

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



Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Biezenweg 18
Hagestein



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. 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	1865
Woonoppervlakte	525 m ²
Perceeloppervlakte	4400 m ²
Inhoud	2210 m ³
Aantal kamers	14
Aantal slaapkamers	11
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Woning

Wil je veel ruimte, geen kluswoning dan is deze charmante woonboerderij met bijgebouwen iets voor jou!

Midden in de polder, op de grens van Vianen en Hoef en Haag, ligt deze in 2007/2008 volledig nieuw gebouwde woonboerderij (m.u.v. voorgevel). Dit unieke object biedt niet alleen ongekende ruimte en comfort, maar ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld als mantelzorg zelfstandig op hetzelfde perceel te wonen – ideaal voor wie luxe en vrijheid zoekt zonder concessies te doen.

Deze gesplitste woonboerderij ligt aan aan de rand van Vianen midden in het groen. De woning is gelegen in Hagestein op de grens tussen Vianen en Hoef en Haag en het groene buitengebied.

Alle voorzieningen zijn dus op korte afstand bereikbaar. Scholen, kinderopvang, winkels, openbaar vervoer en de uitvalswegen liggen allemaal erg dichtbij. Het bouwjaar van de boerderij is 1865 en in 2007/2008 is de gehele woonboerderij volledig nieuw gebouwd met uitzondering van de bestaande voorgevel.

Woonboerderij voorzijde:

Begane grond: entree, ruime hal met tegelvloer, meterkast, toilet, 2 royale slaapkamers van 22 en 28 m² voorzien van dakramen en hoog plafond met fraaie balken, moderne badkamer met ligbad, douche, vrijhangend toilet en wastafelmeubel en vanuit de badkamer is een separate berging bereikbaar. De woonkamer met de vele ramen is aan de voorzijde gelegen en is ca. 50 m² groot en is voorzien van een sfeervolle open haard. De half open keuken is ca. 11 m² en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Verdieping:

Overloop met toegang naar slaapkamer van ca. 13 m², toegang tot een ruime hal met toegang tot de tweede badkamer voorzien van vrijhangend toilet, wastafel en ligbad en slaapkamer van maar liefst 20 m². De verdieping biedt verder toegang tot twee indrukwekkende zolderkamers van bijna 40 m² en 80 m² – een unieke kans om deze ruimtes naar eigen wens in te richten.



“

Ideaal voor wie luxe en vrijheid zoekt zonder concessies te doen.

Woonboerderij achterzijde:

De achterzijde biedt een zelfstandige woning/appartement met een royale woonkamer van $\pm 57 \text{ m}^2$ en een open keuken. Daarnaast zijn er drie slaapkamers (11, 11 en 9 m^2), een badkamer met douche en wastafel, een separate toiletruimte en diverse bergkasten. Deze woning als gastenverblijf perfect bruikbaar.

Tuin:

Het totale perceel van maar liefst 4.400 m^2 biedt volop mogelijkheden. De diepe tuin aan de voorzijde garandeert privacy en rust, terwijl de diverse zitplekken uitnodigen tot genieten van het buitenleven. Een lange oprit en ruime parkeermogelijkheden maken dit object praktisch en comfortabel. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime schuur ($\pm 27 \text{ m}^2$) en een voormalige hooiberg, die is omgebouwd tot een sfeervolle ruimte met bar – perfect voor feestelijke gelegenheden. Daarnaast biedt het perceel een chalet/questhouse voorzien van een woonkamer met open keuken van ca. 25 m^2 , badkamer met douche, toilet en wastafel en 2 slaapkamers van 8 en 5 m^2 .



“

Volledig gerenoveerde
bouwkundig gesplitste
woonboerderij met
uitzondering van de
voorgevel

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden;

- volledig nieuw gebouwde woonboerderij (muv voorgevel);
- tevens mogelijkheden om een bedrijf te vestigen gezien de bestemming;
- alle woningen levensloopbestendig;
- voorzien van gronddetectie/alarm;
- bliksemafleider en sprinklerinstallatie op het dak;
- verwarmd buitenzwembad;
- waterput van 110 meter diep;
- automatische rolgordijnen;
- airco (kan ook verwarmen) in 3 slaapkamers en woonkamer;
- vloerverwarming begane grond;
- kozijnen voorzien van HR++ glas
- maar liefst 32 (!) zonnepanelen uit 2019;
- hoogwaardig afgewerkte dakconstructie;
- het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd;
- de woning wordt verwarmd door een houtvergasser installatie met buffervat.

Energielabel: B

Oplevering: In overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Lexmond 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.



“

Voorzijde woonhuis,
de woonkamer aan de
voorzijde is ca. 50 m² groot
en is voorzien van een
sfeervolle open haard.



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	vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Schuur/berging	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	Elektrische boiler eigendom









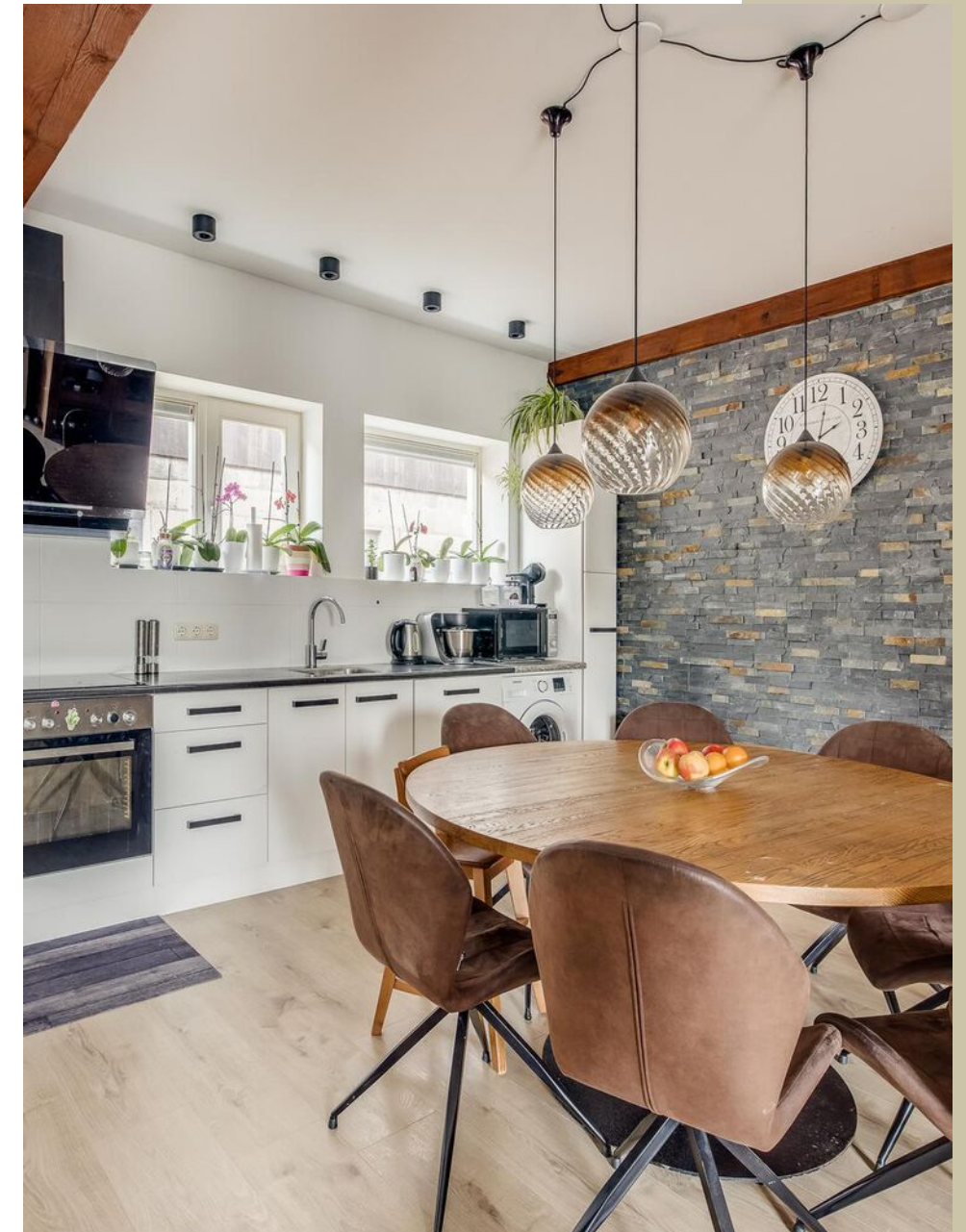








Achterzijde woonhuis



GELDXPERT

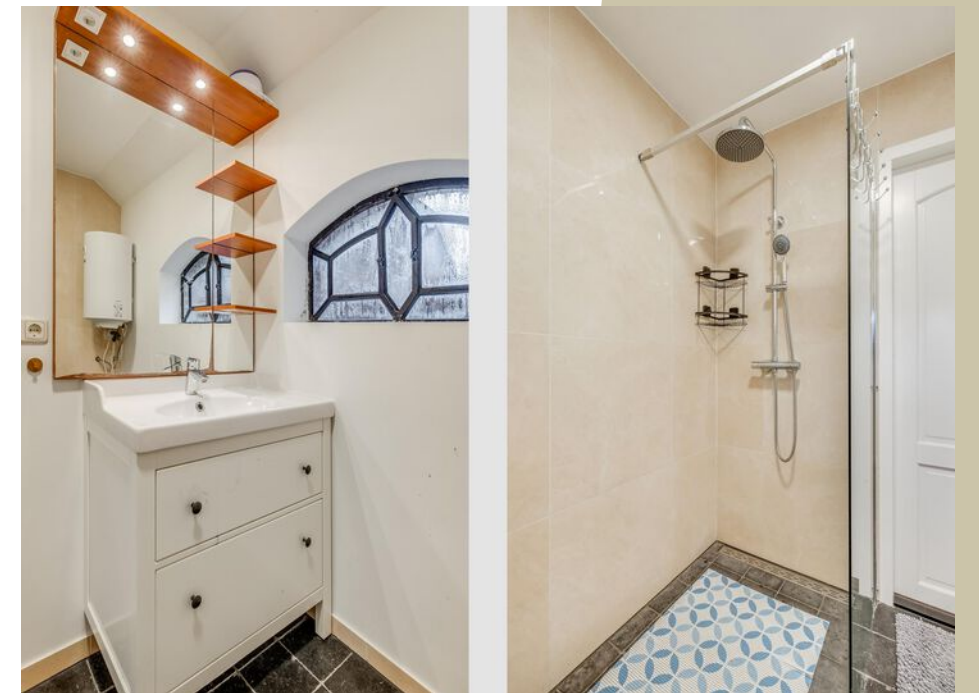
hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*









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*









PLATTEGROND

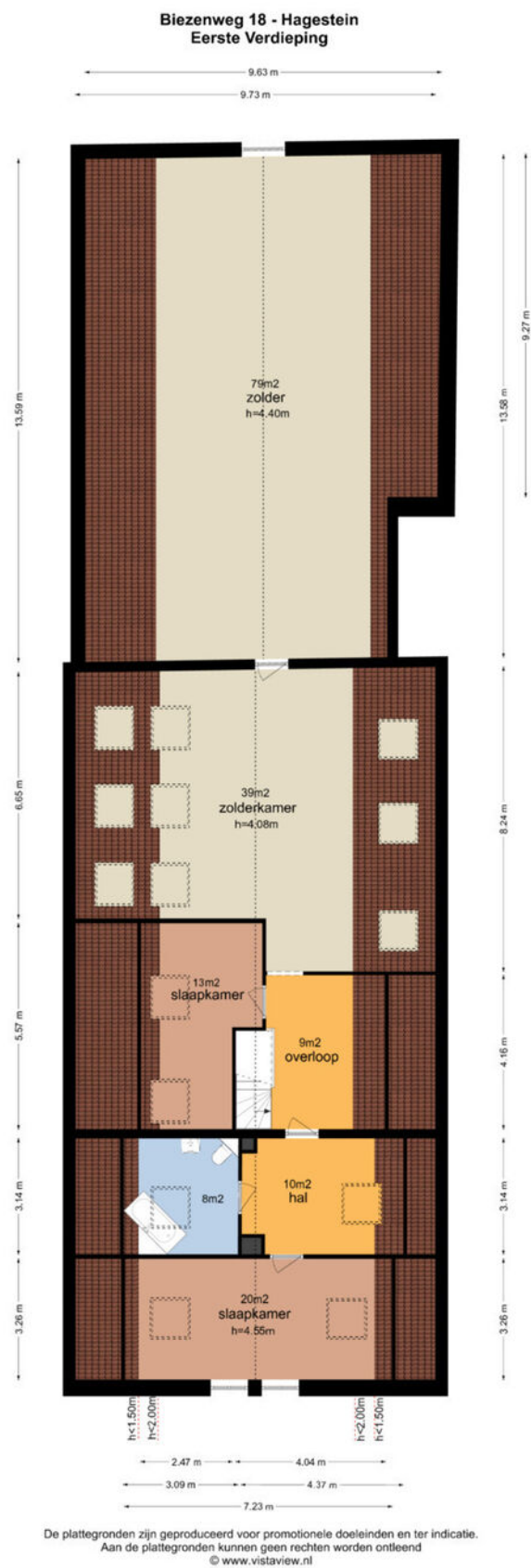
Woning



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

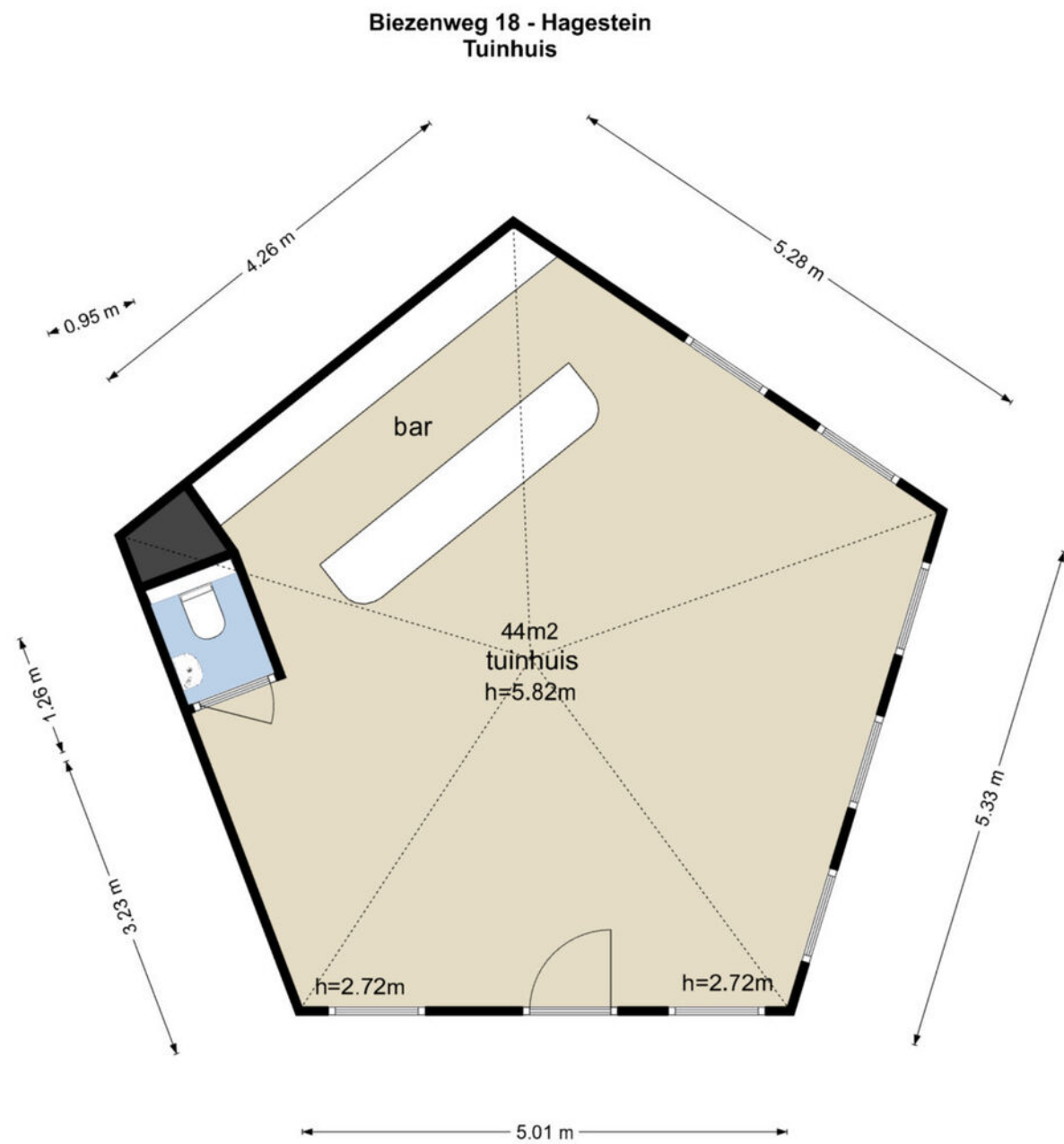
PLATTEGROND

Woning



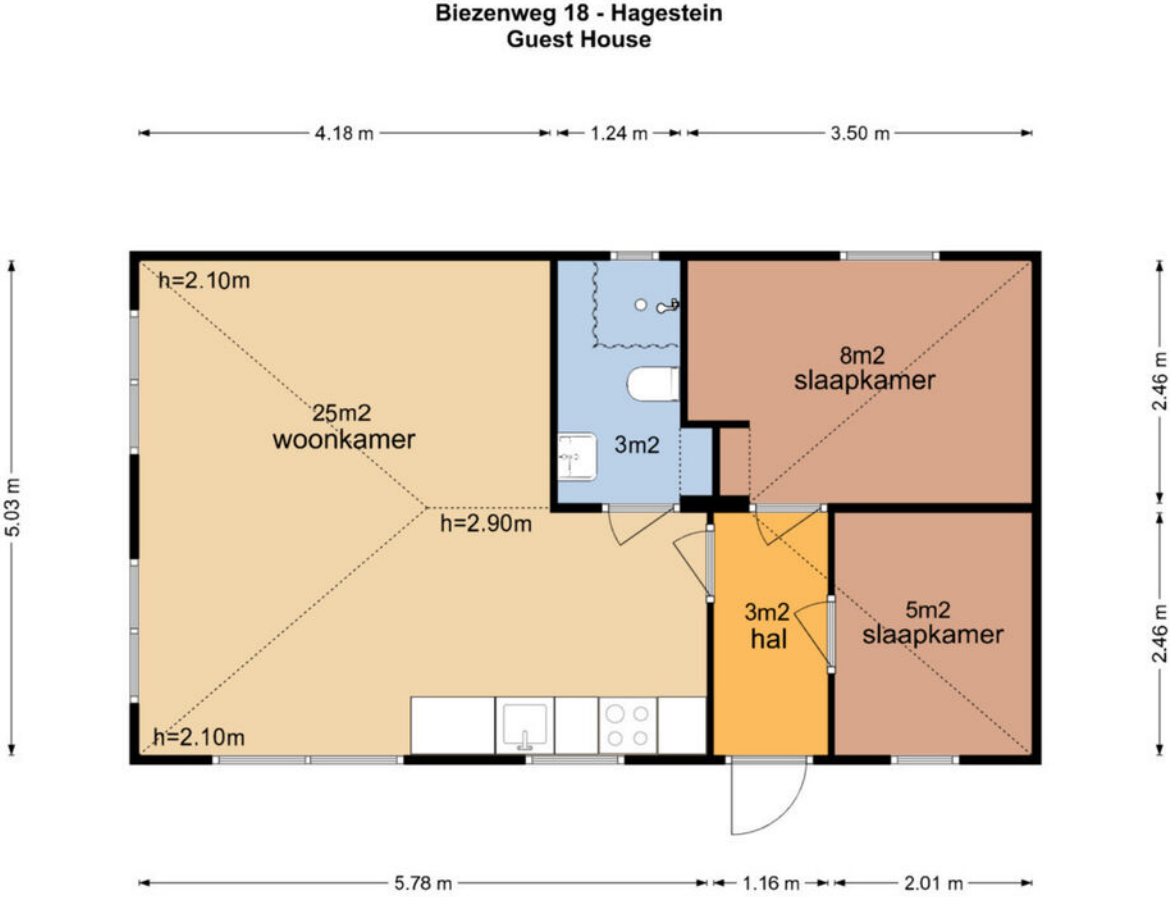
PLATTEGROND

Woning



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



Gemeente Vianen
Sectie | Perceel F | 635
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 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.

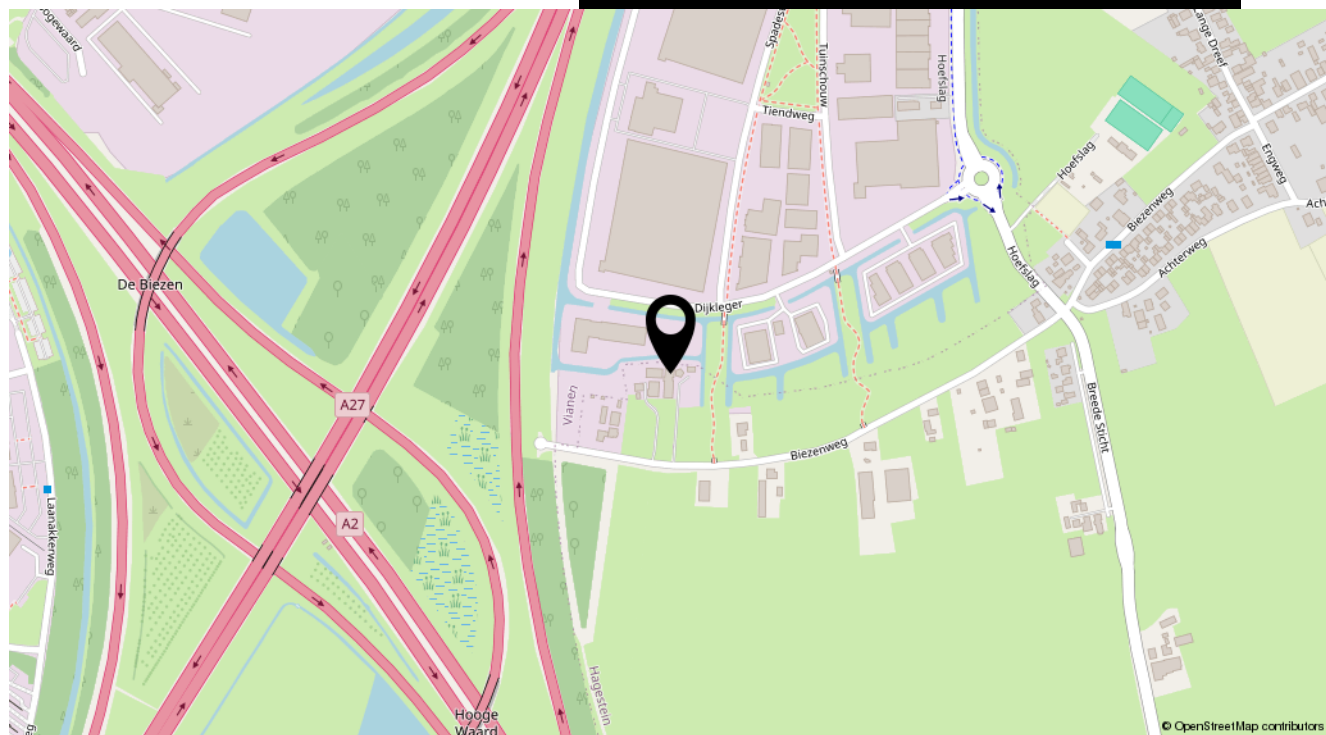
Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. 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!

Hagestein vooral bekend om zijn imposante kasteel, Slot Hagestein, dat een belangrijke rol heeft gespeeld in de geschiedenis van de regio. Naast het kasteel heeft Hagestein ook een aantal andere historische gebouwen, waaronder de oude kerk uit de 15de eeuw en een aantal oude boerderijen. Het dorp is omgeven door groene weilanden en landerijen, waardoor het een landelijke uitstraling heeft en een populaire bestemming is voor wandelaars en fietsers. Voorzieningen in Hagestein zijn beperkt, maar het dorp heeft wel een basisschool en een dorps huis waar regelmatig activiteiten worden georganiseerd voor jong en oud. Hagestein ligt op fietsafstand van Vianen, waar je terecht kunt voor alle voorzieningen. Voor mensen die op zoek zijn naar een landelijke omgeving met veel groen en historie kan Hagestein een aantrekkelijke woonplek zijn.

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

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