

TE KOOP

Arsenaalstraat 19

Hoef en Haag



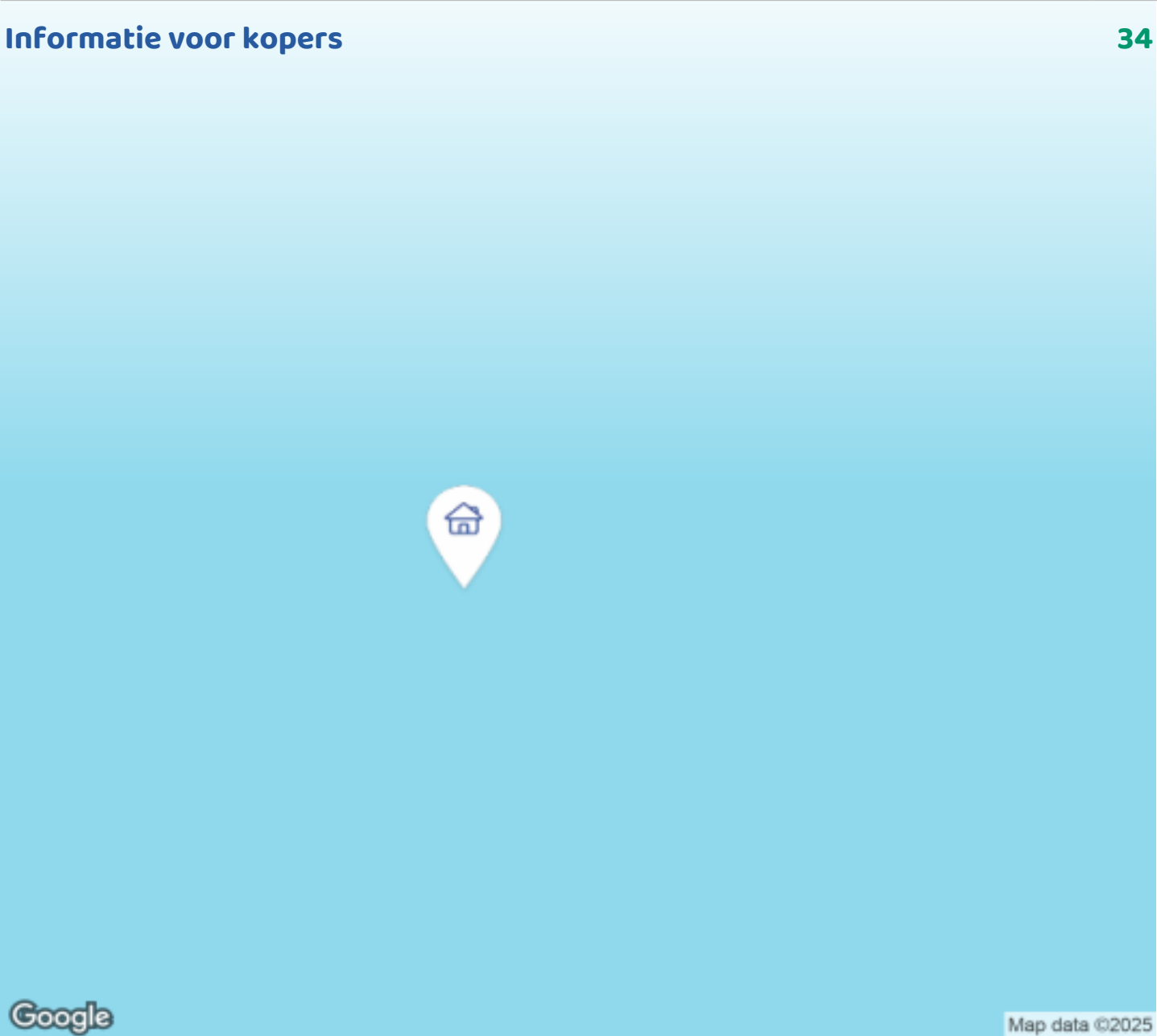
Vraagprijs

€ 850.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Informatie voor kopers	34



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Prachtige twee-onder-één-kapwoning met serre, energielabel A++++ en vrij uitzicht in het geliefde, kindvriendelijke dorp Hoef en Haag.

Aan de Arsenaalstraat in het charmante dorp Hoef en Haag staat deze sfeervolle en royale twee-onder-één-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 160 m² op een ruim perceel van 274 m². De woning (bouwjaar 2023) is modern, duurzaam, uitstekend onderhouden en voorzien van een energielabel A++++. Bovendien geniet je hier van een fraai vrij uitzicht over de gracht aan de voorzijde – een unieke plek in dit gewilde dorp!

Luxe wonen met comfort en duurzaamheid

De woning is volledig gasloos, uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming op alle verdiepingen en 16 zonnepanelen. Dankzij het HR+++ (triple) glas en de uitstekende isolatie woon je hier heerlijk comfortabel met minimale energiekosten.



Woningbrochure: Arsenaalstraat 19, Hoef en Haag

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond

Via de ruime voortuin met eigen oprit en laadpaal bereik je de entree. In de hal bevinden zich de meterkast (met glasvezel), een modern toilet met fontein en de toegang tot de royale woonkamer met open keuken.

De lichte L-vormige leefruimte heeft aan de voorzijde een sfeervolle woonkeuken met erker en zijraam, voorzien van een moderne keuken met o.a. inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron. De bar met drie krukken vormt een natuurlijke scheiding tussen de keuken en de woonkamer.

Aan de tuinzijde vind je de ruime, tuingerichte woonkamer met twee schuifpuien naar de grote glazen serre van ca. 28 m² (3,5 x 8 meter). Deze serre met schuifdeuren op funderingspalen vormt een verlengstuk van de woonkamer en is het hele jaar door een heerlijke plek om te ontspannen.

De begane grond is afgewerkt met een doorlopende pvc-vloer en een trapkast met praktische bergruimte, voorzien van een deurkast.

Nu via de dichte trap met trapbekleding naar de eerste verdieping;

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers (ca. 13 m², 13 m² en 16 m²). De slaapkamer aan de voorzijde heeft prachtig uitzicht over het water. De moderne badkamer is compleet met een ruime inloopdouche (90x120 cm), dubbele wastafel met onderkast, verwarmde spiegel met verlichting en vloerverwarming. Het toilet is separaat van de badkamer. Ook deze verdieping heeft een pvc-vloer met vloerverwarming.

Nu via de open trap met trapbekleding naar de tweede verdieping;

Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens keurig afgewerkt met pvc-vloer en volledig verwarmd met vloerverwarming. Hier vind je een vierde slaapkamer met dakkapel, een kantoorruimte met zij- en dakraam, en volop opbergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er een technische ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, de warmtepomp, WTW-unit en omvormer. Via het kantoor is een vliering van ruim 14m² bereikbaar voor extra bergruimte.

Buitenleven

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De zonnige achtertuin (zuid/zuidwest) is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een strak kunstgrasveld, borders met bankje en de royale serre. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging (7 m²) met sedumdak en elektra, waar ook de buitenunit van de warmtepomp staat. De tuin is bereikbaar via de achterom, de zijtuin of via beide schuifpuien.

Parkeren is uitstekend geregeld: een eigen oprit met laadpunt, extra parkeerterrein aan de overzijde én een parkeerhof achter de woning.

De omgeving

Hoef en Haag is een jong, levendig en groen dorp met een dorps karakter en alle voorzieningen binnen handbereik: basisschool, kinderopvang, supermarkt, gezondheidscentrum, cafetaria en kapper. De ligging is ideaal: naast Vianen en op korte afstand met uitstekende verbindingen naar Utrecht, de A2 en A27. Voor ontspanning wandel je zo naar de Lek, de uiterwaarden of plas Everstein.

De woning ligt in het Dorpshart, een kindvriendelijke en rustige buurt met veel jonge gezinnen en een gezellige sfeer.

Bijzonderheden

Bouwjaar 2023

Woonoppervlakte ca. 160 m²

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Perceel 274 m²

Energielabel A++++

Gasloos, met warmtepomp en 16 zonnepanelen

Volledige vloerverwarming (alle verdiepingen)

HR+++ glas (triple glas)

4 slaapkamers + kantoor

Zonnige serre van 28 m² op funderingspalen

Eigen oprit met laadpaal

Vrij uitzicht over de gracht

Kindvriendelijke en rustige buurt

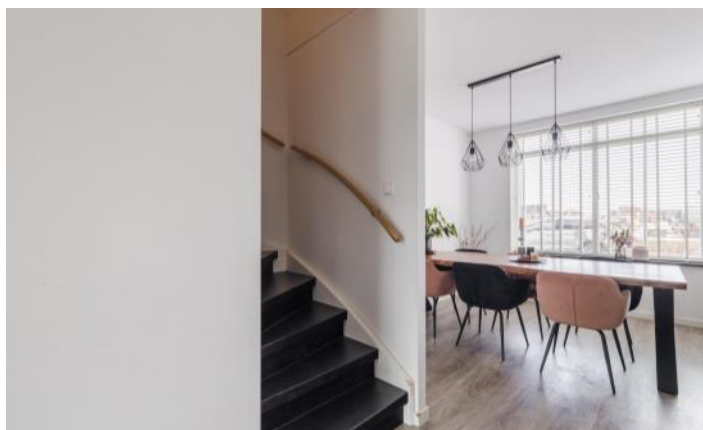
Aanvaarding in overleg

Kortom

Een moderne, duurzame en instapklare gezinswoning met luxe afwerking, royale ruimtes en een zonnige serre, gelegen op één van de mooiste plekken van Hoef en Haag.

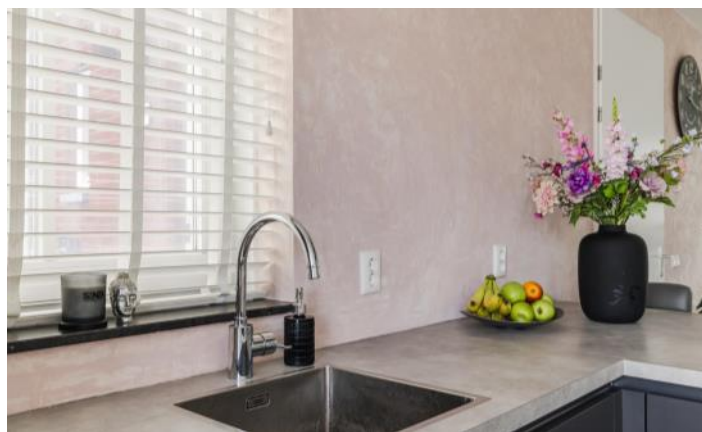
Kom deze woning zelf beleven en plan vandaag nog een bezichtiging!

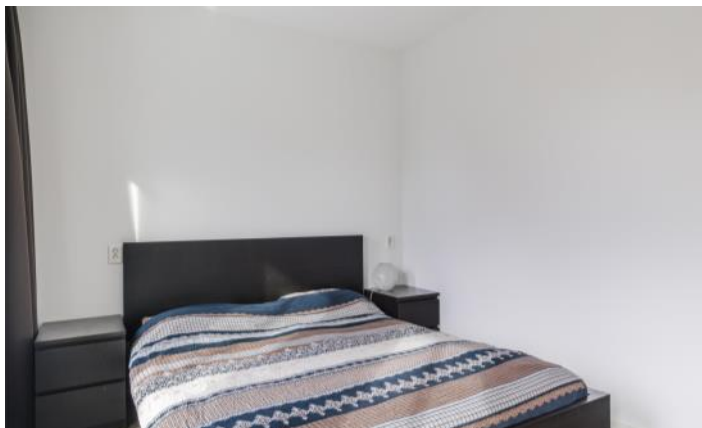


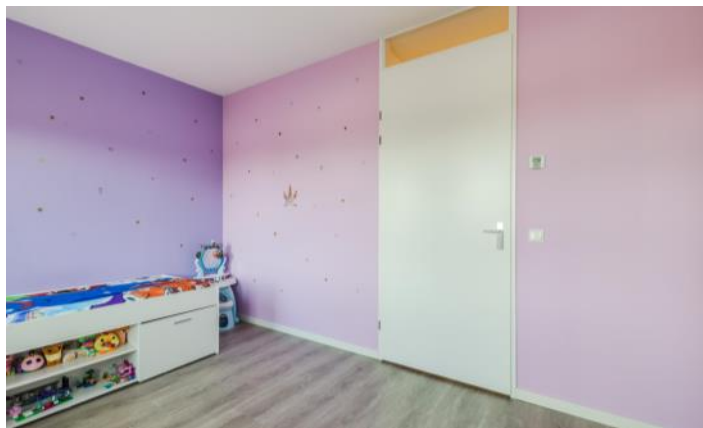


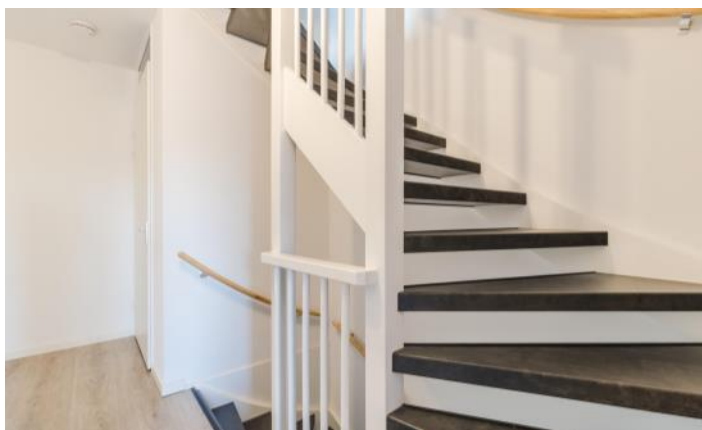
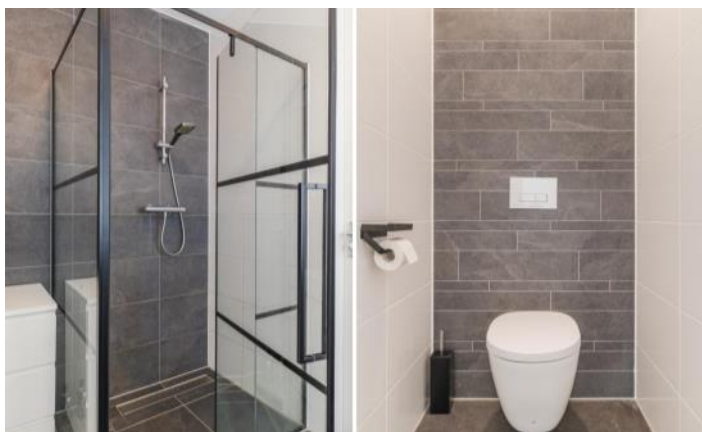




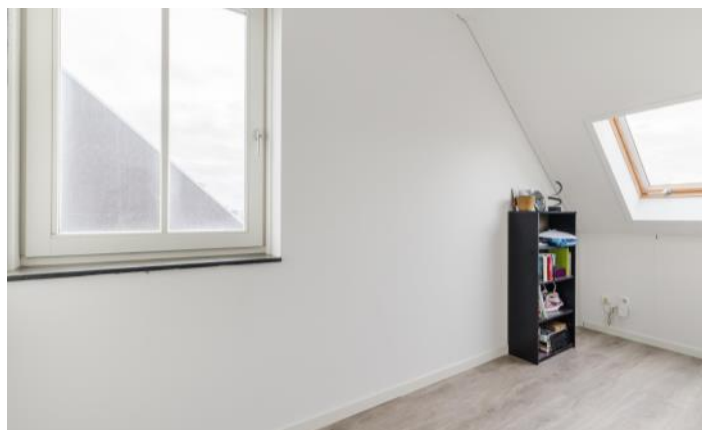


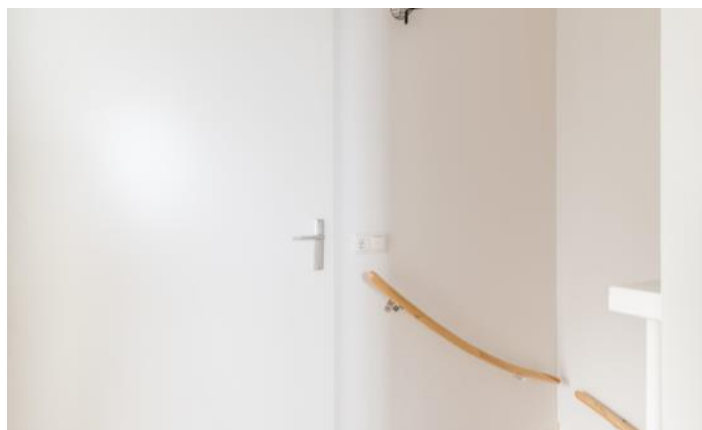
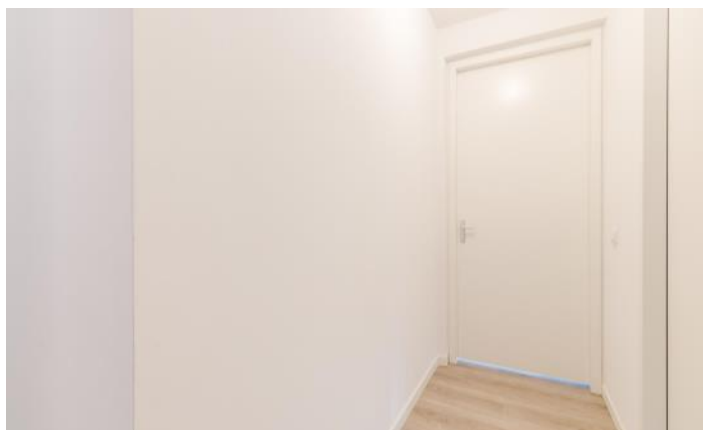
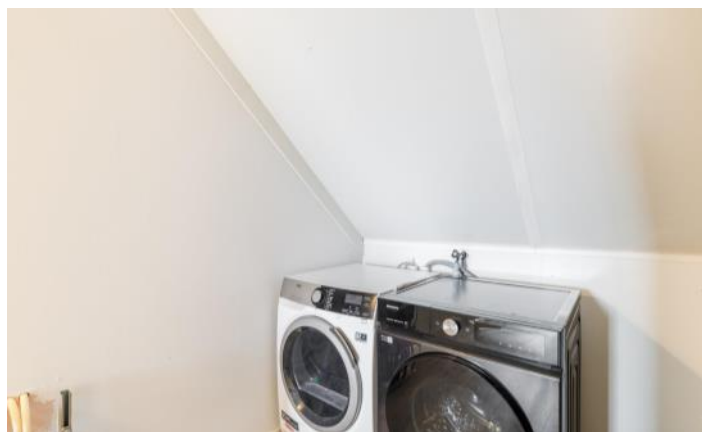










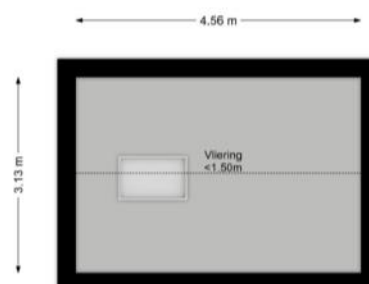


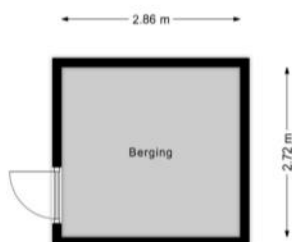












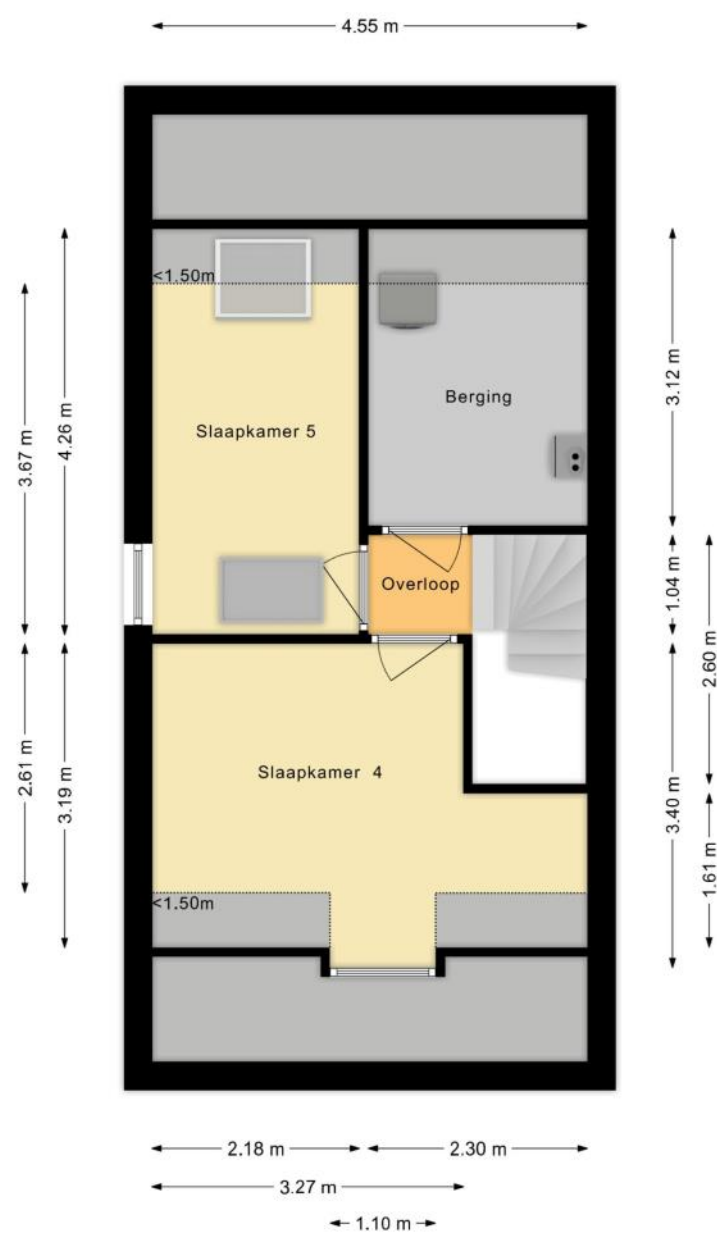
PLATTEGROND



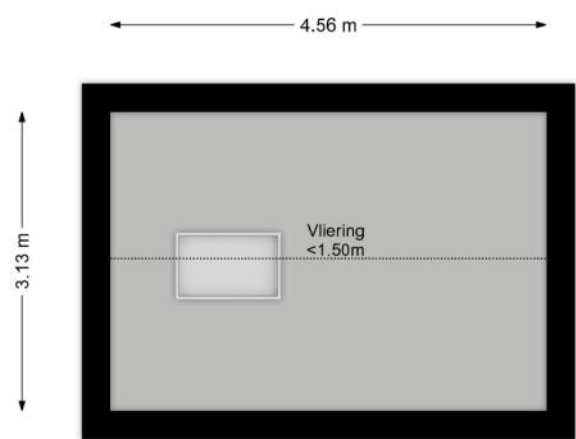
PLATTEGROND



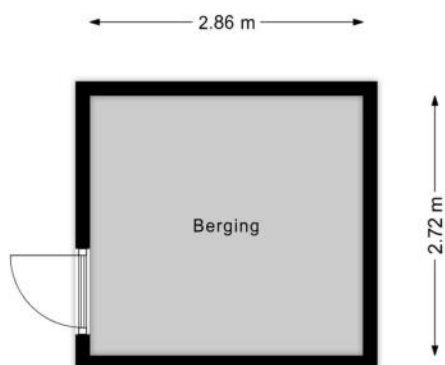
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Keurmerken	SWK Garantiecertificaat
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	271 m ²
Inhoud	693 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	160 m ²
Externe bergruimte	35 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	113 m ² (11,6m diep en 9,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Vianen F 2320

Oppervlakte	271 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vianen

Sectie F

Perceel 2320

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.