



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Beijerscheweg 28, Stolwijk

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



Vrijstaand woonhuis met grote schuur tussen Stolwijk en Gouda

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met fantastische ruime schuur is gesitueerd aan een rustige landelijke weg tussen Stolwijk en Gouda. Zowel in de tuin als vanuit de woning heeft u een weids uitzicht over het oer-Hollandse polderlandschap met weilanden en sloten. De riante schuur in combinatie met het perceeltje grasland maakt het geheel compleet. De woning is omgeven door een heerlijke tuin welke volop privacy biedt. Zowel in de tuin als vanuit de woning heeft u een weids uitzicht over het oer-Hollandse polderlandschap met weilanden en sloten. De totale grondoppervlakte van het perceel is 2.900 m². Het betreft hier een vrij breed perceel met een ruime oprit voor meerdere auto's. Kortom: vrij wonen aan de rand van het dorp maar ook centraal in de Randstad, op korte afstand van de steden Gouda en Rotterdam.





Stolwijk
Woonplaats



192m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



4
Aantal kamers



1960
Bouwjaar



Perceeloppervlakte
2.900 m²



SITUERING

Hier woont u aan de rustige kant van de Beijerscheweg, waar alleen bestemmingsverkeer rijdt. Dat maakt deze locatie tot een hele fijne woonplek.

Stolwijk is een middelgroot plattelandsdorp met een gezellige kern waar u bijvoorbeeld winkels voor de dagelijkse levensbehoeften aantreft, een tweetal basisscholen en openbaar vervoer voorzieningen naar o.a. Gouda en Rotterdam. In Gouda treft u natuurlijk uitstekende winkelvoorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs en goede openbaar vervoer voorzieningen waaronder 2 NS-stations. Verder zijn uitvalswegen richting Gouda, Krimpen aan den IJssel, Schoonhoven en de A20 bijvoorbeeld op korte afstand gelegen.

ALGEMEEN

De woning is van origine omstreeks 1960 gebouwd en met name in 1981 aanzienlijk vergroot. De laatste modernisering is van 2015. Toen is bijvoorbeeld gedeeltelijk vloerverwarming aangelegd, deels ook HR++ glas geplaatst, de nieuwe keuken en badkamer gerealiseerd en in 2018 zijn er nog 16 zonnepanelen aangebracht (op het dak van de schuur), is de spouw geïsoleerd en is er vloerisolatie aangebracht. Mede hierdoor heeft de woning energielabel C.

De inhoud van de woning is ca. 714m³, de woonoppervlakte van ca. 192m².

Rondom de woning treft u verder een heerlijke landelijke tuin met veel privacy en schitterend weids uitzicht. Via een inrit met sierhekwerk bereikt u het perceel wat deels voorzien is van gronderf en deels bestraat met zoals gezegd ruime parkeergelegenheid.





INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit hier leidt de gang naar verschillende ruimtes, waaronder de keuken, bijkeuken, garderobe en de woonkamer. Zeker de begane grond kenmerkt zich door veel lichtinval, waardoor er sprake is van een aangename sfeer in de woning. Aan de rechterzijde van het huis treft u de ruime woonkamer welke zoals gezegd fantastisch licht is door de grote raampartijen rondom. De moderne houtkachel (blijft achter) maakt het nog meer sfeervol.

Vanuit de woonkamer is er een fantastisch uitzicht over de landerijen. De openslaande deuren geven u toegang tot de tuin rondom het huis. Aan de linkerkzijde van de woning treft u de riante en moderne keuken uit 2015. Deze beschikt over een terrazzo keukenblad en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Stoves gasfornuis met 5 kookzones en 3 ovens, afzuigkap, Smeg vaatwasser, koel-vriescombinatie en nog een aparte Steel oven; bijkeuken met garderobe en loopdeur naar de tuin.

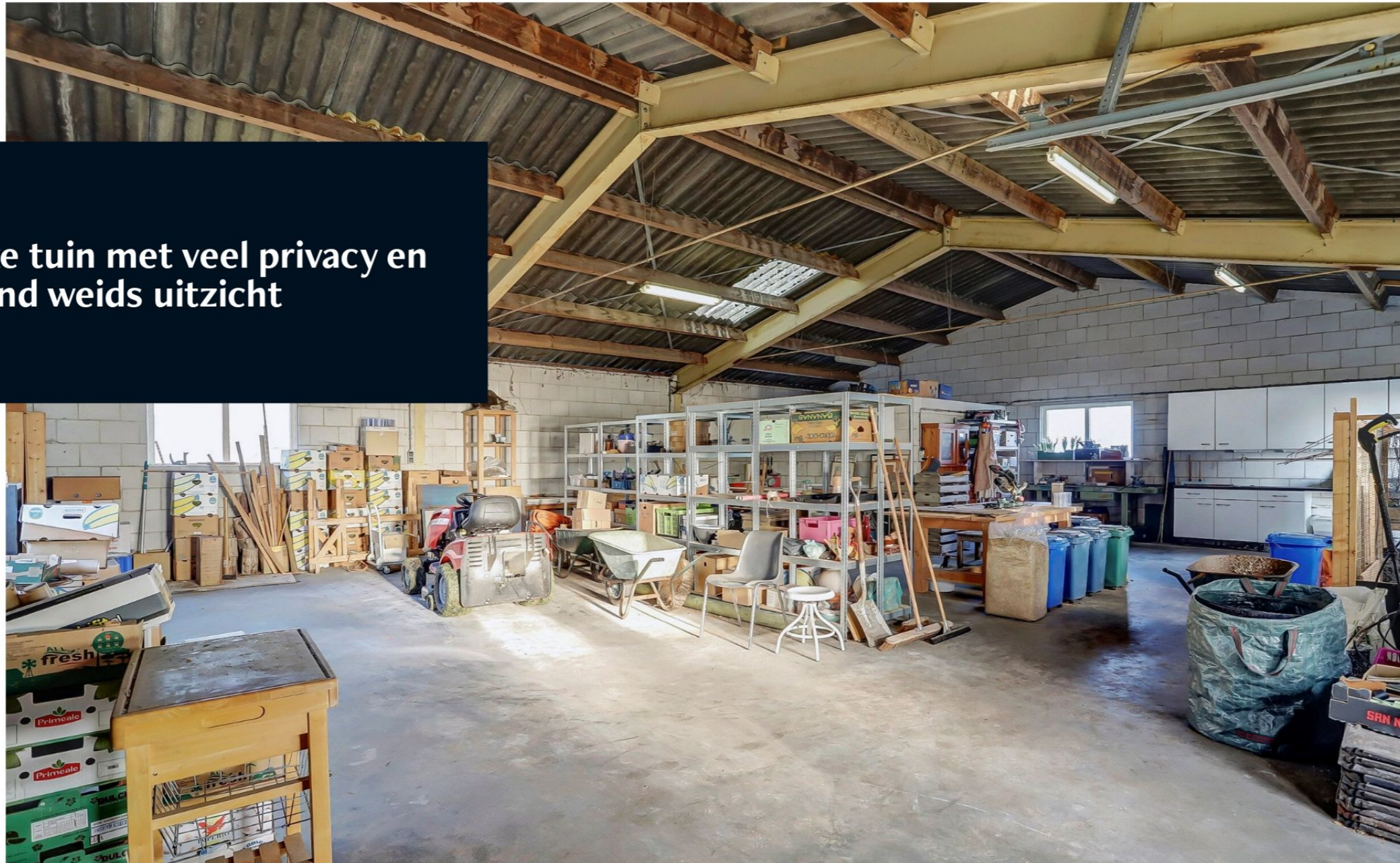


Verdieping: op deze verdieping bevinden zich een ruime en lichte overloop (met dakkapel), een badkamer en twee ruime slaapkamers, waarvan één met werkkamer en suite. De eigentijdse badkamer is volledig betegeld en biedt een bad, douche, toilet, handdoekenradiator, en een wastafel met meubel.

Bergzolder: bereikbaar middels een vlizo trap.



Heerlijke landelijke tuin met veel privacy en schitterend weids uitzicht



Tuin: fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met een oase aan groen wat u volop privacy biedt. Rondom de woning zijn meerdere terrassen zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te zitten. Aan de achterzijde van het perceel is een groot gazon met diverse fruitbomen. Omringd door groen geniet je hier elke dag van de uitgestrekte vergezichten en de rust van het polderleven. Dit is de ideale plek om te recreëren en bijvoorbeeld je eigen groente en fruit te verbouwen. Langs de weg staat een fraai sierhekwerk.

Schuur, afmeting van ca. 13,45 x 10,89 meter, gebouwd van steen (met spouw) en een golfplaten dak, ondersteund door stalen spanten met een vrije overspanning. Voorzien van een elektrische roldeur en een loopdeur. In de schuur is niet alleen volop ruimte voor uw voertuigen, maar is ook uitstekend geschikt als werkplaats of opslagruimte. Het dak is voorzien van 16 zonnepanelen. Verder is een inpanidige separate berging aanwezig

Tuinhuis 1 afmeting ca. 2.62 m x 2.62 m, gebouwd van hout en is op dit moment in gebruik als dierenverblijf.

Tuinhuis 2 afmeting ca. 2.65 m x 1.69 m, gebouwd van hout met een pannendak.



Plattegrond



Begane Grond



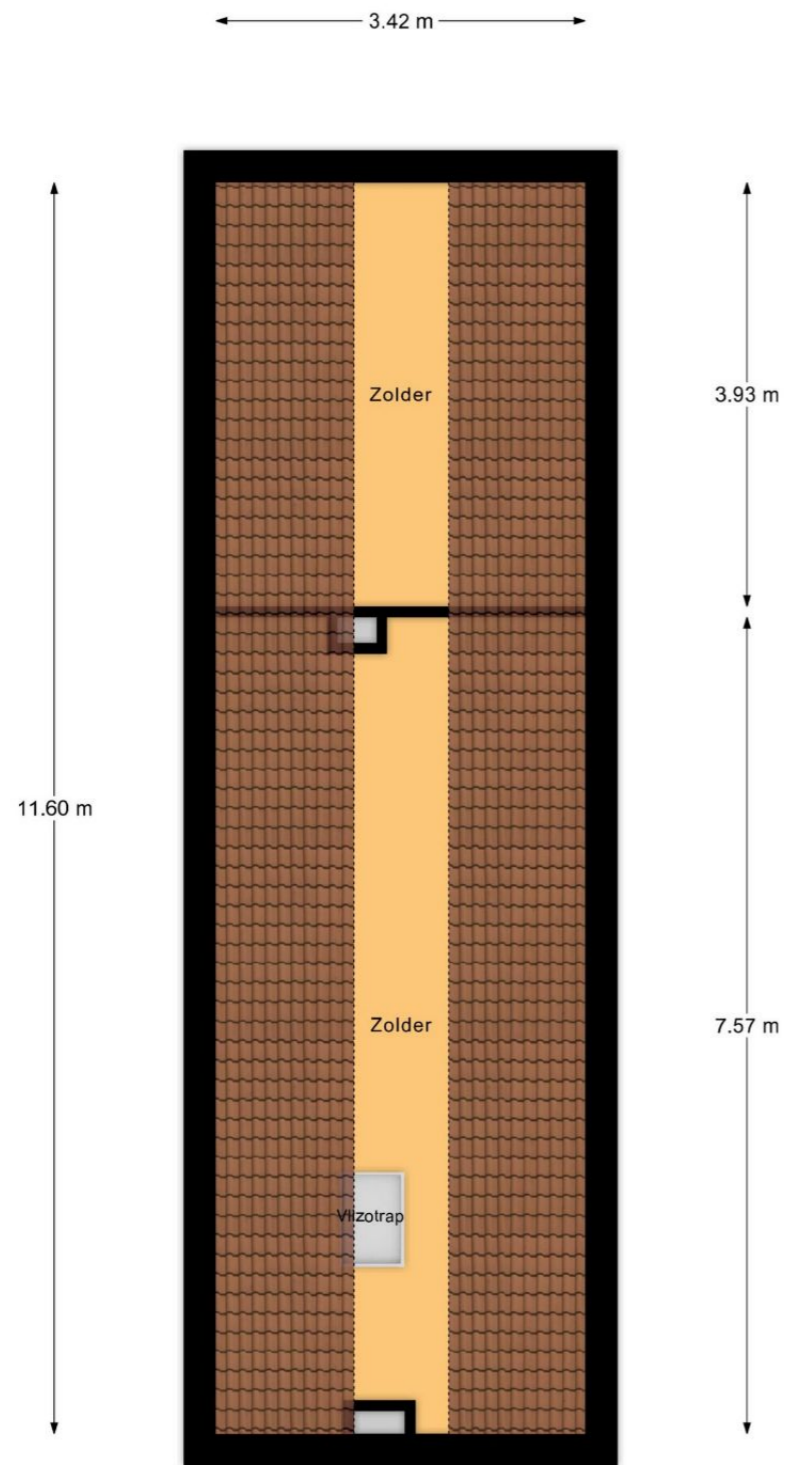
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond

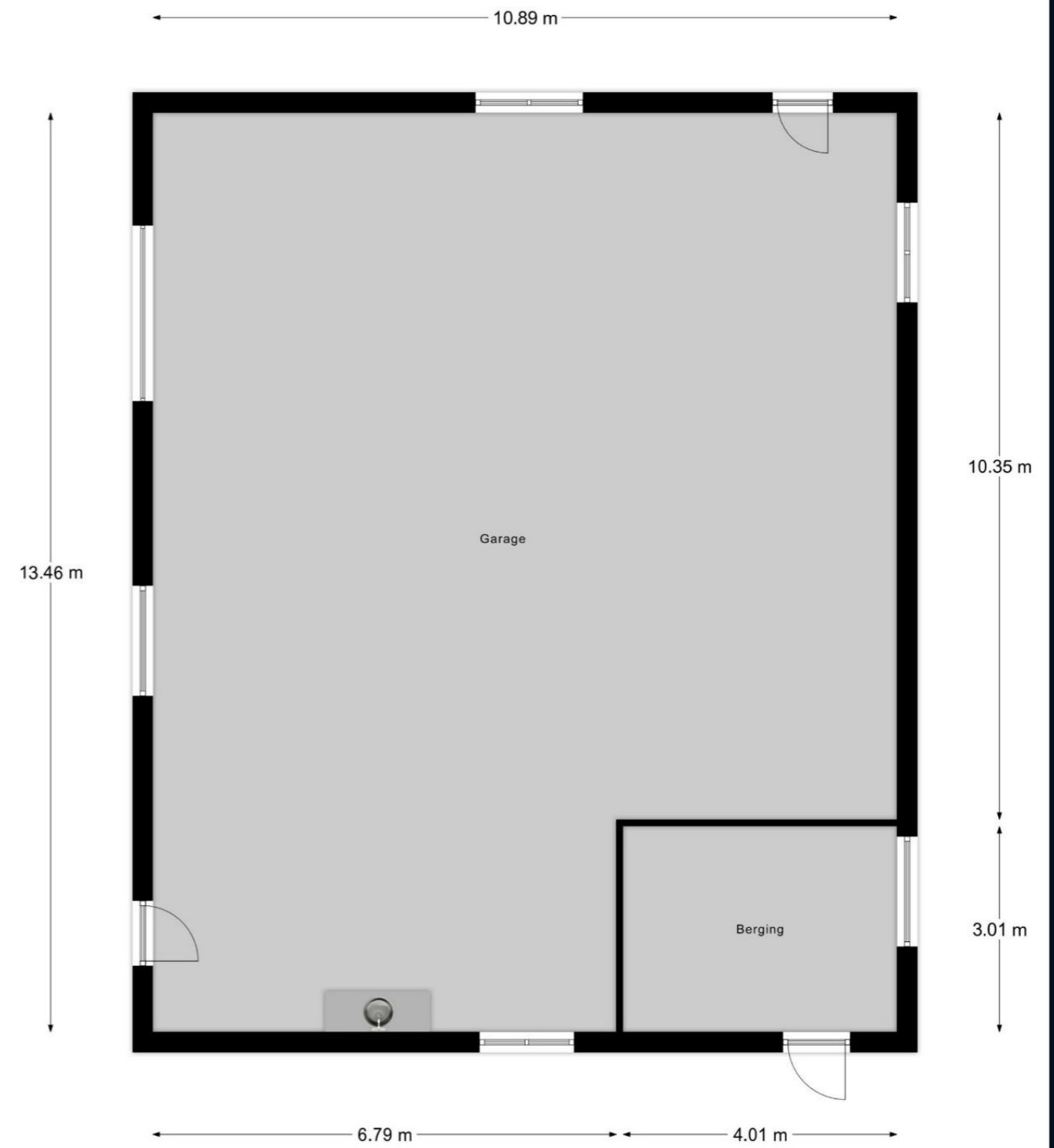


0.88 m

Zolder



Plattegrond

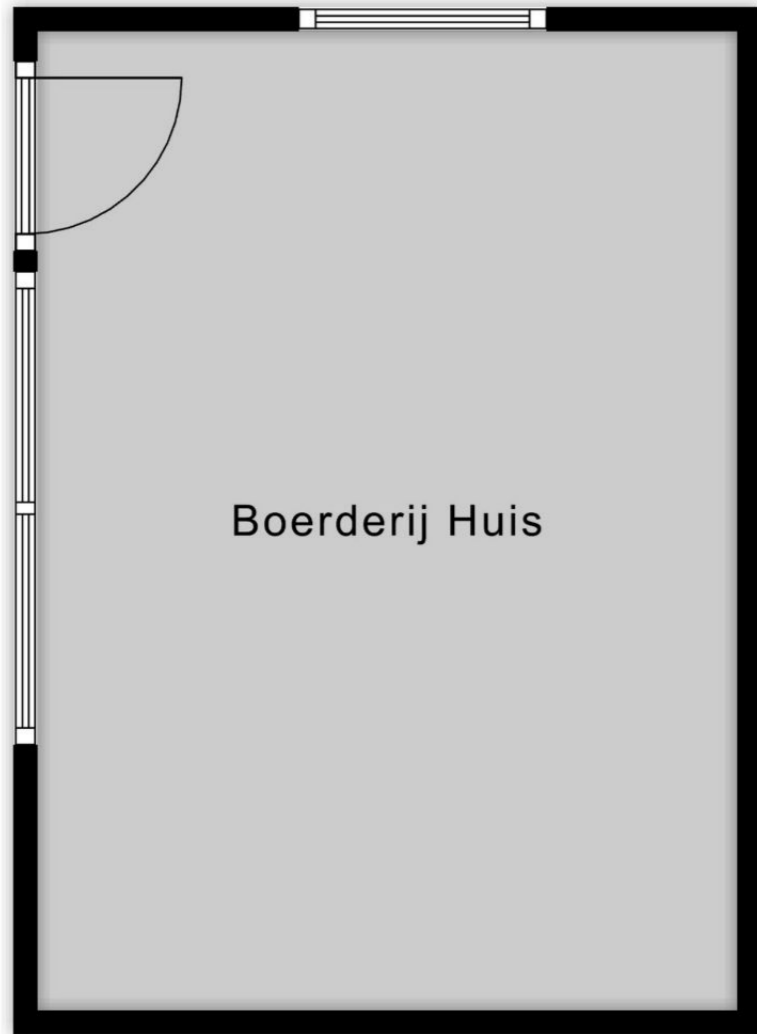


Garage



Plattegrond

← 2.91 m →



Boerderij Huis

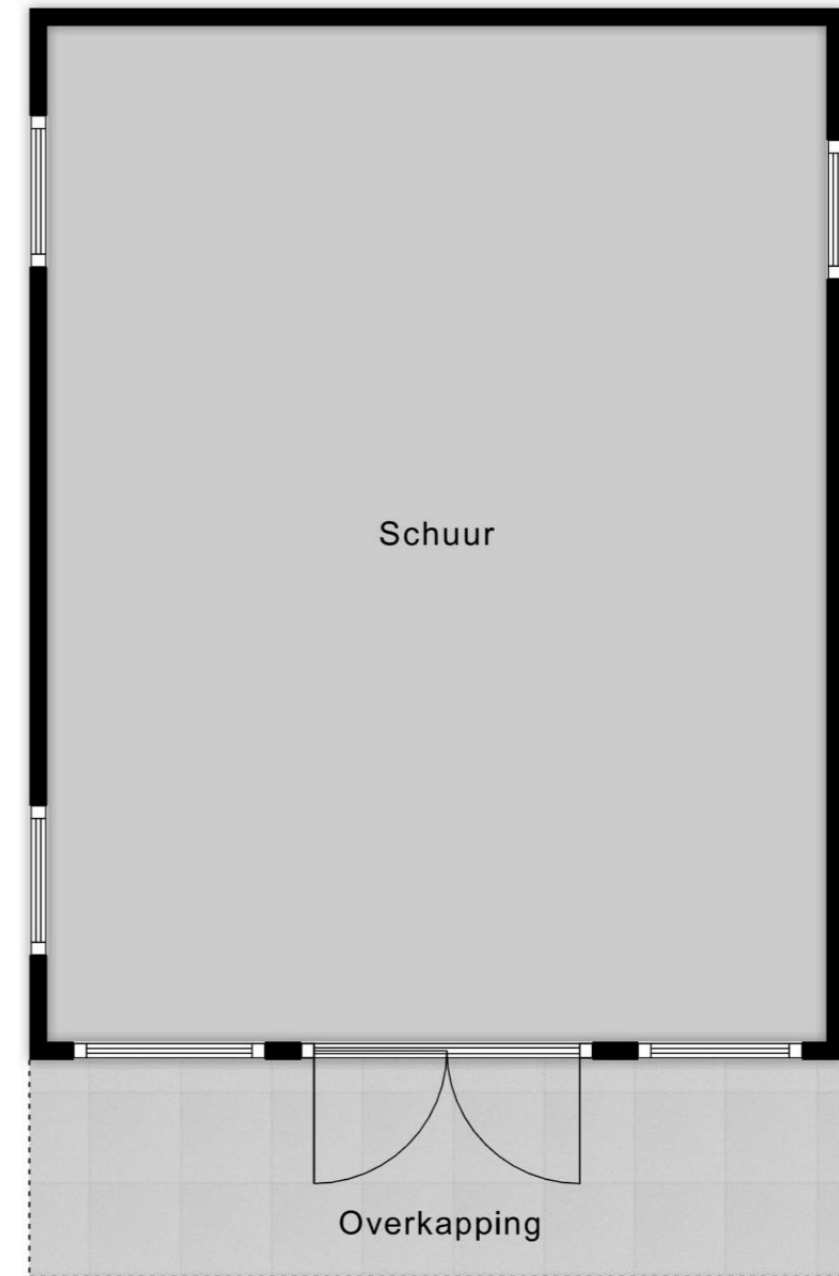
Boerderij Huis



Plattegrond

← 4.28 m →

↑ 5.58 m
↓ 1.19 m



Schuur

Overkapping

Schuur



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.
4. 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.
5. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
6. 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.
7. 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'.
8. 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'.
9. 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'.
10. 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 Stolwijk
Huisnummer 28
Perceelnr. 3155
Sectie A

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

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@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

