

Van Teylingenweg 143

Kamerik

Rien Treur Makelaardij



Vrijstaand wonen in het groen, waar rust, privacy en eindeloze mogelijkheden samenkomen.

Op een prachtige landelijke locatie, net buiten de bebouwde kom van Kamerik, voorbij het dorp De Kanis, ligt deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij met authentieke deel en diverse bijgebouwen. De woning is bereikbaar via een lange oprit en is gelegen op een ruim perceel van circa 19.565 m². Achter op het perceel staan de boerderij en bijgebouwen, waardoor u hier optimale rust, privacy en een weids uitzicht over het groene landschap vindt.

Deze woonboerderij biedt een ruime indeling met vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond, een gesloten woonkeuken, een woonkamer, kelder, inpandige berging, authentieke deel, een eenvoudige badkamer en diverse bijgebouwen waaronder een hooiberg en twee andere bijgebouwen verdeeld in meerdere ruimtes. Zo beschikt u over alle mogelijkheden om wonen, werken, hobby's en opslag naar eigen wens te combineren, met het comfort van slaap- en badkamerfaciliteiten op de begane grond.

De woning dient te worden gemoderniseerd, wat u de unieke kans geeft om het geheel volledig naar eigen smaak, woonwensen en duurzaamheidsambities in te richten. Dankzij de ruime opzet en de aanwezigheid van diverse bijgebouwen is dit een ideale plek voor dierenliefhebbers, hobbyisten of creatieve klussers die een landelijke woonbeleving zoeken.

De ligging is gunstig: nabij het directe dorpshart van Kamerik met winkels, scholen en sportverenigingen, en goed bereikbaar ten opzichte van andere plaatsen in het Groene Hart zoals Breukelen aan de Vecht en het landelijke Kockengen. In de omgeving liggen daarnaast gezellige buurtschappen en gehuchten zoals Teckop, Mijzijde, Houtdijken en Oud Kamerik, die allen bijdragen aan het landelijke karakter van dit gebied.

Ook het centrum van Woerden, op slechts enkele kilometers afstand, is snel bereikbaar en biedt onder andere een treinstation en diverse winkels. Dankzij de ligging tussen de A12 en A2 en de aanwezige busverbindingen richting zowel Woerden als Breukelen combineert u het beste van landelijk wonen in het groen met uitstekende bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen.

Bijzonderheden

- Mogelijkheid tot splitsen naar 2 of 3 wooneenheden (mits vergunning)
- Landelijk gelegen woonboerderij met veel rust en privacy
- Ruim perceel met diverse bijgebouwen
- Mogelijkheid tot renovatie en modernisering
- Woonboerderij met slaap- en wasgelegenheid op de begane grond
- Ruime authentieke deel aanwezig
- Vrij uitzicht en landelijke ligging, maar toch nabij Kamerik en Woerden
- Goede bereikbaarheid richting A12 en A2
- Nabij gelegen plaatsen en buurtschappen zoals Breukelen, Kockengen, Teckop, Mijzijde en Houtdijken
- Weiland aan de voorzijde met watergangen kan separaat worden bijgekocht (kadastraal perceel: sectie L, nummer 1074, groot 5 hectare, 18 are en 50 centiare)



ENTREE

Vanaf de Van Teylingenweg rijdt u via een lange oprit langs de weilanden helemaal naar achteren op het terrein. Hier treft u, midden in het groen, de woonboerderij met de bijgebouwen. U parkeert uw auto op het erf, naast of achter de boerderij, en loopt vervolgens naar de voordeur die zich aan de zijkant van de boerderij bevindt.

Via de voordeur komt u binnen in de ruime hal met toilet, meterkast, de vaste trap naar de verdieping en toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is centraal in de woonboerderij gelegen en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Een groot raam biedt uitzicht over de naastgelegen tuin en laat veel daglicht binnen. Vanuit de woonkamer zijn diverse ruimtes bereikbaar, waaronder de opkamer, een slaapkamer en de achtergelegen tussenhall.

De gesloten keuken is aan de voorzijde van de boerderij gelegen en is ruim van opzet. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor hier eenvoudig een woonkeuken kan worden gerealiseerd. De keuken is opgesteld in een rechte opstelling en voorzien van een spoelbak, gasfornuis met afzuigkap, oven en veel kastruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een vaste kast en tot de badkamer.





SLAAPKAMERS & BADKAMER

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is bereikbaar vanuit de keuken, is grotendeels betegeld en voorzien van een ligbad met douche. Twee bovenraampjes zorgen voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Vanuit de woonkamer zijn de twee slaapkamers te bereiken. De eerste slaapkamer betreft de opkamer, welke ook uitstekend kan dienen als werkkamer of hobbyruimte. Deze kamer is voorzien van een inloopkast en een vaste kast. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is bereikbaar via een kleine tussenhall met vaste kast. Ook deze kamer beschikt over vaste kasten.





BERGING, KELDER & DEEL

Vanuit de woonkamer en vanaf het erf komt u in een aparte hal. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de kelder en tot de achtergelegen berging. Hier bevinden zich de aansluiting voor de cv ketel en een waterpunt. Vanuit de berging is de achtergelegen authentieke deel bereikbaar, waar vroeger de koeien stonden.

De deel beschikt aan de achterzijde over zowel openslaande deuren als een aparte loopdeur naar het achterterrein en biedt tal van mogelijkheden, bijvoorbeeld voor opslag, hobby, werkruimte of herontwikkeling.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde en een berging met toegang tot de vloering aan de andere zijde. Eén van de slaapkamers is bereikbaar via een inloopkast; de andere slaapkamer ligt hier direct naast.





TUIN

De woning is rondom omgeven door groen. De tuin bestaat grotendeels uit gras, struikgewas en bosschages en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen inzicht een prachtige tuin aan te leggen. Via het lange pad vanaf de Van Teylingenweg rijdt u door het groen naar de boerderij toe. Daarnaast is het mogelijk om via een pad rondom de woning te rijden.

BIJGEBOUWEN

Op het achtererf bevinden zich meerdere bijgebouwen, waaronder een hooiberg die momenteel in gebruik is als parkeerplaats voor auto's en/of fietsen. Daarnaast is er een grote schuur, verdeeld in drie afzonderlijke delen: een voormalige wagenloods, een open veeststal en een aansluitende dichte veeststal.

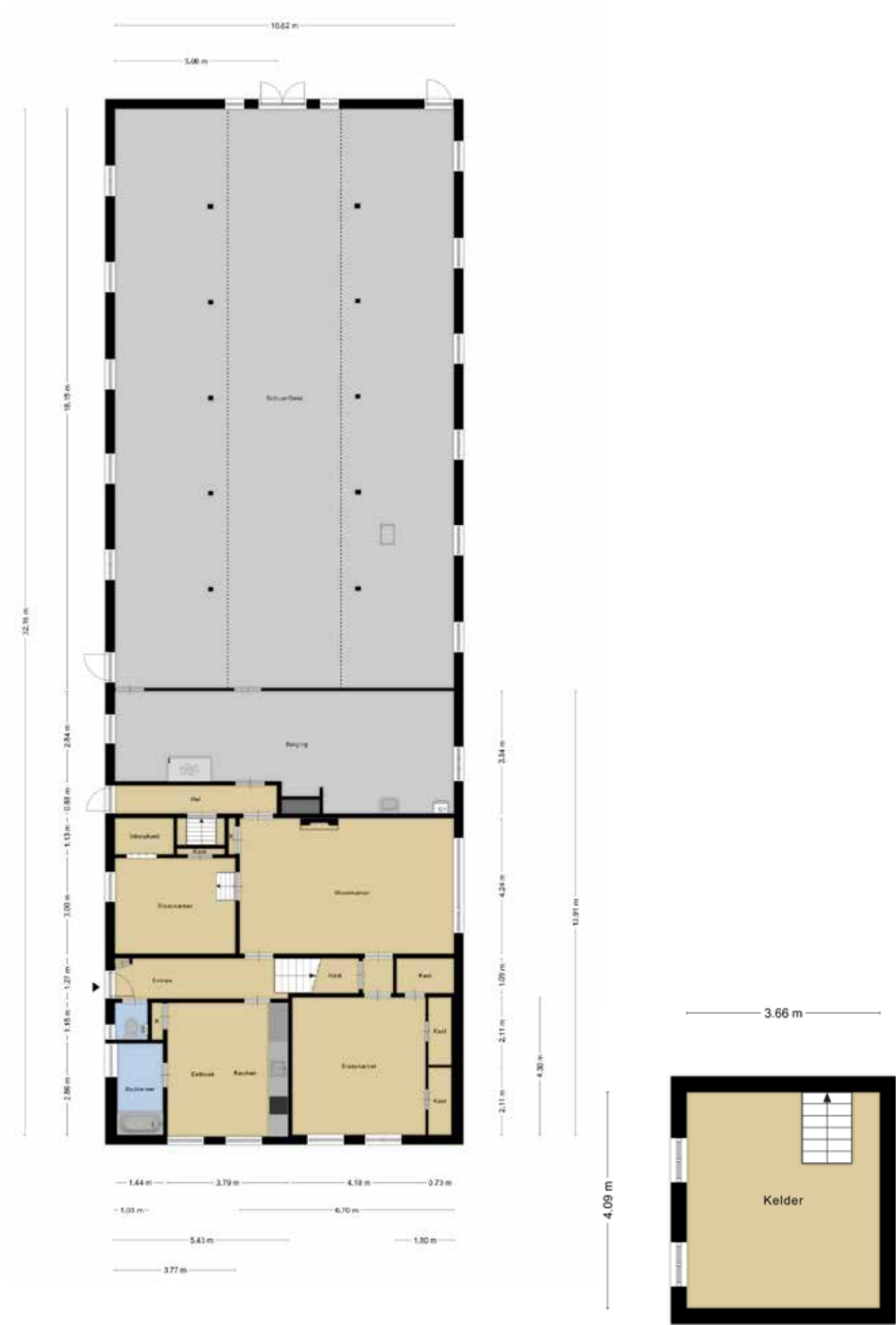
Naast de woning staat een tweede grote schuur, bestaande uit diverse ruimtes met meerdere in- en uitgangen. Deze schuur is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (categorie: midden).



OVERZICHTSPLATTEGROND



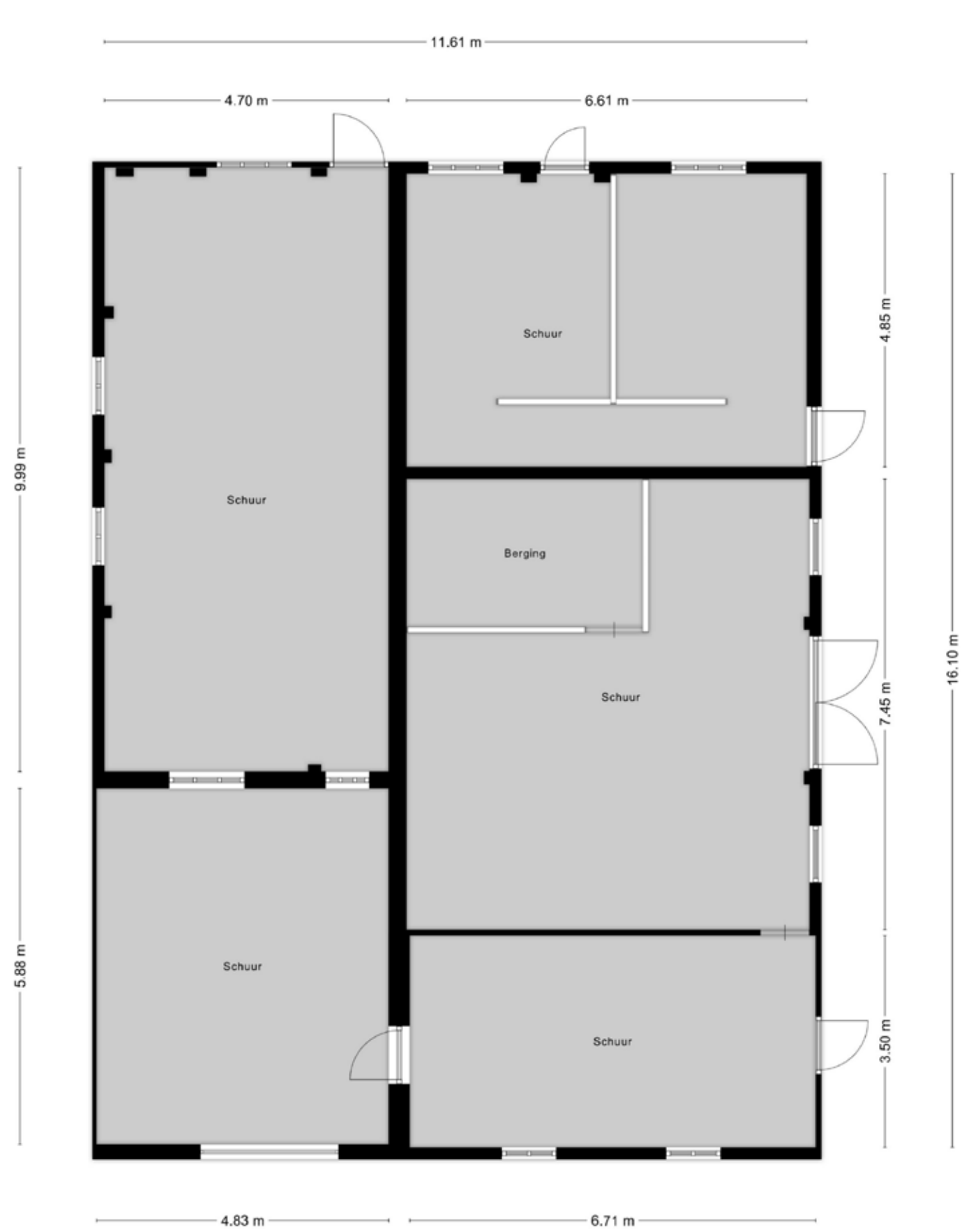
BEGANE GROND & KELDER



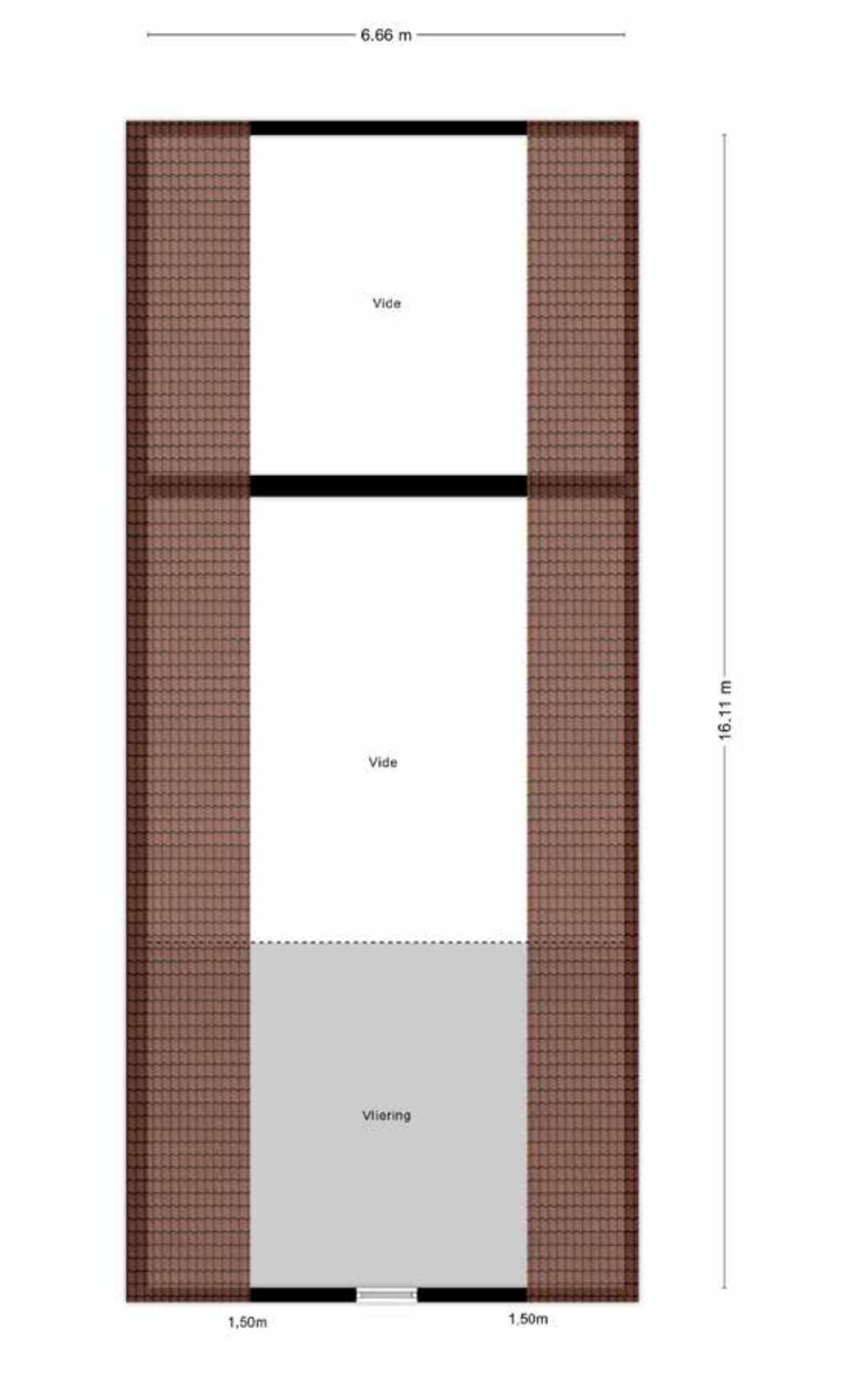
EERSTE VERDIEPING



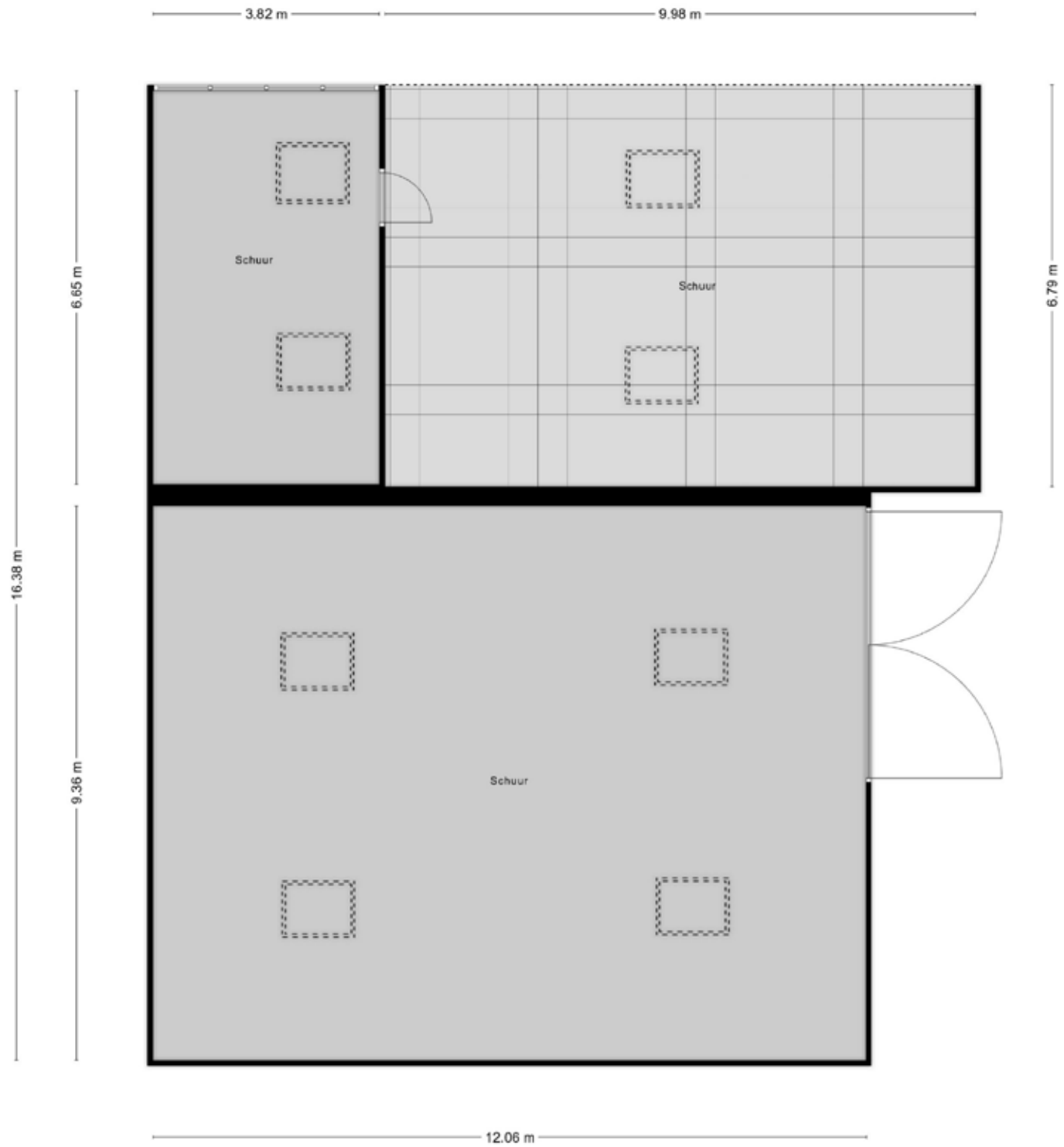
BEGANE GROND SCHUUR



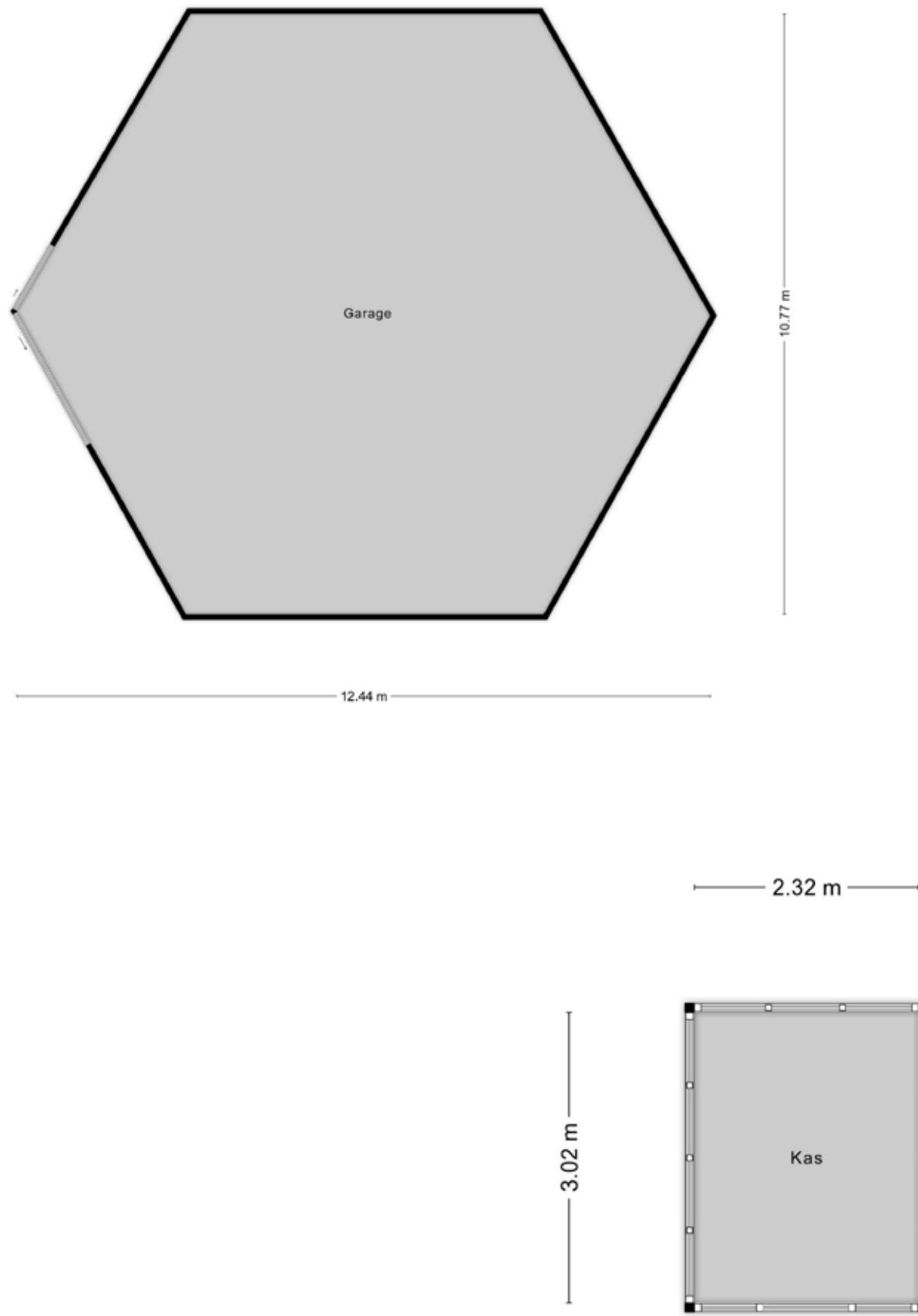
VLIERING SCHUUR



SCHUUR



HOOIBERG (GARAGE) & KAS



BESTEMMING

Het geheel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld” dit bestemmingsplan is vastgesteld op 03 juli 2008 en daarin heeft dit perceel deels de bestemming wonen en deels de bestemming ‘agrarisch met waarden’. Met de volgende bouwaanduidingen:

- Voor de woonboerderij de aanduiding karakteristiek hoofdgebouw;
- Voor de lange schuur cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (midden);

Door dat het hoofdgebouw volgens het bestemmingsplan de aanduiding ‘karakteristiek’ heeft en een bijgebouw de ‘cultuurhistorische waarde’ hebben zijn er diverse mogelijkheden om eventueel (mits vergunning) een tweede en derde wooneenheid te realiseren.

Vrijstelling aantal wooneenheden woonruimte in karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften ten behoeve van het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing van de bebouwing met de aanduiding “burgerwoning”, “bedrijfswoning”, “tweede bedrijfswoning”, “voormalige tweede bedrijfswoning” of “wonen toegestaan” mits:

- het een woning betreft die op de plankaart is aangeduid als “rijksmonument”, “gemeentelijk monument”, of “karakteristiek hoofdgebouw”,
- één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
- op geen van de gevels van de extra wooneenheden, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden,
- de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden
- de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat deze vrijstelling voor extra wooneenheden niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit. Vrijstelling nieuwe wooneenheid in cultuurhistorisch waardevol bijgebouw.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften ten behoeve van het toestaan van een wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, mits:

- het een bijgebouw betreft die op de plankaart is aangeduid als “rijksmonument”, “gemeentelijk monument”, of “cultuurhistorisch waardevol bijgebouw”,
- het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw is gewaardeerd met de waardering hoog of middel conform bijlage 4, waardering cultuurhistorisch waardevolle gebouwen bij deze voorschriften, of door de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap als zodanig wordt gewaardeerd, waarbij het geen kapberg of boenhok kan betreffen,
- één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing,
- op geen van de gevels van de extra wooneenheid, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden,
- de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden,
- er geen nieuwe erfbebouwing is toegestaan bij deze extra wooneenheid;

ERFDIENSTBAARHEID

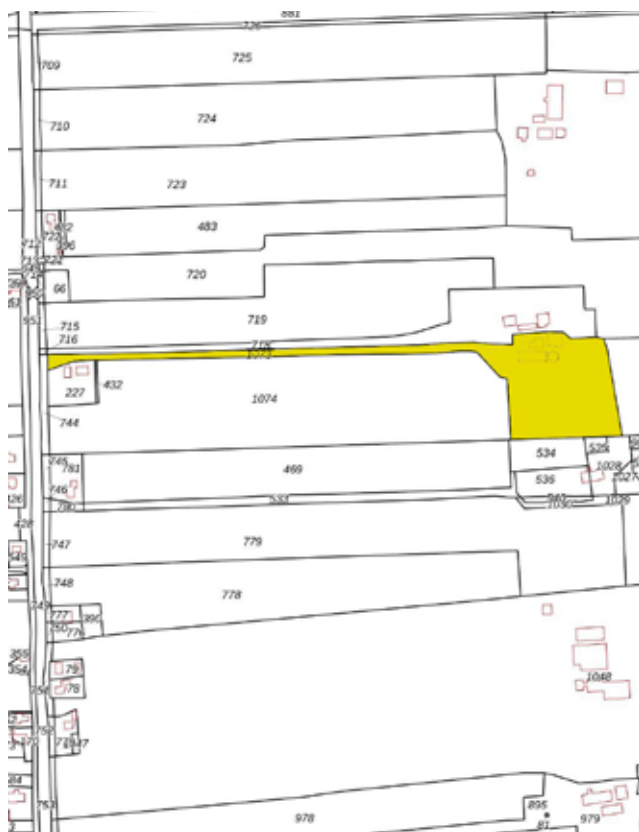
De erfdienstbaarheid zal als volgt worden opgenomen:

De eigenaar van het weiland kadastraal bekend als gemeente Kamerik sectie L, nummer 1074 heeft als heersend erf het recht om ten behoeve van het agrarisch gebruikt te komen en te gaan van en naar de Van Teylingenweg en van en naar het weiland over een lengte van 100 m. Waarbij de aanleg voor rekening komt van het lijdend erf en het onderhoud voor het lijdend en heersend erf ieder voor 50%. Een eventueel te plaatsen hekwerk langs het pad op grond van de weilandeigenaar komt voor rekening van de weilandeigenaar.



ALGEMENE INFORMATIE

Van Teylingenweg 143 te Kamerik



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	180 m ²
Overige inpandige ruimte	270 m ²
Externe bergruimte	448 m ²
Inhoud woning	1.667 m ³
Bouwjaar	1930
Energielabel	F

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Kamerik
Secsie	L
Nummer	1073
Groot	1 hectare, 95 are en 65 centiare (19.565 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

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
Website: www.rientreur.nl

