



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Zuidbroek 159, Bergambacht

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



Een unieke kans om riant en vrijstaand te wonen met mogelijkheden voor eigen paarden en/of hobbyvee aan huis in het schitterende polderlandschap van de Krimpenerwaard

Deze riant vrijstaande en verrassend duurzame woning biedt aan meerdere kanten vrij uitzicht over de polder in het buitengebied van Bergambacht. Met een woonoppervlakte van ca. 195 m² beschikt de woning over een grote en lichte woonkamer en keuken, 4 royale slaapkamers en een inpandige garage. Met een energielabel A en 16 zonnepanelen biedt deze woning duurzaam en comfortabel woongenot.

De woning wordt omgeven door een prachtige, landelijke tuin in een oase aan groen. Door de situering aan de sloot en de vele ramen kunt u elke dag genieten van licht, groen en de weerspiegeling van het water. Bij de woning op het perceel staat een mooie ruime paardenstal/schuur met 2 stallen (en mogelijkheid tot 3 stallen), 2 garageplekken en een bovenverdieping. Ideaal voor het houden van paarden en/of hobbyvee. Uiteraard is deze schuur ook voor andere doeleinden geschikt. Samen met twee prachtige, uitgestrekte percelen grasland met natuurvriendelijke oever is de totale kavelpoppervlakte maar liefst ca. 12.095 m².

Hier woont u op een hele fijne plek, waar u iedere dag weer kunt genieten van de rust en de ruimte, terwijl alle benodigde voorzieningen in de omgeving aanwezig zijn. Kortom, duurzaam, comfortabel wonen op een prachtige plek!





Bergambacht
Woonplaats



195 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



1999
Bouwjaar



ca. 12.095 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Het geheel is gelegen aan de Zuidbroek, midden in het weidse polderlandschap tussen Bergambacht en Berkenwoude. Hier woont u midden in de natuur, met de dorpskern van Bergambacht in de omgeving voor de dagelijkse behoeften. In Bergambacht treft u goede winkelveorzieningen, basisscholen en er zijn openbaar vervoer voorzieningen (o.a. richting Rotterdam en Utrecht). Bergambacht kent ook een actief sport- en verenigingsleven.

In de directe omgeving zijn veel recreatiemogelijkheden, zoals wandel-, fiets- en kanoroutes door de prachtige Krimpenerwaard.

Bent u op zoek naar meer voorzieningen, dan zit u op korte afstand van plaatsen zoals Schoonhoven, Gouda en Krimpen aan den IJssel en ook Rotterdam is goed bereikbaar. Kortom, een mooie, centrale plek in het buitengebied.



ALGEMEEN

De woning uit 1999, is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannen dak en betonnen vloeren. In 2014 is de woning uitgebouwd, wat heeft gezorgd voor een royale, lichte woonkamer en extra (slaap)kamers. De woning is volledig geïsoleerd tijdens de bouw, wat niet alleen het comfort verhoogt, maar ook de energieprestaties optimaliseert. Verder is de woning uitgerust met 16 zonnepanelen en een zonneboiler. In de keuken is vloerverwarming aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met plaats voor 1 auto.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 195 m² en een inhoud van ca. 820 m³. Met het energielabel A woont u hier in een woning die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan.

Aan zowel de voor- als achterzijde van de woning treft u een heerlijke, landelijke tuin met vrij uitzicht en veel privacy. Dat geldt ook voor de zijkant, waar u op het vlonderterras tot in de avond kunt genieten van de zon en het uitzicht. De woning staat op een riant perceel van maar liefst ca. 12.095 m², met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast vindt u op het terrein de genoemde stal, een tuinhuis, een gastank voor propaangas en een oplaadpunt geschikt voor 2 elektrische auto's.





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 de hal loopt u door naar de royale, uitgebouwde woonkamer met sfeervolle open haard. Dankzij de vele raampartijen, waaronder een schuifpui aan de achterzijde, geniet u hier niet alleen van het prachtige uitzicht, maar ook van veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning.

Aan de voorzijde van de woning vindt u de gezellige woonkeuken, ingericht met een keuken in hoekopstelling, voorzien van een 5-pits inductie kookplaat, vaatwasser en 1,5 spoelbak. In een separate kastenwand bevinden zich nog een elektrische oven en magnetron. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken/provisieruimte te bereiken.

Via de hal is tevens ook de inpandige garage te bereiken, die zich in de zijbeuk van de woning bevindt. De garage is uitgerust met een elektrische deur en biedt ruimte voor één auto. Daarnaast is de garage voorzien van water, elektriciteit en aansluitingen voor witgoed.





INDELING

Verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer, 4 riante slaapkamers en een ruime inloopkast (mogelijkheid tot het creëren van een 5e slaapkamer).
De nette badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet en (handdoeken)radiator.
De CV-ketel en zonneboiler bevinden zich in de slaapkamer boven de zijbeuk.

Bergzolder: Bereikbaar via twee afzonderlijke vlizotrappen: één in het oorspronkelijke gedeelte van de woning en één in de aanbouw.



Fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met een oase aan groen wat u volop privacy biedt!



Tuin: Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met een oase aan groen wat u volop privacy biedt. In de tuin staan diverse fruitbomen, die u 's zomers trakteren op heerlijk vers fruit. Rondom de woning zijn meerdere terrassen zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te vertoeven. Achter en naast de woning bevinden zich tevens twee prachtige percelen grasland met een natuurvriendelijke oever. Het perceel naast de woning is ontsloten op de Zuidbroek en beschikt over een zandbak (voor paarden). Omringd door groen geniet u hier elke dag van de uitgestrekte vergezichten en het polderleven.

Tuinhuis/bergschuur: Ca. 12 m², gebouwd van hout met een bitumen dak. Het praktische tuinhuis/bergschuur beschikt over elektriciteit en biedt volop opslagruimte voor uw fietsen en (tuin)gereedschap.

Schuur/paardenstal: Ca. 90 m², gebouwd van hout op een stenen voet en voorzien van een pannendak. De schuur is traditioneel gebouwd op een onderheide betonnen plaat, geïsoleerd en uitgerust met dubbelglas. Binnen bevinden zich 2 paardenstallen en een opbergruimte, die desgewenst kan worden omgebouwd tot een 3e stal. In het achterste deel van de schuur is een ruime ruimte aanwezig, geschikt voor het stallen van 2 auto's. Deze ruimte leent zich daarnaast uitstekend als werkplaats of opslagruimte voor tuinmachines. Tevens is hier een toiletruimte gerealiseerd. De schuur is volledig bezolderd, wat zorgt voor extra opslagmogelijkheden.



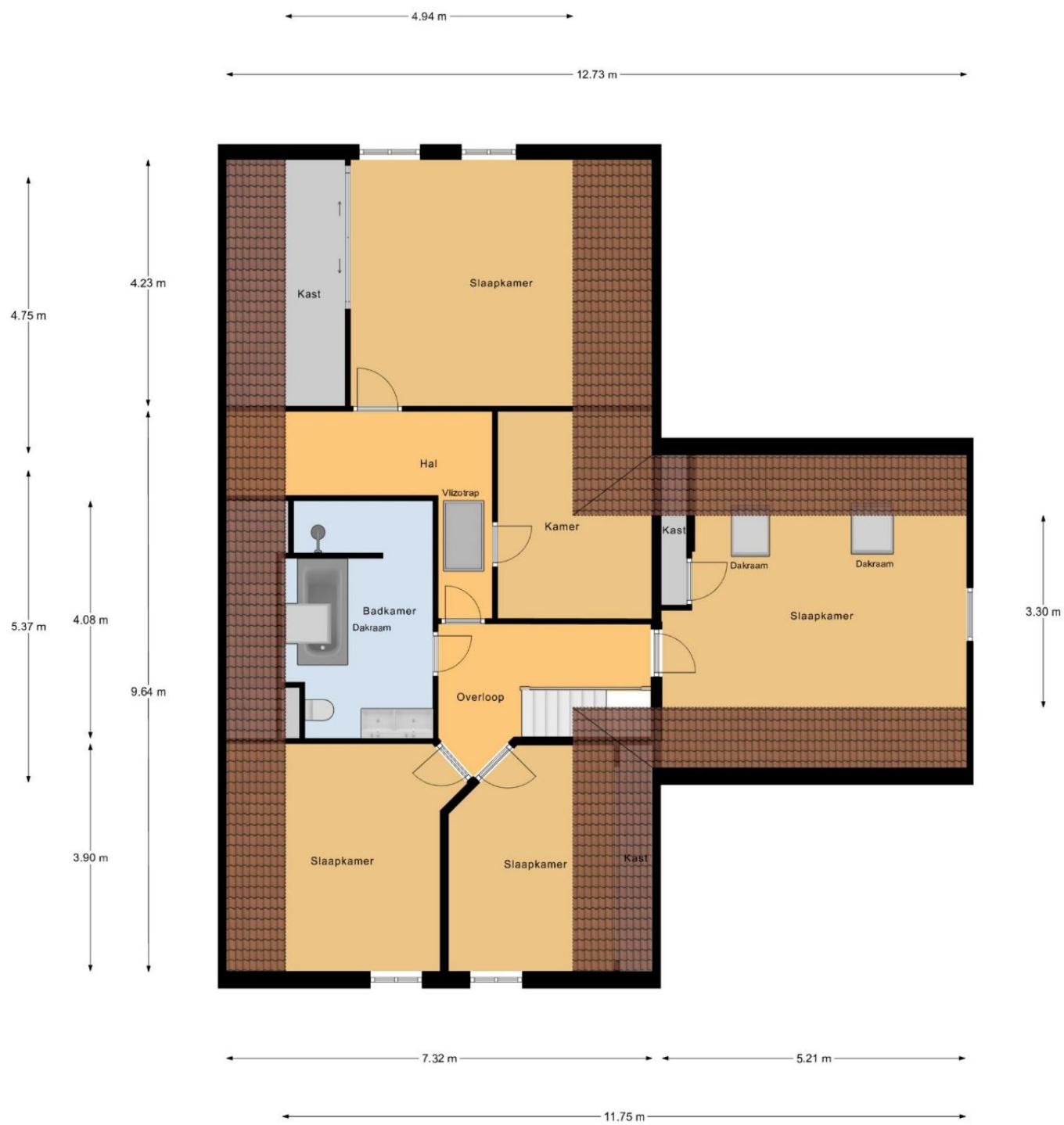
Plattegrond



Begane Grond



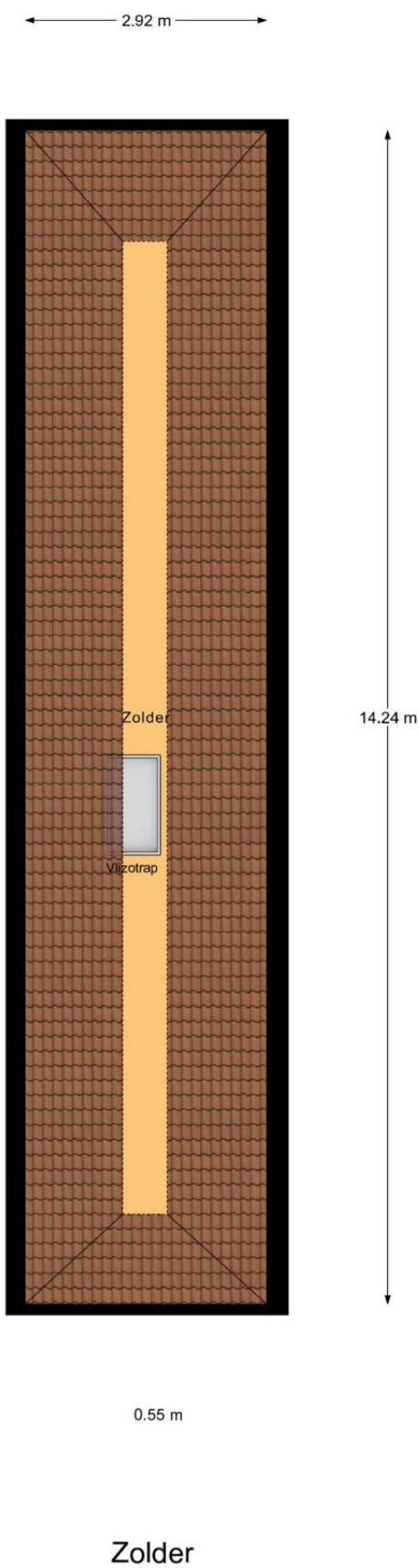
Plattegrond



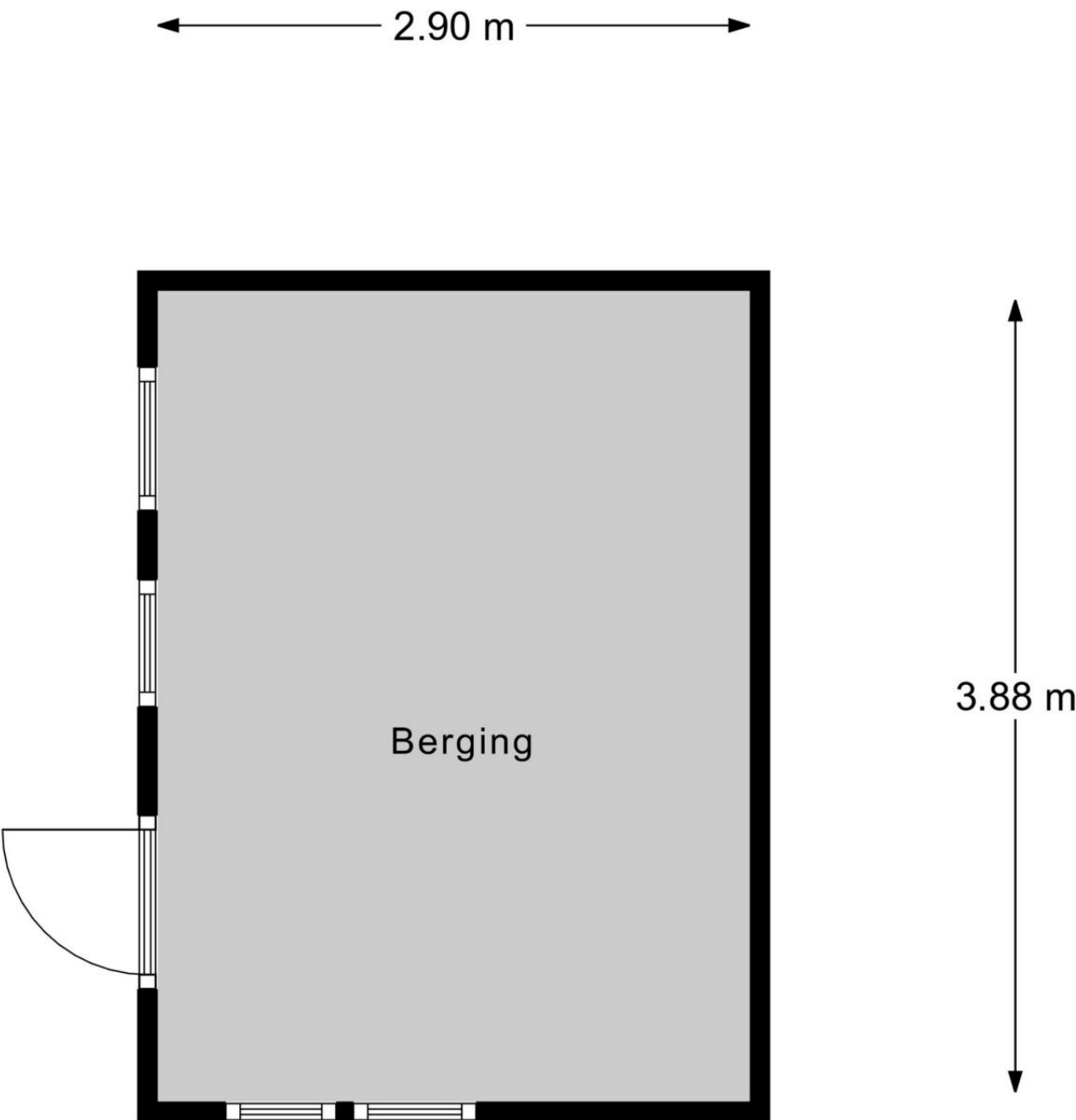
1e Verdieping



Plattegrond



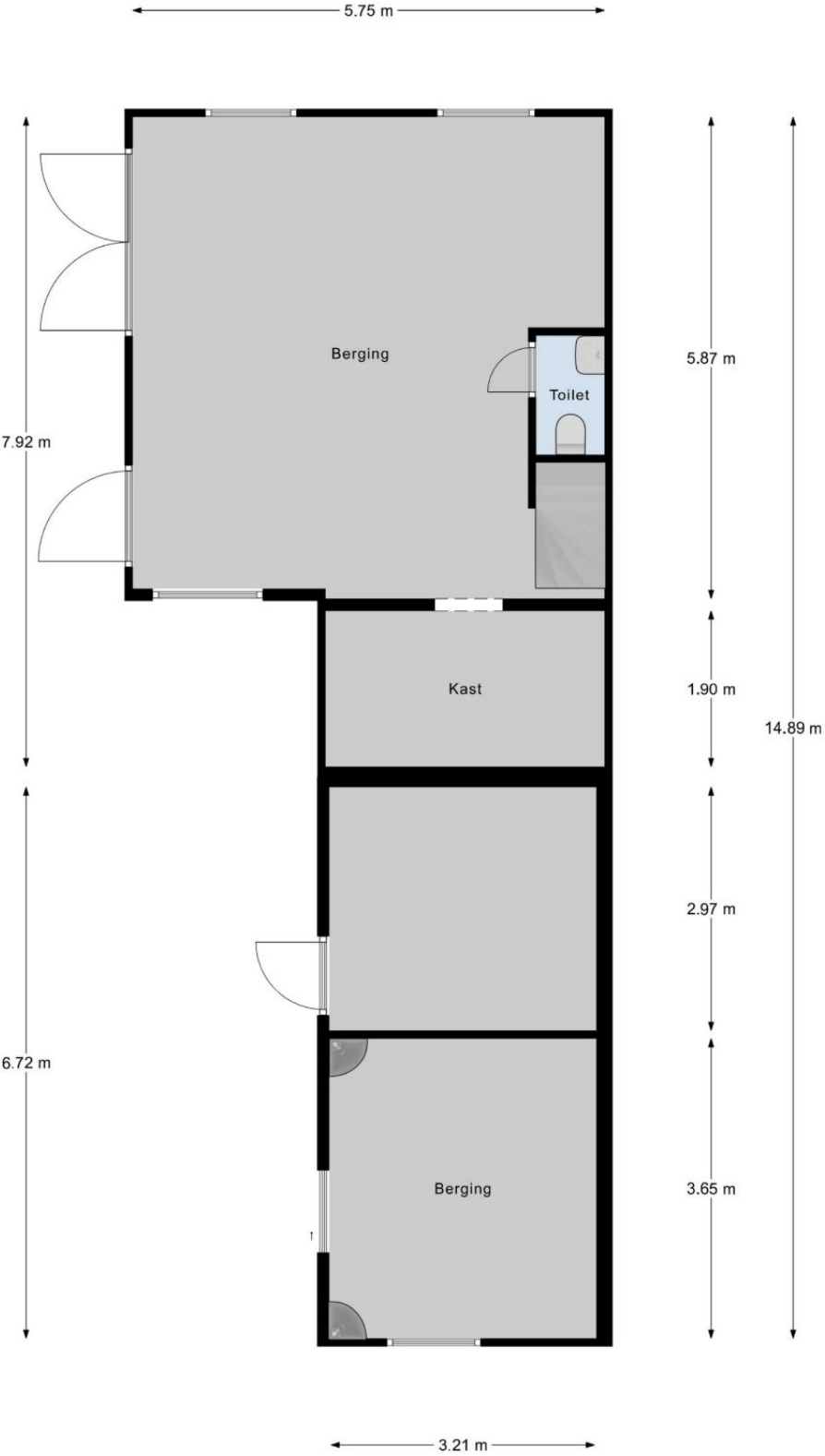
Plattegrond



Berging 2



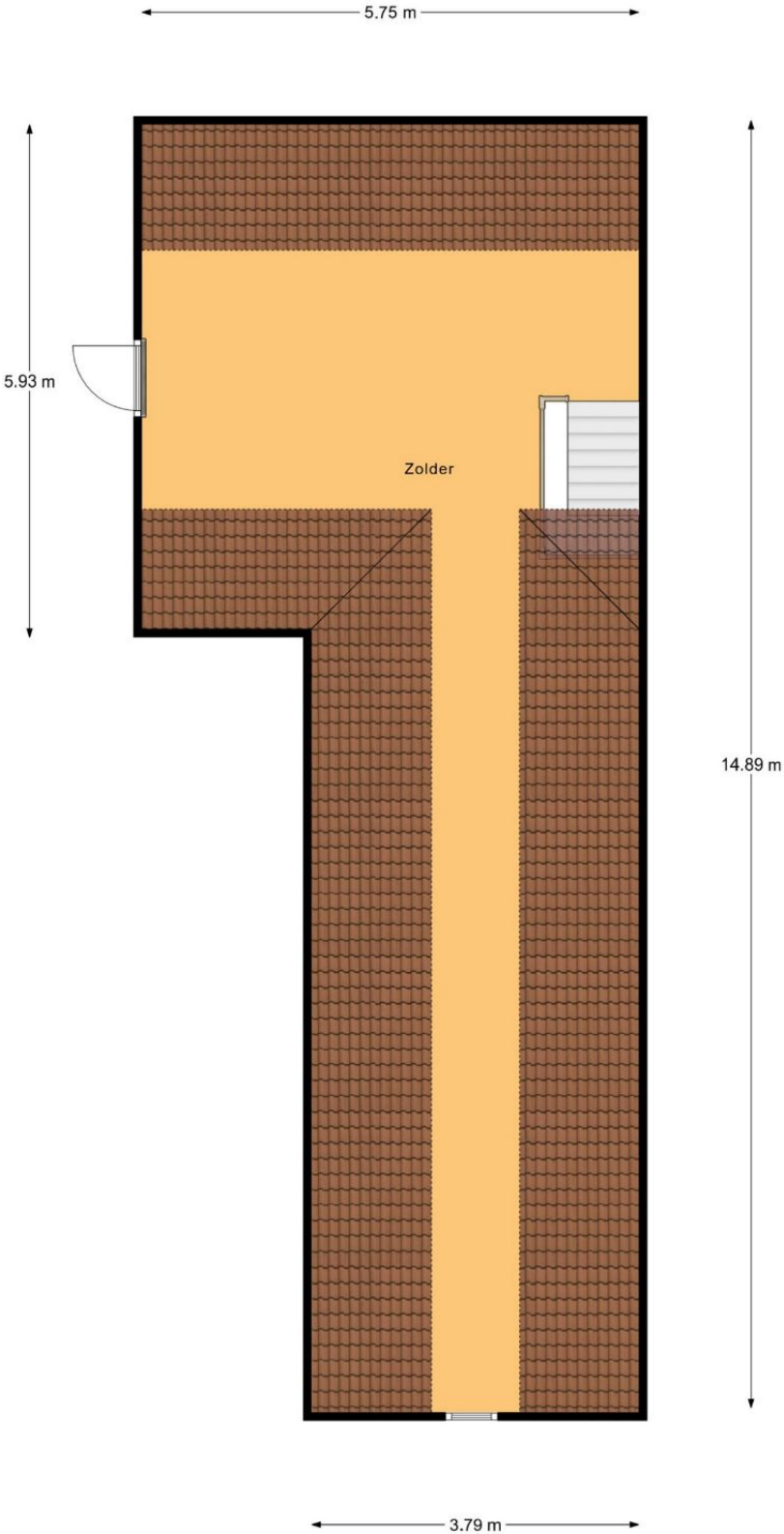
Plattegrond



Berging 1 Begane Grond



Plattegrond



Berging 1 Verdieping



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 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 financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere

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: 1n 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)

Huisnr. 159

Gemeente Bergambacht

Sectie D

Perceelnr. 871 en 1098

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

