

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



Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Hoevesteinse Lint 13
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	2019
Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	226 m ²
Inhoud	615 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Ontdek het moderne leven in deze stijlvolle, ruime gezinswoning met volop comfort!

Aan de Hoevesteinse Lint 13 in het jonge dorp Hoef en Haag staat deze ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning. Met een woonoppervlakte van ca. 165 m² op een perceel van ca. 226 m² is deze woning een fijne plek om te wonen. De woning is voorzien van vloerverwarming en een energiezuinige CV-ketel uit 2020. De recent verbouwde zolder met dakkapel en twee extra slaapkamers biedt volop mogelijkheden voor jouw gezin.

Locatie:

Hoef en Haag is een geliefde, groene woonomgeving nabij de rivier de Lek en recreatiegebied Plas Everstein. Het dorp combineert rust en natuur met een centrale ligging. Je vindt er voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, basisschool en supermarkt, terwijl de nabijgelegen steden Utrecht en Nieuwegein uitstekend bereikbaar zijn. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, sport en recreatie langs de rivier en in het groen.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin met eigen oprit, waar plek is voor twee auto's, stap je binnen in de hal. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast en de woonkamer. De ruime, lichte woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin. De moderne open keuken beschikt over een kookeiland met Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en voldoende kastruimte. Daarnaast biedt de wandkast ruimte aan een koel-vriescombinatie, twee combi-ovens en extra opbergruimte. Openslaande deuren geven toegang tot de diepe achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, de moderne badkamer en een separate toiletruimte. De slaapkamers van respectievelijk 17, 14 en 13 m² zijn ruim en licht, dankzij de vele raampartijen. Alle kamers zijn voorzien van vloerverwarming voor extra comfort, en twee van de slaapkamers zijn uitgerust met airco. De badkamer is compleet ingericht met een inloofdouche, ligbad en wastafelmeubel, en biedt een stijlvolle en functionele ruimte.

“

De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast en de woonkamer.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Tweede verdieping:

De zolder is in 2023 grondig verbouwd met een dakkapel, waardoor er twee nieuwe slaapkamers van respectievelijk 10 en 9 m² zijn ontstaan. Daarnaast is er een praktische vliering gecreëerd voor extra bergruimte. Ook is er in maart 2023 een airco geïnstalleerd, wat voor extra comfort zorgt. In de wasruimte bevinden zich de CV-ketel (2020), mechanische ventilatie-unit en de omvormer voor de zonnepanelen. Verder is er ruimte voor een wasmachine en droger, en vind je extra opbergruimte achter de knieschotten.

Voor- en achtertuin:

De ruim 14 meter diepe achtertuin op het noordwesten is de ideale plek om te genieten van de zon, vooral in de middag en avond. Achter in de tuin staat een handige houten berging van 6 m², perfect voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap. Direct achter de tuin vind je extra parkeergelegenheid, ideaal voor bezoekers. De voortuin biedt ruimte voor twee auto's op de oprit en is uitgerust met een laadpaal voor elektrische voertuigen.

Bijzonderheden:

- Recent verbouwde zolder met dakkapel.
- Airco's op iedere verdieping.
- Energiezuinig met CV-ketel en 5 zonnepanelen.
- Vloerverwarming op alle verdiepingen.
- Ruime achtertuin met veel zon.
- Eigen oprit voor twee auto's (met laadpaal).
- Extra parkeergelegenheid achter de tuin.

Aanvaarding: In overleg.

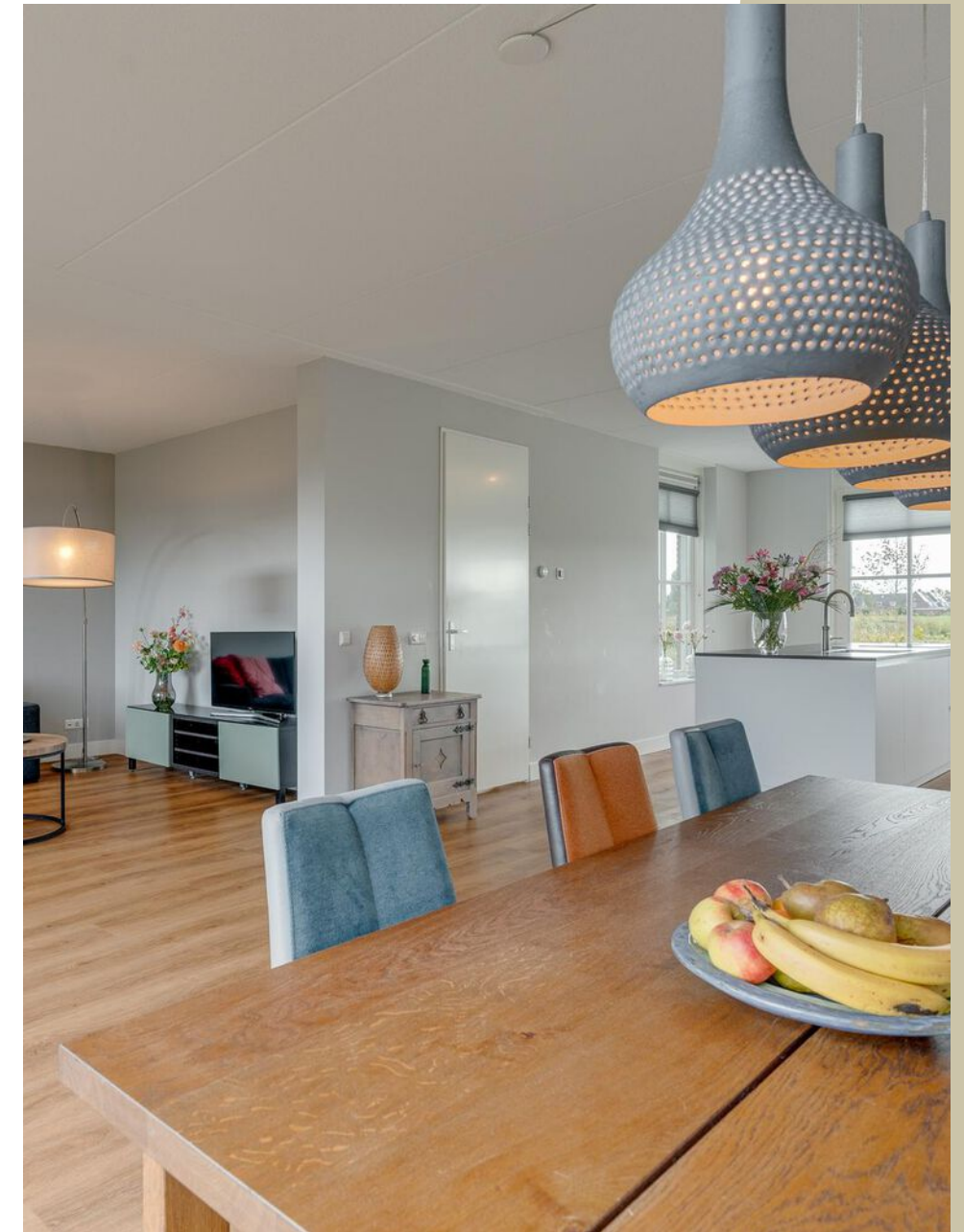
Energielabel: A

Interesse in deze woning? Schakel direct een NVM-aankoopmakelaar in voor begeleiding en advies bij de aankoop. Een NVM-makelaar bespaart tijd, geld en zorgen. De gegevens van NVM-aankoopmakelaars in de omgeving zijn te vinden 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.



“
De ruime, lichte woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin.



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*

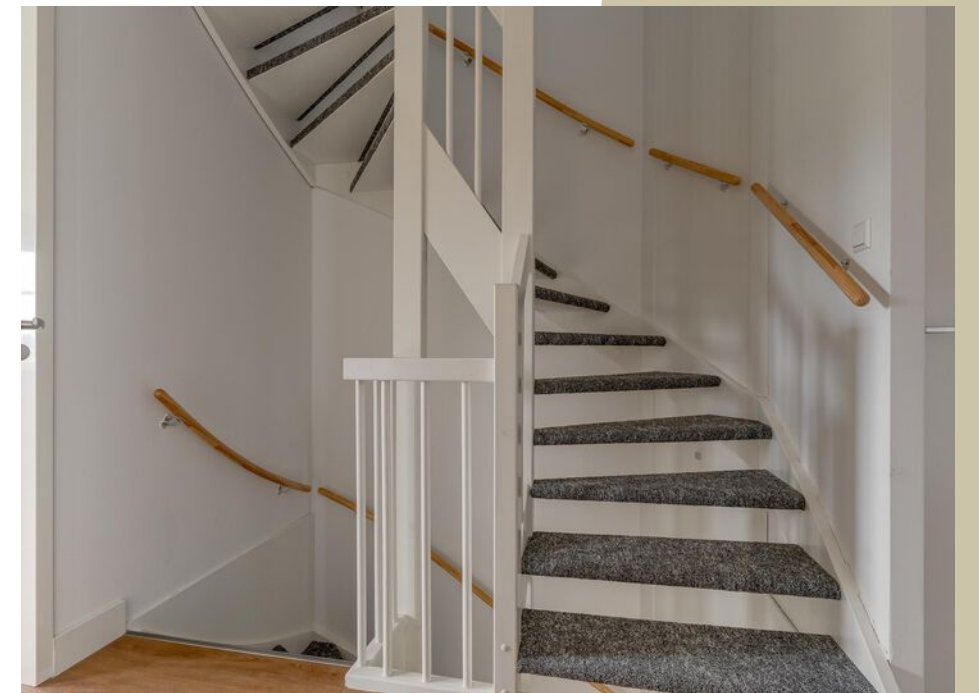




KENMERKEN

Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warmwater	c.v.-ketel





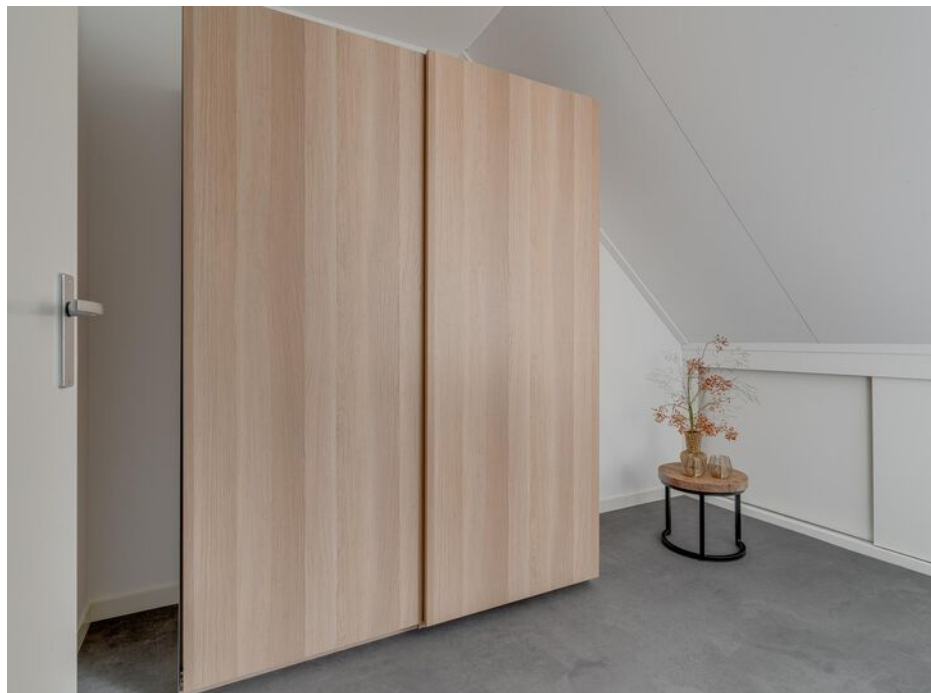


















PLATTEGROND

Woning

Hoevesteinse Lint 13 - Hoef en Haag
Begane Grond

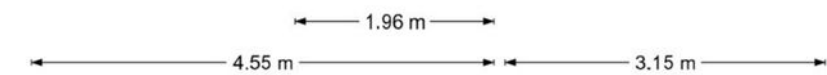
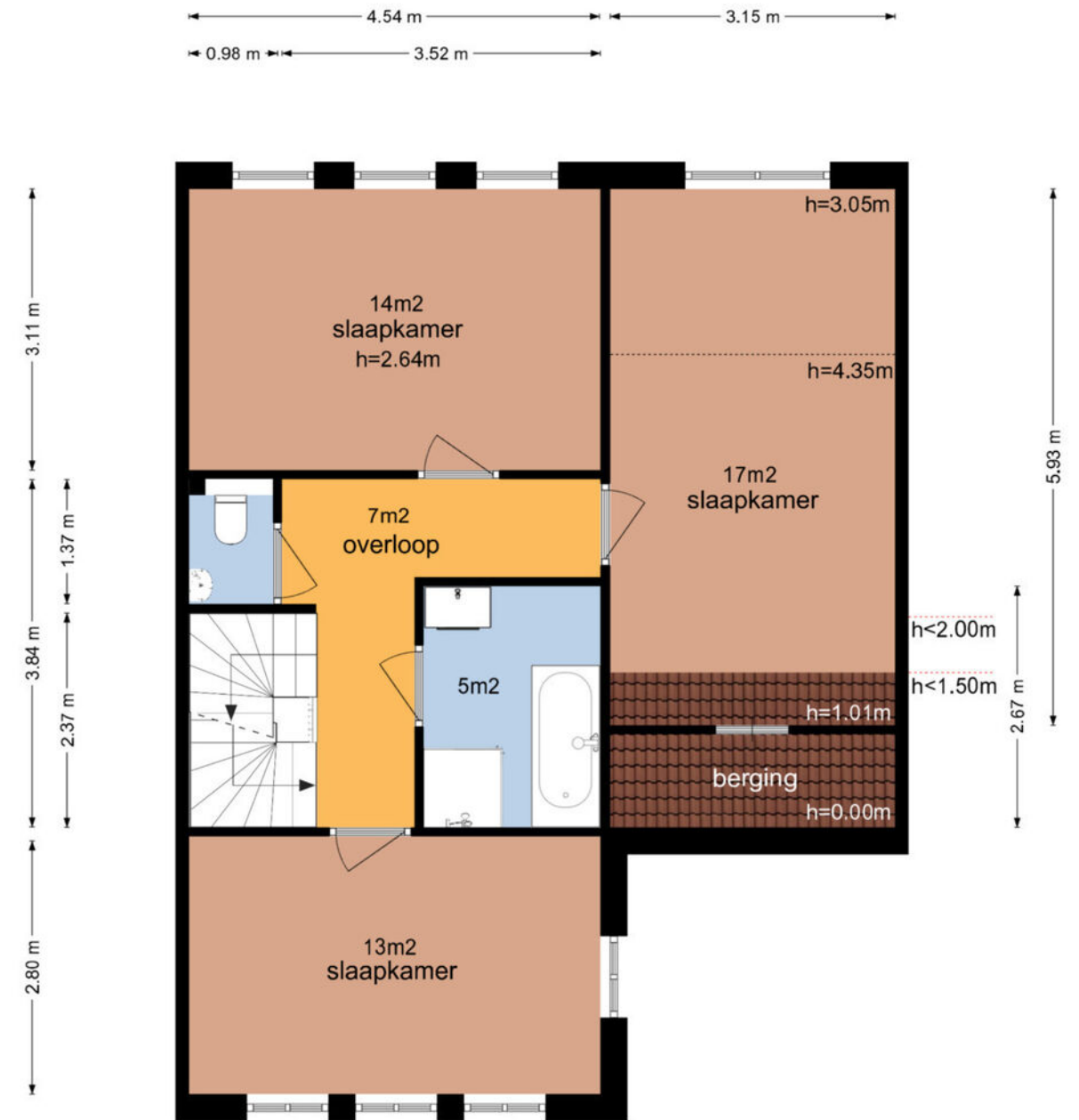


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

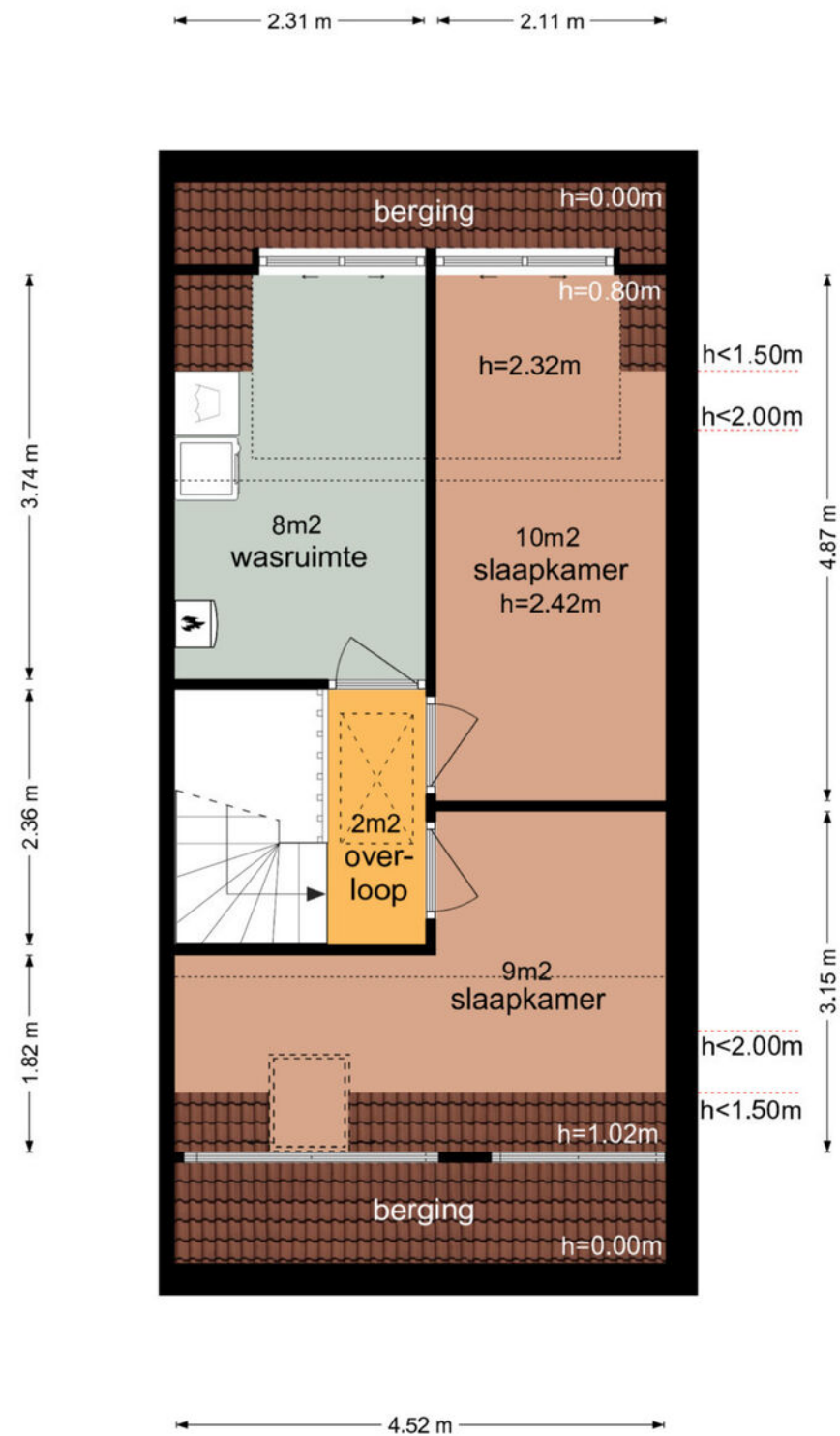
Hoevesteinse Lint 13 - Hoef en Haag
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND *Woning*

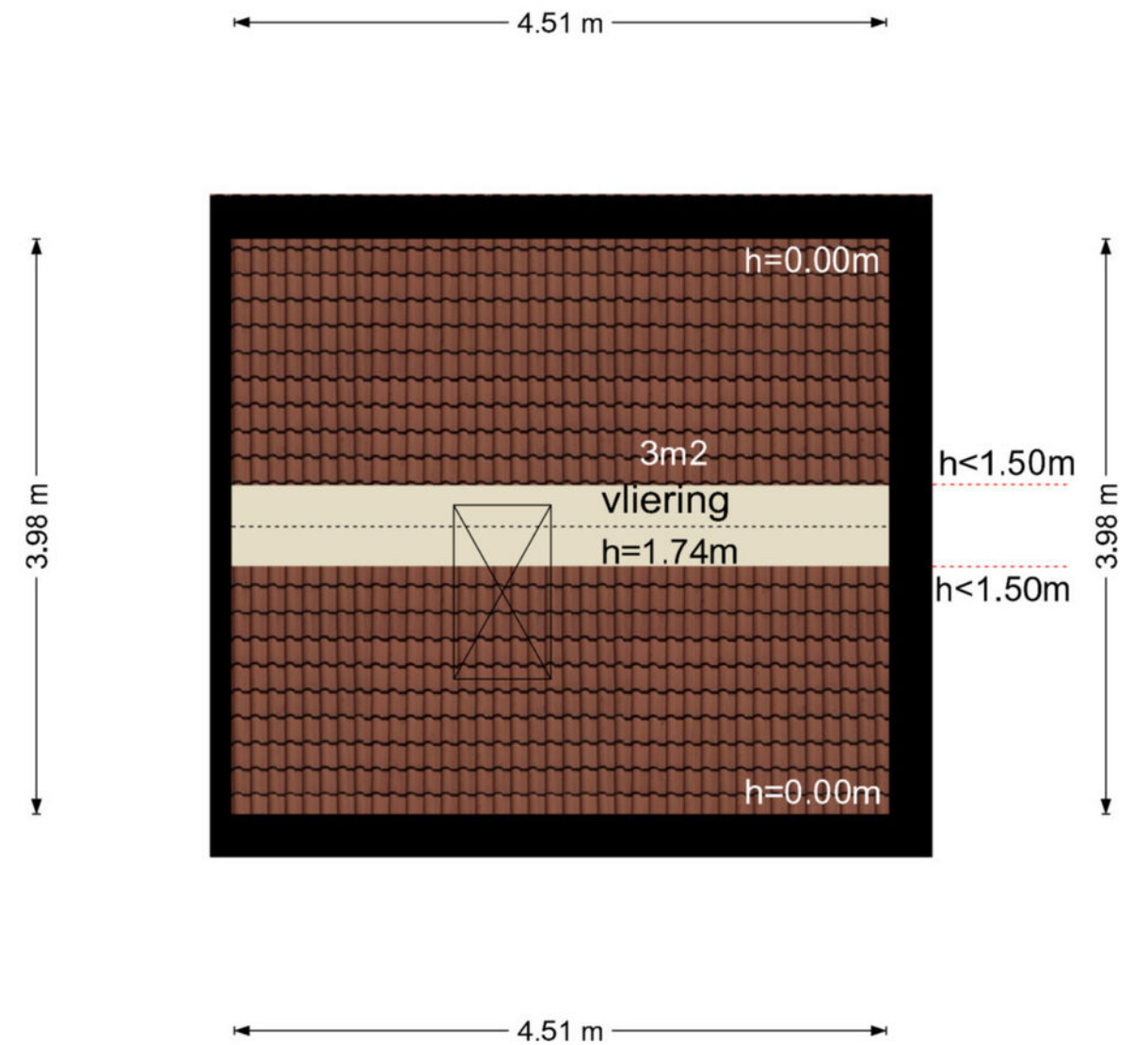
Hoevesteinse Lint 13 - Hoef en Haag
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND *Woning*

Hoevesteinse Lint 13 - Hoef en Haag
Derde Verdieping

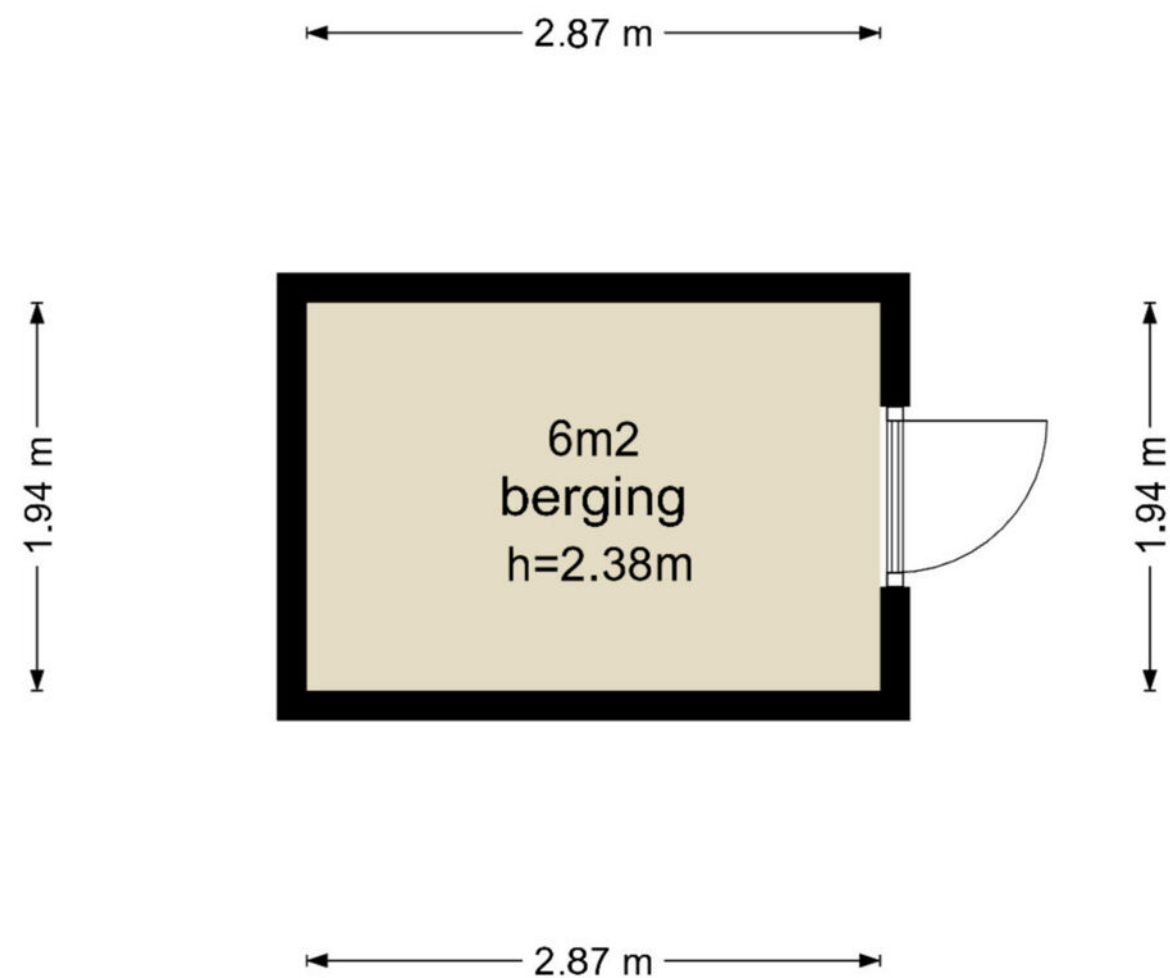


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

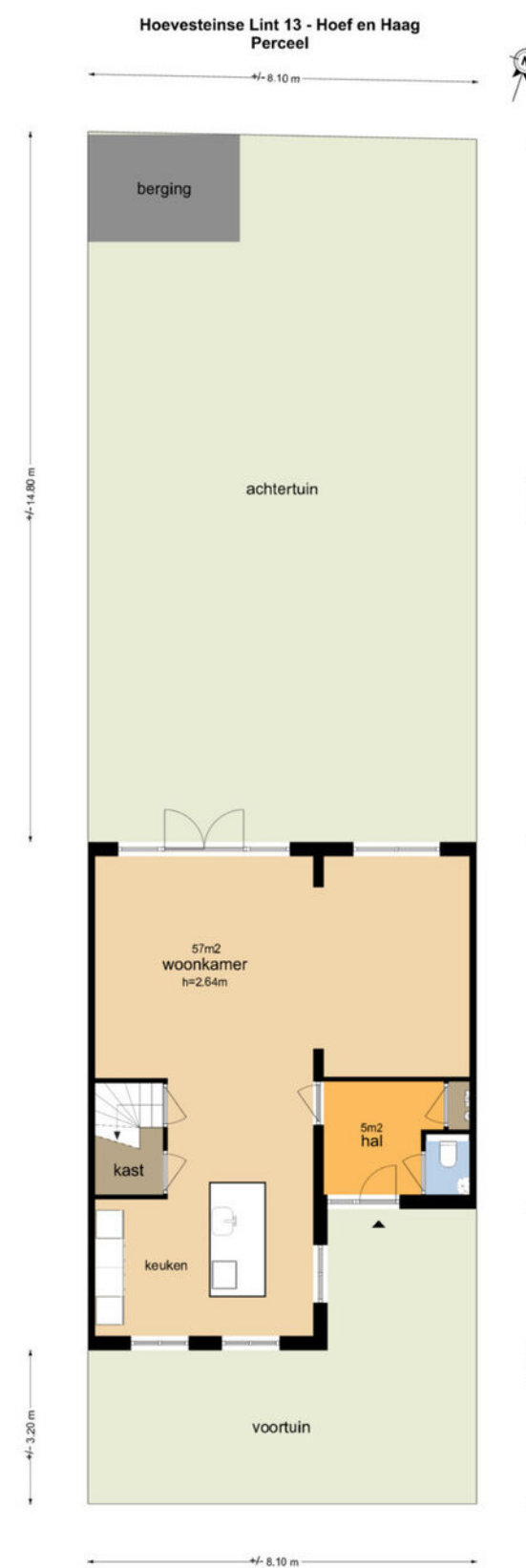
Hoevesteinse Lint 13 - Hoef en Haag Berging



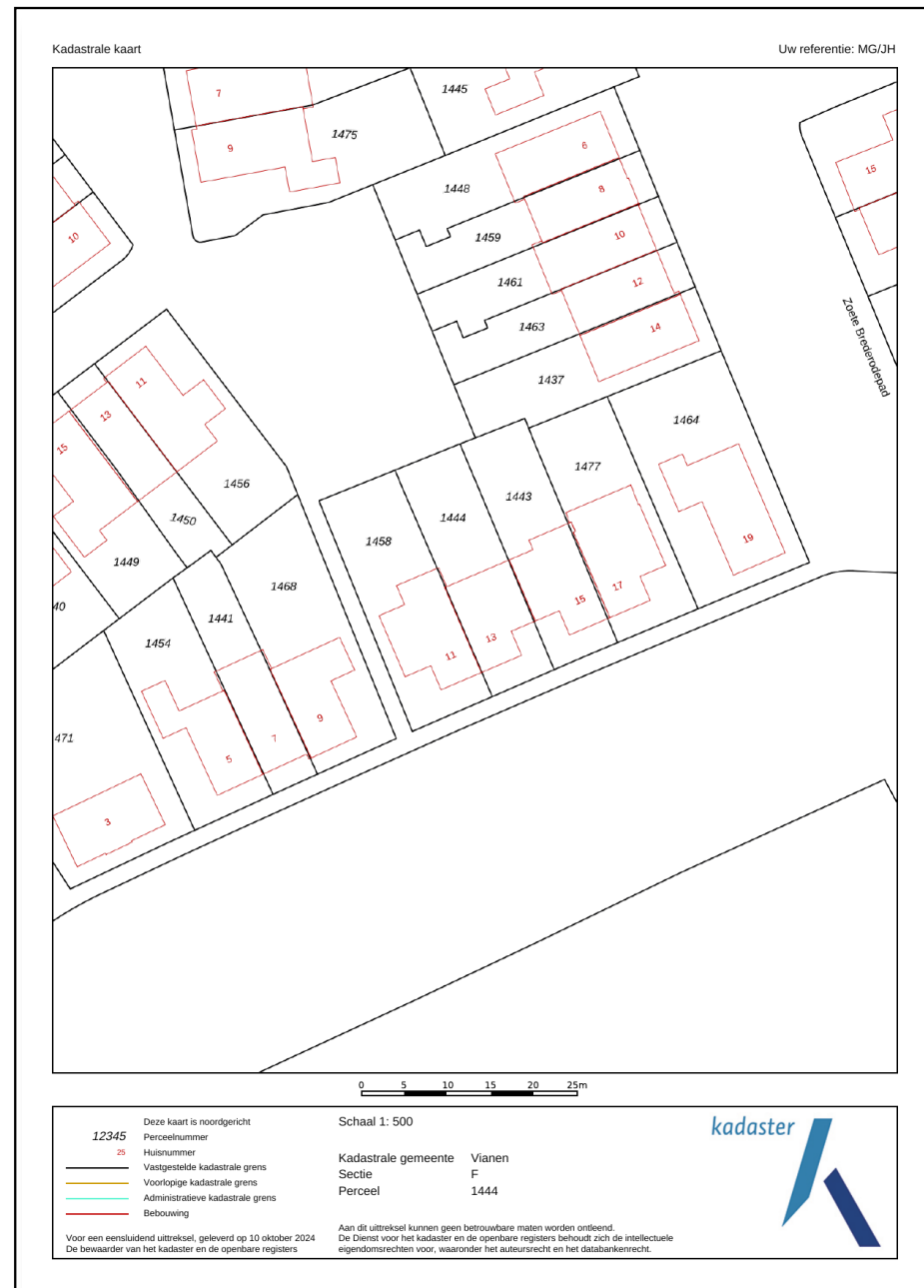
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning



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



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 1444
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.

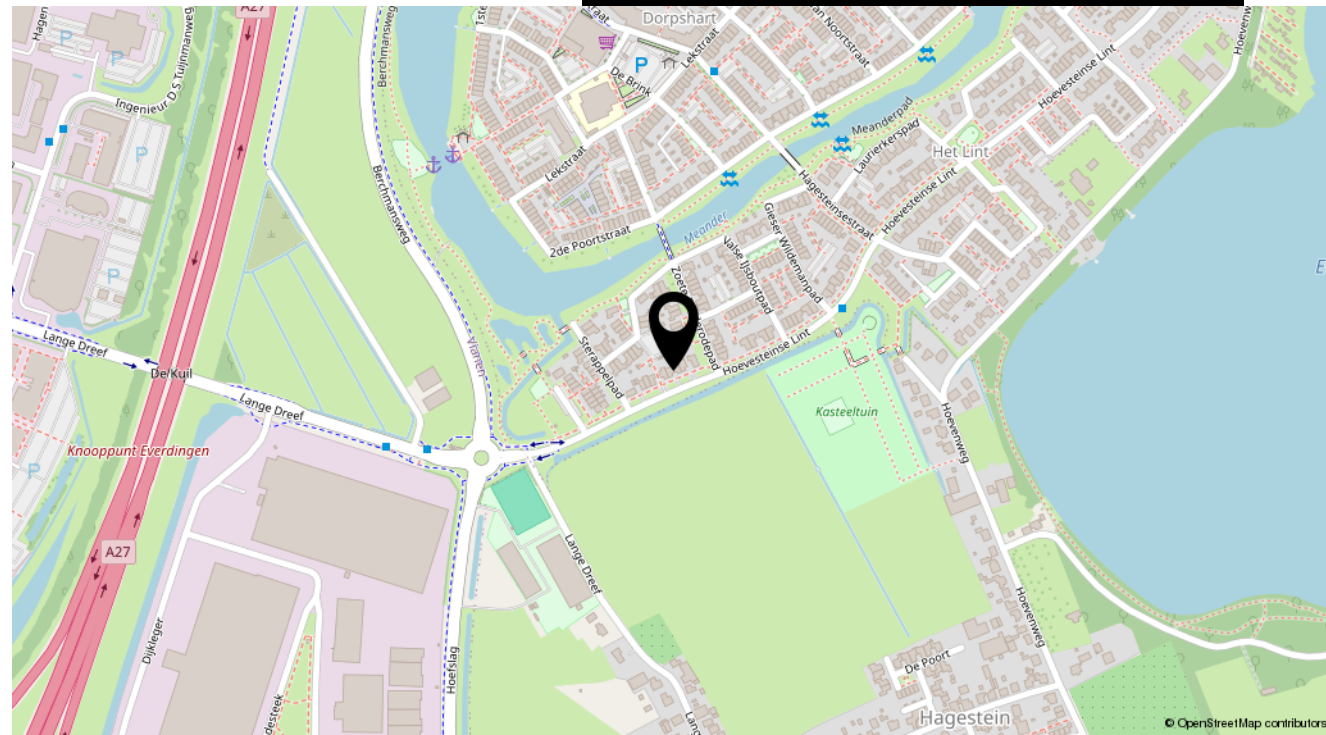
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Hoef en Haag 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 dorps 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