

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



Vraagprijs € 835.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Hoevesteinse Lint 53  
Hoef En Haag



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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	2018
Woonoppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	327 m <sup>2</sup>
Inhoud	639 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Energie label	A



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Instapklare twee onder een kap woning met eigen oprit, 2 badkamers, 6 slaapkamers en tuinhuis.

Deze fraai gelegen woning is aan de voorzijde vrij gelegen. Ook geven de sfeervolle luiken de woning een karakteristieke uitstraling. Aan woonruimte kom je niks te kort. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond én op de tweede verdieping een dubbele dakkapel aan zowel voor- als achterzijde.

Hoef en Haag is een jong, gewild dorp op korte afstand van Vianen. De woning is gelegen in de populaire wijk het Lint. Het dorp heeft een compleet voorzieningen aanbod met een gezondheidscentrum, basisschool, kinderopvang, supermarkt, lunchroom en kapper. De groene omgeving, de nabijheid van de Lek, de uiterwaarden en Plas Everstein maken het een prettige plek om te wonen en te recreëren. Voor forensen is de ligging uitstekend: de A27 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom, een woning gelegen in een wijk met een dorpskarakter en toch alle stadse voorzieningen nabij.

#### Indeling:

Begane grond: entree, hal, toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is hangend uitgevoerd met een fontein. Aan de voorzijde van de woning staat de strakke witte keuken gesitueerd in een parallel-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van SIEMENS waaronder inductie kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, grote koelkast en vriezer. Tevens is er veel werkblad aanwezig en opbergruimte. De woonkamer is tuingericht en is 53 m<sup>2</sup> groot. Via de openslaande deuren kom je in de tuin uit. Deze is gelegen op het westen. De tuin is lekker ruim en beslaat een breedte van bijna ca. 12 meter en een lengte van ruim 10 meter. Achterin de tuin is een tuinhuis gerealiseerd met aangebouwde berging.

Vanuit de woonkamer is ook de voormalige garage bereikbaar. Deze garage is in 2023 compleet verbouwd met een badkamer en een slaap-/werkkamer vanuit zowel de achterzijde via de tuin als de voorzijde bereikbaar. De vloer van de begane grond is afgewerkt met een houtlook tegelvloer en voorzien van vloerverwarming.



“

Instapklare twee onder een kap woning met eigen oprit, 2 badkamers, 6 slaapkamers en tuinhuis.

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

## Eerste verdieping:

Middels de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Deze verdieping is voorzien van 3 ruime slaapkamers van ca. 15, 14 en 8 m<sup>2</sup> groot. Aan de voorzijde van de woning is de badkamer gesitueerd van ca. 5 m<sup>2</sup> groot en is voorzien van een ruim ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel. Ook heeft de badkamer een raam voor natuurlijk lichtinval. De eerste verdieping is voorzien van een lichtbruine laminaatvloer.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping bereik je via een vaste trap. Hier zijn al 2 slaapkamers en een berging gerealiseerd vanuit de bouw. Mede door de toevoeging van 2 dakkapellen is hier enorm veel ruimte gecreëerd. Tevens bevindt zich op deze verdieping de opstelling van de wasmachine en droger, CV-ketel, omvormer zonnepanelen en mechanische ventilatie.

## Bijzonderheden:

- maar liefst 6 slaapkamers;
- nette keuken met inbouwapparatuur;
- twee dakkapellen op de tweede verdieping;
- 2 badkamers op de begane grond en eerste verdieping;
- voorzien van vloerverwarming op de begane grond;
- energielabel A;
- tevens slaap-/werkkamer op de begane grond dus levensloopbestendig;
- parkeergelegenheid voor 4 auto's op eigen terrein;
- voorzien van maar liefst 18 zonnepanelen.

Oplevering: in overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw 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 woonkamer is tuingericht en is 53 m<sup>2</sup> groot. Via de openslaande deuren kom je in de tuin uit.



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

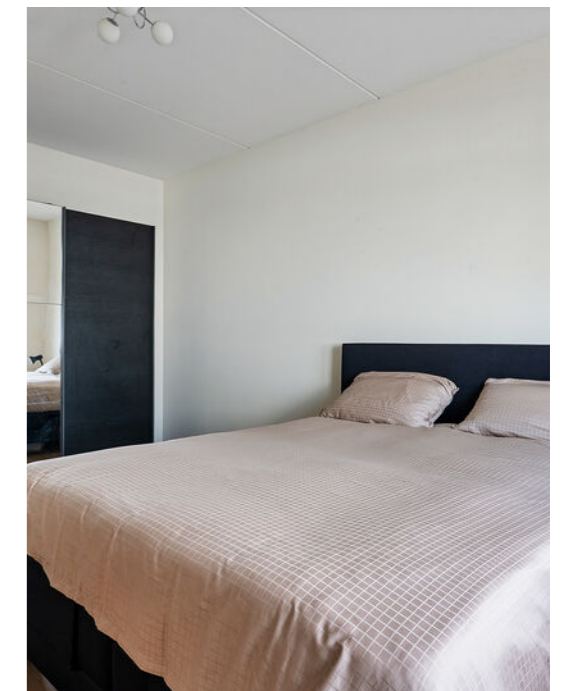
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*

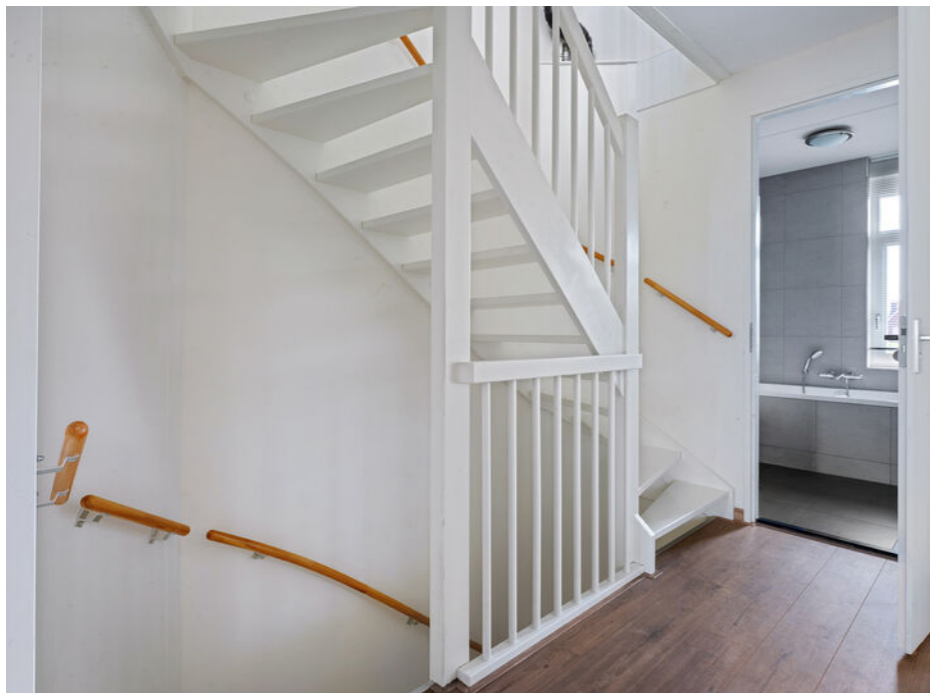




## KENMERKEN

Buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Schuur/berging	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel







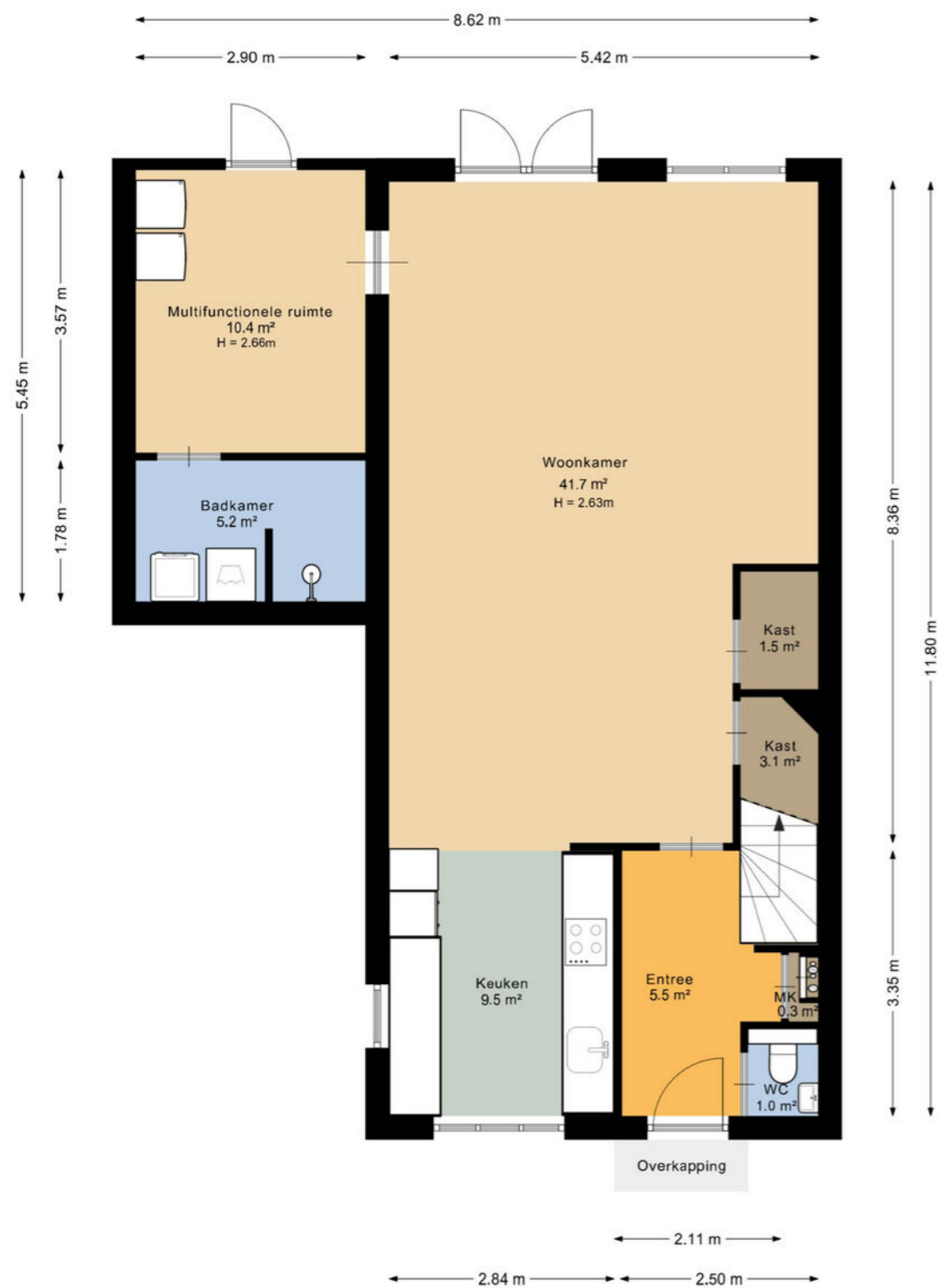




# PLATTEGROND

*Woning*

Hoevesteinse lint 53, Hoef en Haag  
Begane grond

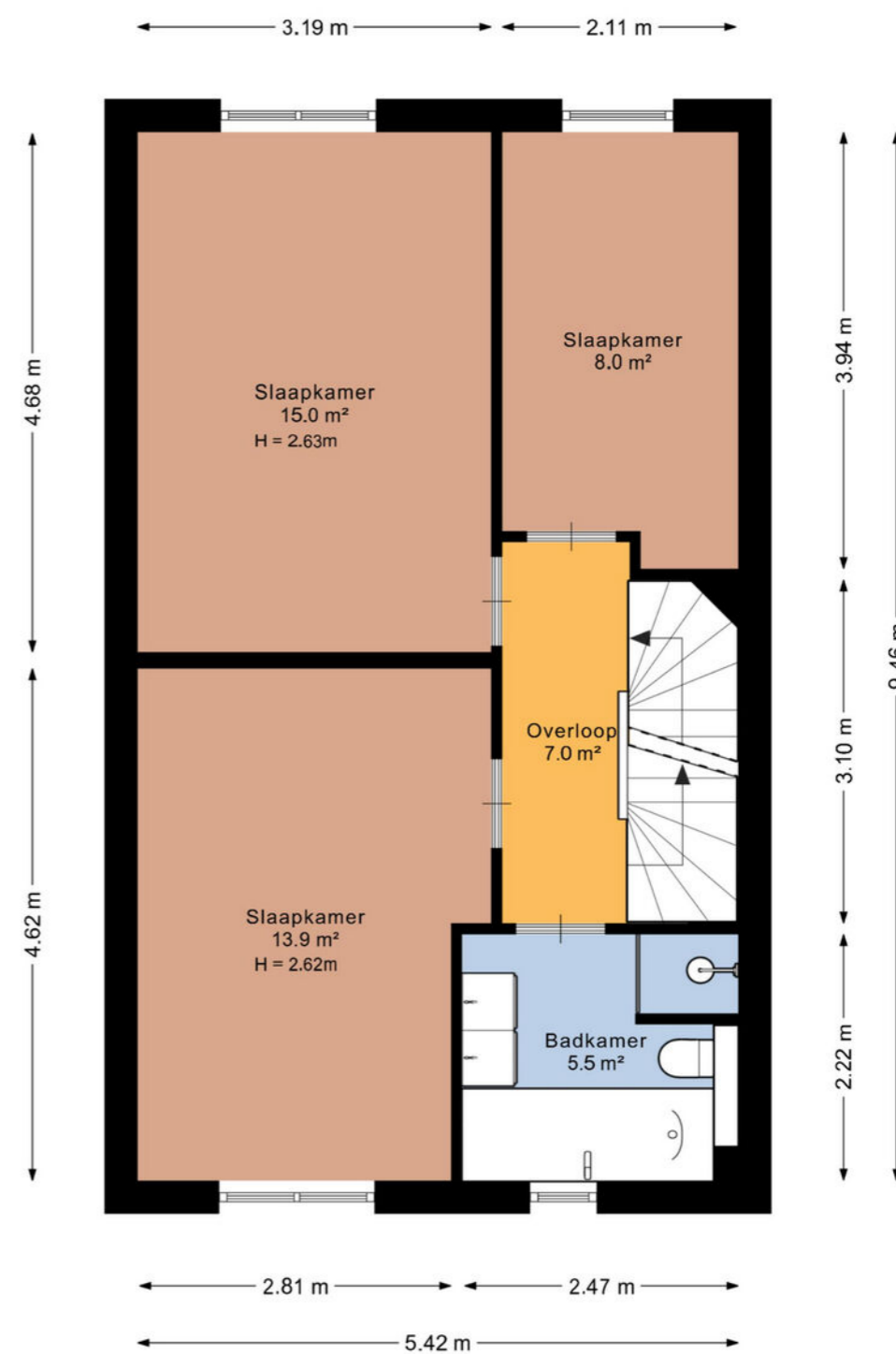


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

Hoevesteinse lint 53, Hoef en Haag  
Eerste verdieping

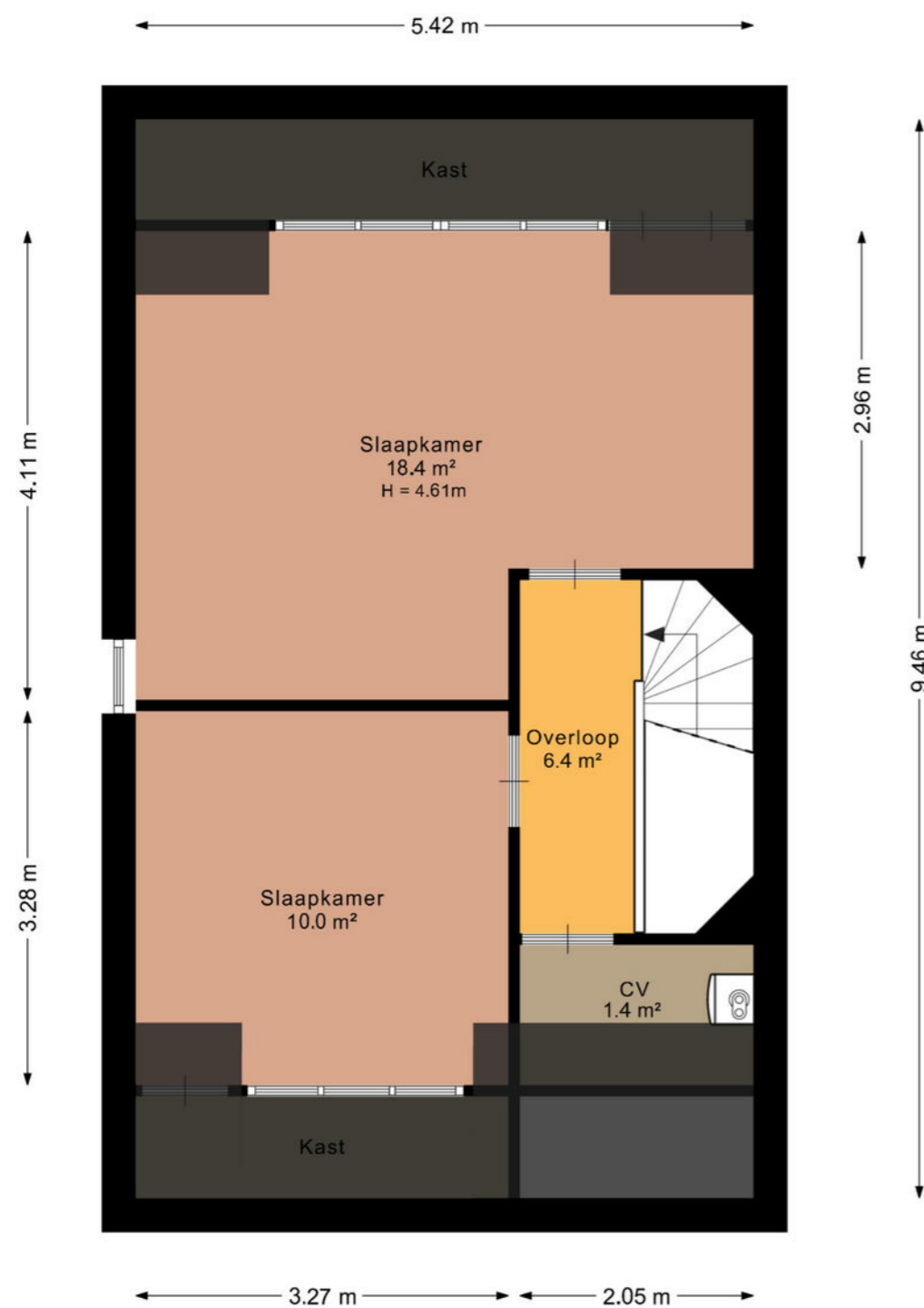


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Hoeversteitse lint 53, Hoef en Haag Tweede verdieping

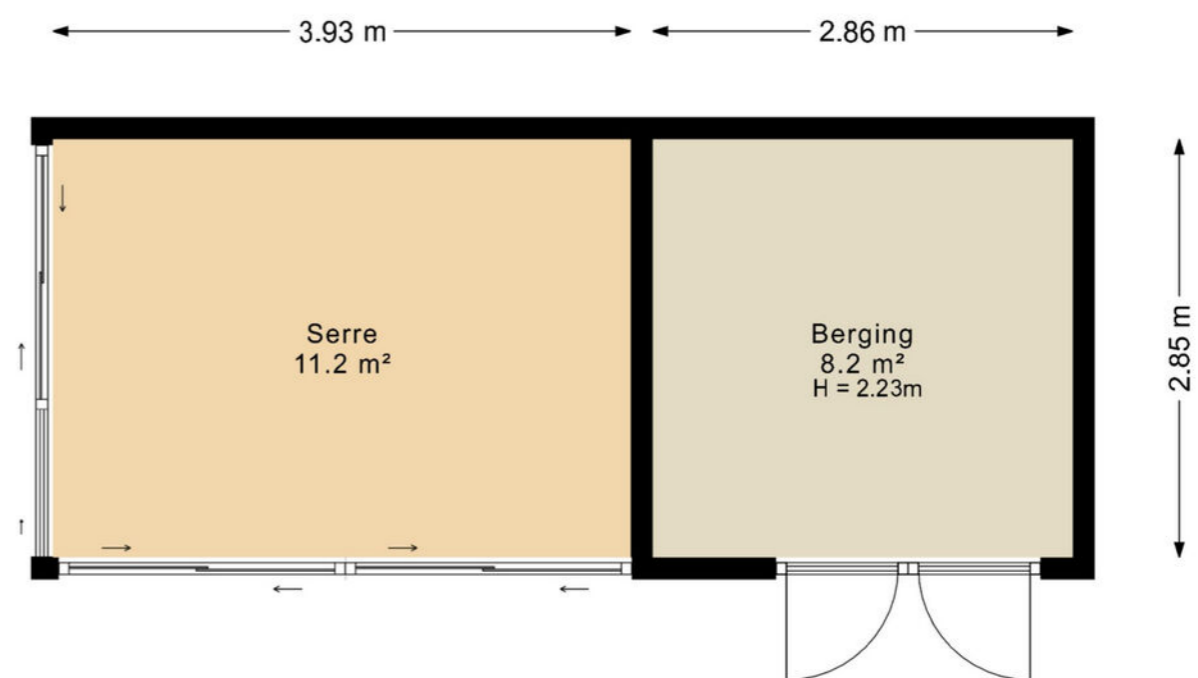


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Hoeversteitse lint 53, Hoef en Haag Serre



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



# AANVULLENDE *Informatie*

## 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'.

## Bedenktime

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 hypotheekverstrekker 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

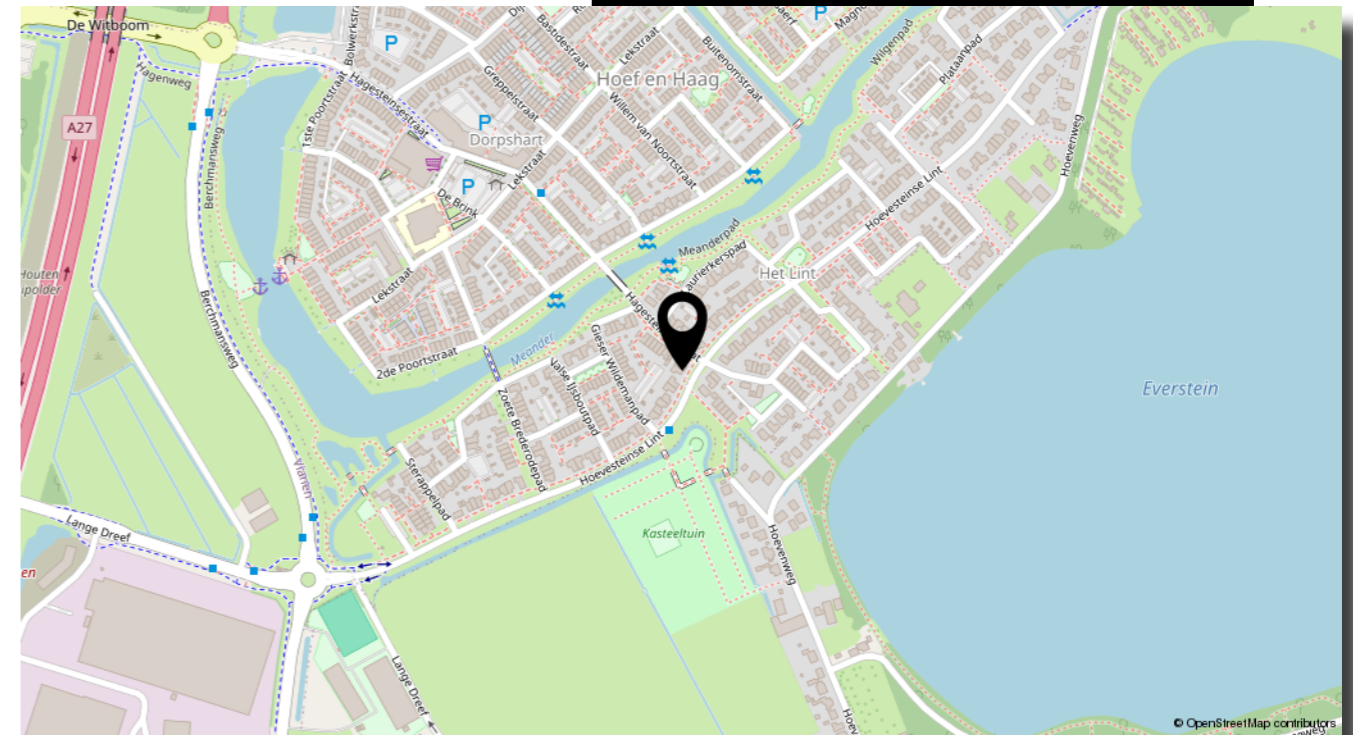
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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 is een plek waar het beste van twee werelden samenkomen: de rust van het landelijke leven en de gemakken van de stad binnen handbereik. In Het Lint woon je ruim, landelijk én met heerlijk veel water om je heen met plas Everstein en de Meander. Hier heb je keus in verschillende woningtypes. Natuurlijk allemaal met de karakteristieke kenmerken om de dorpse sfeer van Hoef en Haag te benadrukken. Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben én dat je de auto op je eigen erf parkeert. Er is veel aandacht besteed aan het groen in de wijk. 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. De centrale ligging zorgt ervoor dat steden als Utrecht en Den Bosch gemakkelijk bereikbaar zijn, terwijl de landelijke omgeving rondom de wijk uitnodigt tot fiets- en wandeltochten.



## 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?  
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