



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Dorpsstraat 72, Koudekerk aan den Rijn

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



Karakteristieke villa gelegen aan de Oude Rijn

Op zoek naar een vrijstaande villa met tuin aan de Oude Rijn en mooie uitzichten? Deze karakteristieke woning, gebouwd in 1912, biedt uitstekende gelegenheid voor diegenen die op zoek zijn naar een project om hun droomhuis te realiseren. De woning beschikt over een wooppervlakte van 261 m² met tal van mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.

Deze locatie is een ware oase binnen het Groene Hart waar u heerlijk kunt tuinieren en relaxen. Het water van de Rijn is vanuit bijna iedere kamer te zien waardoor u zich 'op' het water waant. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels en uitvalswegen bevinden zich in de nabije omgeving. En zorgt voor de perfecte combinatie van landelijk en comfortabel wonen.





Koudekerk aan den Rijn
Woonplaats



261 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



8
Aantal kamers



1912
Bouwjaar



Perceeloppervlakte
445 m²



Situering

De woning is gesitueerd op een historische plek nabij de dorpskern van Koudekerk aan den Rijn. Hier treft u alle benodigde voorzieningen, net als basisscholen en een zwembad. Daarnaast is de ligging zeer centraal t.o.v. diverse uitvalswegen naar Alphen aan den Rijn, Leiden, Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer, Utrecht en Amsterdam.

Bijna letterlijk om de hoek ligt ook Hazerswoude-Rijndijk dat eveneens scholen, supermarkten en andere voorzieningen rijk is. Op enkele minuten afstand bereik je de bushalte richting Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn. Vanuit Leiden Centraal en Alphen aan den Rijn zijn grote steden als Utrecht, Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar. Tevens zijn deze grote steden goed bereikbaar door middel van de N11, deze is op 5 tot 10 minuten afstand gelegen.

Algemeen

De woning is omstreeks 1912 gebouwd met een pannendak met vloeren deels van beton en hout. De kozijnen zijn van hout en de begane grond is deels voorzien van dubbelglas, op de bovenverdieping is er overwegend enkel glas. De woning is solide gebouwd, maar dient ook geheel gerenoveerd te worden, wat u de kans geeft dit huis naar eigen inzicht en smaak te in te richten. Vanuit de woning heeft u prachtig uitzicht over de Oude Rijn.

De inhoud van de woning bedraagt ca. 1117 m³ en de woonoppervlakte ca. 261 m².

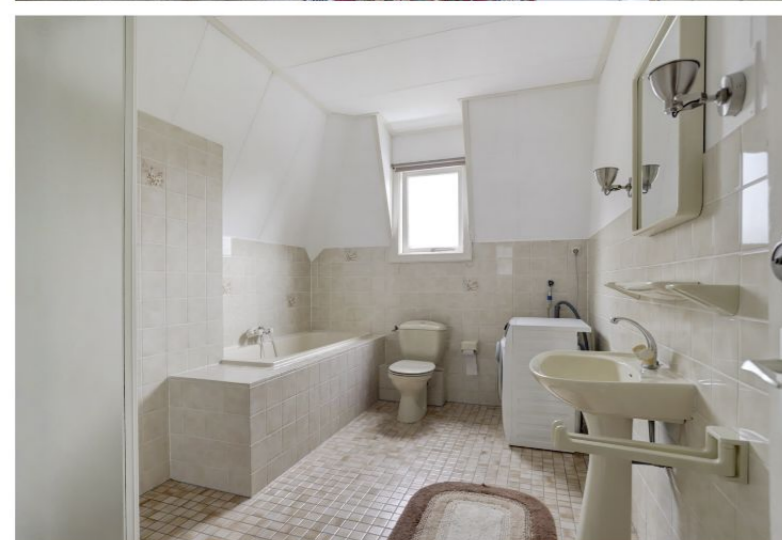




Indeling

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal. Vanuit hier leidt de gang naar verschillende ruimtes, waaronder het toilet, kelder, kantoor, woonkamer en de keuken. Aan de linkerzijde treft u de woonkamer met aangrenzende serre. De woonkamer is ruim en fantastisch licht door de raampartijen rondom en erg sfeerol door tal van originele details waaronder de schuiframen met glas in lood, het hoge plafond met sierlijst en de 2 gashaarden.

Dat de locatie geweldig is blijkt wel uit het uitzicht wat de woning geeft. Vanuit de woonkamer is er een fantastisch uitzicht over de landerijen en vanuit de serre heeft u een fraai uitzicht op de Oude Rijn en de Koudekerkse brug. De openslaande deuren geven u toegang tot de tuin. Aan de achterzijde van de woning treft u de eenvoudige dichte keuken welke beschikt over diverse inbouwapparatuur: oven, koelkast en 4-pits gasfornuis.



Verdieping: via de trap bereikt u de riante overloop die toegang geeft tot 6 slaapkamers, een berging met cv installatie en de badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft toegang tot een eigen balkon.

Bergzolder: bereikbaar middels een vlioztrap. De royale bergzolder beslaat de gehele lengte van het huis en biedt voldoende bergruimte.

Dat de locatie geweldig is blijkt wel uit het uitzicht wat de woning geeft. Vanuit de woonkamer is er een fantastisch uitzicht over de landerijen en vanuit de serre heeft u een fraai uitzicht op de Oude Rijn en de Koudekerkse brug. De openslaande deuren geven u toegang tot de tuin. Aan de achterzijde van de woning treft u de eenvoudige dichte keuken welke beschikt over diverse inbouwapparatuur: oven, koelkast en 4-pits gasfornuis.



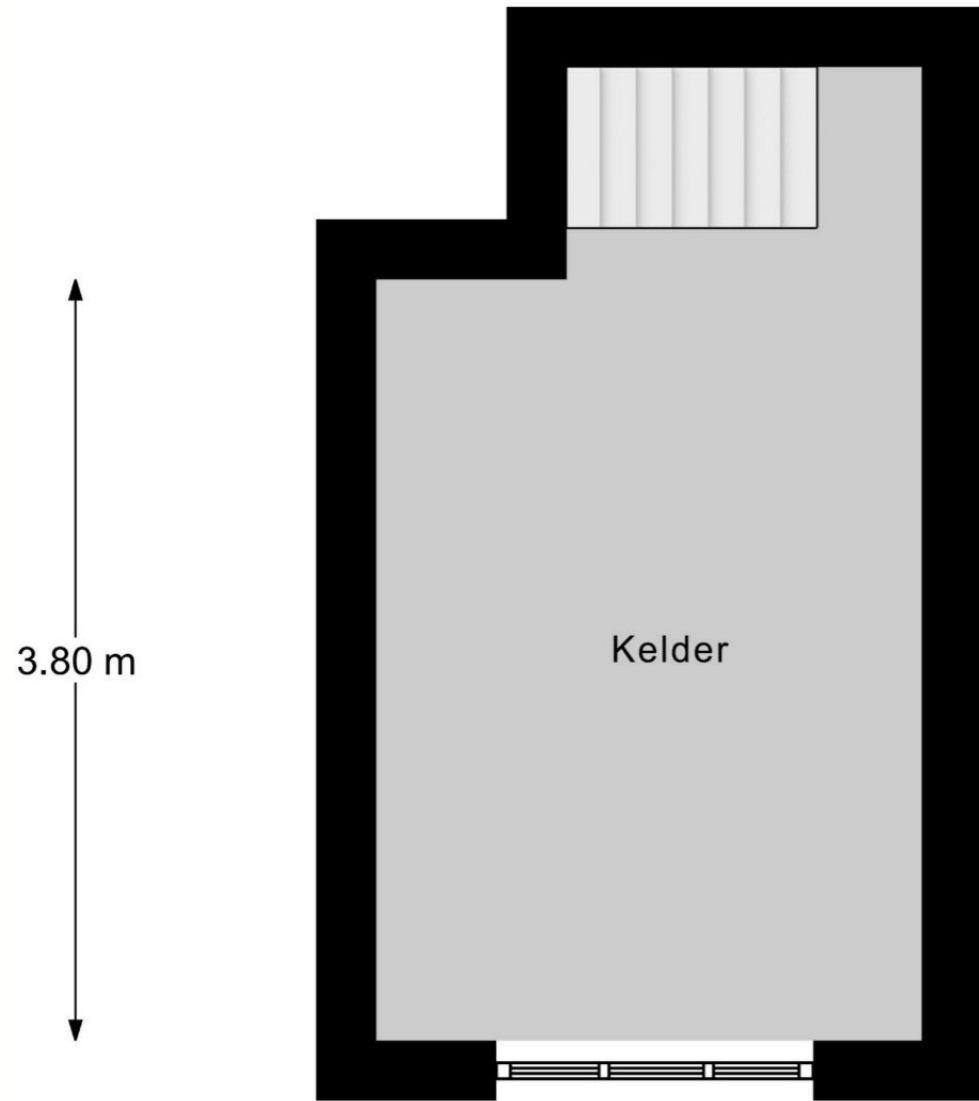
keurig onderhouden tuin met
een oase aan rust en groen





Plattegrond

1.77 m



2.72 m

Kelder



Plattegrond

4.38 m 2.25 m 3.81 m 0.81 m



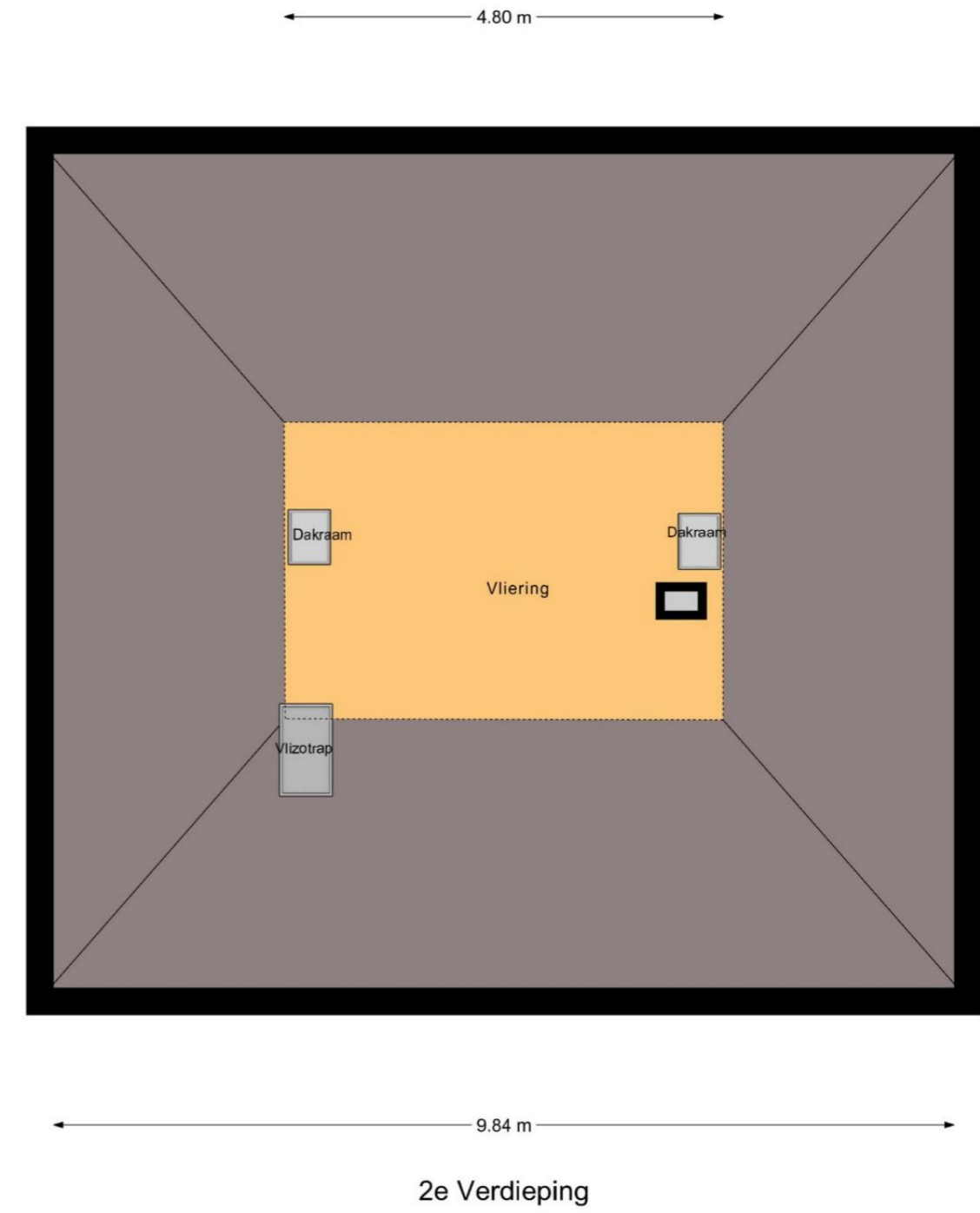
Begane Grond



Plattegrond



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 naw-gegevens 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 financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het
8. 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'.
9. 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'.
10. 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'.
11. 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.

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



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Koudekerk aan den Rijn
Huisnr. 72
Perceelnr. 1156
Sectie A

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

Jeroen Doelman

Telefoon: 0641 310 305

E-mail: j.delman@koningwitzier.nl



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

