



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Diemerbroek 28, Papekop

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



Sfeervol rietgedekte woonboerderij met gastenverblijf, schuurruimte (ca. 260m²) en perceel weiland

Op een mooi en vrij plekje gelegen sfeervolle woonboerderij welke in 2019 geheel nieuw is gebouwd. Het geheel is bereikbaar middels een inrit met prachtige leilinden langs de oprit.

Aansluitend treft u een perceel grasland welk ideaal is voor het houden van paarden of andere hobby dieren. De totale grondoppervlakte bedraagt ca. 6.370 m² eigen grond.

Bij binnenkomst in de woning gebeurt u direct de lichte en ruime vertrekken. De woning is zowel aan de binnen als aan de buitenzijde zeer goed gebouwd en onderhouden. Tevens beschikt het over het positieve energielabel A++.

De woning ligt op korte afstand van het pittoreske Oudewater en nabij de uitvalswegen naar oa rijksweg A12 en de aanleg steden Woerden en Gouda. Kortom, rustig en landelijk wonen met veel privacy en schitterend weids uitzicht.





Papekop
Woonplaats



233 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



6
Aantal kamers



2019
Bouwjaar



ca. 6.370m²
Perceeloppervlakte



Situering

De woning is gelegen aan een landelijke buurtweg met vrijstaande huizen en boerderijen, een rustige omgeving.

De gemeente Oudewater is een landelijke en groene gemeente, met als kern het prachtig historisch stadje waar de rivier 'de Hollandse IJssel' dwars doorheen loopt. Er is een relatief hoog voorzieningenniveau, zoals winkels, supermarkten, sportverenigingen en restaurants. Van oudsher is Oudewater bekend van de Heksenwaag en de monumentale binnenstad met ruim 140 rijksmonumenten. Maar ook het buitengebied heeft veel te bieden. Genietend van een oer-Hollands landschap maakt u er de mooiste fiets- en wandeltochten.

Op de fiets bent u in circa een kwartier in het centrum van Oudewater en Woerden (via een binnendoor fietspad) met alle voorzieningen van dien. De woning ligt ook gunstig ten opzichte van de toerit van de A12 waardoor ook de grote steden in de Randstad goed bereikbaar zijn zoals o.a. Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Maar ook het station van Woerden is prima bereikbaar en ligt op ca. 18 minuten fietsen.

Een ideale woning voor wie vrij en landelijk wil wonen en toch op korte afstand van de voorzieningen in de omliggende plaatsen. Door de vrijstaande geïsoleerde schuur is er ook veel opslag voor werk of hobby doeleinden.

Algemeen

De woning is in 2019 geheel nieuw gebouwd met een hoge mate van isolatie en een rieten kap. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing met grotendeels horren. Zowel de gehele begane grondvloer als de verdieping is voorzien van vloerverwarming.

De woning heeft een inhoud van 913 m³ en een woonoppervlakte van ca. 233 m².

Middels een inrit met prachtige leilinden bereikt u het perceel met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. 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.



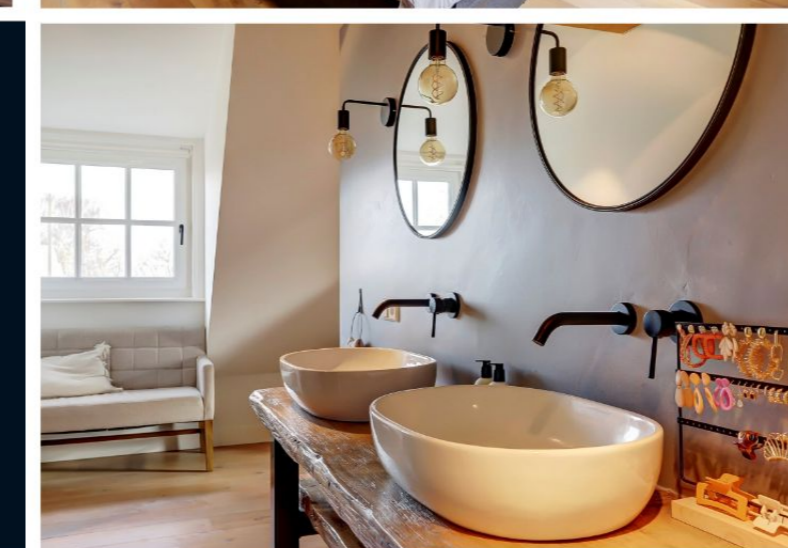
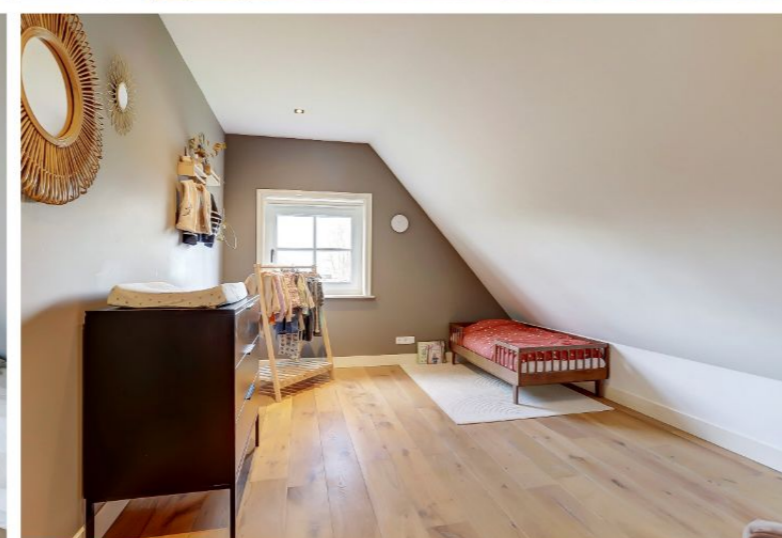
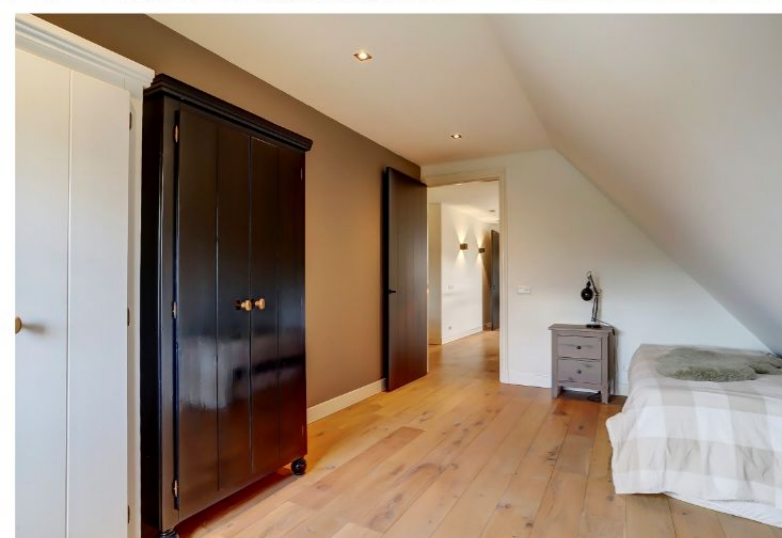


Indeling woonboerderij

Begane grond: entree; de ruime langgerekte hal biedt toegang tot diverse vertrekken waaronder: toilet, kantoor, meterkast, badkamer welke v.v. een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel, woon/ leefkeuken en de fraaie woonkamer. De ruime & lichte woonkeuken is gelegen aan de zijkant van de woning en is van alle gemakken voorzien. De keuken heeft een kookeiland en qua inbouw apparatuur is deze keuken voorzien van o.a. een vaatwasser, koelkast, combi oven-magnetron; bijkeuken met pantry en deur naar de tuin; de woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning, vanwaar het heerlijk vertoeven is, want de lichtinval is uitstekend door de raampartijen rondom. De doorkijkhaard is het pronkstuk van deze ruimte en zorgt voor een sfeervol geheel.

Verwarming vindt plaats middels warmtepomp en / of houtvergasser of elektrisch via spiraal in warmtevat.





Verdieping: de ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze woonlaag; toilet; slaapkamer; de masterbedroom is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kastenwand en beschikt over een badkamer ensuite welke v.v. ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche; er zijn ook nog 2 slaapkamers aan de voorzijde waarvan er 1 toegang geeft tot de bergvliering. Verwarming vindt plaats middels een palletkachel en de badkamer is v.v. vloerverwarming.

2e verdieping: via vlizotrap bereikbare bergvliering.



Hier geniet u van de rust en ruimte die alleen het platteland kan bieden.



Tuin: de privacy volle tuin is ruim en zeer verzorgd aangelegd met achterin een riante serre welke voorzien is van een glazen schuifwand. De ideale plek om gezellig en beschermd te kunnen zitten ook als het weer iets minder is. Aan de achterzijde van het perceel is nog een stuk weiland aanwezig welke bijvoorbeeld geschikt is voor het houden van hobby dieren. Tevens is er op het terrein voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's (15 stuks).
Voormalige hooiberg/gastenverblijf

Op de **begane grond** is een riante berging/schuurruiimte (ca. 66m²) welke v.v. een inrijdeur 3, 50 breed en 2,70 hoog met een dakrand van 5,30 en tevens beschikt over een pantry.

Verdieping, bereikbaar middels een eigen entree welke gesitueerd is aan de achterzijde.

Het gastenverblijf is ca. 75 m² en 200 m³, beschikt over o.a. een inbouwkeuken; 2 slaapkamers; badkamer welke is v.v. een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en witgoed aansluitingen; bergvloering.

Vrijstaande schuur/garage, afmeting ca. 16,50 x 7,60 meter, muurplaat hoogte 3 meter, nokhoogte 7,30 meter, v.v. een toiletruimte, loopdeur en een overheaddeur (5 m. breed en 2,70 m. hoog). De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. Over de gehele ruimte bezolderd. Op het dak zijn 30 zonnepanelen gesitueerd.





**rustig en landelijk
wonen met veel privacy
en weids uitzicht**



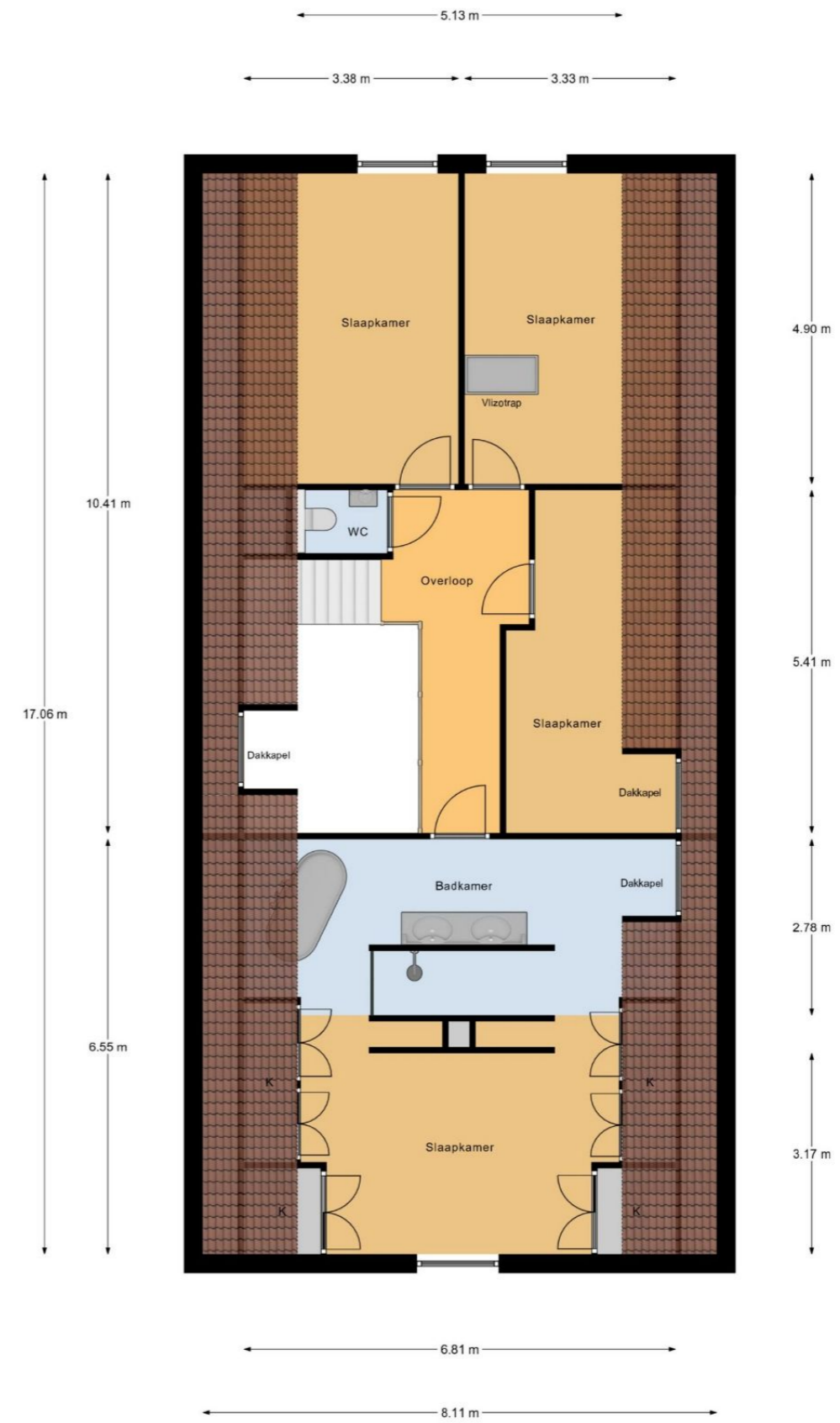
Plattegrond woonboerderij



Begane Grond



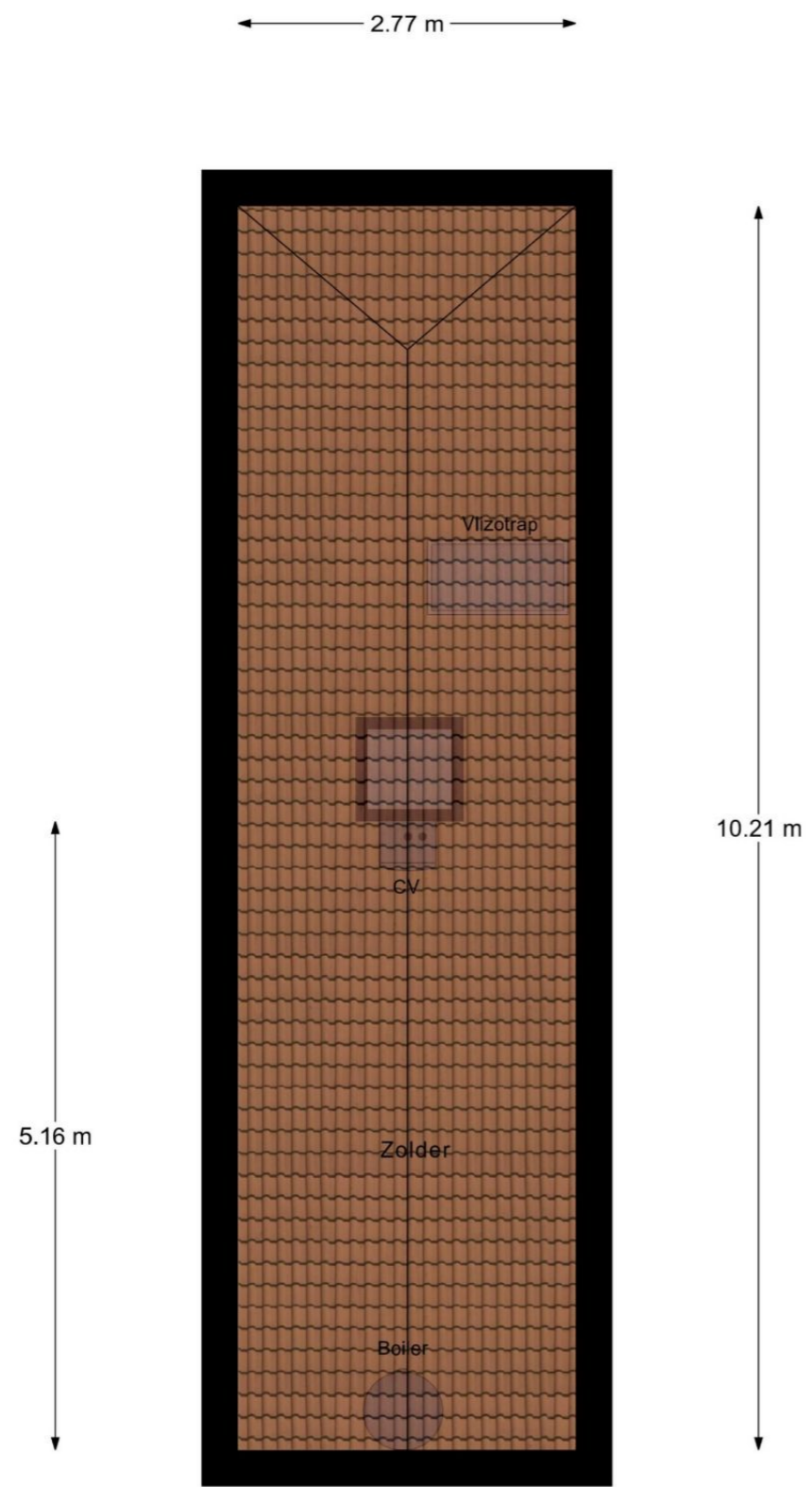
Plattegrond woonboerderij



1e Verdieping



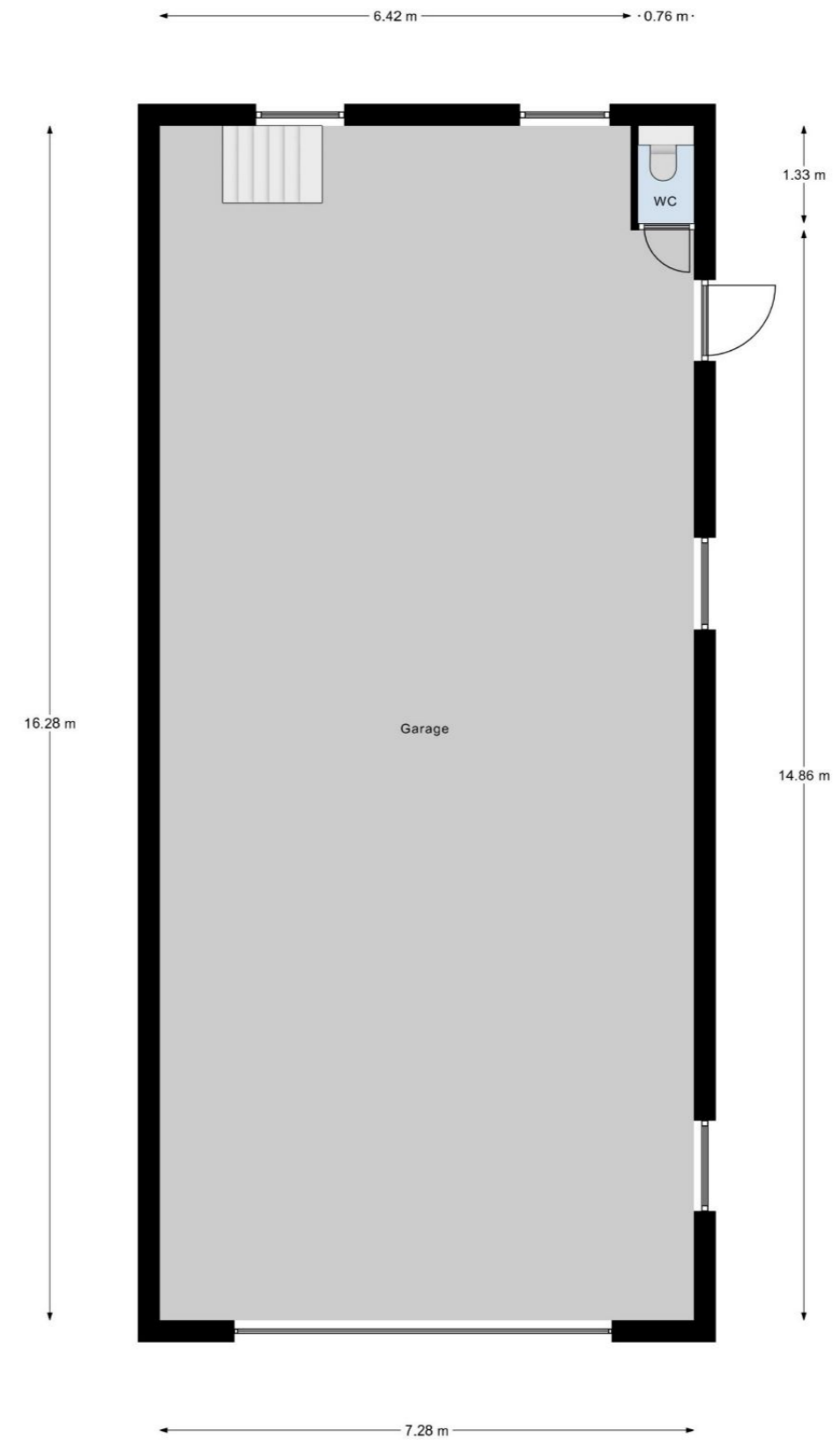
Plattegrond woonboerderij



2e Verdieping



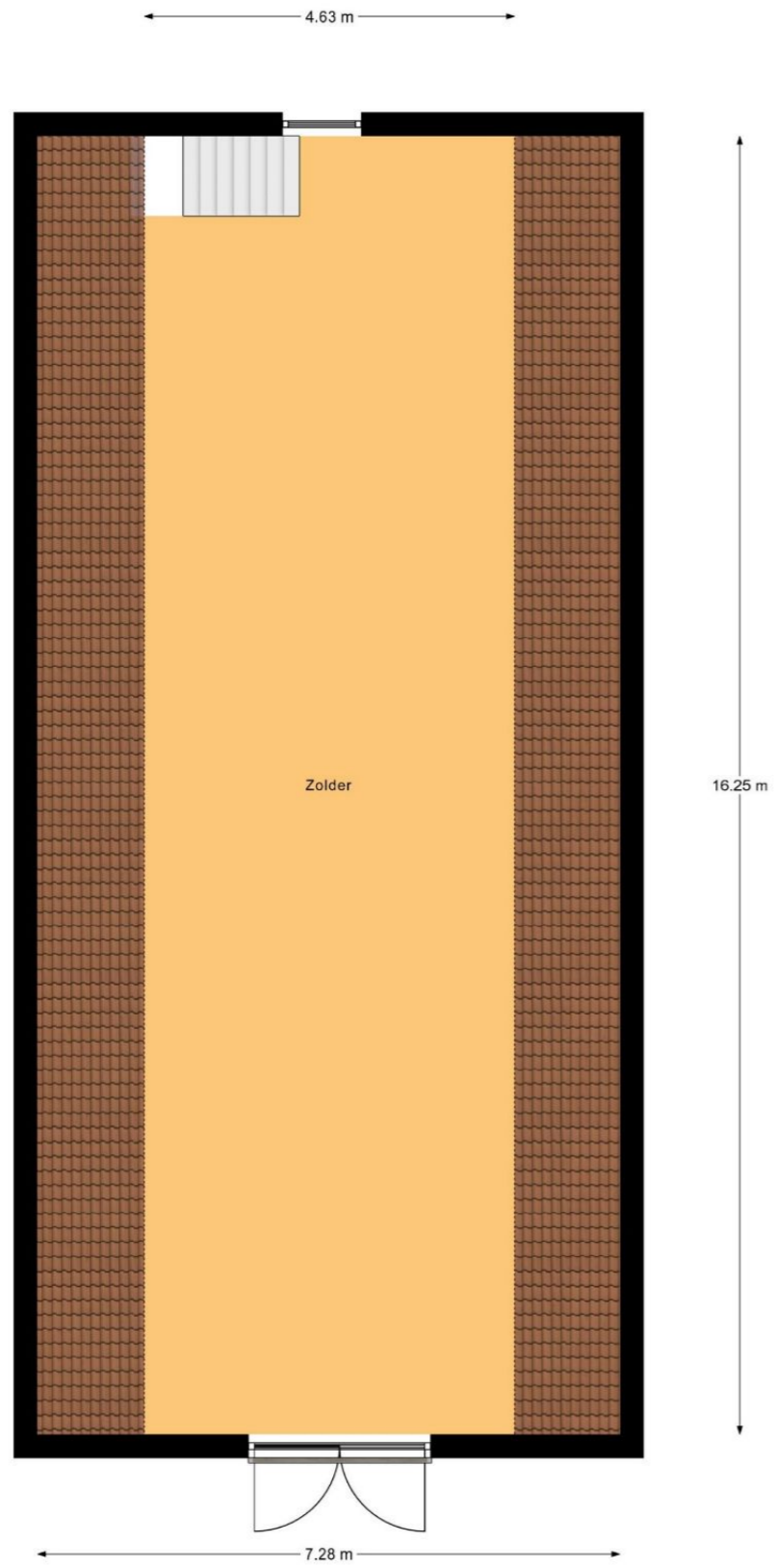
Plattegrond garage



Garage Begane Grond



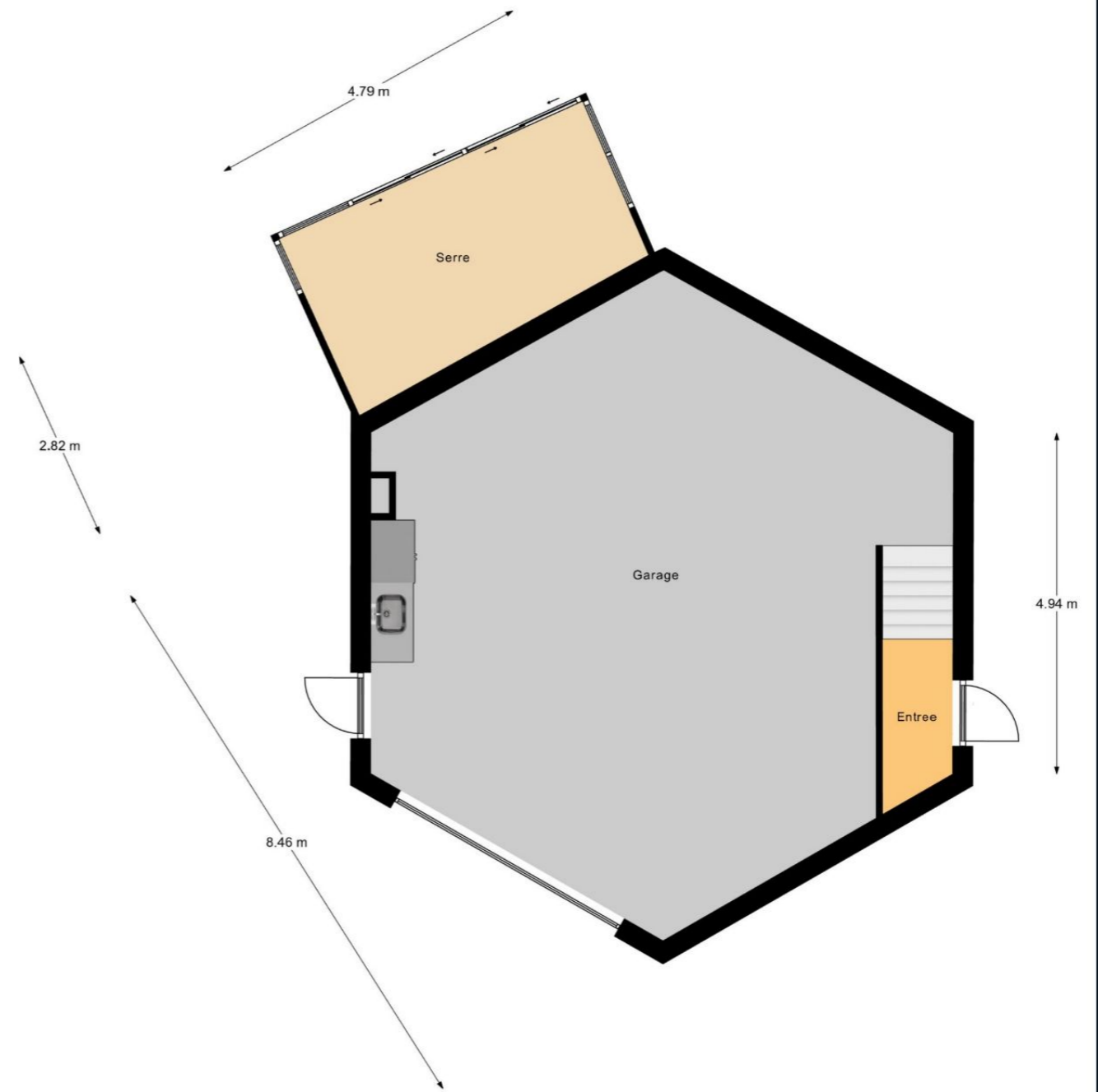
Plattegrond garage



Garage Zolder



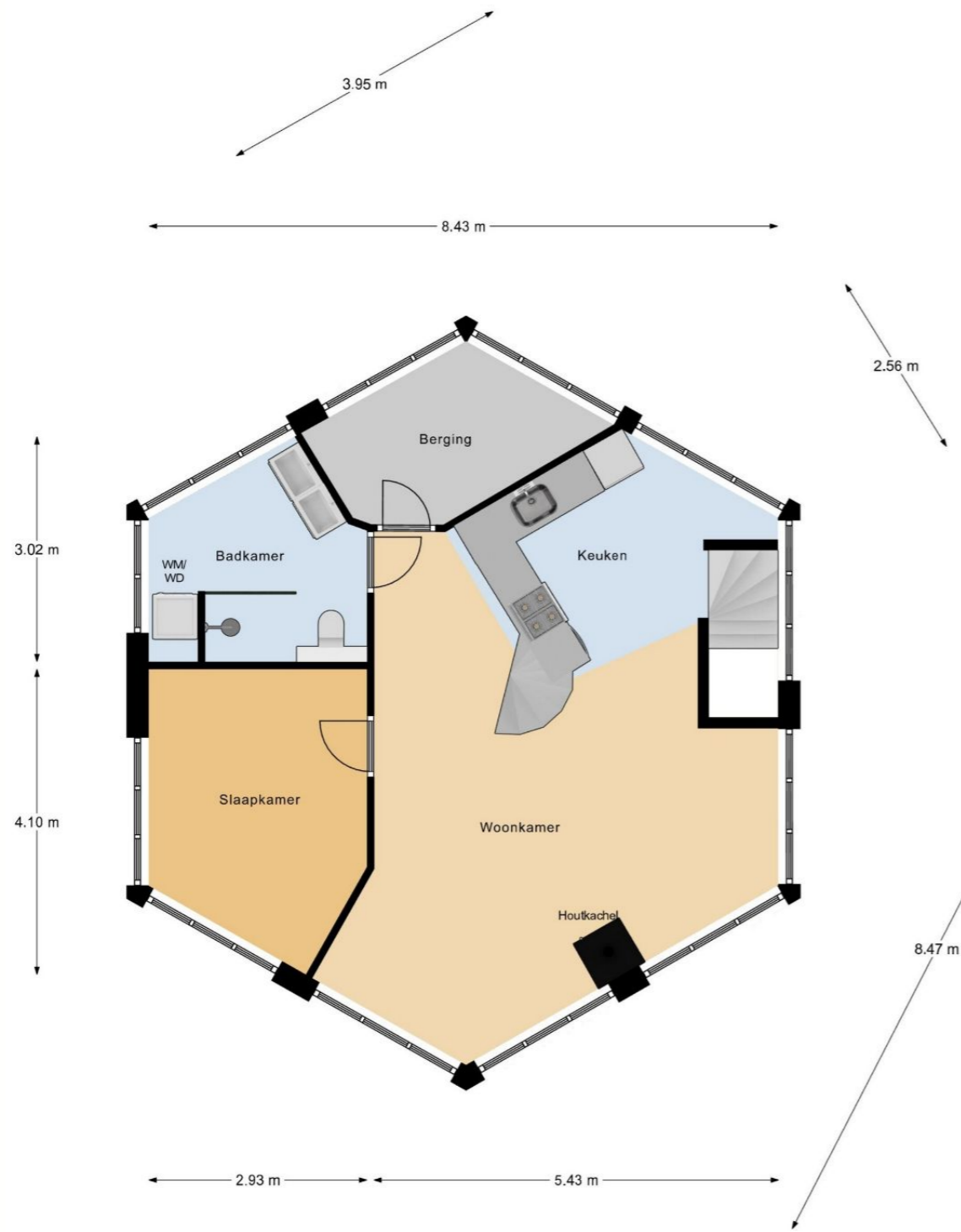
Plattegrond hooiberg



Bijgebouw Begane Grond

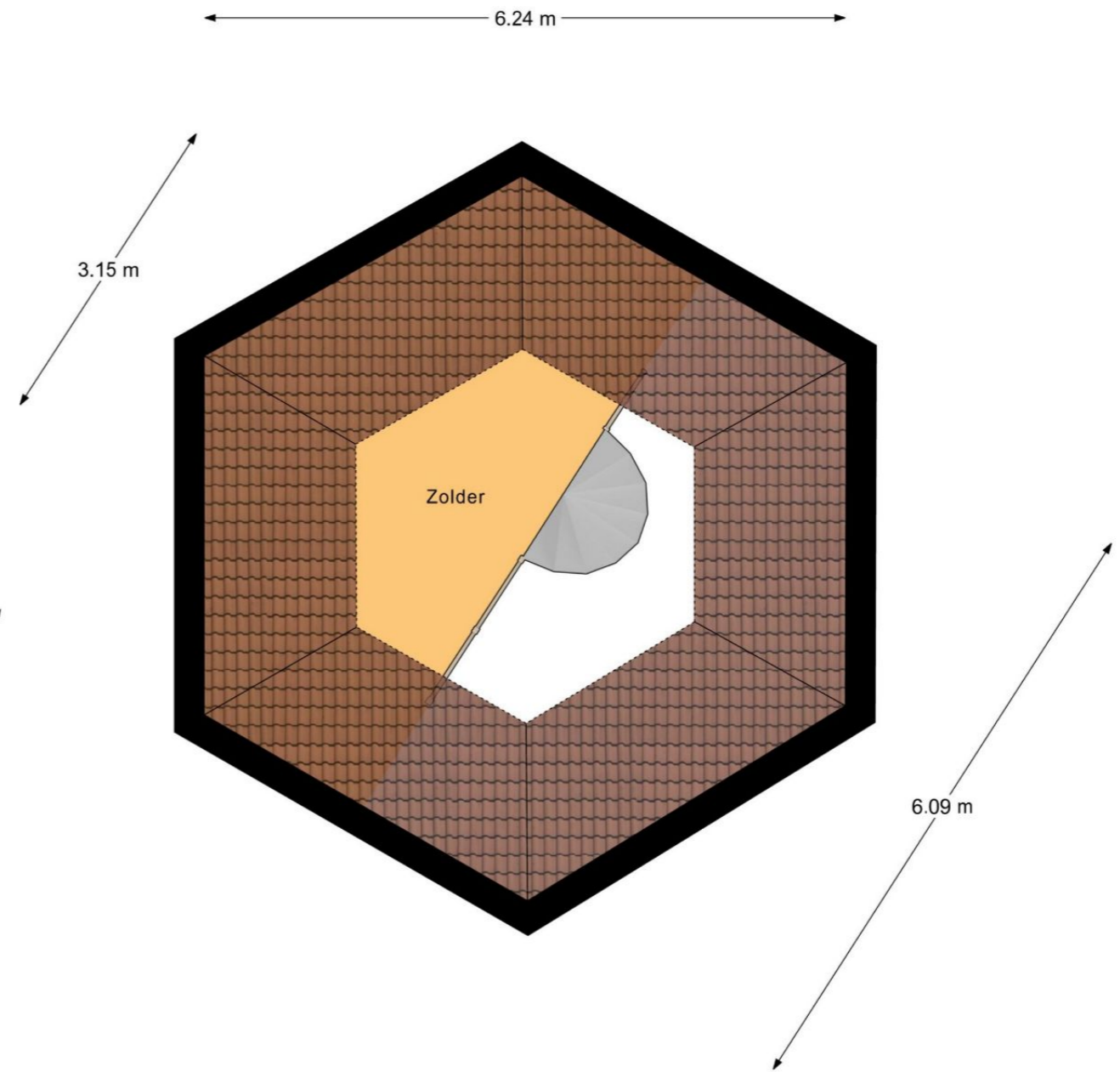


Plattegrond gastenverblijf



Bijgebouw 1e Verdieping

Plattegrond gastenverblijf



Bijgebouw Zolder

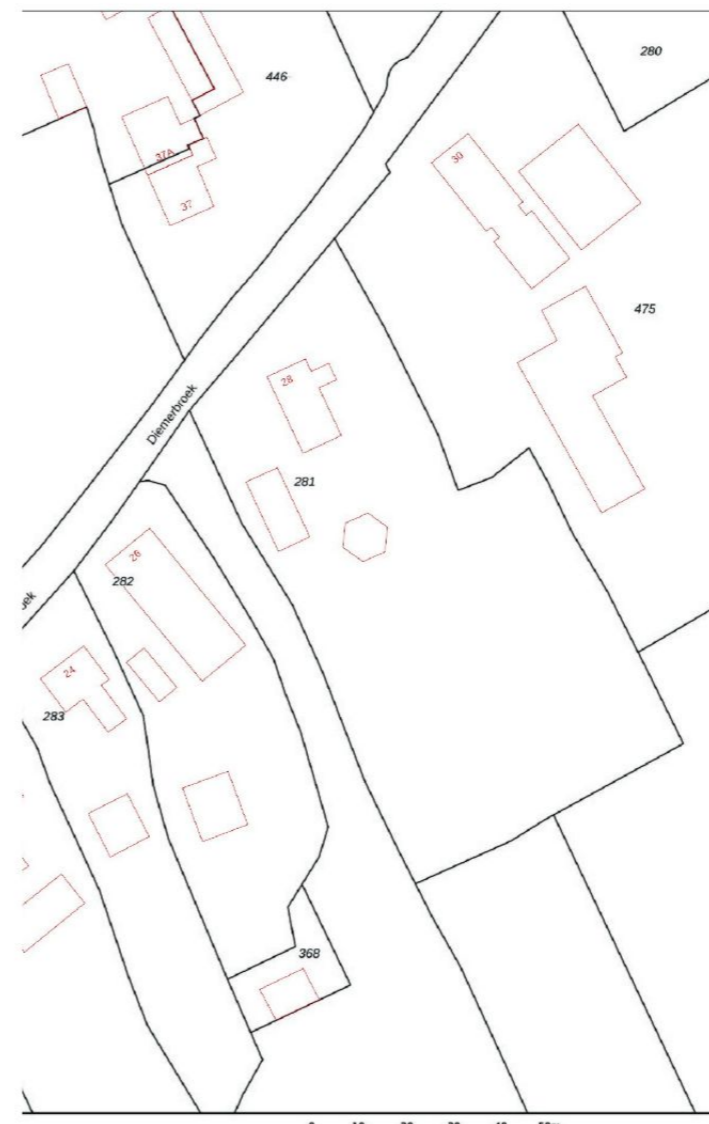
Sfeervol rietgedekte woonboerderij met
gastenverblijf, schuurruimte
en perceel weiland.





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 financieringsvoorbepaald 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 financieringsvoorbepaald 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 Papekop

Huisnr. 28

Perceelnr. 281

Sectie C

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

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@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

