

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



Vraagprijs € 400.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

## Het Hazenblok 2 Schoonrewoerd



# 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	1974
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	184 m <sup>2</sup>
Inhoud	436 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Rust, ruimte in deze courante eindwoning in een sfeervolle woonomgeving!

In een rustig hofje, waar geen direct autoverkeer voor de deur mogelijk is, staat deze eindwoning. Een heerlijke gezinswoning met een lichte doorzonwoonkamer, een gloednieuwe keuken en een ruime tuin op het zuidoosten. Met drie (mogelijke vier) slaapkamers en een gunstige ligging in het kindvriendelijke Schoonrewoerd is dit een ideale plek om te wonen.

Bouwjaar: 1974. Woonoppervlakte: ca. 124 m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte: 184 m<sup>2</sup>

Schoonrewoerd ligt centraal in het Groene Hart, te midden van natuur en fruitboomgaarden. In slechts 25 autominuten ben je in het centrum van Utrecht of Den Bosch; de snelwegen A2, A27 en A15 zorgen voor een goede verbinding in alle richtingen. Schoonrewoerd beschikt ook over een directe busverbinding met Vianen/ Utrecht (30 minuten van/naar Utrecht CS), en er zijn voorzieningen zoals een basisschool, huisartsenpraktijk met apotheek en gezondheidscentrum. Voor de dagelijkse boodschappen is er een kleine supermarkt, bakker, een Landwinkel voor groenten en fruit, en eetcafé De Zwaan. Het is een kindvriendelijk dorp in een rustige woonomgeving. Op enkele minuten afstand tref je het centrum van Leerdam aan, met diverse winkels, scholen en sportvoorzieningen.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin kom je binnen in de hal, waar direct een gevoel van ruimte en licht wordt ervaren. De hal biedt toegang tot de open keuken, het moderne toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De open keuken, die in 2024 is geplaatst, bevindt zich aan de achterzijde en is volledig uitgerust met een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak en voldoende kastruimte. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met de leefruimte behouden tijdens het koken.

De doorzonwoonkamer van ca. 27 m<sup>2</sup> voelt ruimtelijk en uitnodigend aan. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte biedt diverse indelingsmogelijkheden, waardoor je gemakkelijk een sfeervolle zithoek en een eetgedeelte kunt creëren.

“

De doorzonwoonkamer van ca. 27 m<sup>2</sup> voelt ruimtelijk en uitnodigend aan.



#### Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot twee slaapkamers, een ruime tweede toiletruimte en de badkamer.

De grootste slaapkamer van ca. 21 m<sup>2</sup> beslaat de volledige lengte van de woning en heeft aan beide zijden vaste inbouwkasten. Met minimale aanpassingen kan deze kamer eenvoudig worden opgedeeld in twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is ca. 6 m<sup>2</sup> en ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer.

De badkamer (2010) is ruim en licht, voorzien van een whirlpool, een dubbele wastafel met meubel en spiegels, een inloopdouche en een designradiator.

#### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je een praktische bergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2024). Aan de andere zijde bevindt zich een ruime derde slaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup>, die dankzij het grote raam in de zijgevel veel lichtinval heeft en een vrij uitzicht biedt.

#### Tuin:

De woning beschikt over een voortuin van ca. 45 m<sup>2</sup>, die naar eigen wens in te richten is. De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een mooie balans tussen groen en bestrating. Met een oppervlakte van ca. 54 m<sup>2</sup> biedt deze tuin diverse mogelijkheden voor een fijne buitenruimte.

Achterin de tuin bevinden zich twee bergingen van ca. 13 m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslag. Tevens is er een achterom.



“

Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met de leefruimte behouden tijdens het koken.

# BIJZONDERHEDEN

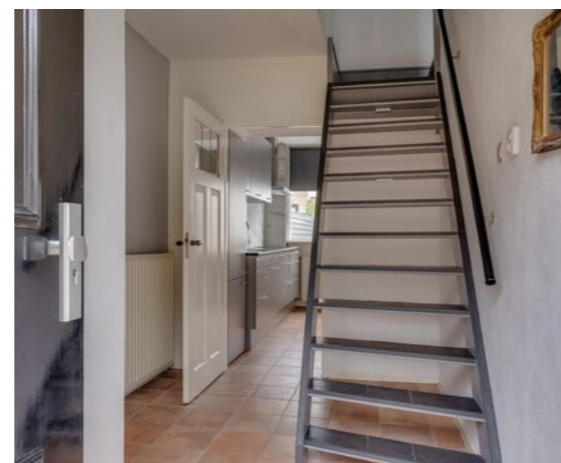
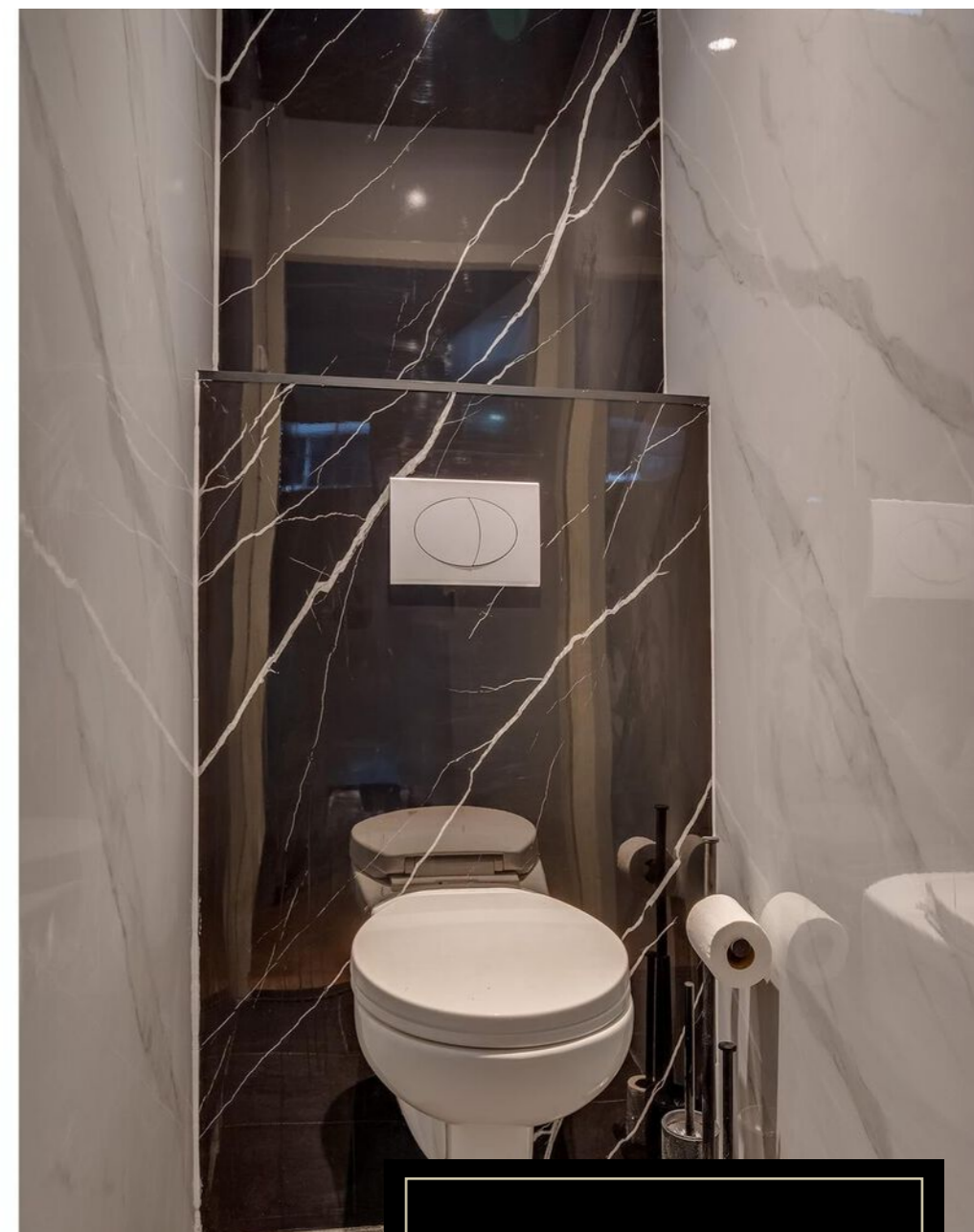
*Woning*

Bijzonderheden:

- Gelegen in een rustig hofje, met openbaar parkeren praktisch naast de deur;
- Nieuwe meterkast (2024);
- Verwarming via cv-ketel (Intergas, 2024) en warm water in de keuken via een elektrische boiler;
- Houten kozijnen met HR-glas;
- Rolluiken op de eerste verdieping aan de voor- en achterzijde;
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Aanvaarding: In overleg  
Energie label: C

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.  
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.  
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio 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.

“

De hal biedt toegang tot de open keuken, het moderne toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.



# 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 steen
Isolatie	muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel, 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

### Het Hazenblok 2 - Schoonrewoerd Eerste Verdieping

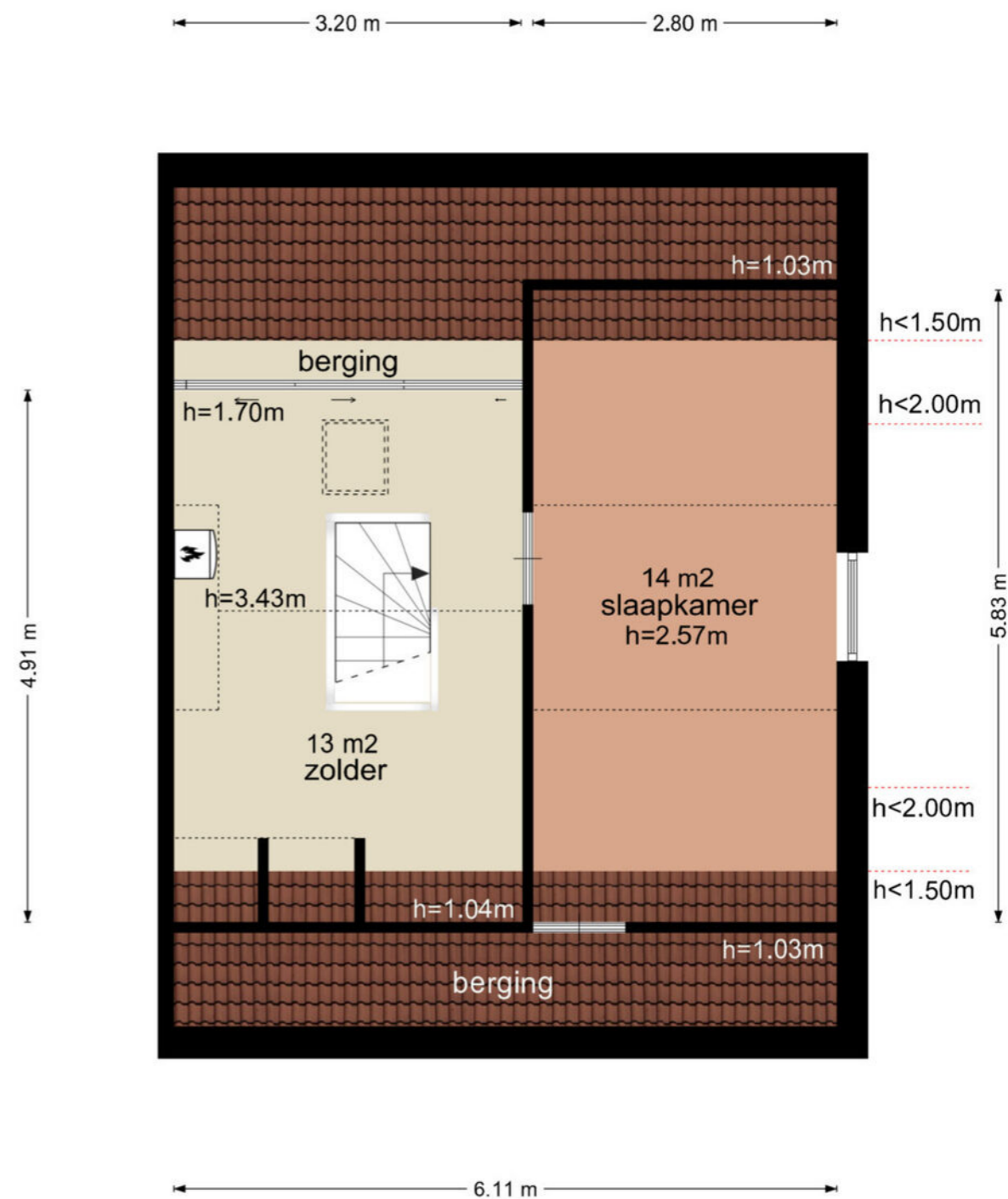


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

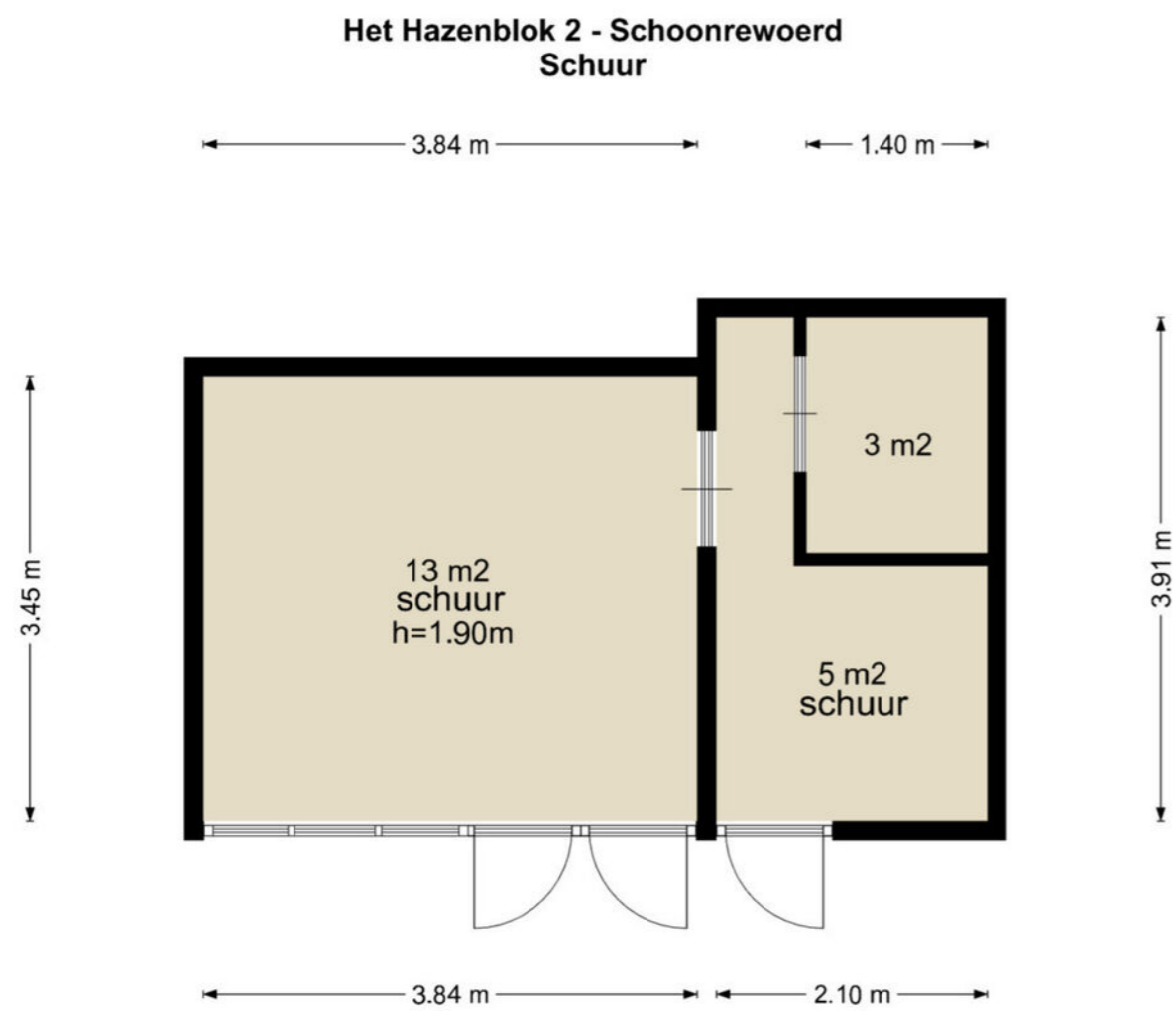
### Het Hazenblok 2 - Schoonrewoerd Tweede Verdieping



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

# PLATTEGROND

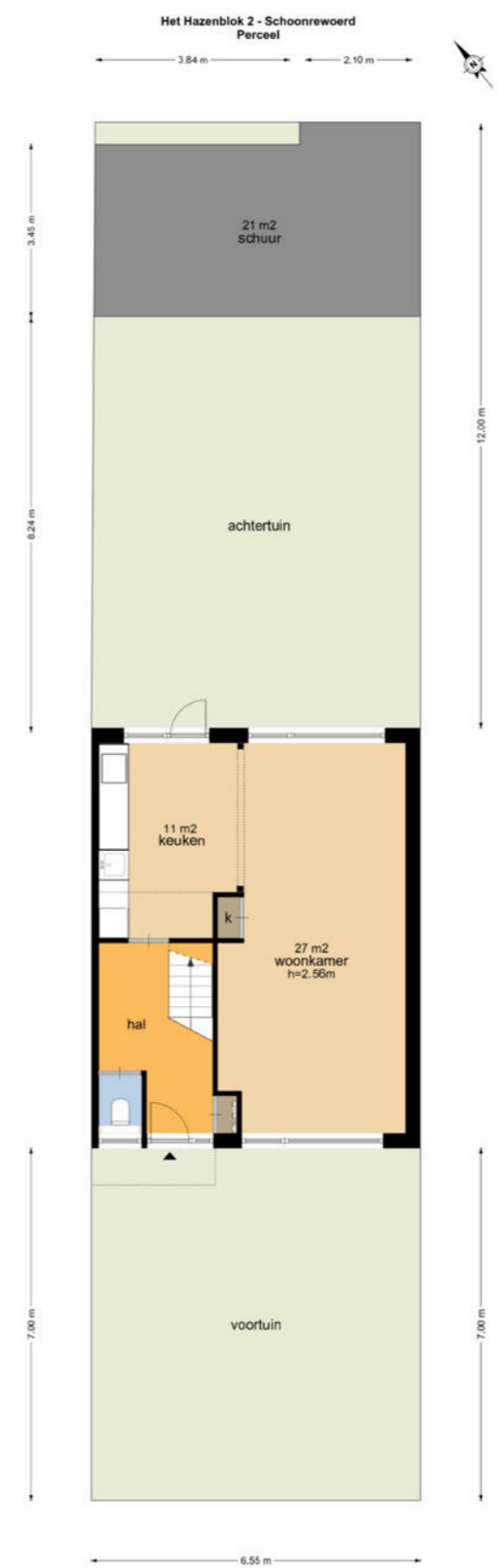
*Woning*



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 de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl



Gemeente Schoonrewoerd  
Sectie | Perceel B | 1691  
Eigendom Volledig 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](http://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 bedenkijd 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 bedenkijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenkijd, 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.

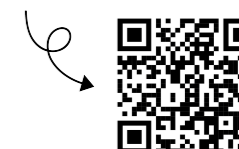
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenkijd worden uitgevoerd.

## 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





## 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



### 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](mailto: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](mailto:vianen@dekeizersmit.nl) | 0347 751 170 | [dekeizersmit.nl](http://dekeizersmit.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur