

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



Vraagprijs € 595.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Otto van Asperenstraat 14  
Hoef En Haag



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. 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	2019
Woonoppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Woonkamer	38 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Inhoud	523 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*

Wil je een instapklare woning in het dorpshart van Hoef en Haag? Kom dan snel kijken!

Deze hoogwaardig afgewerkte, karakteristieke tussenwoning is gelegen in het gezellige Dorpshart van Hoef en Haag. De locatie is ideaal: de supermarkt en basisschool liggen om de hoek! De recreatieplas van Everstein, het Hagesteinse Bos en de uiterwaarden van de Lek zijn op slechts 5 minuten loopafstand te vinden. Daarnaast ligt het dorp op korte afstand van het centrum van Vianen, waar je gezellige winkels en terrassen kunt bezoeken. De uitvalswegen naar de A27 en A2 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 144 m<sup>2</sup>, verdeeld over 3 woonlagen, met een uitgebouwde woonkamer, 4 slaapkamers, een royale zolderverdieping en een tuin op het zuidwesten.

#### Indeling:

Begane grond: Via de ruime entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal. In de hal vind je de moderne toiletruimte v.v. vrijhangend toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde is de luxe uitgeruste keuken gelegen, voorzien van een wijnkoelkast, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast, vriezer, Quooker en vaatwasser. Middels openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping: Vanaf de overloop heb je toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom beschikt over een inloopkast. De moderne badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een 2e toilet, ruime inloopdouche en een groot wastafelmeubel.

Tweede verdieping: De royale zolderverdieping is te bereiken via een vaste open trap. Aan de voorzijde is een kamer gerealiseerd. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine/droger, de opstelling van de cv-ketel, mechanische installatie en omvormer. Ook is er voldoende ruimte om de was te drogen en/of te strijken. Tevens is op deze verdieping een extra slaapkamer van ca. 19 m<sup>2</sup> gemaakt, met over de hele breedte een dakkapel (kunststof). Door het realiseren van een vliering is er aan opbergruimte geen gebrek.



“  
Deze hoogwaardig afgewerkte, karakteristieke tussenwoning is gelegen in het gezellige Dorpshart van Hoef en Haag.

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

## Tuin:

De tuin is gelegen op het zuidwesten en is met zorg ontworpen en aangelegd. Aan de achterzijde bevindt zich nog een houten berging. Een groot parkeerplein is aan de achterzijde gelegen.

## Bijzonderheden:

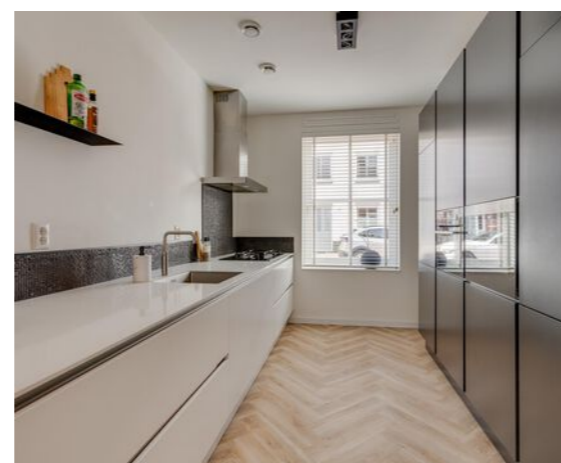
- Instapklare tussenwoning;
- Karakteristieke uitstraling met 4 slaapkamers;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Uitbouw begane grond en luxe open keuken;
- Royale zolderverdieping met dakkapel;
- 4 zonnepanelen.

Energielabel: A

Aanvaarding: In overleg

Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

**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.



“

Aan de voorzijde is de luxe uitgeruste keuken gelegen, voorzien van diverse inbouwapparatuur.



# 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*





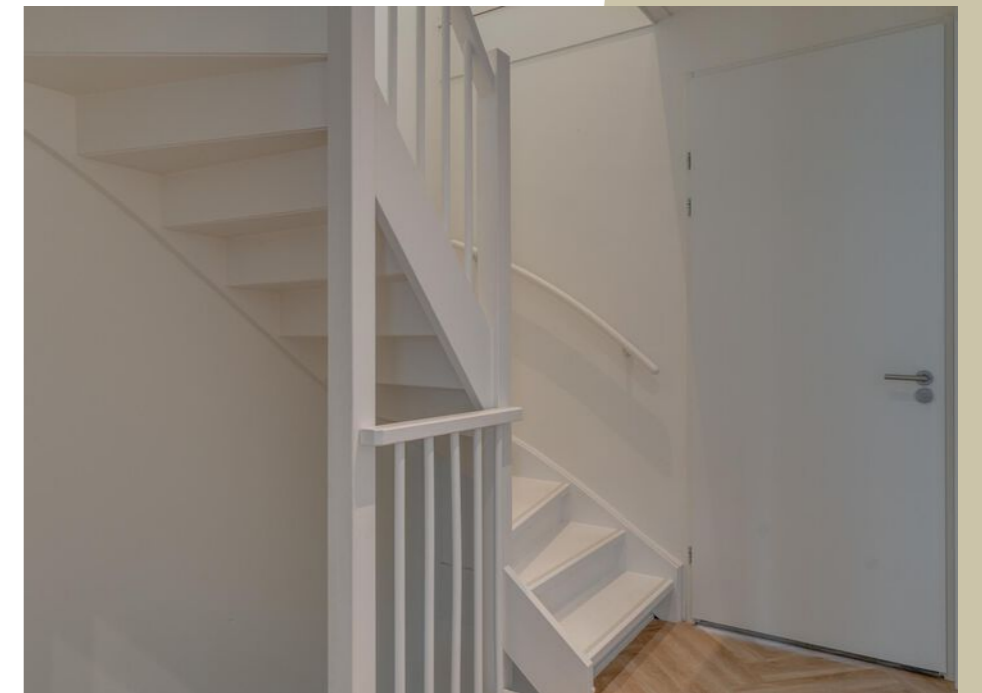
## KENMERKEN

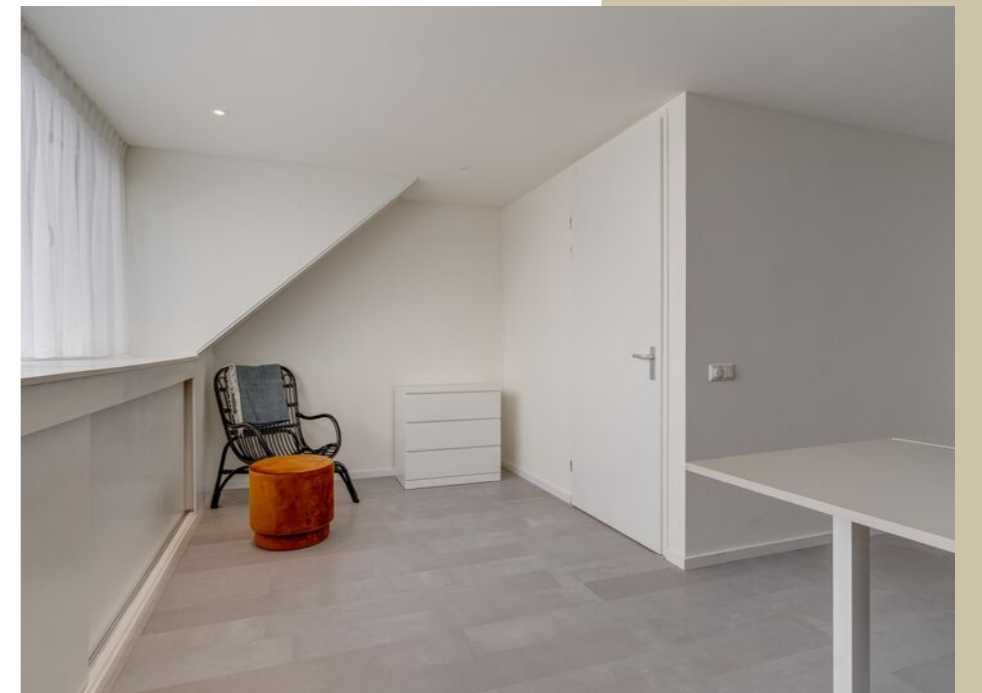
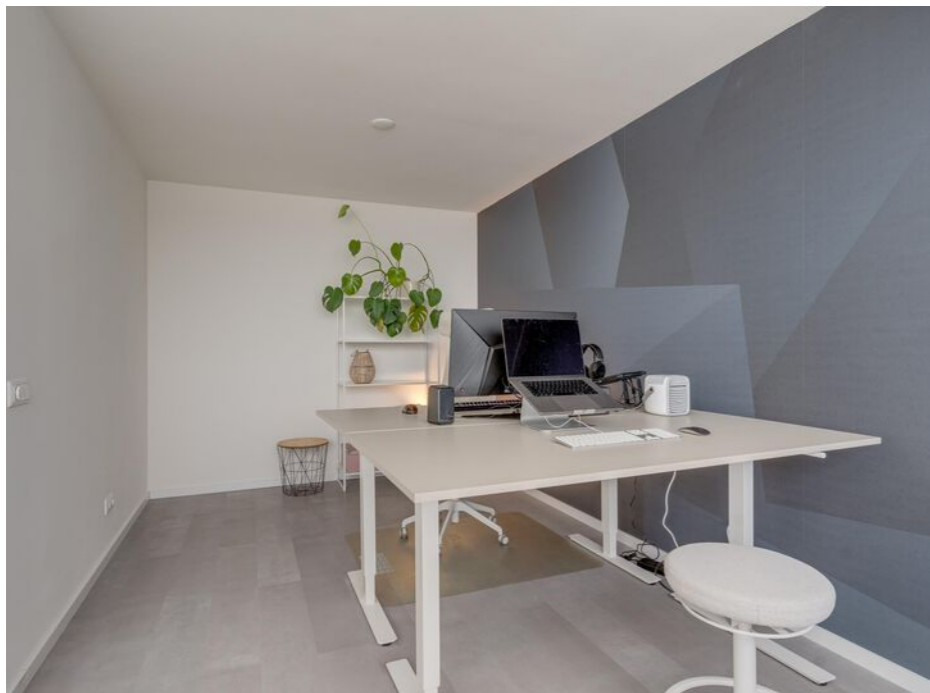
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel











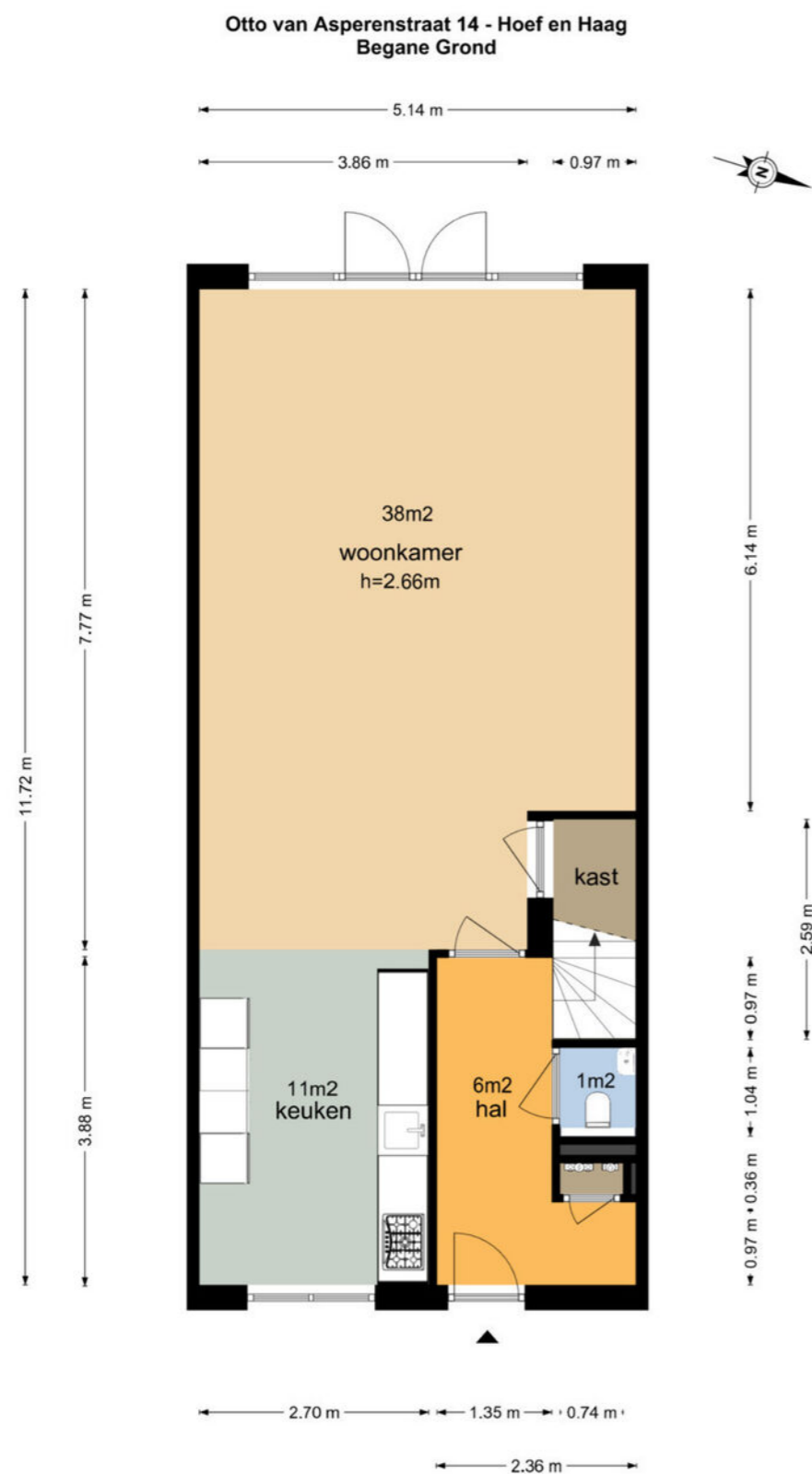






# PLATTEGROND

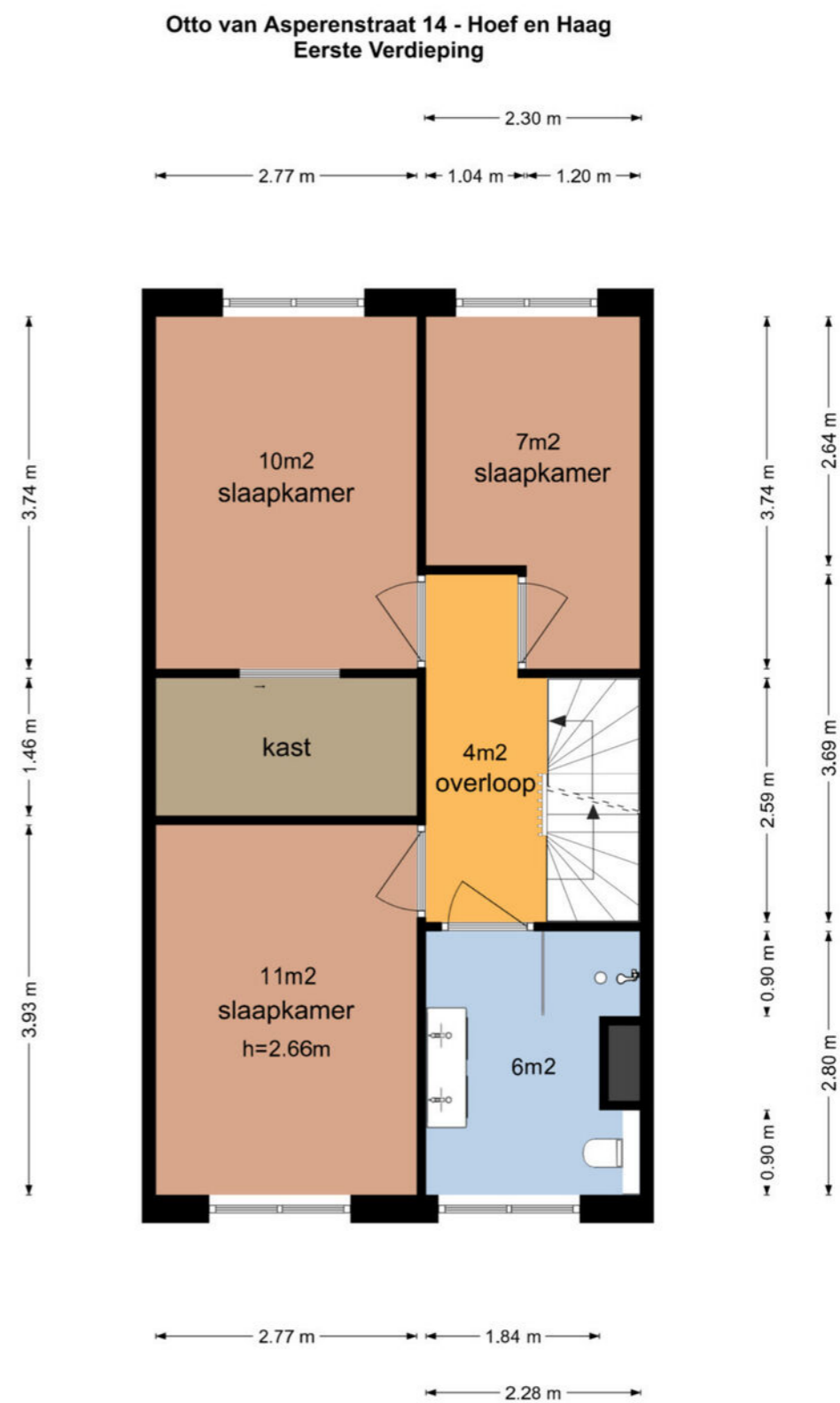
*Woning*



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

# PLATTEGROND

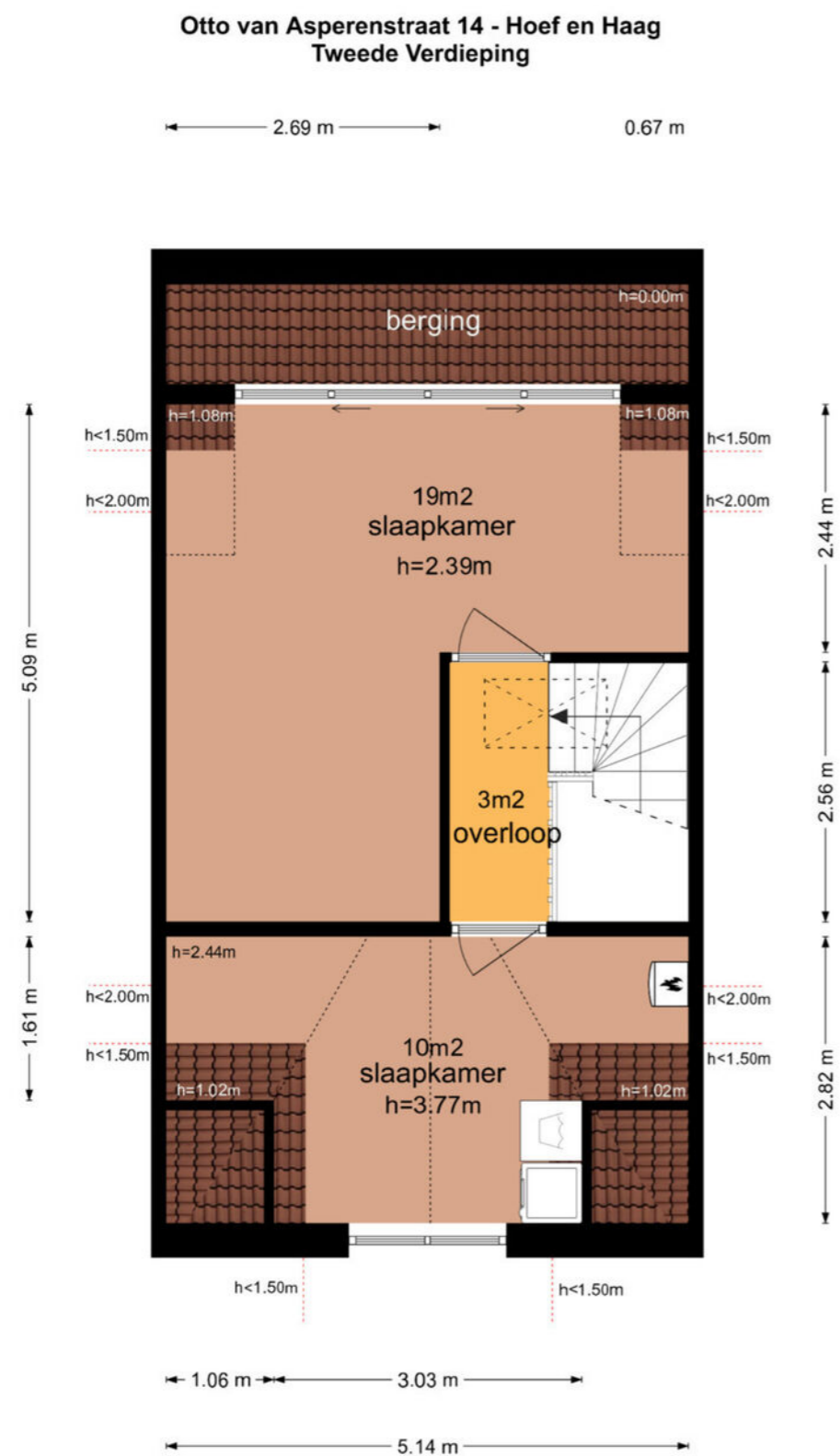
*Woning*



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

# PLATTEGROND

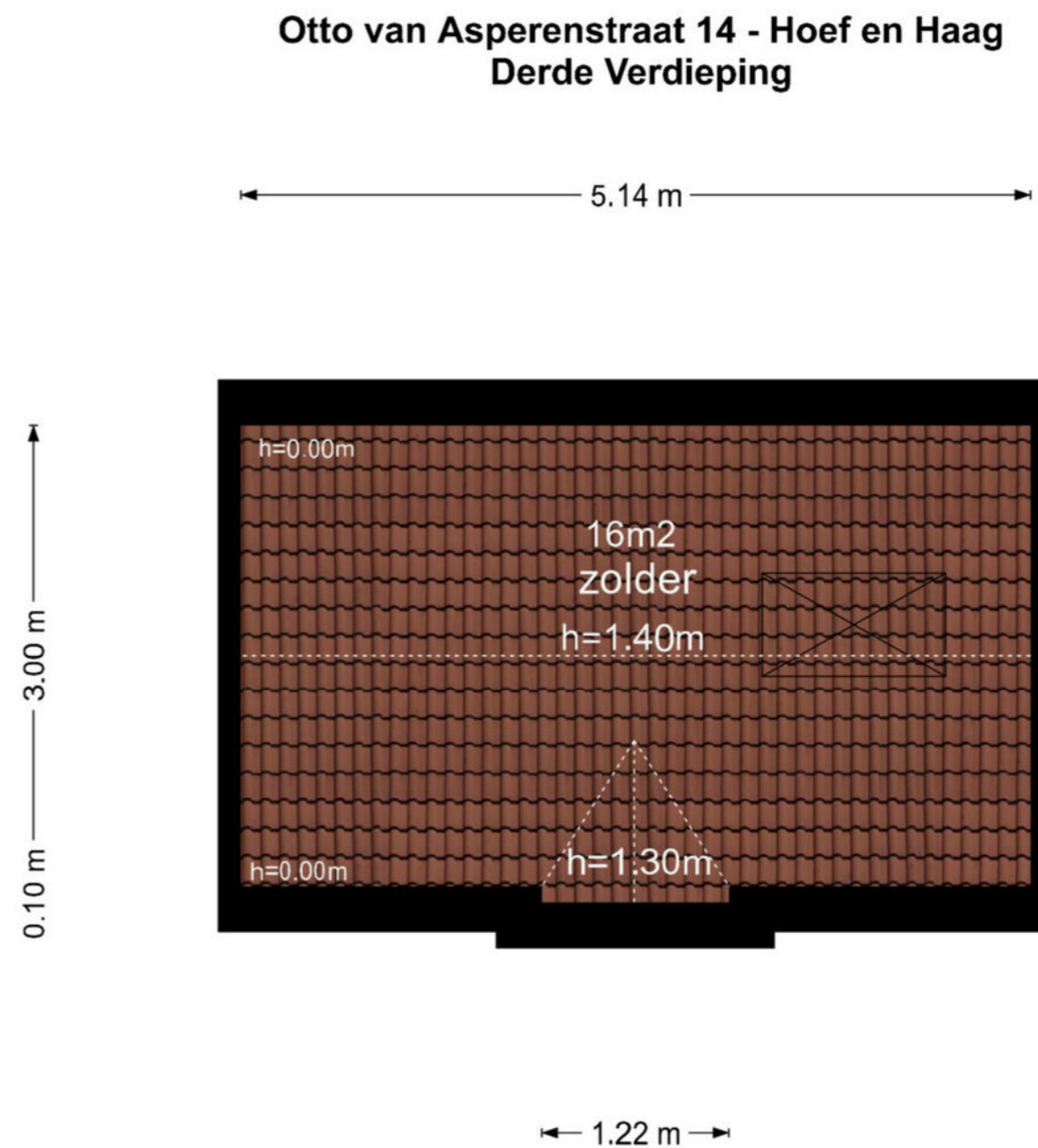
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*

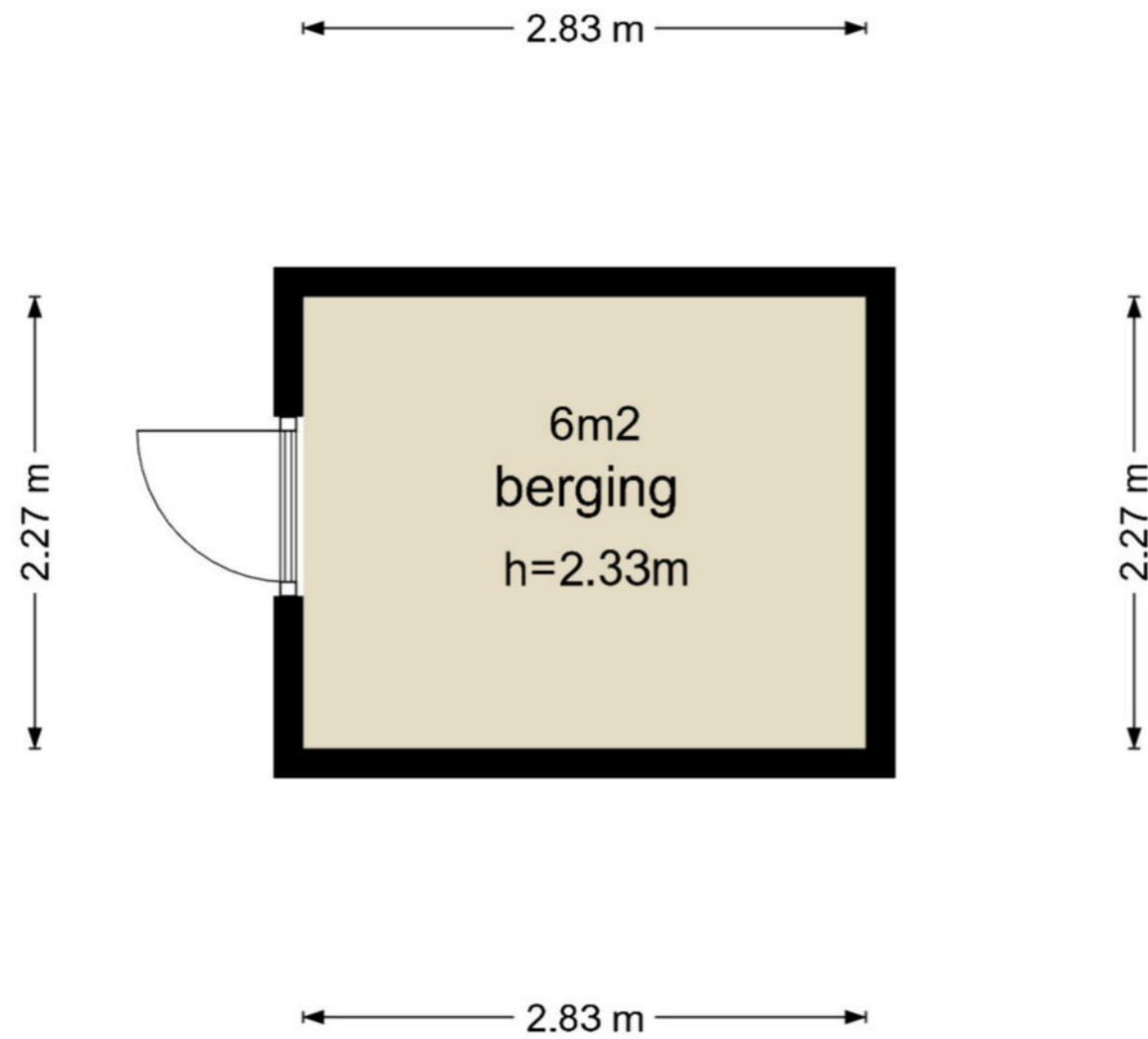


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Otto van Asperenstraat 14 - Hoef en Haag Berging

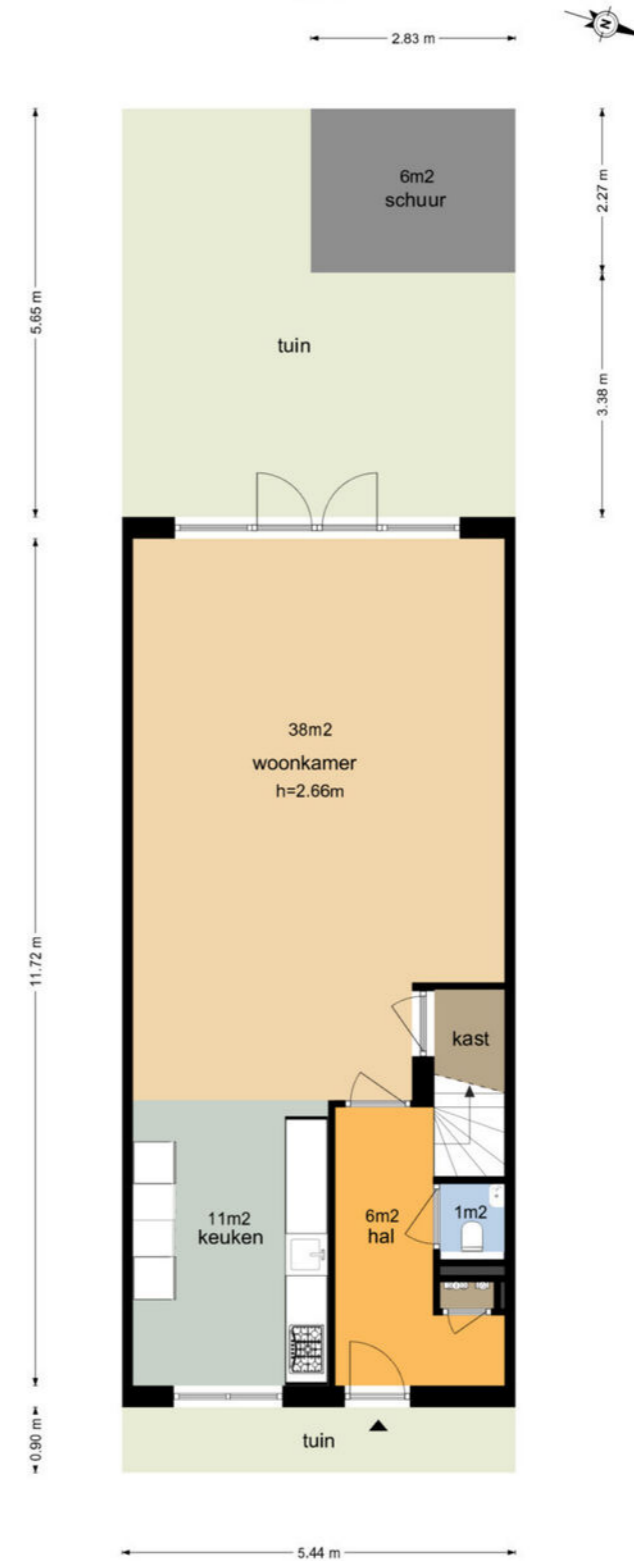


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

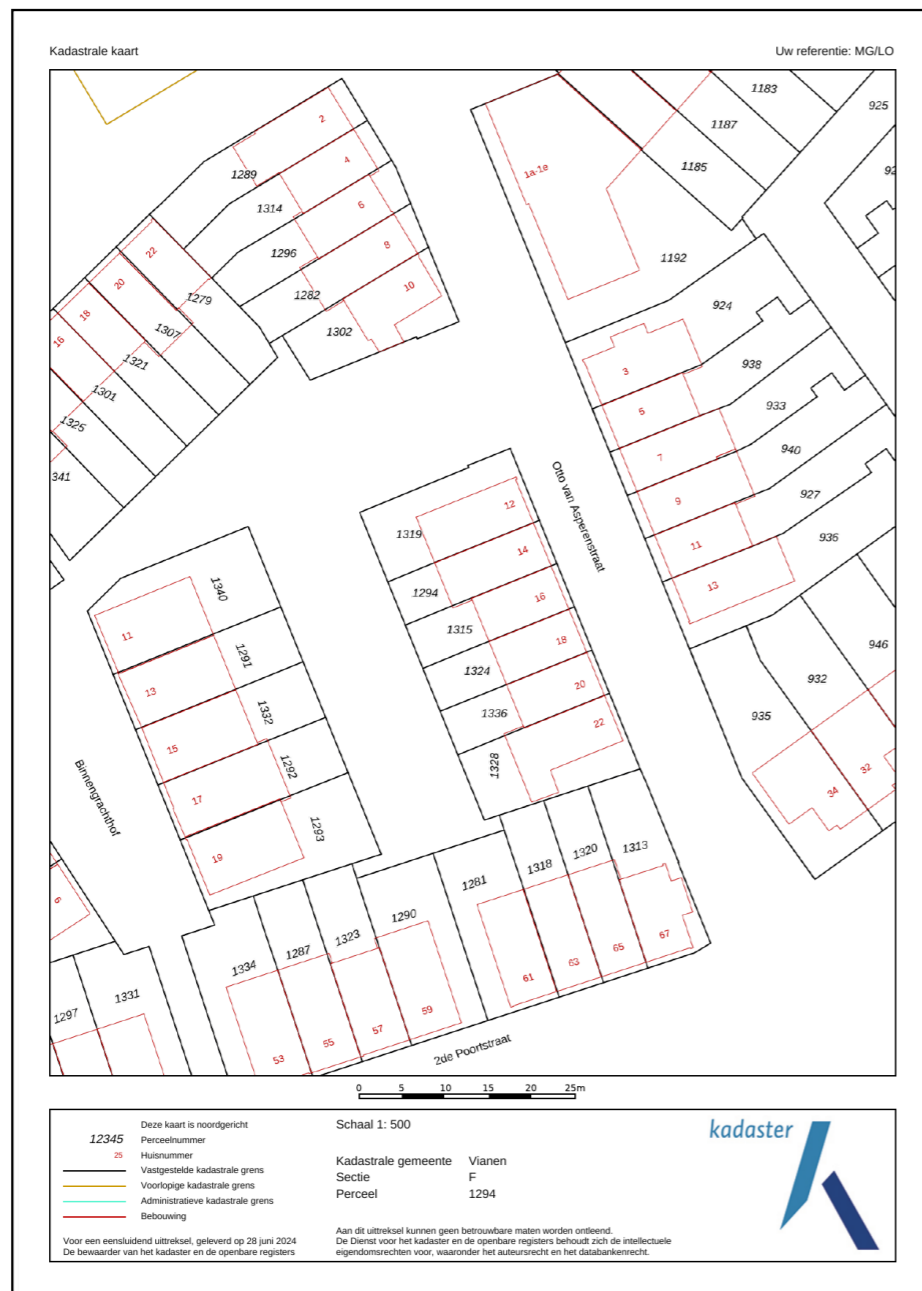
*Woning*

## Otto van Asperenstraat 14 - 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





Gemeente Vianen  
 Sectie | Perceel F | 1294  
 Eigendom Volle 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.

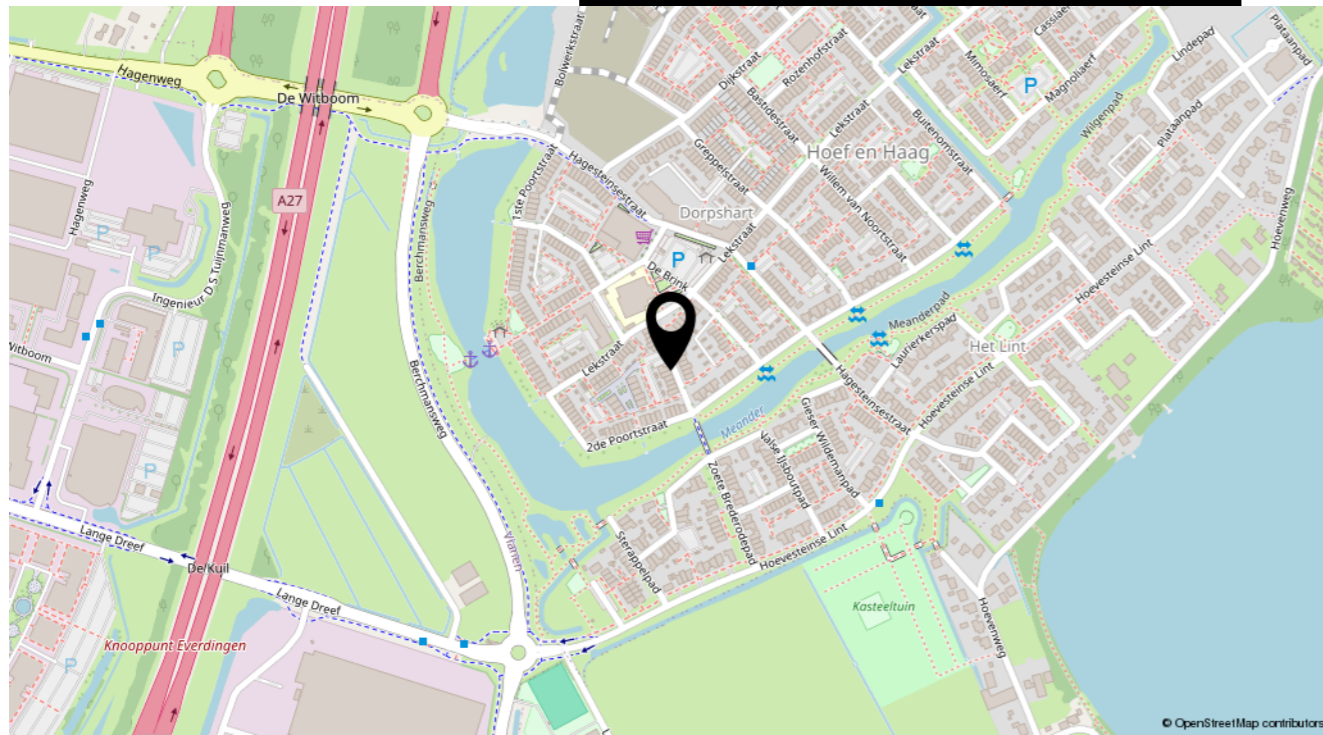
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

Hoef en Haag ademt een gemeenschapsgevoel, waar bewoners zich snel thuis voelen. In Het Dorpshart is het gezellig druk. Hier woon je rondom de Brink, het hart van de wijk. Je loopt zo even naar De Keuken van Hoef en Haag voor een kop koffie op het terras of je doet je dagelijkse boodschappen. In een paar minuten wandel je naar het water waar je kan suppen, kanoën of gewoon genieten van de zon. De straten van Het Dorpshart zijn autoluw en knus met gezellige hofjes. 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. De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Utrecht en Den Bosch gemakkelijk bereikbaar zijn



## 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 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



### *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)

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