



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Provincialeweg Oost 45, Haastrecht

De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, 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 & Witzier.

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 & Witzier



Uniek vrijstaand landhuis tussen Haastrecht en Oudewater.

Thuiskomen op een prachtige plek in het weidse buitengebied tussen de prachtige stadjes Haastrecht en Oudewater. Door de ligging aan een oprijlaan met prachtige waterpartij aan de voorzijde is hier sprake van privacy, vrijheid, ruimte en weids uitzicht over het polderlandschap in de ruimste zin van het woord. Dit statige huis is in 2006 gerealiseerd op de plaats van voormalig gemaal 'Rozendaal' en straalt van buitenaf al allure uit. De vijver voor het huis, in gebruik als zwembijver, diende vroeger om het water vanuit de Hollandse IJssel, naar het polderland te pompen. Er is aan de achterkant van het huis een hoogte verschil, waardoor het huis aan de achterkant hoog en statig over de polder uitkijkt. Van binnen is er een zee aan ruimte met talrijke mogelijkheden. Met recht een unieke locatie dus!





Haastrecht
Woonplaats



389 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



2006
Bouwjaar



4.810 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Het stadje Haastrecht heeft in 1396 stadsrechten gekregen en ligt centraal in Nederland, tussen Utrecht en Rotterdam en met Gouda letterlijk 'om de hoek'. Inmiddels maakt Haastrecht deel uit van de gemeente Krimpenerwaard waar tevens Schoonhoven, Bergambacht, Ammerstol, Berkenwoude, Lekkerkerk, Krimpen aan de Lek, Gouderak en Ouderkerk aan den IJssel onder vallen.

Het gezellige centrum van Haastrecht ligt op korte afstand, net als het monumentale centrum van Oudewater trouwens. Beide staan bekend om hun historische binnenstad met een verscheidenheid aan winkels, restaurants, kerken, cafés en andere voorzieningen als scholen en sportverenigingen. Op loopafstand van de woning bevindt zich een bushalte met directe verbindingen naar de omliggende steden zoals Oudewater, Gouda, IJsselstein & Utrecht. Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de snelwegen A12 en A20.

Kortom: hier kunt u wonen, werken en leven met alles wat u nodig heeft binnen handbereik en omringd door prachtige natuur en historie.

ALGEMEEN

De woning is in 2006 nieuw gebouwd. Het huis is symmetrisch t.o.v. de vijver ervoor gebouwd. De hardhouten kozijnen zijn anders dan standaard, voorzien van een breed kozijn, wat een robuuste uitstraling aan de raampartijen geeft. Alle deuren en ramen zijn voorzien van driepunts sluitingen. Uiteraard is het huis onder de toen geldende energie normen gebouwd en beschikt over energie label A. De woning kenmerkt zich door een royale woonoppervlakte van ca. 389 m², heeft een inhoud van ca. 1340 m³, en ligt op een perceel van ca. 4.810m² (incl. water). Het huis beschikt over 3 woonlagen. Op de begane grond is de plafondhoogte 3 meter, de andere woonlagen volgens de bouw geldende normen. Een landelijke riante tuin omringt dit charmante huis, met uitzicht op het Hollandse polderlandschap. Hier geniet u van de rust en ruimte die alleen het platteland kan bieden. De weidegrond behorende bij het perceel is tevens geschikt voor het houden van dieren. In 2022 is het huis van een nieuwe cv-ketel voorzien. Het huis heeft op de begane grond vloerverwarming. De kelder en de 1ste verdieping worden verwarmd d.m.v. radiatoren. Door de vorm van het dak is het midden gedeelte geschikt om op een eenvoudige manier, niet zichtbaar, zonnepanelen te plaatsen. De vijver voor het huis wordt gebruikt als zwemvijver, deze is in 2005 door het waterschap volledig uitgebaggerd.





Indeling

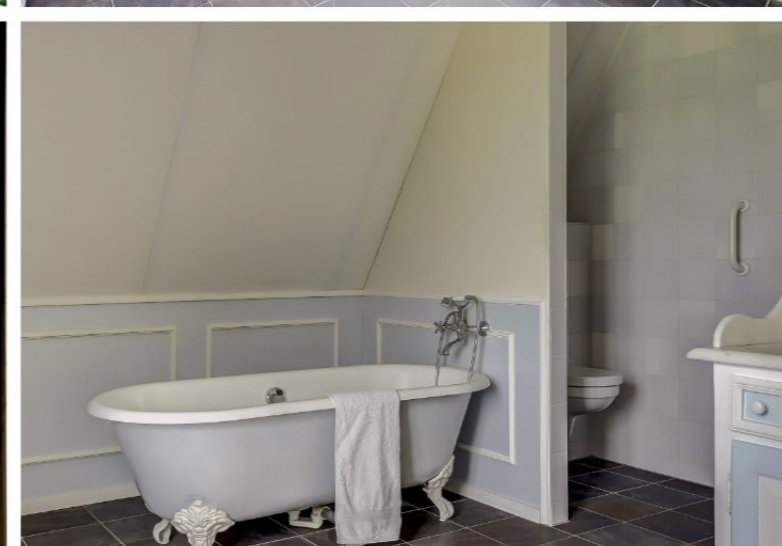
Begane grond: de woning heeft een imposante en sfeervolle entree. De robuuste houten voordeur biedt u toegang tot de ruime hal, waar de lichte marmere vloertegels en het hoge plafond, met sierlijst de toon zetten voor de klassieke ambiance van het interieur.

Treedt binnen in de hal met trapopgang; meterkast; garderobe; toilet met bidet functie; werkkamer; toegang tot de kelder/souterrain; Via dubbele deuren betreedt u de heerlijke, ruime en bovenal lichte woonkamer. Hier vallen meteen de kamerhoge ramen op welke u een mooi uitzicht geven op de omliggende tuin en het weidse uitzicht over het polderlandschap. Door middel van de openslaande deuren is het aangrenzende terras van ca. 44 m² te bereiken. De woonkamer is v.v. een sfeervolle schouw met gashaard, perfect voor gezellige avonden met het gezin. De (leef) keuken is middels een deur gescheiden van de woonkamer. De ruime en lichte keuken is v.v. 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi magnetron, en biedt voldoende ruimte om met een gezelschap te dineren. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang d.m.v. openslaande deuren tot het aangrenzende terras.



**Multifunctionele kelder
met pantry en
toiletruimte**





Verdieping: via de trapopgang in de hal op de begane grond bereikt u de eerste verdieping, een ruime hal met daklicht. Vanuit deze hal heeft u toegang tot 3 zeer royale slaapkamers, een wasruimte / technische ruimte en twee badkamers.

De ruime ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en heeft d.m.v. een frans balkon een prachtig uitzicht op de polder.

Verder beschikt deze kamer over een inloopkast en badkamer en suite welke is v.v. ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafelmeubel. De andere badkamer is v.v. een inloopdouche, toilet, en wastafel.

Souterrain: onder het hele huis, inclusief de ruimte onder het terras op de begane grond, is een kelder gesitueerd. Er is een pantry, toiletruimte en een interne trap naar de begane grond. Omdat deze woonlaag zich onder riool hoogte bevindt, wordt het water van de pantry en het toilet via een pomp naar riool hoogte gebracht.

De kelder is voorzien van wederom 3 grote openslaande dubbele deuren die toegang geven tot het tweede terras. De kelder is multifunctioneel en kan geschikt gemaakt worden (ingeval de gemeente toestemming verleend) voor mantelzorg, een atelier, een kantoor aan huis, een werkplaats, opslag bijvoorbeeld.



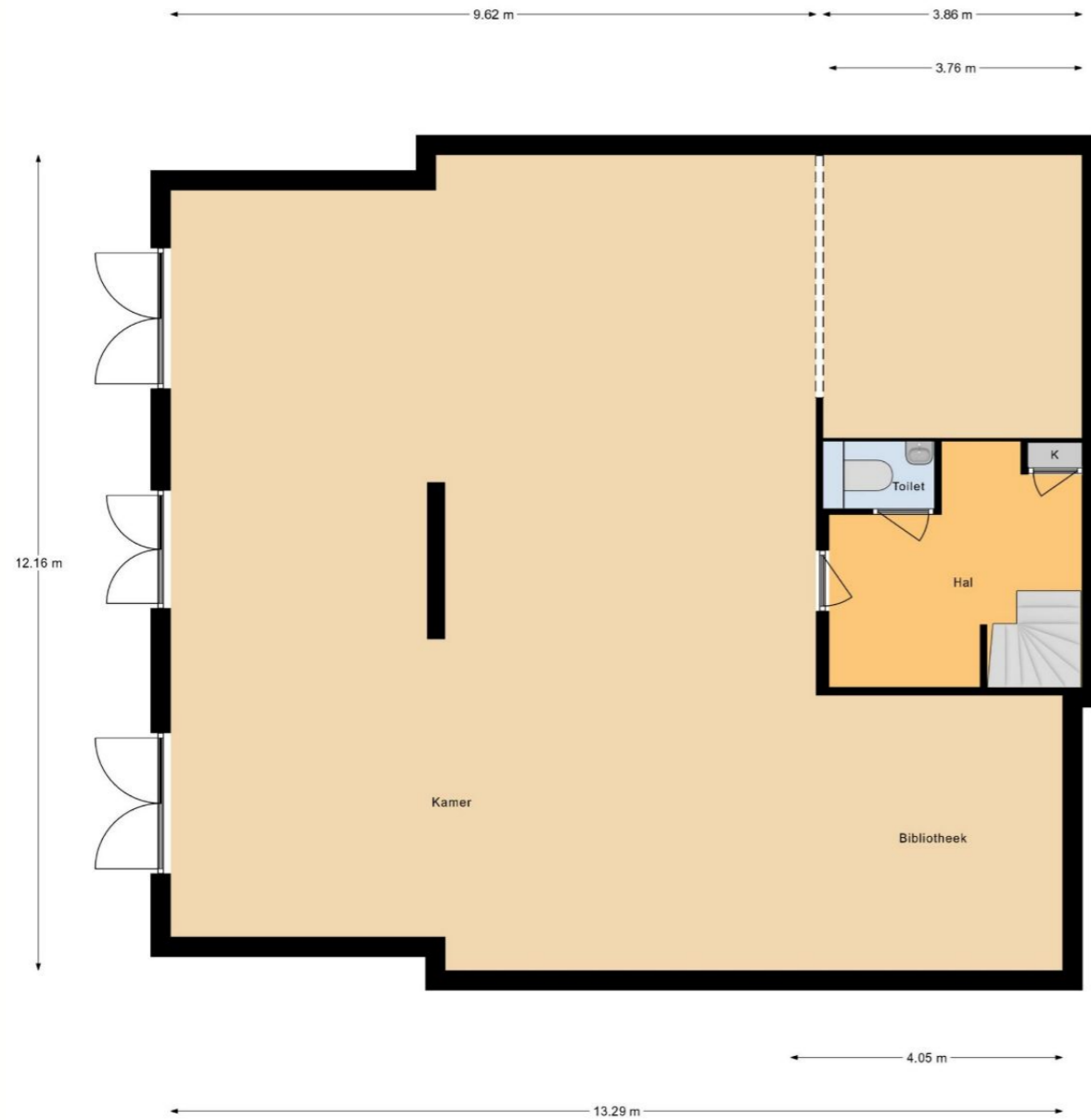
Schitterend weids uitzicht over
het polderlandschap



Buitenruimte: geniet van de rust en ruimte op de terrassen, speel met de kinderen op het riante gazon of neem een verfrissende duik in de natuurlijke zwembijver. Kortom een plek om heerlijk te ontspannen en volop te genieten van het buitenleven.



Plattegrond



Souterrain

Plattegrond



Begane Grond

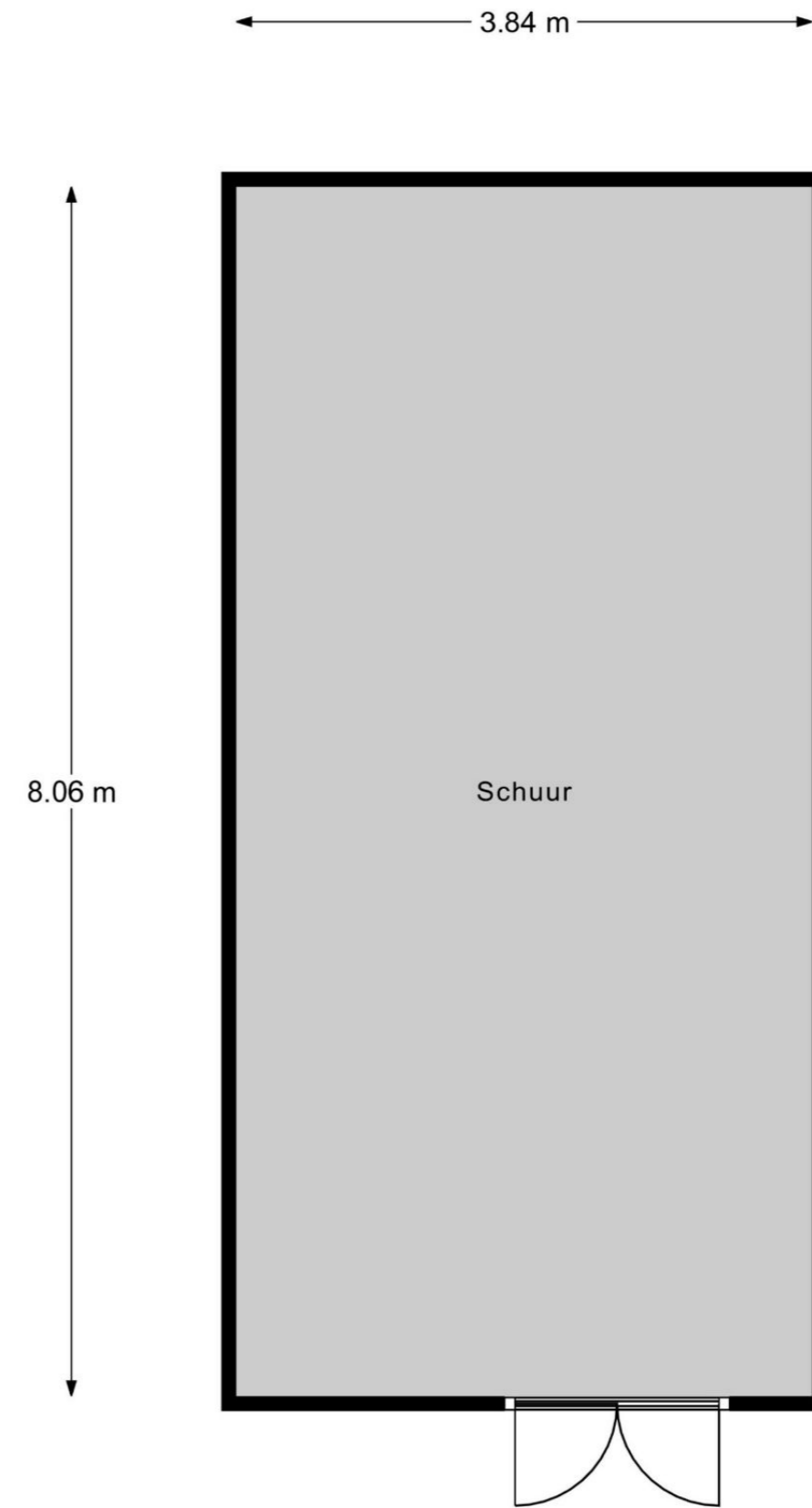
Plattegrond



1e Verdieping

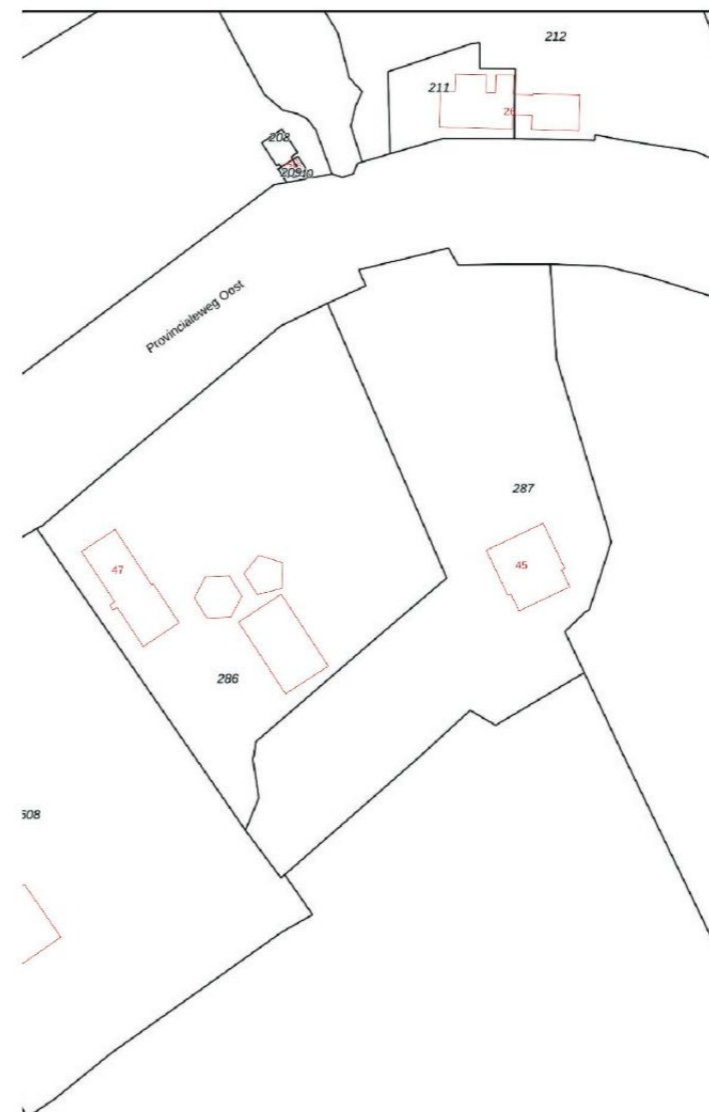


Plattegrond



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

- 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!**
- Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheeken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
- Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw nawegegevens 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. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
- 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.
- 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 plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is.
- Een eventueel financieringsvoorbewoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbewoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening. 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'.
- 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 grondwaterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
- 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 bouw materiaal kan voortvloeien'.
- Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Haastrecht

Huisnr. 45

Perceelnr. 287

Sectie F

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

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@koningwitzier.nl



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



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.



De Koning & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

