

te koop



Waterputhof 12

Hoef En Haag

Vraagprijs € 719.500 k.k.

 **Van der Werf**
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
132 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
260 m²

INHOUD
498 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
2020

ENERGIELABEL
A+++





Omschrijving

Op een mooie en rustige locatie in een moderne, jonge woonwijk staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2020. De woning ligt aan de voorzijde aan een klein speelveldje voor kinderen, waardoor er geen verkeer direct voor de deur komt en je hier heerlijk rustig woont met vrij uitzicht.

Dankzij de hoekligging beschikt de woning over extra veel buitenruimte, met name een brede zijtuin die zorgt voor ruimte, privacy en tal van gebruiksmogelijkheden. Aan de achterzijde is bovendien een serre geplaatst, waardoor je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven en er een fijne extra leefruimte is ontstaan.

Binnen valt direct de lichte en ruimtelijke sfeer op. Door de vele ramen is er een prettige hoeveelheid daglicht in alle vertrekken. De woning is strak afgewerkt, modern ingericht en volledig instap-klaar. De luxe keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een centraal punt in de leefruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zit je hier helemaal goed. De woning beschikt over een A+++ energielabel, triple glas, een warmtepomp, WTW-installatie en maar liefst 16 zonnepanelen. De gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming, met uitzondering van de zolderverdieping.

Kortom: een super nette, moderne en energiezuinige hoekwoning op een rustige, kindvriendelijke locatie, met veel licht, ruimte en een heerlijke tuin rondom. Instappen en genieten maar.

Indeling;

Begane grond: Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een hal met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de keuken, die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd en voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime, tuingerichte woonkamer met een praktische trapkast. Grote openslaande deuren geven direct toegang tot de serre.

1e verdieping: Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde over de volle breedte van de woning. Bij deze slaapkamer is ook een inloopkast aanwezig. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer. De luxe badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en beschikt over een douche, groot wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: De tweede verdieping bestaat uit een overloop met aansluitend een wasruimte en een ruime derde slaapkamer. Door de schuine kap heeft deze verdieping een speels karakter. Ook bevindt zich hier een separate kast met technische voorzieningen en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Afmetingen;

Woon-/eetkamer	615 x 542
Keuken	267 x 385
Slaapkamer 1	516 x 373
Slaapkamer 2	278 x 394
Slaapkamer 3	377 x 523
Serre	350 x 542
Badkamer	217 x 282
Schuur	282 x 272
Tuin	030 x 1050

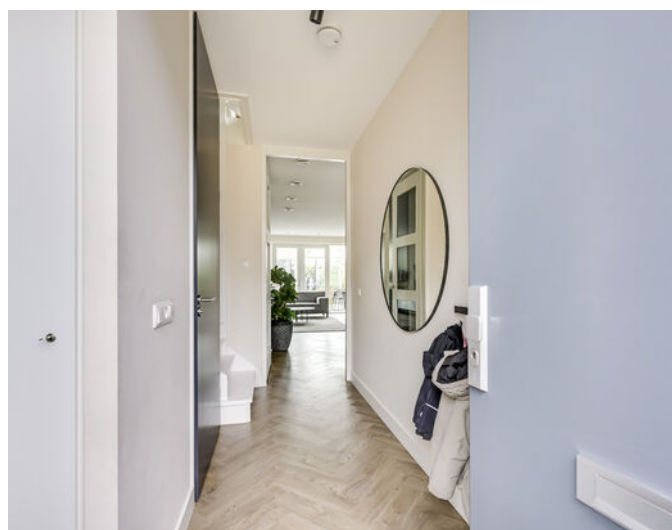
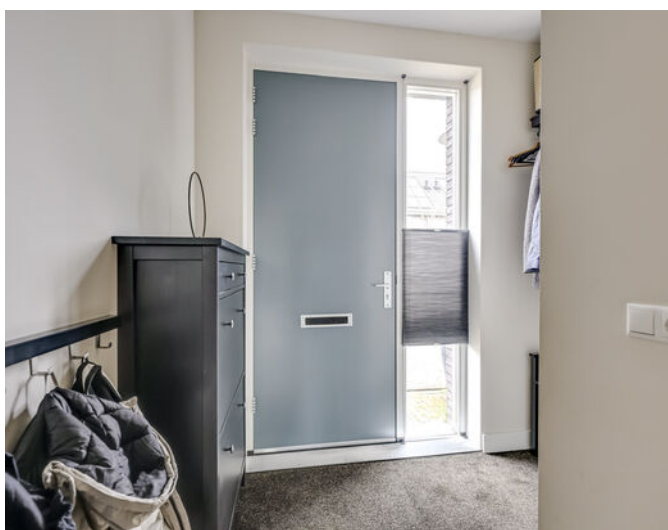
Bijzonderheden;

- Oplevering in overleg
- De woning heeft een A+++ energielabel
- Gelegen aan een rustig speelveldje, geen verkeer direct voor de deur
- Extra ruime tuin door hoekligging, met brede zijtuin
- Serre aan de achterzijde, waardoor extra leefruimte is ontstaan
- Strakke, moderne afwerking en volledig instap-klaar
- Vloerverwarming in de gehele woning, met uitzondering van de zolder
- Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur
- Comfortabel, energiezuinig en onderhoudsarm wonen

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.





















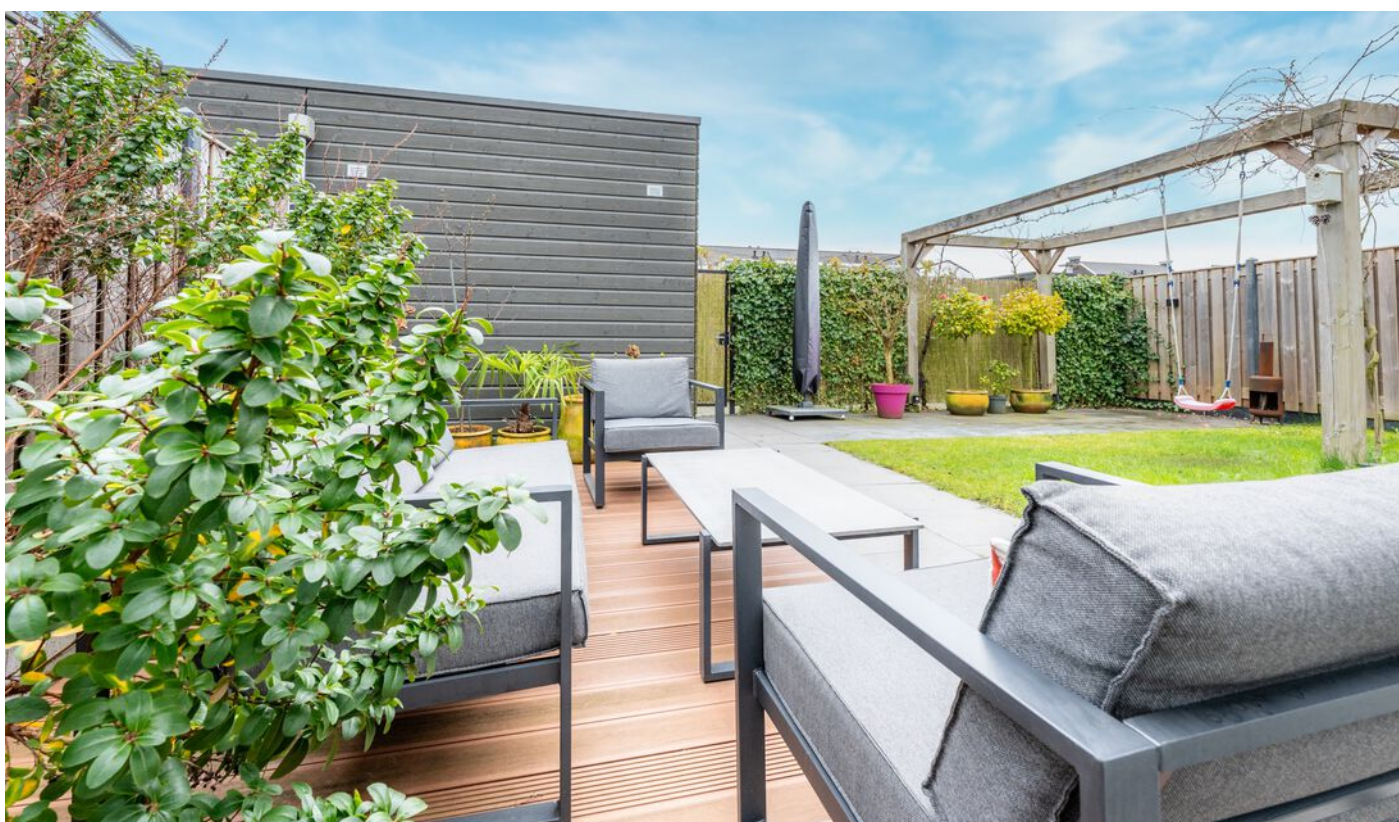














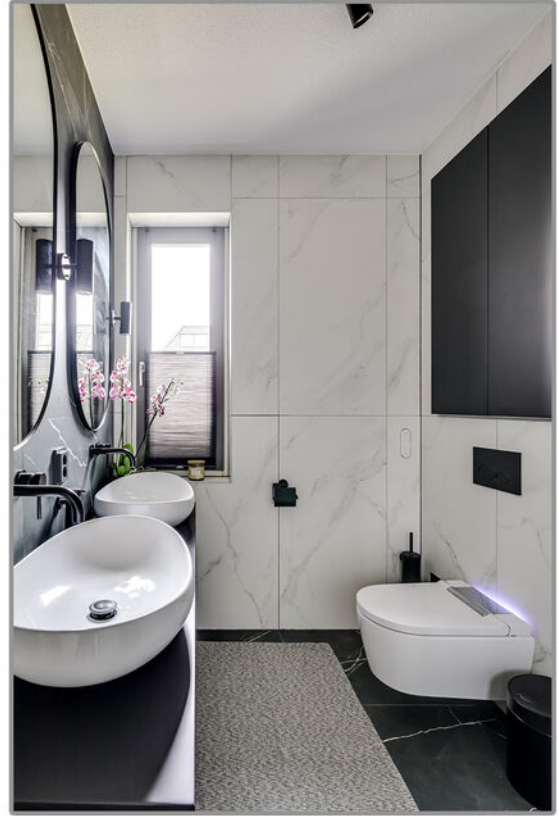




























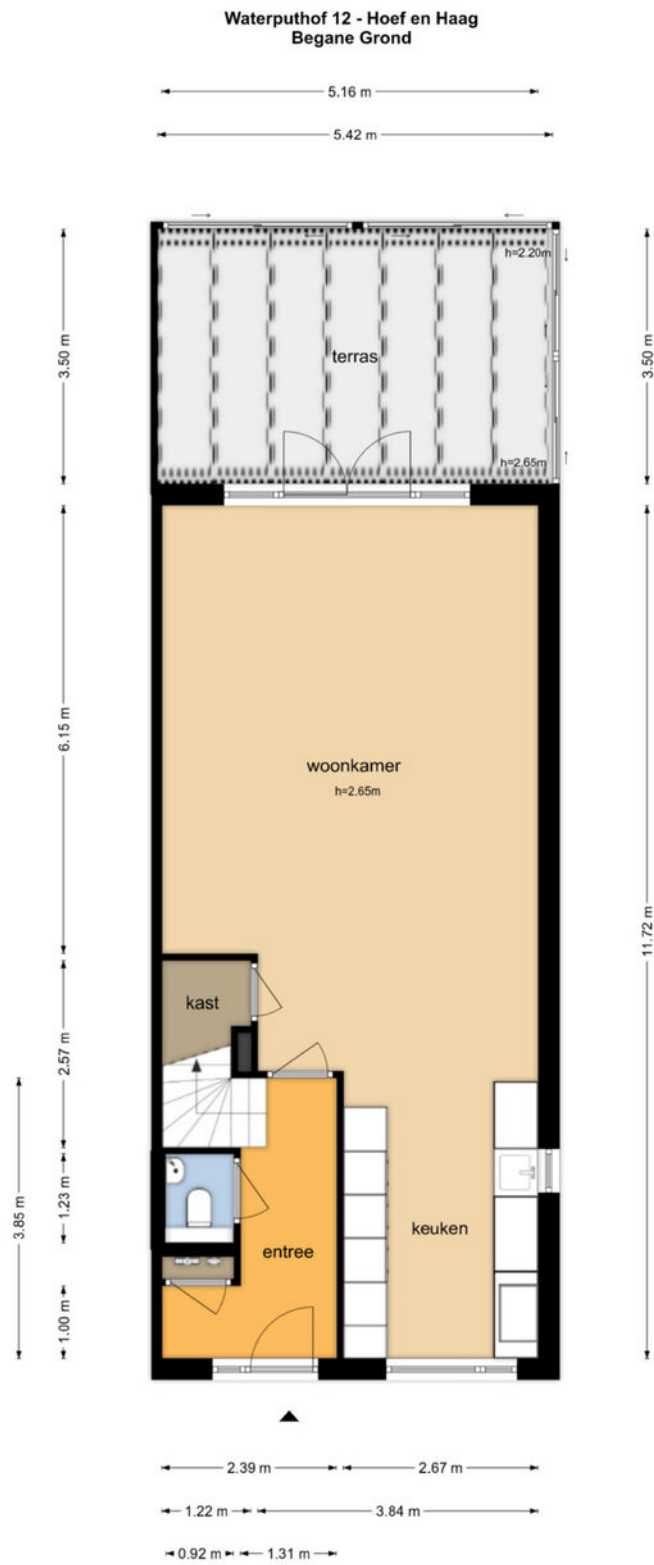






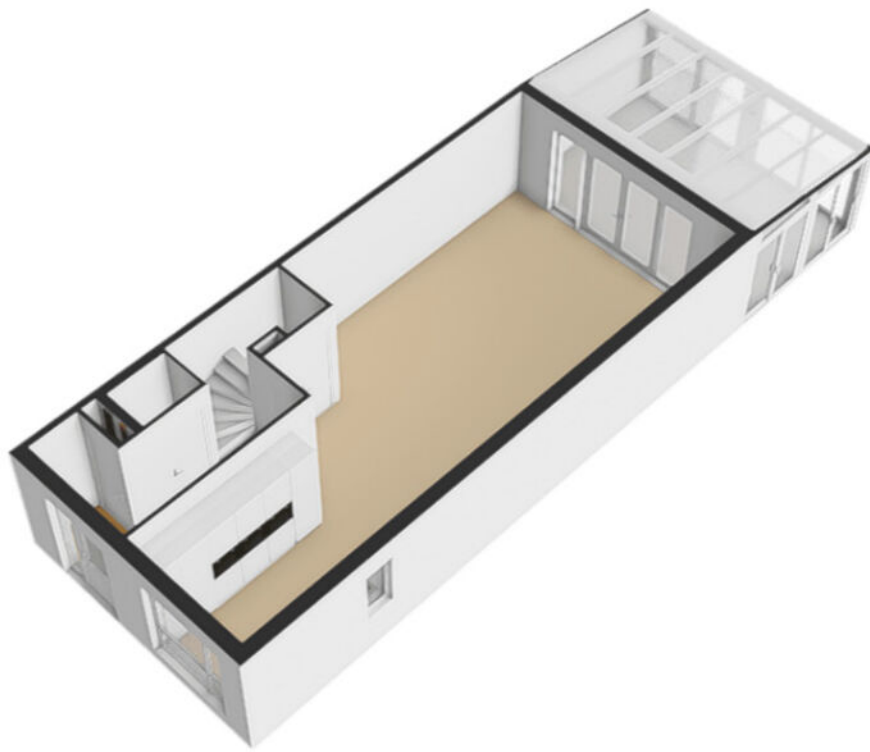


Plattegrond



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

Plattegrond

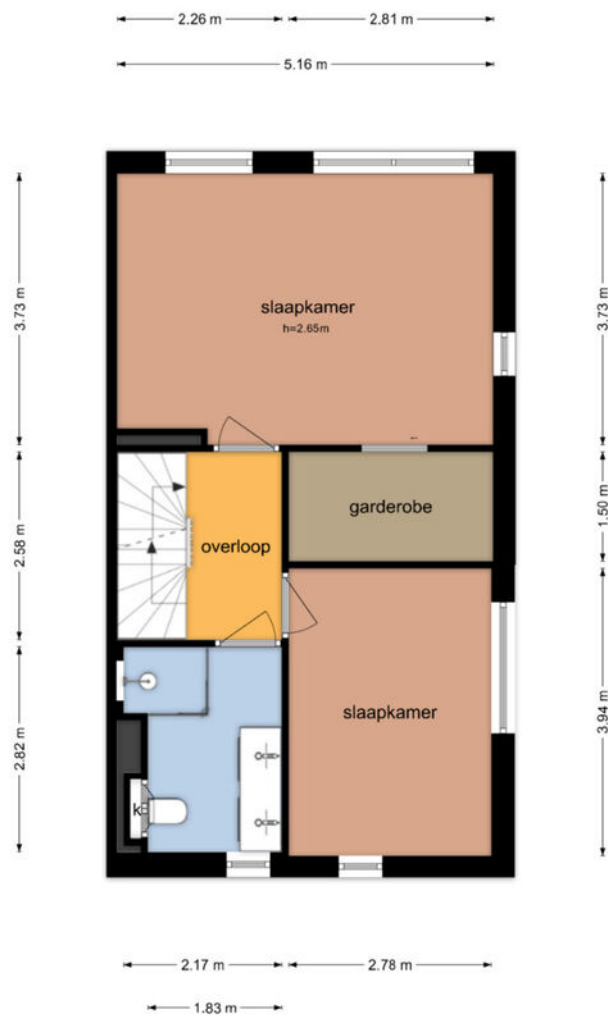


Plattegrond



Plattegrond

Waterputhof 12 - Hoef en Haag Eerste Verdieping



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

Plattegrond

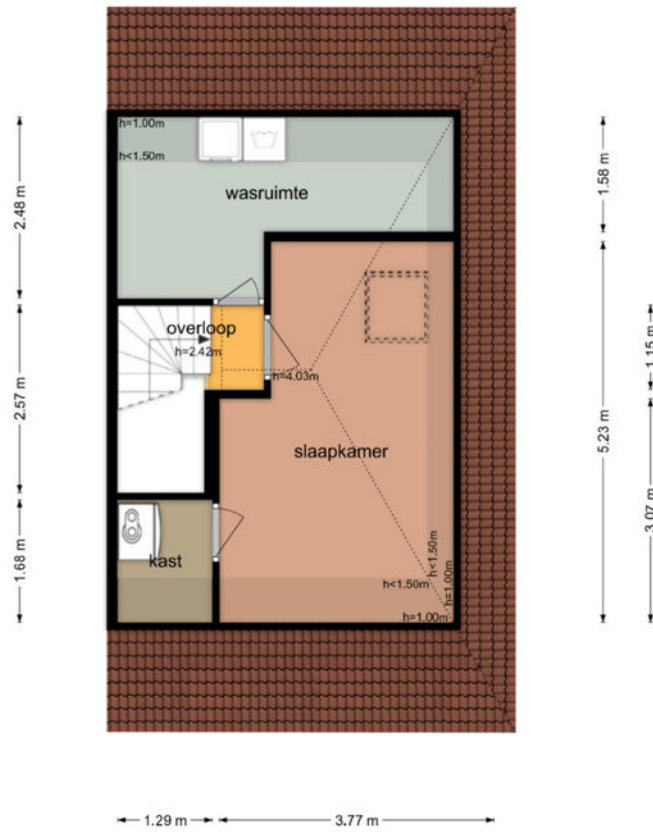


Plattegrond



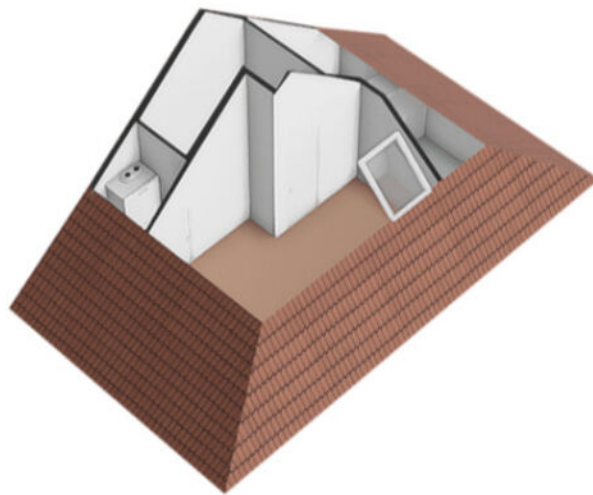
Plattegrond

Waterputhof 12 - Hoef en Haag
Tweede Verdieping

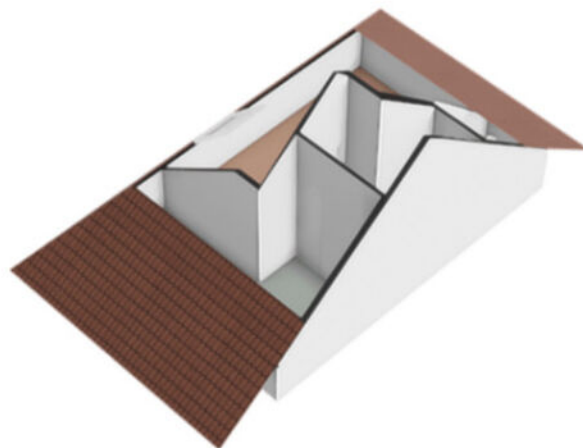


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

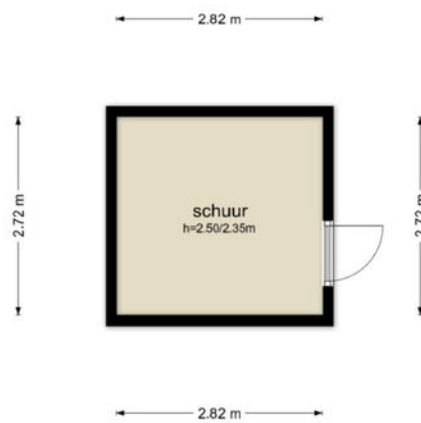


Plattegrond



Plattegrond

Waterputhof 12 - Hoef en Haag Berging

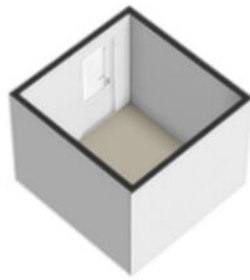


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

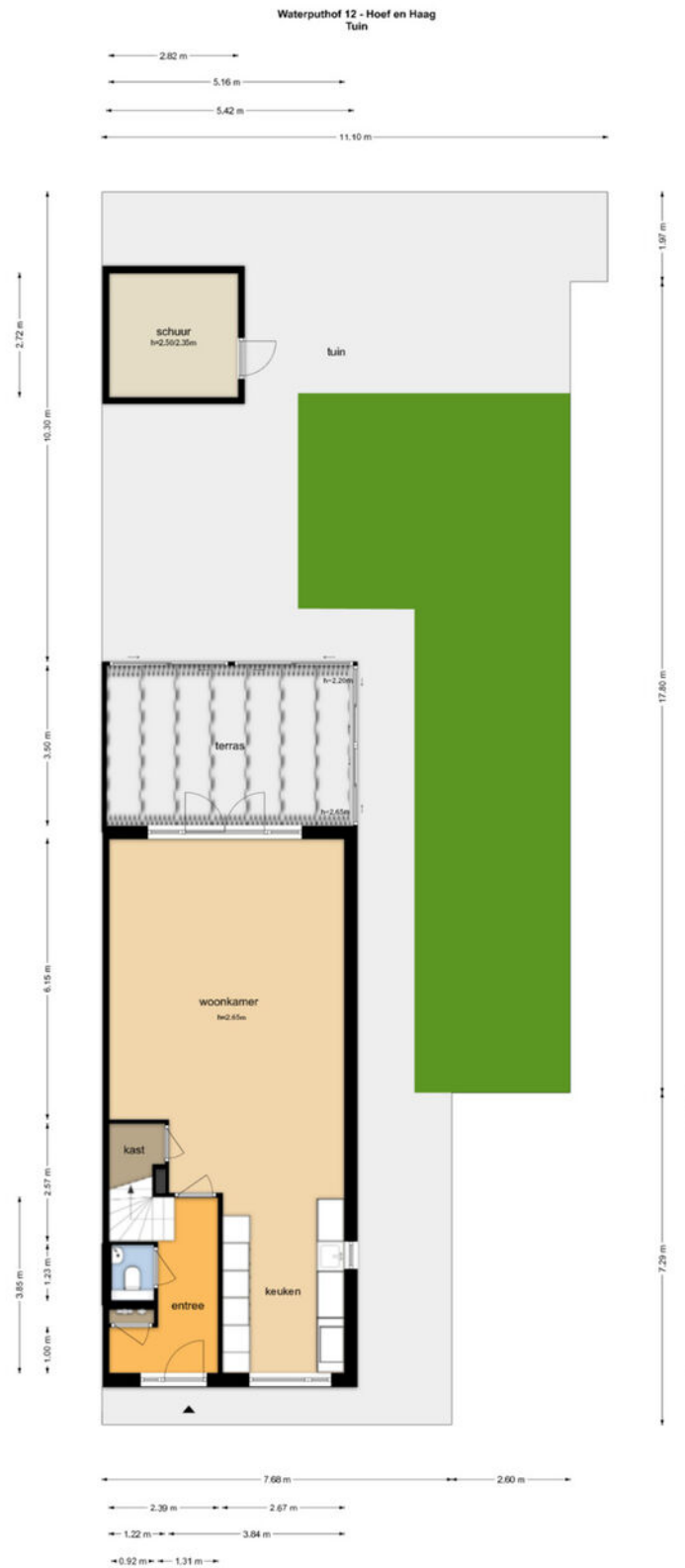
Plattegrond



Plattegrond

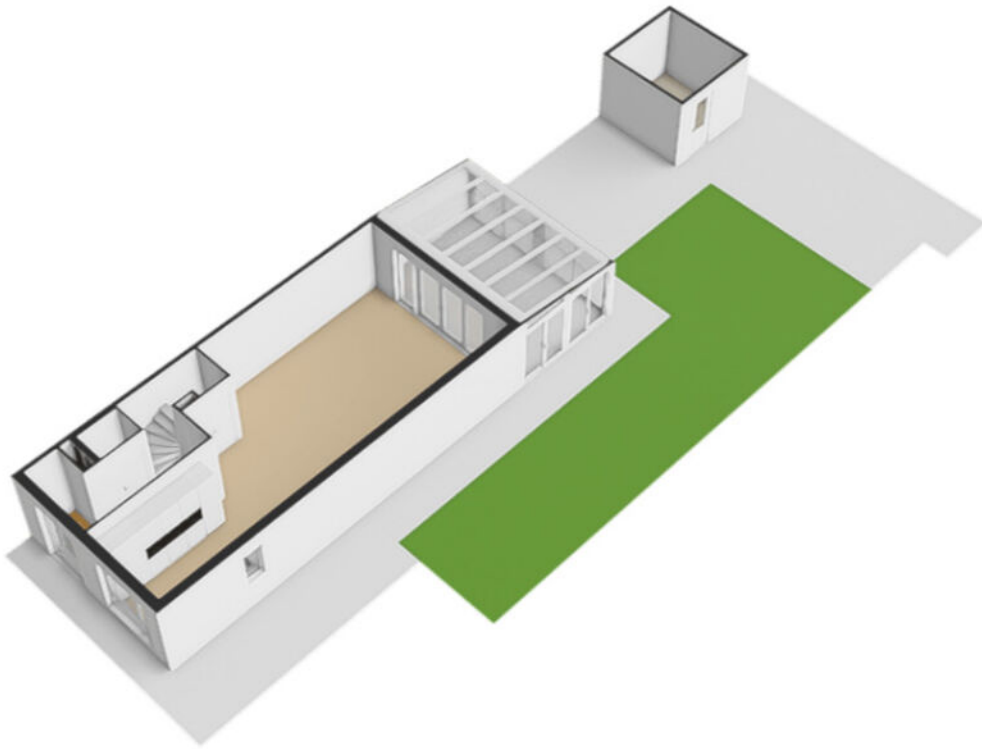


Plattegrond

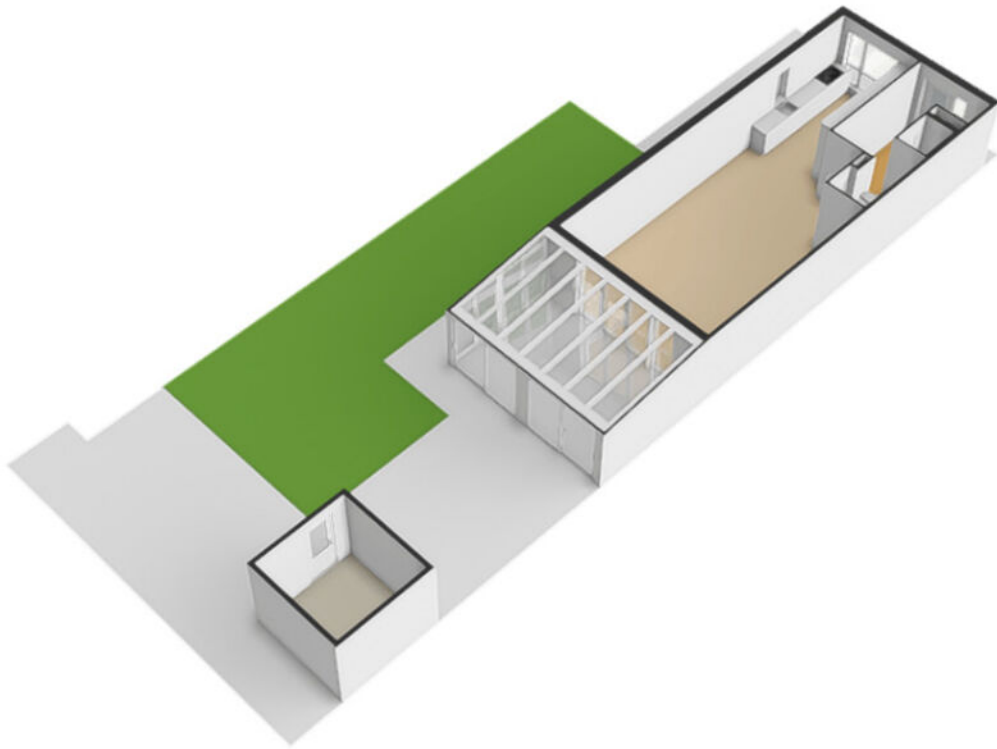


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijkzwaai.nl

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

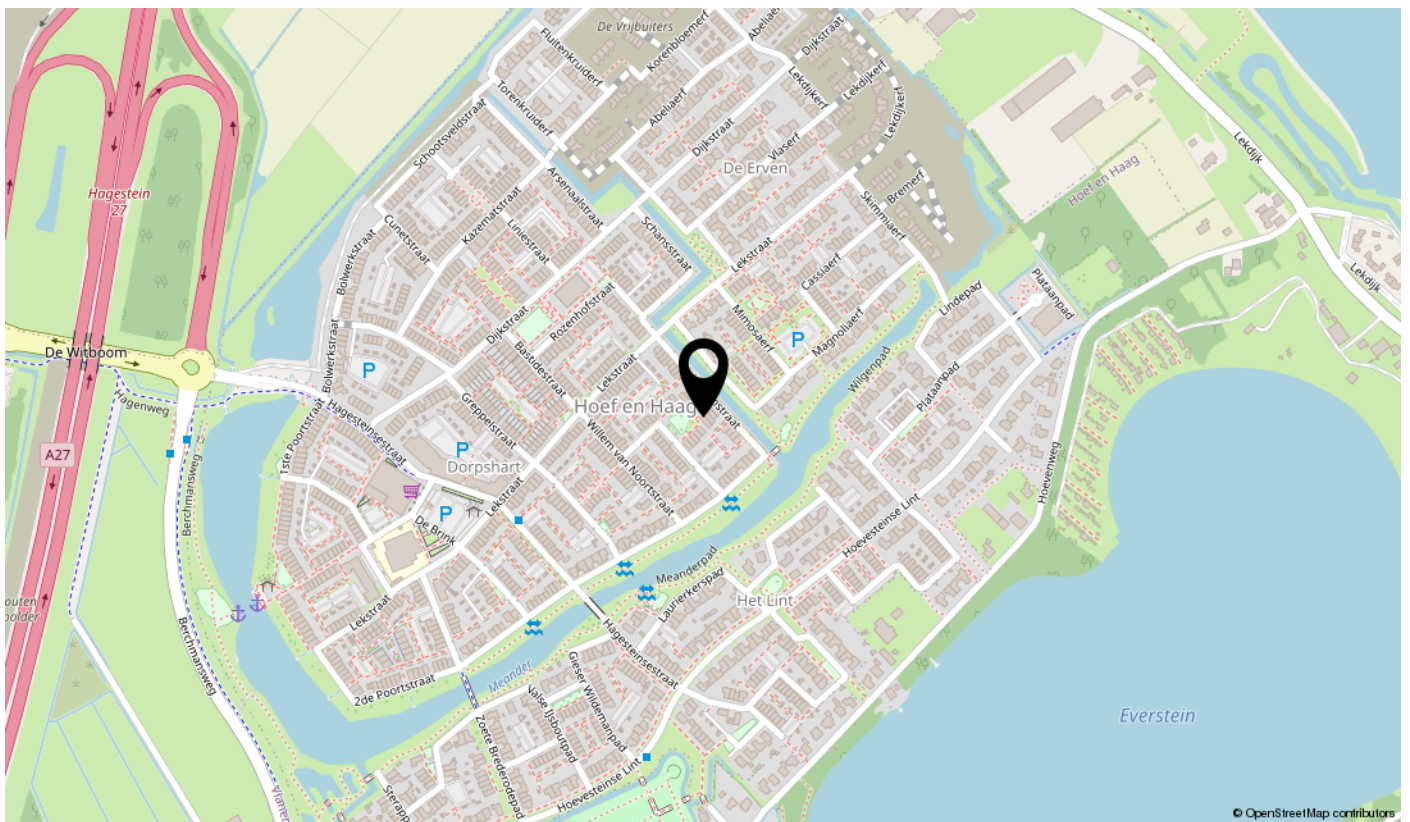
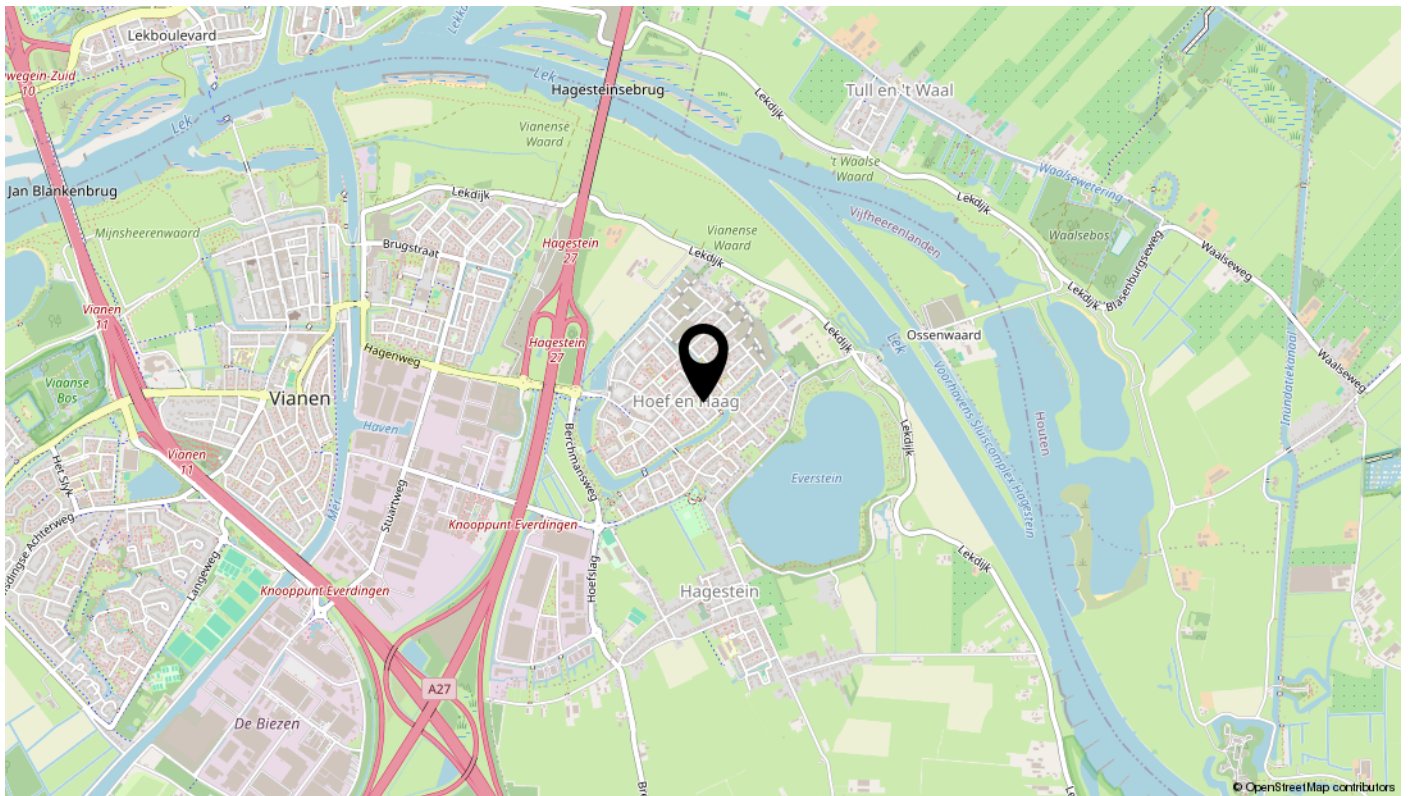
Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterputhof 12



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vianen Sectie F Perceel 1554</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wand/tv meubel woonkamer			X	
- Groene wand/bank woonkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Inloopkast (lades/indeling) slaapkamer			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Olijfboom in achtertuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

A+++



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	++	
5 Ramen	++	
6 Buitendeuren	-	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4648 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



85,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Waterputhof 12
4125VB Hoef en Haag

BAG-ID: 1961010000764752

Detailaanduiding

Bouwjaar 2020
Compactheid 1,87
Vloeroppervlakte 133m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

N Pardoel

Vakbekwaamheidsnummer

1863.1244.4412

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Bekijk deze woning online!

waterputhof12.nl

Van der Werf
Makelaars

Waterputhof 12, Hoef En Haag



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars