De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen







Breeveld 5, Woerden

De Koning & Partners
Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners





Op toplocatie gelegen landhuis met aangebouwde garage aan de rand van Woerden

Dit riante en perfect onderhouden landhuis is in 2002 volledig nieuw gebouwd op een prachtige kavel van ruim 7.000 m² eigen grond. Aan de overkant van de weg ligt een bijbehorend perceel weiland van nog eens 670 m² nabij de Oude Rijn.

De aangebouwde garage en de vrijstaande berging maken het geheel compleet. De woning beschikt over 3 royale slaapkamers en biedt met energielabel A een duurzame woonsituatie.

Het geheel wordt omgeven door een keurig onderhouden landelijke tuin met eigen oprit en aangenaam veel groen. De kavel wordt vrijwel geheel omgeven door sloten.



Woerden
Woonplaats



239 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



2002
Bouwjaar



7.760 m²
Perceeloppervlakte

SITUERING

Zoals gezegd is dit landhuis gelegen aan de rand van Woerden, in een rustige en groene omgeving die zowel de charme van het landelijke leven als de voordelen van nabijgelegen stedelijke voorzieningen biedt.

Woerden is een aantrekkelijke en veelzijdige stad met een centrale ligging in het Groene Hart en is binnen enkele autominuten -of nog beter: met 5 minuutjes fietsen- te bereiken. Er is sprake van een zeer goede en gevarieerde winkelstand, horecagelegenheden, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, kerken alsmede goede openbaar vervoervoorzieningen, inclusief NS-station. Daarnaast vindt u in de nabije omgeving een keur aan recreatiemogelijkheden, prachtige fietsroutes etc.

Verder zijn de rijkswegen A12 (Utrecht-Den Haag) en A2 (Utrecht-Amsterdam) goed bereikbaar, zodat ook de grote steden in de Randstad en bijbehorende voorzieningen goed bereikbaar zijn.



ALGEMEEN

De woning, gebouwd in 2002, is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit stenen muren met spouw, voorzien van een pannendak en betonnen vloeren. Tijdens de bouw is de woning geheel geïsoleerd, wat niet alleen het comfort verhoogt, maar ook de energieprestaties positief beïnvloed. Ook zijn er 12 zonnepanelen aanwezig. Dit pakket maakt dat sprake is van energielabel A.
De woning wordt verwarmd door middel van een Cv-installatie en er is vloerverwarming aanwezig in de berging beneden en in de badkamer boven.
Bovendien beschikt de woning over sfeervolle dakgootverlichting, een alarminstallatie en voorbereidingen voor buitenzonwering.

Woonoppervlakte ca. 239 m^2 - Inhoud ca. 995 m^3 (inclusief garage) - Totale perceeloppervlakte 7.760 m^2

Het funderingsrisico is: 'Klasse A, laag risico'. (Betrouwbaarheid modelmatig/indicatief). Geen verkennend funderingsonderzoek nodig voor taxatie. Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)



INDELING VAN DE WONING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de royale, lichte hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal zijn de ruime werkkamer en de berging (voorzien van vloerverwarming) te bereiken.

Vanuit de hal loopt u ook door naar de royale woonkamer met sfeervolle gashaard met schouw. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval en een schitterend uitzicht over de achtergelegen weilanden.









Aan de achterzijde van de woning vindt u de landelijke woonkeuken v.v. combi-oven, 4 pits inductiekookplaat, vaatwasser, 1,5 spoelbak, koel-vriescombinatie en veel kastruimte.
Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, hier vindt een praktische voorraadkast en een pantry met spoelbak en witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken heeft u tevens toegang tot de aangebouwde garage.






INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime, lichte overloop, een nette badkamer en 3 ruime slaapkamers. De master bedroom biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning. De nette badkamer is betegeld en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, ligbad, douchecabine, toilet, design radiator en vloerverwarming.






Bergzolder: Ruime bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.

Het geheel wordt omgeven door een keurig onderhouden landelijke tuin met eigen oprit en aangenaam veel groen.









Tuin:
Rondom de woning treft u een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met veel privacy, waar u in alle rust kunt genieten van de ruimte en het buitenleven dat het buitengebied van Woerden te bieden heeft.
De tuin beschikt over veel vaste beplanting, bomen en hagen, bestrating, gazon en een grote grasweide.
Rondom de woning zijn meerdere plekjes te vinden om 's zomers buiten te vertoeven, waaronder het heerlijke terras op het zuiden.
U geniet hier van een schitterend, vrij uitzicht over de omliggende weilanden en van uitzicht op de Oude Rijn want het stuk grond tussen de weg en het jaagpad (ca. 670 m²) behoort ook tot het eigendom.
Het perceel is bereikbaar via een eigen oprit en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.









Aangebouwde garage

Ca. 7,1 x 4,8 meter, biedt plaats aan één auto en is voorzien van een elektrische deur, elektra en verwarming.
De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.
In de garage is ruimte voor één auto, maar deze leent zich natuurlijk ook uitstekend als opslagruimte.
De garage is bezolderd (met een betonnen vloer) en biedt nog een ruime zolder met veel opbergmogelijkheden, te bereiken via een vaste trap. Hier bevindt zich ook de CV-installatie.



Vrijstaande houten berging

Ca. 5,9 x 2,8 meter, in 2003 gebouwd van Redwood hout met een pannendak.

De berging is voorzien van elektra en biedt voldoende ruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap.

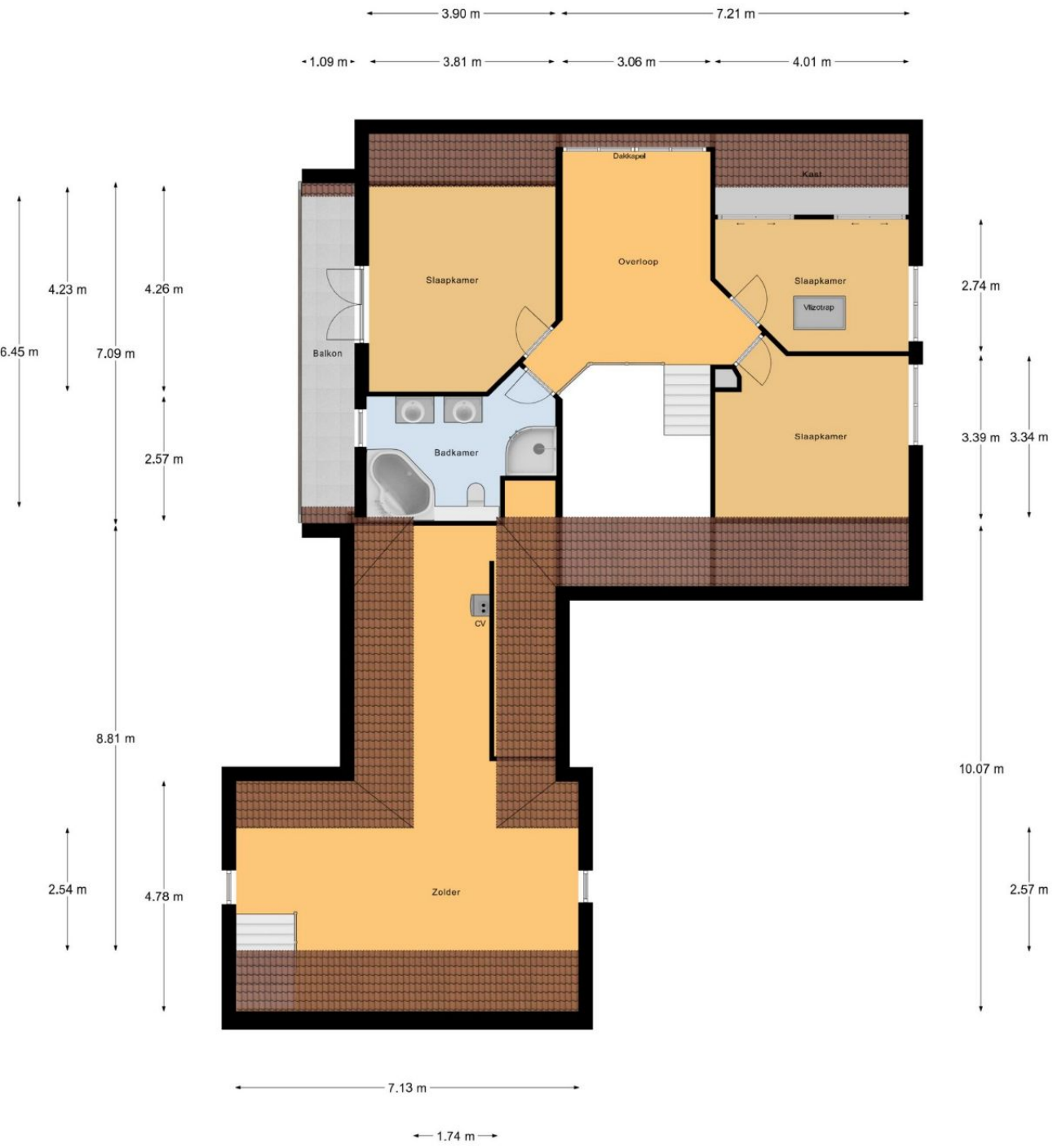
Op het dak van de berging liggen 12 zonnepanelen.

PLATTEGROND



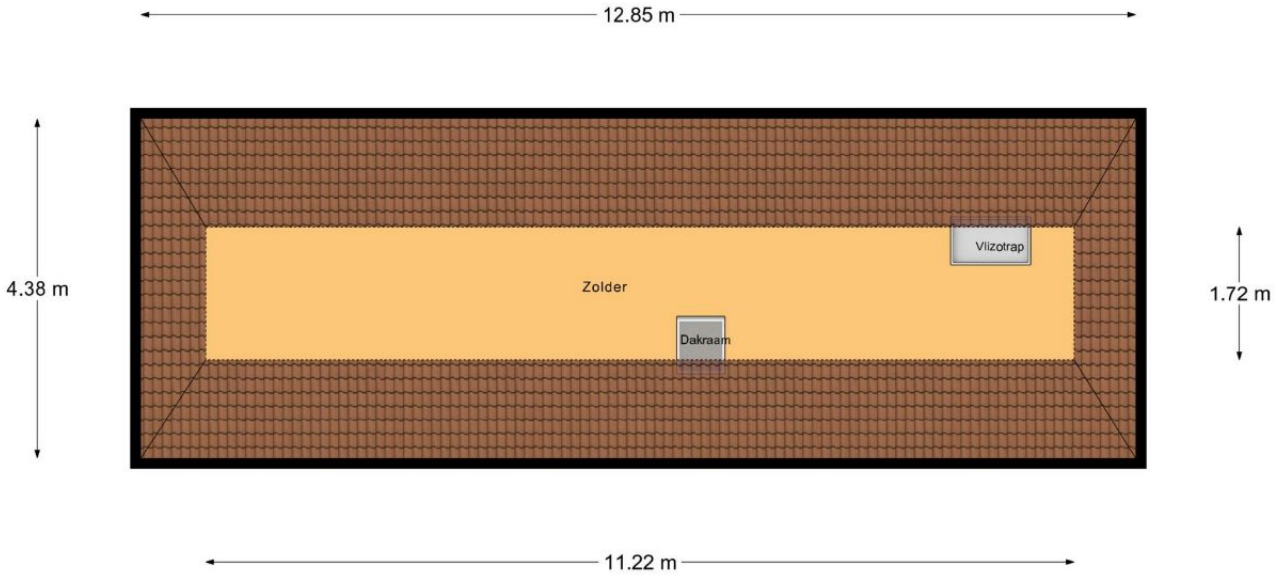
Begane Grond

PLATTEGROND



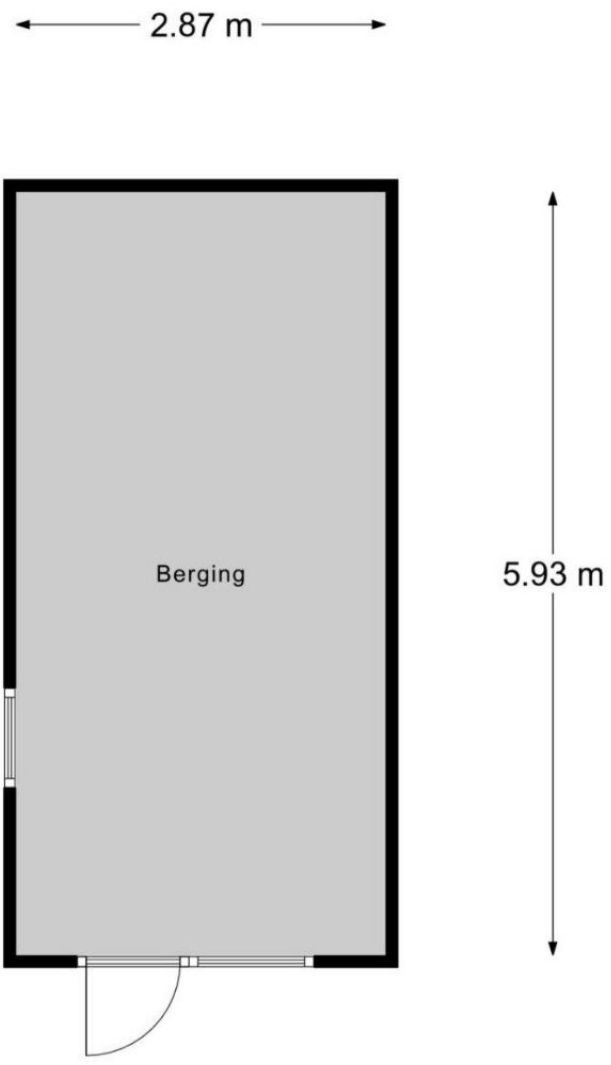
1e Verdieping

PLATTEGROND



Zolder

PLATTEGROND

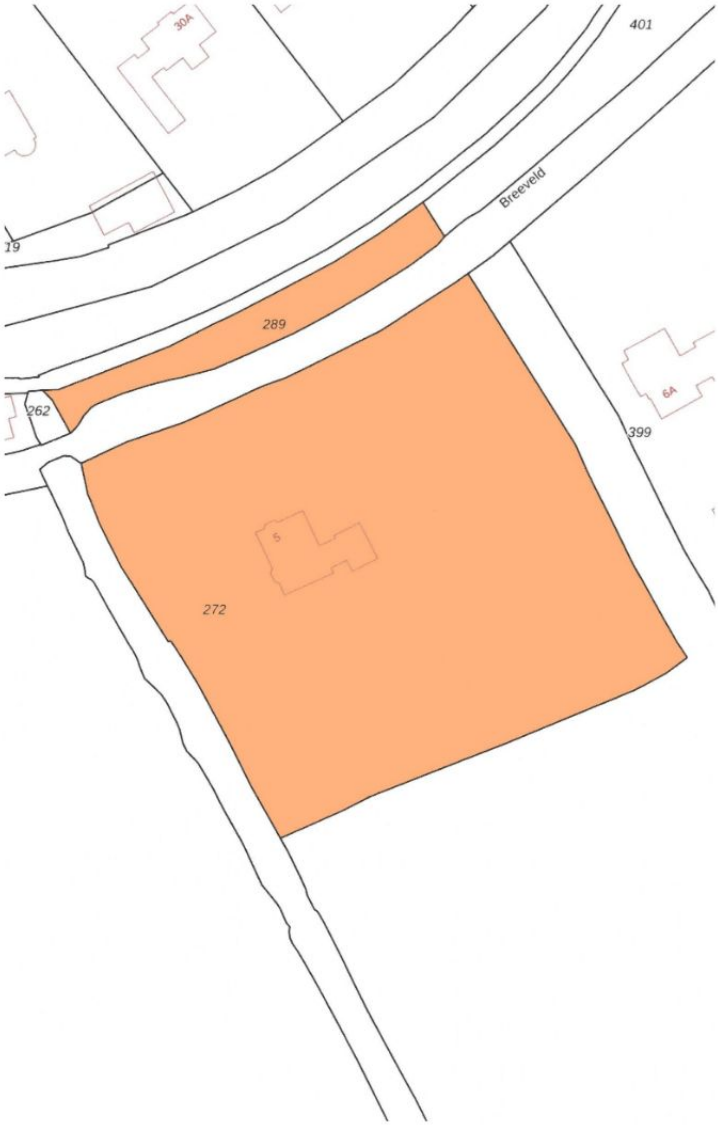


Berging

Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
   Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is.
   Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: ‘Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken’.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: ‘In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-waterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper’.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: ‘Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouwmateriaal kan voortvloeien’.
11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Woerden

Sectie F

Perceelnr. 272 en 289

Huisnr. 5

Voor nadere informatie en/of vragen
kunt u contact opnemen met:

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382
E-mail: p.vanrossem@koningp.nl



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is ergeen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon: 0348 – 502 224
E-mail: info@koningp.nl
Website: www.koningp.nl

