



Mommersteeg  
Makelaardij



*Lekstraat 88*  
*4125 TD Hoef en haag*  
*€ 675.000,-*





Mommersteeg  
Makelaardij



## Objectgegevens

Bouwjaar	2019
Woonoppervlakte	ca. 172 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 228 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 618 m <sup>3</sup>

Deze prachtige uitgebouwde hoekwoning uit 2019 ligt midden in het dorpshart van Hoef en Haag. Met een woonoppervlakte van 172 m<sup>2</sup> groot heb je een zee aan ruimte! De hoge raampartijen met roedeverdeling en de kenmerkende schildkap geven de woning een klassieke jaren '30 uitstraling, met het comfort van nu. Naast een tuingerichte leefkeuken met kookeiland en een lichte woonkamer, beschikt de woning over drie slaapkamers, op maat gemaakte kleedkamer, luxe badkamer, royale zolderverdieping, fraaie achtertuin (ZO) met vrijstaande houten berging en achterom. De woning is uitgerust met 7 zonnepanelen en heeft energielabel A. Voor en naast de woning is voldoende gratis parkeergelegenheid op de openbare weg. Ook zijn er in de wijk meer dan voldoende laadpalen voor elektrische auto's. Op een steenworp afstand van de woning bevinden zich een dorpswinkel, gezondheidscentrum, cafetaria, restaurant, basisschool en kinderopvang en een grote supermarkt. Sportverenigingen zijn in de directe omgeving gelegen. Op 5 minuten lopen vind je de recreatieplas van Everstein en op 10 minuten lopen de prachtige uiterwaarden van de Lek waar je fantastisch kunt fietsen en wandelen. Hoef en Haag is centraal gelegen nabij de uitvalswegen A27 en A2. Utrecht bevindt zich op een kwartier rijden. Den Bosch en Amsterdam liggen op ongeveer 30 minuten afstand. Ook met de bus is Hoef en Haag goed te bereiken, zo is er een directe verbinding naar het busstation van Vianen en het treinstation van Houten.

### Begane grond:

Vanuit de ruime entree met garderobe, meterkast, toiletruimte met fontein en trapopgang bereik je de woonkamer. De lichte en ruime woonkamer (ca. 57m<sup>2</sup>) is voorzien van een houten visgraat vloer met comfortabele vloerverwarming en heeft aan de achterzijde een grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige zit- en televisiehoek. Alle ramen zijn uitgerust met houten shutters. Centraal in het leefgedeelte ligt het moderne kookeiland. Letterlijk en figuurlijk het hart van dit huis! De keuken is onder andere voorzien van een composiet werkblad, 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde kookblad afzuiging van Bora, grote stoomoven (Bosch), warmhoudlade (Bosch), koffiemachine (Bosch), vaatwasser (Bosch), koel/vries combinatie (Bosch) en Quooker. 's Morgens ontbijten aan de bar of 's avonds gezellig borrelen, in deze keuken kan het allemaal. De fraai aangelegde achtertuin heeft meerdere terrassen, hierdoor is er altijd wel een fijn plekje te vinden in de zon. De achtergevel is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Ook beschikt de tuin over een sfeervolle korf haard met bbq, grote witte borders met bloemen, grassen en heesters, twee steeneik leibomen, een vrijstaande houten berging met elektra, een buitenkraan en achterom.

### 1e Verdieping

Via de trap in de hal bereik je de overloop van de 1e verdieping met een drietal slaapkamers, badkamer en separaat een toilet. De royale ouderslaapkamer (ca. 20m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde en is voorzien van houten shutters voor de grote raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich een tweetal lichte slaapkamers (ca. 13m<sup>2</sup> en ca. 7m<sup>2</sup>). Een slaapkamer is nu in gebruik als kleedkamer en ingericht met een op maat gemaakte garderobekast. De compleet uitgeruste badkamer heeft een ruime inloofdouche, een heerlijk ligbad, wastafelmeubel met spiegel en verlichting, raampartij, handdoekenradiator en inbouwspots. Deze verdieping heeft een laminaatvloer met vloerverwarming.

### 2e Verdieping:

De zolder is te bereiken via een vaste trap. Het eerste wat opvalt bij aankomst op zolder is de hoge nok.

De royale zolder (ca. 41 m<sup>2</sup>) is voorzien van een dakkapel (kunststof) aan de voorzijde en twee Fakro dakramen aan de achterzijde. Deze ruimte leent zich uitstekend om een tweetal extra slaapkamers te realiseren. Ook bevindt zich hier de opstelplaats voor de was- en droogmachine, de omvormer voor de zonnepanelen en de unit voor de mechanische ventilatie. Verder is er een zee aan bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping heeft een laminaatvloer.

### Bijzonderheden:

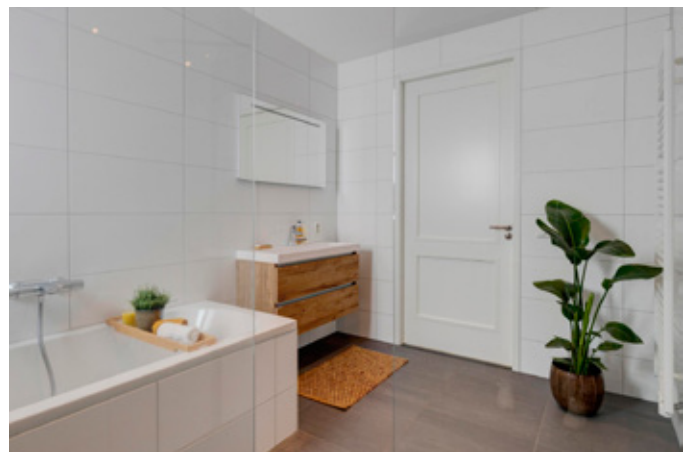
- Royale HOEKwoning met maar liefst 172 m<sup>2</sup> woonoppervlak gelegen in het nieuwe en kindvriendelijke dorp Hoef en Haag.
- Drie slaapkamers met de mogelijkheid voor vijf (twee extra slaapkamers op de zolderverdieping).
- Fraaie diepe achtertuin (ZO) met buitenkraan, verlichting, berging, achterom en een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde.
- Modern kookeiland uit 2019 v.v. alle benodigde inbouwapparatuur en luxe complete badkamer.
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond en de 1e verdieping.
- De woning is v.v. dubbele beglazing, houten kozijnen met ventilatioosters boven de ramen (de dakkapel op zolder is van kunststof).
- Verwarming en warm water middels CV (Intergas, eigendom, 2019) en uitgerust met 7 zonnepanelen (opbrengst 1200 kw per jaar) en HR++ glas.
- Definitief energielabel: A.
- Woonoppervlakte van deze woning is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580).

*Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en volgens ons uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van deze gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is geheel vrijblijvend, de verkoop geschiedt onder voorbehoud goedkeuring opdrachgever.*



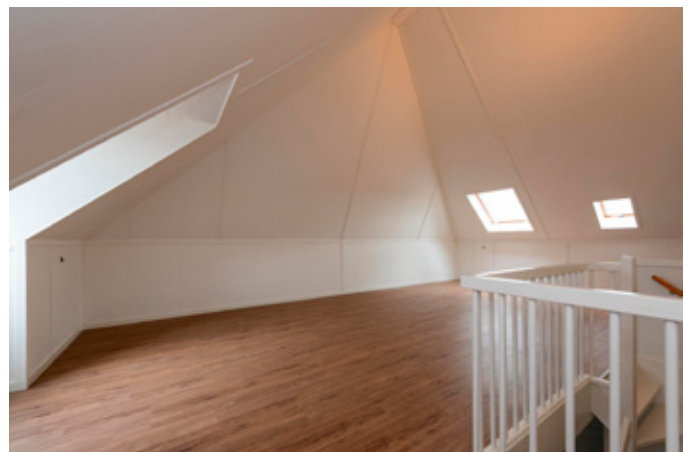
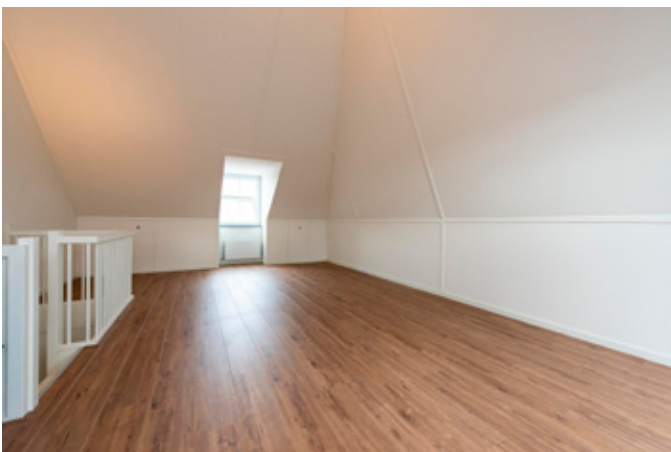
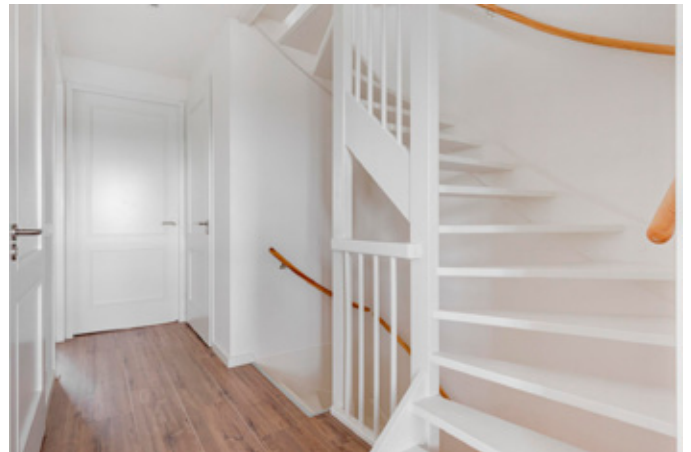


Mommersteeg  
Makelaardij





Mommersteeg  
Makelaardij



funda

Lekstraat 88  
4125 TD Hoef en haag





Mommersteeg  
Makelaardij



## Lijst van zaken

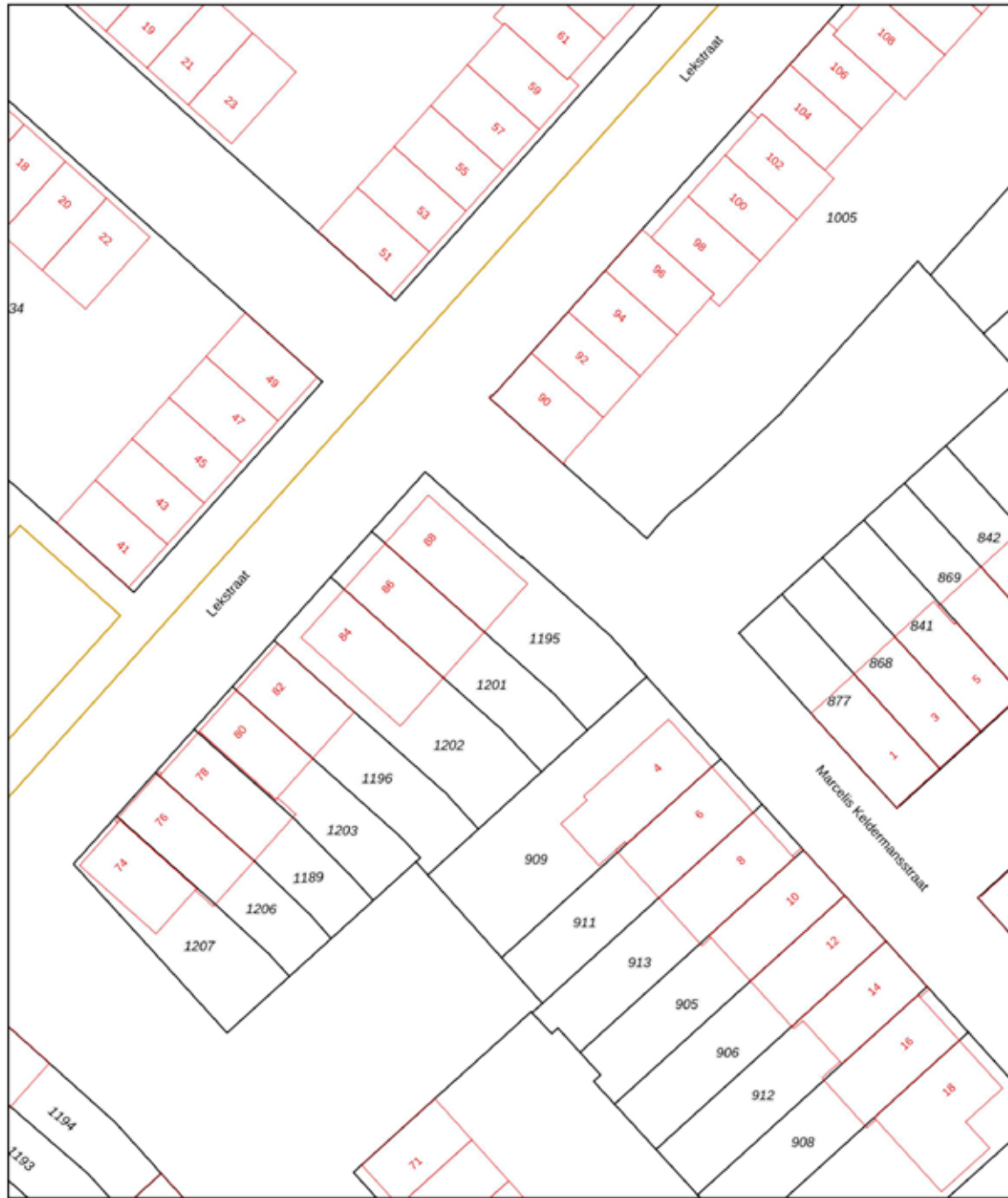
	ter overname gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Verlichting, te weten:			
- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse (hang)lampen			X
Losse kasten, legplanken, te weten:			
- Walking Closet kast 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieën			X
- (Losse) horren/rolhorren			X
- Shutters woonkamer	X		
- Shutters ouder slaapkamer 1e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)	X		
- Laminaat	X		
- Plavuizen			X
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Allesbrander			X
Houtkachel			X
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)			X
Radiatorafwerking			X
Overig, te weten:			
- Spiegelwanden			X
- Schilderij ophangstelsysteem			X
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Kookplaat			X
- (Gas) fornuis			X
- Afzuigkap			X
- Magnetron			X
- Oven	X		
- Combi-oven/combimagnetron			X
- Koelkast			X
- Vriezer			X
- Koel-vriescombinatie	X		
- Vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Koffiemachine	X		
- Bora inductie kookplaat met werkblad-afzuiging	X		
- Stoomoven	X		
- Warmhoudlade	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- Inbouwspots	X		
Toilet met de volgende toebehoren:			
- Toilet	X		
- Toilethouder	X		
- Toilethouder	X		
- Toilethouder	X		
- Fontein	X		

	ter overname gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:			
- Ligbad	X		
- Jacuzzi/whirlpool			X
- Douche (cabine/scherm)	X		
- Stoomdouche (cabine)			X
- Wastafel			X
- Wastafelmeubel	X		
- Planchet			X
- Toiletkast			X
- Toilet			X
- Toilethouder			X
- Toilethouder			X
- Toilethouder			X
- Spiegel met verlichting	X		
- Inbouwspots	X		
Sauna met toebehoren			X
Schotel/antenne			X
Brievenbus			X
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
- Boiler			X
- Geiser			X
Screens			X
Rolluiken			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schommel	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Schanskorf tuinhaard met bbq	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			X
Loungebank			X
Overige tuin, te weten:			
- (Sier)hek			X
- Vlaggenmast(houder)	X		



Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekstraat 88

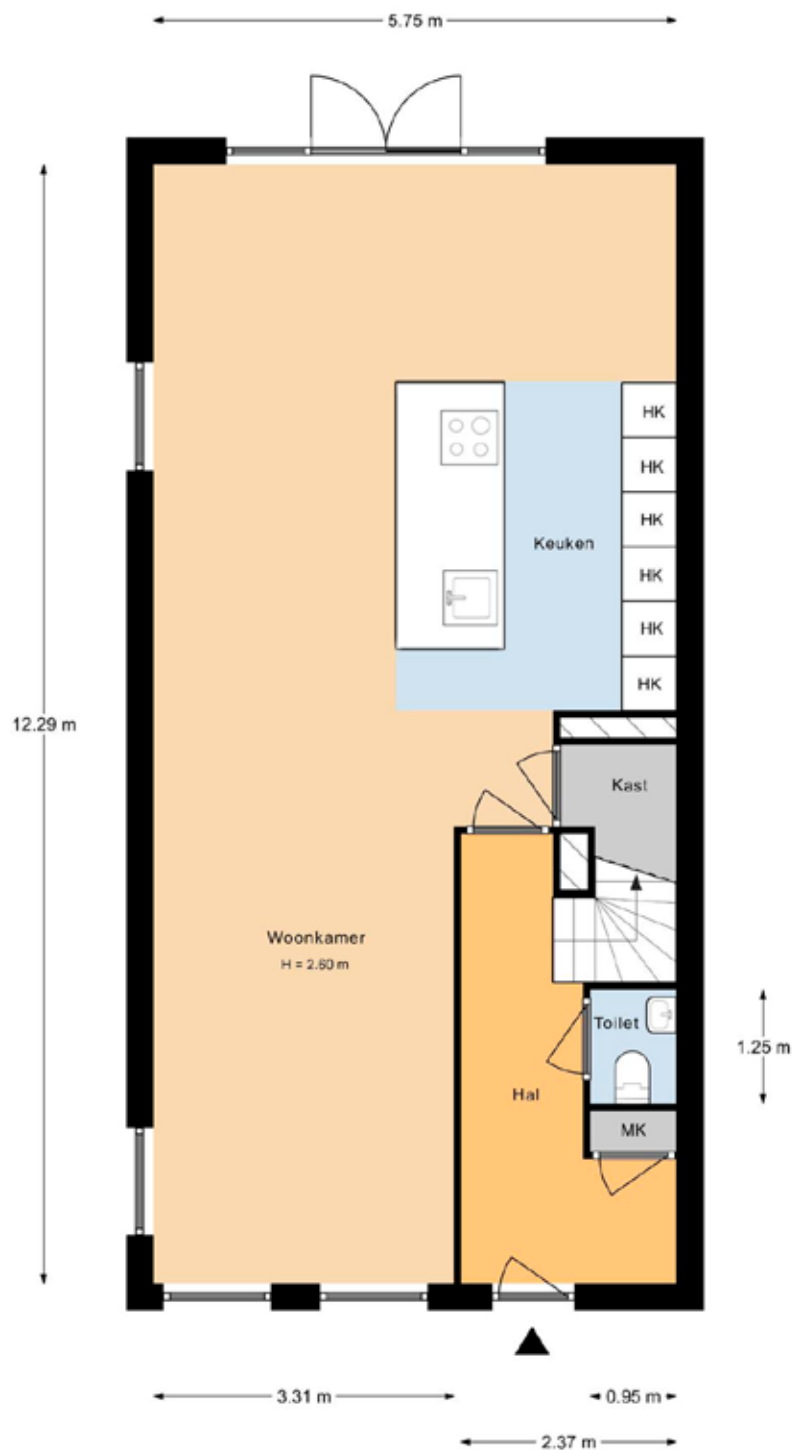


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vianen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1195	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

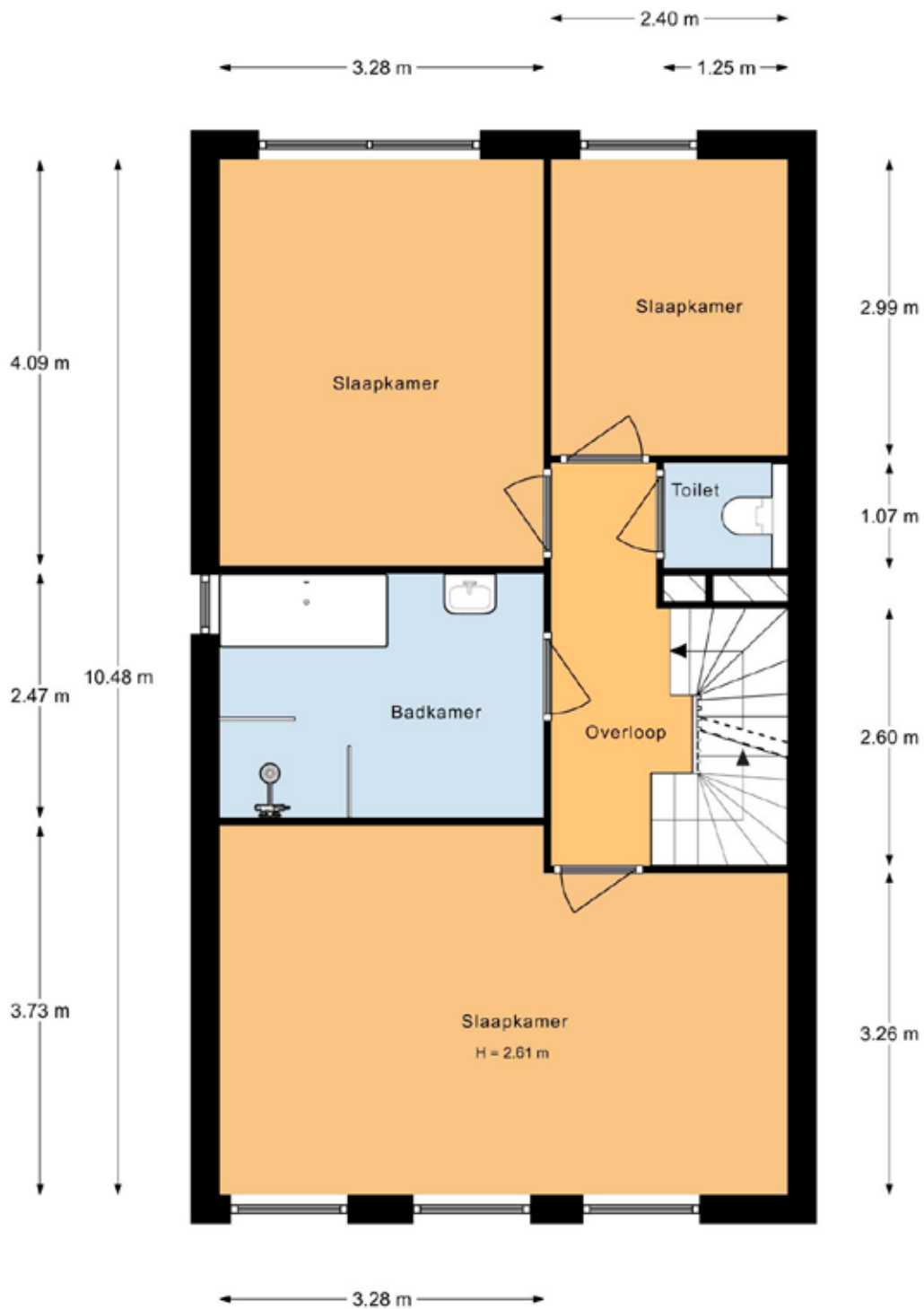
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





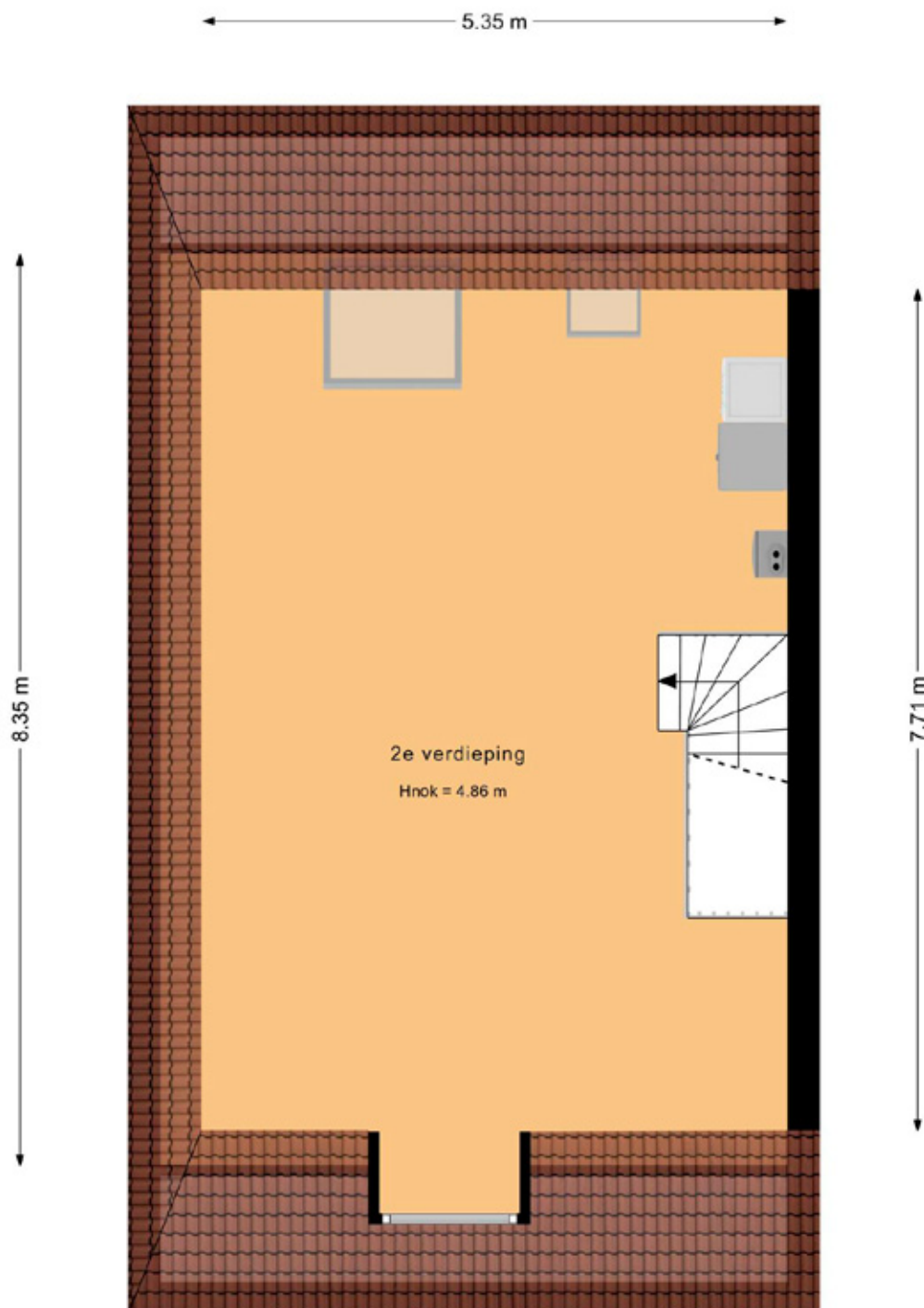
## BEGANE GROND

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief



## 1e VERDIEPING

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief



## 2e VERDIEPING

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief





**Mommersteeg  
Makelaardij**



Nevelgaarde 8  
3436ZZ Nieuwegein  
KvK 302 00 744  
BTW NL 0523.34.727.B01

**T** 030 799 10 70  
**M** 06 10 62 29 20  
**E** [info@mommersteegmakelaardij.nl](mailto:info@mommersteegmakelaardij.nl)  
**I** [www.mommersteegmakelaardij.nl](http://www.mommersteegmakelaardij.nl)