



makelaardij
hypotheken

TE KOOP



A

++++

Lekstraat 16, Hoef En Haag
€ 519.000 k.k.

Klooster 2
4132 BG Vianen

☎ 0347 - 37 42 77
✉ info@viamakelaardij.nl
i viamakelaardij.nl



Omschrijving

Lekstraat 16 - Hoef En Haag

Modern, energiezuinig, gasloos en helemaal klaar voor de toekomst! Deze fijne eengezinswoning aan de Lekstraat in het jonge en gezellige Hoef en Haag heeft alles in huis voor een vliegende start op de woningmarkt. Daarnaast is hij ook snel op te leveren.

De woning is gebouwd in 2019 en beschikt over maar liefst 111 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken, vloerverwarming én een zonnige, verzorgde achtertuin. En het mooie is: de ruime zolder biedt nog volop mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw hand te zetten.

Hoef en Haag is jong, groen en volop in ontwikkeling. Hier woon je heerlijk dorps, maar heb je de dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij. Deze woning ligt in Het Dorpshart, de centrale wijk van het dorp. De supermarkt, scholen en het gezondheidscentrum zijn allemaal binnen handbereik. En het dorp heeft elke vrijdag een complete weekmarkt!

Ook buiten is er genoeg te beleven. Even een rondje hardlopen, wandelen met de hond, een stukje fietsen of lekker genieten van de ruimte? Vanuit Hoef en Haag ben je zo in het groen. En moet je richting Utrecht of Nieuwegein? Via de A2 en A27 ben je snel onderweg.

Parkeren kan voor de deur en wil je met het OV dan rijdt er geregeld een bus door het dorp .

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in de hal met toiletruimte, meterkast en garderobenis. Vanuit hier stap je de woonkamer in. En die voelt meteen lekker ruim en licht! De grote schuifpui zorgt niet alleen voor een zee aan daglicht, maar geeft ook direct toegang tot de tuin.

De open keuken is modern uitgevoerd in een stoere, donkere kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens oven/magnetron en koffieautomaat. De begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer die na een schuurbeurt weer als nieuw is en de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Verdieping:

Op de verdieping vind je 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De slaapkamers zijn licht en praktisch in te delen, bijvoorbeeld als slaap-, kleding-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is compleet met een douche, wastafelmeubel, 2e toilet en handdoekenradiator. Ook hier zorgt vloerverwarming op de gehele verdieping voor extra comfort.

Zolder:

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping. Hier kun je nog alle kanten mee op. Dankzij de dakvensters is het een fijne, lichte ruimte en met relatief eenvoudige aanpassingen creëer je hier een 4e slaapkamer én bijvoorbeeld een aparte werkruimte.

Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de boiler voor de warmwatervoorziening.

Buiten:

De achtertuin speels aangelegd en vormt een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een etentje met vrienden of gewoon lekker ontspannen met een kop koffie.

Er is een vrijstaande houten berging voor fietsen en andere spullen en via de achterom bereik je het parkeerplein aan de achterzijde. Doordat er geen directe bebouwing achter de woning staat, heb je hier bovendien veel privacy. Het plein wordt door de bewoners echt gezien als een verlengstuk van de achtertuinen en biedt kinderen alle ruimte om lekker buiten te spelen.

Bijzonderheden:

- Gasloos én energiezuinig wonen;
- Gebouwd in 2019;
- Energielabel A (het huidige label is het oorspronkelijke label vanuit de bouw);
- Circa 113 m² woonoppervlakte;

Omschrijving

Lekstraat 16 - Hoef En Haag VERVOLG

Bijzonderheden:

- Gasloos én energiezuinig wonen;
- Gebouwd in 2019;
- Energielabel A (het huidige label is het oorspronkelijke label vanuit de bouw);
- Circa 113 m² woonoppervlakte;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime zolder met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond én verdieping;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Achtertuin met veel privacy;
- In de koopakte wordt niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

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

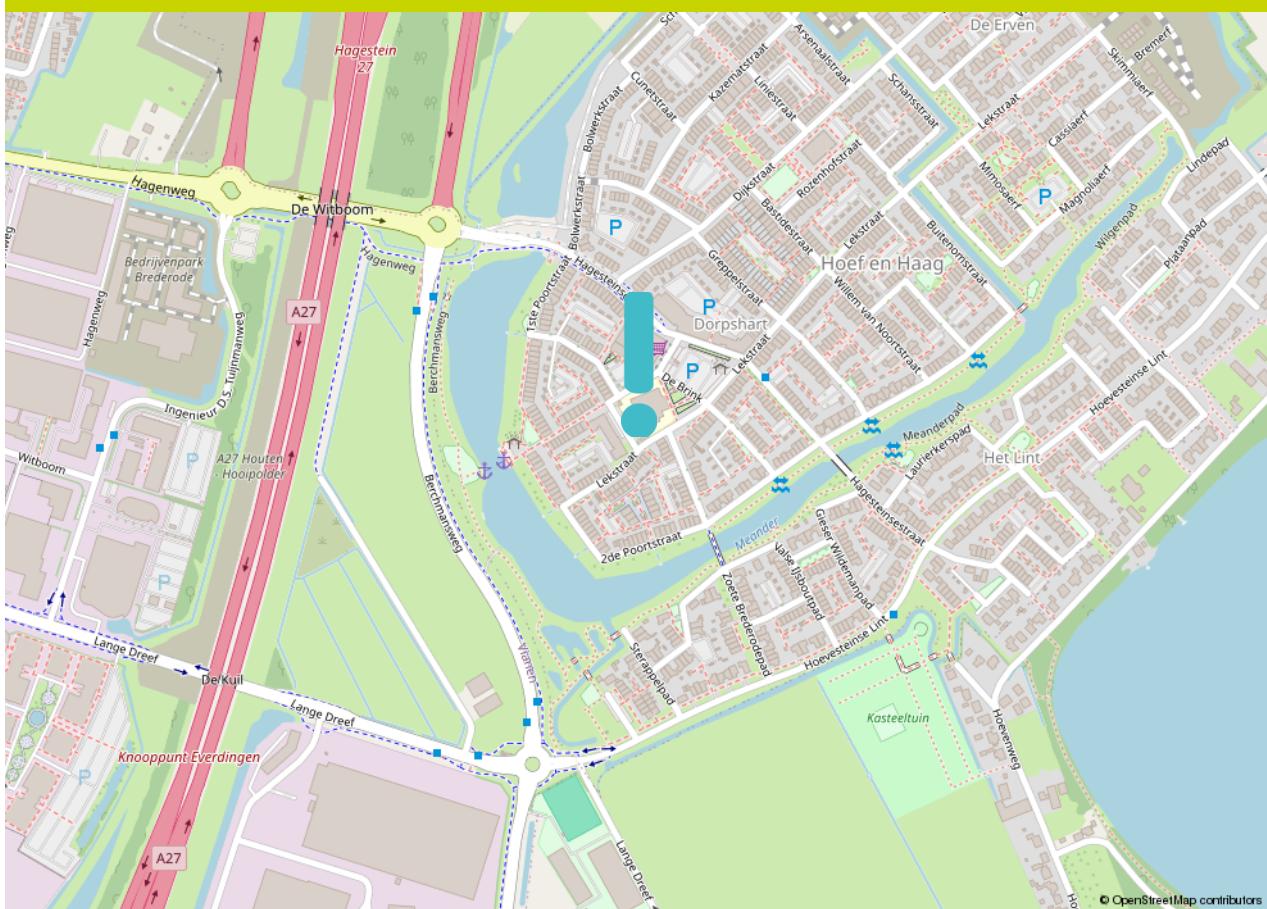
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving vindt u op Funda.

Kenmerken & Locatie

Vraagprijs	€ 519.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Inhoud	405 m ³
Perceeloppervlakte	113 m ²
Woonoppervlakte	111 m ²
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwjaar	2019
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp

Lekstraat 16, 4125 TD Hoef En Haag

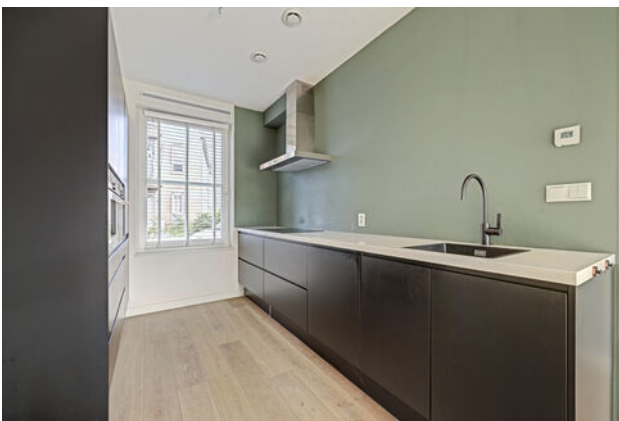


Foto's



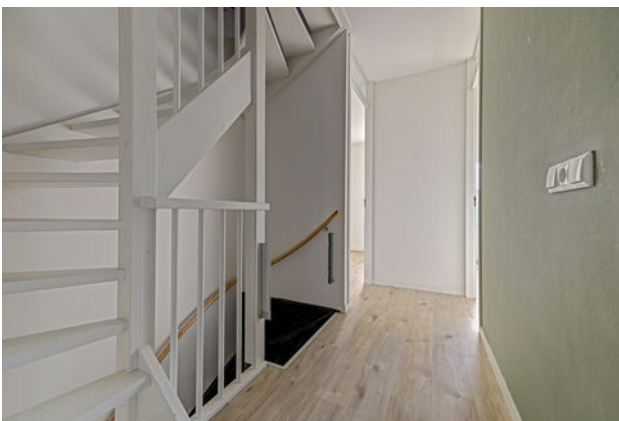
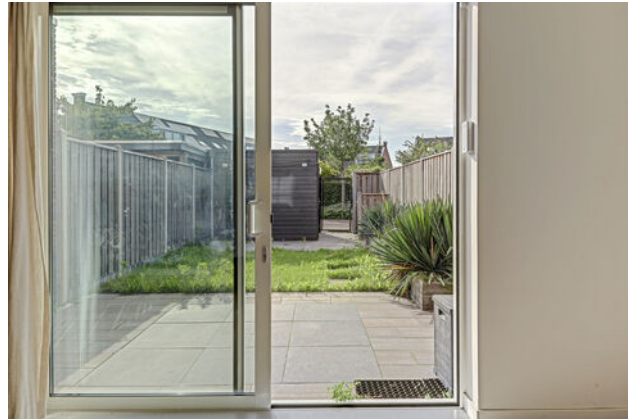
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



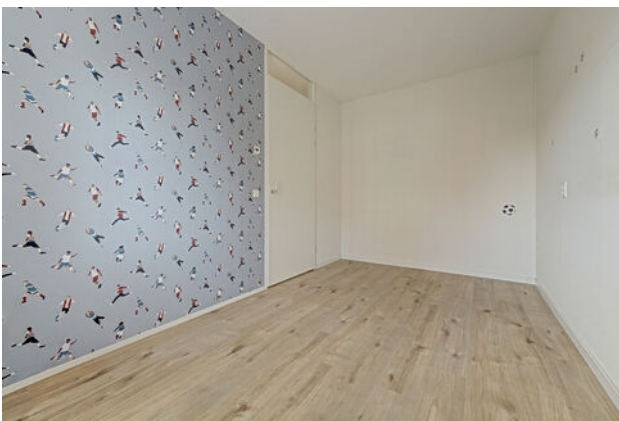
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto's



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



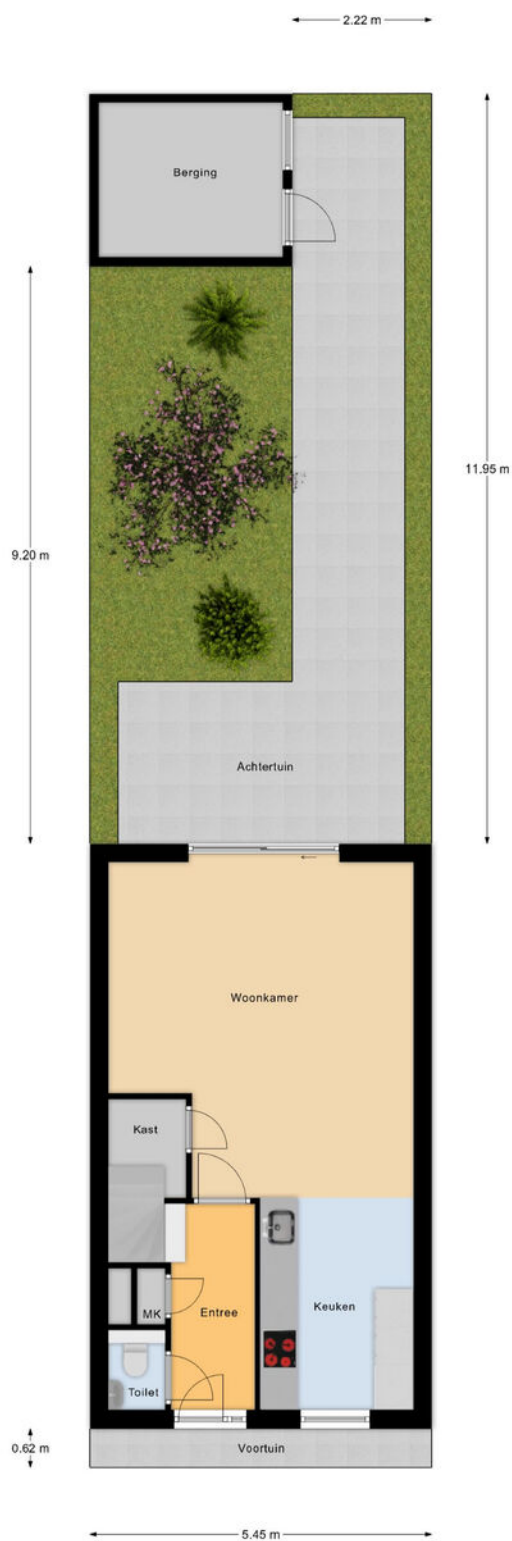
"Alles voor de beste plek voor jou!"

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou

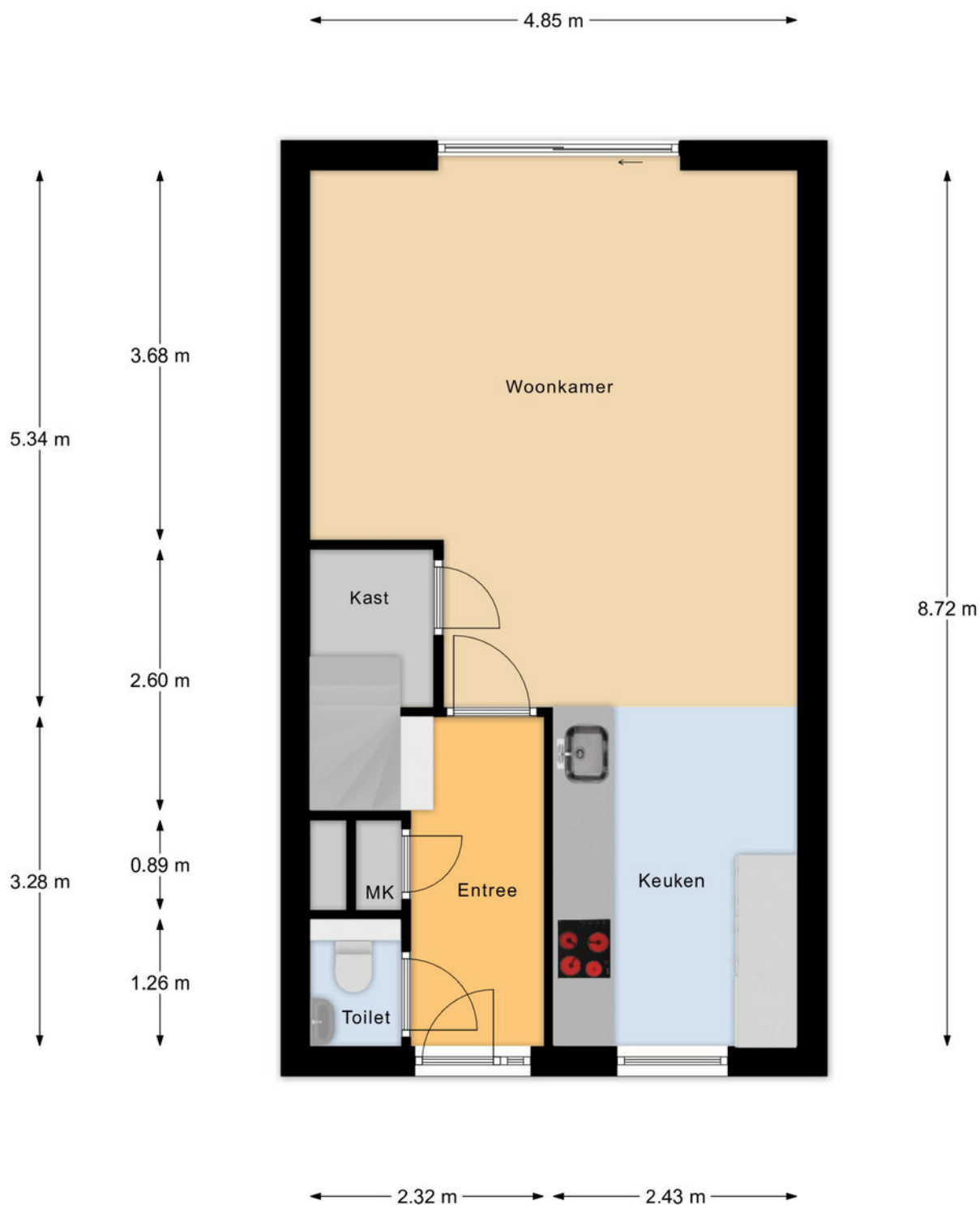


Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



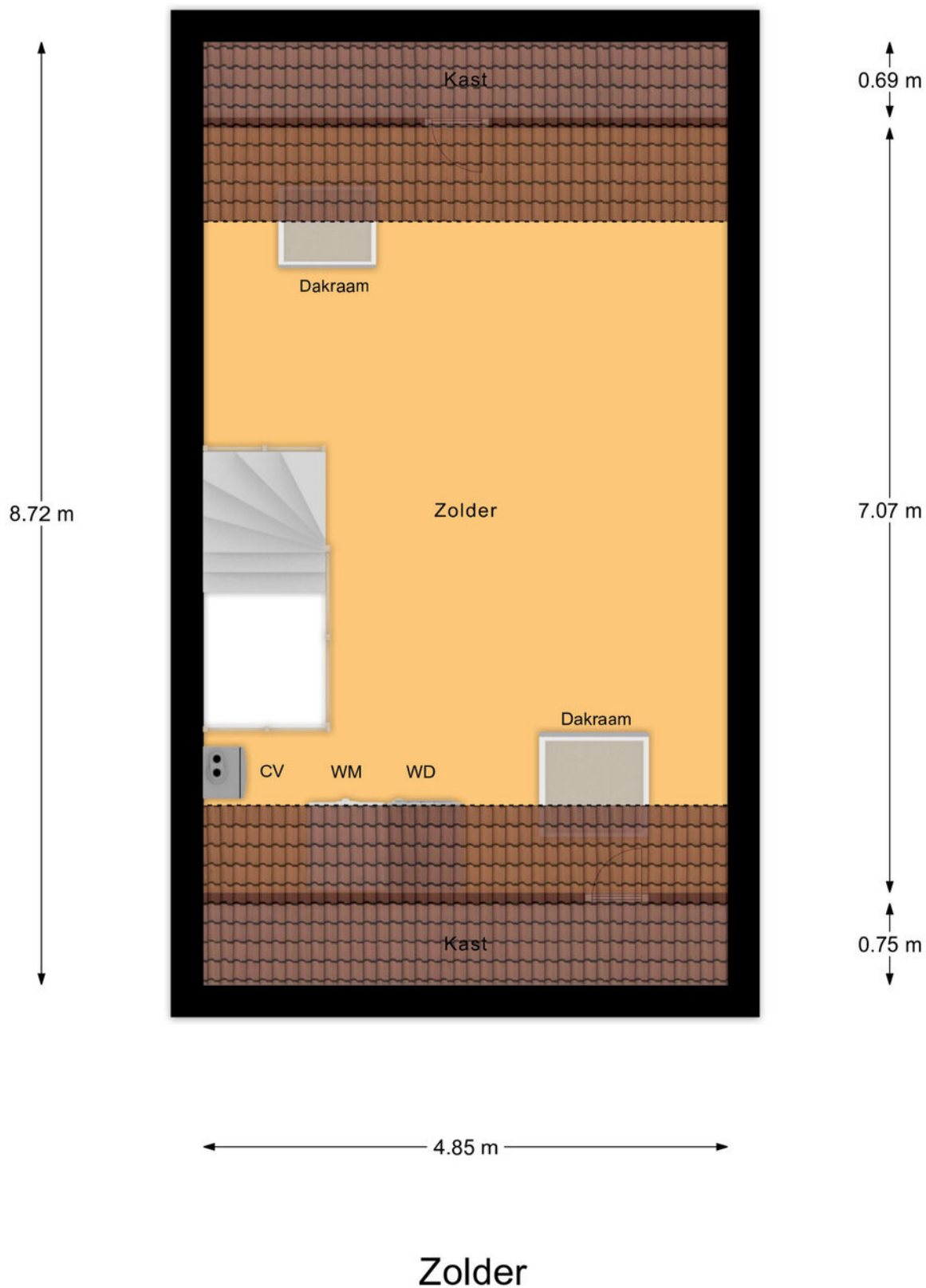
Begane Grond

Plattegrond

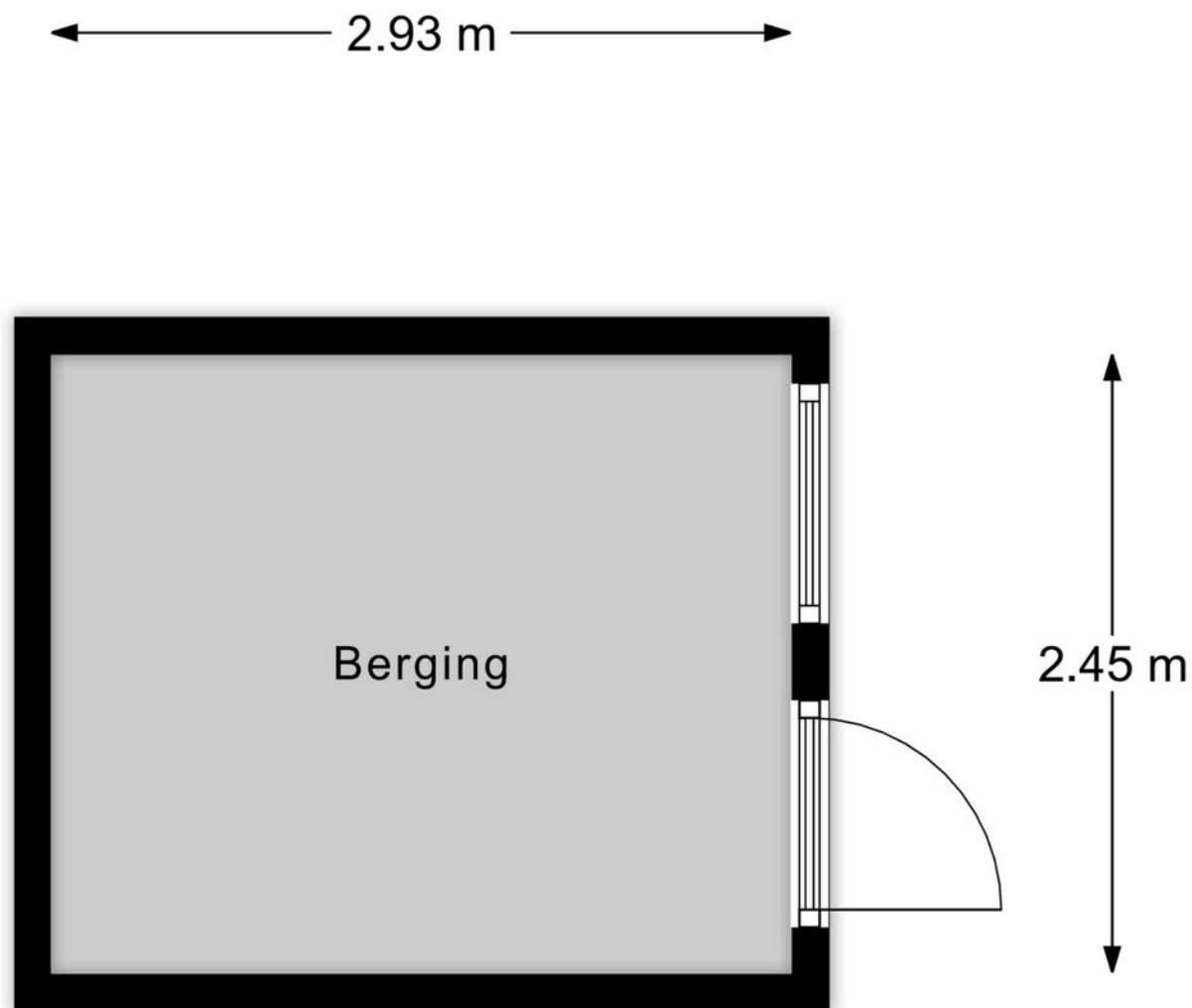


1e Verdieping

Plattegrond

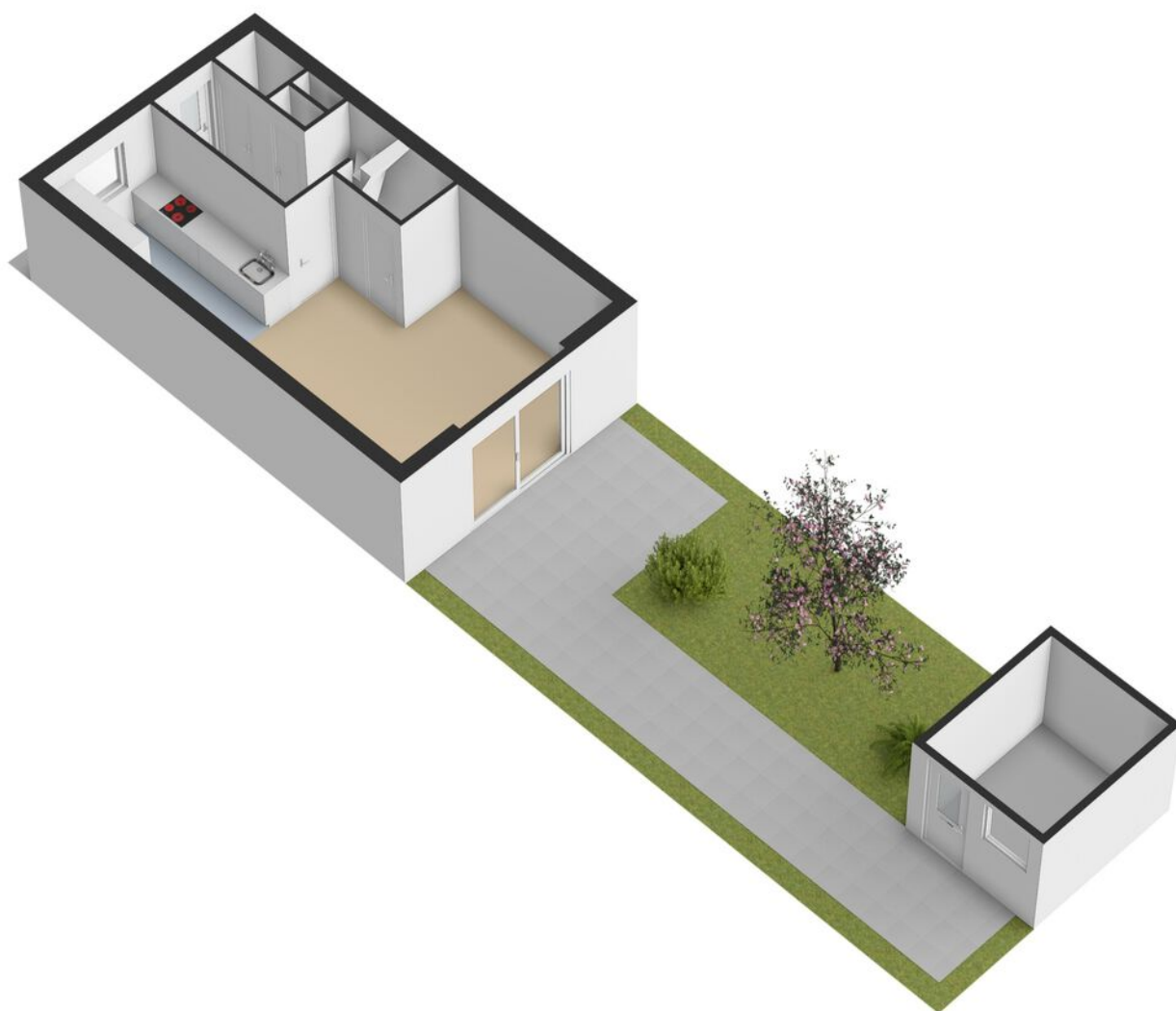


Plattegrond

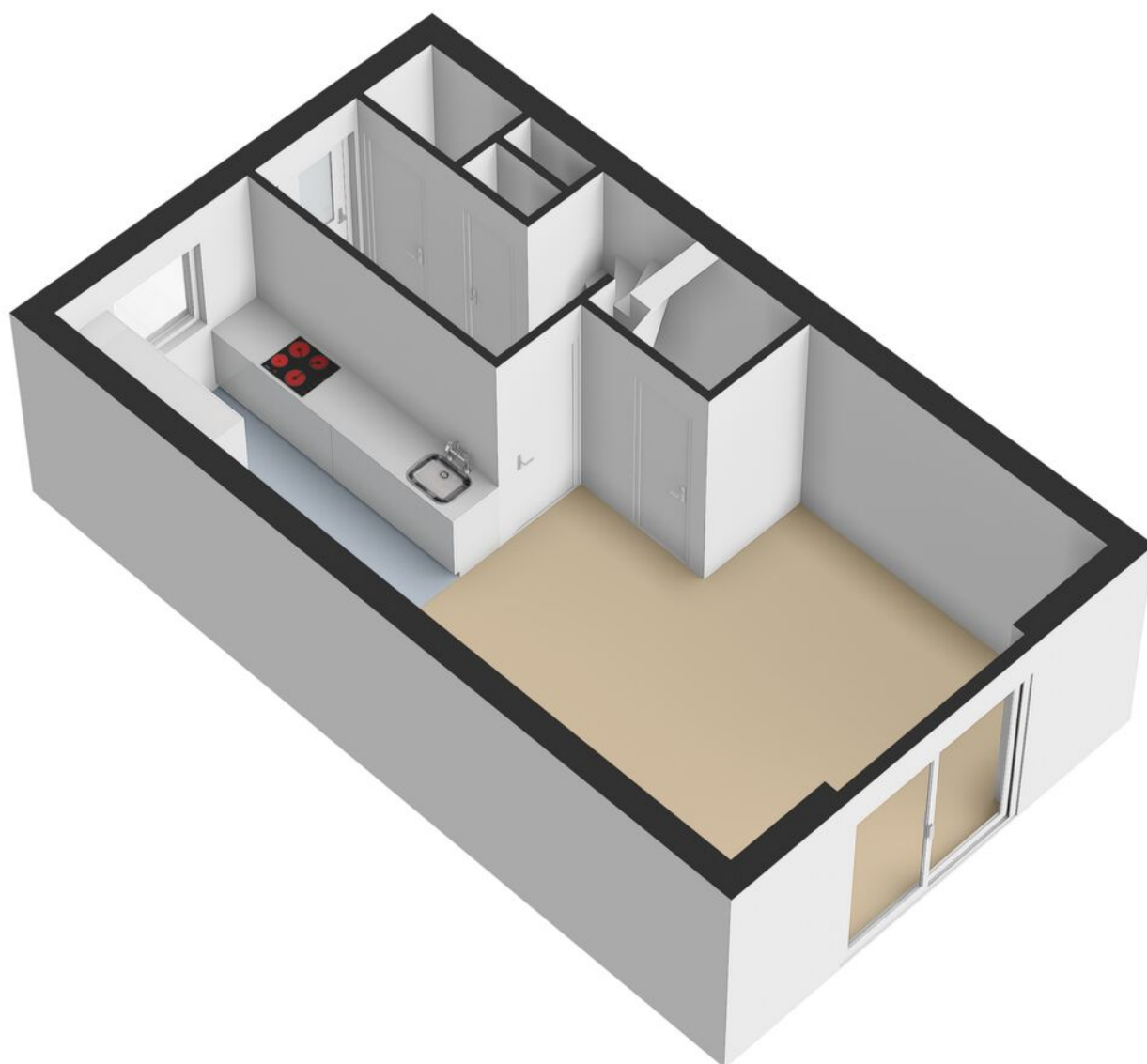


Berging

Plattegrond

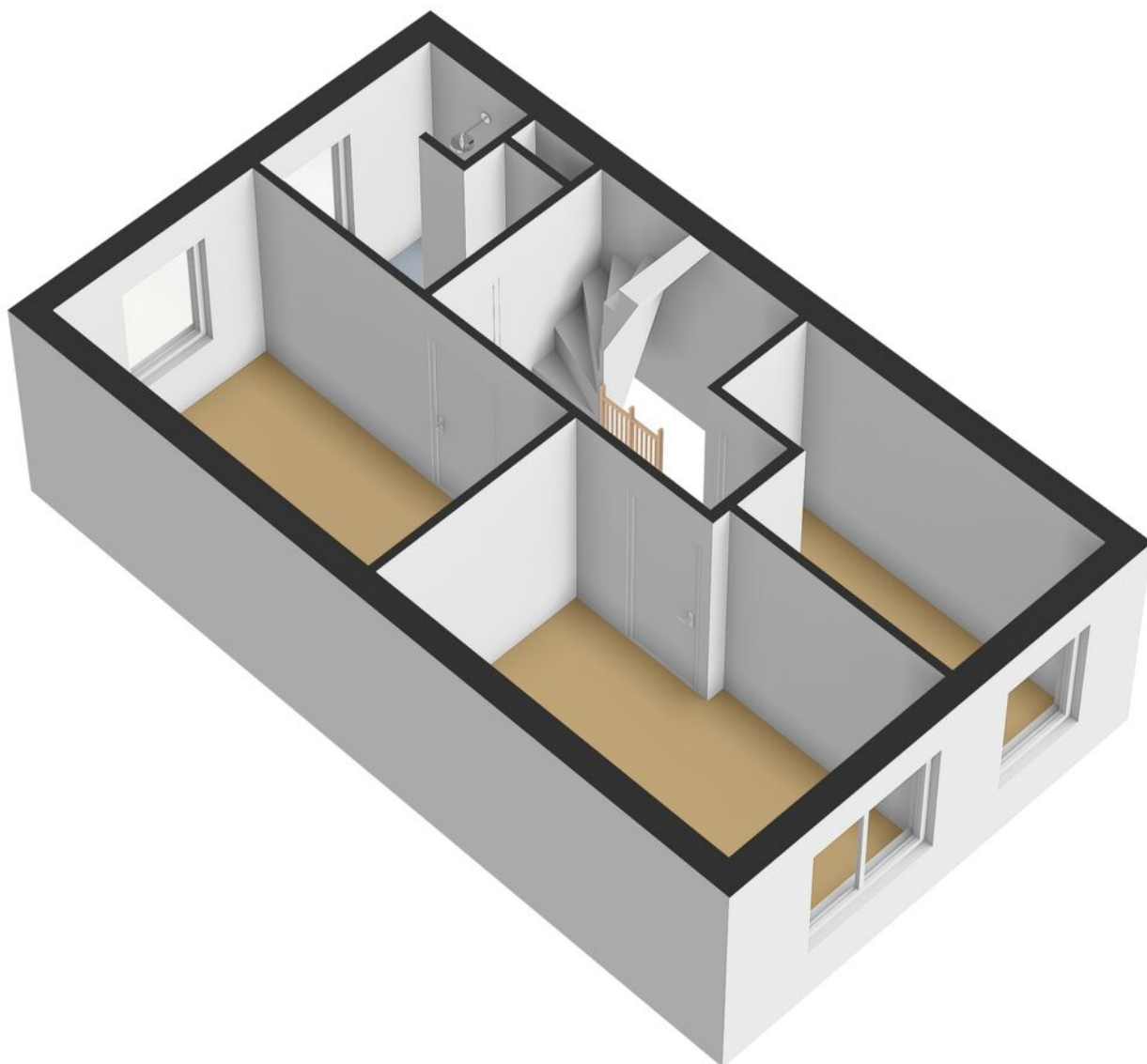


Plattegrond



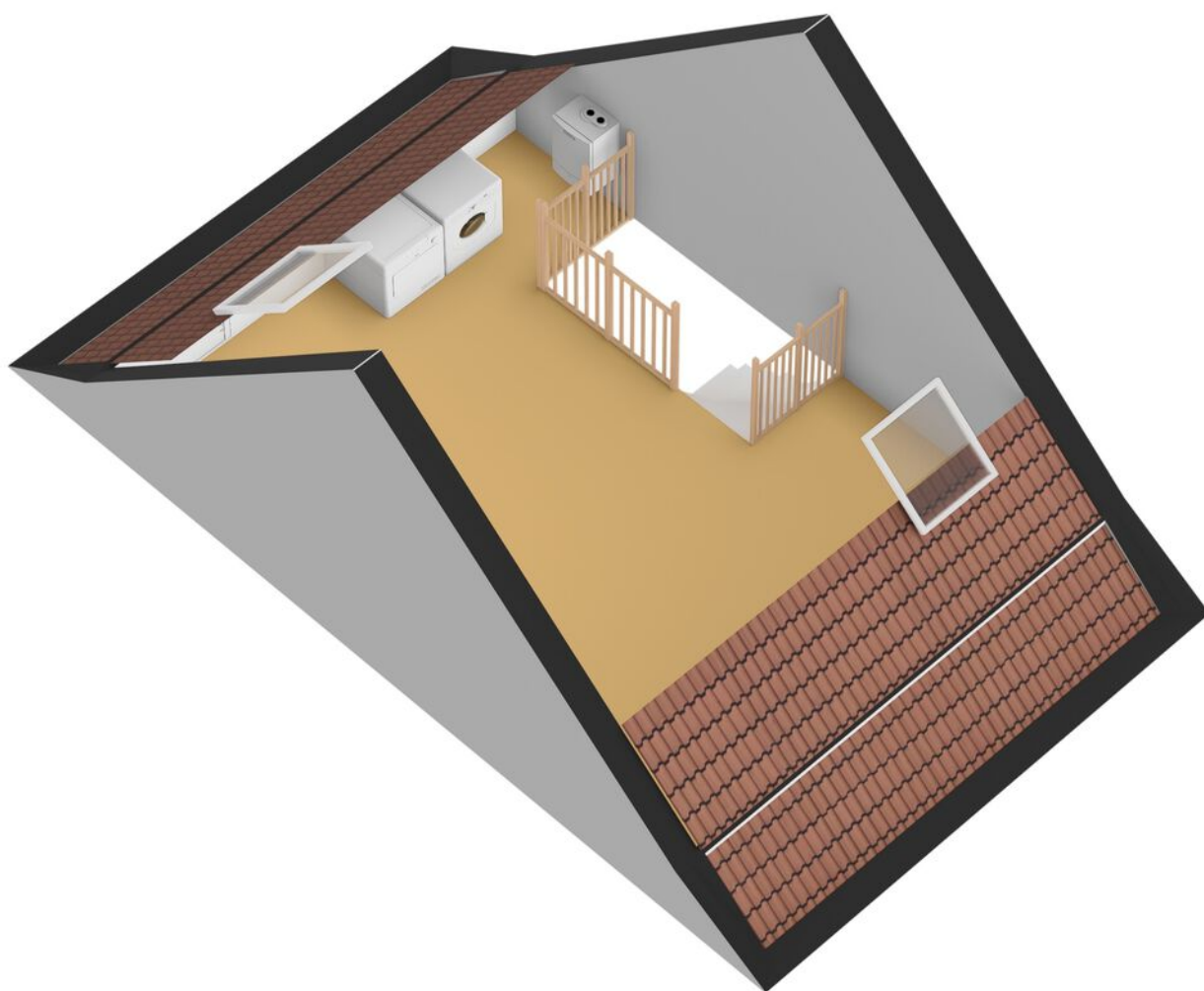
De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

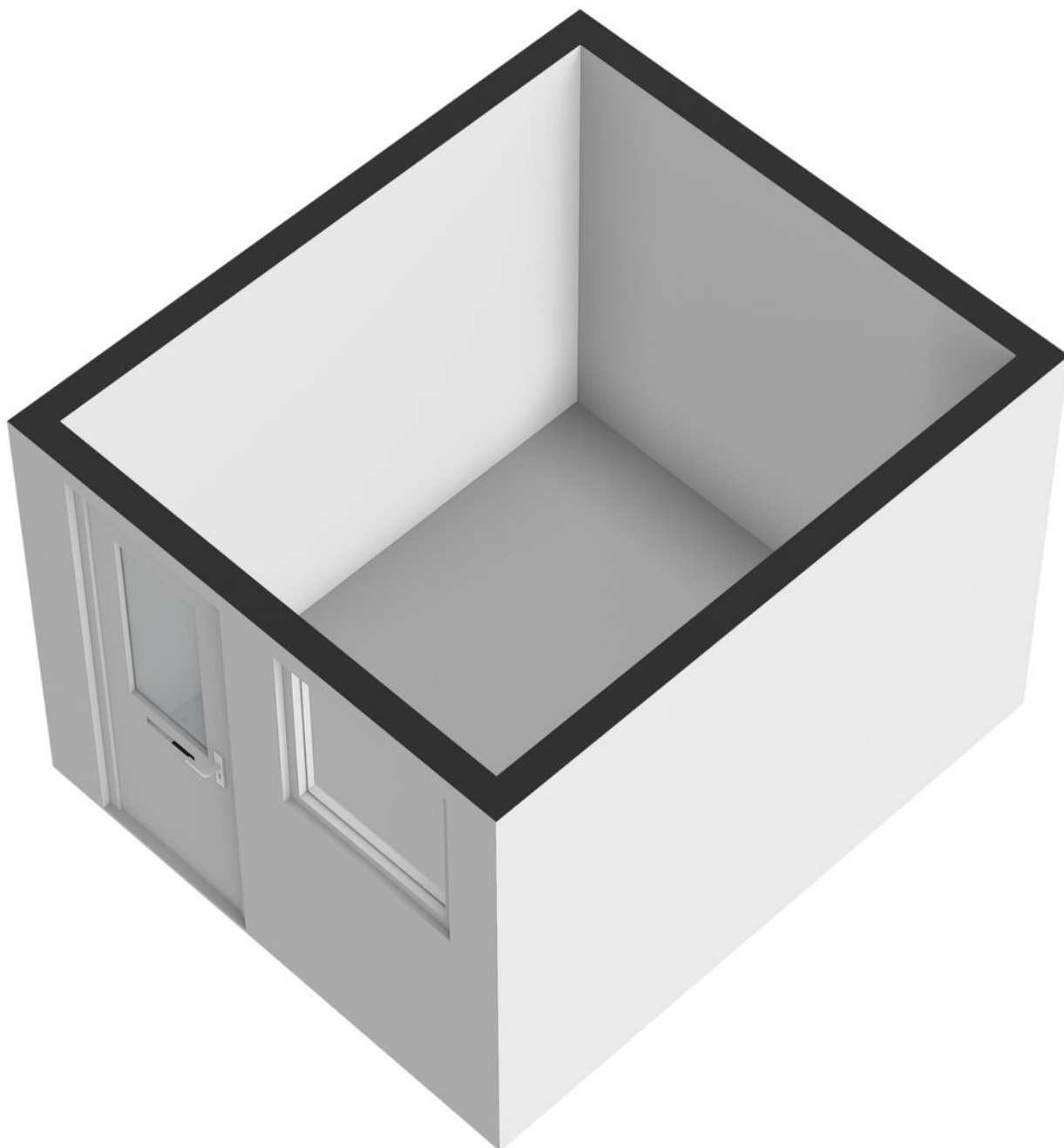


De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



De door Via Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of uitbrengen van een bod. Wijziging in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Notaris: Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld.

Overdrachtsbelasting: Indien er op grond van de belastingwet vrijstelling wordt gegeven van de overdrachtsbelasting, komt dit voordeel toe aan verkoper.

Inschrijving koopakte: Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

Ontbindende voorwaarden: Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 5 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10% van de koopsom. Deze dient koper binnen 6 weken na het bereiken van de overeenstemming te storten c.q. bankgarantie te laten stellen bij de notaris.

Opleveringsniveau / Roerende zaken: De woning wordt aan u opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Uitbouwen: Wilt u uitbouwen? Vraag dan bij de gemeente of er aanvullende eisen worden gesteld! Denk hierbij aan een extra vergunning van het waterschap en/of een archeologisch onderzoek.

Koopakteclausules: In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Mogelijk asbest aanwezig

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule (bij 25 jaar en ouder)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Woning niet bewoond door verkoper (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wil aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Via Makelaardij een bedrag van € 150,-- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij. Hieronder valt ook het verlengen van de eventuele voorwaarden.

Keuze notaris door Via Makelaardij

Indien koper in gevolge van artikel 4.1. binnen 1 week na ondertekening van deze akte geen notaris heeft aangegeven zal Via Makelaardij de akte doorsturen naar een door haar gekozen notaris. Indien koper besluit de transportakte door een andere notaris te laten passeren is koper verplicht de behandelingskosten van de door Via Makelaardij gekozen notaris te vergoeden.

Kwaaitaal of Mantavloer

Woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen zijn vaak van het merk Kwaaitaal of Manta. Deze vloeren kunnen mogelijk aangetast zijn door chloride wat zich kan uiten in betonrot. Koper staat zich vrij om de vloer te laten keuren in de bedenktijd van de koopakte.

Vragen? Bel gerust! 0347 - 37 42 77

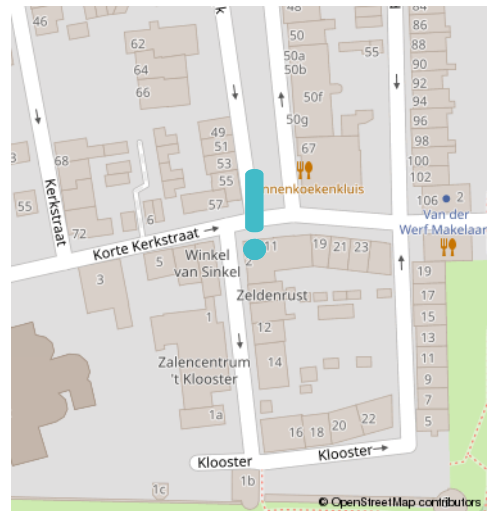


Vertrouwd en vakkundig!

Via Makelaars is een vertrouwd en vakkundig makelaarskantoor met een ruime ervaring in Vianen en in de regio. Wij zijn een team met enthousiaste makelaars die hun werkgebied uitstekend kennen en er zelf ook wonen en medewerkers die voor het maximale resultaat gaan! Wij bieden u een totaalpakket van services op het gebied van wonen en hypotheek. Uw belangen staan altijd voorop en wij regelen uw zaken naar volle tevredenheid!

Joost Verheul, Vincent Kuiper, Yeleen Verheul-Hettinga en Barbera Vijver respectievelijk gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd NVM makelaar en taxateur, gecertificeerd assistent-makelaar en gecertificeerd NVM makelaar zijn allen al een ruim aantal jaren werkzaam in de makelaardij en vormen samen met officemanager Michelle Goulloze en onze hypotheek-adviseurs en styliste het team van Via Makelaardij en Hypotheken.

Ons hechte team staat garant voor een optimale service en een klantvriendelijke benadering. Wij staan graag voor u klaar! Maak nu een afspraak. Doen!



Adresgegevens

Klooster 2, 4132 BG Vianen
0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis waardebepaling

Wat is uw woning waard?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat deze waard is. Via Makelaardij voert daarom een geheel gratis waardebepaling voor u uit wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl



Gratis hypotheekgesprek

Hoeveel kunt u lenen?



Overweegt u uw woning te verkopen, nu of in de toekomst? Dan is het goed om nu al te weten wat de financiële mogelijkheden zijn. Via Hypotheken verzorgt geheel gratis een eerste hypotheekgesprek wanneer u deze waardebon opstuurt of inlevert.

Naam: _____

Adres: _____

Postcode / Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mail: _____

Via Makelaardij
Klooster 2
4132 BG Vianen

0347 - 37 42 77
info@viamakelaardij.nl

