

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



Vraagprijs € 895.000 k.k.

Energie label A

Sterappelpad 11
Hoef En Haag



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	2020
Woonoppervlakte	163 m ²
Woonkamer	36 m ²
Perceeloppervlakte	270 m ²
Inhoud	595 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Moderne en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, een vrijstaande garage met vliering, 20 zonnepanelen, een ruime oprit en een uitzonderlijk vrije ligging aan groen en water aan het einde van een rustige straat.

Deze uitstekend onderhouden woning uit 2020 combineert ruimte, duurzaamheid en een verzorgde afwerking op een aantrekkelijke locatie in Hoef en Haag. Met een woonoppervlakte van circa 163 m², een inhoud van circa 595 m³ en een perceel van 270 m² biedt de woning verrassend veel leefruimte voor gezinnen die op zoek zijn naar een instapklare woning waar ruimte, privacy en een prettige woonomgeving samenkomen. De combinatie van de vrije ligging naast de woning, de royale leefruimte op de begane grond en de vijf slaapkamers maakt dit een woning die zich onderscheidt binnen het huidige aanbod.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Daarnaast zorgen de 20 zonnepanelen, HR ++-beglazing, vloerverwarming op de begane grond, drie airco's en de Intergas Xtreme HR-combiketel voor een energiezuinig en aangenaam binnenklimaat. Dankzij de ruime oprit, de vrijstaande garage met vliering en de verzorgde achtertuin is ook buiten aan ruimte geen gebrek.

Wat direct opvalt is de fraaie ligging. De woning bevindt zich aan het einde van een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Direct naast het perceel liggen een brede groenstrook en waterpartij, waardoor sprake is van een opvallend vrije ligging met veel ruimtelijk gevoel en privacy.

Hoef en Haag is een levendig dorp aan de rivier de Lek, waar de charme van dorps wonen wordt gecombineerd met stadsvoorzieningen. Binnen enkele minuten lopen bereik je de supermarkt, basisschool, kinderopvang en het gezondheidscentrum. Ook is er een bushalte met directe verbinding naar Utrecht. Voor ontspanning zijn recreatieplas Everstein en het Hagesteinse bos om de hoek. Vianen ligt dichtbij en biedt winkels, horeca en sportfaciliteiten. Via de A2 en A27 zijn steden zoals Utrecht, Den Bosch en Gorinchem eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:
Via de entree aan de zijkant van de woning bereikt u de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

“

Wat direct opvalt is de fraaie ligging.



BIJZONDERHEDEN

Woning

De uitgebouwde woonkamer vormt samen met de keuken een royale leefruimte van circa 61 m². Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de dag, terwijl de openslaande deuren een natuurlijke verbinding creëren met de achtertuin. De wanden zijn op diverse plaatsen afgewerkt met Beton Ciré, wat de ruimte een eigentijdse uitstraling geeft.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne leefkeuken met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en er is voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek vormt voor zowel dagelijks gebruik als lange avonden met familie en vrienden. De aanwezige shutters en erker aan de voorzijde versterken de verzorgde uitstraling van deze ruimte.

De gehele begane grond is voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers van circa 17 m², 9 m² en 8 m². De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert van een vrij uitzicht richting het groen. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, shutters en rolluiken.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De gehele verdieping is afgewerkt met een visgraat PVC-vloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

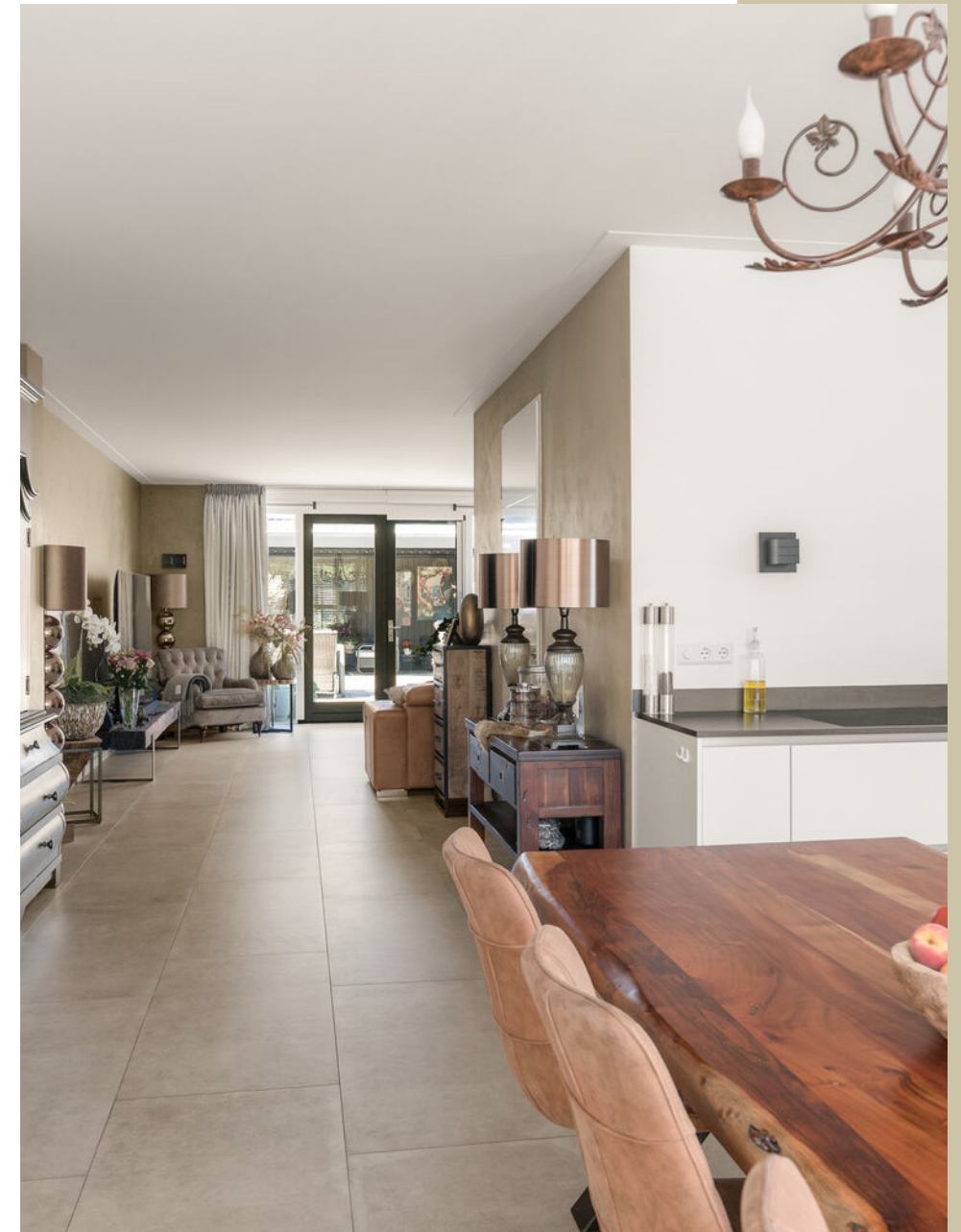
Tweede verdieping:

De tweede verdieping is optimaal benut en beschikt dankzij de aanwezige dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde over twee volwaardige slaapkamers van circa 12 m² en 10 m². Beide kamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.



“

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A.



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 water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Garage	vrijstaand steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel



BIJZONDERHEDEN

Woning

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische technische ruimte met opstelplaats voor de cv-installatie, mechanische ventilatie, wasmachine en droger. Ook is er extra bergruimte aanwezig.

Deze verdieping biedt daardoor uitstekende mogelijkheden voor grotere gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is verzorgd aangelegd. Dankzij de gunstige zonligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten. Aan de woning bevindt zich een elektrisch zonneschermb, terwijl de overkapping achter in de tuin juist een fijne plek biedt om beschut buiten te zitten.

Achter op het perceel staat de vrijstaande garage van circa 15,9 m². De garage is voorzien van elektra en beschikt over een praktische vliering die uitstekend geschikt is voor het opbergen van seizoensspullen, gereedschap of hobbybenodigdheden. Voor de garage ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.



“

Dankzij de ruime oprit, de vrijstaande garage met vliering en de verzorgde achtertuin is ook buiten aan ruimte geen gebrek.

BIJZONDERHEDEN

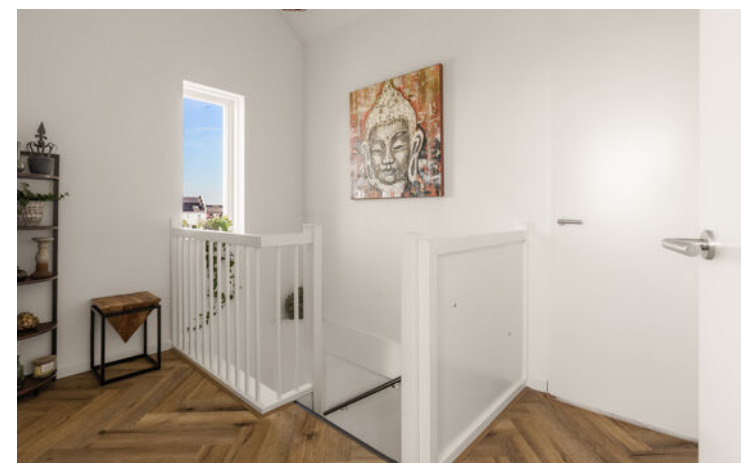
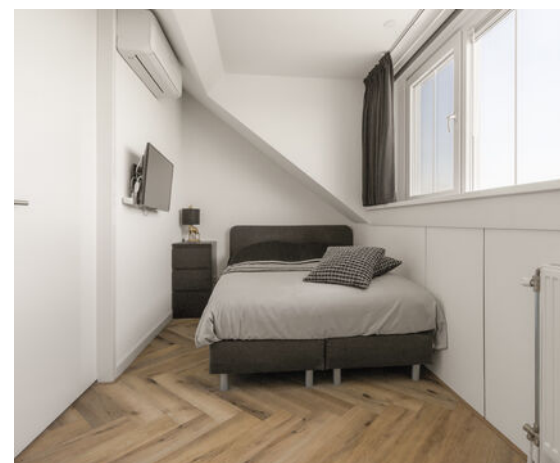
Bijzonderheden:

- Moderne en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning (bouwjaar 2020);
- Woonoppervlakte circa 163 m² op een perceel van 270 m²;
- Vrije ligging aan groen en water naast de woning, aan het einde van een rustige straat;
- Royale leefruimte op de begane grond en in totaal vijf slaapkamers;
- Vrijstaande garage met vliering en ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Achtertuin op het zuidwesten met overkapping en elektrisch zonnescherm;
- Energiezuinig dankzij energielabel A, 20 zonnepanelen, HR++-beglazing en vloerverwarming op de begane grond;
- Voorzien van drie airco's, dakkapellen aan voor- en achterzijde en een Intergas Xtreme HR-combiketel uit 2020.

Aanvaarding: In overleg
Energietabel: A

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



“

Hoef en Haag is een
levendig dorp aan de rivier
de Lek.

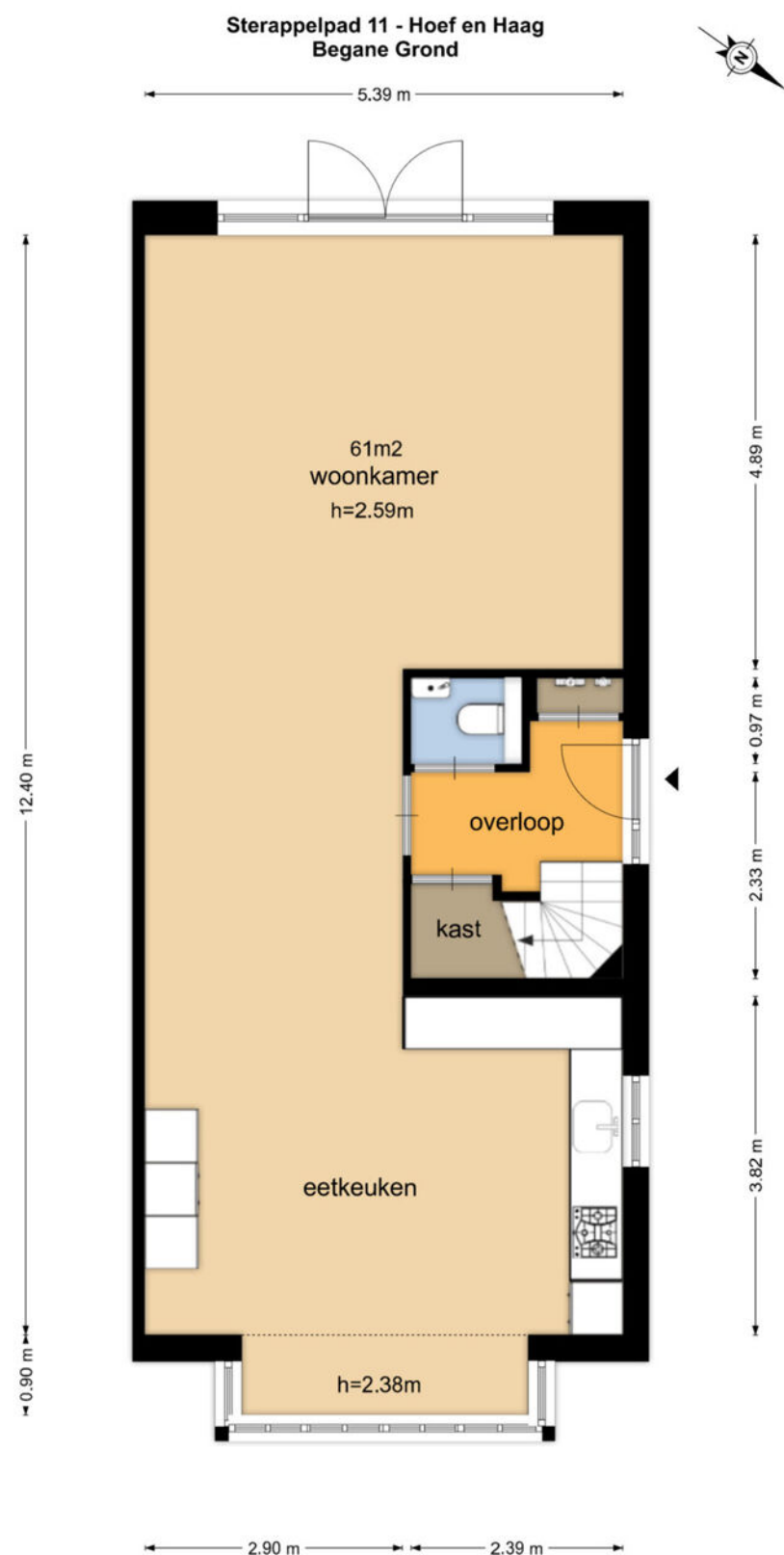






PLATTEGROND

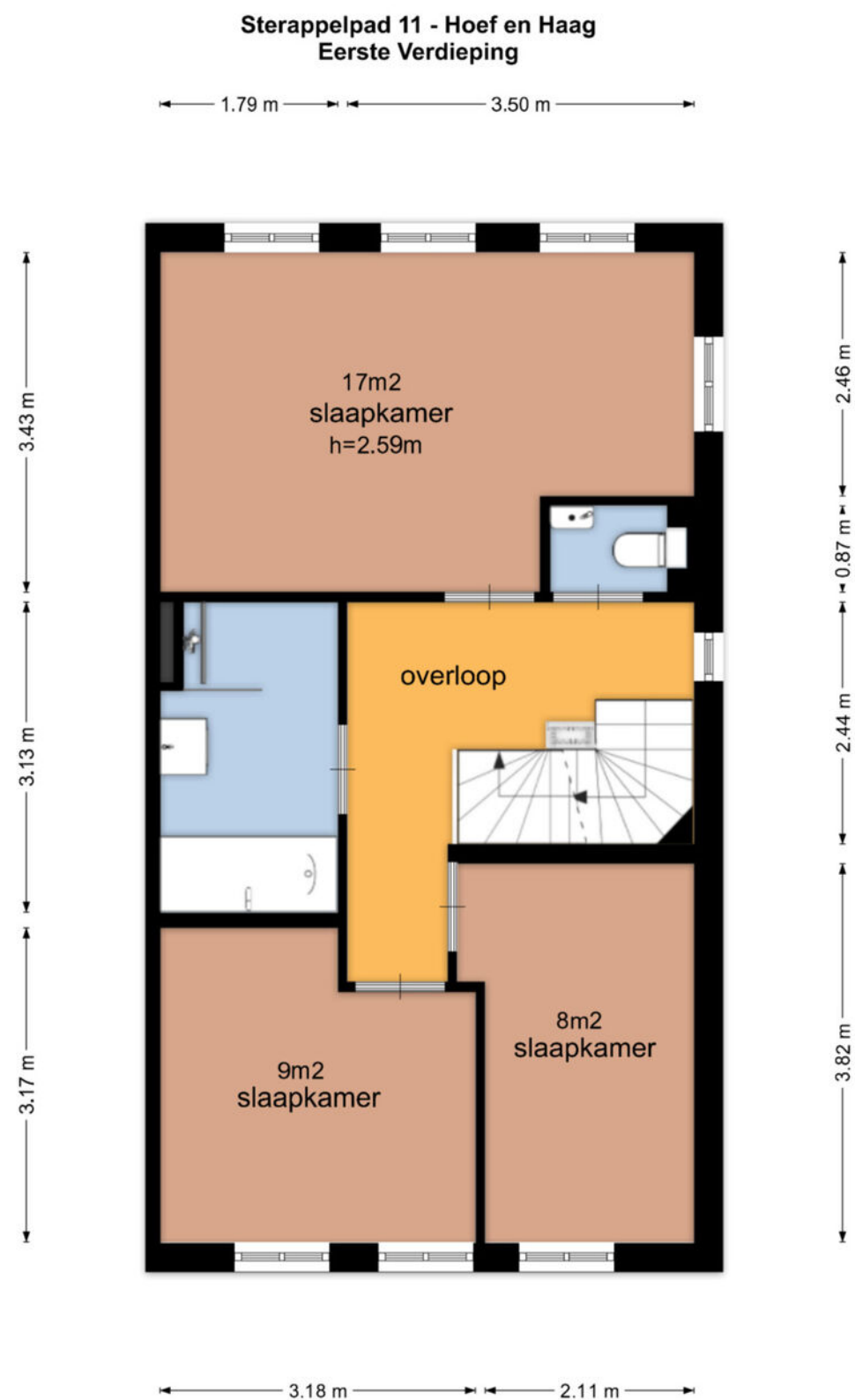
Woning



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

PLATTEGROND

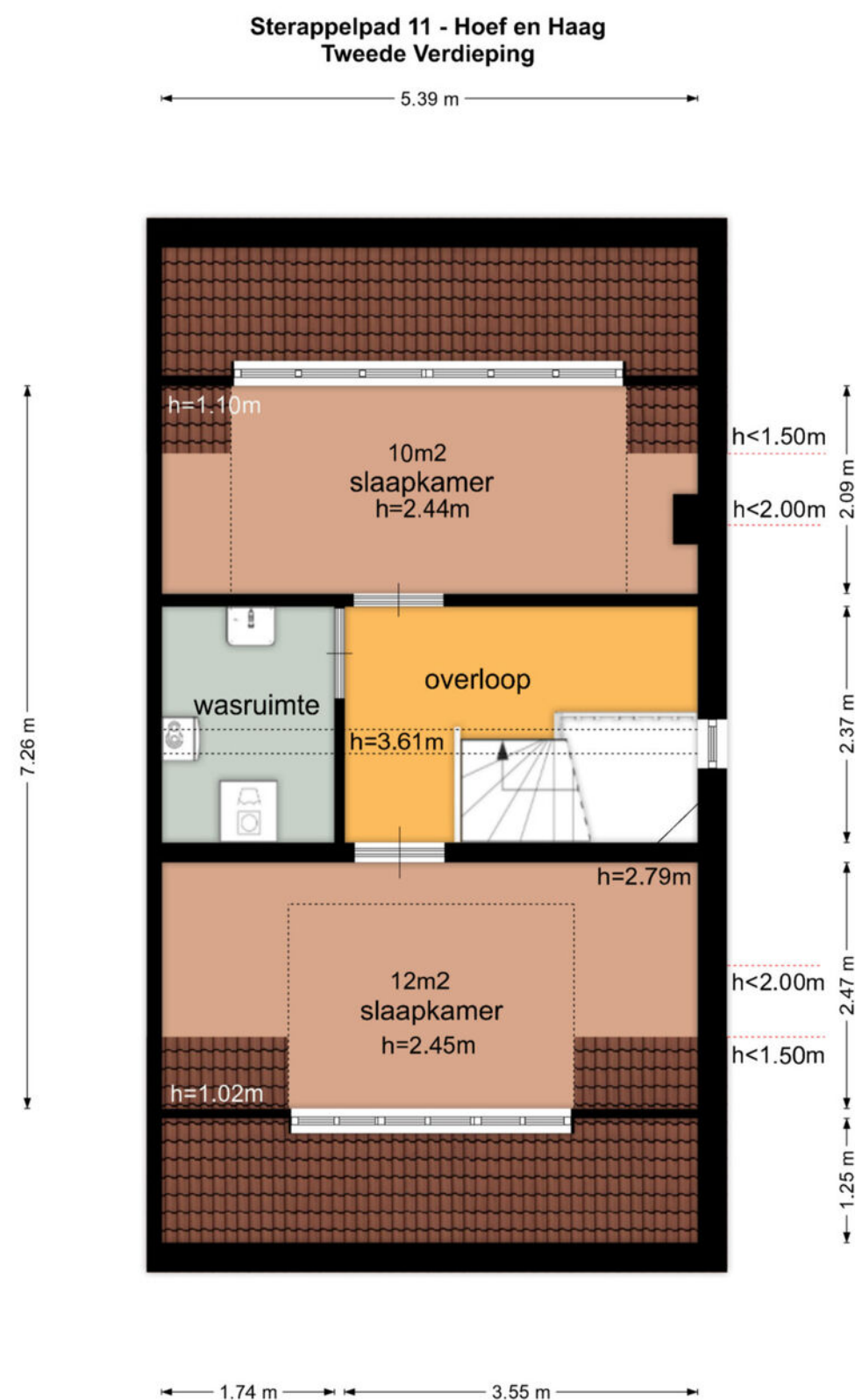
Woning



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

PLATTEGROND

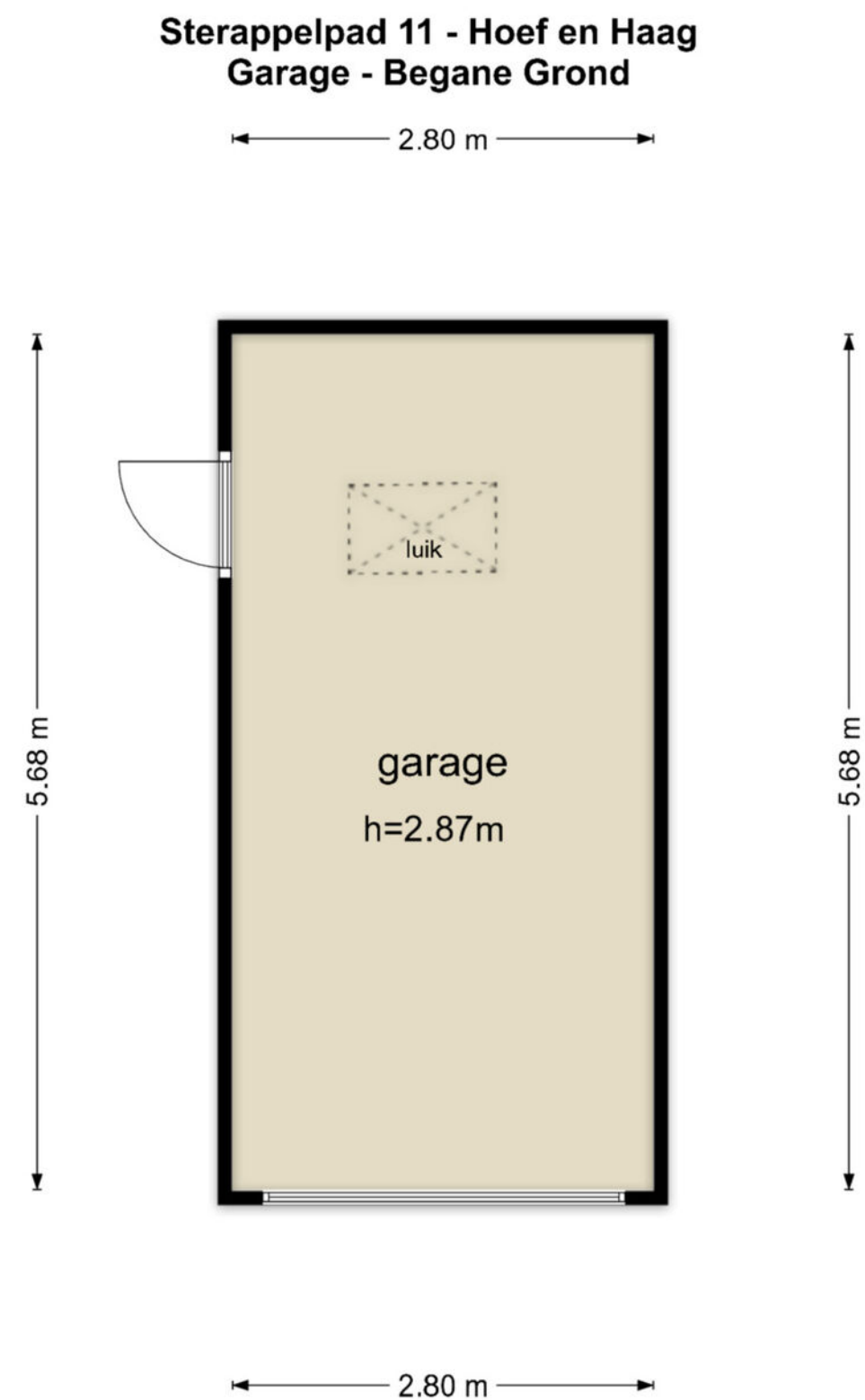
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

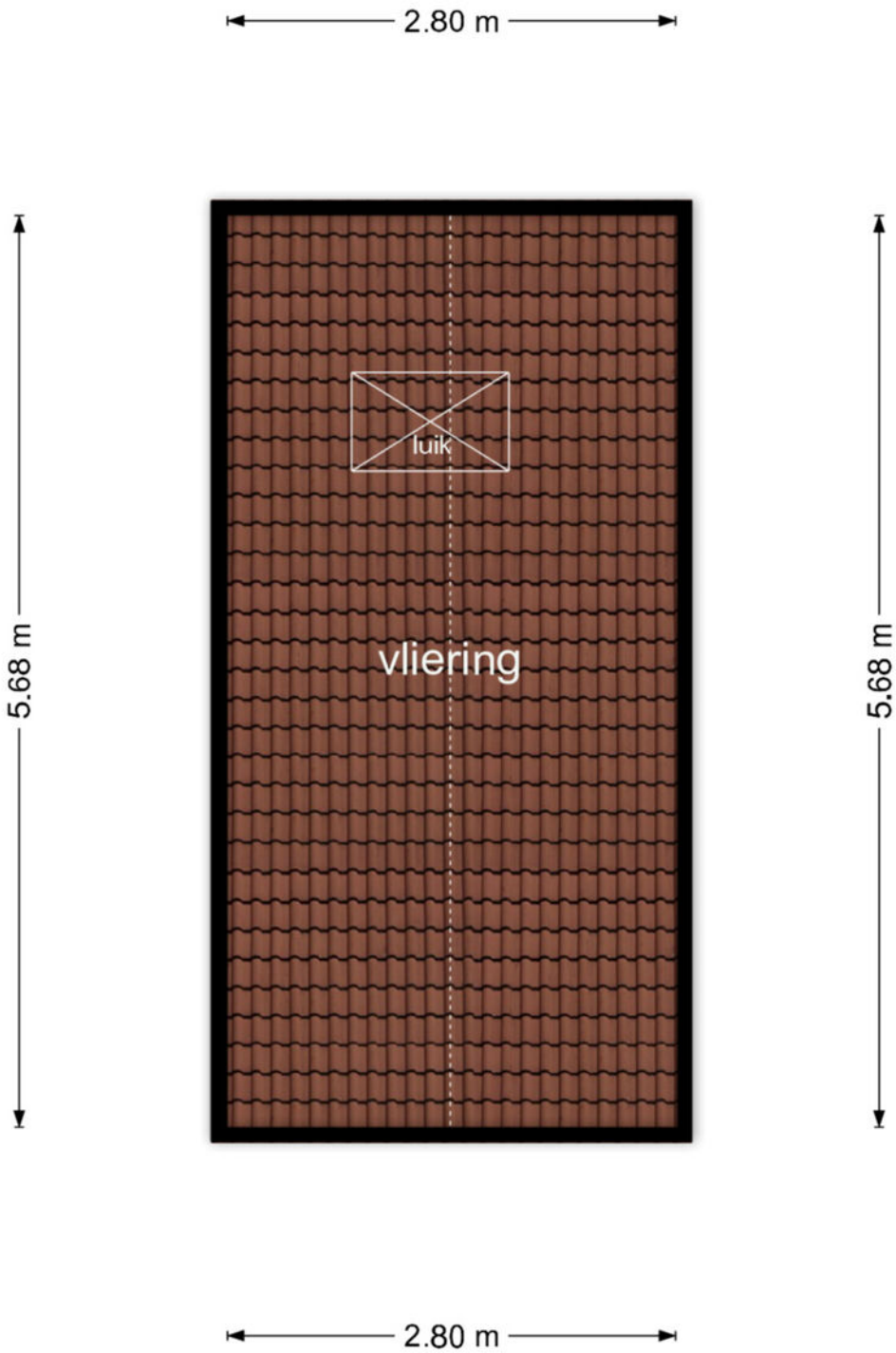


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Sterappelpad 11 - Hoef en Haag Garage - 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



KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vianen
F | 1470
Volle eigendom



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 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

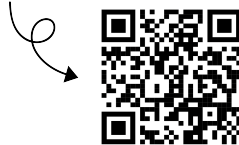
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals 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.

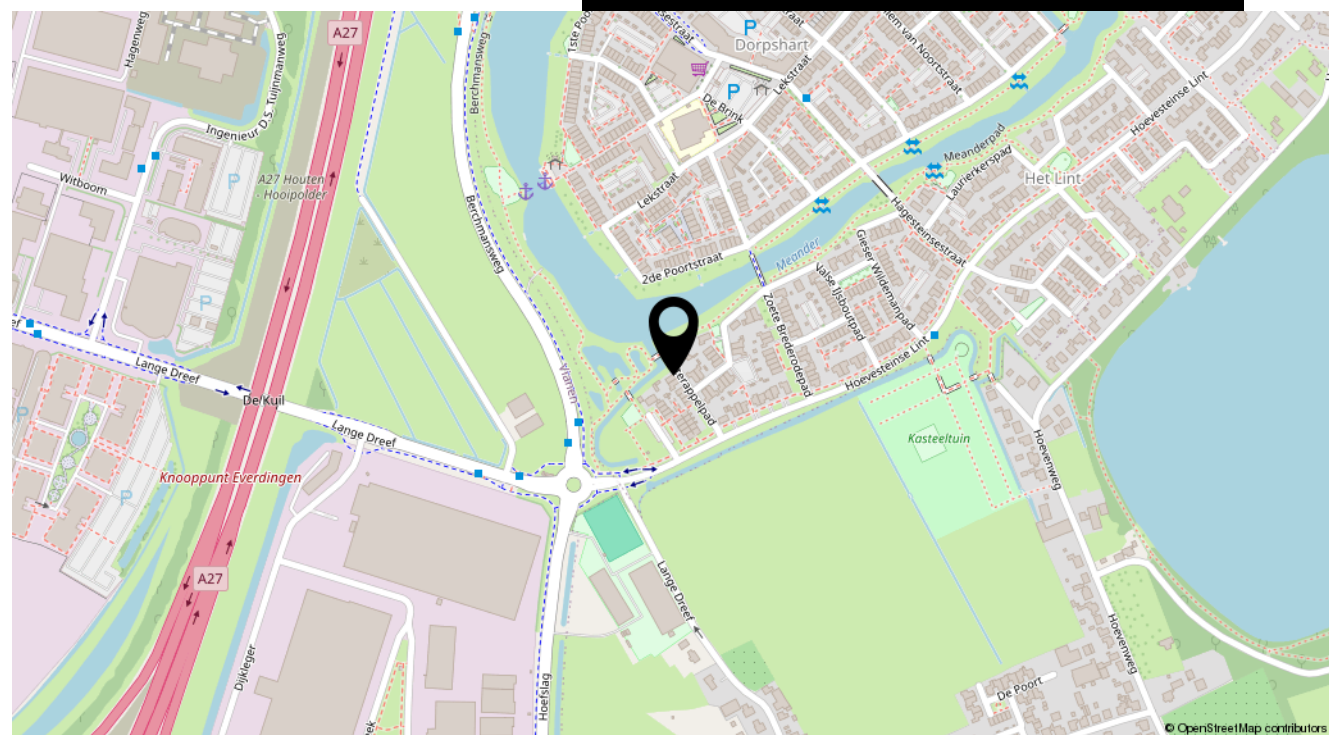
Waarborgsom | Bankgarantie

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



Over de buurt!

Hoef en Haag is een nieuwe woonwijk gelegen tussen de dorpen Vianen en Hagestein. Het is een groene woonomgeving met veel waterpartijen en natuur. Hoef en Haag bestaat uit verschillende wijken, zoals Het Dorpshart, De Erven, De Erven-Oost, Het Lint en De Erven-West. Wonen in Hoef en Haag betekent wonen in een duurzame en moderne omgeving. 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 kindvriendelijke. Er zijn verschillende speeltuinen en er is een basisschool aanwezig. Daarnaast is er een actieve buurtvereniging die verschillende activiteiten organiseert voor jong en oud. Kortom, wonen in Hoef en Haag is wonen in een groene, duurzame en kindvriendelijke omgeving met goede bereikbaarheid en verschillende voorzieningen in de buurt.

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,

Leroy Oostinjen



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