



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Noord-Linschoterzandweg 57 - 57a, Snelrewaard

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



Karakteristieke woonboerderij “Land houdt stand”

Ruime woonboerderij met achterhuis, garage en vrijstaande schuur op een perceel van ca. 4.300 m².

Een unieke combinatie van een karakteristieke woonboerderij en een optie voor een tweede wooneenheid (57a).

“**Land houdt stand**” is een gemeentelijk monument met uitgebreide mogelijkheden waaronder: dubbele bewoning, mantelzorg, bedrijf aan huis, opslag, het houden van dieren, een bed & breakfast etc.

Kortom: Landelijk, riant wonen met diverse mogelijkheden.





Snelrewaard
Woonplaats



246 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



6
Aantal kamers



1861
Bouwjaar



ca. 4.300 m²
Perceeloppervlakte



Situering

De woning is landelijk gelegen aan de Noord-Linschoterzandweg, in het buitengebied van Snelrewaard aan de rand van het historische stadje Oudewater.

De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke boerderijen, groene lintbebouwing en een vriendelijke, dorpse sfeer. Hier woont u tussen de uitgestrekte weilanden, met eindeloze wandel- en fietsmogelijkheden direct voor de deur.

Het historische stadje Oudewater is een gezellige stad met karakteristieke grachten, sfeervolle horeca, winkels, supermarkten, basisscholen en sportverenigingen. Oudewater staat bekend om zijn monumentale uitstraling, het beroemde Heksenwaagmuseum en de jaarlijkse Kaas- en Ambachtenmarkt.

De centrale ligging zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid. Utrecht bereikt u in ca. 25 minuten, Gouda, Woerden en Nieuwegein liggen eveneens vlakbij en via de A12 bent u vlot verbonden met de rest van de Randstad.



Algemeen

De woonboerderij biedt samen met de ruime bijgebouwen volop mogelijkheden voor wonen, mantelzorg, werken of hobby aan huis etc.

De ruime woonboerderij met huisstal heeft een woonoppervlakte van circa 246 m² en een inhoud van circa 1.221 m³.

Aan het oorspronkelijke hoofdgebouw van ca. 1.056 m³ is in 2012 een royale garage van ca. 165 m³ gebouwd, welke via de woning toegankelijk is. In 2012 is tevens de vrijstaande schuur gerealiseerd van 15 x 7.5 meter = 112.5 m².

Dit alles op een ruim perceel van circa 4.300 m². Het perceel is ontsloten via eigen grond en bereikbaar middels twee eigen inritten.





Woonhuis (1):

Bouwjaar : 1861
Afmetingen : Begane grond 12.50 m x 10.15 m, verdieping 12.50 m x 6.00 m, kelder 2.60 m x 2.70
Woonoppervlakte : ca. 180 m²
Inhoud : 526 m³
Gebouwd van steensmuur, hardhouten kozijnen met gedeeltelijk dubbelglas, voorgevel en verdieping enkelglas en rietenkap, vloer begane grond deels hout en deels beton, verdiepingsvloer hout.

Indeling:

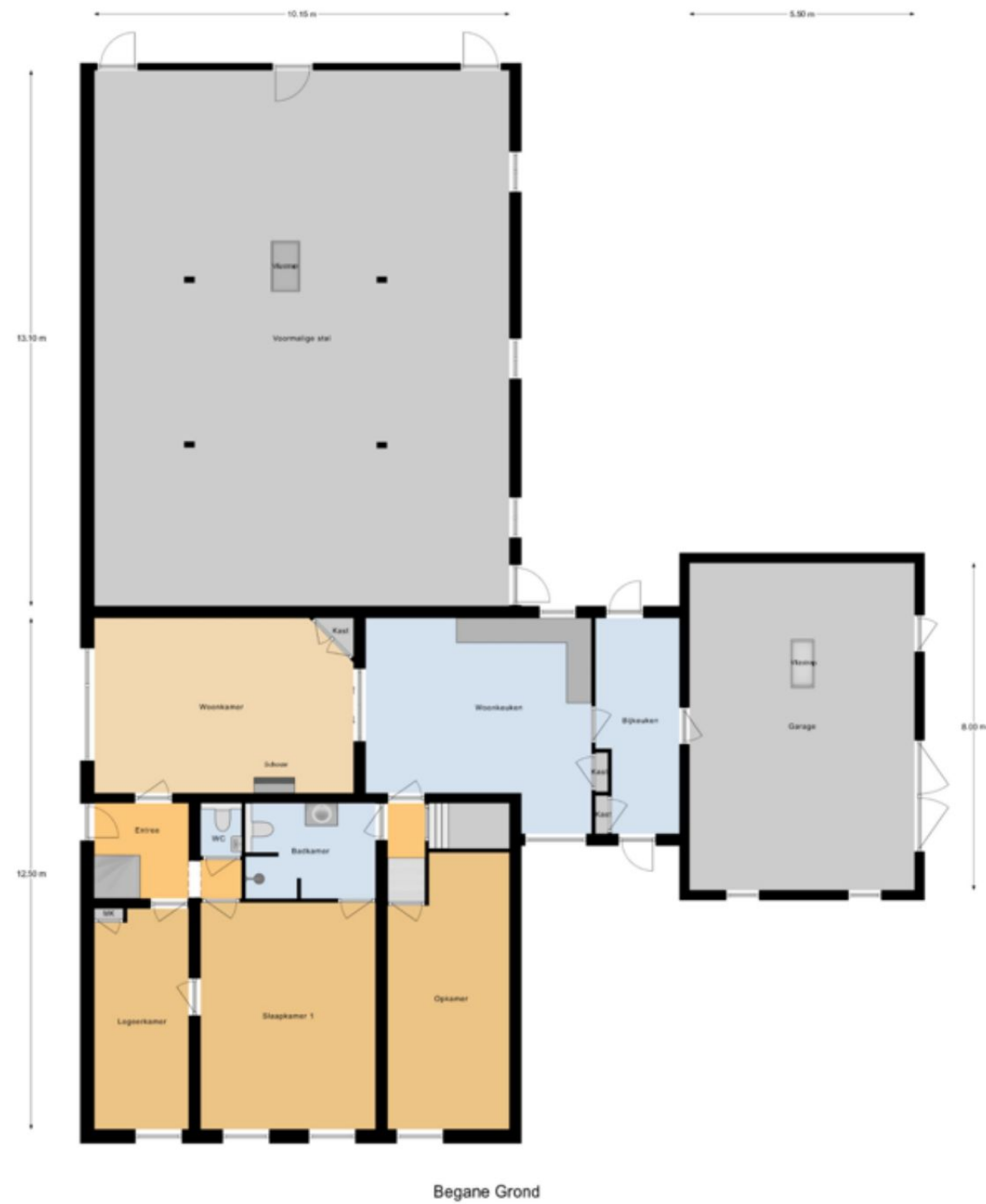
Begane grond: Entree, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken met toegang tot de garage, toilet, badkamer, twee slaapkamers, kelder en opkamer.

Eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers, diverse bergingen en kasten.

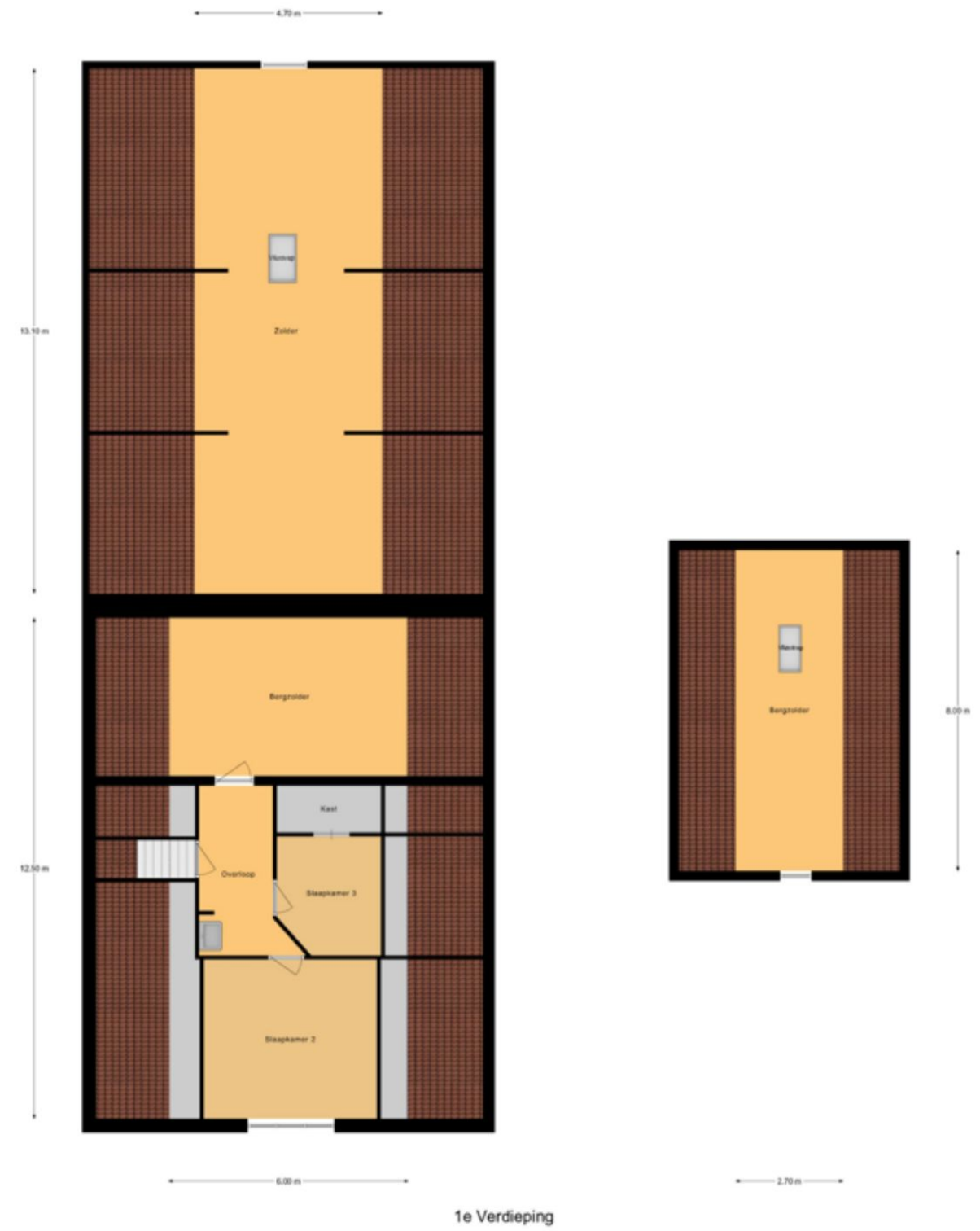




Plattegrond



Plattegrond



De woonboerderij biedt samen met de
ruime bijgebouwen volop mogelijkheden





Huisstal/Achterhuis (2)

Bouwjaar : 1861
Afmeting : Begane grond 13.10 m x 10.15 m, verdieping 13.10 m x 4.70 m, nokhoogte : 6.70 m
Oppervlakte : ca. 194.5 m²
Inhoud : 530 m³

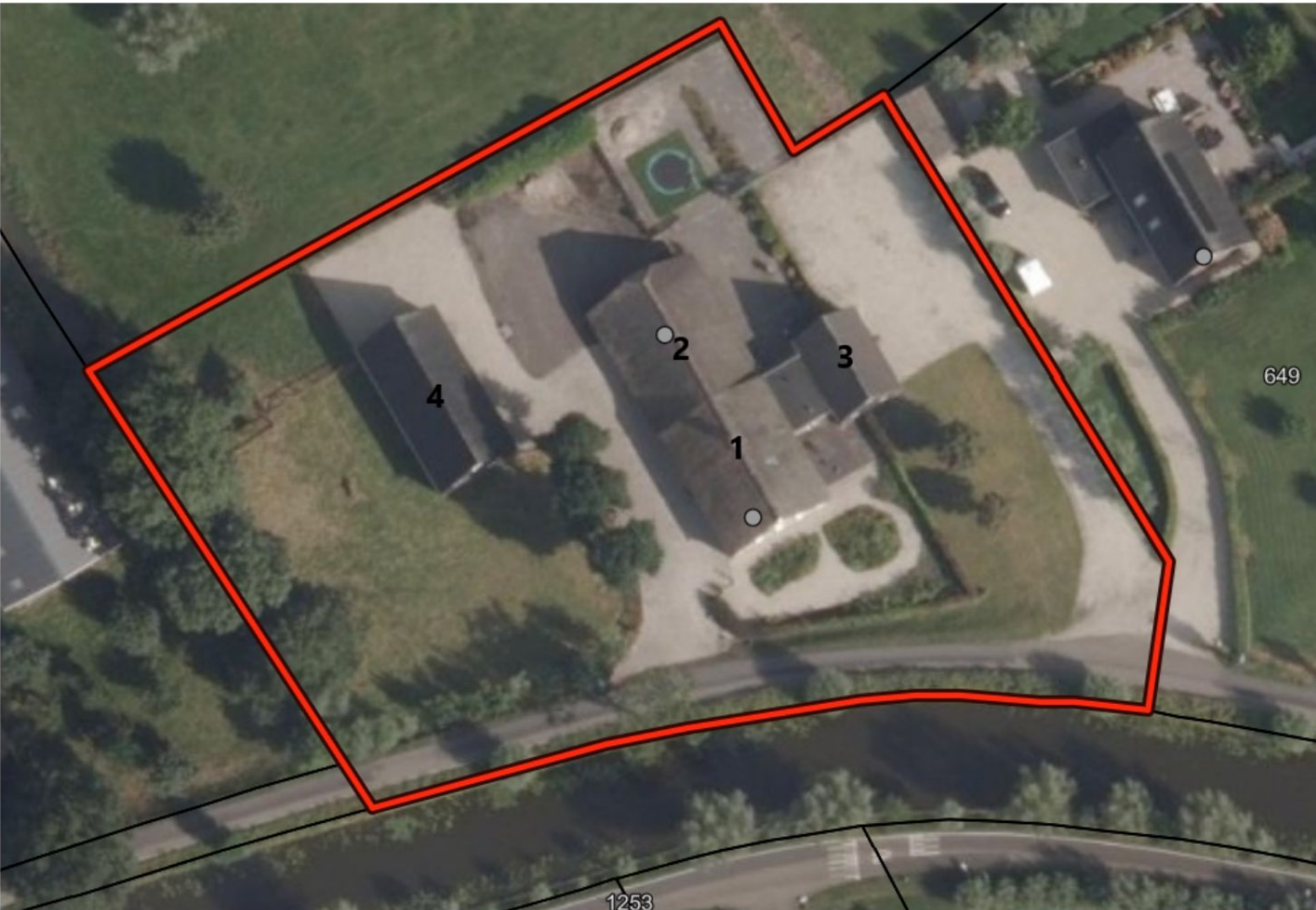
Gebouwd van steensmuur, houten spanten, enkelglas en rietenkap, vloer 2/3 betegeld, 1/3 beton.

Garage (3):

Bouwjaar : 2012
Oppervlakte : ca. 66 m², Inhoud : 165 m³.
Afmeting : Begane grond 8.00 m x 5.50 m, verdieping 8.00 m x 2.70 m, nokhoogte : 5.70 m, Loopdeuren : ca. 2.00 m hoog

Gebouwd van stenen borstwering met houten potdekselplanken, stalen spanten, dubbelglas, pannendak, vloer begane grond gevulderd beton, verdiepingvloer hout. Verdieping bereikbaar middels vaste trap. Geïsoleerde muren en dak. De garage is voorzien van een elektrische overheaddeur van 2.30 m (b) x 2.30 m (h).





Schuur (4)

Bouwjaar : 2012
Afmeting : Begane grond 15.00 m x 7.50 m, Verdieping 15.00 m x 5.00m, Nokhoogte : 6.70 m, Loopdeuren : ca. 2.00 m hoog

Gebouwd van stenen borstwering met houten potdekselplanken, stalen spanten, dubbelglas, pannendak, vloer begane grond gevlierd beton, verdiepingsvloer hout op stalen balken.
De schuur is voorzien van elektrische overheaddeur 2.30 m (b) x 2.30 m (h).
Verdieping bereikbaar middels vaste trap. Geïsoleerde muren en dak.

Schets perceel met gebouwnummering

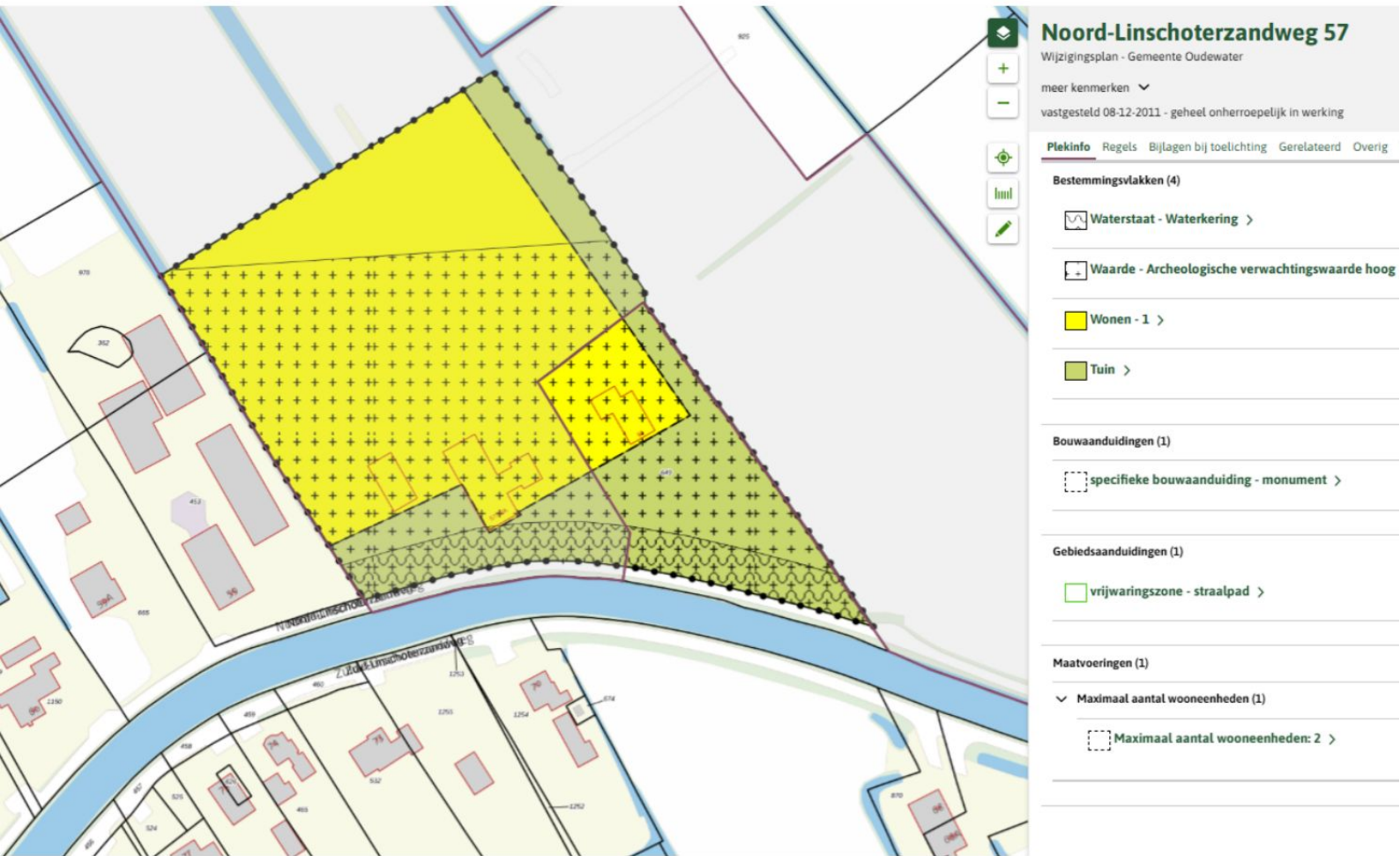
Optioneel:
Het heeft de voorkeur van de verkoper de woonboerderij met ondergrond en erf te verkopen (ca. 4.300 m²) en de omliggende landerijen ter grootte van ca. 2,65 ha. te behouden.

Voor een koper die de grond recht achter de gebouwen zeer belangrijk vindt, is deze eventueel beschikbaar.



Vrijstaand wonen in een rustige en
landelijke omgeving





Bestemmingsplan

Het object ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop – 1e herziening, Gemeente Oudewater, vastgesteld 9 juni 2022, onherroepelijk in werking.

Enkelbestemming: Wonen

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog.

Aanduiding: Specifieke bouwaanduiding – monument, vrijwaringszone – straalpad.

Maximaal aantal wooneenheden: 2*

*Binnen het bouwvlak, waarbij met de woning aan nummer 57 en nummer 56 het maximaal aantal wooneenheden reeds is benut. Het bestemmingsplan biedt ruimte om binnen het bestaande hoofdgebouw een tweede woning te realiseren.



Bestemmingsplan

De voor 'Wonen - 1 (W-1)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de volgende nevenactiviteiten, mits die plaatsvinden binnen de gebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, de woning uitgezonderd, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte niet meer dan 500 m² mag bedragen:

- c. verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;

- d. kano- en roeiboot- of fietsverhuur waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;

- e. bed & breakfast waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;

- f. paardenstalling/paardenpension waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m² en het gebruik van de gronden daarvoor niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;

- g. opslag en stalling van niet agrarische goederen, mits de opslag en stalling van de goederen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, waarbij de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m², en de opslag en of stalling binnen de bestaande bebouwing dient plaats te vinden;

met daarbijbehorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen en erven;
- k. paardenbak.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van bouwregeling zoals omschreven in:

- c. 22.2.2 onder a voor het splitsen van (voormalige) boerderijen in 2 woningen met dien verstande dat:

- 1 de 2e woning binnen het bestaande hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd;
- 2 splitsing van (voormalige) boerderijen alleen is toegestaan bij hoofdgebouwen met een inhoud van meer dan 800 m³ ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- 3 het bij omgevingsvergunning afwijken wordt niet toegestaan indien te verwachten is dat hierdoor een bestaand agrarisch of niet-agrarisch bedrijf in een nadeligere milieusituatie komt te verkeren;



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 hypotheken 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: '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.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Snelrewaard
Huisnr. 57 en 57 a
Perceelnr. 923 gedeeltelijk
Sectie C

Nutsvoorzieningen:

Water, elektra, gas, gemeentelijke riolering, glasvezel

Bodem-grondwatergesteldheid:

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Feitelijk oplevering:

Bij betaling van de koopsom, zo spoedig mogelijk. In overleg met verkoper

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

