



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Barwoutswaarder 73, Woerden

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



Landelijk wonen aan de rand van Woerden

Deze karakteristieke vrijstaande villa met schuur en weiland ligt nabij de Oude Rijn, net buiten Woerden. Vanuit de woning heeft u een schitterend uitzicht over de polder met grazende koeien en boerenslootjes opzij en achter de woning en aan de voorkant kijkt u prachtig uit over de Oude Rijn! Met recht een unieke locatie dus!

Het geheel wordt omringd door een goed verzorgde tuin welke beschikt over diverse zonneterrassen en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. En wat te denken van de ruime schuur ten oosten van de woning! Prima geschikt voor het houden van hobby dieren of het stallen van bijvoorbeeld uw auto's, camper of boot! Het bijbehorende stukje weiland ligt achter de woning. De totale grondoppervlakte bedraagt ca. 8.498 m². Er kan eventueel in overleg extra weiland worden bij gekocht.





Woerden
Woonplaats



211 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Villa
Type woning



6
Aantal kamers



1991
Bouwjaar



ca. 8.498 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Naast de gunstige ligging vlakbij de stad is de woning ook gunstig gelegen t.o.v. de a12 bijvoorbeeld, waardoor de grote steden in de Randstad snel bereikbaar zijn. Dergelijke locaties komen niet vaak te koop.

Hier bent u omringd door rust en ruimte, terwijl het centrum van Woerden toch snel bereikbaar is. Woerden is een gezellige en veelzijdige stad met een centrale ligging in het Groene Hart. Verder kent Woerden een zeer goede winkelstand, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, kerken alsmede goede openbaar vervoer voorzieningen inclusief NS-station. Daarnaast vindt u in de nabije omgeving een keur aan recreatiemogelijkheden, prachtige fietsroutes etc.

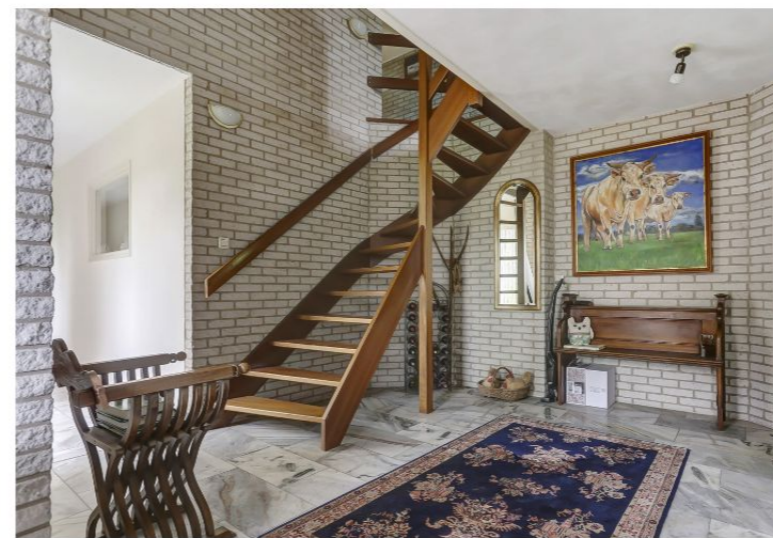
ALGEMEEN

De villa is in 1991 gebouwd in witte steen en is voorzien van een samengesteld dak, bedekt met pannen. De kozijnen zijn van kunststof, met dubbele beglazing. Er is vloerverwarming op de gehele begane grond (met uitzondering van het kantoor) en op de verdieping in de badkamer.

De woning kenmerkt zich door een royale woonoppervlakte van ca. 211 m², heeft een inhoud van 1255 m³, en ligt zoals gezegd op een perceel van ca. 8.498 m² eigen grond. Het energielabel is C.

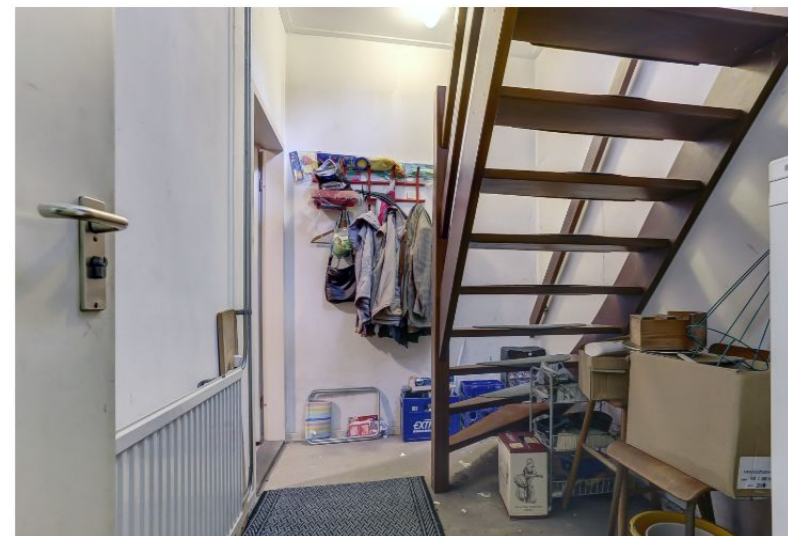
In overleg is het ook mogelijk deze woning met minder grond te kopen. Dus zonder het achtergelegen weiland bijvoorbeeld en/of zonder de boomgaard met de grote schuur. Neem voor meer informatie hierover contact op met de makelaar.



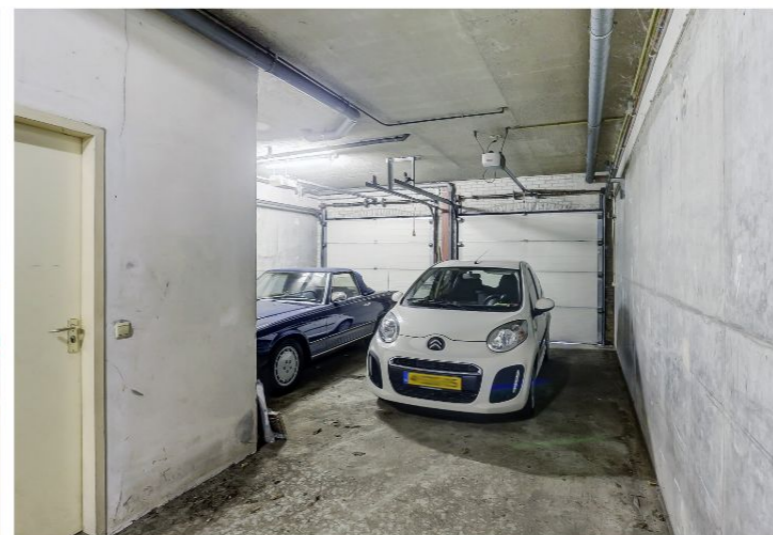
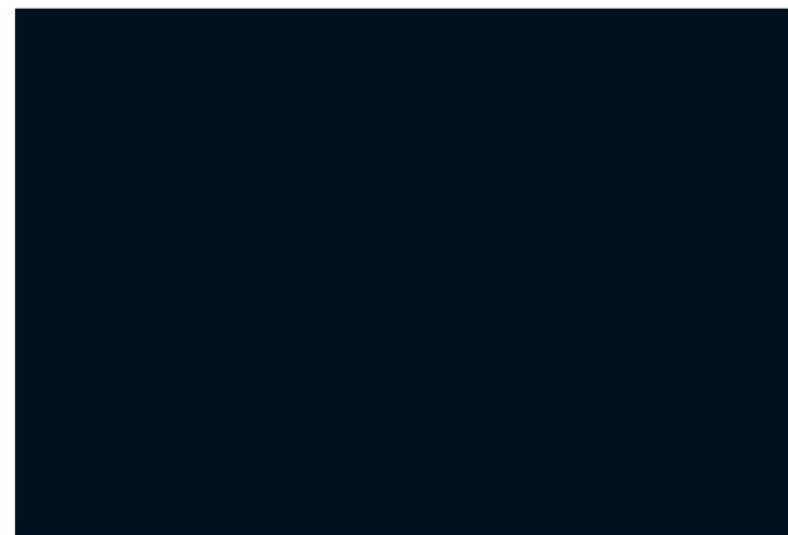


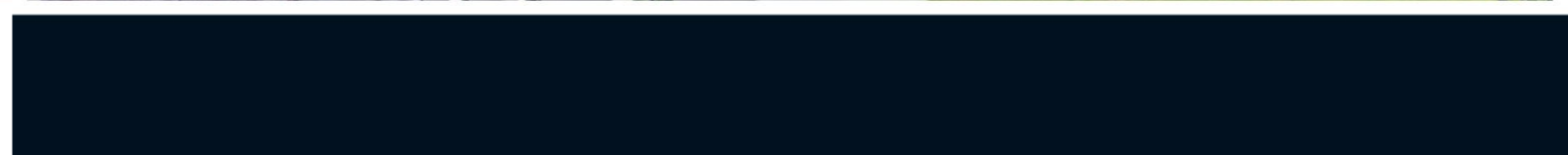
Indeling

Begane grond: entree met royale ontvangsthal; toiletruimte; hardhouten trappartij naar de verdieping; verder is er vanuit de ontvangsthal toegang tot de woonkamer. De sfeervolle en ruime woonkamer is voorzien van veel ramen waardoor er sprake is van een comfortabele en lichte woonruimte en veel uitzicht, een marmeren vloer en gashaard. De schuifpui geeft toegang tot het terras aan de achterzijde van de woning. De leefkeuken is centraal in het huis gesitueerd. De keuken is ingericht met een inbouwkeuken met 4 pits keramische kookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Bij de inrichting is goed nagedacht over het contact met buiten: de keuken is zo opgesteld dat u tijdens het koken fraai zicht heeft op de tuin en de Oude Rijn. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met buitendeur naar de tuin en het souterrain onder de gehele woning! Verder bevindt zich op de begane grond nog een werk-/slaapkamer.



souterrain onder de
gehele woning





Verdieping: via de trap in de hal bereikt u de verdieping. Centraal op de verdieping een ruime overloop v.v. bergkast met daarin de CV-opstelling. Via de overloop zijn vier slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte te bereiken. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de villa en is voorzien van een vaste kastenwand en de openslaande deuren geven toegang tot de loggia met een werkelijk schitterend uitzicht over de weilanden. De slaapkamers aan de voorzijde zijn allen voorzien van vaste kasten. Tevens beschikt de linker slaapkamer over een balkon vanwaar u fraai uitzicht heeft over de Oude Rijn. De ruime badkamer is geheel betegeld en ingericht met een ligbad, douche en dubbele wastafel.





vanuit de woning heeft u een schitterend uitzicht over de polder



Souterrain: onder de gehele woning bevindt zich het souterrain. Deze is in gebruik als dubbele en goed toegankelijke autogarage en berging, maar het is ook mogelijk om er meerdere auto's in kwijt te kunnen!

Tuin: de tuin betreft een ruim opgezet erf en fijne tuin. Er is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Het perceel is aan de voorzijde ingericht met een gazon en een siertuin.

Bijgebouwen

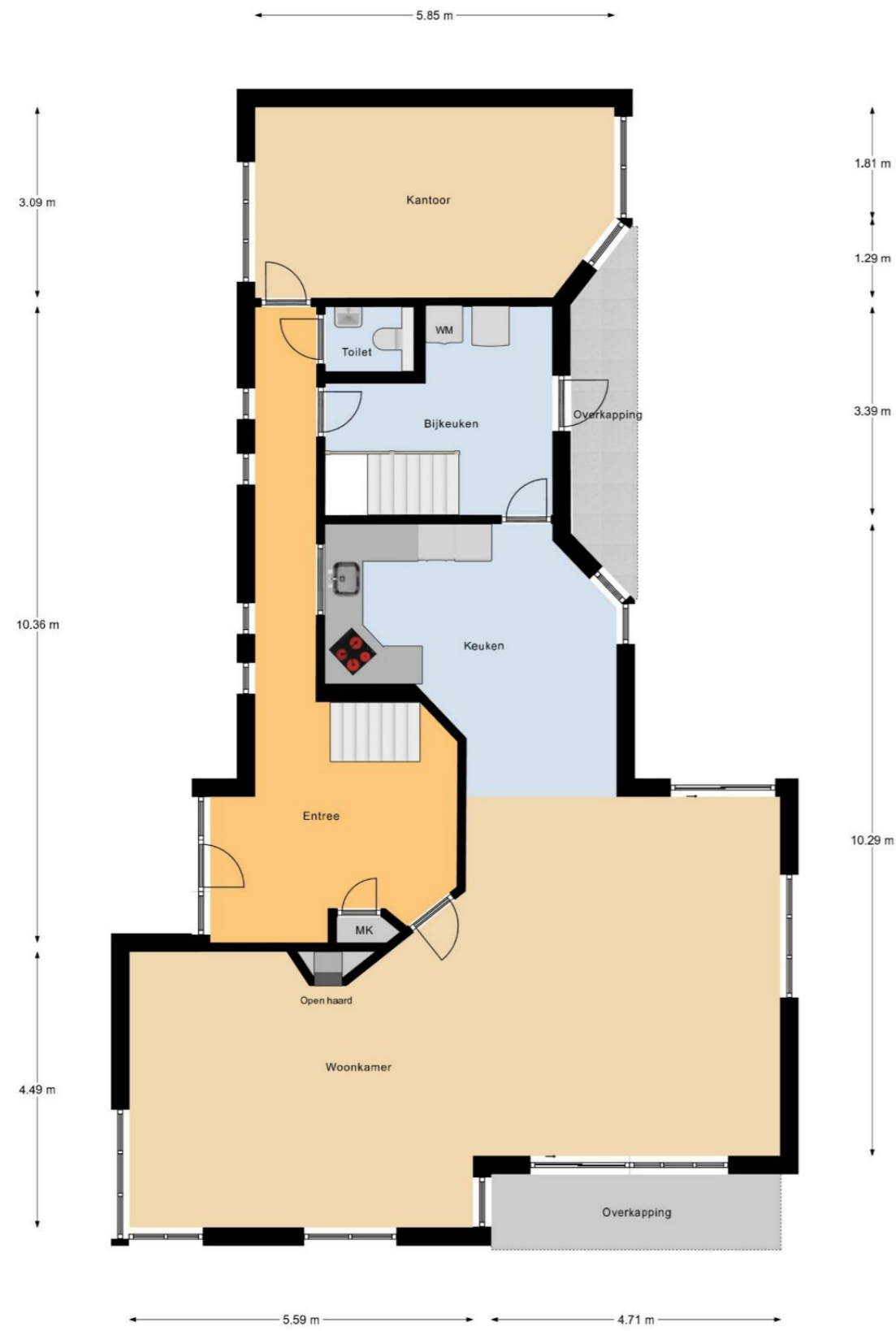
Ten oosten van de villa staan de volgende bijgebouwen:

Ideale grote schuur / stal, afmeting ca. 19.79 x 8.60 meter, gebouwd van stalen spanten, damwand profiel platen wanden aan drie zijden en gedekt met een golfplaten dak.

De voormalige karakteristieke hooiberg is gebouwd van hout op een stenen voet en gedekt met dakpannen. Ook deze ruimte is prima geschikt als bergruimte of garage. De afmeting van de voormalige hooiberg is ca. 8.58 x 8.41 meter.



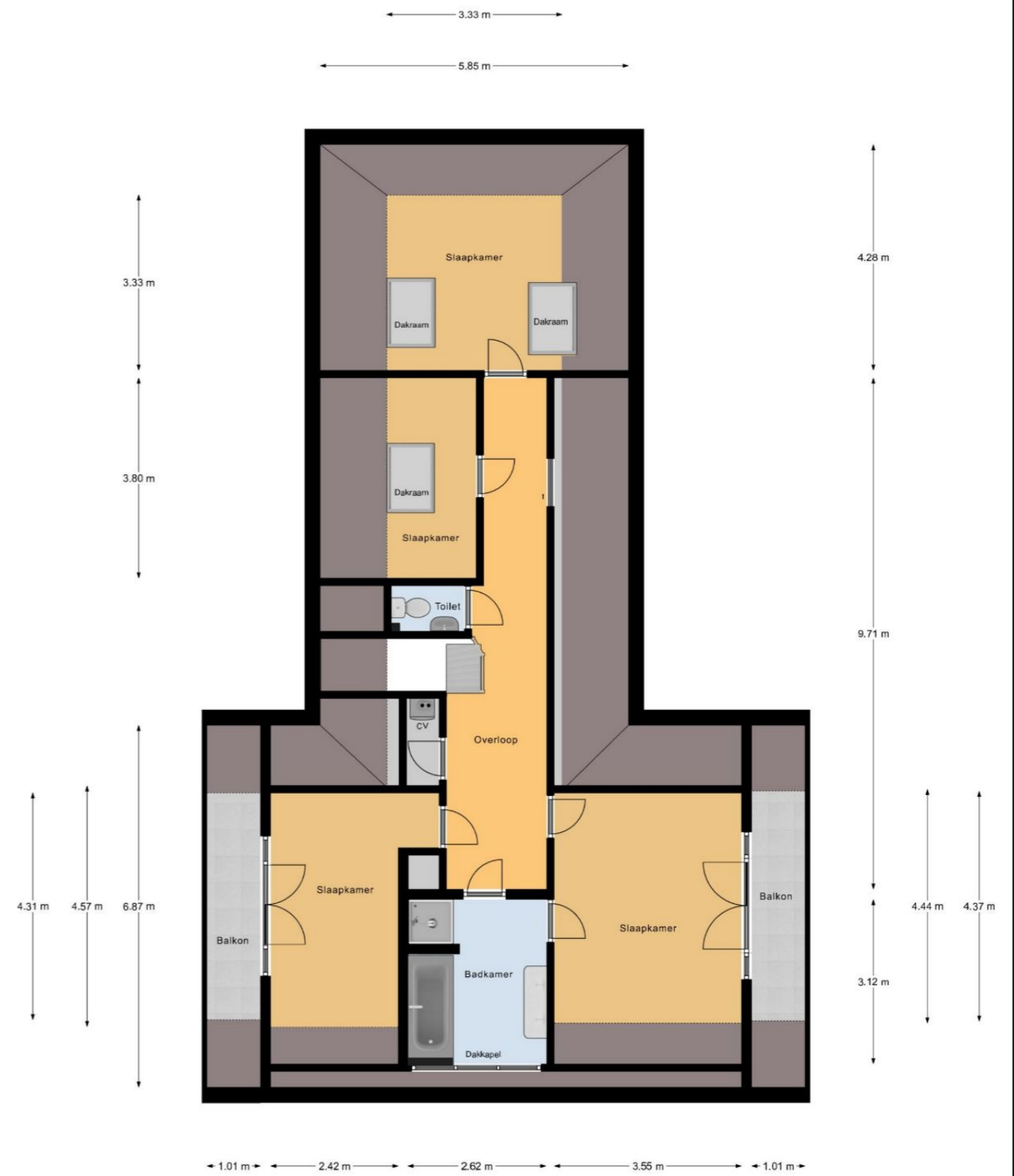
Plattegrond



Begane Grond



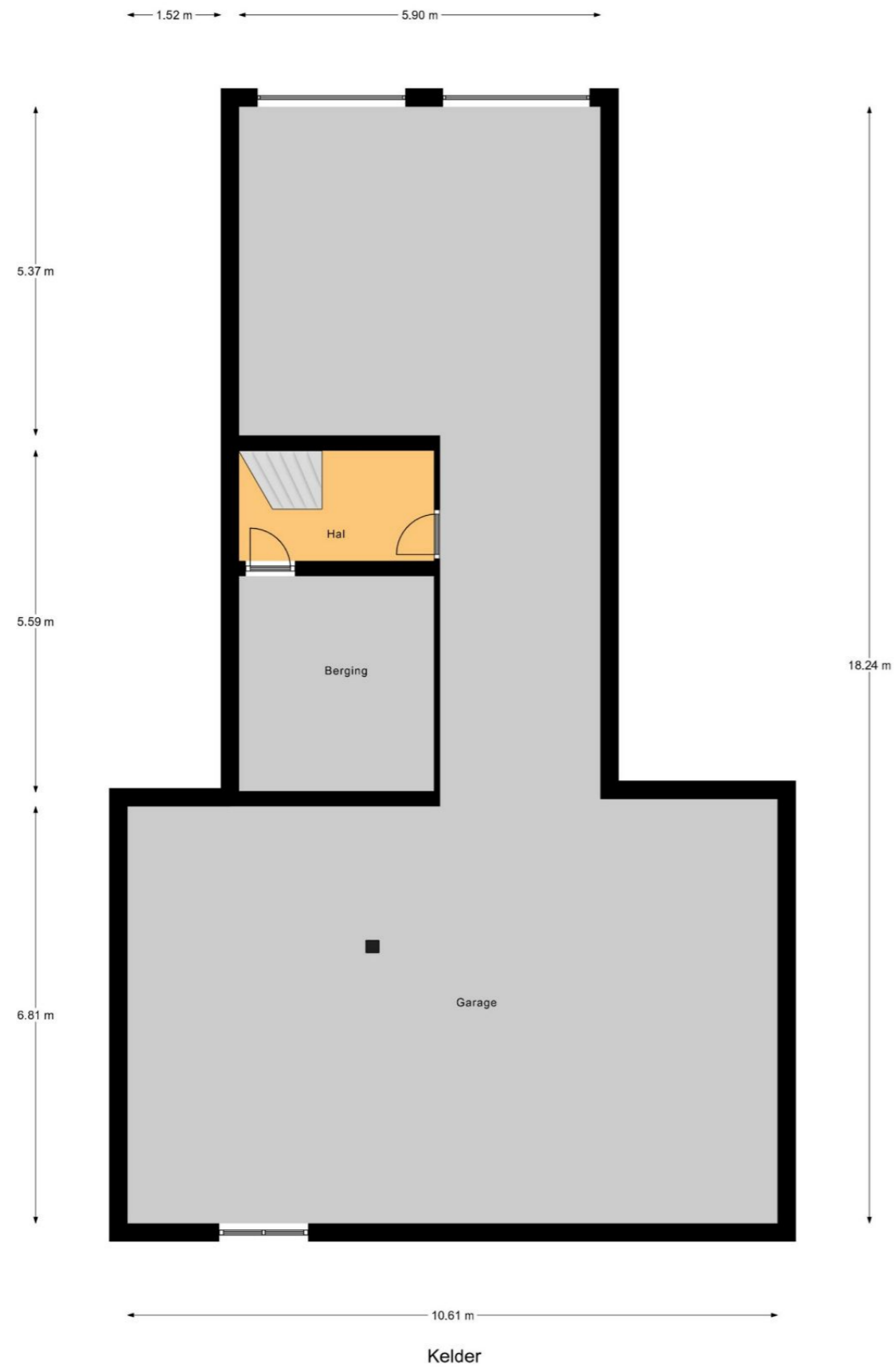
Plattegrond



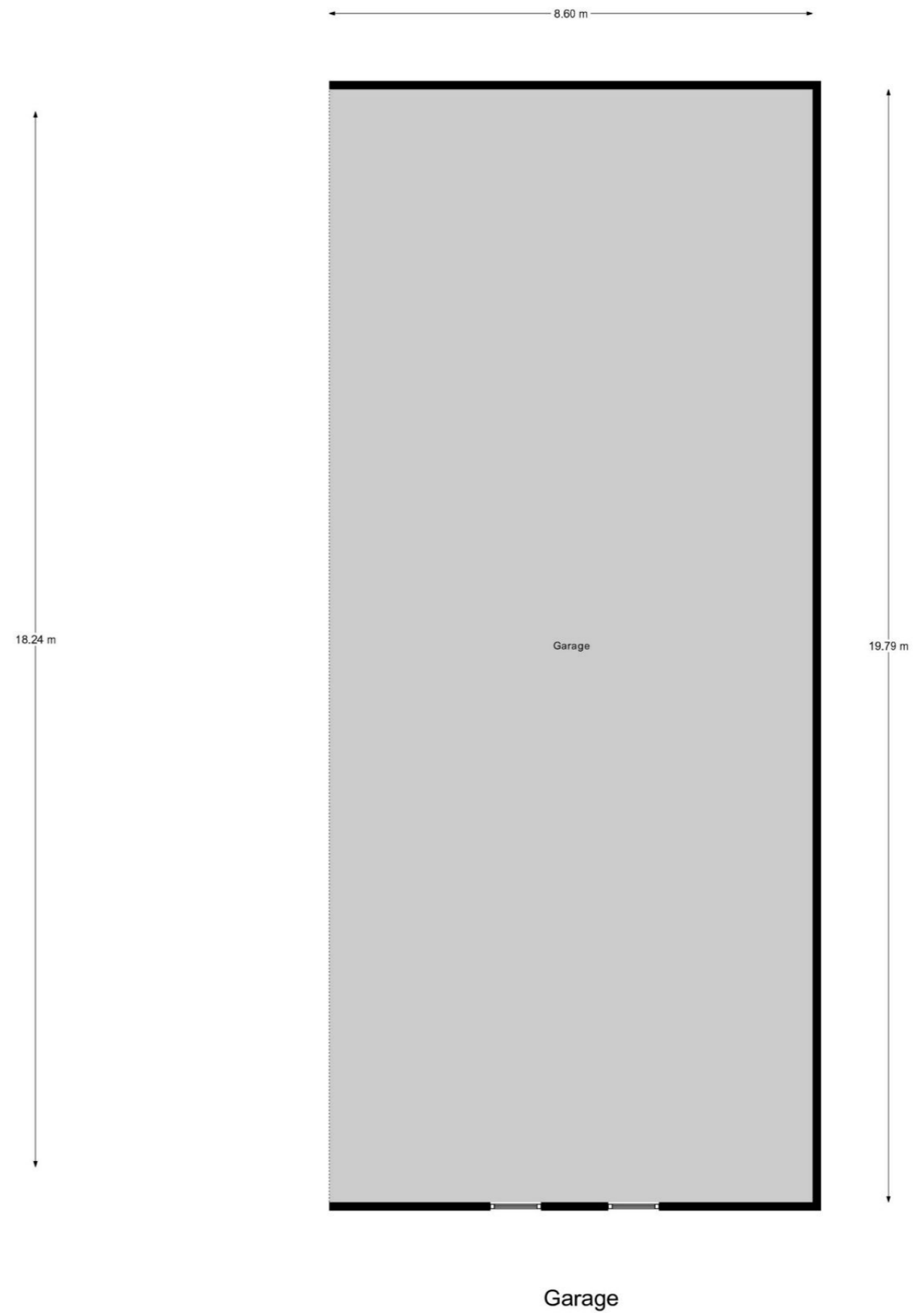
Eerste Verdieping



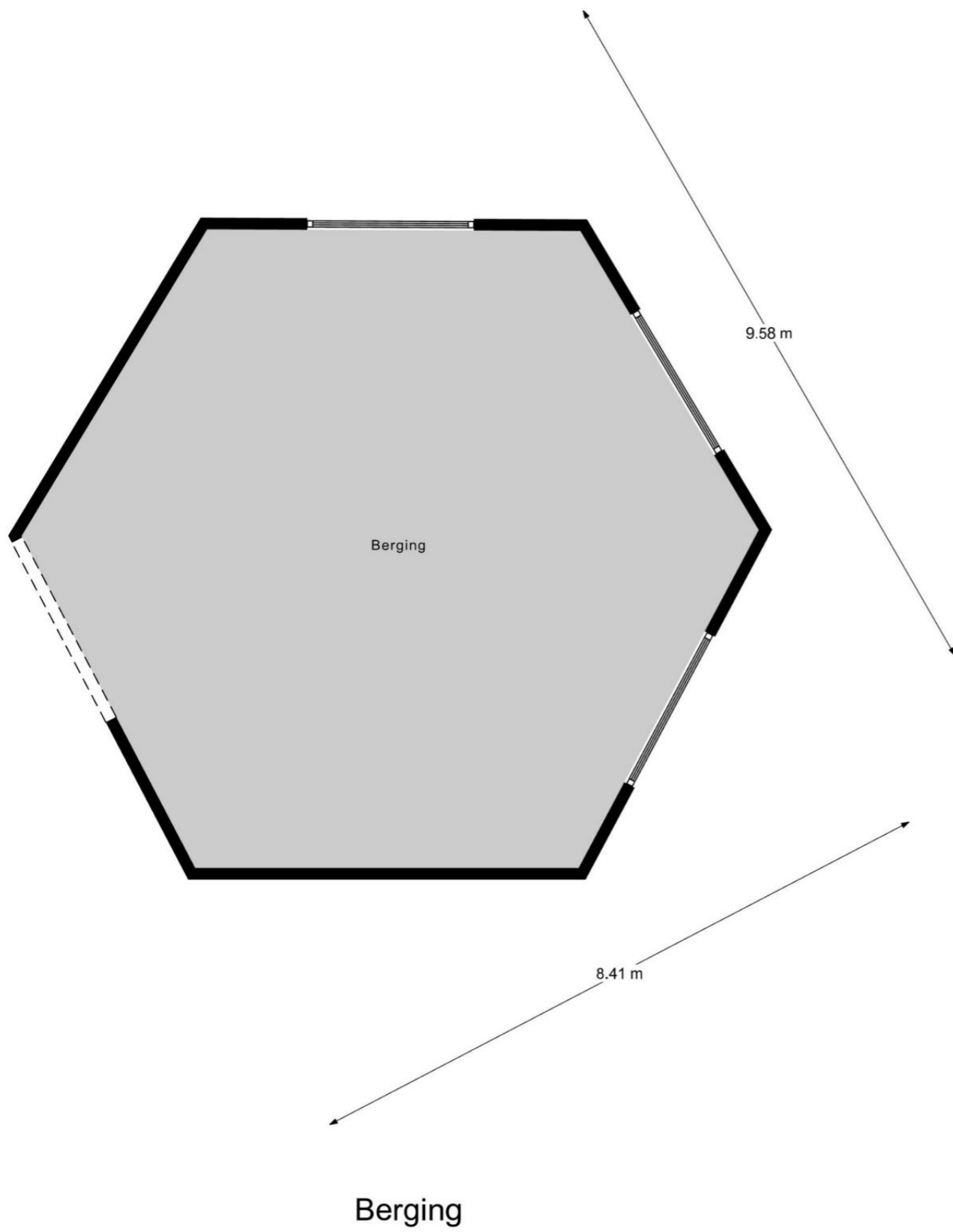
Plattegrond



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 informatie of wilt u meer informatie? 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 Woerden

Huisnr. 73

Perceelnr. 160 en 159

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



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

