

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



Vraagprijs € 595.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Rozenhofstraat 1
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	2022
Woonoppervlakte	124 m ²
Woonkamer	36 m ²
Perceeloppervlakte	121 m ²
Inhoud	465 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Deze moderne eindwoning biedt alles wat je van een nieuwbouwwoning mag verwachten, en meer. De royale woonkamer van ca. 36 m² is dankzij een uitbouw van 2,4 meter aan de achterzijde bijzonder ruim en licht. Op iedere woonlaag is vloerverwarming én vloerkoeling aanwezig, zodat je het hele jaar door op een prettige temperatuur woont. De 9 zonnepanelen, houten kozijnen met HR+++ glas en de volledig gasloze installatie zorgen voor een energielabel A+++ en structureel lage woonlasten. Daar komt bij dat de afwerking door de gehele woning op hoog niveau is: gladde wanden en plafonds, strakke pvc-vloer en een moderne keuken en badkamer die direct naar wens zijn.

De woning is gelegen in het dorpshart van Hoef en Haag, waar rust, groen en voorzieningen op prettige wijze samenkomen. In de directe omgeving vind je een gezondheidscentrum, basisschool, kinderopvang, kapper en een ruim assortiment supermarkt. Voor ontspanning en recreatie wandel je binnen enkele minuten naar de Plas van Everstein, het Hagesteinse Bos of de uiterwaarden van de Lek. Het centrum van Vianen met winkels, cafés en terrassen ligt op korte afstand. Via de A27 en A2 ben je snel onderweg richting Utrecht en Den Bosch.

Begane grond:

Via de entreehal, voorzien van een modern toilet en meterkast, bereik je de ruime woonkamer van ca. 36 m². Door een uitbouw van 2,4 meter aan de achterzijde is er volop ruimte voor zowel een royale zit- als eethoek. De afwerking is strak: gladde wanden en plafonds, een stijlvolle pvc-vloer en een schuifpui die de woonkamer naadloos verbindt met de achtertuin. Het geheel oogt licht, open en uitnodigend.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken van ca. 8 m², uitgevoerd in een dubbele wandopstelling. Aan één zijde vind je een vaatwasser, een spoelbak met Quooker en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, aangevuld met ruime werk- en kastruimte. Aan de andere zijde zijn een koel-/vriescombinatie, combi-oven en extra werkblad ondergebracht. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk ca. 12, 10 en 7 m², allen met grote raampartijen die voor een lichte en aangename sfeer zorgen. De afwerking sluit naadloos aan op de begane grond: gladde wanden en plafonds door de gehele verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over



“
Via de entreehal, voorzien van een modern toilet en meterkast, bereik je de ruime woonkamer van ca. 36 m².

BIJZONDERHEDEN

De moderne badkamer van ca. 5 m² is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een inloofdouche, toilet, wastafelmeubel, elektrische designradiator en een raampartij voor natuurlijk licht.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een multifunctionele ruimte van ca. 23 m² bevindt met een nokhoogte van ca. 3,9 meter. Dankzij het dakraam aan de achterzijde en de ruime afmetingen biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden om één grote of twee volwaardige (slaap)kamers te realiseren. De technische ruimte herbergt de warmtepomp, de WTW-unit, de omvormer van de zonnepanelen en aansluitingen voor witgoed. Achter de knieschotten is bovendien extra opbergruimte beschikbaar.

Tuin:

De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui vanuit de woonkamer én via het achterom. Met een diepte van ca. 9 meter is er voldoende ruimte voor een terras en groen. De noordoostelijke ligging zorgt ervoor dat je in de ochtend en middag van de zon geniet, terwijl de tuin in de warme avonden aangenaam koel blijft. Ook beschik je over een eigen achterom, wat de tuin goed bereikbaar maakt en het dagelijks gebruik een stuk praktischer.

Bijzonderheden:

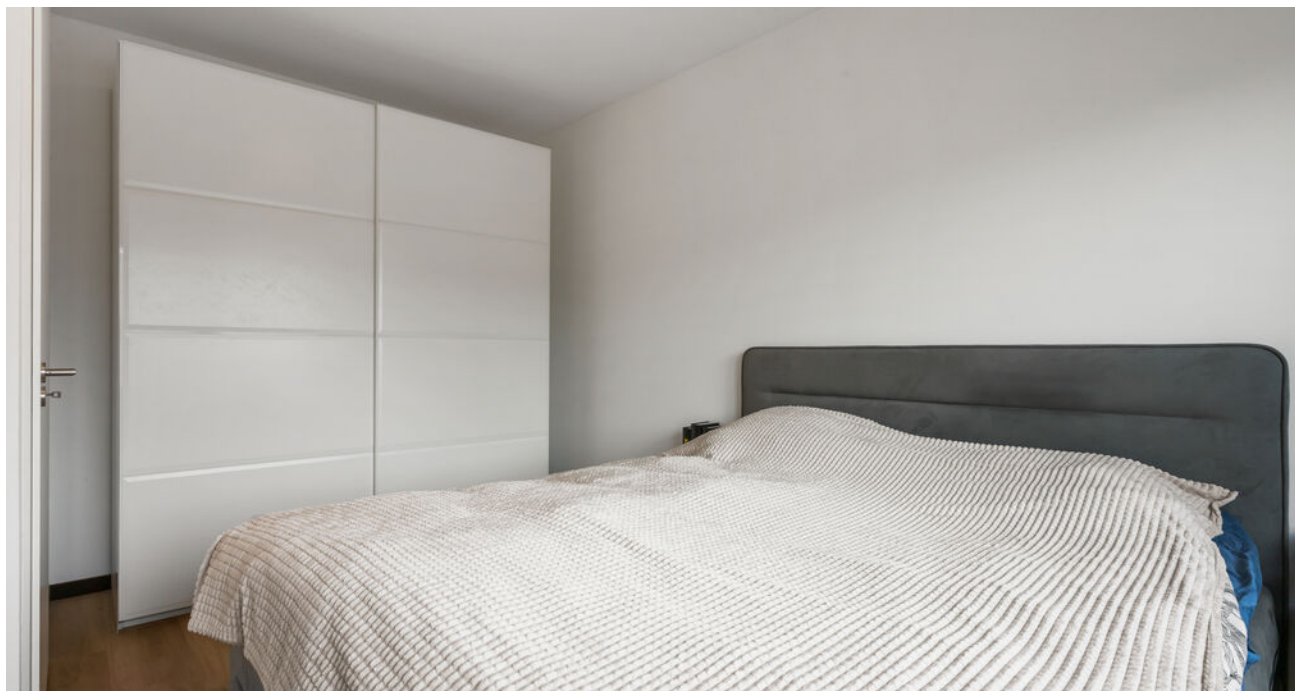
- Royale woonkamer van ca. 36 m² met 2,4 meter uitbouw aan de achterzijde;
- Vloerverwarming én vloerkoeling op iedere woonlaag;
- 9 zonnepanelen aanwezig, volledig gasloos en energielabel A+++;
- Houten kozijnen met HR+++ glas;
- Uitstekend geïsoleerd met WTW-ventilatie en warmtepomp;
- Tweede verdieping van ca. 23 m² met volop mogelijkheden.

Aanvaarding: In overleg
Energietabel: A+++

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.



Eindwoning uit 2022 met een royale woonkamer en strakke afwerking door de gehele woning.



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

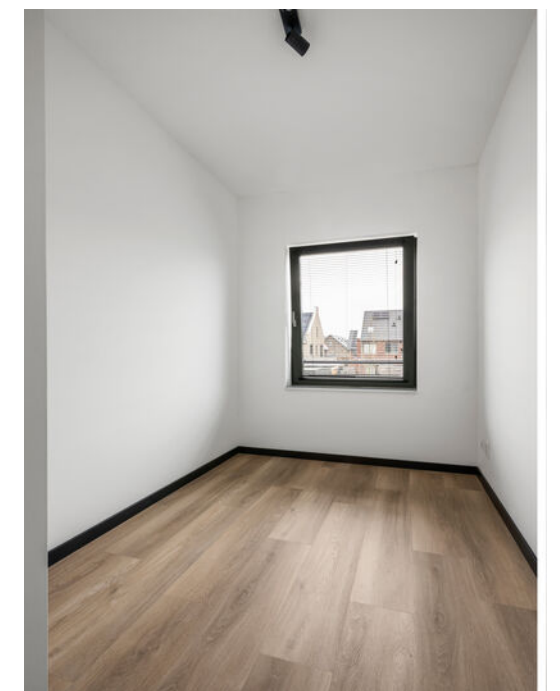
*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

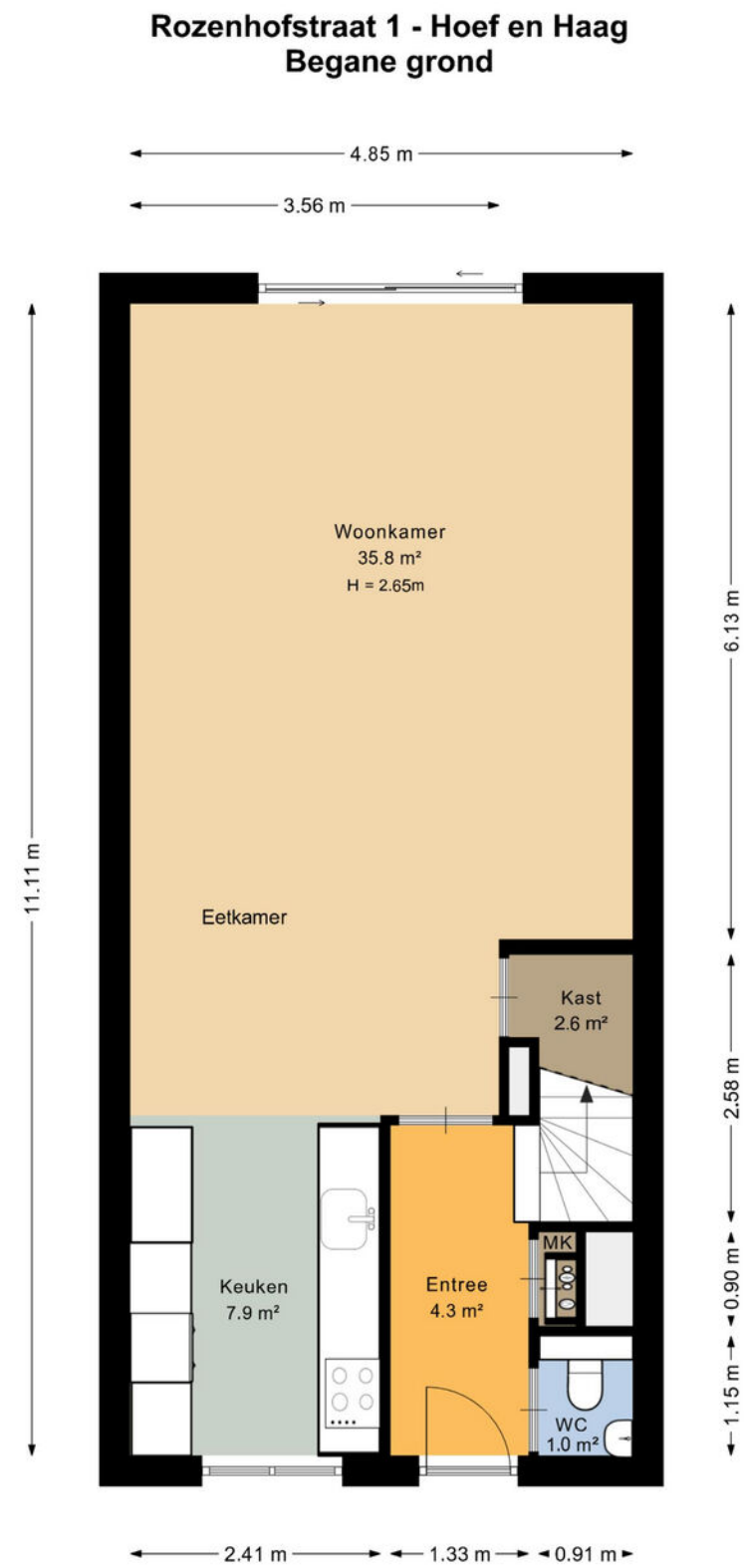
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	elektrische boiler eigendom





PLATTEGROND

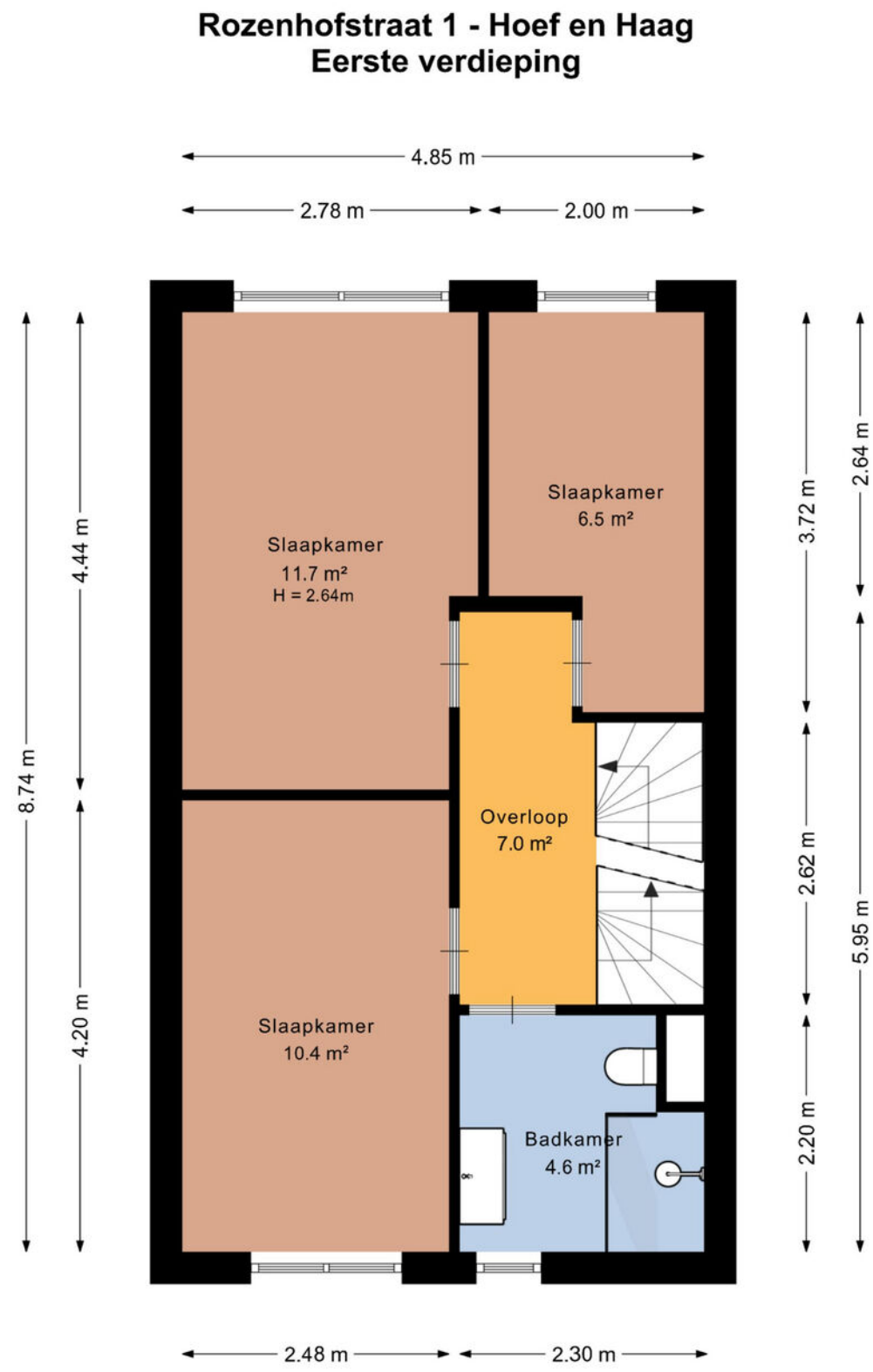
Woning



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

PLATTEGROND

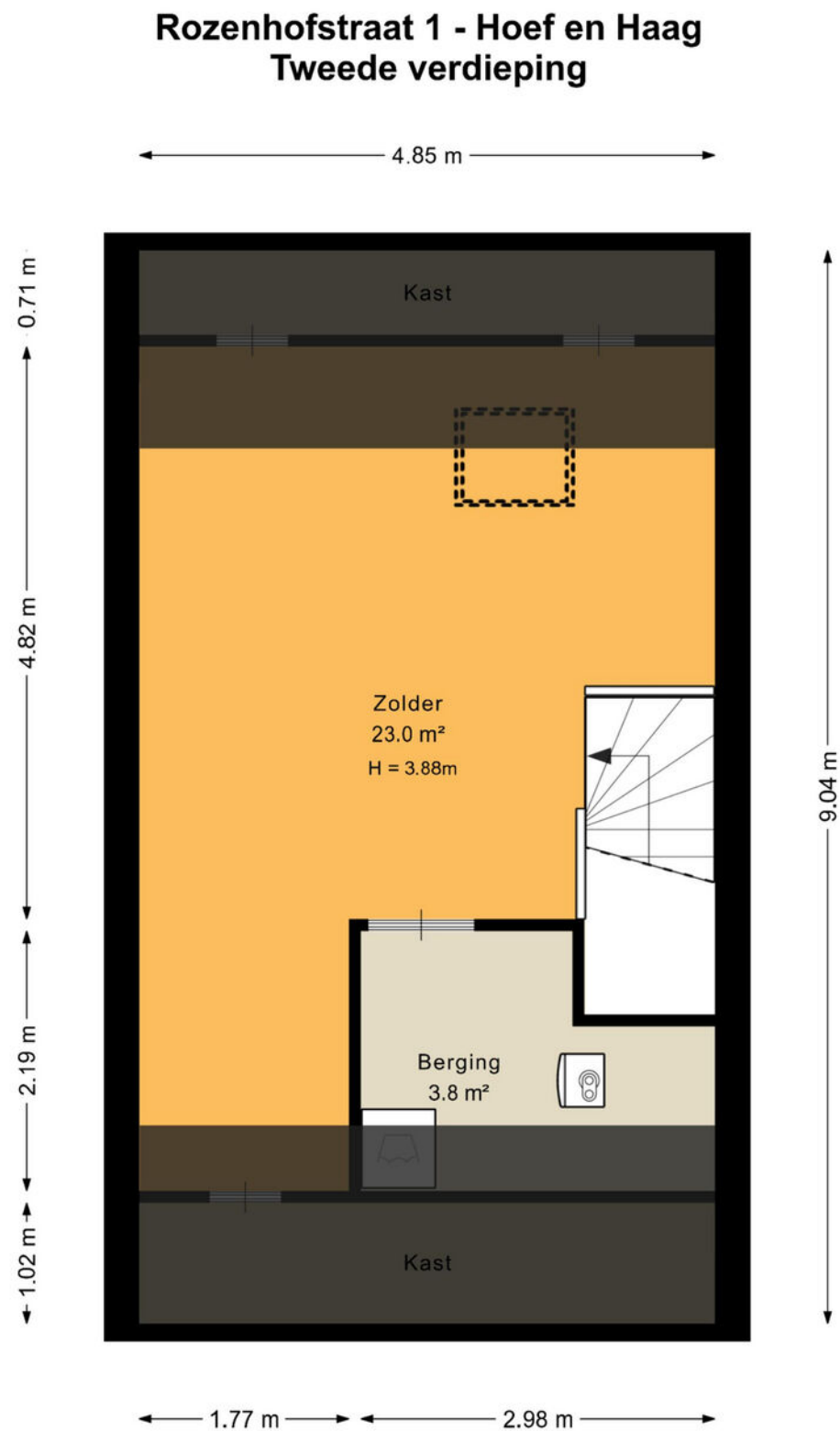
Woning



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

PLATTEGROND

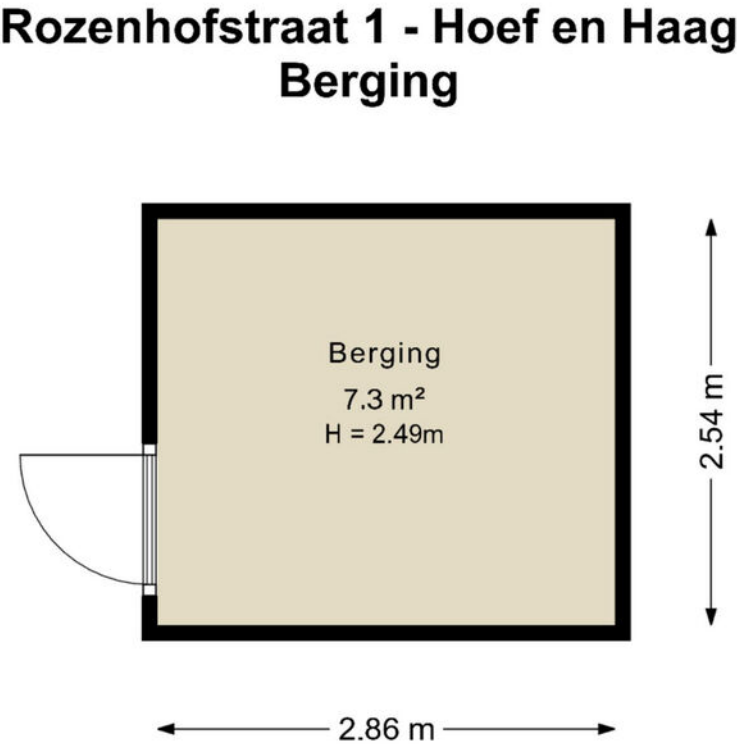
Woning



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

PLATTEGROND

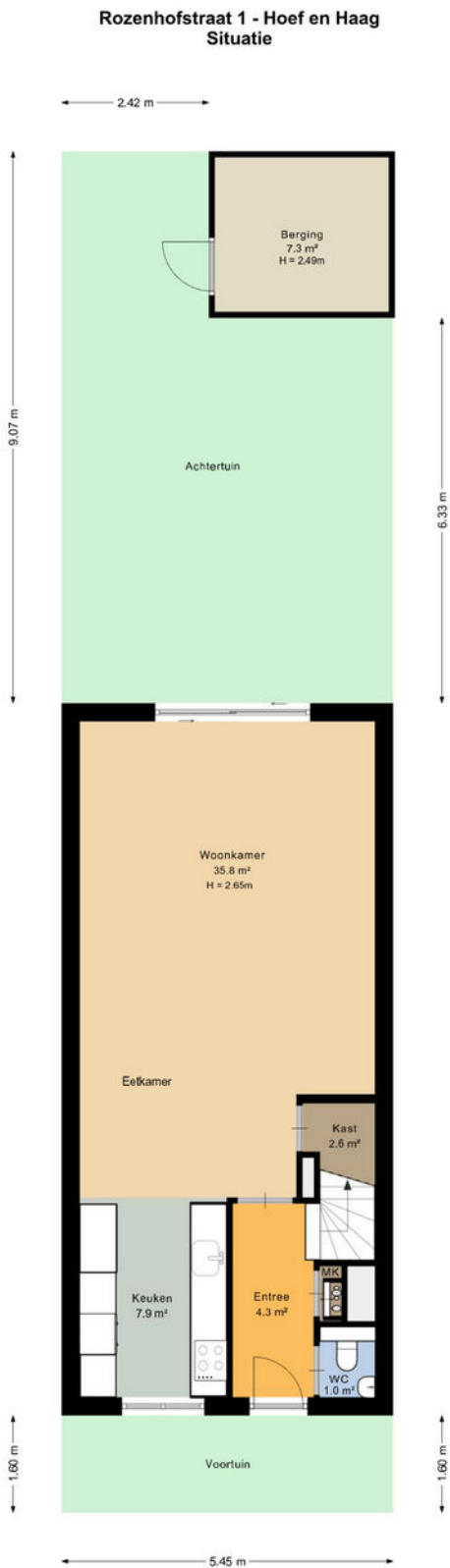
Woning



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

PLATTEGROND

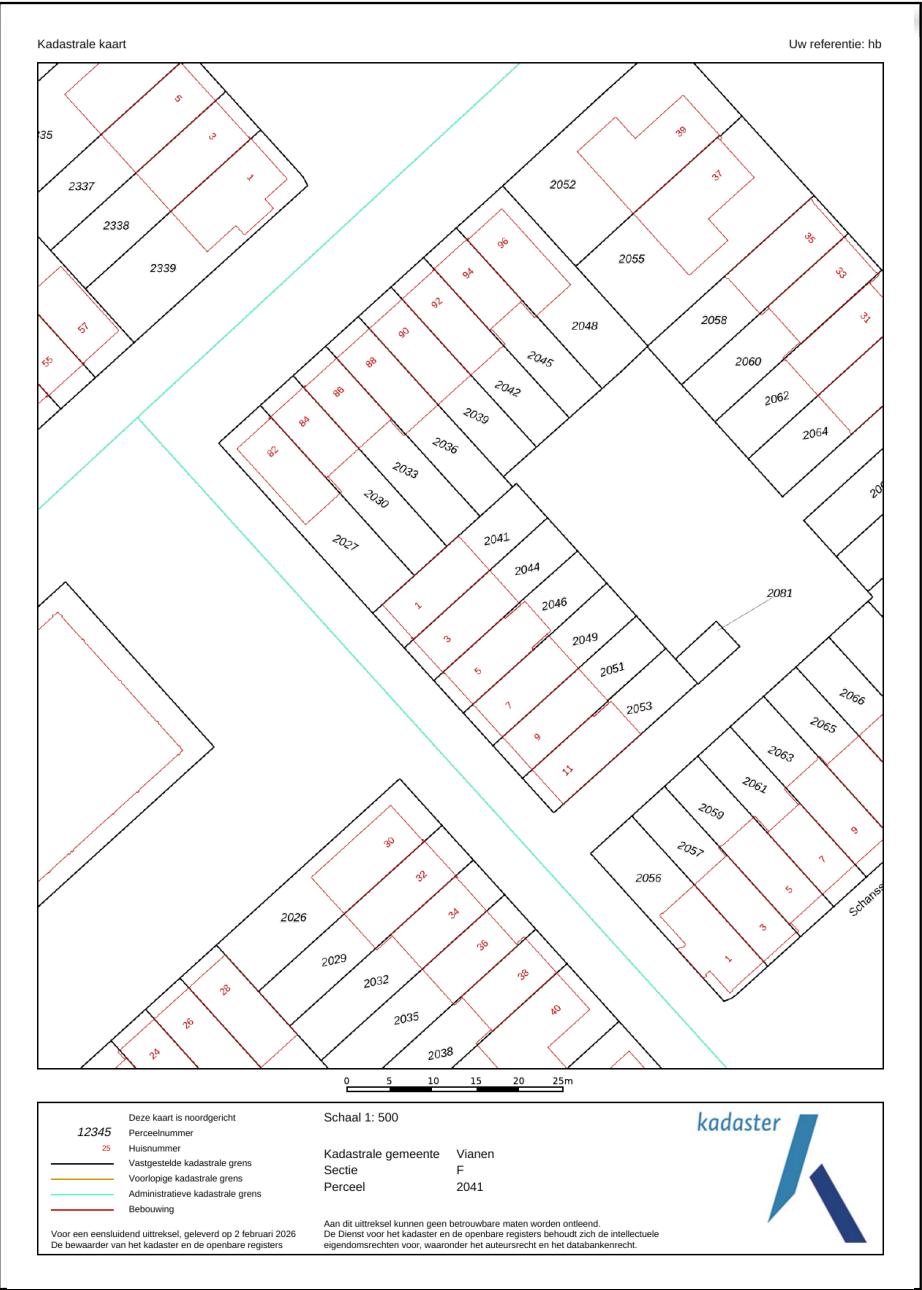
Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen
F | 2041
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'.

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 aankoop prijs 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.

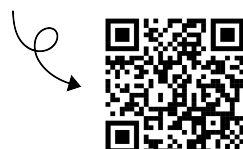
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

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.

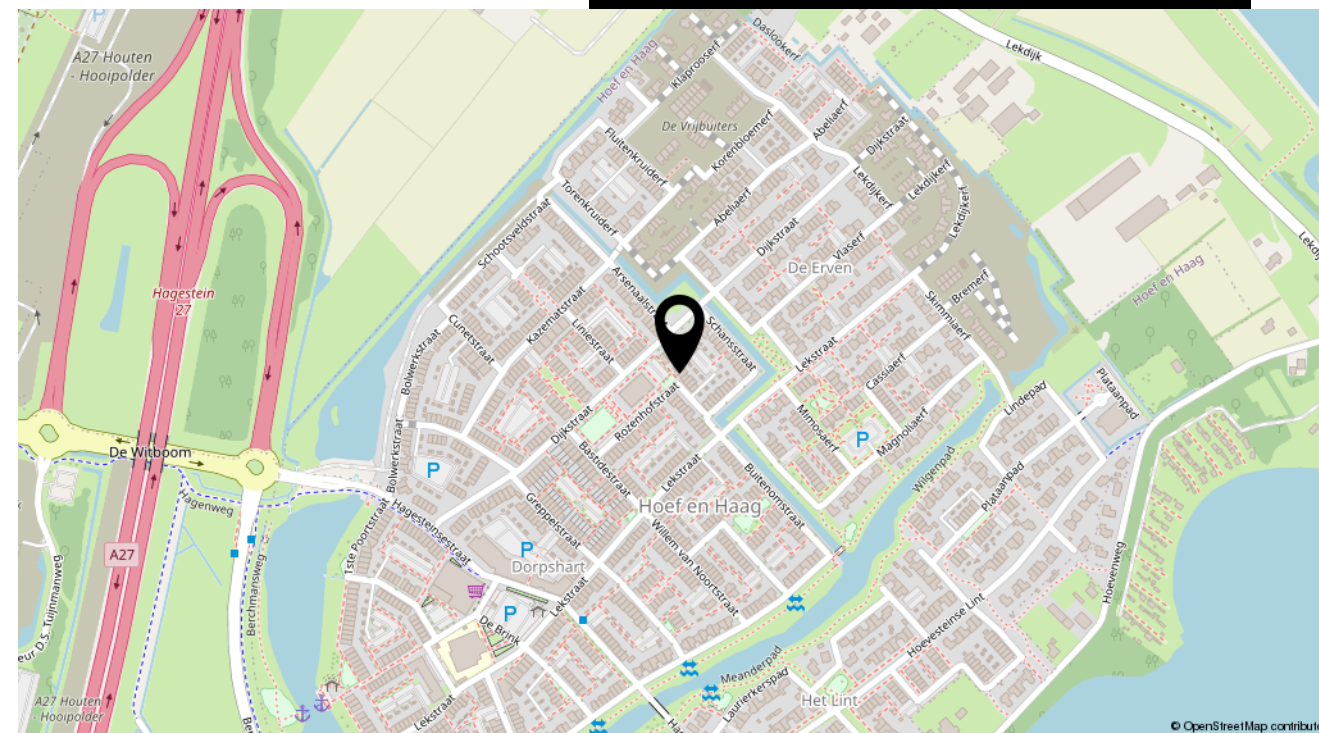
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hoef en Haag is een 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,
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