

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



Vraagprijs € 635.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Dijkstraat 45  
Hoef En Haag



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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           | 2023               |
| Woonoppervlakte    | 142 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 133 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 525 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 6                  |
| Aantal slaapkamers | 5                  |
| Energie label      | A+++               |



# OMSCHRIJVING

*Woning*

Ruime, energiezuinige hoekwoning met vijf slaapkamers, twee badkamers en royale uitbouw

In Hoef en Haag staat deze moderne, jonge hoekwoning uit 2023, ontworpen voor comfortabel en duurzaam wonen. De woning biedt vijf slaapkamers, twee complete badkamers en een royale woonkamer van ca. 37 m<sup>2</sup>, die dankzij de 2,4 meter uitbouw en grote schuifpui naar de achtertuin extra licht en ruimte krijgt. Met vloerverwarming door de gehele woning, 10 zonnepanelen, een warmtepomp en WTW-installatie is deze woning zeer energiezuinig en toekomstbestendig.

## Ligging

De woning is gelegen in het rustige en groene Hoef en Haag, met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je een dorpswinkel, kapper, horecagelegenheden en de Plus-supermarkt op loopafstand. Voor kinderen zijn er diverse speelplaatsen en voor recreatie zijn de recreatieplas Everstein en de uiterwaarden van de Lek op wandelafstand. De uitvalswegen A2 en A27 zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding richting de Randstad.

## Indeling:

### Begane grond:

De ruime hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met bidet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer van ca. 37 m<sup>2</sup> is licht en ruim door de 2,4 meter uitbouw en de schuifpui, die directe toegang geeft tot de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een keramische tegelvloer met marmerlook en vloerverwarming voor extra comfort. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken van ca. 11 m<sup>2</sup>, uitgevoerd in L-opstelling met bar, grote spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuiging. Aan de andere zijde bevinden zich de wandopstellingen met combi-oven, magnetron en Amerikaanse koel-/vriescombinatie, met daar tussen een raampartij voor extra licht.

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van ca. 11, 10 en 7 m<sup>2</sup>. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime inloopkast van ca. 4 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn licht dankzij de raampartijen en hebben vloerverwarming. De badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) is modern en voorzien van inloopdouche, tweede toilet, wastafel met spiegelmeubel, elektrische designradiator en een raam dat zorgt voor natuurlijke lichtinval.



//

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken van ca. 11 m<sup>2</sup>, uitgevoerd in L-opstelling en wandopstelling

# BIJZONDERHEDEN

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is verrassend ruim en licht dankzij de dakkapel aan de achterzijde. Aan de achterzijde bevinden zich de technische-/wasruimte van ca. 5 m<sup>2</sup> met warmtepomp, witgoed aansluitingen, omvormer van de zonnepanelen en WTW-unit, een slaapkamer van ca. 6 m<sup>2</sup>. De tweede badkamer, centraal gelegen, is praktisch ingedeeld met wastafel en inloofdouche. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup>, voorzien van vaste kasten voor extra opbergruimte en een dakraam. Via de overloop is een vlizotrap bereikbaar naar de vloering voor extra opslag. Ook deze gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

## Buitenruimte:

De woning beschikt over een onderhoudsarme, strak aangelegde achtertuin van ca. 33 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordwesten, waardoor je in de middag en avond optimaal van de zon kunt genieten. Je bereikt de tuin eenvoudig via de schuifpui in de woonkamer of via de achterom. Achterin de tuin staat een praktische berging van ca. 8 m<sup>2</sup>, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinspullen of gereedschap.

## Bijzonderheden:

- Energiezuinige, jonge hoekwoning (2023);
- Vloerverwarming en verkoeling door de gehele woning;
- 10 zonnepanelen;
- Houten kozijnen, aluminium schuifpui en kunststof dakkapel met HR+++ glas;
- Twee badkamers;
- Vijf slaapkamers;
- Volledig geïsoleerd, voorzien van warmtepomp en WTW-unit.

Aanvaarding: In overleg  
Energie label: A+++

Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

**H**oewel 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 begane grond is afgewerkt met een keramische tegelvloer met marmerlook en vloerverwarming voor extra comfort.



# 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                                                    |
| Schuur/berging | vrijstaand hout                                                |
| Isolatie       | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd  |
| Verwarming     | vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie |
| Warmwater      | elektrische boiler eigendom                                    |





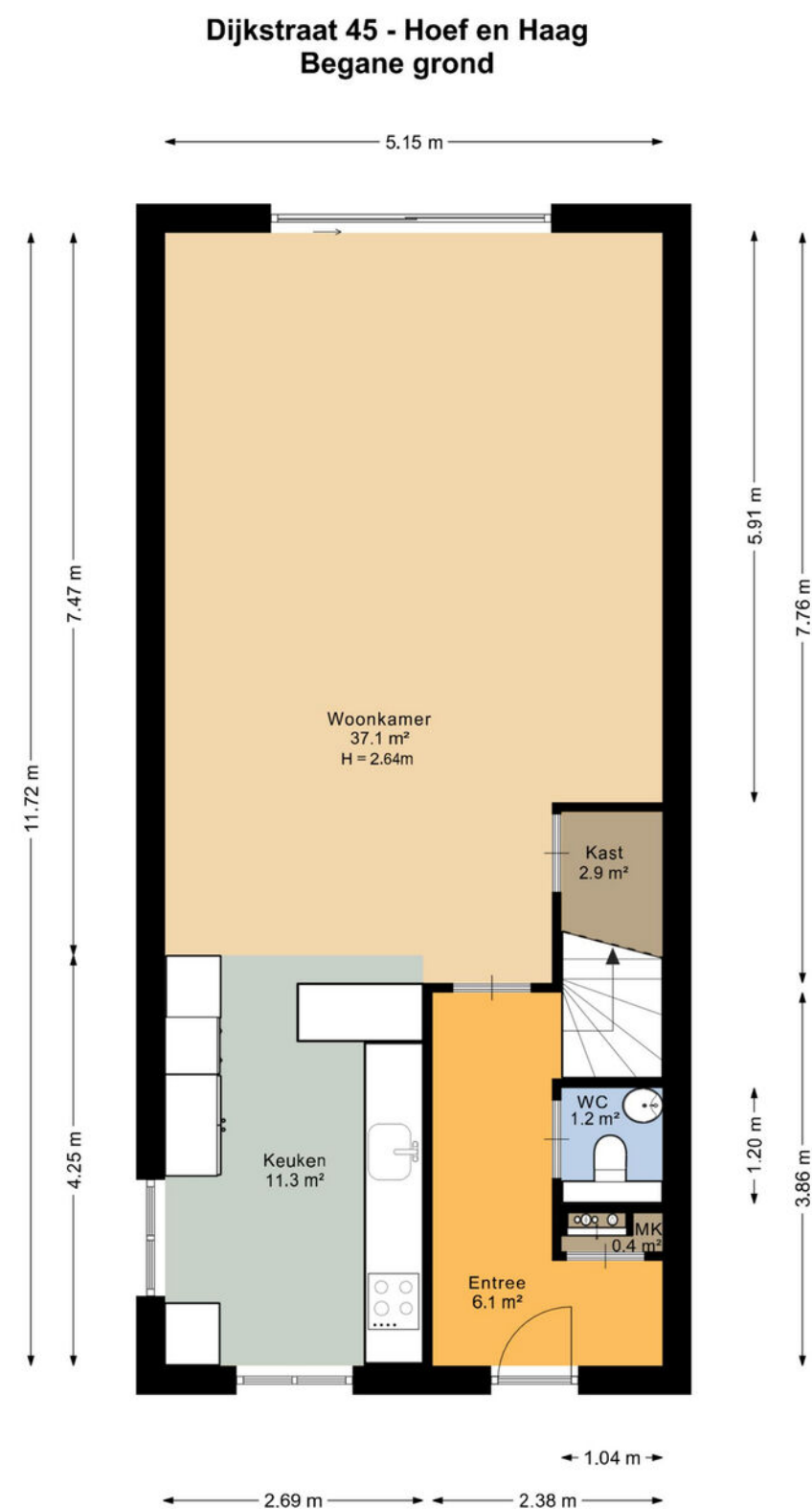






# PLATTEGROND

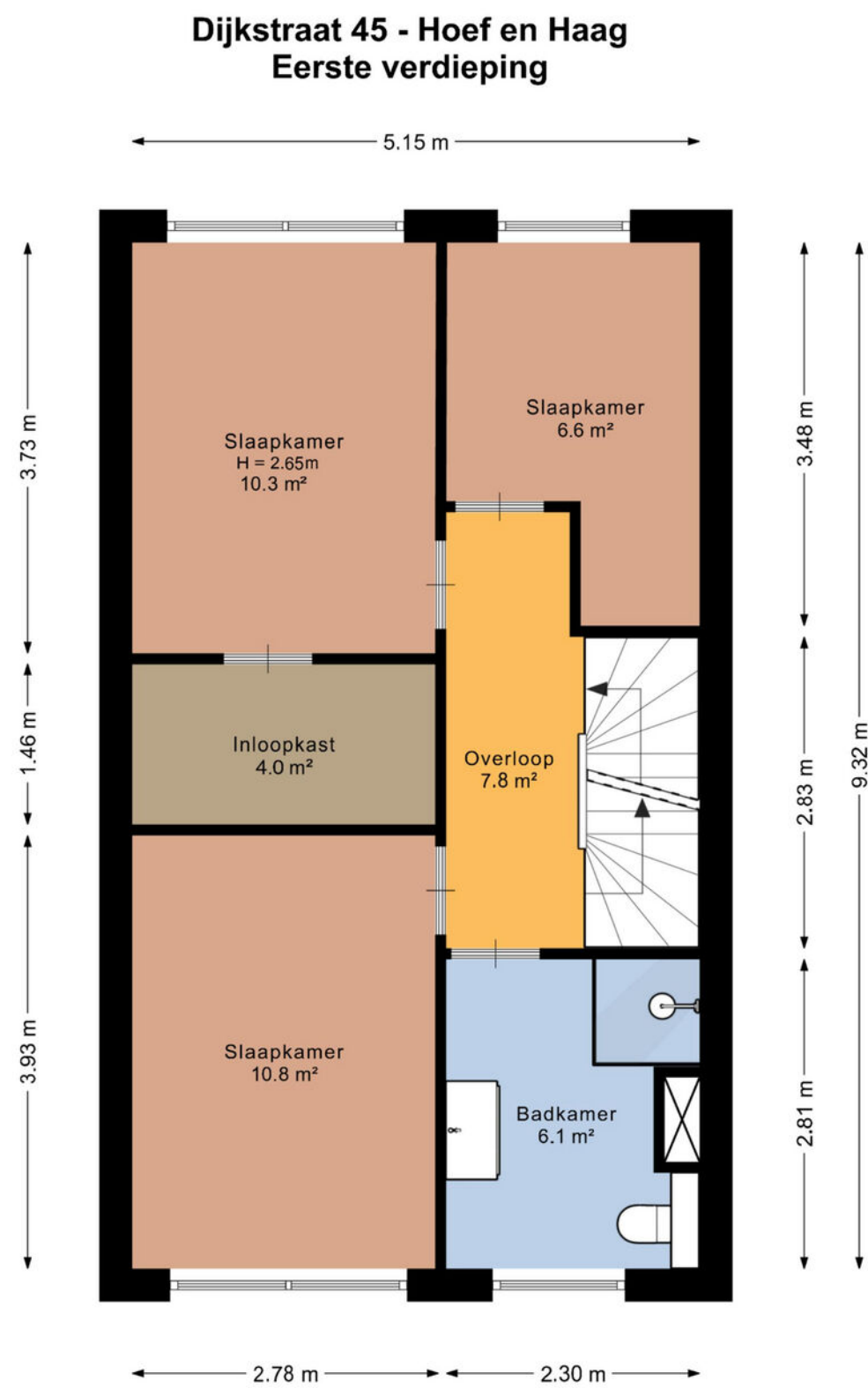
*Woning*



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

# PLATTEGROND

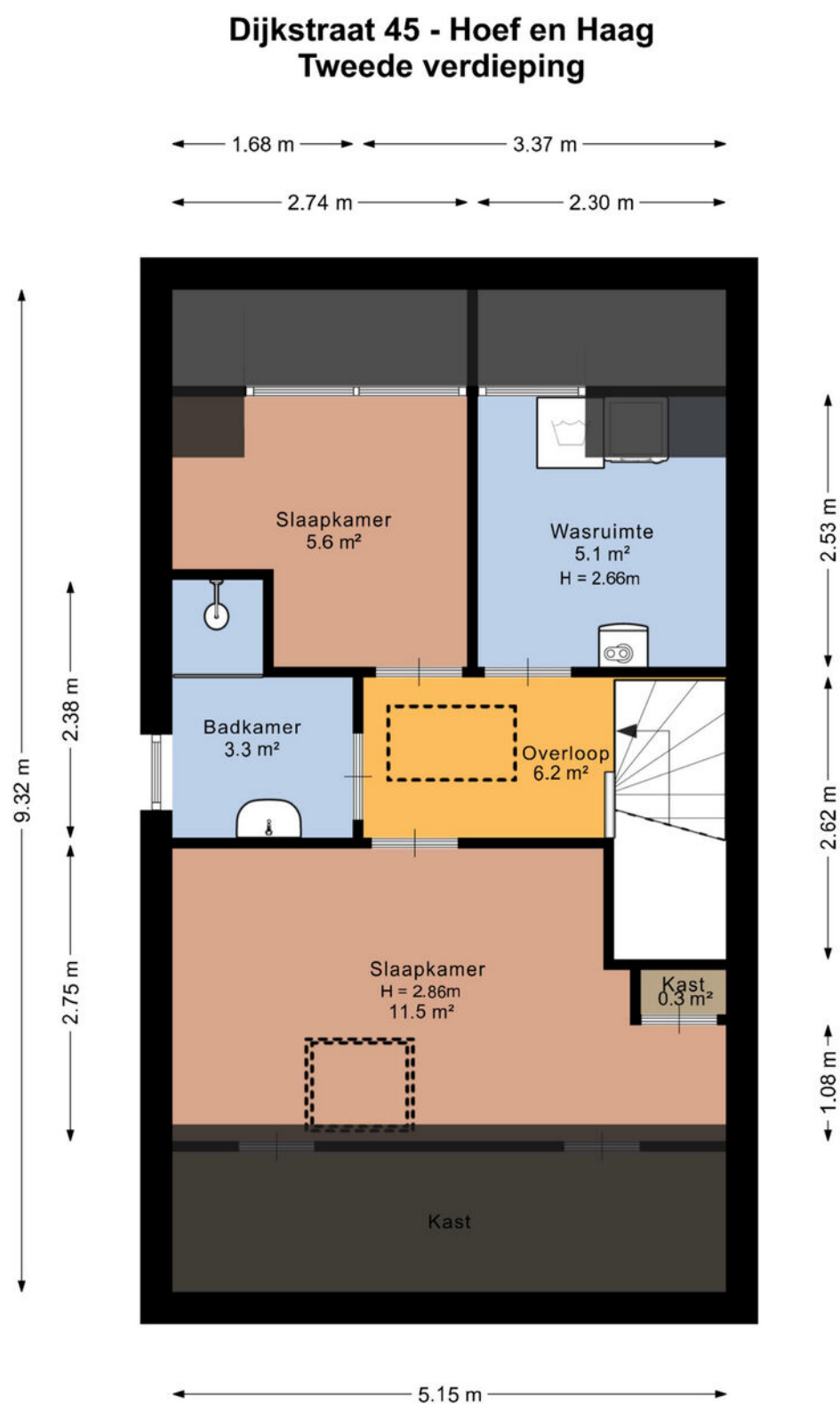
*Woning*



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

# PLATTEGROND

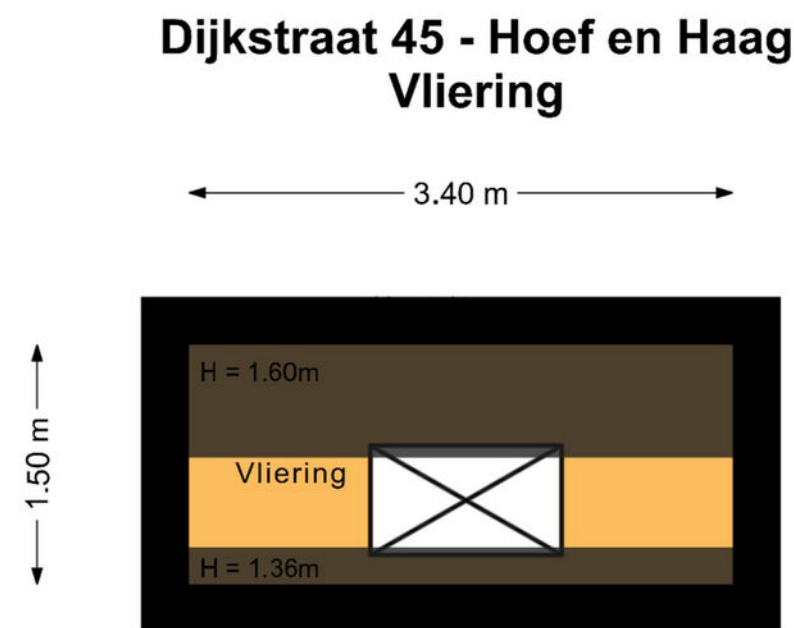
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

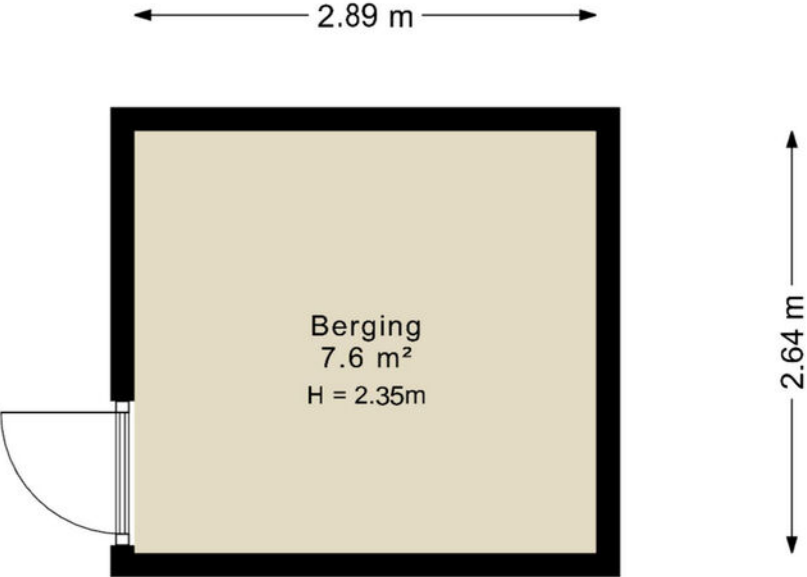


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Dijkstraat 45 - Hoef en Haag Berging

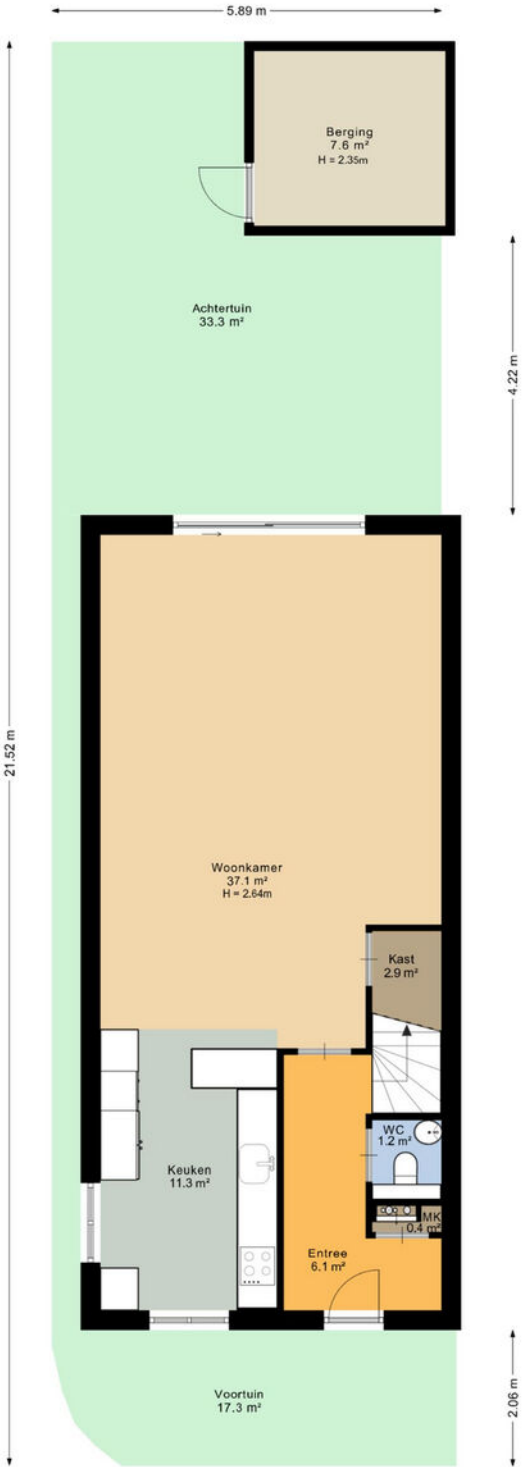


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

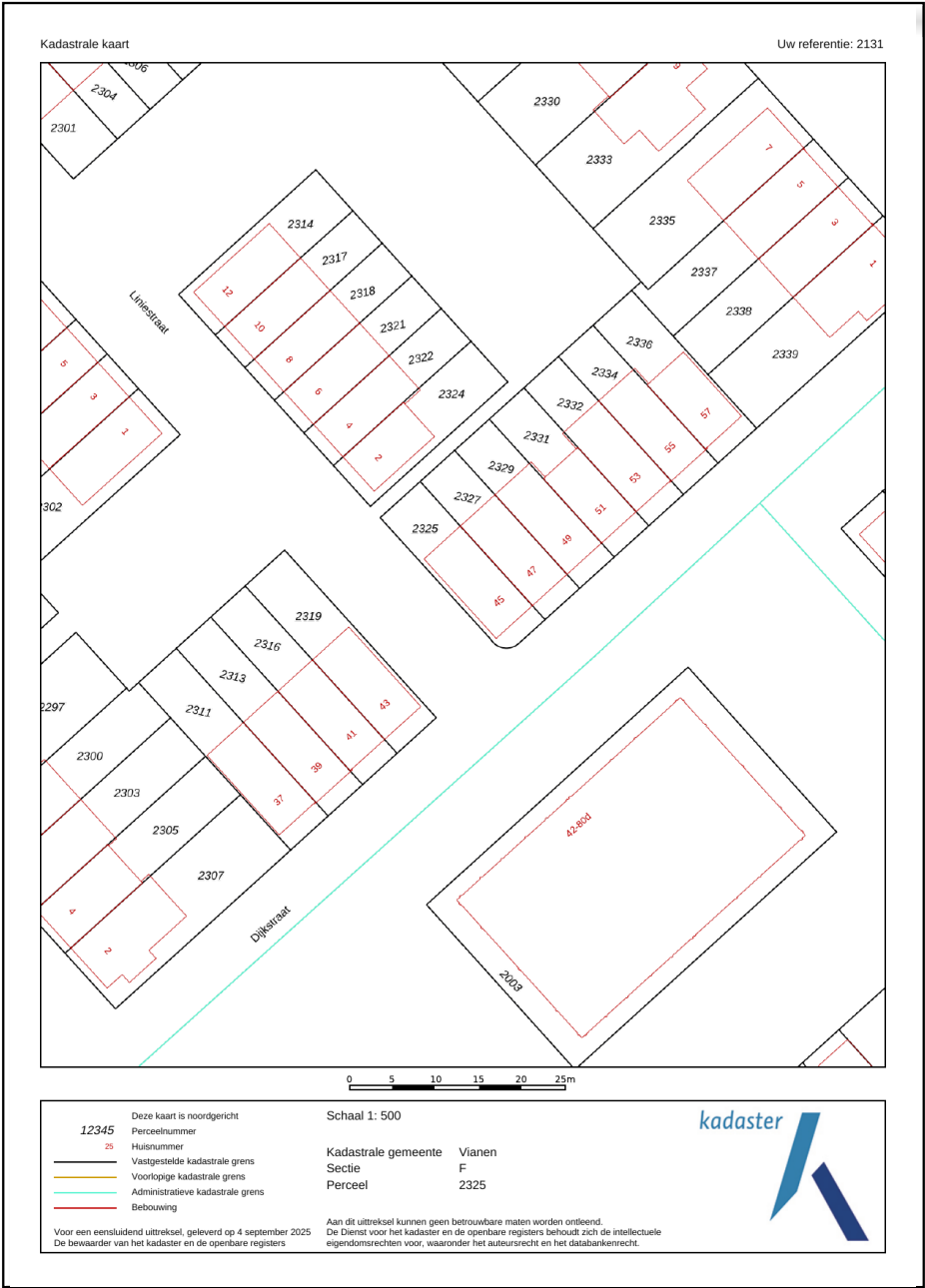
# PLATTEGROND

*Woning*

## Dijkstraat 45 - Hoef en Haag Situatie



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



### 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://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.

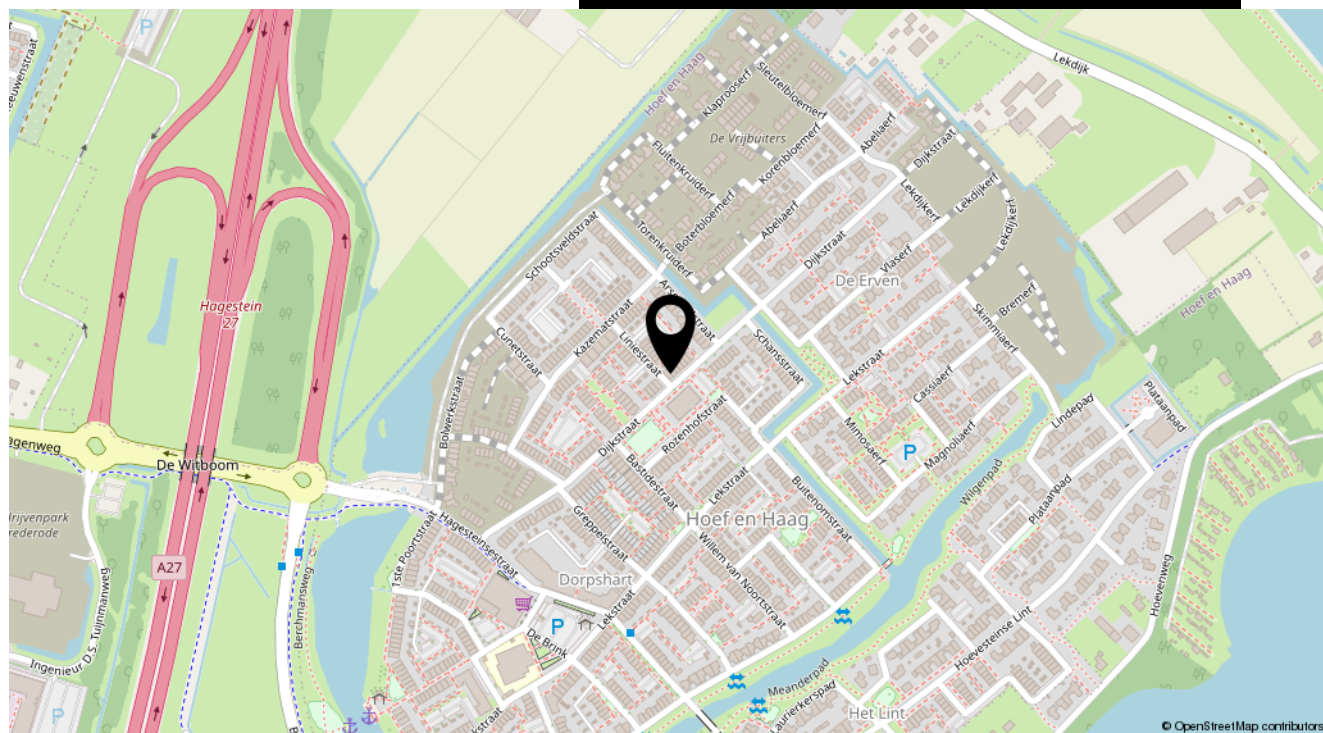
Gemeente Vianen  
Sectie | Perceel F | 2325  
Eigendom Volle eigendom

**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*

**D**e 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 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](mailto: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,

*Leroy Oostinjen*



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