

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



Vraagprijs € 600.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Waterputhof 27
Hoef En Haag



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij 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	2020
Woonoppervlakte	123 m ²
Woonkamer en keuken	39 m ²
Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	461 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING



Deze moderne en energieneutrale hoekwoning ligt in het geliefde nieuwe dorp Hoef en Haag, in de wijk "Het Dorpshart". De woning is volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er een warmtepomp en zijn er in totaal 16 zonnepanelen op de daken geïnstalleerd, wat bijdraagt aan de duurzaamheid van de woning. Deze woning biedt een comfortabele en moderne leefruimte, ideaal voor gezinnen en liefhebbers van een duurzame woonstijl. De woning ligt aan een rustig, autovrij plein waar kinderen vrij kunnen spelen en bewoners samen kunnen komen.

Ligging en omgeving: Hoef en Haag biedt een rustige en groene woonomgeving met diverse voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, cafetaria, basisschool, kinderopvang, lunchroom, kapper en een grote supermarkt. 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 gezellige winkels en terrassen bezocht kunnen worden. De uitvalswegen naar de A27 en A2 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

Bouwjaar: 2020. Woonoppervlakte: circa 123 m². Inhoud: circa 461 m³. Perceeloppervlakte: 205 m².

Indeling

Begane grond:

Via de zogenoemde "Delftse stoep" betreed je de woning via de ontvangsthal met meterkast (inclusief glasvezel), garderoberuimte, toiletruimte (met fontein) en trapopgang. De hoge deur geeft toegang tot de gecombineerde leefruimte met een keuken aan de voorzijde, die veel lichtinval heeft dankzij een erker aan de zijgevel, en een tuingerichte woonkamer. De keuken is in twee delen geplaatst. Het hoge gedeelte is ingericht met kasten, lades, een combi-stoomoven (op hoogte) en een koel-/vriescombinatie. Het lage deel heeft een composieten werkblad met brede lades, een 4-pits inductiekookplaat, een zwarte afzuigkap, vaatwasser en Quooker (kokendwaterkraan). De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trap-/bergkast en veel lichtinval door de erker en de schuifpui naar de tuin.



De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trap-/bergkast en veel lichtinval door de erker en de schuifpui naar de tuin.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop bereik je de slaapkamers en de badkamer. Er zijn drie slaapkamers van respectievelijk 15, 11 en 8 m², met veel lichtinval en privacy dankzij de hoekligging en het vrije uitzicht over groen en water. De badkamer is voorzien van een inloepdouche met zowel een hand- als regendouche en een drain. Een breed wastafelmeubel met verticale lades, twee wastafels, een brede spiegel met verlichting, een tweede toilet, een designradiator, drie stroompunten en vloerverwarming maken de badkamer compleet. De badkamer kan zowel mechanisch als natuurlijk worden geventileerd. Deze verdieping is eveneens geheel voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Deze verdieping biedt een royale ruimte van 20 m² met een Velux-dakraam, ideaal te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer(s). Daarnaast is er een aparte technische-/wasruimte met de omvormer voor de zonnepanelen en de warmte-terugwin-unit. De tweede verdieping beschikt over veel bergruimte, met aan drie zijden knieschotten.

Achtertuintuin op het noordwesten:

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin, grotendeels omringd door een karakteristieke Delftse stoep. De achtertuin is bereikbaar via: 1) een achterom, 2) de zijgevel van de woning, of 3) de kunststof schuifpui met hor (2023) vanuit de woonkamer. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een groot terras met groene borders, vaste beplanting en een grasveld. Verder biedt de achtertuin voldoende ruimte voor een eettafel en loungeset. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra. Op de achtergevel van de woning is een buitenkraan bevestigd en zijn diverse stroompunten aanwezig. Vanuit de achtertuin is een ruim parkeerterrein bereikbaar.



“
Begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming

BIJZONDERHEDEN

Woning

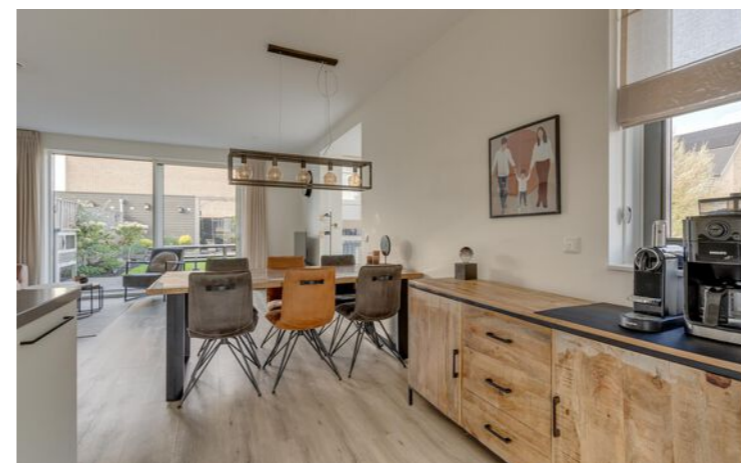
Bijzonderheden:

- Lucht-water-warmtepomp met 200-liter boiler op zolder.
- Warmte-terugwin-unit en mechanische ventilatie.
- Elektrische rolluiken op de eerste en tweede woonlaag (ook via app te bedienen).
- Alle paneeldeuren zijn van plafond tot plint geplaatst.
- Alle kozijnen zijn van hardhout.
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van een PVC-vloer met hoge plinten.
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming.
- In totaal 16 zonnepanelen (2020).
- Woning voorzien van hardhouten kozijnen met triple glas / HR+++.
- Meterkast met 13 groepen en glasvezel voor snel internet.
- Onderhoud van mechanische ventilatie en warmte-terugwin-unit uitgevoerd.
- 8 jaar garantie op de keukenapparatuur vanaf aanschaf.
- Glasplaat van inductiekookplaat is in september 2024 vervangen.
- Alle woonlagen voorzien van aansluitpunten geschikt voor telefoon/data.

Aanvaarding: In overleg
Energie label: A

Interesse in dit huis? Schakel direct een eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving vindt u 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.



“

Deze woning biedt een comfortabele en moderne leefruimte, ideaal voor gezinnen en liefhebbers van een duurzame woonstijl.



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

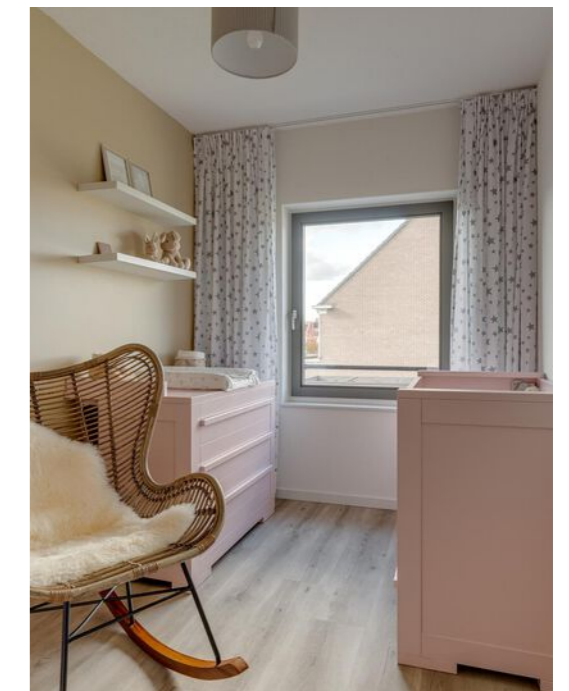
*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warmwater	elektrische boiler eigendom











PLATTEGROND

Woning

Waterputhof 27 - Hoef en Haag
Begane Grond

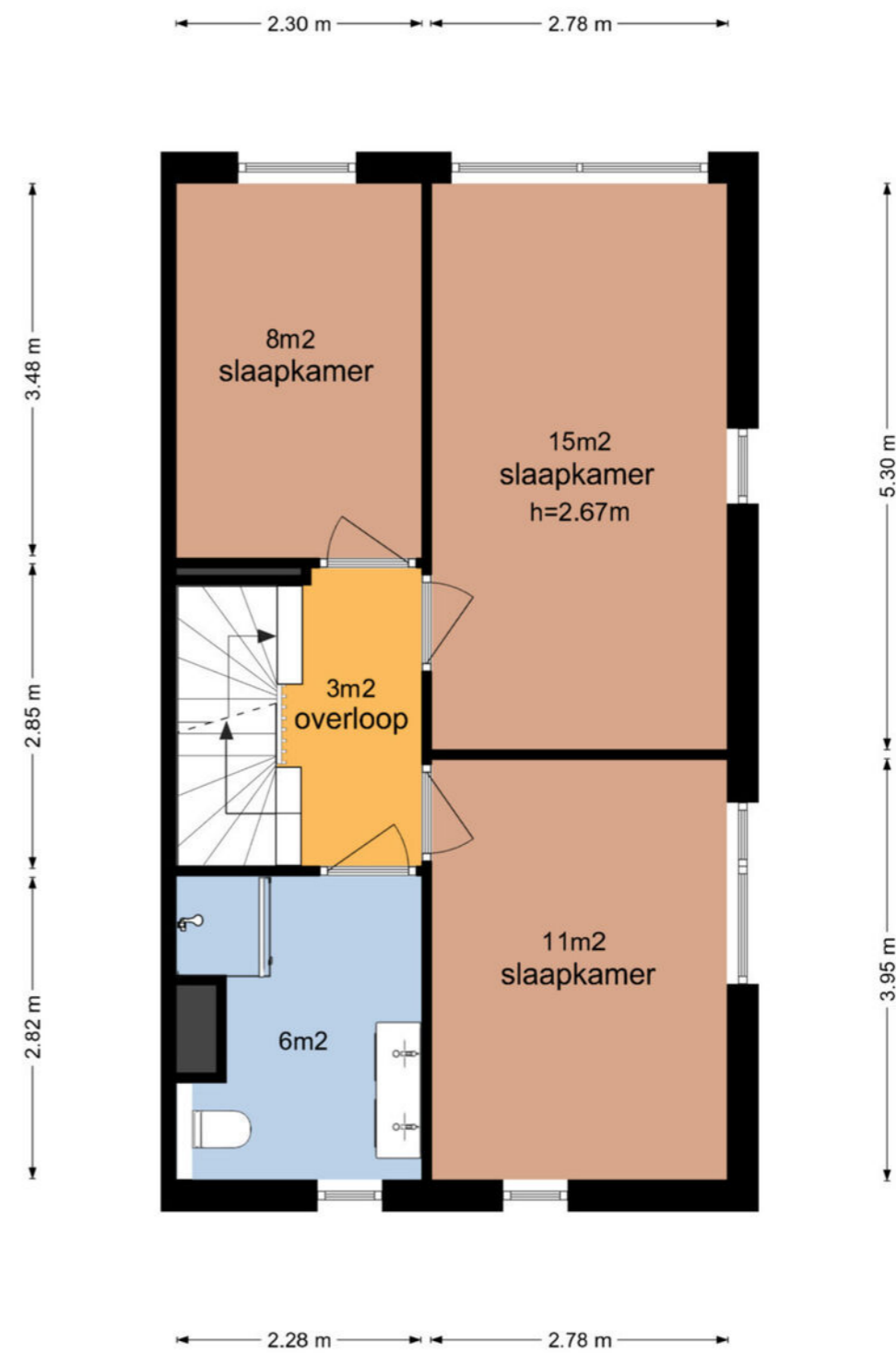


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

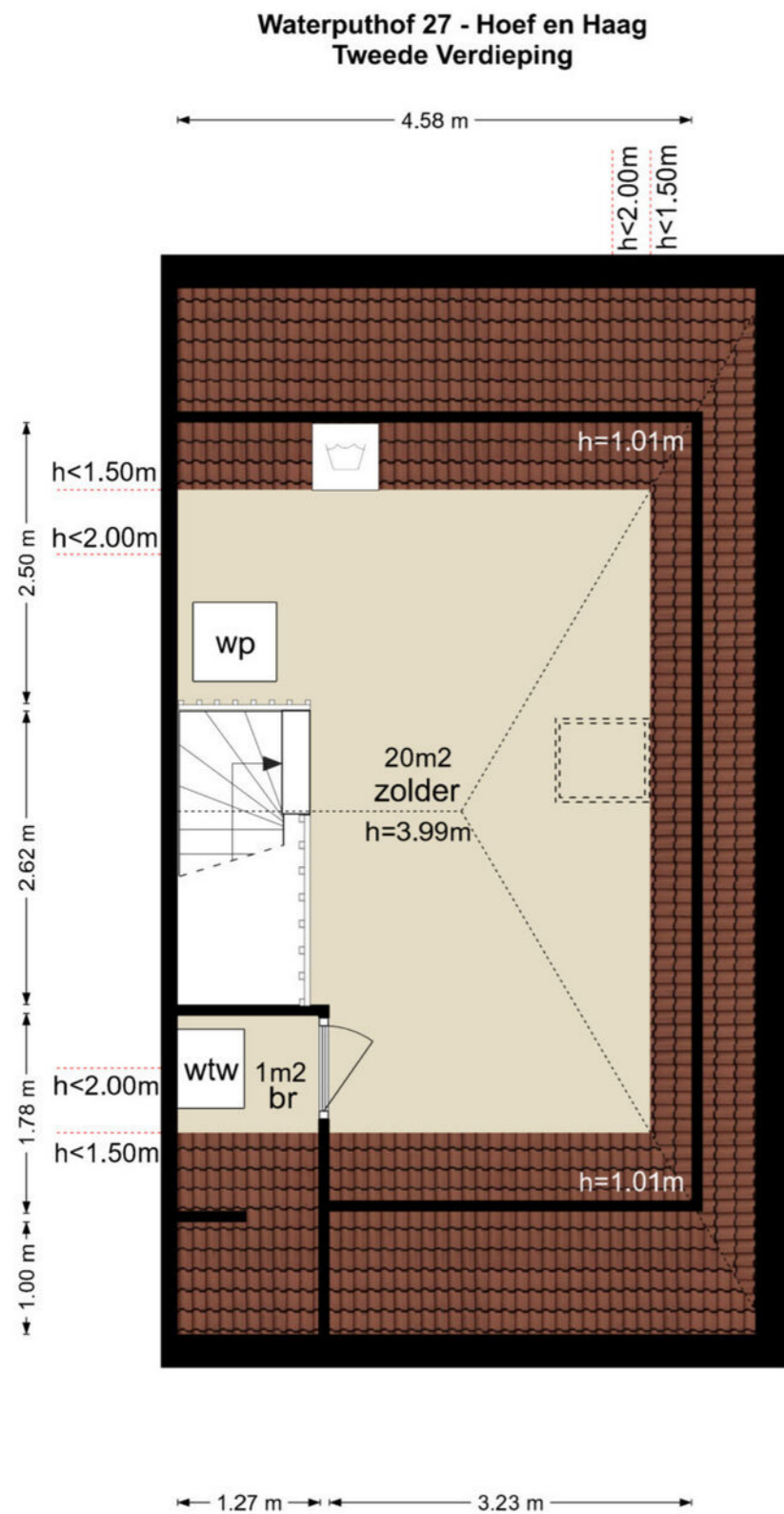
Waterputhof 27 - Hoef en Haag
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Woning

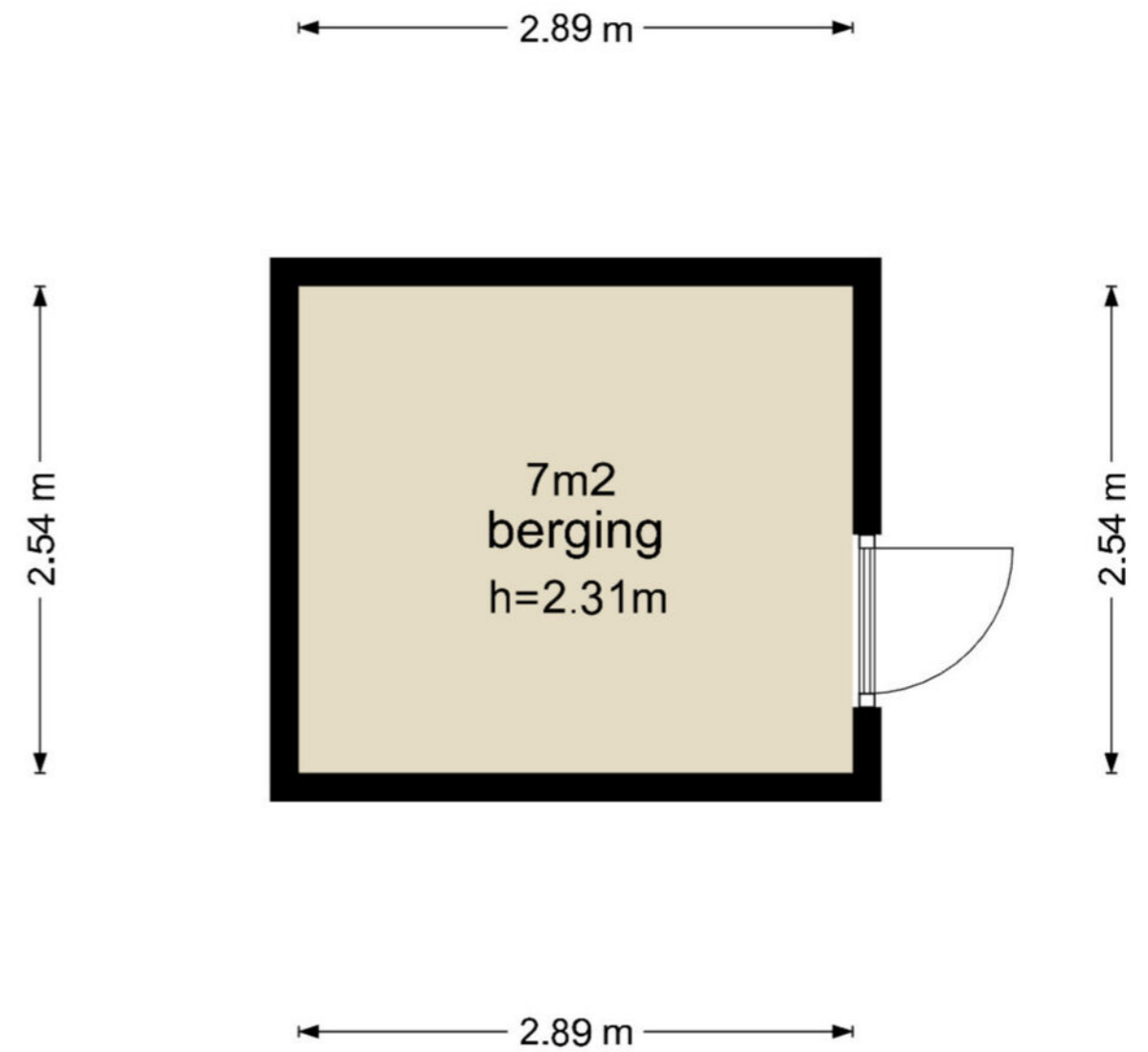


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

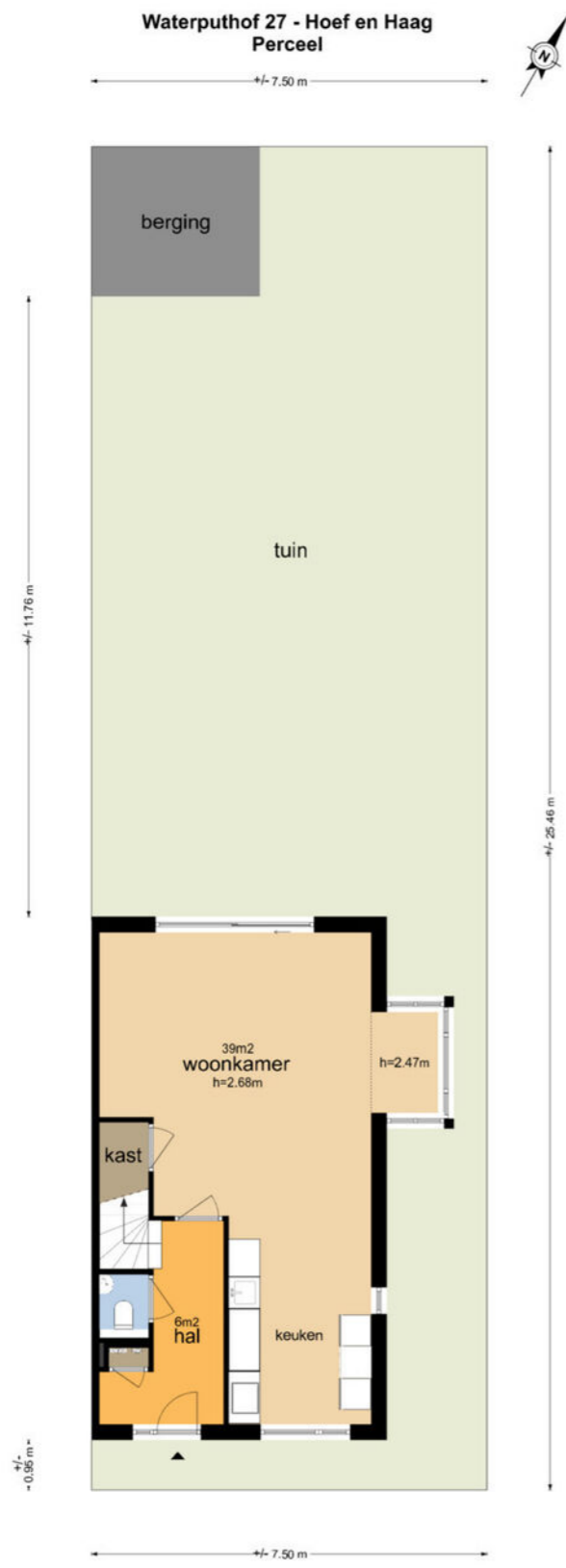
Waterputhof 27 - Hoef en Haag Berging



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

PLATTEGROND

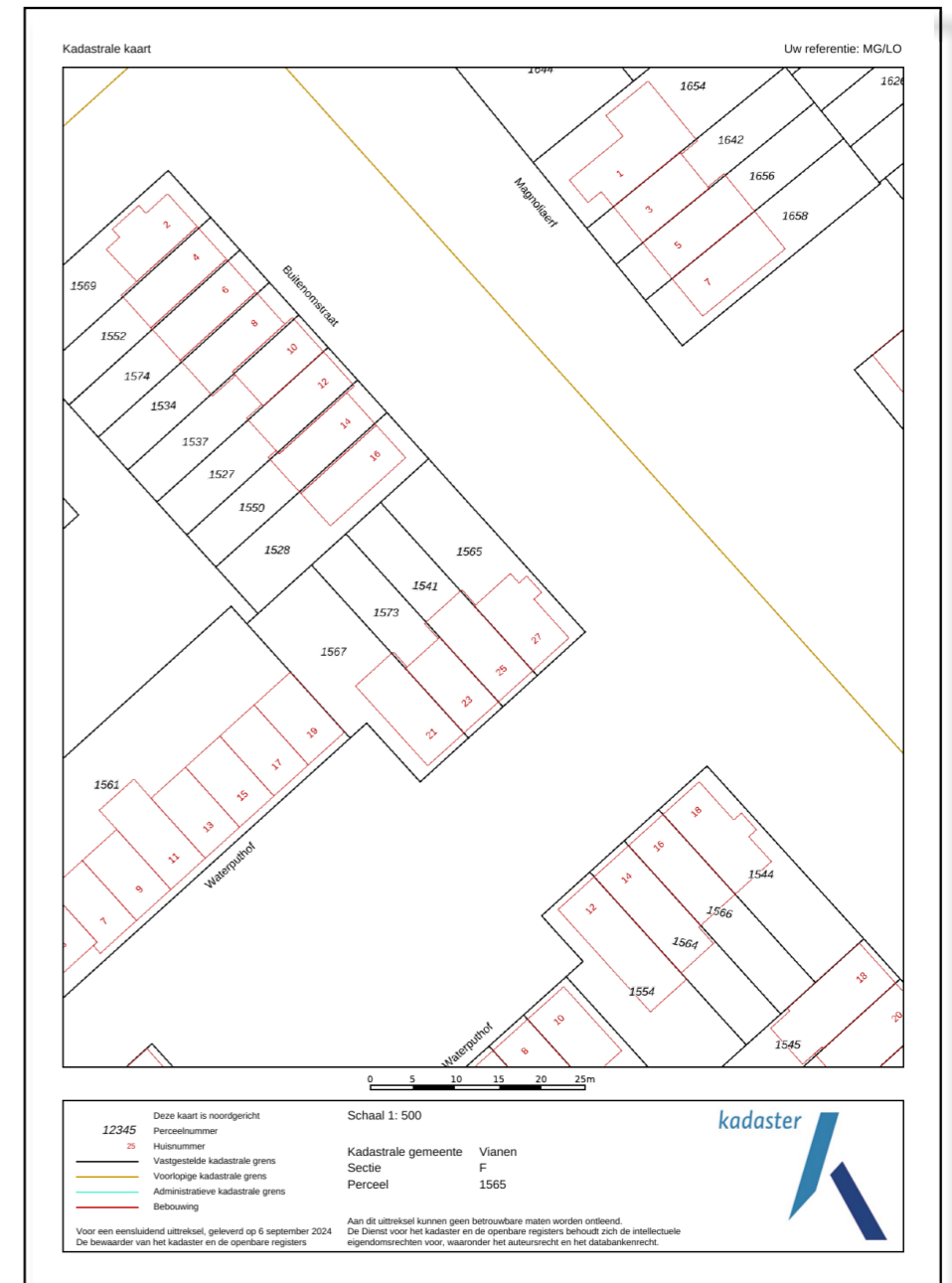
Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie. Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering. © www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente Vianen
 Sectie | Perceel F | 1565
 Eigendom 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'.

Bedenkijd

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 hypotheekverstrekende 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

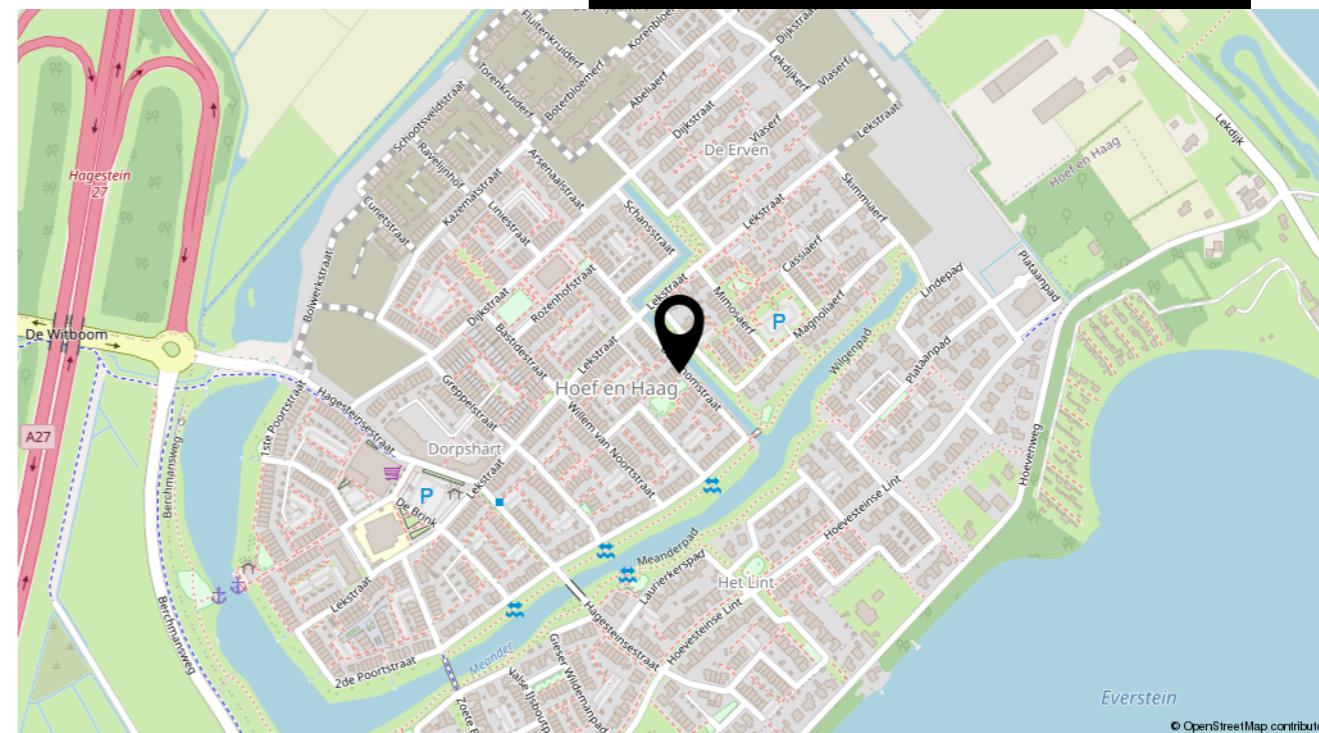
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals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

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..

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

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,
Miranda

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

