

**Noordzijdseweg 169a**

**Polsbroek**

---

Rien Treur Makelaardij



**Vrijstaande woning met gastenverblijf/kantoorruimte, twee bergingen, tuin, terrassen, veranda en serre aan een klein woonpark met werkelijk fenomenaal uitzicht over het polderlandschap.**

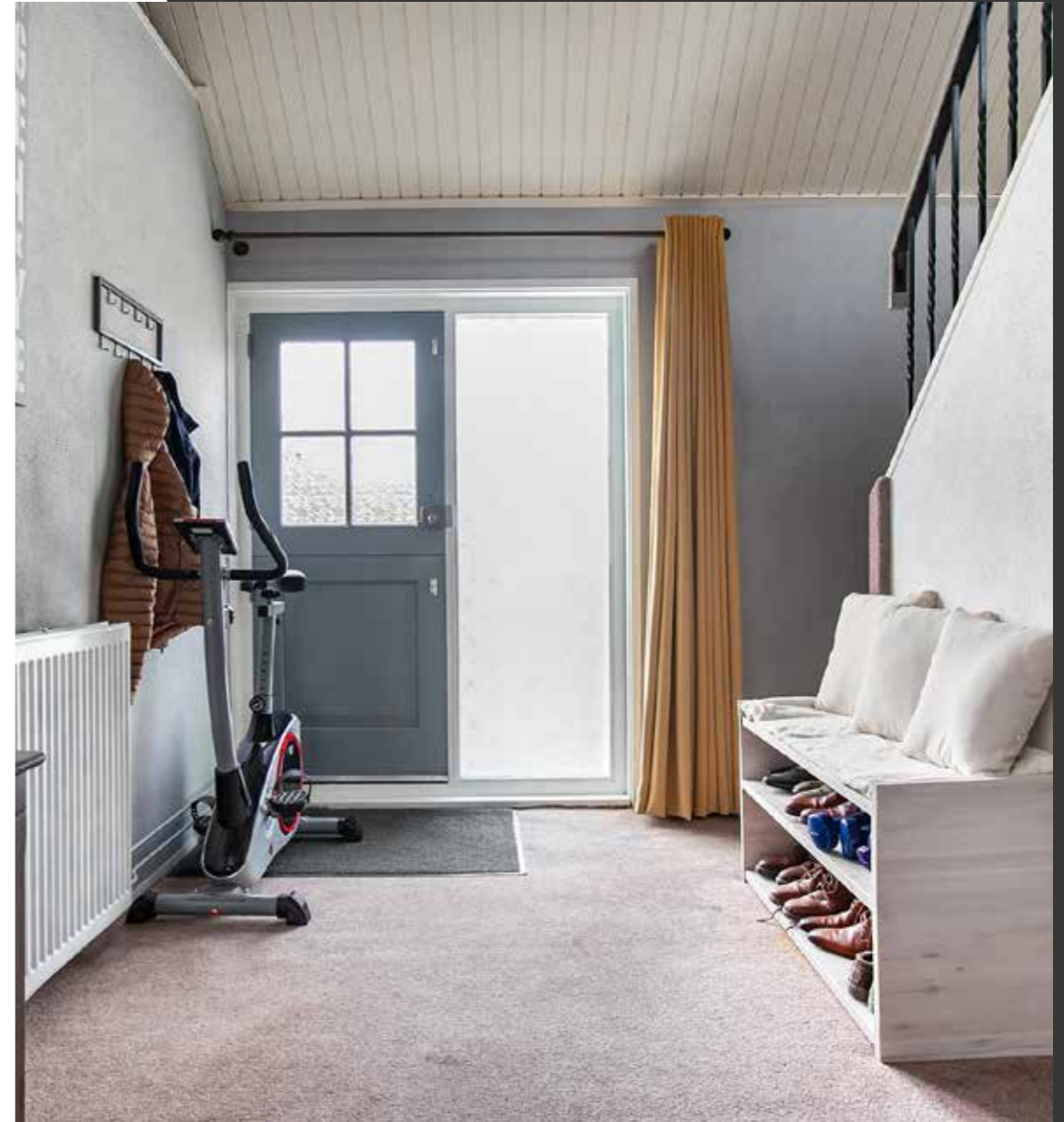
In het buitengebied van Polsbroek (gemeente Lopik) vindt u deze vrijstaande woning met riant gastenverblijf en twee bergingen op ca. 1.060 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning is volgens het RHC (Archief Rijnstreek en Lopikerwaard)) in 1978 gebouwd. Het gastenverblijf en de bergingen zijn tussen 2013 en 2015 gebouwd.

In de woning krijgt u de beschikking over een viertal slaapkamers, twee badkamers, een woonkamer, een gesloten keuken, serre en veranda. De woning is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Lopik en heeft de bestemming; Wonen met de nadere aanduiding; Waarde – Archeologie, gebiedsaanduiding; agrarisch gebied met landschappelijke openheid en gebiedsaanduiding; overige zone- cultuurhistorisch met waarden.

De woning is landelijk gelegen en ligt aan een B-weg achter een appartementencomplex tussen het dorp Polsbroek en het dorp Benschop. Op loopafstand vindt u een bushalte richting de steden Utrecht en Woerden. Daarnaast bent u binnen zes minuten fietsen in het dorp Polsbroek, waar u diverse voorzieningen vindt zoals horecagelegenheden, supermarkt (buurtsuper), basisschool en kinderdagverblijf.

#### **Bijzonderheden**

- Voorzien van glasvezel
- Voorzien van serre en veranda verwarmd met houtkachels
- Beplanting blijft achter, behoudens de planten en bomen in potten
- Woning met een drietal bijgebouwen
- Gelegen in het buitengebied aan een rustige doorgaande fietsroute
- U wordt voor 2/8 aandeel eigenaar van het voorliggende mandeling terrein



## **ENTREE**

U rijdt met uw auto vanaf de Noordzijdseweg de oprit van het terrein op. U parkeert uw auto op een van de vier parkeerplaatsen, behorend bij de woning. Vanaf hier loopt u via de zijkant, door de fraai aangelegde voortuin, naar de voordeur van de woning. van het aan de voorzijde gelegen appartementencomplex op.

Via de voordeur komt u binnen in een L-vormige hal met toegang tot de meterkast, toilet met fontein, een badkamer, twee slaapkamers, een waskamer, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer.



## WOONKAMER

De woonkamer is aan de rechterzijde van de woning gelegen. He is een doorzonkamer voorzien van een houtkachel, die is aangesloten op de radiatoren. Aan de voorzijde is voldoende plaats om een zithoek te plaatsen rondom de houtkachel en aan de achterzijde is voldoende mogelijkheid om een eettafel te plaatsen. Vanuit de eetkamer heeft u middels een schuifpui toegang tot de serre en via een loopdeur toegang tot de keuken.

## KEUKEN

De keuken is in een L-opstelling geplaatst en voorzien van diverse apparatuur zoals een koelkast, 4-pits kookplaat (gas), afzuigkap, dubbele wasbak en granieten aanrecht. Via de keuken komt u middels een loopdeur in de serre.

## SERRE

De geheel af te sluiten serre is opgetrokken in houten kozijnen voorzien van enkele beglazing en wordt verwarmd door middel van een houtkachel.





## BADKAMER & SLAAPKAMERS

Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de badkamer, het toilet, de waskamer en twee slaapkamers.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche en een designradiator. De badkamer is voorzien van een plavuizen vloer met elektrische vloerverwarming en de wanden zijn geheel betegeld.

Een slaapkamer en de waskamer zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Beide zijn voorzien van inbouwkasten en de waskamer heeft een aansluiting voor de wasmachine.

De masterbedroom is aan de voorzijde van de woning gelegen.





## VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal komt u op overloop van de eerste verdieping met toegang tot twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een inloopkast.

Er is zowel aan de rechter- als aan de linkerkant een slaapkamer gesitueerd met beide bergruimte achter de knieschotten.

De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, douche en tweede toilet.

Naast de badkamer is een inloopkast gesitueerd, waar de gasgestookte cv-ketel met aparte boiler is geplaatst. De cv-ketel is een Intergas type G32VR uit 2002.

Het is eventueel mogelijk dakkapellen te plaatsen, zodat u ruimere slaapkamers kunt creëren.





## BIJGEBOUWEN

Op het perceel staan een drietal bijgebouwen, waarvan de eerste is ingericht als gastenverblijf/kantoorruimte en de tweede en derde zijn in gebruik als bergingen.

Aan de zijkant van de woning vindt u een veranda die aan één zijde open is. Hier kunt u heerlijk vertoeven nabij de houtkachel.

## GASTENVERBLIJF/ KANTOORRUIMTE

U komt via de voordeur binnen in een open ruimte, thans in gebruik als woonkamer met open keuken. De keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van gastoestel, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast en oven. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de badkamer voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator en een ruime slaapkamer.





## TUIN

De tuin is omringd door een laag hekwerk. De voortuin is ingericht met een gazon, leibomen en een grindpad rondom een gedeelte van de woning. In de voortuin is een zandbak gelegen en via een looppad loopt u naar de voordeur.

Aan de voorzijde van de woning heeft de huidige eigenaar de tuin laten inrichten met een gazon, zandbak voor kinderen en een grindpad rond een gedeelte van het huis.

Tussen de woning en de bijgebouwen ligt een geheel bestraat terras die toegang biedt tot de voortuin, de serre, de bergingen en de parkeerplaatsen.

Aan de achterzijde van woning is een groot terras aangelegd met fraaie houten vlonder, deels boven het water, met prachtig uitzicht over waterpartij en natuurlijk polderlandschap.



# OVERZICHTSPLATTEGROND

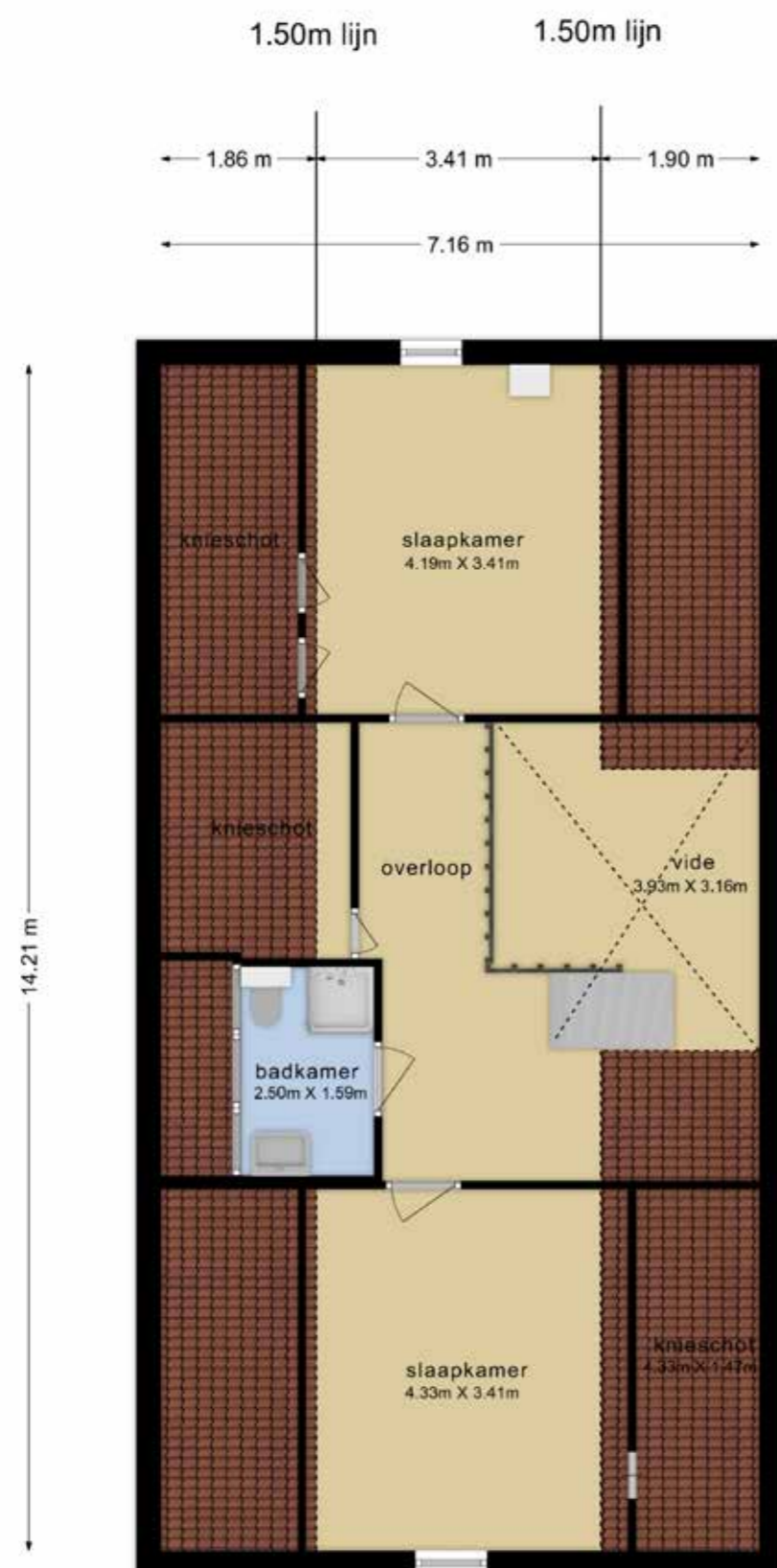


# PLATTEGROND BEGANE GROND





## PLATTEGROND VERDIEPING



In het bestemmingsplan is het volgende vermeld:

### Artikel 23 Wonen

#### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
  1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonder woning' waarvoor geldt dat woningen niet zijn toegestaan;
  2. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak, dan wel 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
  3. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning' woningen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding zijn toegestaan;
  4. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag de nieuw te bouwen woning uitsluitend ter plaatse van die aanduiding worden gebouwd;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geurgevoelig object uitgesloten' geen toename mag plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies;

## **Mandelig terrein:**

Het complex bestaat uit één burgerwoning en 6 recreatiewoningen, plaatselijk bekend als Noordzijdseweg 169a, b, c, d, e, f en g. kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D, nummers 1209, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276 en 1277.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D, nummer 1277 is een mandelig erf waarbij de recreatie woningen ieder 1/8 aandeel wordt toegekend en voor de burgerwoning 2/8 aandeel.

Voor dit aandeel bedragen de percelen ook bij in het onderhoud en herstel van de erfdienstbaarheden die zijn gevestigd op het voorliggende perceel, thans bekend als gemeente Lopik, sectie D, nummer 305. Zie akte van nummer 305.

## **Reglement**

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn kavel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de kavel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Één aandeel kan niet afzonderlijk van de kavel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.
5. Zolang de mandelig bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen

## **Gebruk en toegang**

1. De mandelige zaak is bestemd voor de aanleg van een toegangsweg met het bestaande hekwerk aan de zuidzijde.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid om de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
4. Het is verboden om op het mandelig terrein te parkeren.

## **Onderhoud**

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden, hersteld en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

## **Herstel**

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienden in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.

## **Beheer**

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel over “vergaderingen” bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording, jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

## **Andere handelingen**

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

## **Vergaderingen**

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.  
Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
8. Alle deelgenoten spreken af dat zij zich zullen inspannen om voor elke (recreatie)(burger) wooneenheid te bewerkstelligen dat elke eenheid een eigen (nieuwe) gas-, water- en elektra tussenmeter aansluiting krijgt. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten. ( het is de bedoeling dat de nieuwe tussenmeters gekoppeld worden aan een computerprogramma om het gebruik van gas, water en elektra af te kunnen lezen en te kunnen verrekenen. In overleg wordt bepaald wat het maandelijks voorschot bedraagt.

## **Kettingbeding**

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

## **Einde mandeligheid**

### **Artikel 10**

De mandeligheid eindigt:

1. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
2. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd

## **Inschrijving wijzigingen**

### **Artikel 11**

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

## **Erfdienstbaarheden**

1. Alle deelgenoten geven de notaris opdracht om een erfdienstbaarheid te vestigen op het mandelig terrein inzake het hebben en onderhouden van leidingen, riolering, kabels, het hebben van ramen en deuren op de grens tussen de eigendommen en het mandelig terrein. Iedere deelgenoot draagt bij in haar eigen kosten ten aanzien voor de aanleg van leidingen, kabels en riolering voor haar eigen wooneenheid.

## **Inrichting van het terrein**

1. Na realisatie van de nieuwbouw van de recreatiewoning gelegen aan de Noordzijdseweg 169d doch uiterlijk op 1 oktober 2025, zal het terrein verhard worden met een nieuwe grindlaag, antraciet van kleur. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
2. Alle wooneenheden zijn verplicht voor 1 oktober 2025 een lugusterhaag te planten op eigen grond aan de zijde van het mandelig erf, als afscheiding van de tuin. De haag aan de zijde van het mandelig erf mag niet hoger zijn/ worden dan 1.20 meter. De haag wordt op eigen grond geplant en mag niet overhangen over het mandelig erf. Ter plaatse van de parkeerplaatsen en de entree's is deze aanplant niet verplicht. De kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het perceel waarop de haag wordt geplant.

## **Boete clausule**

Indien een van de leden van het mandelig erf zich niet houdt aan de hierboven genoemde regels, zal deze na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld, een direct opeisbare boete verbeuren van € 100,- per dag zolang de overtreding duurt. Dit bedrag zal gestort worden in de kas van de leden van het mandelig erf.

UITZICHT



UITZICHT



# ALGEMENE INFORMATIE

Noordzijdseweg 169a, Polsbroek



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	161 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	26 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	53 m <sup>2</sup>
Gastenverblijf	45 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	704 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978
Energie label	C

### Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Lopik
Sectie	D
Nummer	1209
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	10 are en 60 centiare (1.060 m <sup>2</sup> )

## DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



### Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen  
Telefoon: 0348 444146  
Email: [info@rientreur.nl](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

