



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Oost-Vlisterdijk 21, Vlist

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



RIETGEDEKTE WOONBOERDERIJ OP EEN PRACHTIGE PLEK

Gelegen aan de landelijke Oost Vlisterdijk, langs de rivier De Vlist, treft u hier een prachtige karakteristieke riante woonboerderij aan met diverse authentieke en sfeervolle elementen.

Rustig gesitueerd met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer voor de deur en uitermate vrij en bijna schilderachtig gelegen.

Het geheel wordt omgeven door een landelijke tuin met verschillende terrassen, boomgaard, twee grote schuren en een perceel grasland. Met een kaveloppervlakte van maar liefst 6.970 m² heeft u in en rond de boerderij bijzonder veel ruimte en privacy!

Hier woont u aan de rand van de polder, middenin de natuur, met aan de achterzijde schitterend weids uitzicht over de weilanden en aan de voorzijde zicht op het riviertje De Vlist.





Vlist
Woonplaats



380 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



5
Aantal kamers



ca. 1650
Bouwjaar



ca. 6.970 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Het geheel is gesitueerd op een idyllische locatie aan een sfeervolle buurtweg tussen het dorpje Vlist en Haastrecht. Winkels voor dagelijkse levensbehoeften en basisscholen zijn in de nabije omgeving te vinden.

Op circa 4 km vindt u het gezellige zilverstadje Schoonhoven met een goede winkelstand, sportfaciliteiten, onderwijsvoorzieningen en een busverbinding naar Gouda, Rotterdam en Utrecht.

Recreatieve mogelijkheden als wandelpaden en landelijke fietspaden bevinden zich in de directe omgeving. Voor de deur kan je met een bootje of kano van watersport genieten (er zijn kanoroutes door de hele Krimpenerwaard) of gaan suppen of zelfs zwemmen.

Algemeen

De boerderij is vermoedelijk gebouwd omstreeks 1650 en betreft een Rijksmonument. In 2016 is de boerderij zeer stijlvol, met behoud van het karakter, gerenoveerd. Bij deze grote verbouwing zijn vele originele details bewaard gebleven dan wel teruggebracht zoals o.a. balken plafonds, tegelmoeren, paneeldeuren, houten spanten, etc.. Het woongedeelte van de boerderij is voorzien van isolatie en in 2020 is er een geheel nieuw rieten schroefdak geplaatst. De ramen zijn vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing met gedeeltelijk luiken. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. Door de gunstige zonligging en de grote ramen is het binnen fijn licht. In het achterste gedeelte wordt dit nog eens extra benadrukt alwaar de living gerealiseerd is met werkelijk schitterend vrij uitzicht over het polderland.

De woonboerderij heeft een woonoppervlakte van ca. 380 m² en een inhoud van ca. 1637 m³. Rondom de woonboerderij treft u een prachtige landelijke tuin met veel streekgebonden volgroeide bomen en struiken en diverse terrassen. Naast het huis is een boomgaard met peren-, appel-, pruimen- en notenbomen. Daarnaast is er een rietgedekte hooiberg, 2 schuren voor uw hobby's, kippenhok, en een grote buitenkeuken met glazen schuifwand waar u heerlijk overdekt kunt genieten van de stilte en het weidse uitzicht. Het perceel beschikt verder over een ruim erf met voldoende parkeergelegenheid.





Indeling

Begane grond: zij-entree/hal met garderobe; grote kelder met originele pekelpakken; tussenruimte (voorheen de kaaskamer) met originele voordeur en als blikvanger een sierlijke gietijzeren wenteltrap naar de verdieping en opgang naar de opkamer; bergruimte; op-/slaapkamer; kantoor-/slaapkamer; slaapkamer; badkamer v.v. inloopdouche, wastafelmeubel en toilet; tussenkamer v.v. natuurstenen schouw met houtkachel, aangrenzend de luxe woonkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, dubbele oven, grill, vaatwasser, anderhalve spoelbak en koelkast. Tussenhal met toegang tot het toilet en de bijkeuken met witgoedaansluiting en een authentiek keukenblok.





De woonkamer aan de achterzijde van de boerderij is een prachtige imposante open ruimte met mooie originele spanten, grote raampartijen rondom, grote openslaande deuren naar het achtererf en met in het midden een cortenstalen plafondkap met gemetselde open haard wat het geheel een sfeervol gevoel geeft. De achterdeur is van de living afgescheiden middels een gemetseld muurtje voorzien van een glazen tochtpaneel.



**prachtige imposante
open ruimte met
originale spanten**





Verdieping: grote open ruimte/overloop met originele balken, vaste kastenwand en bergruimte. Aan de zijkant bevindt zich een slaapkamer. Het achtergedeelte betreft 'de voormalige hooizolder' en via een hal bevinden zich hier de riante lichte badkamer welke v.v. een bad, inloopdouche en twee wastafelmeubels, aparte toiletruimte, een master bedroom met origineel balkonplafond, een separate inloop-/kleedruimte en een technische ruimte met opstelplaats van de cv-ketel en mv-installatie.

Idyllische locatie met schitterend weids uitzicht over de weilanden



Tuin: rondom de woonboerderij treft u een prachtige landelijke tuin en erf. Door de speelse indeling van de tuin zijn er diverse zitjes en terrassen gecreëerd en is er de gehele dag door een heerlijke plek te vinden waar u van het schitterende weidse uitzicht kunt genieten in de zon of de schaduw.

Bijgebouwen

Hooiberg gebouwd van 3 stalen roeden en houten kapconstructie met een rieten kap.

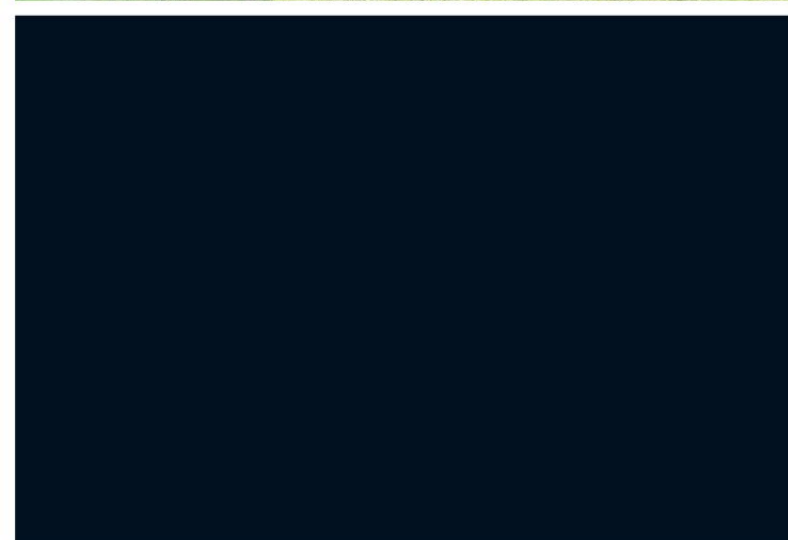
Karakteristieke stenen schuur/garage aan de zijkant, afmeting ca. 16.01 x 9.13 m, gebouwd van steen met golfplaten dak, voorzien van een betonvloer en een grote zolderverdieping. Eventueel ook geschikt voor het parkeren van 2 auto's. Aan de zijkant (achterkant) van de schuur is een ruime buitenkeuken gerealiseerd met een glazenschuifwand over de gehele breedte, voorzien van een rookkanaal voor een houtkachel, waar u gezellig en beschermd kunt zitten als het weer iets minder is en waar u zich middenin de natuur waant.

Schuur in het weiland, afmeting ca. 12.12 x 4.50 m, gebouwd van damwand met een betonvloer.

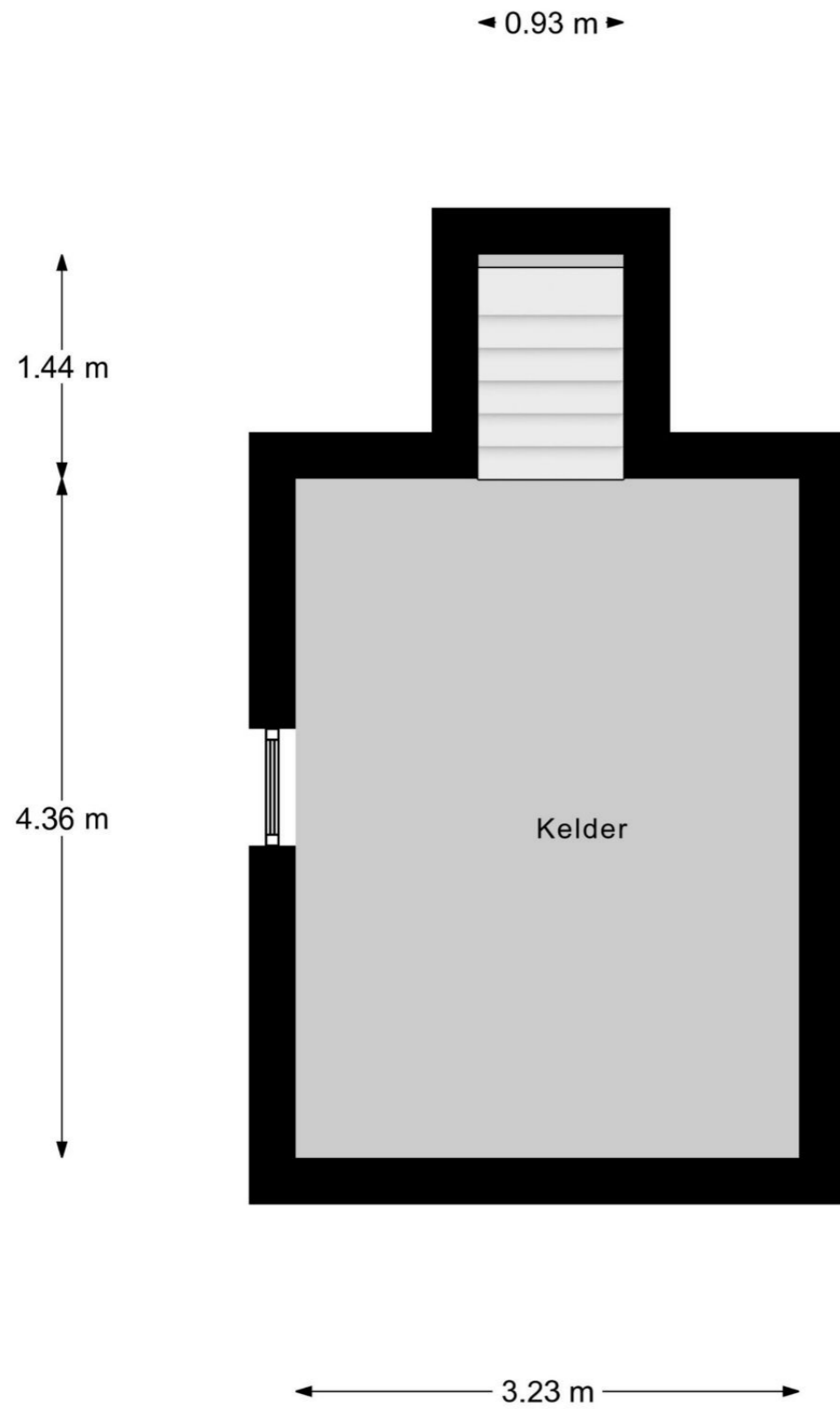




**hier woont u aan de
rand van de polder,
middenin de natuur**



Plattegrond



Kelder



Plattegrond



Begane Grond



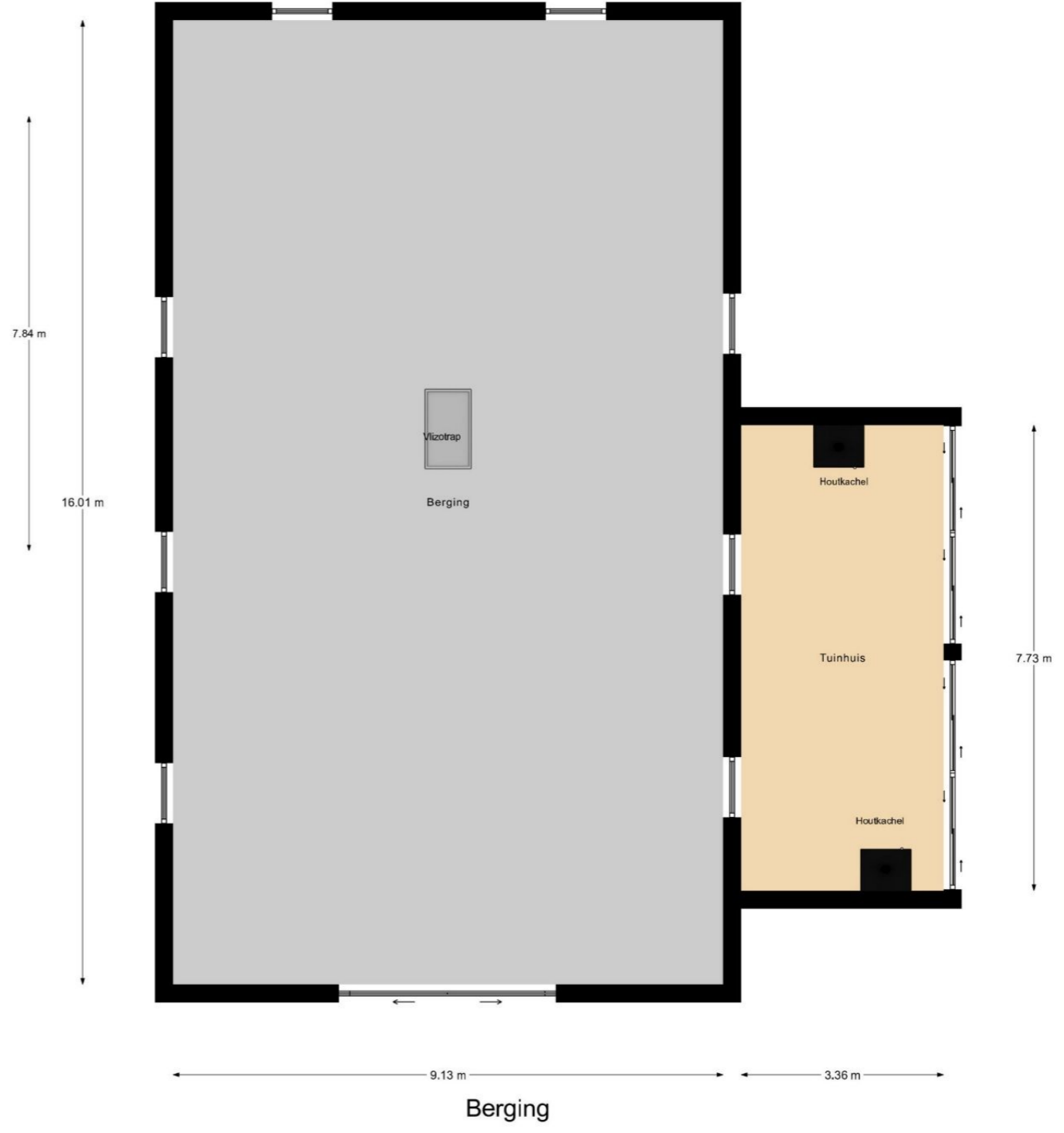
Plattegrond



Eerste Verdieping



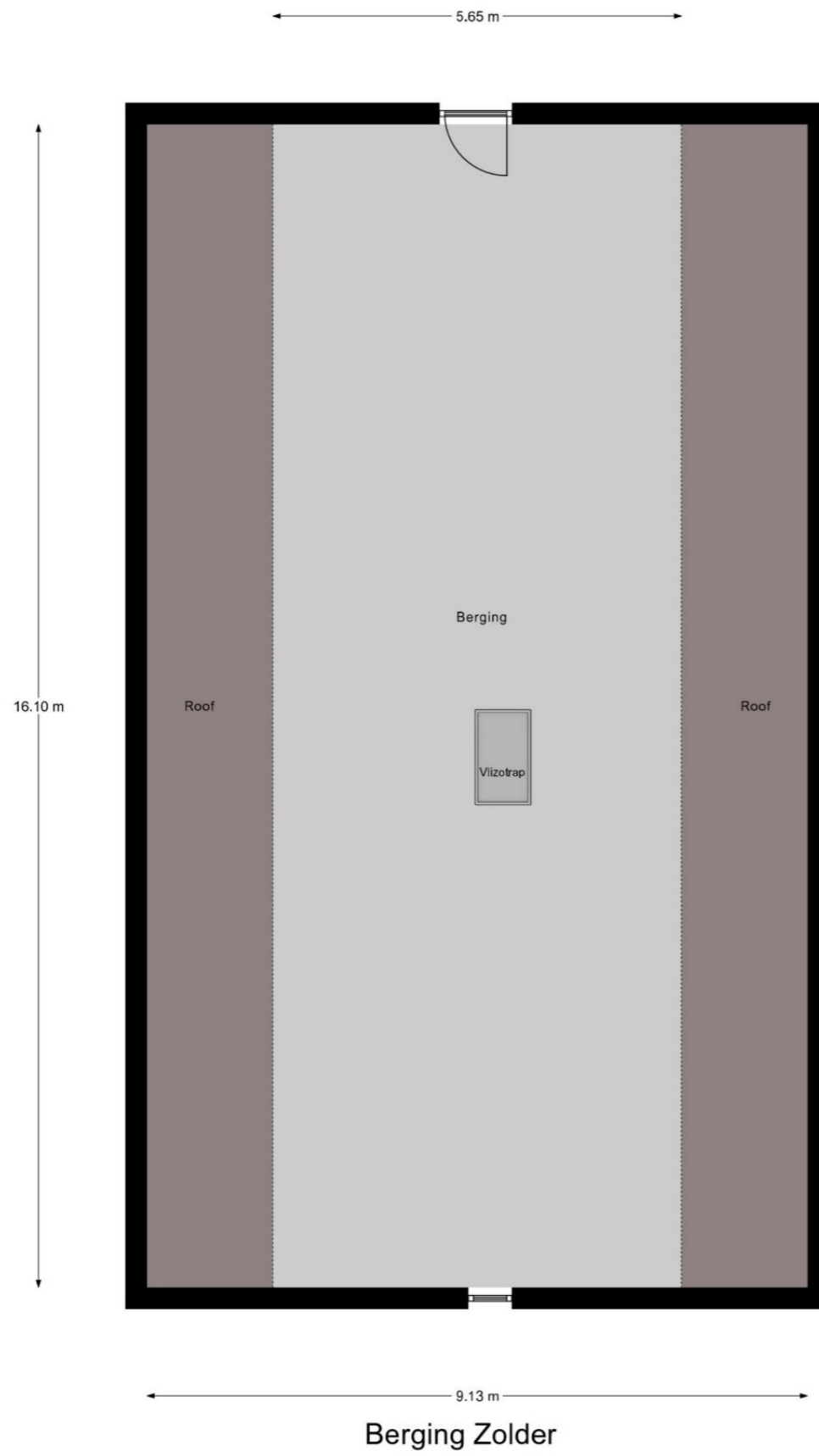
Plattegrond



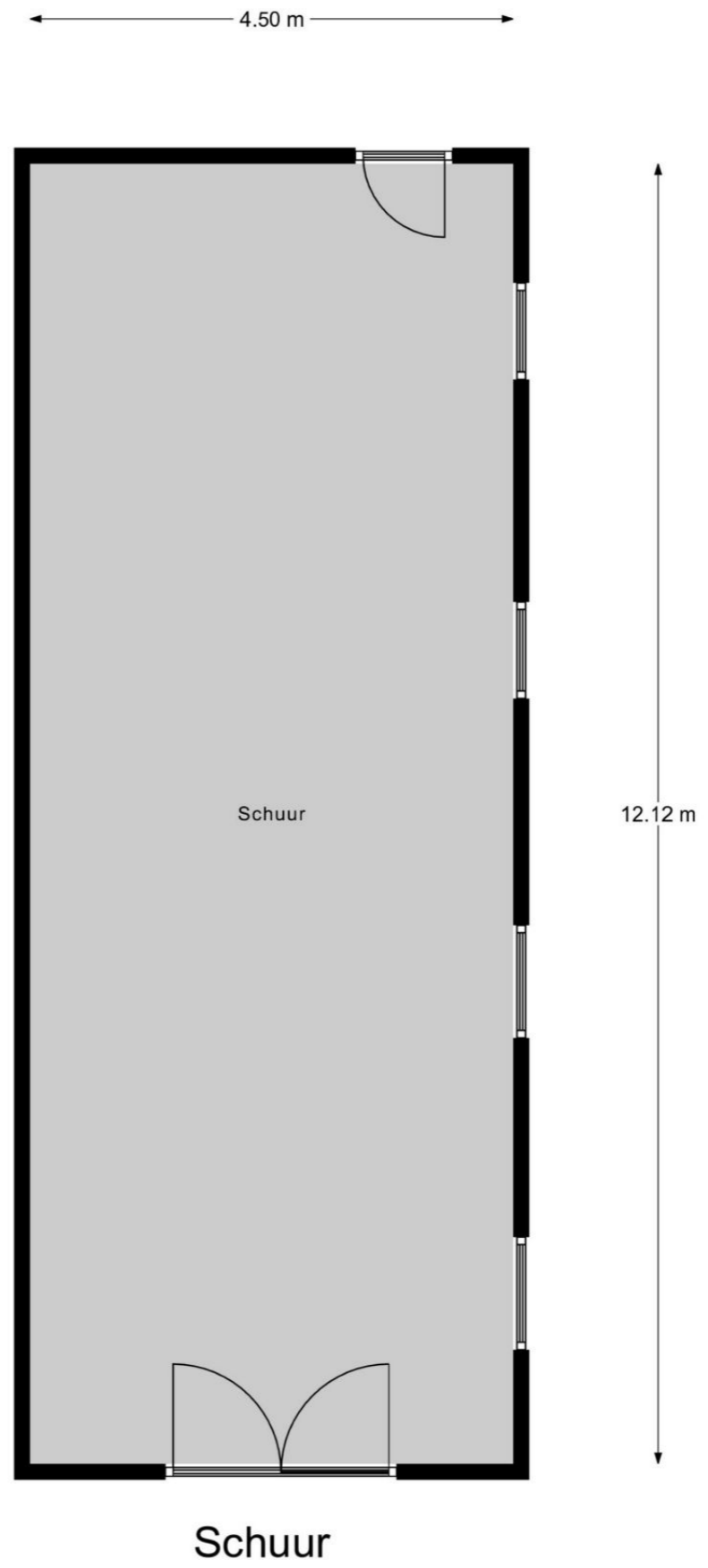
Berging



Plattegrond



Plattegrond



rondom de woonboerderij treft u een
prachtige landelijke tuin en erf



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

- 1. 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!**
2. 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.
3. 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.
6. 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

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

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.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Vlist

Huisnr. 21

Perceelnr's. 285, 288 en 289

Sectie D

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

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@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

