



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Hekendorpse Buurt 81, Hekendorp

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, landelijk wonen op ca. 2,0 km. afstand van de Markt van Oudewater midden in de polder Hekendorp.

Het betreft het voorgedeelte van de monumentale, rietgedekte woonboerderij “Hoeve Vredebest” op een perceel van ruim 1.600 m². Gezien de goed bewaard gebleven kenmerken is deze langhuisboerderij met boerentuin en aanpalend geriefbos recent aangewezen als gemeentelijk monument.

De woonboerderij is bereikbaar middels een toegangslaan op ca. 150 m² afstand vanaf de openbare weg. Alleen de achterburen komen nog langs over het erf om bij hun gedeelte van de woonboerderij te komen. Hier woont u midden in het Groene Hart met veel ruimte, een weids uitzicht en aangenaam groen om u heen. Bovendien fietst u zo naar het nabijgelegen historische stadje Oudewater met haar vele winkelvoorzieningen en gezellige terrasjes in de historische binnenstad.

Met een royaal woonoppervlak van ca. 182 m², biedt deze woning een sfeervolle woonruimte verdeeld over meerdere vertrekken. Dit maakt het geheel tot een bijzondere woonbeleving waar wonen, thuiswerken en buitenleven hand in hand gaan.

De woning heeft de beschikking over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor deze ook levensloopbestendig te bewonen is.

Kortom: heerlijk buiten wonen in een prachtige landelijke omgeving!





Hekendorp
Woonplaats



182 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Half vrijstaande
woonboerderij**
Type woning



7
Aantal kamers



1871
Bouwjaar



1.608 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Het geheel is fraai en landelijk gelegen aan de Hekendorpse Buurt, een karakteristiek lint in het buitengebied tussen Oudewater en Hekendorp in de nabijheid van de Hollandse IJssel. De schitterende omgeving biedt rust, ruimte en weidse uitzichten over het open polderlandschap. Omgeven door agrarisch gebied en enkele verspreide woningen heerst hier een authentieke sfeer. Dankzij de ligging in het Groene Hart zijn steden als Gouda, Woerden, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar – ideaal voor wie landelijk wil wonen met de Randstad binnen handbereik.

Het historische Oudewater ligt op korte afstand, met een ruim aanbod aan voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, horeca, sportverenigingen en basisscholen. De sfeervolle binnenstad, met de bekende Heksenwaag en ruim 140 rijksmonumenten, ademt historie. Hekendorp, op ca. 3,0 km, is een gemoedelijk dorpje aan de Hollandse IJssel en vormt een rustige aanvulling op het stadsleven van Oudewater.

De Hekendorpse Buurt is goed bereikbaar per auto en ligt direct aan prachtige fiets- en wandelroutes. Hier woon je landelijk, met comfort en bereikbaarheid binnen handbereik – een fijne plek in het hart van Holland.



ALGEMEEN

De kern van “Hoeve Vredebest” dateert uit de 17e eeuw. De ‘om- en uitbouw’ is waarschijnlijk gerealiseerd medio 1871. In 1997 is de woonboerderij gesplitst in twee woningen: nr. 81 en 81-A. “Hoeve Vredebest” is een karakteristieke, van steen gebouwde langhuisboerderij met rieten kap, houten kozijnen en grotendeels dubbele beglazing. De woning is (deels) voorzien van muur-, dak- en vloerisolatie (verdiepingsvloer) en dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond geschikt voor levensloopbestendig wonen. In 2009-2010 is de woning stijlvol gerenoveerd met behoud van karakteristieke elementen, zoals de houten spanten, balkenplafonds, houten luiken en muurankers.

Het gedeelte boven de keuken, woonkamer en bijkeuken, op de eerste verdieping, is via een erfdienstbaarheid in gebruik bij de burens.

De inhoud van de woning is ca. 746 m³ en de woonoppervlakte ca. 182 m².

De woning wordt omgeven door een groenborder, een moes- en heemtuin en een perceel grasland met veel privacy waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied te bieden heeft.





INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst aan de oostzijde wordt u verwelkomd in de kleine vestibule met toiletruime. Hier vanuit komt u in de ruime en lichte woonkeuken, uitgevoerd in een landelijke stijl met antieke roodbruine estrikken, voorzien van een 4-pits gasfornuis, dubbele spoelbak, combi-oven, koel-vriescombinatie, voldoende kastruimte en een praktische provisieruimte. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van vaste kasten, witgoedaansluitingen en de CV installatie. Vanuit de woonkeuken loopt u door naar de sfeervolle en gezellige woonkamer met schouw en openslaande deuren naar de tuin aan de westzijde. Grenzend aan de woonkamer vindt u een mooie multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als bibliotheek/werkkamer.

Via de lichte, centrale hal, met trapopgang en drie schuifdeuren, bereikt u de volledig betegelde badkamer met inloofdouche, ligbad, toilet, dubbel wastafelmeubel, designradiator en mechanische afzuiging.

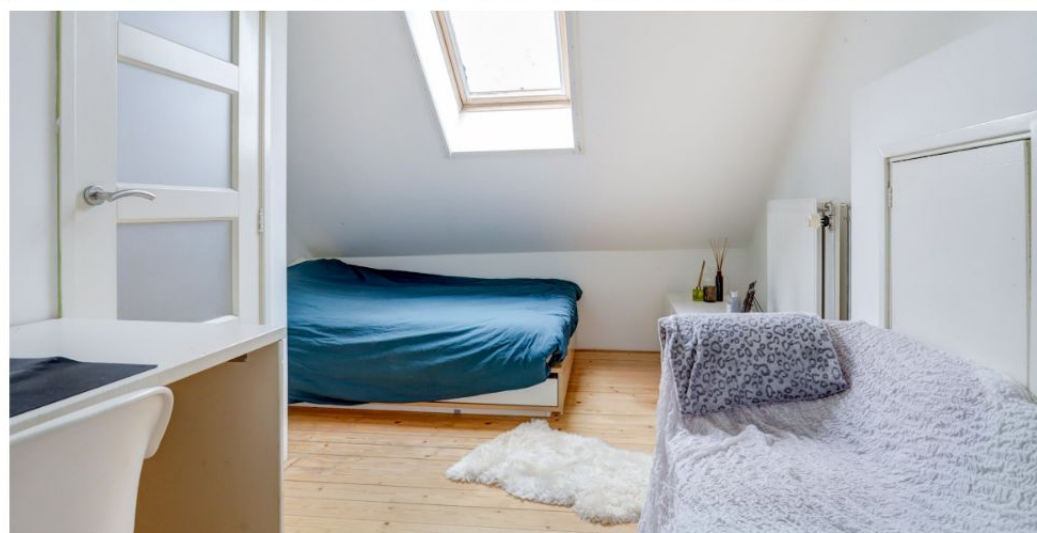
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale master bedroom met vaste kasten. Daarnaast is er een multifunctionele opkamer met vide en bergruimte, die nu als werkkamer wordt gebruikt. Vanuit deze ruimte heeft u tevens toegang tot het ruime souterrain thans in gebruik als lounge ruimte. Dit souterrain conform de regelgeving niet in de voormelde woonoppervlakte begrepen, maar biedt met zijn ca. 16 m² vloeroppervlakte extra wel degelijk een uitbreiding op het woongenot!



De woning heeft de beschikking over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor deze ook levensloopbestendig te bewonen is.



Op de verdieping bevinden zich een overloop en twee slaapkamers, die beide zijn voorzien van vaste kasten.



Fraai aangelegde landelijke tuin met veel groen en fraaie borders



Tuin: Via een inrit met elektrisch hekwerk (eigendom van de achterburen) betreedt u het erf. Rondom de woonboerderij ligt een fraai aangelegde landelijke tuin met veel groen en fraaie borders. De royale moestuin aan de voorzijde is voorzien van sierhagen, vaste beplanting, drie leibomen en twee oude houten tuinhuisjes met veranda.

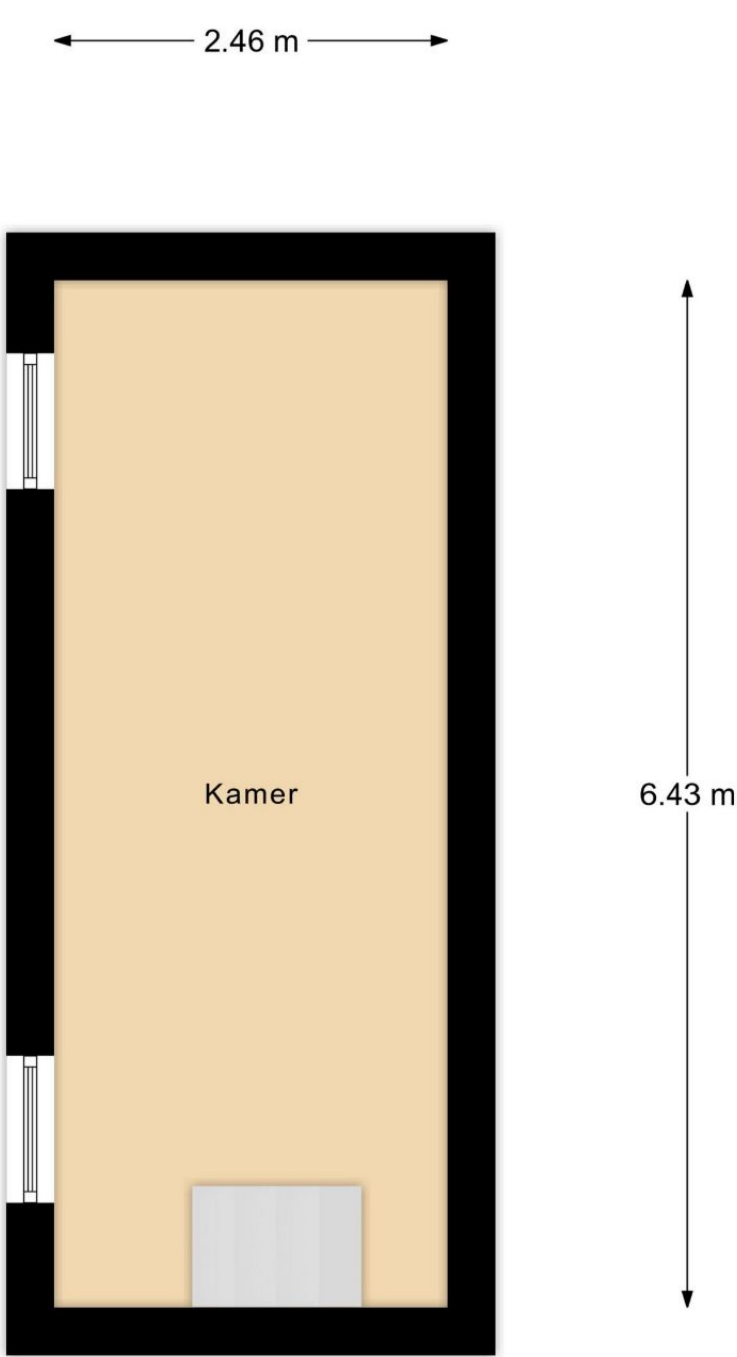
De royale zijtuin biedt een terras met houten vlonder, een perceel grasland (ruim 600 m²) met fruitbomen en een vrij uitzicht over de polder. Een (beschoeid) slootje met gele lis en lisdodde scheidt het grasland van de rest van de moes- en zijtuin. De moestuin en het perceel grasland worden omzoomd door knotwilgen en vogelklokkende struweelbeplanting.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor maximaal vijf auto's. Daarnaast zijn er via een erfdoelbaarheid bij gelegenheid nog drie parkeerplaatsen beschikbaar op het terrein van nummer 81-A. Ten behoeve van nummer 81-A is tevens een recht van overpad over het erf van nummer 81 gevestigd.

Tuinhuis 1: Houten tuinhuis van ca. 8,4 m² met een plavuizen vloer en een bitumen dak. Voorzien van elektra.

Tuinhuis 2: Houten tuinhuis van ca. 8,2 m² met een plavuizen vloer en een bitumen dak. Voorzien van elektra.

Plattegrond



Souterrain



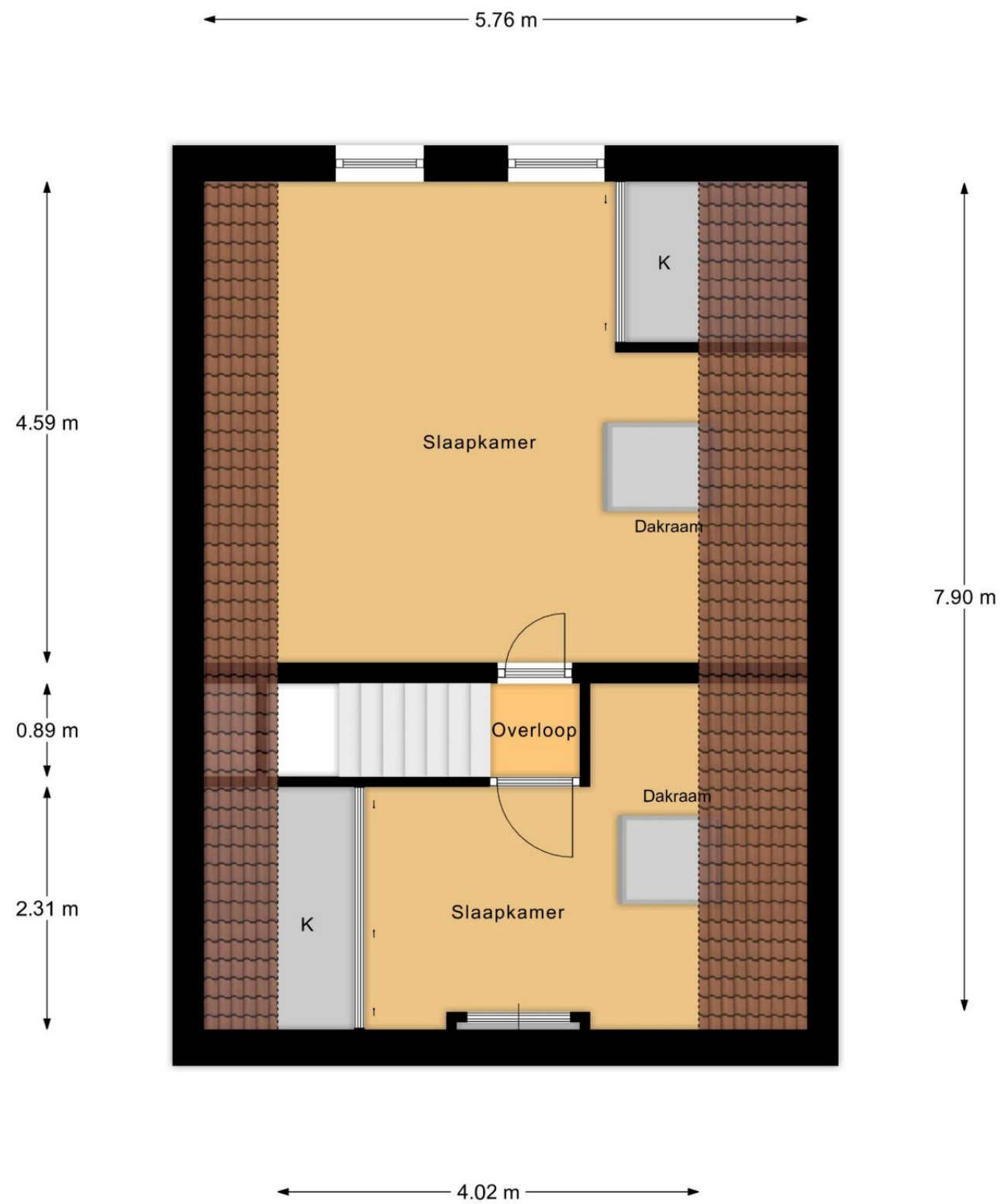
Plattegrond



Begane Grond



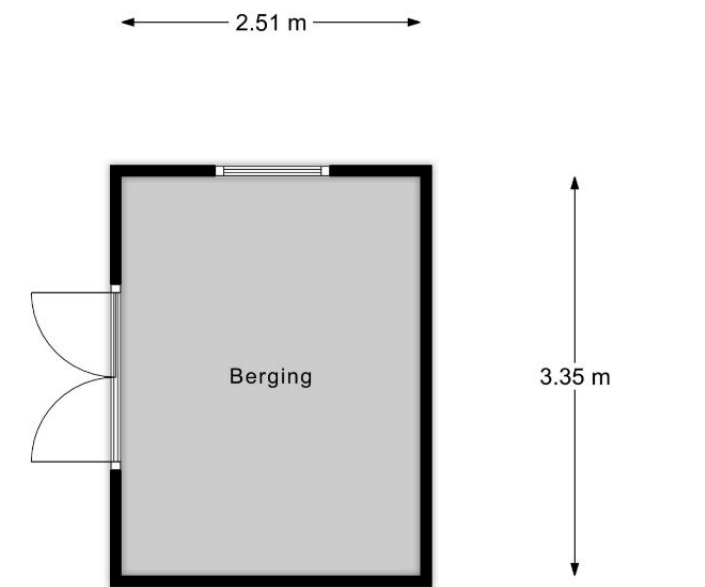
Plattegrond



1e Verdieping

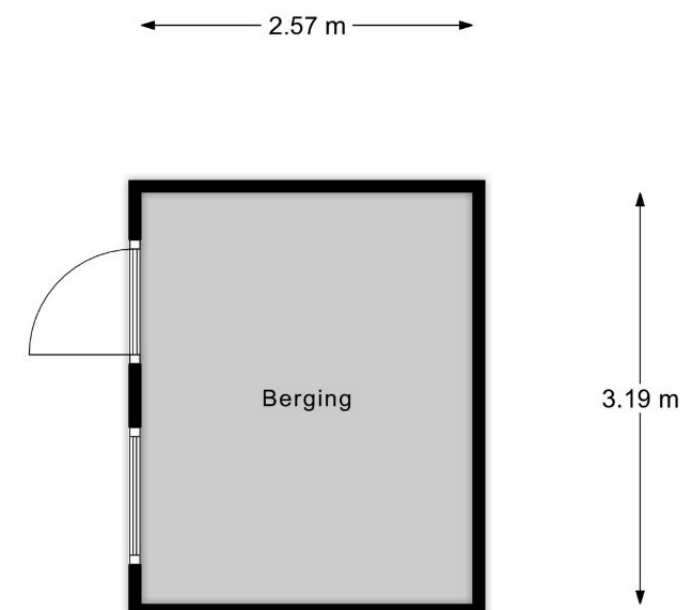


Plattegrond



Berging 1

Plattegrond



Berging 2



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: 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 grond-watervervontreiniging 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

Gemeente Hekendorp

Sectie C

Perceelnr. 332

Huisnr. 81

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

