



De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige



## Nieuwerkerk aan den IJssel, Kortenoord 108

Vrijstaande woning met diverse schuren, stallen, werkplaatsen,  
opslagruimtes en dierenverblijven.

Oppervlakte bedrijfsgebouwen ca. 923 m<sup>2</sup>.

Totale oppervlakte 3.94.20 ha.

## Partner voor boeren!

Ons bedrijf bestaat meer dan 60 jaar! Vele boeren hebben we in deze jaren mogen bijstaan. Voor verkoop of aankoop, een bedrijfsverplaatsing, emigratie, onteigening, taxaties, advisering hebben velen een beroep op ons gedaan. We zijn gegroeid in een rol die meer is dan alleen makelaar of onteigeningsdeskundige. Naast en tijdens ons makelaarswerk adviseren wij agrarische ondernemers bij tal van strategische beslissingen. De meesten van ons zijn boerenzoon, hebben een agrarische opleiding en brede werkervaring bij aanverwante bedrijven in de agrarische sector. Hierdoor hebben we kennis, zijn we betrokken en weten we wat er op u afkomt. Door de jaren heen zijn wij meer en meer 'partner voor boeren' geworden. Als het gaat om zaken doen is de beste deal voor onze cliënt het hoogste doel. Wat de beste deal is? Dat leggen wij graag persoonlijk, geheel vrijblijvend, aan u uit!



## Situering

De woning ligt net buiten Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit betekent dat in de directe nabijheid diverse voorzieningen, waaronder scholen, winkels en sportfaciliteiten zijn.

De bereikbaarheid van deze locatie is uitstekend: het treinstation Nieuwerkerk aan den IJssel is nabij, wat zorgt voor een snelle verbinding naar steden zoals Rotterdam, Gouda en Den Haag. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen zoals de A20 en A12.

De omgeving kenmerkt zich verder door groene wandel- en fietspaden, evenals recreatiemogelijkheden in de buurt.

Kortom, Kortenoord 108 biedt een unieke combinatie van een rustige ligging aan het water, groene omgeving en de praktische voordelen van een centrale ligging in een goed ontsloten omgeving.



# Woning

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging direct aan de Ringvaart met vaarverbinding naar Gouda stad, Rotterdam stad en naar de Hollandse IJssel. U kunt genieten van een prachtig vrij uitzicht en de rust van het water. De Ringvaart biedt bovendien volop recreatieve mogelijkheden, zoals varen, vissen of gewoon heerlijk ontspannen aan het water.

De woning is bereikbaar via een toegangslaan met een lengte van 265 meter vanaf de dijk.

De woning is gebouwd in 1980

Afmeting : 11.51 m x 8.65 m / 7.34 m x 4.40 m

Woonopp. : 200 m<sup>2</sup>

Inhoud : ca 590 m<sup>3</sup>

Nokhoogte : 5.30 m

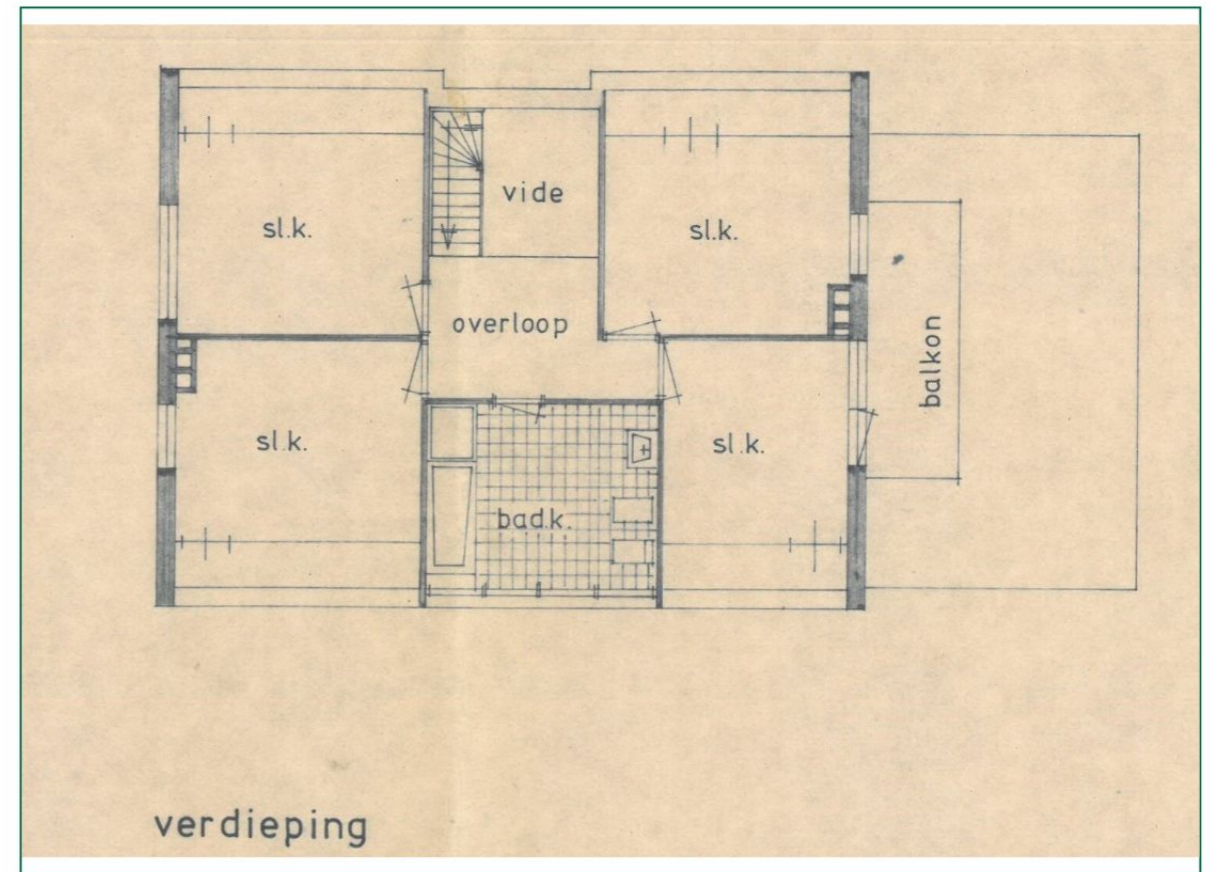
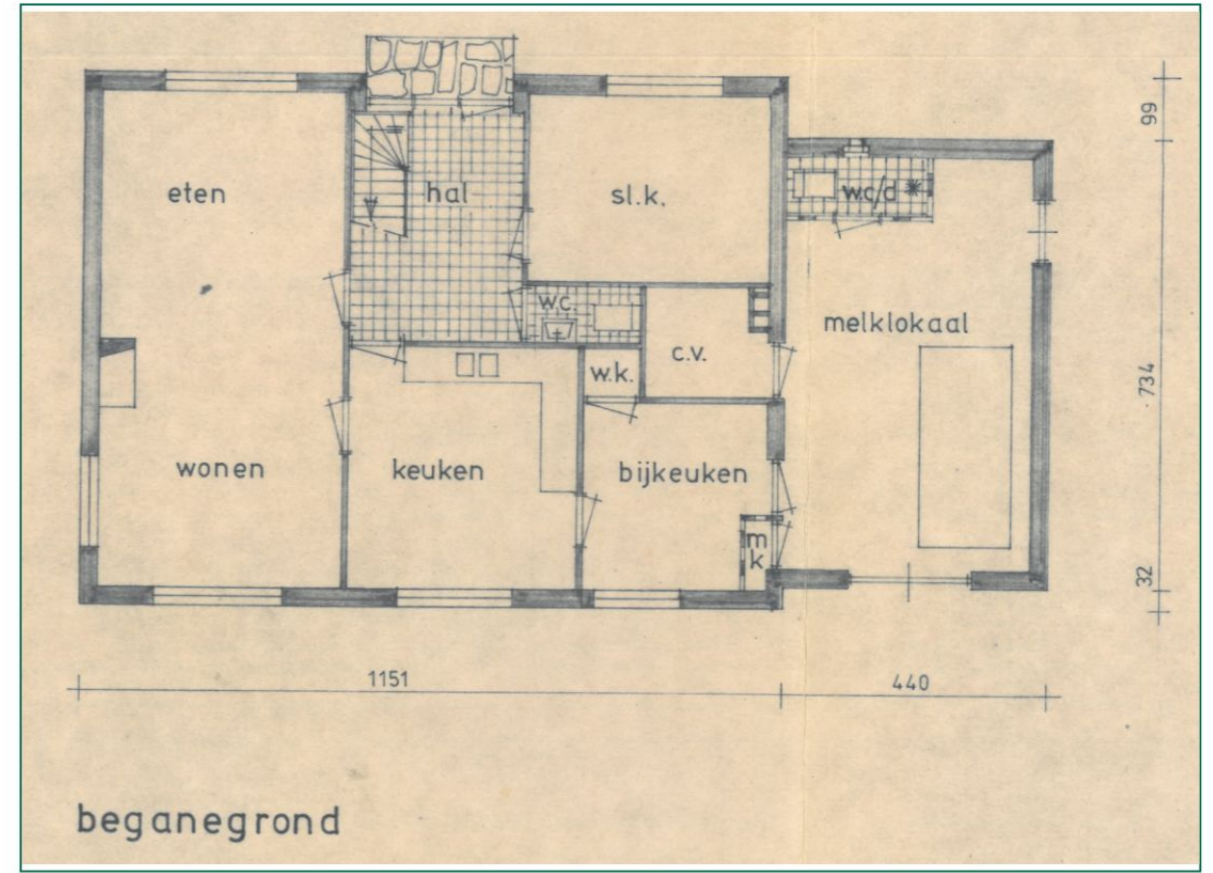
Gebouwd van steen, spouwmuur, hardhouten kozijnen, begane grond gedeeltelijk dubbel glas, verdieping enkel glas. Begane grond vloer en verdiepingsvloer beton.

## Indeling:

**Begane grond:** melklokaal, bijkeuken, keuken, woonkamer met open haard, hal, slaapkamer, toilet

**Verdieping:** 4 slaapkamers en ruime badkamer, vliering stahoogte bereikbaar middels vlizotrap.





# Gebouwen



## **2. Wagenberging / loods**

Bouwjaar: 1990  
Afmeting: 18 m x 8 m = 144 m<sup>2</sup>  
Goothoogte: achter 3.70 m/voor 4.20 m  
Nokhoogte : 5.30 m.

Gebouwd van damwand met ABC-golfplaten dak, stenen vloer  
2 deuren.

Woningzijde inrijhoogte 3.00 meter. Erfzijde ca. 3.50 meter  
Opslagzolder, 2.50 meter breed, 12 meter lang.



## **5. Afdak aan de oude stal**

Afmeting : 11.50 m x 3 m = 35 m<sup>2</sup>  
Gebouwd van hout en ABC-golfplaten dak.

## **6. Afdak / Opslag (losstaand langs de waterkant)**

Afmeting : 17 m x 4.25 m = 72 m<sup>2</sup>  
Gebouwd van zinkplaten wand en dak, houten spanten.

Deze staat voor een gedeelte op het eigendom van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.



## **3. Hooitas**

Bouwjaar : 1975  
Afmeting : 16 m x 16 m = 256 m<sup>2</sup>  
Muurplaat : 6.50 m  
Nok : 9.00 m

Stenen voet : 2.50 m.  
Geheide ringbalk.

Geen verharde vloer.

Binnen de hooitas is 4 meter afgetimmerd als apart verblijf, binnenwand van blik.

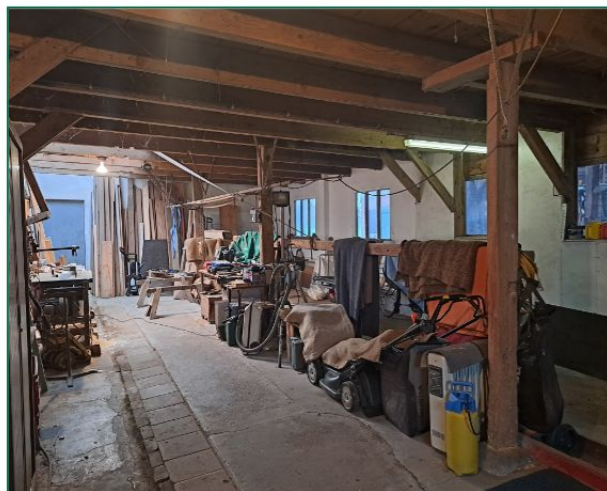


## **7. Afdak / schuilstal varkens**

Afmeting : 7 m x 5 m = 35 m<sup>2</sup>

Gebouwd van damwand op stenen voet, betonnen vloer, hout onderschoten zinken dak

Buitenloop 5 m x 5 m = 25 m<sup>2</sup>



## **4. Oude stal**

Bouwjaar : 1918  
Afmeting : 13.50 m x 5.50 m = 74 m<sup>2</sup>  
In gebruik als hout-werkplaats.

Gebouwd van hout op steen, asbest dak.



## **8. Varkensschuur**

Bouwjaar : 1970  
Afmeting : 30.30 m x 9.30 m = 282 m<sup>2</sup>  
Muurplaat : 2.20 m  
Nok : 3.20 m

Gebouwd van damwand met houten binnenwand. Betonnen vloer op ca. 4 cm isolatieplaat. ABC golfplaat met roofmate isolatieplaat ca. 4 cm

## **9. Mestbak**

Afmeting: 25 m x 8 m = 200 m<sup>2</sup>



**Totale oppervlakte  
bedrijfsgebouwen  
ca. 923 m<sup>2</sup>.**



## Bestemming



Het object is gelegen buiten de bebouwde kom van Nieuwerkerk a/d IJssel in het bestemmingsplan Restveen en Groene Waterparel, vastgesteld 16 december 2008.

De bestemming ter plaatse is agrarisch.

De ruimte voor ruimte regeling:  
Sloop van stallen en bedrijfsgebouwen, minimaal 1000 m<sup>2</sup>, geeft een kans voor een extra woning ter grootte van 750 m<sup>3</sup>.

In het bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen voor vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

Zie voor de voorschriften de homeshow van dit object: [www.kortenoord108.nl](http://www.kortenoord108.nl).

Voor meer informatie zie online bij het Omgevingsloket en/of neem contact op gemeente Zuidplas.

## Kadastrale gegevens



Gemeente: Nieuwerkerk aan den IJssel

Sectie: B

Nummer: 5585

Groot: 39.420 m<sup>2</sup>

# Overzicht kavels in gesplitste vorm

Kavel A: Woning (1) 590 m<sup>2</sup> met wagenberging/loods (2) 144 m<sup>2</sup>, erf, tuin en grasland ca. 2.300 m<sup>2</sup>,

Kavel B: Stallen en Schuren (3 t/m 9) ca. 780 m<sup>2</sup> en erf. Groot ca. 2700 m<sup>2</sup>

Kavel C: Diverse percelen grasland met toegangslaan. Ook door de kavels A en B te gebruiken. Groot ca. 34.000 m<sup>2</sup>

Onderhoud toegangslaan:

Kavel A: 40%

Kavel B: 50%

Kavel C: 10%

Tenzij gebruik danwel het toebrengen van slijtage in een geheel andere verhouding komt te staan. In afwijking/aanvulling op de regeling dient degene welke de weg beschadigd deze te repareren.

## Vraagprijs

De vraagprijs is een prijsindicatie.

Kavel A € 800.000,- k.k.

Kavel B € 340.000,- k.k.

Kavel C € 270.000,- k.k.

Geheel € 1.325.000,- k.k.

## Oplevering

Bij de eigendomsoverdracht vanaf 15 april 2025





## Overig



In het voorjaar wordt een nieuwe beschoeiing geplaatst vanaf het water van 80 meter lang aan de Ringvaart.

Voor de vaste mestopslag ligt nog een gierput in het land.

Voor de kuilplaat ligt nog een mestkelder/tank.

In het land ligt nog een voormalige voerplaat (groen), van straatstenen onder het maaiveld.

### **Nutsvoorzieningen:**

Water, electra 220/380 Volt, vaste telefoon.

Elektra in de meterkast. Watermeter in de put buiten.

Propaangas via gastank

Geen riolering, septic tank (rood)

Geen glasvezel.



# Hoofdpijnen bij de verkoopprocedure

1. Bezichtiging en onderhandeling uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen, et cetera zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door alle partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding et cetera af te zien van een transactie.
3. Bij een in de onderhandeling gemaakt financieringsvoorbehoud dat door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken. Een beroep op het financieringsvoorbehoud is alleen geldig indien koper tijdig een schriftelijke afwijzing overlegt.
4. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen.
5. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij de notaris een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopsom gestort, of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bank overlegd.
6. Eventuele plattegronden, tekeningen, schetsen, aantallen en dergelijke zijn slechts indicatief. De informatie (ook die in deze brochure) is geheel vrijblijvend, ook aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
7. Het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
8. Het risico op een eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging gaat over op de koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom. Koopsommen zijn exclusief BTW.

N.b. Genoemde hoofdpijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn;



## Homeshow

Meer informatie kunt u vinden op de homeshow: [www.kortenoord108.nl](http://www.kortenoord108.nl)

Voor sommige documenten is een wachtwoord vereist.

Het wachtwoord is op te vragen via [w.dejong@koningwitzier.nl](mailto:w.dejong@koningwitzier.nl)



### **De Koning & Witzier Makelaars**

Oosteinde 32, 3466 LB Waarder  
Telefoon: 0348-502 224  
[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)

### **Uw makelaar**



Albert de Koning  
0653 221 088  
[a.dekoning@koningwitzier.nl](mailto:a.dekoning@koningwitzier.nl)



Victor de Koning  
[v.dekoning@koningwitzier.nl](mailto:v.dekoning@koningwitzier.nl)

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



## De Koning & Witzier

Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder  
T 0348-502 224  
E [info@koningwitzier.nl](mailto:info@koningwitzier.nl)

Westwal 34, 4141 AP Leerdam  
T 0345-599 394  
E [leerdam@koningwitzier.nl](mailto:leerdam@koningwitzier.nl)

[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)

 **in business**



### 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 & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen 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.