



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Kerkwetering 13, Oudewater

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



Riante 2-onder-1-kap casco woning met weids uitzicht over het polderlandschap

Gelegen op een mooi plekje te midden van het Groene Hart, op een landelijke locatie. En toch op korte afstand van het gezellige centrum van Oudewater en van diverse uitvalswegen zoals de snelweg A 12 (5km) en de N11.

De woning kenmerkt zich door een enorme hoeveelheid ruimte en energiezuinige voorzieningen zoals o.a. een warmtepomp, WTW unit en zonnepanelen.

Het is perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een vleugje natuur. In totaal zijn er 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 royale open ruimte op de 2e verdieping welke mogelijkheid biedt voor het creëren van een extra kamer. Tevens bevindt zich op de begane grond een ruimte welke ideaal als thuiswerkplek of hobbyruimte kan dienen





Oudewater
Woonplaats



227 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Twee-onder-een-
kapwoning
Type woning



5
Aantal kamers



2023
Bouwjaar



Perceeloppervlakte
422 m²



Situering

De woning is gelegen in het charmante Oudewater, een stad met een rijke geschiedenis en een gezellige sfeer. Deze locatie biedt het beste van zowel rust als bereikbaarheid, met een schilderachtig uitzicht over het water en de nabijheid van het stadscentrum van Oudewater, waar u terecht kunt voor alle dagelijkse voorzieningen. Daarnaast bent u met de auto of met het openbaar vervoer snel in grotere steden zoals Utrecht en Gouda

Algemeen

De woning is in 2023 nieuw gebouwd en staat op een perceel van 422 m². Heeft een inhoud van ca. 803 m³ en een woonoppervlakte van ca. 227 m². Tevens beschikt het onder andere over een geïsoleerde vrijstaande berging, een onderheid terras en parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein! Er is vloerverwarming en koeling op de beganegrond en eerste verdieping en is voorzien van screens en rolluiken.

De badkamer en toiletten zijn reeds afgewerkt. Betreffende de overige ruimtes, hierin heeft u nog de mogelijkheid om de vertrekken volledig naar uw eigen hand te zetten, met vrijheid in de keuze van de afwerkingen en materialen.

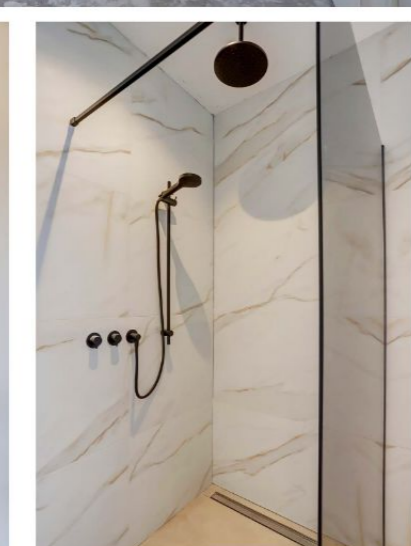
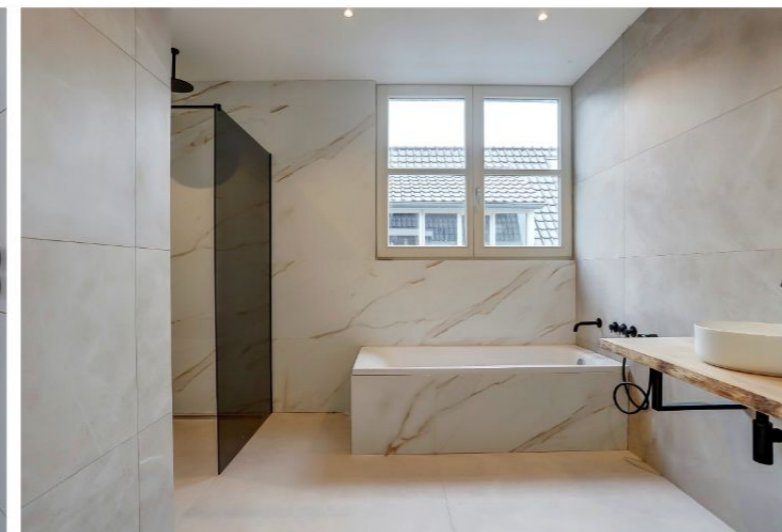
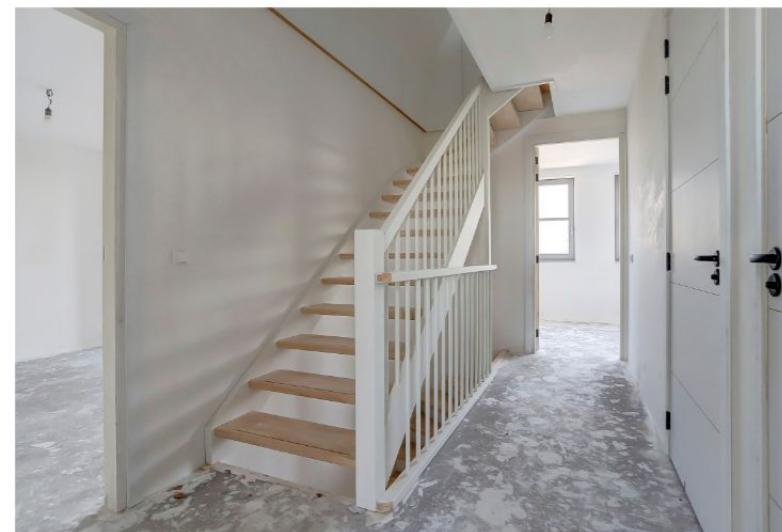




Indeling.

Begane grond: entree, L-vormige hal met toilet en meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de riante woonkamer welke aan de voorzijde gesitueerd is. Mede door de vele raampartijen rondom is er heerlijk veel lichtinval en heeft u tevens weids uitzicht op het aangrenzende polderlandschap. De openslaande deuren geven u toegang tot de achtertuin. In de mooie lichte open ruimte heeft u nog de volledige vrijheid om uw eigen droomkeuken te realiseren. De voorbereidingen voor een kookeiland zijn reeds getroffen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een werkkamer/ hobbyruimte welke d.m.v. openslaande deuren in verbinding staat met de tuin, deze ruimte is tevens te bereiken via de hal waardoor eventuele klanten niet door het huis hoeven. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de technische installaties. Indien gewenst is er ook een slaapkamer en badkamer ensuite te realiseren, wat resulteert in een levensloopbestendige woning. De gehele begane beschikt over vloerverwarming en koeling.

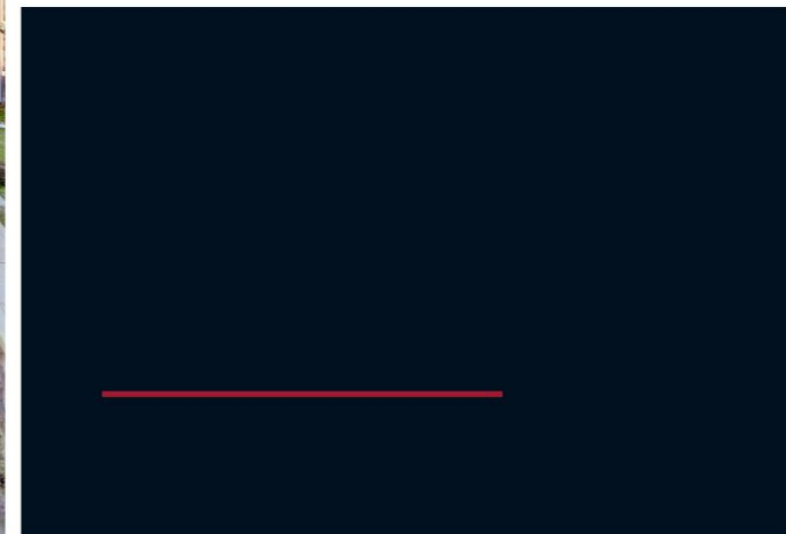


Verdieping: riante overloop met toegang tot separaat toilet, 3 slaapkamers (waarvan 1 toegang heeft tot een riant balkon) en een badkamer welke v.v. een dakkapel. De riante en verzorgde badkamer heeft de beschikking over een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafelmeubel. De vloerverwarming en koeling op deze verdieping maakt het comfort compleet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbare verdieping welke op dit moment een open royale ruimte is welke de mogelijkheid biedt om extra kamer(s) te creëren (mede door het plaatsen van dakramen).

De tuin is verzorgd, deels bestraat en voorzien van een gazon en tuinmuur. Aan de achterzijde is reeds de basis gelegd om een mooie en ruime veranda te realiseren. In de tuin bevindt zich verder nog een vrijstaande stenen berging welke volledig is geïsoleerd.





Sfeer impressies



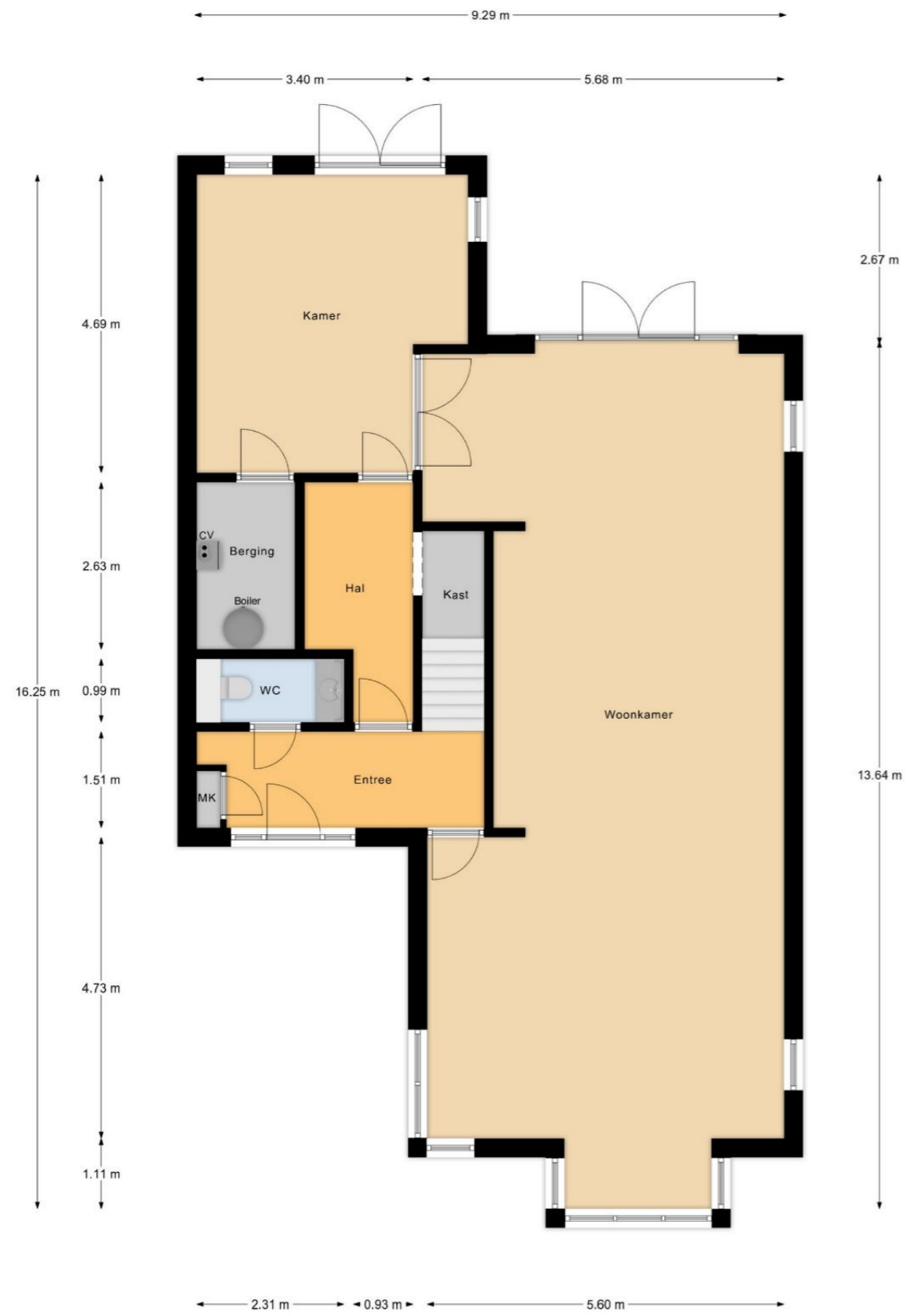
Impressie



In de woning is o.a aanwezig:

- 22 zonnepanelen 405 wpWTW
- Ventilatiesysteem
- Luchtverwarming met 300L indirecte elektrische gestookte ketel
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- De vloerverwarming in de verblijfsruimtes zijn met aparte thermostaten* aan te sturen.
- In de zomer kan de verwarming tevens voor vloerkoeling zorgen (*de thermostaten zijn ook geschikt voor vloerkoeling)
- Schermen op de begane grond en aan de voorzijde boven de entree
- Rollluiken op de 1e en 2e verdieping Een volledig onafhankelijke vrijstaande berging voorzien van water en stroomaansluiting
- Buitenom: inclusief tuinmuur, beschoeiing en een vloer voor een veranda (monoliet afgewerkt)
- 2 vorstvrije buitenkranen
- Tuin bereikbaar via zijkant
- Achterzijde voorzien van geluidwerend glas
- Rookmelders gemonteerd

Plattegrond



Begane Grond



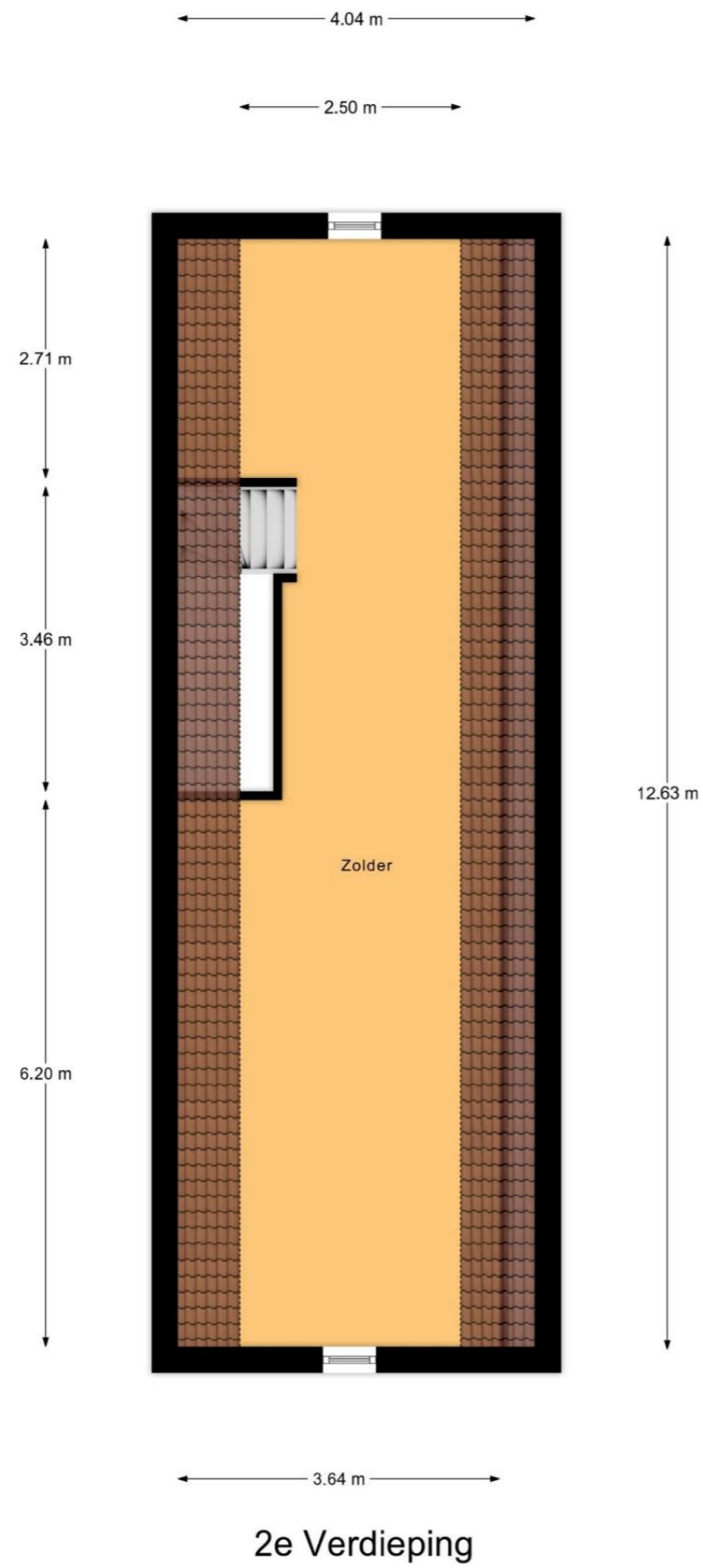
Plattegrond



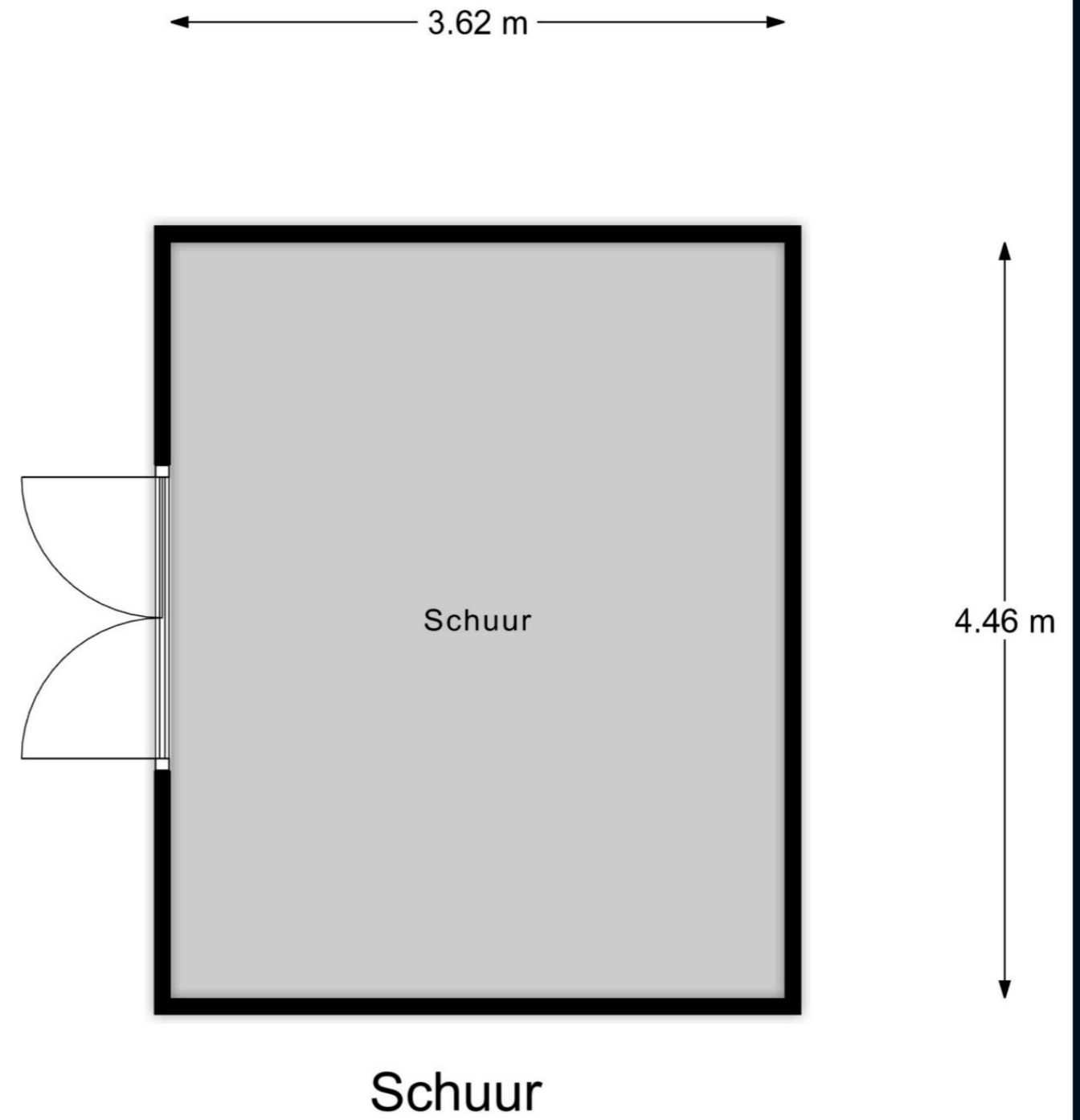
1e Verdieping



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 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 financieringsvoorbekhoud 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 financieringsvoorbekhoud 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 Oudewater

Huisnr. 13

Perceelnr. 7247

Sectie B

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

Marja Scholte

Telefoon: 0627 047 344

E-mail: m.scholte@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

