



Abeliaerf 2

Hoef En Haag

Kenmerken

Adres	Abeliaerf 2, Hoef En Haag
Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	207 m ²
Inhoud	546 m ³
Bouwjaar	2023
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A+++
Ligging tuin	zuidoost



Omschrijving

Modern en zeer comfortabel!

Deze ruime hoekwoning met uitbouw, aangebouwde garage, moderne keuken en badkamer, vier slaapkamers en een fraai aangelegde tuin is instapklaar. Je hoeft alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken! Met een bouwjaar van 2023 en een A+++ energielabel ben je bovendien klaar voor de toekomst.

De woning is gelegen in het dorpshart van Hoef en Haag, waar groen en rust centraal staan. In de buurt vind je diverse voorzieningen als basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum en supermarkten. Voor ontspanning, sport of recreatie zit je zo in het Hagesteinse Bos, aan de Plas van Everstein of de oevers van de Lek. Met de ligging nabij de A27 en A2 is de bereikbaarheid uitstekend.

INDELING:

Begane grond: Ruime entree/hal met technische ruimte en meterkast. Moderne toiletruimte met hangend closet en fontein. Ruime, uitgebouwde woonkamer met ramen tot aan de grond, deur naar de achtertuin, strak gestuukte wanden en een prachtige pvc-parketvloer, in Weense punt gelegd. Aan de voorzijde vind je de uitgebreide keuken, die voorzien is van een elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, oven, combi-oven, afwasmachine, Quooker (7-liter) en veel werkblad en kastruimte. Via de zijdeur bereik je de ruime garage.

Eerste verdieping: Overloop. Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Tweede slaapkamer aan de achterzijde en aan de voorzijde vind je de derde slaapkamer. De badkamer is modern en voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Grote open ruimte met hoge nok, die tevens zeer goed als hoofdslaapkamer te gebruiken is. Knieschotten aan voor- en achterzijde zorgen voor veel bergruimte. Berging met WTW-installatie, wasmachine- en drogeropstelling en Huawei-omvormer voor de zonnepanelen.

BUITENRUIMTE:

Voortuin op het noordwesten met een fraaie overkapping. Ruime, aangebouwde garage met eigen parkeerplek. Zeer grote en fraai aangelegde achtertuin, met achterom. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten waarbij er de gehele dag zon in de tuin is.

BIJZONDERHEDEN:

- Aangebouwde garage met spoelruimte;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming én -koeling;
- Kamers afzonderlijk te bedienen met eigen thermostaat;
- Uitgebouwde woonkamer;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A+++
- 12 zonnepanelen (2024, 440 Wp, 5722 kWh opbrengst in 2025)
- Oplevering in overleg.







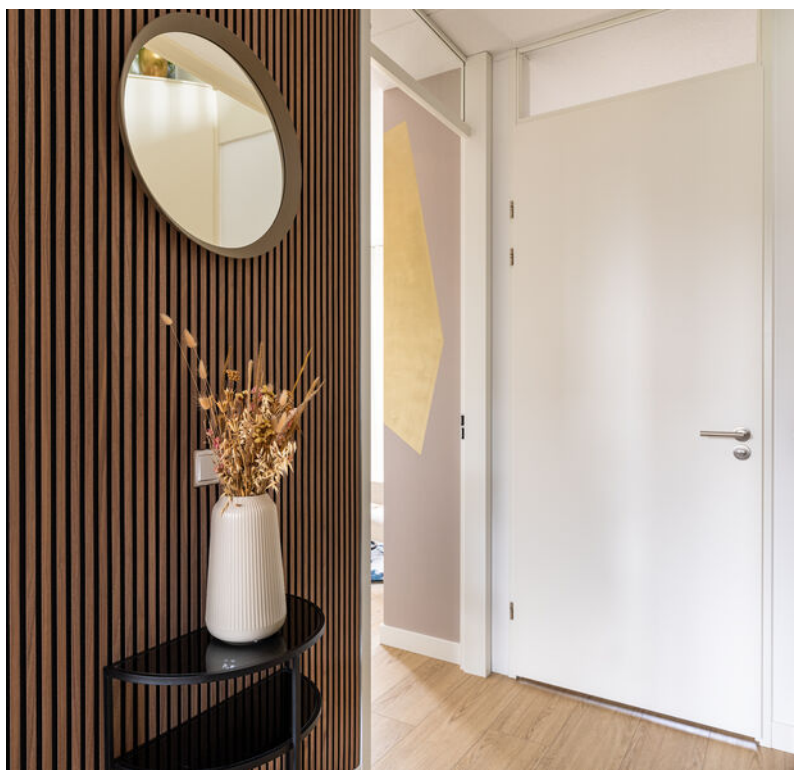
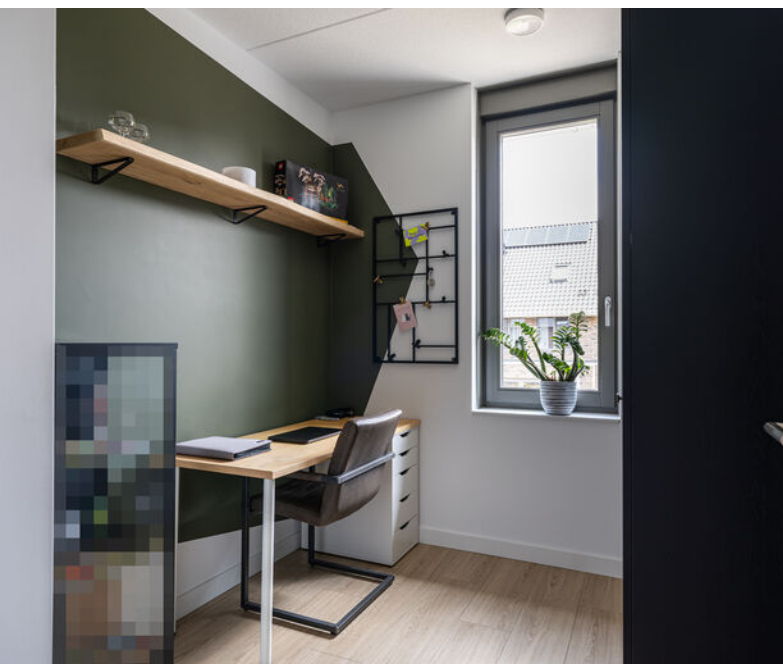






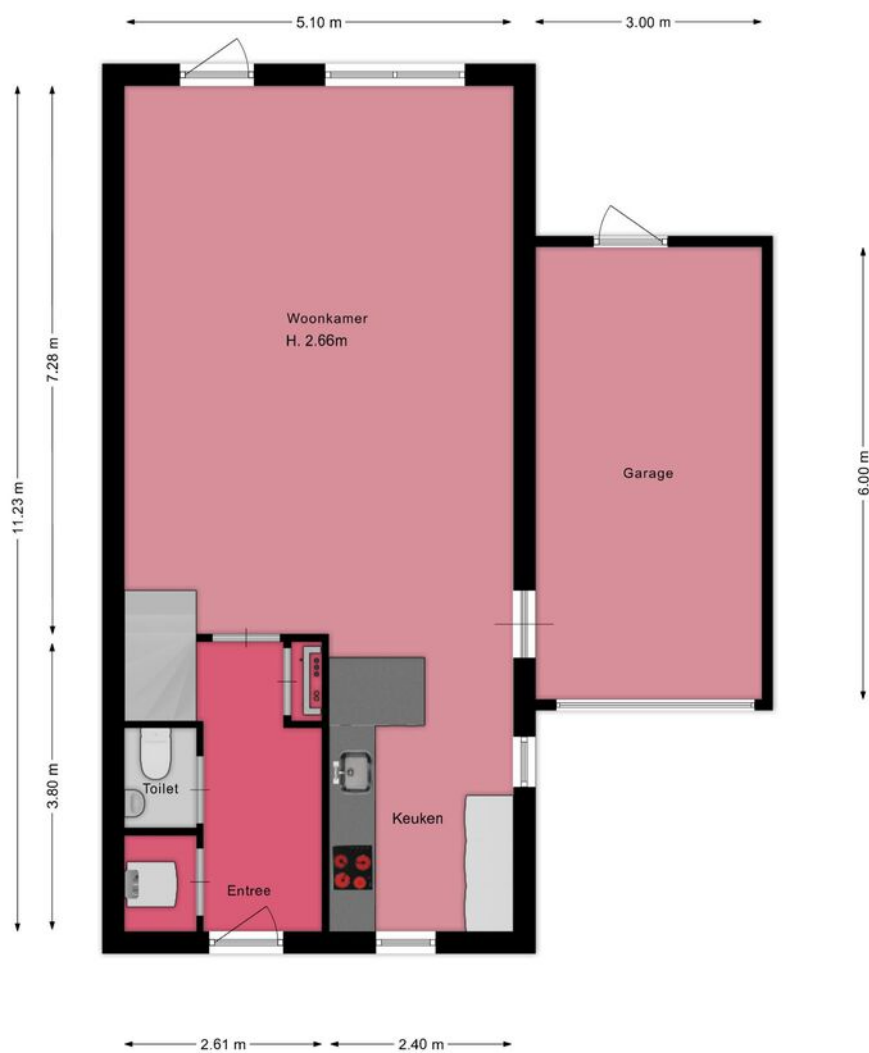








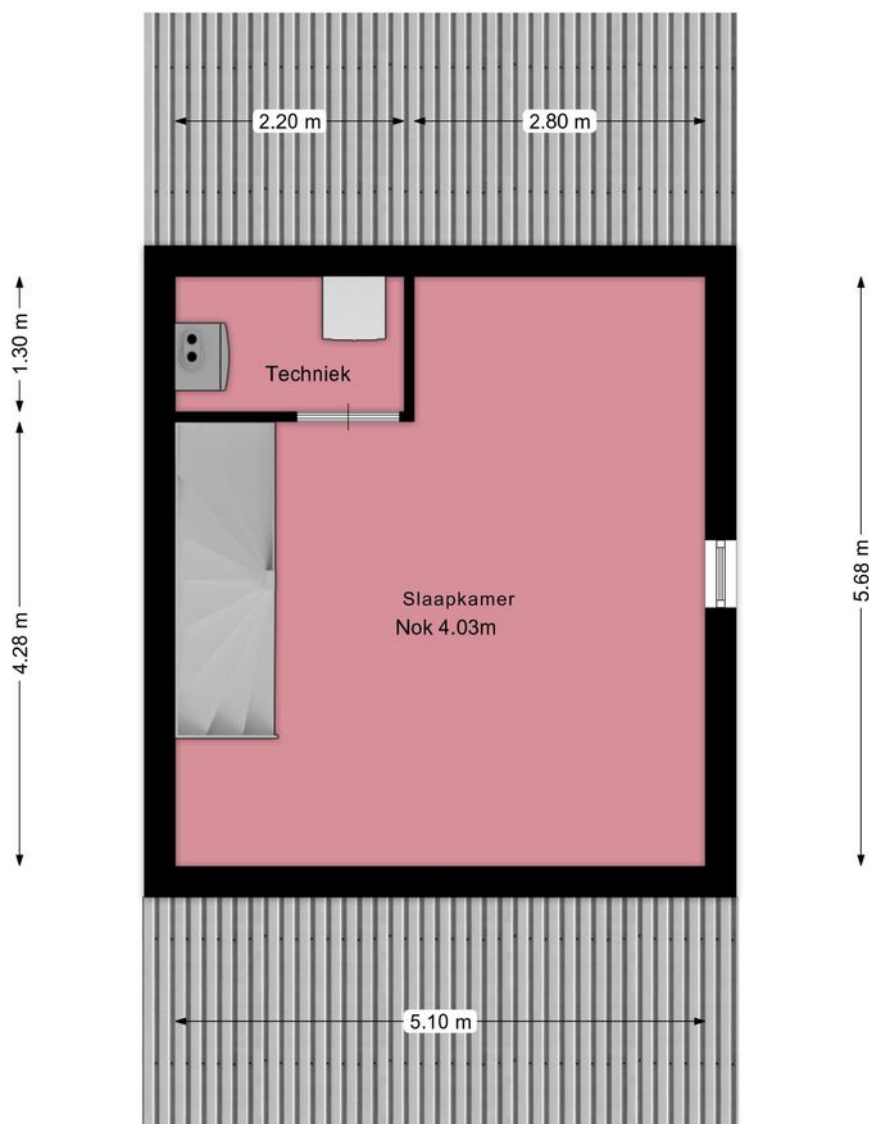
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Abeliaerf 2



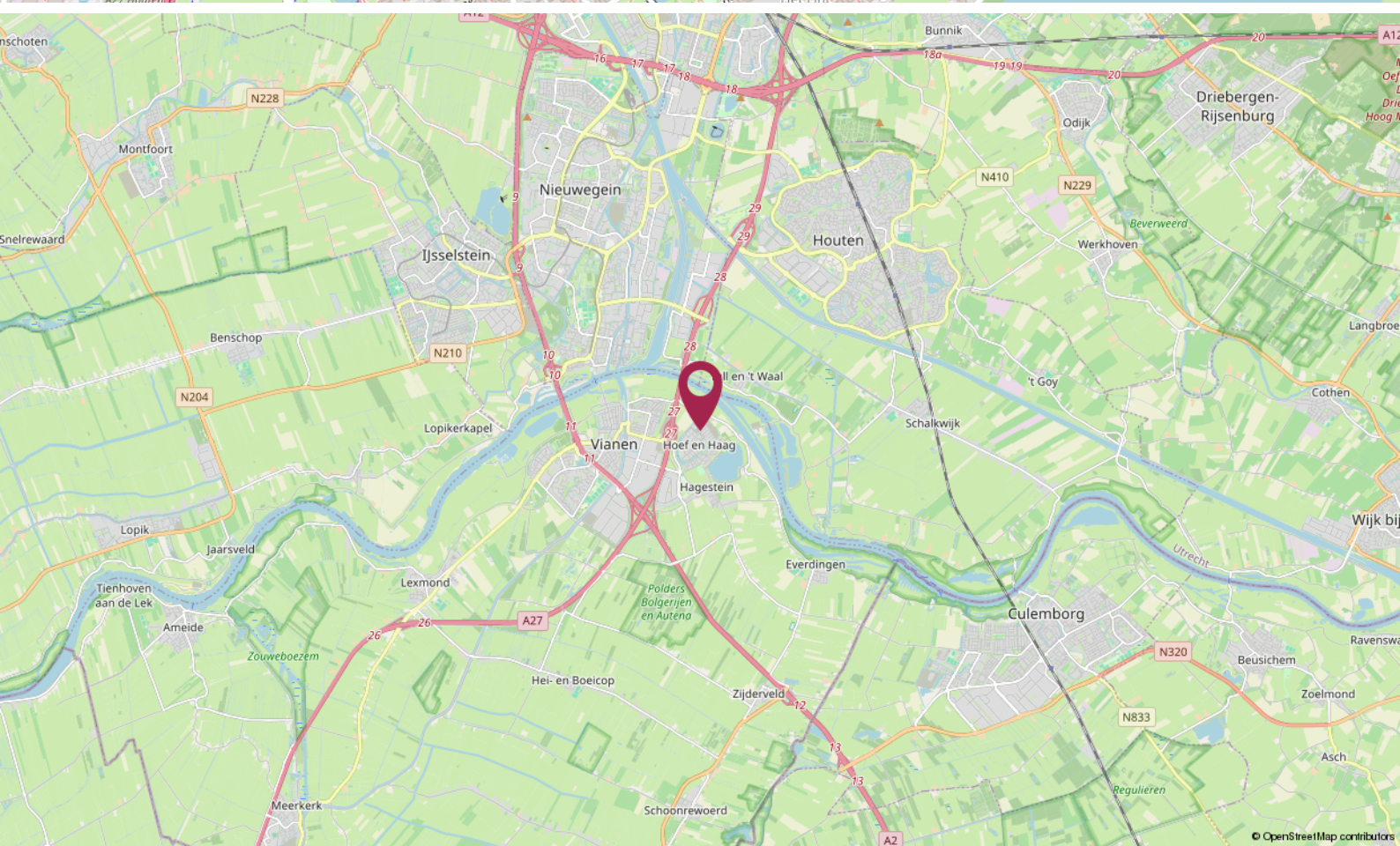
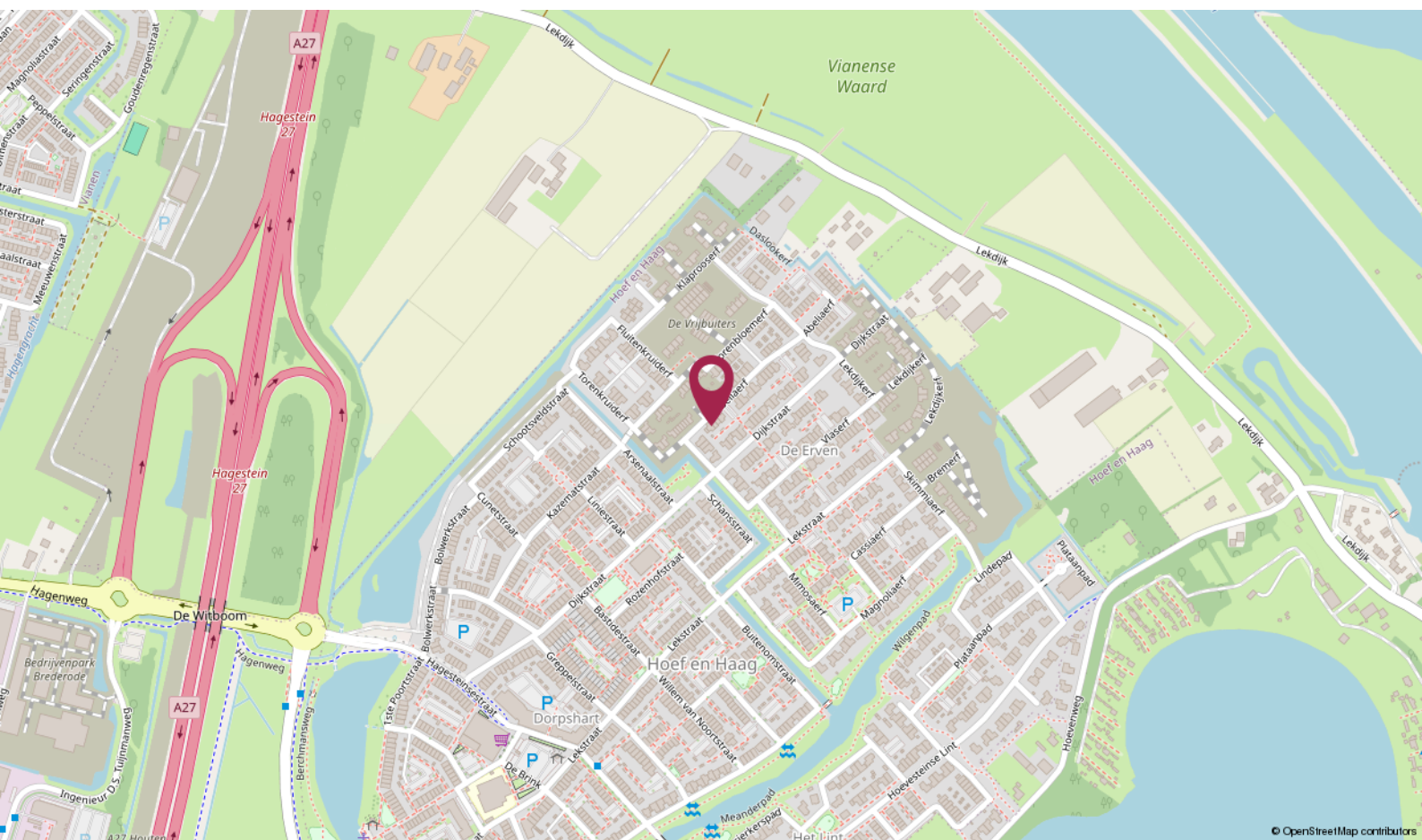
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vianen	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie F	
	Bebouwing	Perceel 2345	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 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.

Locatie



De Ruiter Makelaarshuis

Persoonlijke begeleiding en hoge kwaliteit, dat is waar wij voor staan!

Stap voor stap doorlopen wij met u het hele proces en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Of het nu om aan- of verkoop gaat, bij ons bent u verzekerd van heldere communicatie, handige tips en een goed advies. Uiteraard kunt u ook van ons verwachten dat we volledig op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op de markt.

U kunt onze kantoren vinden in Amersfoort, Utrecht en Hilversum, een gouden driehoek! Met elkaar beschikken wij over een groot netwerk én plaatselijke kennis. Zo bent u in de hele regio altijd verzekerd van topkwaliteit.

Uw makelaar →



Elianne de Ruiter

Eigenaar Utrecht

Kandidaat Register Makelaar - Taxateur

☎ 06 - 51 48 88 59

✉ eliannne@deruitermakelaarshuis.nl



Neem contact met ons op

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen voor de aan- of verkoop van een huis? Bel ons dan gerust of stuur ons een e-mail.

Wij helpen u graag!

**Roland de Ruiter**

- Eigenaar Amersfoort
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Hantzen de Jong**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Erik Trouw**

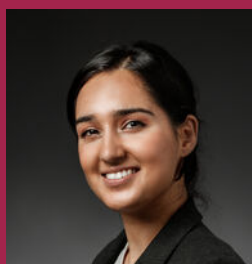
- Eigenaar Hilversum
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Elianne de Ruiter**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Makelaar

**Marieke van Rossum**

- Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

**Rohina Alimardani**

- Utrecht
- Commercieel medewerker binnendienst

**Nino Visser**

- Amersfoort & Hilversum
- Assistent Makelaar

**Kim Flinkerbusch**

- Hilversum & Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

Dé makelaars van Utrecht, Amersfoort en Hilversum

Meer informatie? Neem contact met ons op!

Vestiging Amersfoort

Kamp 6
3811 AR Amersfoort
033 - 470 27 00
info@deruitermakelaarshuis.nl

Vestiging Utrecht

Biltstraat 124
3572 BK Utrecht
030 - 273 61 70
utrecht@deruitermakelaarshuis.nl

Vestiging Hilversum

Gijsbrecht van Amstelstraat 64
1213 CL Hilversum
035 - 744 01 64
hilversum@deruitermakelaarshuis.nl

Volg ons op
social media

