

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



Vraagprijs € 615.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Cassiaerf 7  
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	2021
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	172 m <sup>2</sup>
Inhoud	527 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	A





# OMSCHRIJVING

*Woning*



Ruimte en comfort komen samen in deze instapklare woning met vijf slaapkamers en 141 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

Deze moderne, duurzame woning is tot in de puntjes afgewerkt en biedt veel comfort. Met een praktische indeling, energiebesparende voorzieningen en een rustige ligging, is dit huis ideaal voor wie ruimte, licht en duurzaamheid belangrijk vindt. Gelegen in een kindvriendelijke wijk met voldoende groen, een sterke buurtgemeenschap en goede voorzieningen dichtbij, is dit een plek waar je je snel thuis voelt.

De woning combineert ruimte en comfort met duurzaamheid, onder andere dankzij een warmtepomp, HR+++ glas en 11 zonnepanelen. Recent zijn er nog verbeteringen doorgevoerd, zoals de toevoeging van twee slaapkamers op zolder en grotere dakramen voor extra lichtinval.

Wonen in de Erven betekent rustig wonen in het groen. De recreatieplas van Everstein, het Hagesteinse Bos en de prachtige uiterwaarden van de Lek bevinden zich op circa 5 minuten loopafstand. De gezellige binnenstad van Vianen, met diverse winkels en leuke terrassen, is gemakkelijk te bereiken. Ook zijn er in Hoef en Haag voorzieningen zoals een supermarkt, kapper, scholen en een zorgcentrum. Tevens zijn de uitvalswegen naar de A2 en de A27 binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst via de voortuin bereik je de hal, die toegang biedt tot het toilet, een praktische trapkast (trapkast zit in de woonkamer, in de gang bevindt zich de technische ruimte met warmtepomp en ruimte voor de kapstok), de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is licht en ruim, mede dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar zowel de voortuin als de zonnige achtertuin. De leefbeton gietvloer, in combinatie met vloerverwarming, zorgt voor een aangename sfeer en een moderne uitstraling.

De halfopen keuken biedt voldoende kastruimte en moderne inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, een afzuigstelsel, een oven, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie en losse vriezer met drie lades ernaast.

“

De woonkamer is licht en ruim, mede dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar zowel de voortuin als de zonnige achtertuin.





# OMSCHRIJVING *Woning*

## Eerste verdieping:

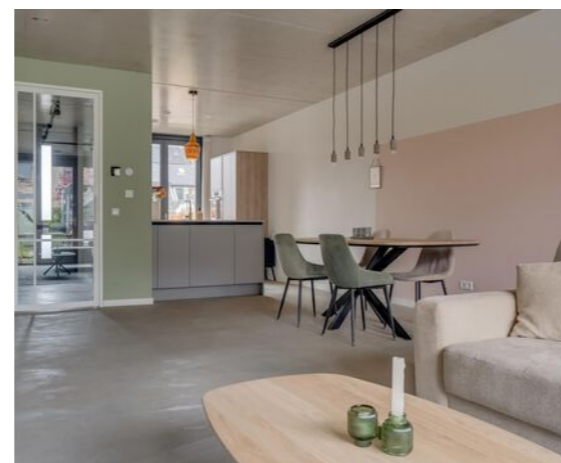
Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers van 17 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>, evenals de moderne badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een fraai Frans balkon, wat zorgt voor extra lichtinval en een uitzicht op de rustige straat. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met een ruime inlopdouche, een ligbad, een wastafel met wastafelmeubel, een verlichte spiegel, designradiator en een toilet.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping is recentelijk verbouwd en biedt twee extra slaapkamers van respectievelijk 12 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>. Beide kamers zijn voorzien van een groot dakraam, waardoor de ruimtes heerlijk licht zijn. In beide slaapkamers bieden de knieschotten achter de wanden voldoende opbergruimte voor extra spullen. Vanuit de overloop is ook de wasruimte bereikbaar, waarin de WTW-unit en de wasmachineaansluiting zich bevinden. Een vlizotrap leidt naar de ruime vliering, die extra opbergruimte biedt voor de nodige spullen die niet dagelijks nodig zijn.

## Tuin:

Via de openslaande deuren in de woonkamer of de achterom bereik je de zonnige achtertuin van ca. 77 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidoosten. Deze tuin biedt volop mogelijkheden om te genieten van de zon, met een houten pergola die een gezellige sfeer creëert. Achterin de tuin bevindt zich een praktische houten berging voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen. De tuin is goed onderhouden en biedt veel privacy, waardoor het de perfecte plek is om te ontspannen.



“  
De halfopen keuken  
biedt voldoende  
kastruimte en moderne  
inbouwapparatuur.

”



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas;
- Warmtepomp met bodemwisselaar, koeling en WTW-systeem;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- 11 zonnepanelen;
- In 2022 zolderverdieping verbouwd, twee extra slaapkamers en grotere dakramen.

- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas;
- Warmtepomp met bodemwisselaar, koeling en WTW-systeem;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- 11 zonnepanelen;
- In 2022 zolderverdieping verbouwd met een trapkast, twee extra slaapkamers en grotere dakramen.

Hieronder een persoonlijk verhaal van de verkopers:  
Welkom in ons duurzame en comfortabele thuis!  
Met een beetje verdriet en veel liefde bieden wij ons huis te koop aan. Na jaren van geluk en mooie herinneringen hier, hebben we besloten dichterbij familie te wonen. We hebben dit huis met zorg ingericht en tot in de puntjes afgewerkt om er lang van te kunnen genieten. Nu hopen we dat een nieuwe bewoner hier net zoveel geluk zal vinden als wij.

Leefbeton gietvloer, in combinatie met vloerverwarming, zorgt voor een aangename sfeer en een moderne uitstraling.



“  
De bewerkte betonvloer, in combinatie met vloerverwarming, zorgt voor een aangename sfeer en een moderne uitstraling.”



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Een buurt die je omarmt

Onze buurt voelt als een tweede familie. Je kunt altijd een praatje maken, of gereedschap lenen. De dorpsvereniging organiseert een kerstmarkt en een zomerweidedag, en in onze straat hangt de buurt samen de kerstverlichting op. Elke vrijdag is er een markt met lokale producten en voor bewoners is er een actieve vereniging voor sportlessen en peutergym.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Dit huis is meer dan een plek om te wonen – het is een toekomstbestendige investering. We hopen het huis te kunnen overdragen aan de juiste bewoner, iemand die de waarde van deze duurzame woning inziet. We zouden het fijn vinden om te horen waarom dit huis bij jou past en wat het voor jou betekent. Wie weet worden we geraakt door jouw verhaal en kunnen we dit huis met vertrouwen aan jou overdragen.

Veel succes, en vooral, veel plezier met het dromen over jouw nieuwe thuis!

Aanvaarding: in overleg.

Energielabel: A.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.

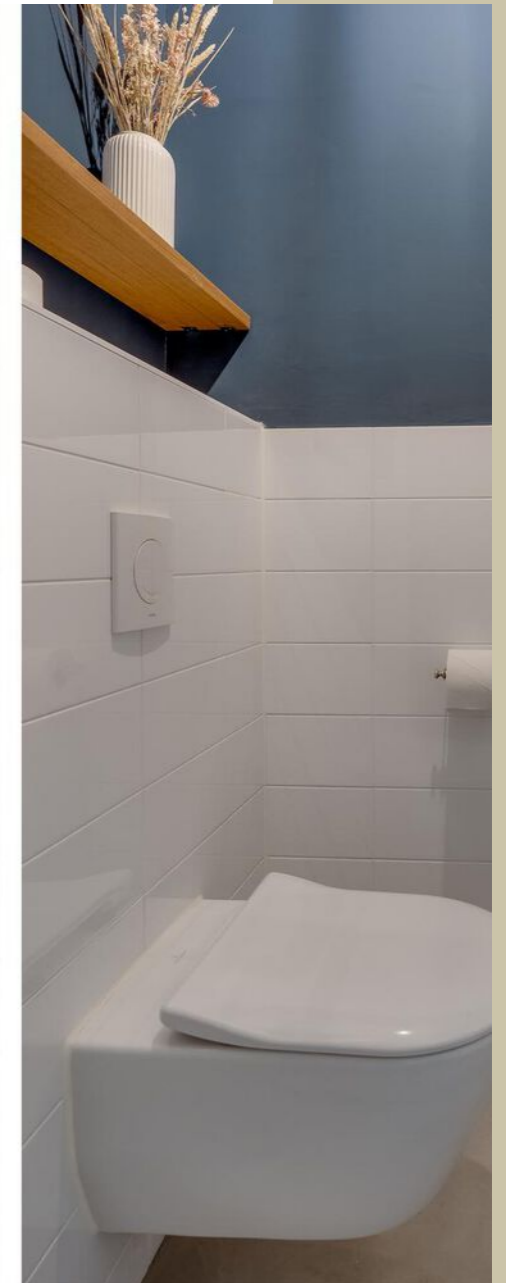
**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas.





# 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*

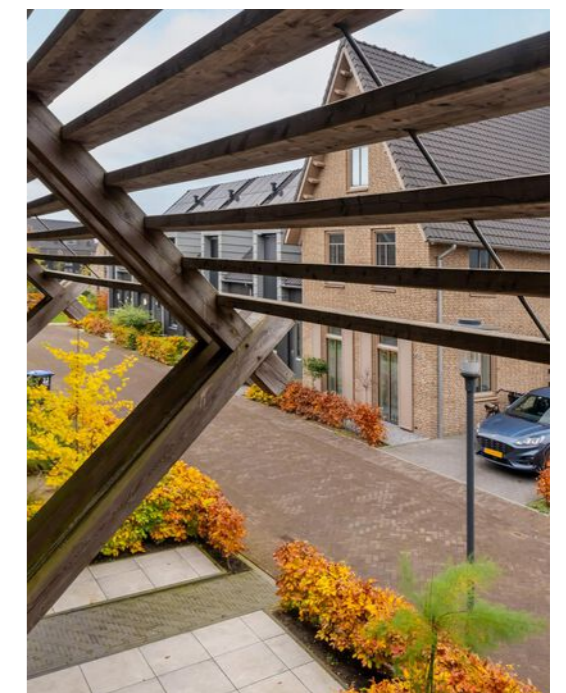






## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warmwater	elektrische boiler eigendom



















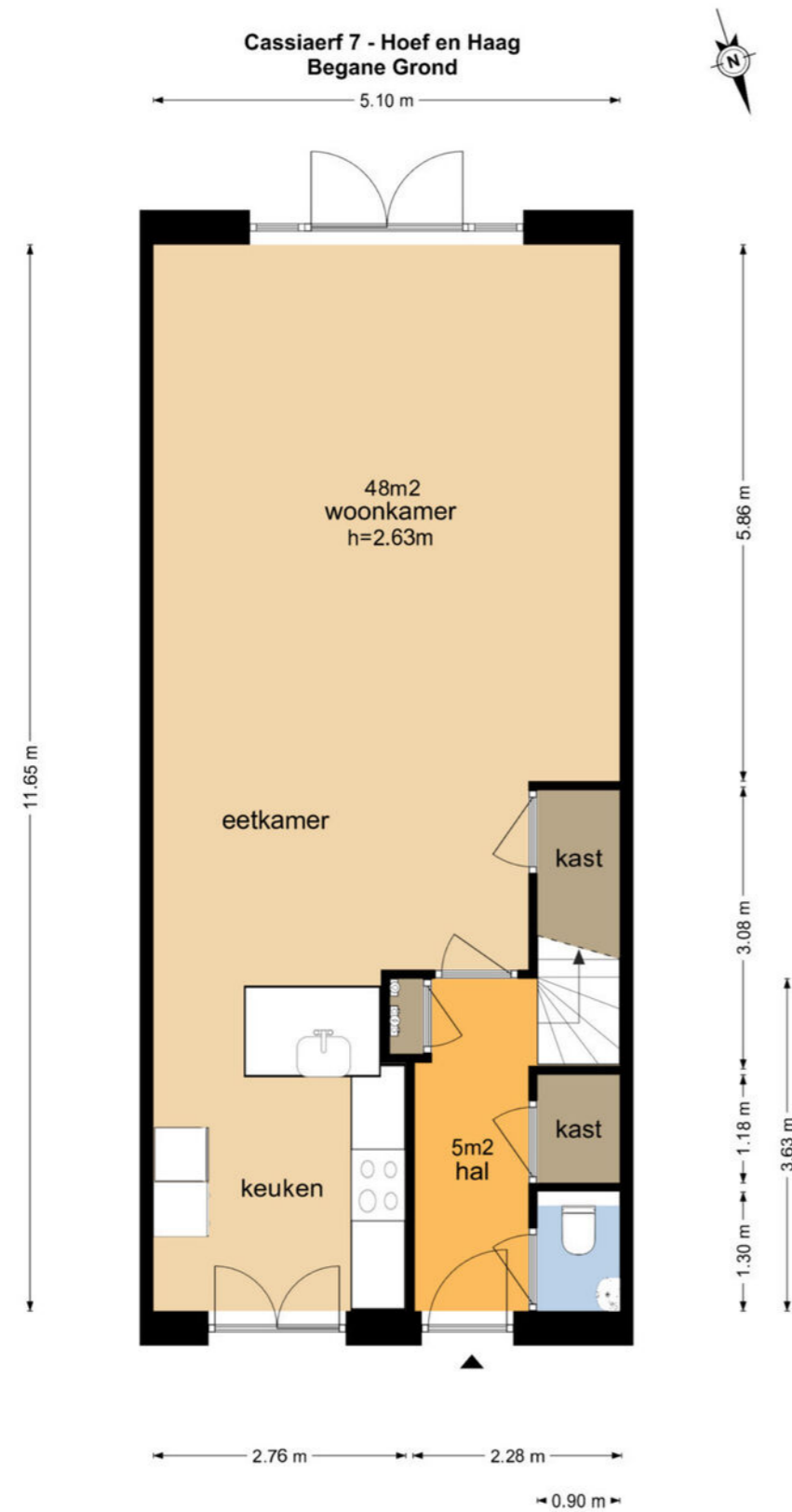






# PLATTEGROND

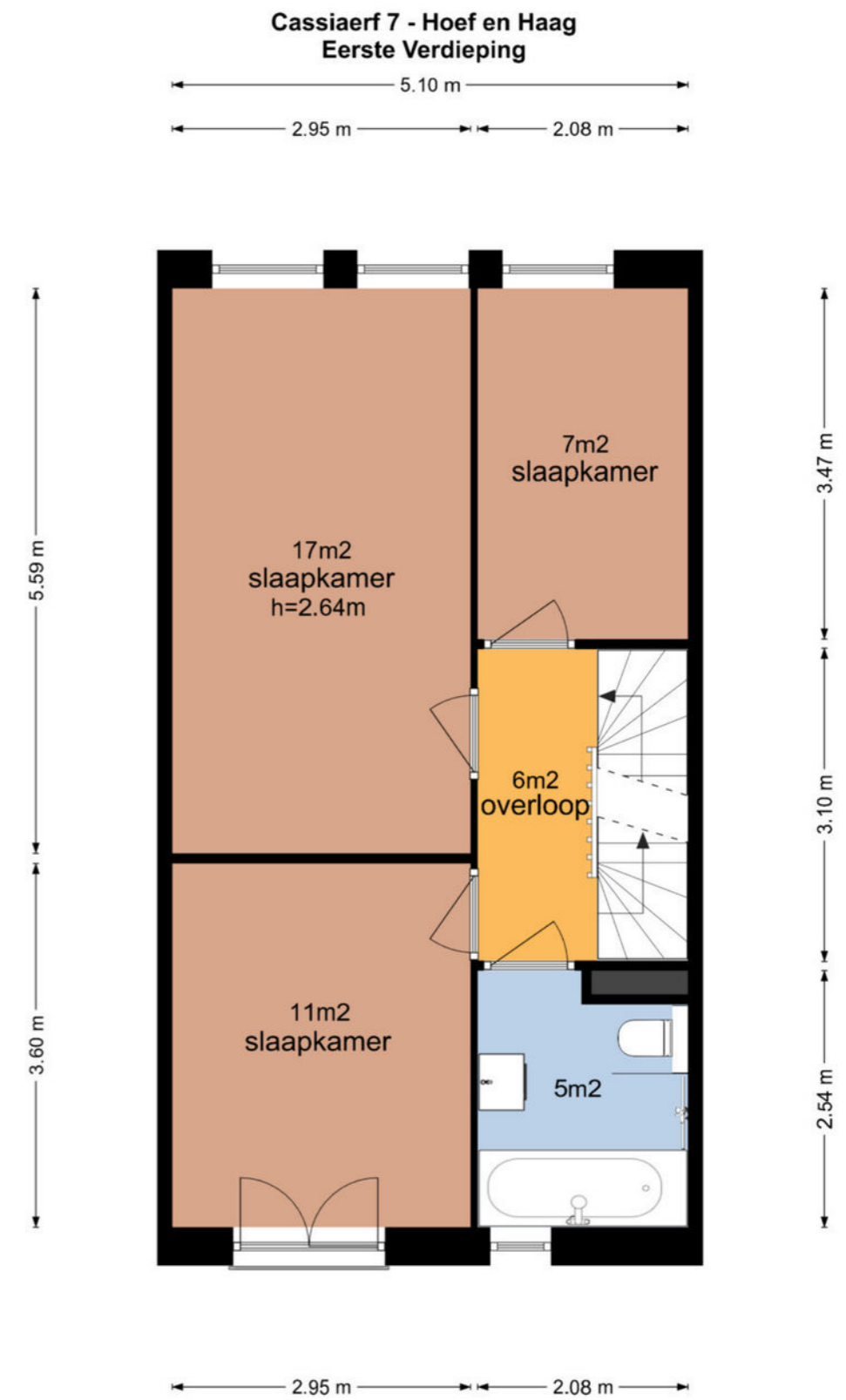
*Woning*



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

# PLATTEGROND

*Woning*



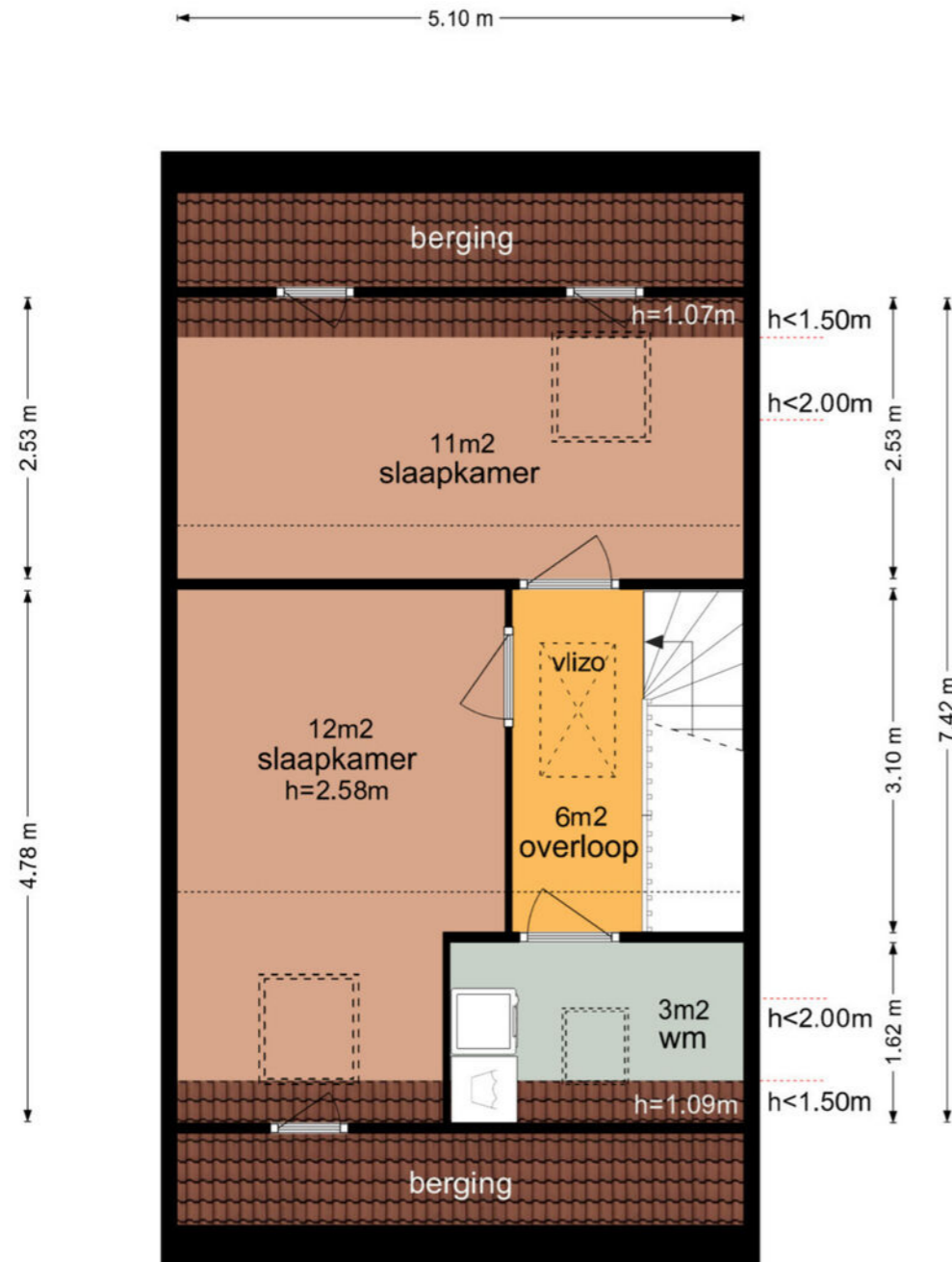
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

*Woning*

Cassiaerf 7 - Hoef en Haag  
Tweede Verdieping

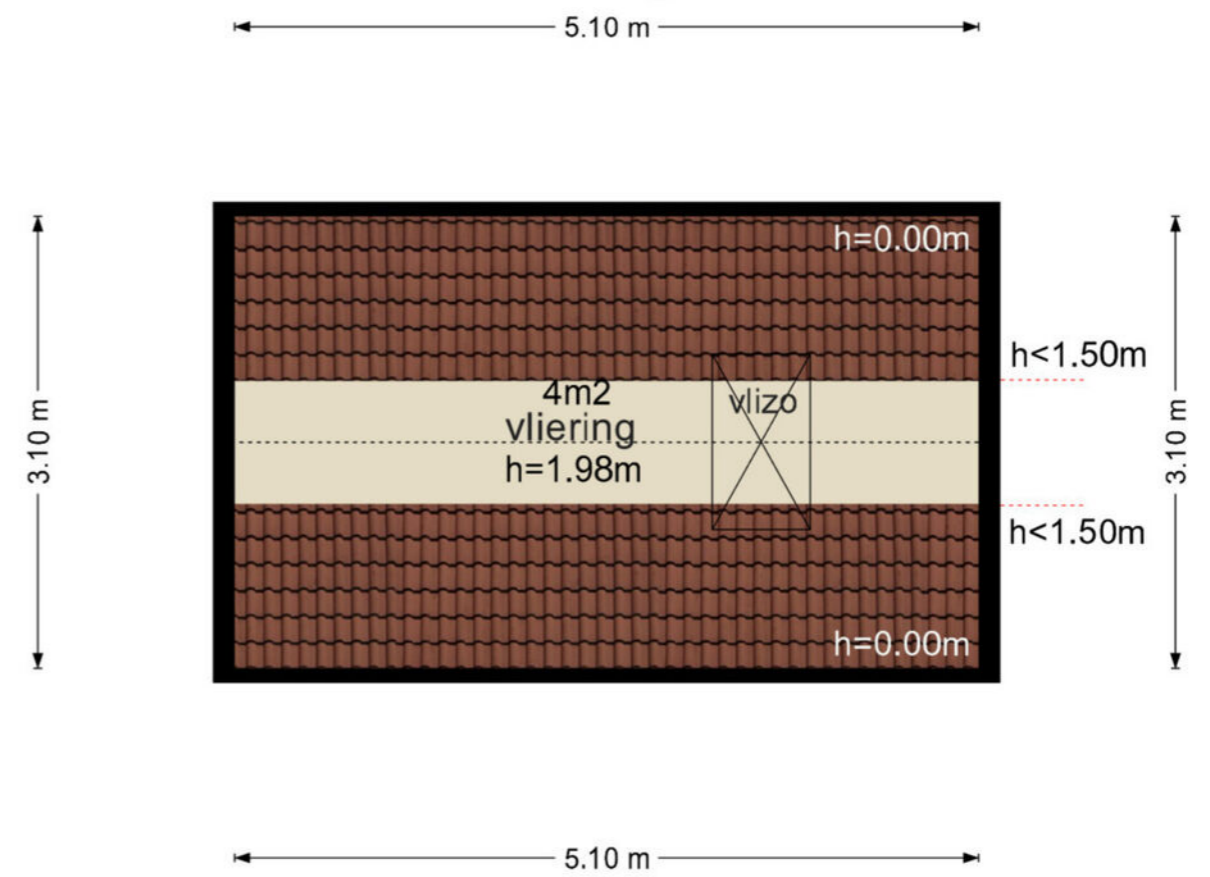


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

Cassiaerf 7 - Hoef en Haag  
Vliering

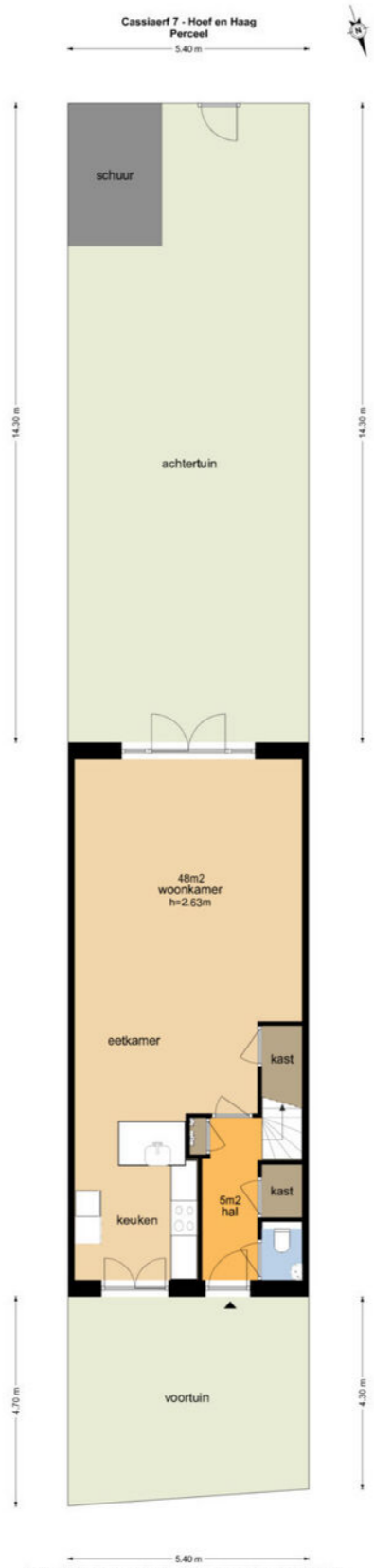


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

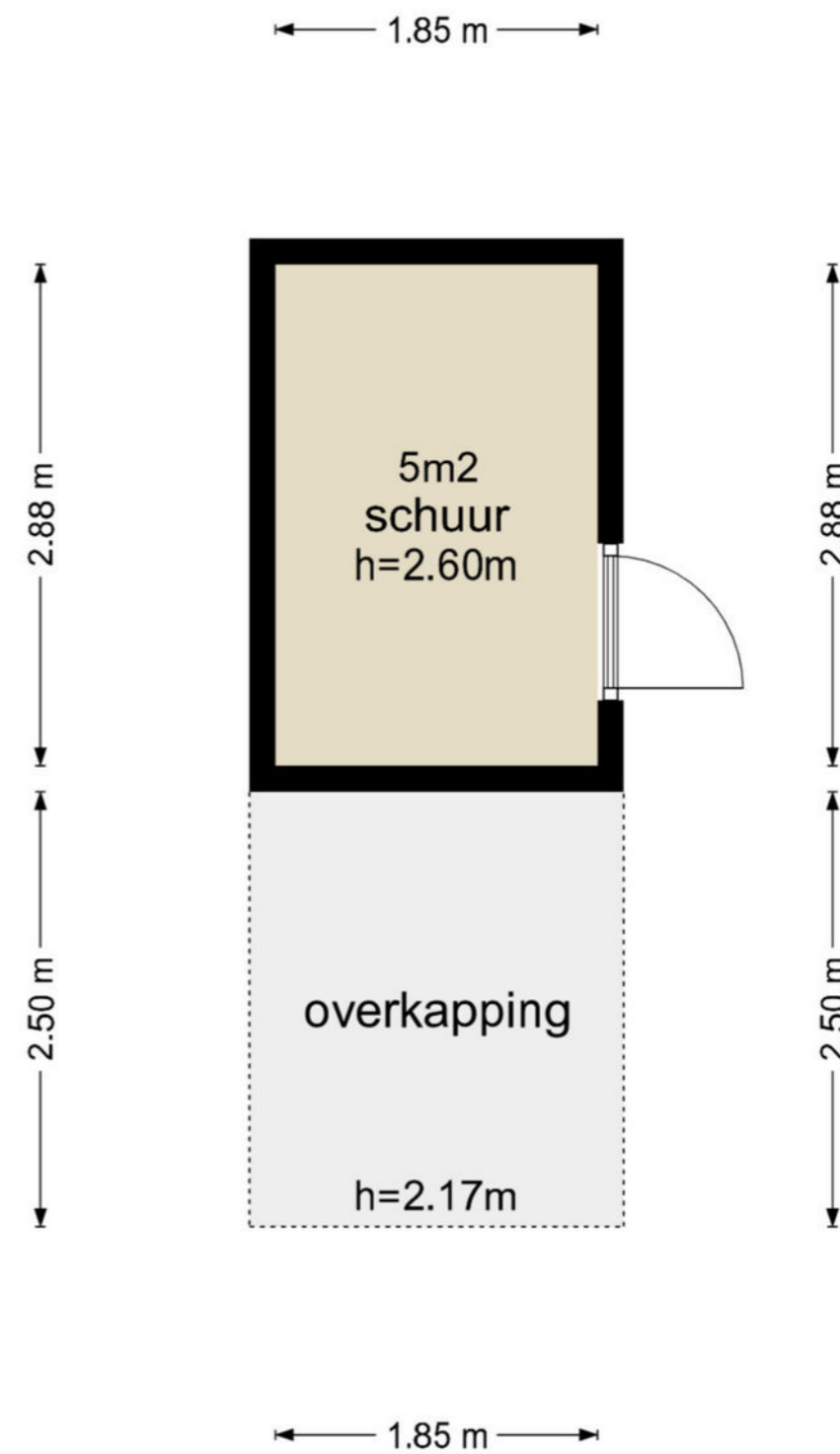
*Woning*



# PLATTEGROND

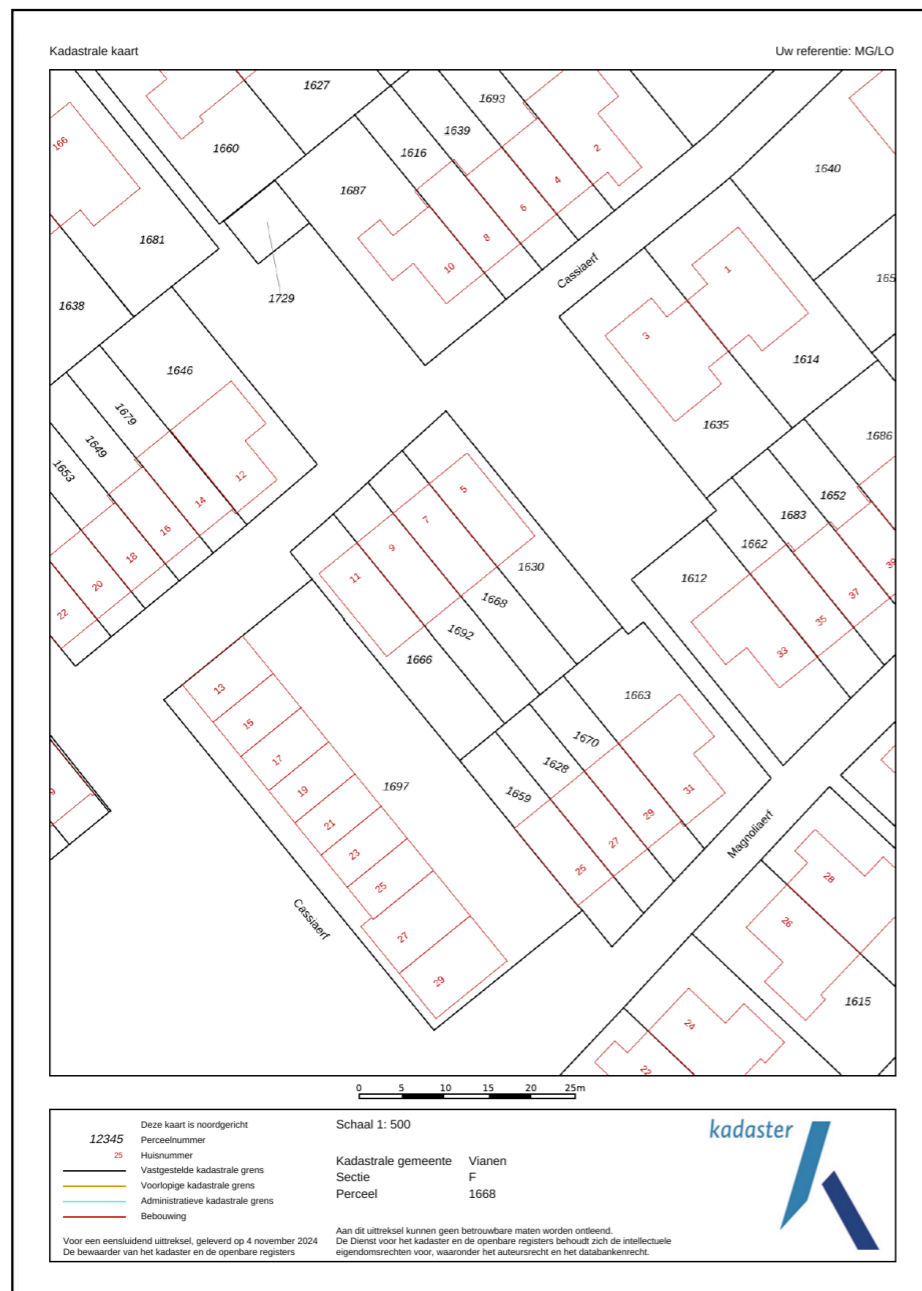
*Woning*

## Cassiaerf 7 - Hoef en Haag Schuur



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 | 1668  
 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?

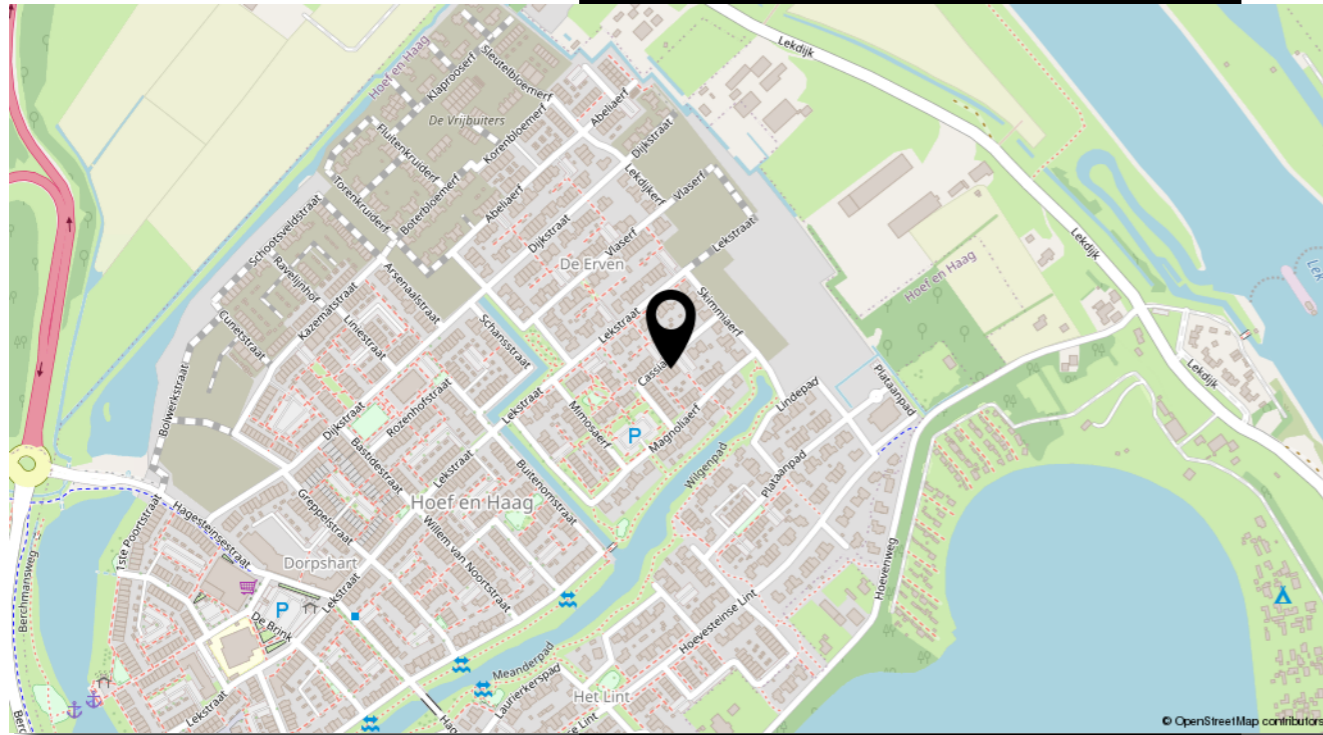
Scan de QR code voor onze FAQ





# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

Hoef en Haag, een moderne en aantrekkelijke woonwijk gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, biedt een idyllische leefomgeving voor bewoners die op zoek zijn naar een perfecte mix van rust en stedelijke voorzieningen. Deze nieuw ontwikkelde woonwijk, gelegen tussen Vianen en Hagestein, heeft in korte tijd een reputatie opgebouwd als een gewilde plek om te wonen. Een groene en speelse buurt is De Erven! 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. 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*

**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 | hypotheken | verhuur