

**Nieuwe Weteringseweg 165**  
**Groenekan**



**Adres**

Nieuwe Weteringseweg 165  
3737 MG Groenekan

**Vraagprijs**

€ 650.000,- k.k. (dit is een vanaf-prijs)

**Woonoppervlakte**

145 m<sup>2</sup> (exclusief 2<sup>e</sup> verdieping)  
92 m<sup>2</sup> garage/werkplaats/bedrijfsruimte en berging

**Perceeloppervlakte**

630 m<sup>2</sup>

**Inhoud**

905 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

1923

**Aanvaarding**

In overleg, kan snel

**Kadastrale gegevens**

Maartensdijk N 913

Nadrukkelijk wordt vermeld dat aan deze objectinformatie geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Omschrijving**

Deze vrijstaande woning met werkplaats/bedrijfsruimte (72 m<sup>2</sup>) in het buitengebied van Groenekan biedt veel meer ruimte dan je aan de voorkant zou vermoeden. De oorspronkelijke woning uit 1923 is in de jaren tachtig aan de achterzijde fors uitgebouwd. Hierin bevinden zich nu de woonkeuken, bijkeuken en badkamer. Maar deze ruimte zou je ook heel goed in zijn geheel als leefruimte kunnen inrichten. Om een idee te geven hebben we een schets laten maken met een alternatieve indeling van de begane grond.

Naast het huis staat een grote dubbele garage/ werkplaats/bedrijfsruimte met daarachter een aangebouwde schuur. Het huis ligt op een ruim perceel van 630 m<sup>2</sup>. De woning is gelegen aan de doorgaande weg vanaf de A27 richting Bilthoven en daarmee gemakkelijk bereikbaar vanuit diverse richtingen.

Volgens de huidige bestemming is wonen toegestaan in combinatie met een bedrijf (categorie 1 en 2). Dat betekent dat er ruime mogelijkheden zijn voor het vestigen van een bedrijf aan huis. Jeuken jouw handen bij het vooruitzicht om een woning volledig aan te passen aan jouw wensen, dan is dit het ideale huis voor jou!



### Indeling

#### Begane grond

Entree, hal met trap naar de eerste verdieping, meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer, werkkamer en keuken.

Woonkamer met erker, open haard en openslaande deuren. Ruime werkkamer met openslaande deuren. Grote woonkeuken aan de achterzijde van het huis met deur naar de bijkeuken met de opstelplaats voor de CV-ketel en aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de badkamer met wastafel en ligbad bereikbaar.



#### Eerste verdieping

Zeer ruime overloop met dakkapel en toegang tot vier slaapkamers. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel, inbouwkasten en een balkon. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een wastafel. Twee kleinere slaapkamers met dakkapel.



#### Tweede verdieping

Bereikbaar via een vlizotrap, grote bergzolder met stahoogte van 2,10m.

#### Bedrijfsruimte en berging

Zeer ruime garage/werkplaats/bedrijfsruimte (11,15 x 6,48m en een hoogte van 3,15m) met dubbele overhead deur.

Vanuit de garage toegang tot de achtergelegen berging; deze is ook toegankelijk vanuit de achtertuin.



#### Tuin

De tuin is gelegen aan de zijkant en achterkant van het huis. Deze is nu geheel bestraat, maar biedt volop mogelijkheden. De achtertuin heeft een vrij uitzicht over de naastgelegen landerijen.



### Bijzonderheden

Woning met grote garage / werkplaats / bedrijfsruimte;

Bestemming: bedrijf (wonen toegestaan in combinatie met uitvoering bedrijf);

Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;

Elektra: 8 groepen en 1 aardlekschakelaar;

CV-ketel: Nefit HR uit 2013;

Energie label: G, d.d. 5 mei 2023;

De woning heeft recht van overpad over de toegangsweg aan de rechterzijde van het perceel;

Verkoper heeft bodemonderzoek gedaan; dit rapport is op aanvraag beschikbaar;

Ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;

Het object zal 'as is, where is' worden verkocht; om deze reden dus zonder enige verklaringen of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieu-, technische en/of fiscale aspecten van het object en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen;

Woning dient geheel gemoderniseerd te worden.

### Omgeving

De woning is gelegen in het buitengebied van Groenekan. De snelwegen A2, A27 en A12 zijn goed bereikbaar.

Voor de boodschappen is Bilthoven nabij gelegen. Hier bevinden zich ook diverse middelbare scholen die op fietsafstand zijn gelegen. In de dorpskern van Groenekan bevindt zich een goede basisschool. Verder heeft Groenekan een populaire familiehokeyclub (Voordaan), een zwembad (Blauwkapel) en er zijn twee tennisverenigingen.













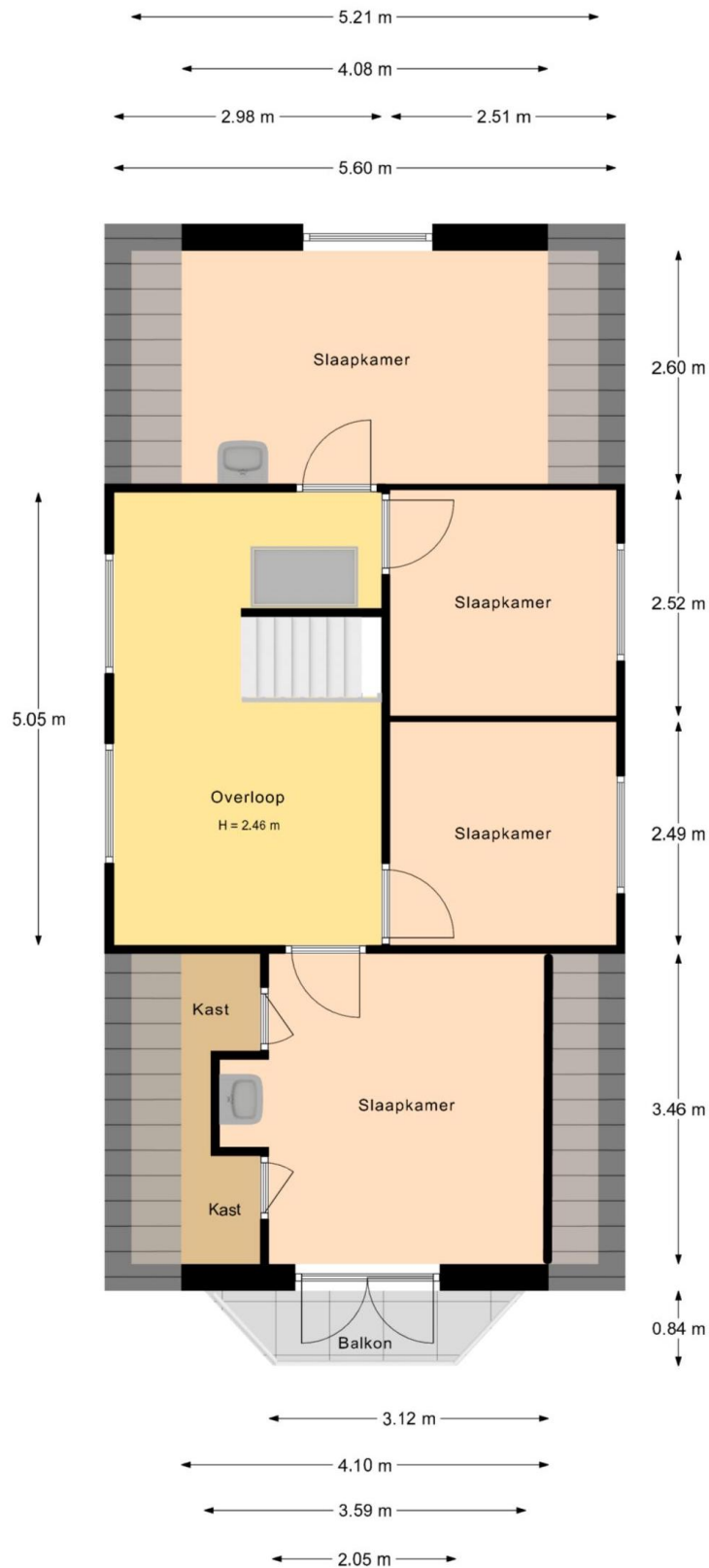
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extersivision.nl

## Begane grond



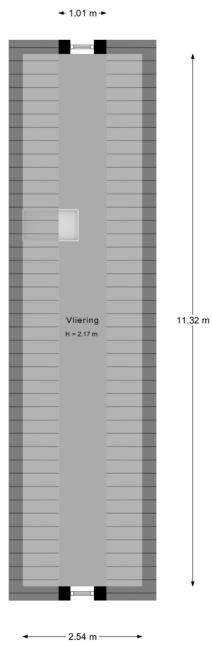
**BURO GO**  
Ontzorgt bij Verbouw  
Inspireert in Interieur  
Julita Eysink - Reuder  
06-53470909 [www.burogo.nl](http://www.burogo.nl)

**Ontwerp mogelijke verbouwing woonhuis begane grond**



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extersivision.nl

### Eerste verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extensivon.nl



## Tweede verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extensivon.nl



## Perceel

## Algemene verkoopvoorwaarden

**LET OP!** Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

### BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

### BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)evenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

### BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst:

Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan Makelaardij Boogaard kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude c.v. ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

### ASBESTCLAUSULE

*Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.*

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn: Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

### KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door Makelaardij Boogaard een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het VastgoedPro - Model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie.

### LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

### NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;

- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 115,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

### ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur van de termijn van deze voorwaarden zal tijdens het onderhandelingsproces tussen partijen nader worden overeengekomen.

### OVEREENSTEMMING

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de VastgoedPro-koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### NIET ZELF-BEWONING

*Deze clause kan per woning bedongen worden. Of deze clause van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.*


Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mbo



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maartensdijk</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 913</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# MEETSTAAT

Datum meetopname: 26-04-2023  
 Datum meetcertificaat: 01-05-2023  
 Object type: Woning  
 Adres: Nieuwe Weteringseweg 165  
 3737 MG Groenekan

Meetbedrijf: Opsteller: Extersivision  
 S. S. P. den Exter

Opdrachtgever: Adres: Makelaardij Boogaard  
 Veldlaan 15  
 3737 AM Groenekan

Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de branchebrede meetinstructies.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Meetcertificaat A:

## Opmerkingen:

Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksovervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemers te worden gecontroleerd voordat deze wordt gepubliceerd.

	Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	Gebruiksoppervlak wonen	Externe bergruimte	Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	Niet toegankelijke ruimtes	Aftekosten vides, trappaten > 4,00 m2	Aftekosten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	Bruto inhoud
Bouwlaag 1 Begane grond	91,93	91,23						
Bouwlaag 2 Eerste verdieping	56,20	53,75	2,45	11,44				
Bouwlaag 3 Tweede verdieping	11,43							
<b>Totalen</b>	<b>103,36</b>	<b>144,98</b>	<b>2,45</b>	<b>11,44</b>				<b>905</b>