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

DE KEIZER
makelaarsgroep



Vraagprijs	€ 925.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Energielabel	A++++

Laurierkerspad 2
HOEF EN HAAG

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur

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
Woning

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	191 m²
Woonkamer	00 m²
Perceeloppervlakte	300 m²
Inhoud	748 m³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Energielabel	A++++

OMSCHRIJVING *Woning*







> "
>
> De grote raampartijen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel daglicht en bieden zicht op de omgeving.

Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning combineert zes slaapkamers en een luxe leefkeuken met een bijzonder ruime begane grond en een aantrekkelijke, open ligging aan de voorzijde.

De woning is gebouwd in 2020, beschikt over 191 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van 300 m². Binnen vallen direct de ruimte en de verzorgde afwerking op. De lichte woonkamer en de royale leefkeuken worden van elkaar gescheiden door een stijlvolle glazen wand met zwarte profielen, waardoor beide ruimtes hun eigen karakter behouden. De visgraatvloer, strakke afwerking en rustige kleurstellingen zorgen voor een mooi geheel.

Ook praktisch en technisch heeft deze woning veel te bieden. Met zes slaapkamers, een luxe badkamer, een garage/berging en parkeergelegenheid op eigen terrein is er volop ruimte voor een groter gezin of werken vanuit huis. De bodemwarmtepomp, 32 zonnepanelen, volledige isolatie, HR++ beglazing en het energielabel A++++ maken de woning bovendien bijzonder energiezuinig.

Ligging:
De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in het jonge en ruim opgezette Hoef en Haag, met aan de voorzijde een open ligging richting een groen speelgebied. In de directe omgeving bevinden zich wandelpaden, water en diverse speelvoorzieningen. De afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en groen geeft de buurt een prettig en verzorgd karakter.

Hoef en Haag biedt een dorpse woonomgeving met de Lek en het historische centrum van Vianen op korte afstand. Voor dagelijkse voorzieningen, scholen, sport en recreatie zijn er mogelijkheden in Hoef en Haag en Vianen. Ook de bereikbaarheid is gunstig, met de A2 en A27 richting onder andere Utrecht en Nieuwegein.

OMSCHRIJVING *Woning*

Begane grond:
Via de eigen oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, de trapopgang, een praktische trapkast en de modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Met een totale lengte van circa 14 meter, mede dankzij de 2,4 meter diepe uitbouw aan de achterzijde, is de begane grond bijzonder ruim opgezet. Hierdoor beschikt de woning over twee royale leefruimtes die samen een prettig geheel vormen.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer van circa 34 m². De grote raampartijen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel daglicht en bieden zicht op de omgeving. Er is volop ruimte voor een grote zithoek, waarbij de lichte visgraatvloer en strakke wandafwerking de ruimte een moderne, warme uitstraling geven.

Via de glazen scheidingswand met zwarte profielen bereik je de indrukwekkende leefkeuken van circa 37 m². De wand zorgt voor een fraaie verbinding tussen beide ruimtes, zonder dat de woonkamer en keuken hun eigen karakter verliezen.







> Hierdoor beschikt de woning over twee royale leefruimtes die samen een prettig geheel vormen.









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





> "
>
> De luxe keuken is uitgevoerd met een bijzonder royaal kookeiland



OMSCHRIJVING *Woning*

De luxe keuken is uitgevoerd met een bijzonder royaal kookeiland, een donker werkblad en een strakke, lichte kastenwand. Het eiland biedt veel werk- en opbergruimte en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, een spoelbak en een Quooker. In de kastenwand bevindt zich hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur.

Naast het kookeiland is volop ruimte voor een grote eettafel. De brede glazen tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en geven direct toegang tot het terras en de achtertuin. De combinatie van de ruime opstelling, stijlvolle afwerking en directe verbinding met buiten maakt dit een bijzonder prettige leefruimte.

Vanuit de keuken is bovendien de garage/berging binnendoor bereikbaar, een praktische toevoeging met circa 15 m² aan extra (opberg)ruimte, maar ook te gebruiken voor bijvoorbeeld een eigen praktijk aan huis.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers van circa 16 m², 11 m², 9 m² en 9 m². De kamers hebben een praktische indeling, veel natuurlijk licht en zijn verzorgd afgewerkt met een lichte vloer.

De luxe badkamer is uitgevoerd met grote grijze wand- en vloertegels en stijlvolle zwarte accenten. De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en een wandcloset. De ingebouwde wandnissen en het strakke tegelwerk geven de badkamer een moderne uitstraling.

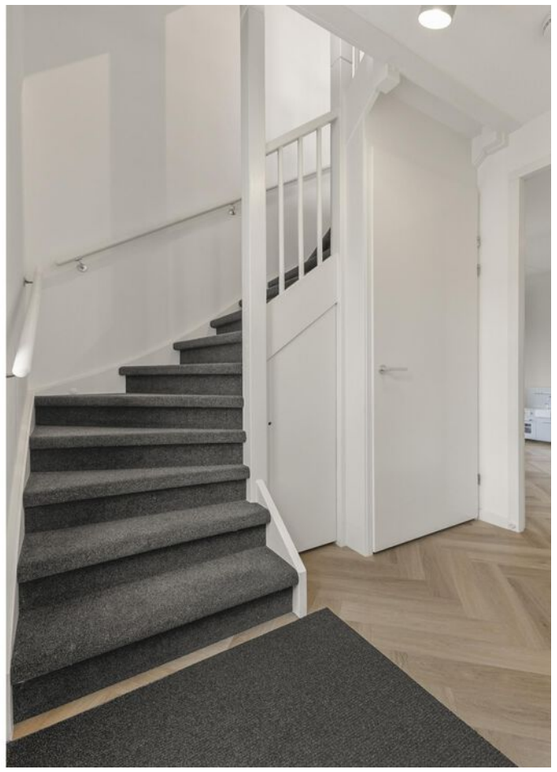
Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping is volledig ingedeeld en biedt nog eens twee slaapkamers van circa 12 m² en 13 m². Dankzij de dakramen, dakkapel en verzorgde afwerking zijn dit prettige ruimtes die zich uitstekend lenen als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Achter de knieschotten is aanvullende bergruimte aanwezig.

Daarnaast is er een afzonderlijke was- en technische ruimte van circa 8 m², met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de aanwezige installaties.




11:32
Miele





















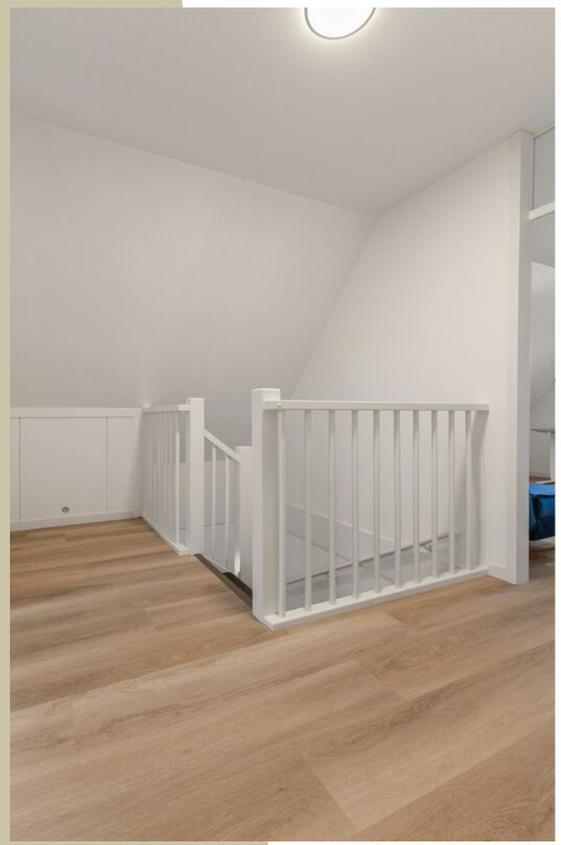




























"

Ook de tweede verdieping is volledig ingedeeld en biedt nog eens twee slaapkamers van circa 12 m² en 13 m²





KENMERKEN
Woning

Ligging	in woonwijk, open ligging
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte
Warmwater	elektrische boiler eigendom







OMSCHRIJVING *Woning*

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is vanuit de leefkeuken bereikbaar via de brede openslaande deuren. Direct achter de woning bevindt zich een ruim betegeld terras met voldoende plaats voor een grote tuinset.
De tuin is verder ingericht met een gazon, verhoogde plantenborders en diverse beplanting. Hierdoor is er naast het terras ook volop ruimte om buiten te spelen.
De aangebouwde garage/berging is eveneens vanaf buiten bereikbaar en biedt praktische opslagruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid en een laadpaal naast de voordeur.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte 191 m² en perceeloppervlakte 300 m²;
- Totale woningdiepte circa 14 meter, met een 2,4 meter diepe uitbouw;
- Zes slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Luxe leefkeuken met groot kookeiland, Miele-inbouwapparatuur en Quooker;
- Hoogwaardige afwerking met onder andere een visgraatvloer en glazen scheidingswand;
- Aangebouwde garage/berging van circa 15 m² (overige inpandige ruimte), binnendoor bereikbaar;
- Bodemwarmtepomp van NIBE en vloerverwarming op alle woonverdiepingen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- Maar liefst 32 zonnepanelen in eigendom en energielabel A++++;
- Eigen oprit met laadpaal, welke achterblijft;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Buitenkozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2024.

Aanvaarding: In overleg
Energielabel: A++++

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

***D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een*







> “
> De achtertuin ligt op het zuidoosten en is vanuit de leefkeuken bereikbaar via de brede openslaande deuren





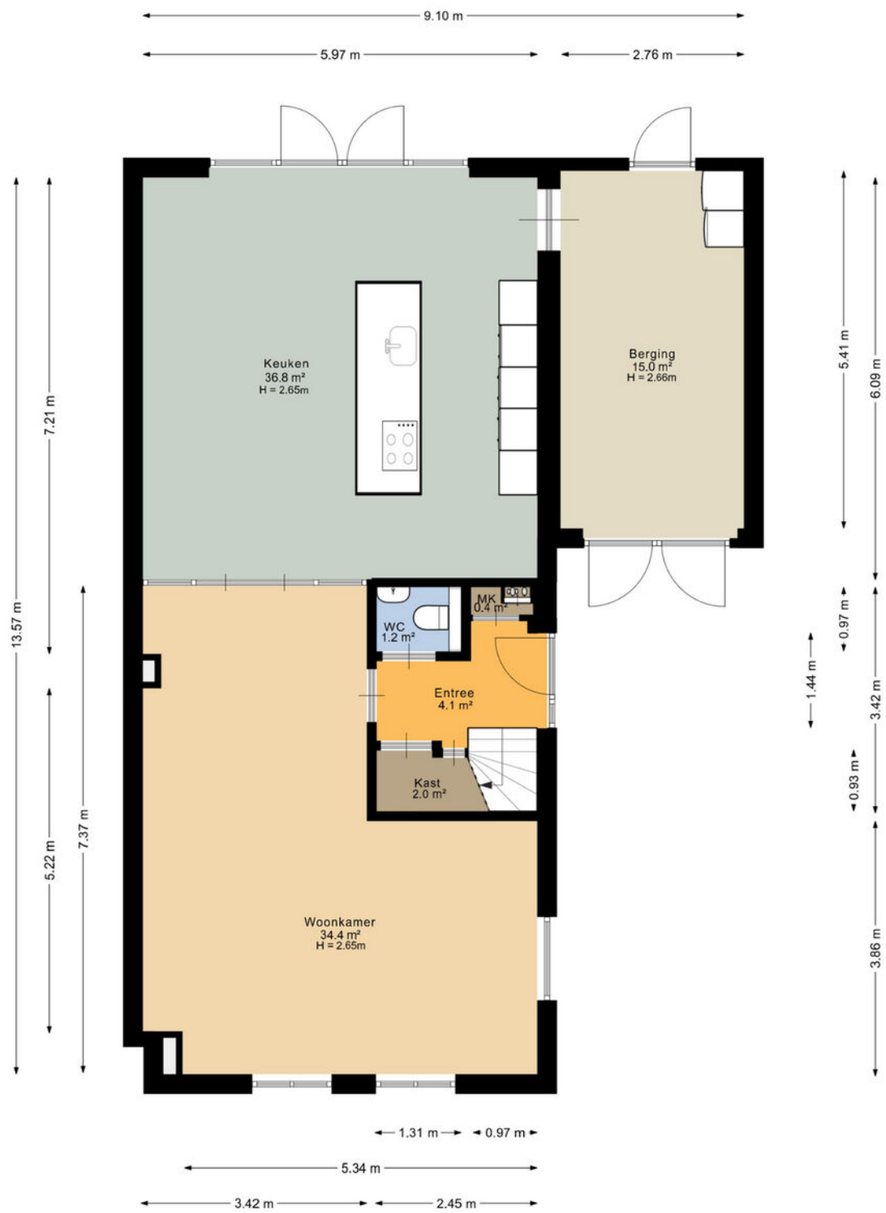




PLATTEGROND

Woning

Laurierkerspad 2 , 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

Laurierkerspad 2 , Hoef en Haag
Eerste verdieping

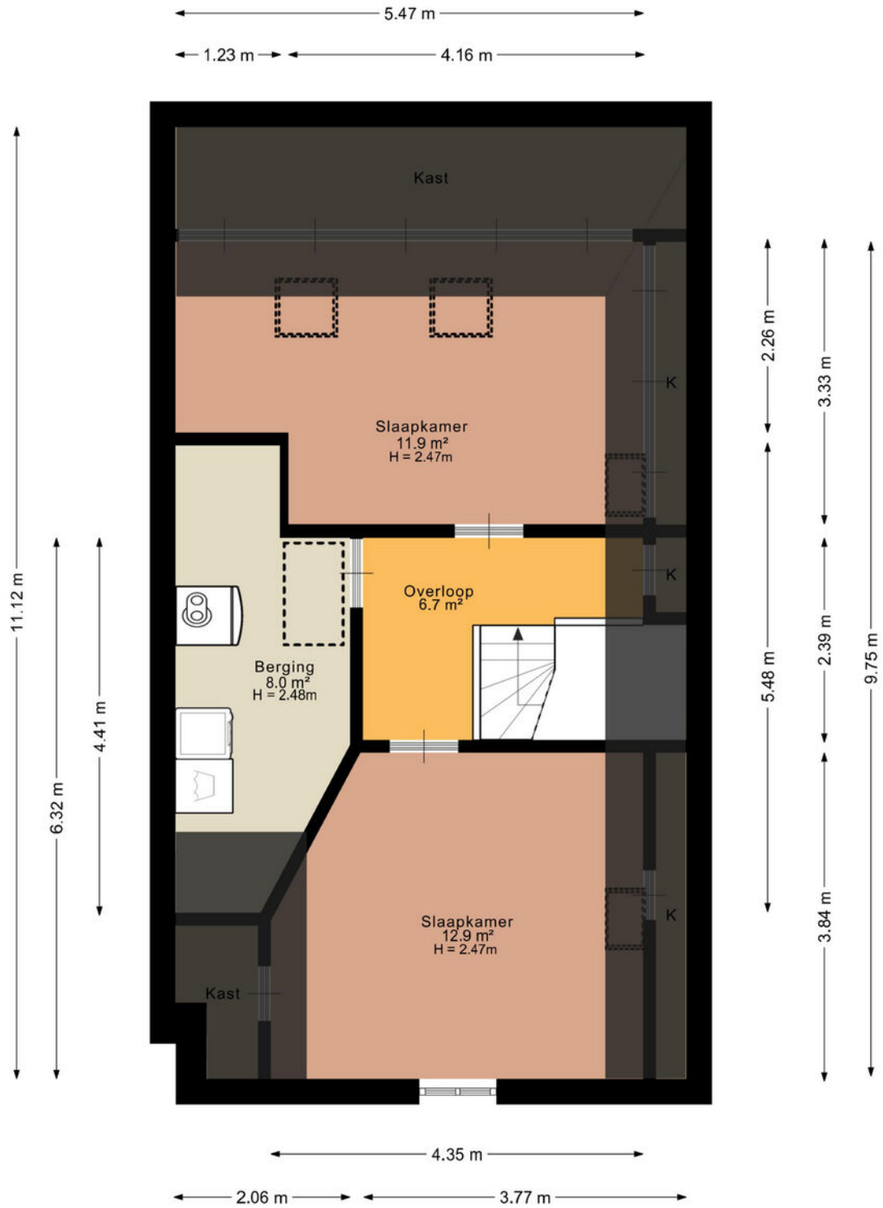


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Laurierkerspad 2 , Hoef en Haag
Tweede verdieping

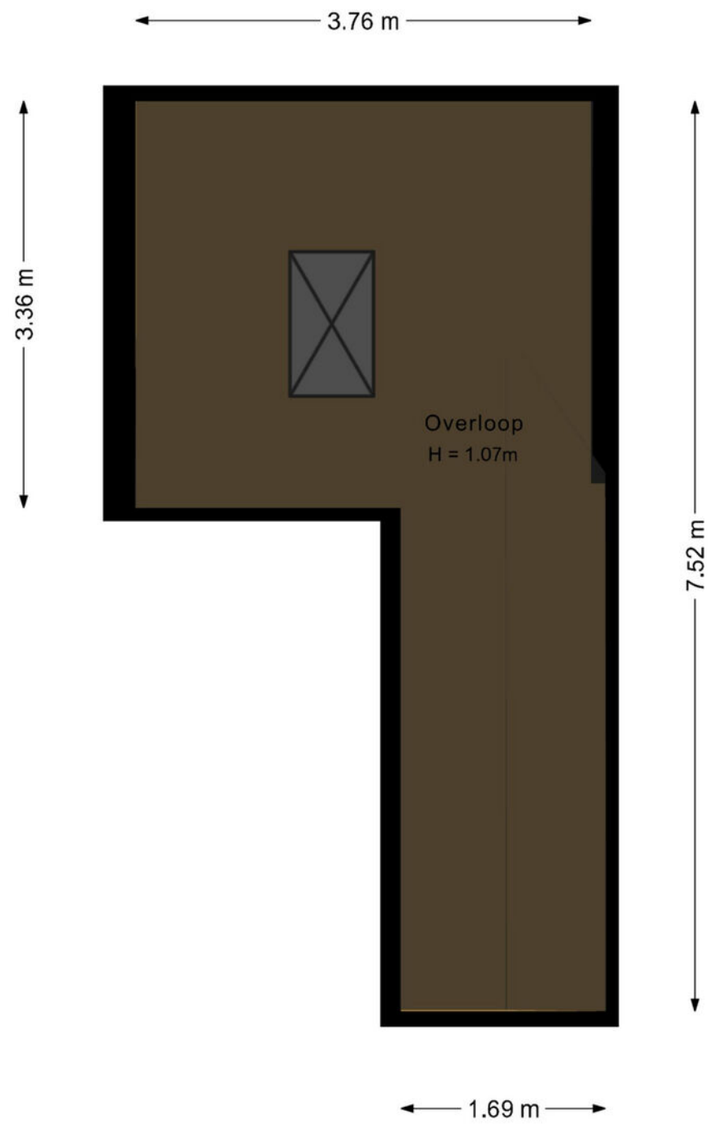


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Laurierkerspad 2 , Hoef en Haag
Derde verdieping



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

KADASTER
Woning



Gemeente	Vianen
Sectie | Perceel	F | 1265
Eigendom	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 inroepen 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.

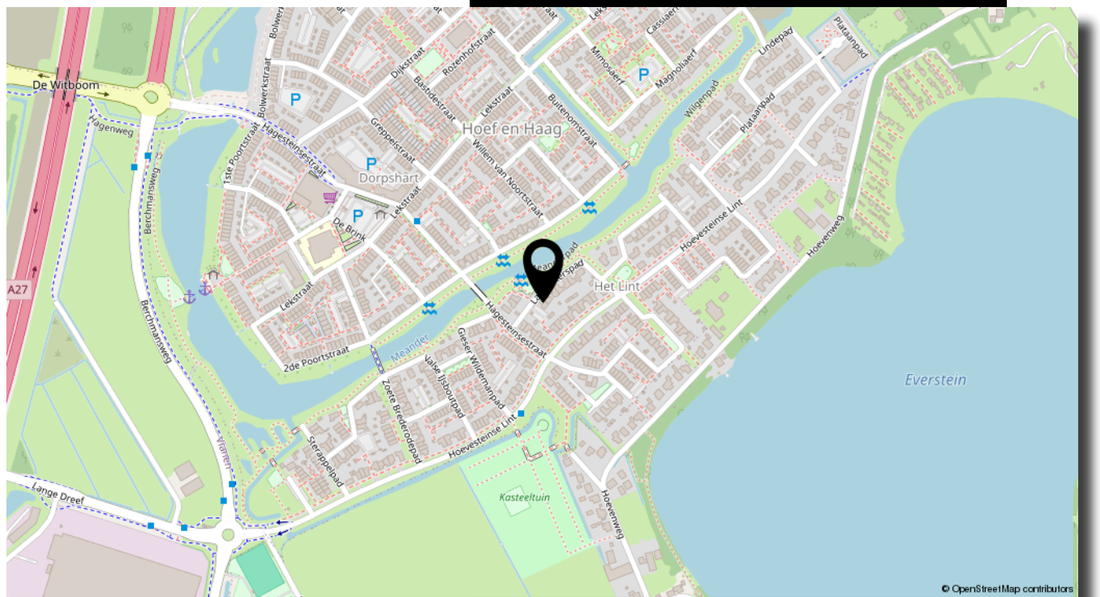
Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je 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 *Woning*



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

In 10 stappen naar je droomhuis

STAP 1  Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod  **STAP 2**

STAP 3  Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis  **STAP 4**

STAP 5  Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken  **STAP 6**

STAP 7  Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport opmaken voor de hypotheekverstrekker  **STAP 8**

STAP 9  Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering  **STAP 10**

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 waardebepaling 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.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code

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



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



NVM

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

DE KEIZER
makelaarsgroep

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur