats aan de CV-installatie (Intergas, 2017), mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Middels de vlizotrap is de vliering bereikbaar voor extra bergruimte.

Tuin op het zuidwesten:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat zorgt voor een prettige middag- en avondzon. De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een goede balans tussen groen en bestrating. Er is altijd een fijn plekje te vinden: in de zon, of juist beschermt in de schaduw onder de overkapping met het zonnescherm naar beneden. Achterin de tuin bevinden zich een ruime berging van ca. 17 m² én de carport. De auto kan je dus altijd op eigen terrein kwijt, terwijl er ook voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt is.



“

Dankzij de breedte van ruim 7,8 meter voelt deze ruimte heerlijk ruim aan en biedt deze volop mogelijkheden voor een royale zithoek.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare, goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met carport;
- Gelegen aan rustige groenstrook in populaire wijk Het Lint;
- Voorzien van houten kozijnen (m.u.v. kunststof dakkapel zolder), met HR++ glas;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Overkapping aan de achterzijde;
- 8 zonnepanelen;
- In 2024 vernieuwd: badkamer, vloeren en plinten door hele woning, al het stucwerk (m.u.v. toiletten), schilderwerk en behang binnen, trapafwerking, deurbeslag, vaatwasser, zolderindeling én vlivering-
- Maatwerk kast in de woonkamer.

Aanvaarding: In overleg.
Energie label: A

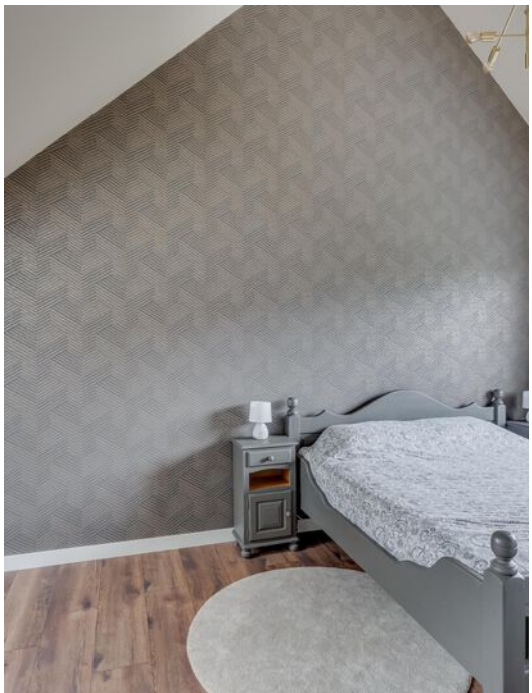
Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Hoef en Haag vind je op Funda.

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.



“

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van ca. 15 m², uitgevoerd in een praktische L-opstelling.



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*



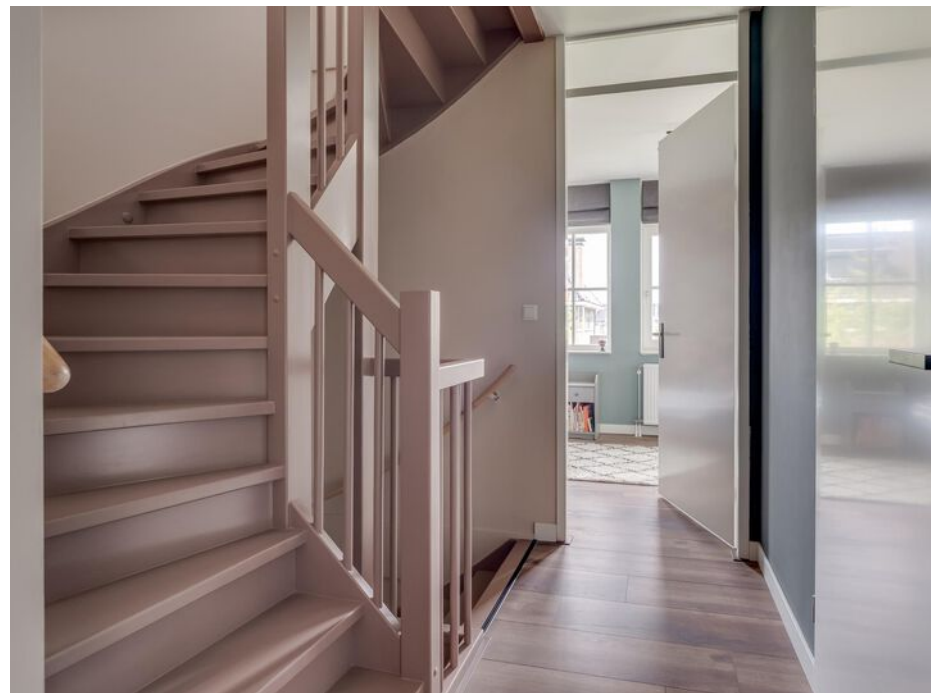


KENMERKEN

Ligging	in woonwijk, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	carport
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel













PLATTEGROND

Woning

Boerenzwaluwpad 16, Hoef en Haag
Begane grond

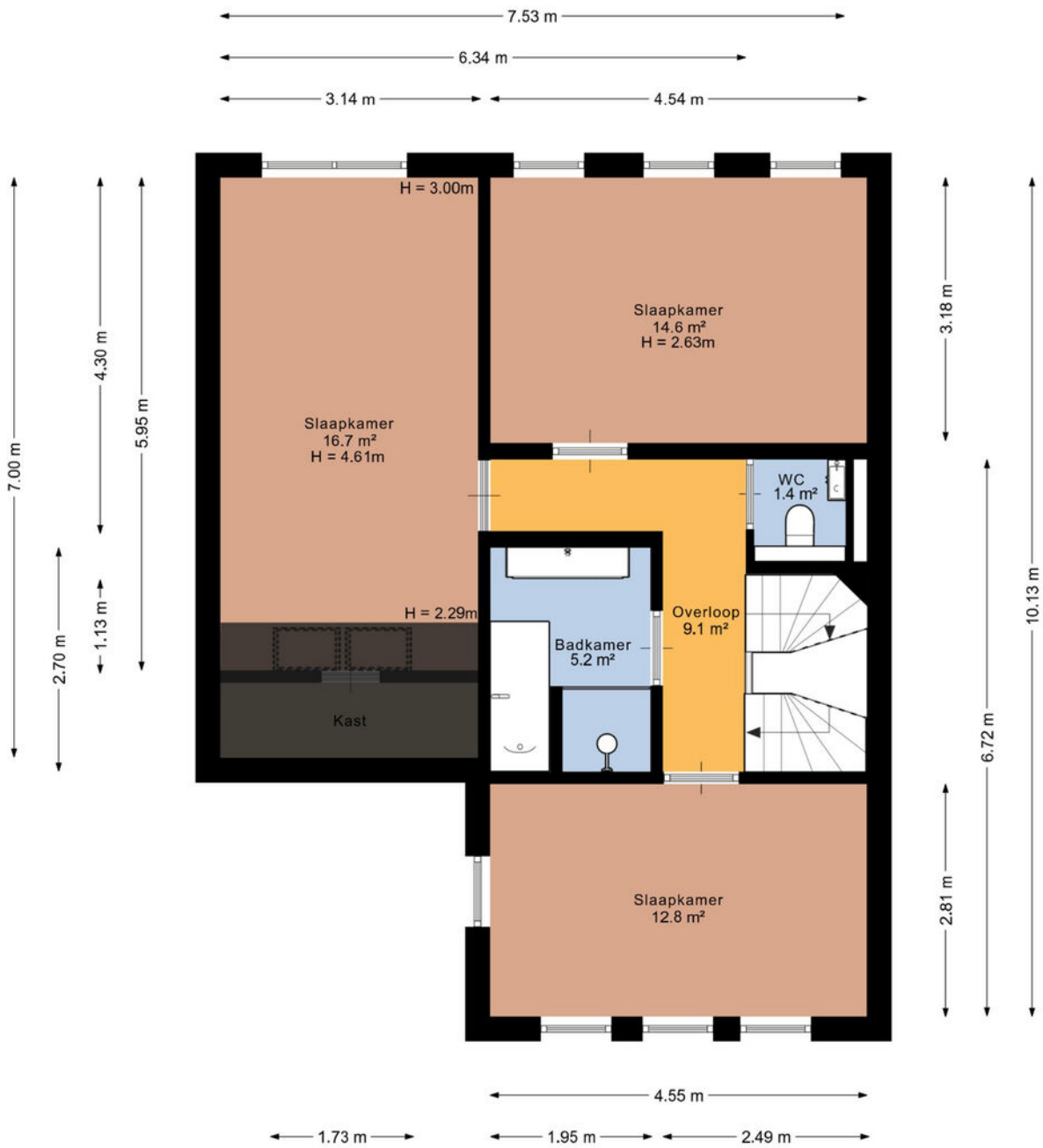


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Boerenzwaluwpad 16, Hoef en Haag
Eerste verdieping

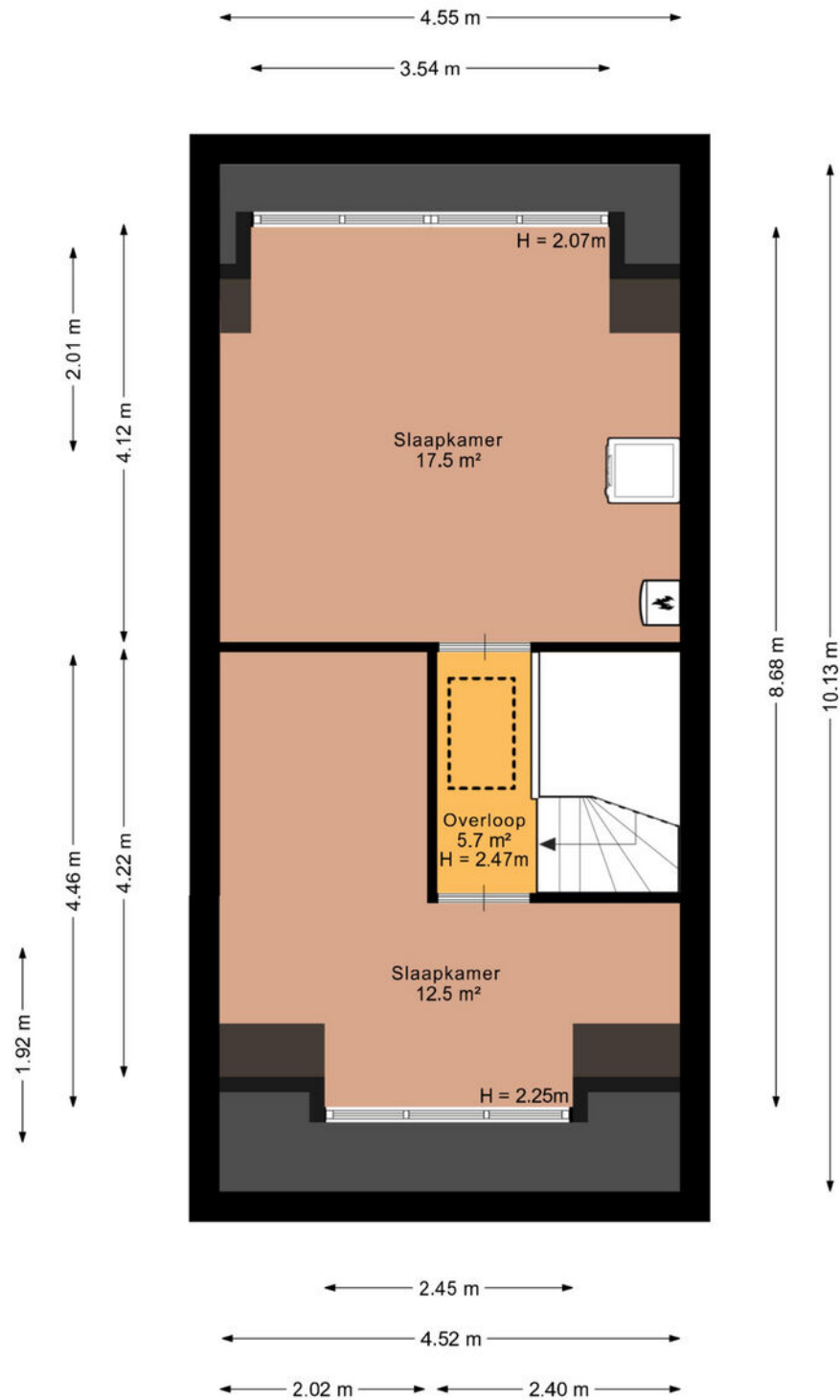


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Boerenwaluypad 16, Hoef en Haag
Tweede verdieping

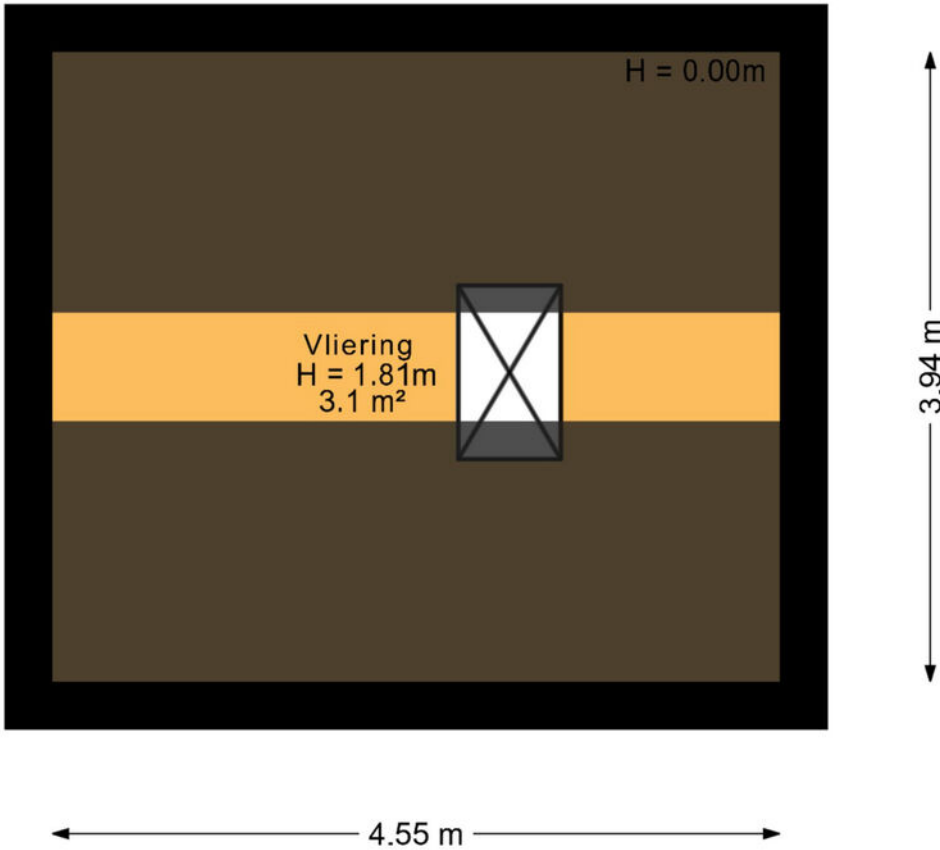


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

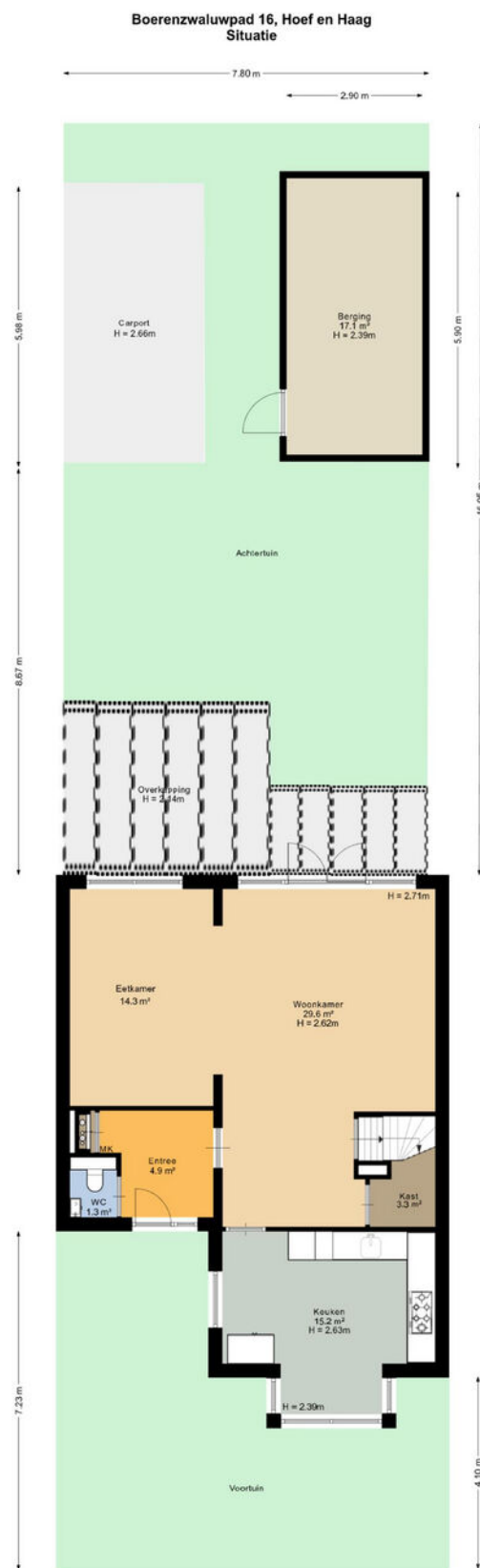
Boerenwaluypad 16, Hoef en Haag
Vliering



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

PLATTEGROND

Woning

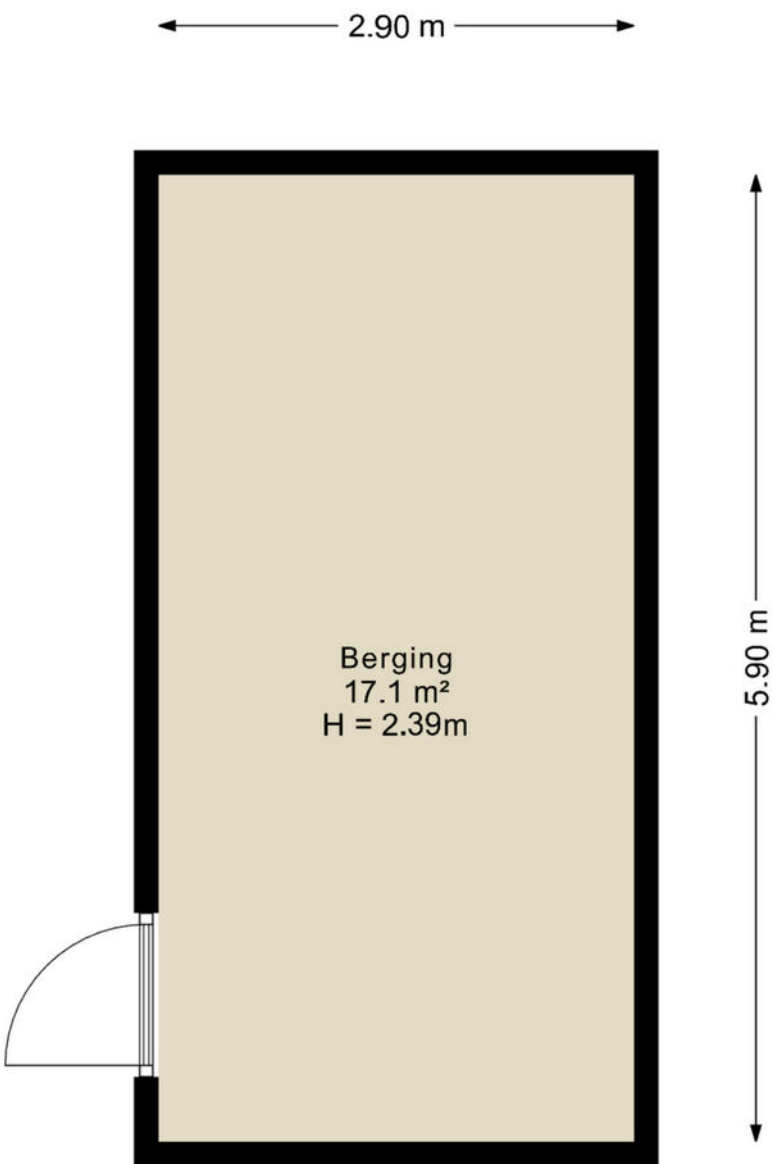


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Boerenzwaluwpad 16, 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



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 991
Eigendom Volledig eigendom



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

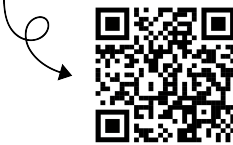
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

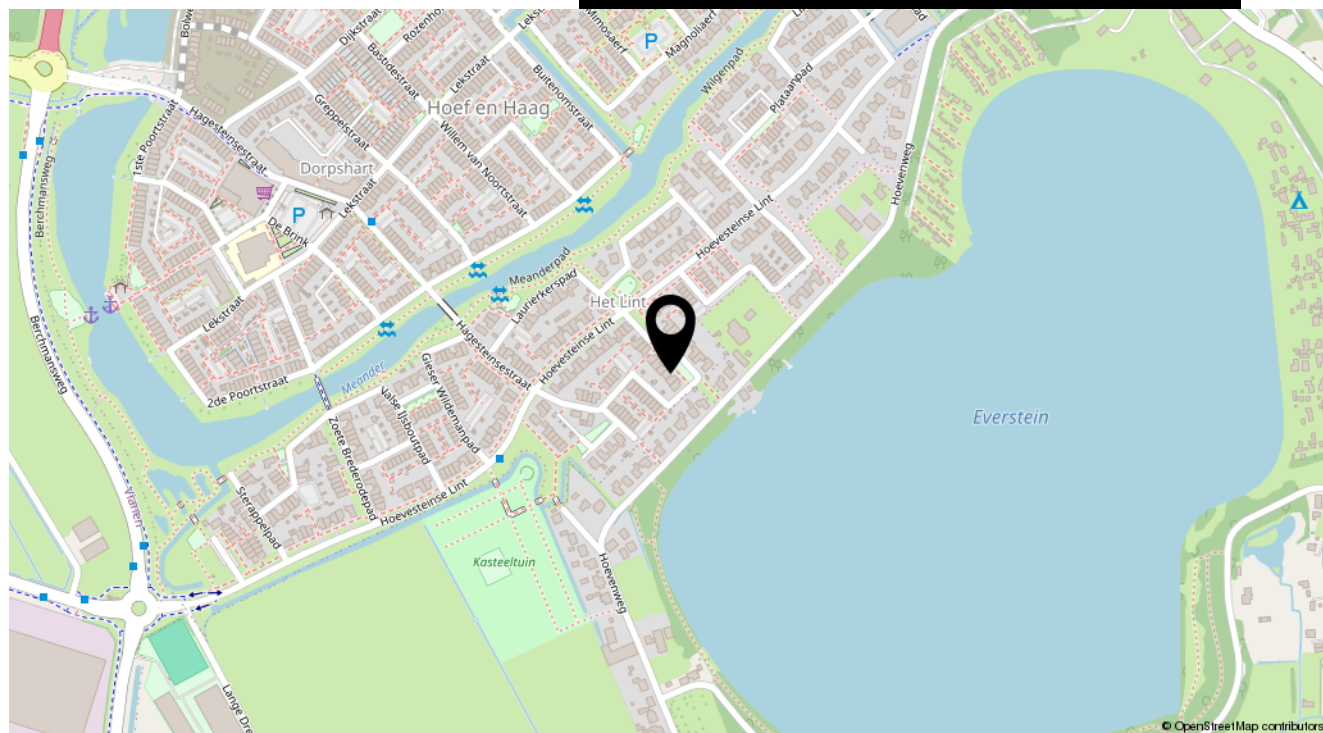
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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 plek waar het beste van twee werelden samenkomen: de rust van het landelijke leven en de gemakken van de stad binnen handbereik. In Het Lint woon je ruim, landelijk én met heerlijk veel water om je heen met plas Everstein en de Meander. Hier heb je keus in verschillende woningtypes. Natuurlijk allemaal met de karakteristieke kenmerken om de dorpse sfeer van Hoef en Haag te benadrukken. Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben én dat je de auto op je eigen erf parkeert. 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 kindvriendelijk. Er zijn verschillende speeltuinen en er is een basisschool aanwezig. De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Utrecht en Den Bosch gemakkelijk bereikbaar zijn, terwijl de landelijke omgeving rondom de wijk uitnodigt tot fiets- en wandeltochten.

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

50 Jaar

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 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.

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,

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