



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Wagendijk 16, Kockengen

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



Rietgedekte woonboerderij op unieke locatie

Bijzonder fraai gelegen monumentale en karakteristieke woonboerderij met enkele bijgebouwen en weiland op in totaal ca. 17.900 m² eigen grond. Tevens een ideale locatie voor paardenliefhebbers.

In het Groene Hart, gelegen net buiten het dorp met vrij uitzicht over de polders van Kockengen en de Kockengense molen in de "achtertuin".

De landelijke tuin met grasvelden, een vijver en terrassen rondom de woonboerderij en het gastenverblijf biedt veel rust en privacy.





Kockengen
Woonplaats



205 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



6
Aantal kamers



1800
Bouwjaar



ca. 17.900 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Deze rietgedekte woonboerderij is gelegen net buiten Kockengen, in een rustige en groene omgeving die zowel de charme van het landelijke leven biedt als de voordelen van nabijgelegen dorpse voorzieningen.

De dorpskern van Kockengen ligt op slechts enkele minuten loopafstand. Hier vindt u diverse voorzieningen zoals een supermarkt, basisscholen en een huisartsenpraktijk met apotheek. Ook zijn er goede verbindingswegen, A2 en A12 en prima verbindingen met openbaar vervoer waardoor grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Utrecht goed bereikbaar zijn.

Samen met de diverse sport- en recreatievoorzieningen in de directe omgeving en de nabijheid van prachtige natuur zorgt dit voor een fijne en comfortabele balans tussen rust en bereikbaarheid.

Algemeen

De woonboerderij met een inhoud van ca. 1800 m³ inclusief achterhuis/stal dateert oorspronkelijk uit omstreeks 1800 en heeft de monumentale status Rijksmonument. Originele details zoals onder andere de luiken, de levensboom in het bovenlicht bij de voordeur en de stalramen in het achterhuis geven de woning een warm en nostalgisch gevoel.

Het royale perceel biedt voldoende ruimte voor een breed scala aan mogelijkheden. Of u nu droomt van een uitgebreide tuin, een eigen moestuin, of ruimte voor het houden van hobbydieren, dit perceel biedt de vrijheid om uw ideeën te realiseren.

Verder beschikt het perceel over een ruim erf met voldoende parkeergelegenheid.





Indeling woonboerderij

Begane grond: Entree/ gang met trapopgang naar de verdieping; werkkamer voorzien van een rookkanaal voor een gaskachel; slaapkamer; ruime badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine toilet en dubbele wastafel; sfeervolle woonkamer voorzien van houtkachel; keuken voorzien van authentiek keukenblok, dubbel fornuis en gaskachel; bijkeuken (voormalig boenhok) met toilet en witgoed aansluiting; de twee deuren in de bijkeuken geven aan weerszijden toegang tot de beschutte zijtuin; vanuit de keuken is er via een kleine hal toegang tot het achterhuis met paardenboxen.





Verdieping via een vaste trap is deze verdieping te bereiken. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers

Achterhuis/voormalige stal, afmeting ca. 13,2 x 11,6 meter, gebouwd van steen met rieten dak. Het achterhuis beschikt nog steeds over een stalinrichting met vier paardenboxen met mestputten en wordt verder gebruikt als werkplaats en schuur met opstelplaats van de cv-ketel. Ook hier is een verdieping aanwezig over de hele oppervlak zijnde de oude hooizolder, bereikbaar middels een vaste trap.





Bijgebouw

Naast de woonboerderij, gebouwd van steen met aluminium dakpanplaten, afmeting (grotendeels) ca. 6,76 x 12,36 meter, met een woonoppervlakte van 111 m² en een inhoud van ca. 425 m³

Indeling begane grond: Entree/hal met trapopgang naar de verdieping; 2 slaapkamers, doucheruimte v.v. douche, wastafel en toilet en de woonkamer met dubbele tuindeuren, open keuken en een entresol. De begane grond is geheel of gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

Indeling verdieping: overloop met vaste kast en een ruime slaapkamer.



Ruim erf met veel schuren en bergruimte.



Bergruimte en schuren

Hooiberg ca. 56,3 m²,
gebouwd van 3 betonnen roeden
en zinken platen dak.

Fietsenschuur
afmeting ca. 3,12 x 4,5 meter,
deze bevindt zich tussen het
achterhuis en de hooiberg en is
gebouwd van steen en een
golfplaten dak.

Schapenschuur,
gebouwd van steen met golfplaten
dak en voorzien van licht en
elektriciteit.
oppervlakte ca. 8,5 x 5,4 m².

Carport,
afmeting ca. 5,59 x 7,0 meter,
gebouwd van hout op betonnen
voet met golfplaten dak.
Deze carport biedt ruimte aan 2
auto's

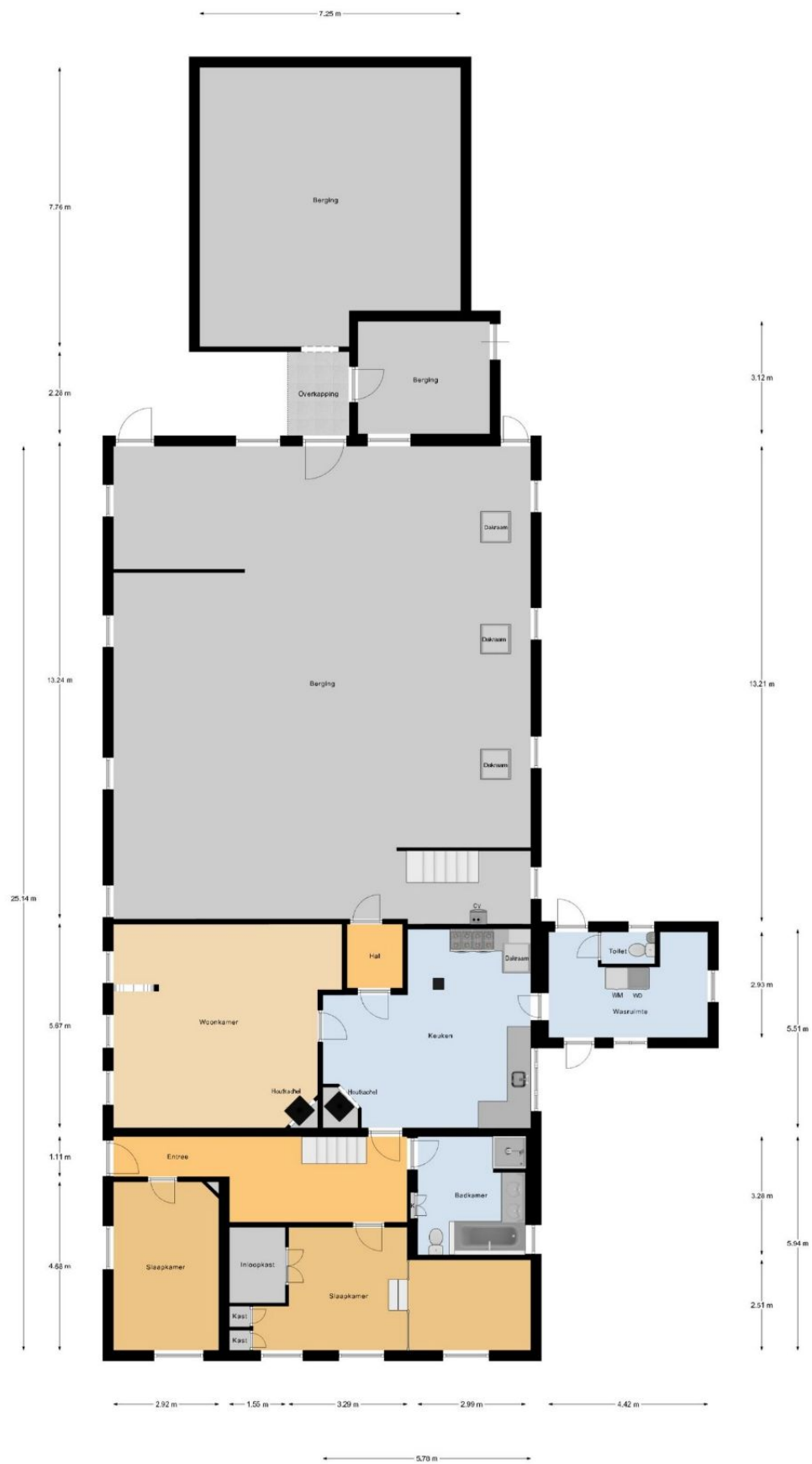
Schuur, afmeting ca. 30,1 x 7,8
meter, deels gebouwd van steen en
deels gebouwd van hout met
golfplaten dak en voorzien van 2
grote schuifdeuren.



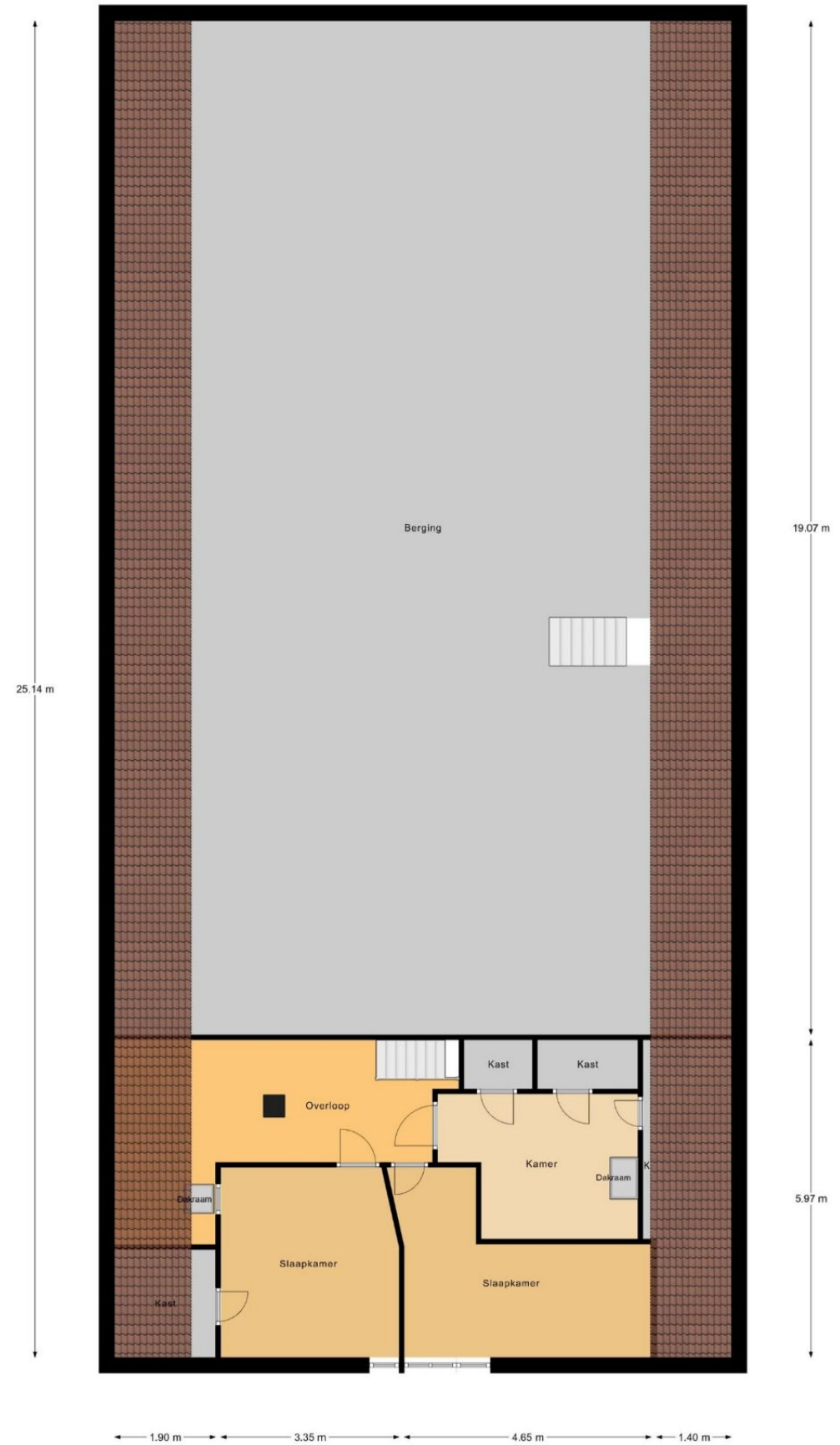
De landelijke tuin met grasvelden, een vijver en terrassen rondom de woonboerderij biedt veel rust en privacy.



Plattegrond begane grond woonboerderij



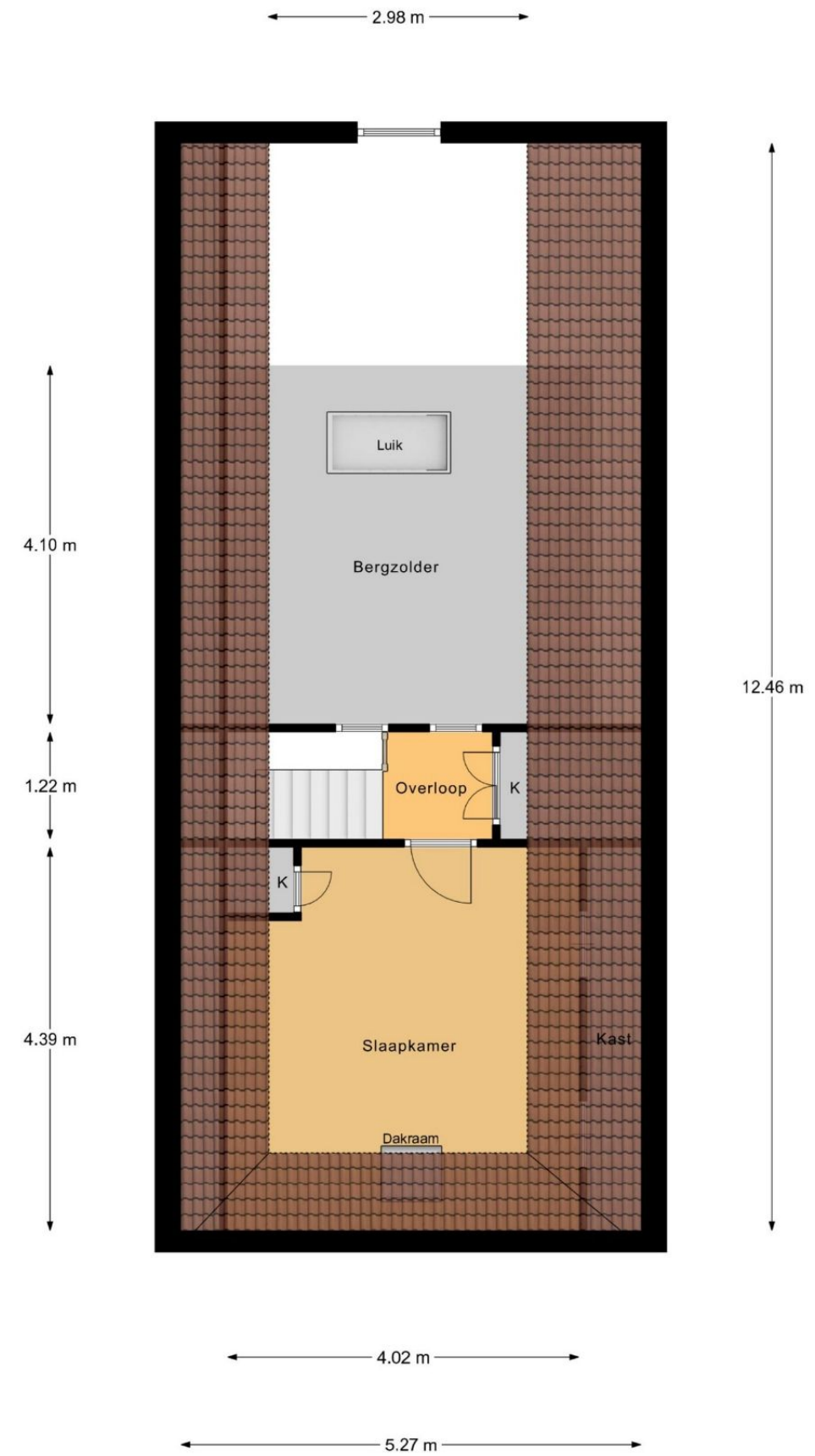
Plattegrond verdieping woonboerderij



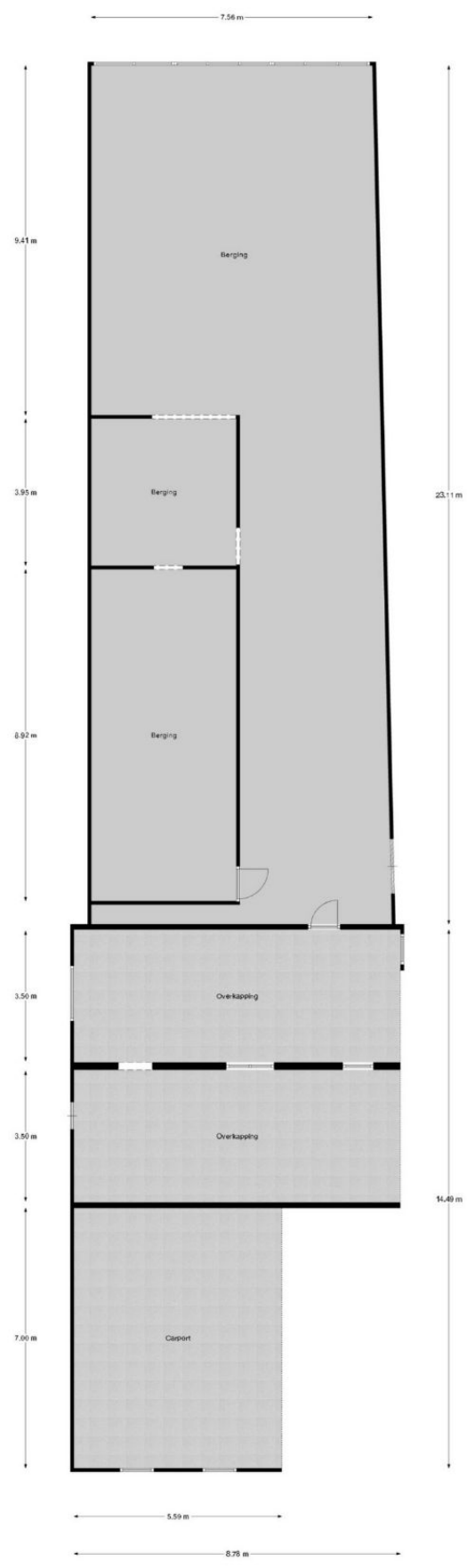
Plattegrond begane grond bijgebouw



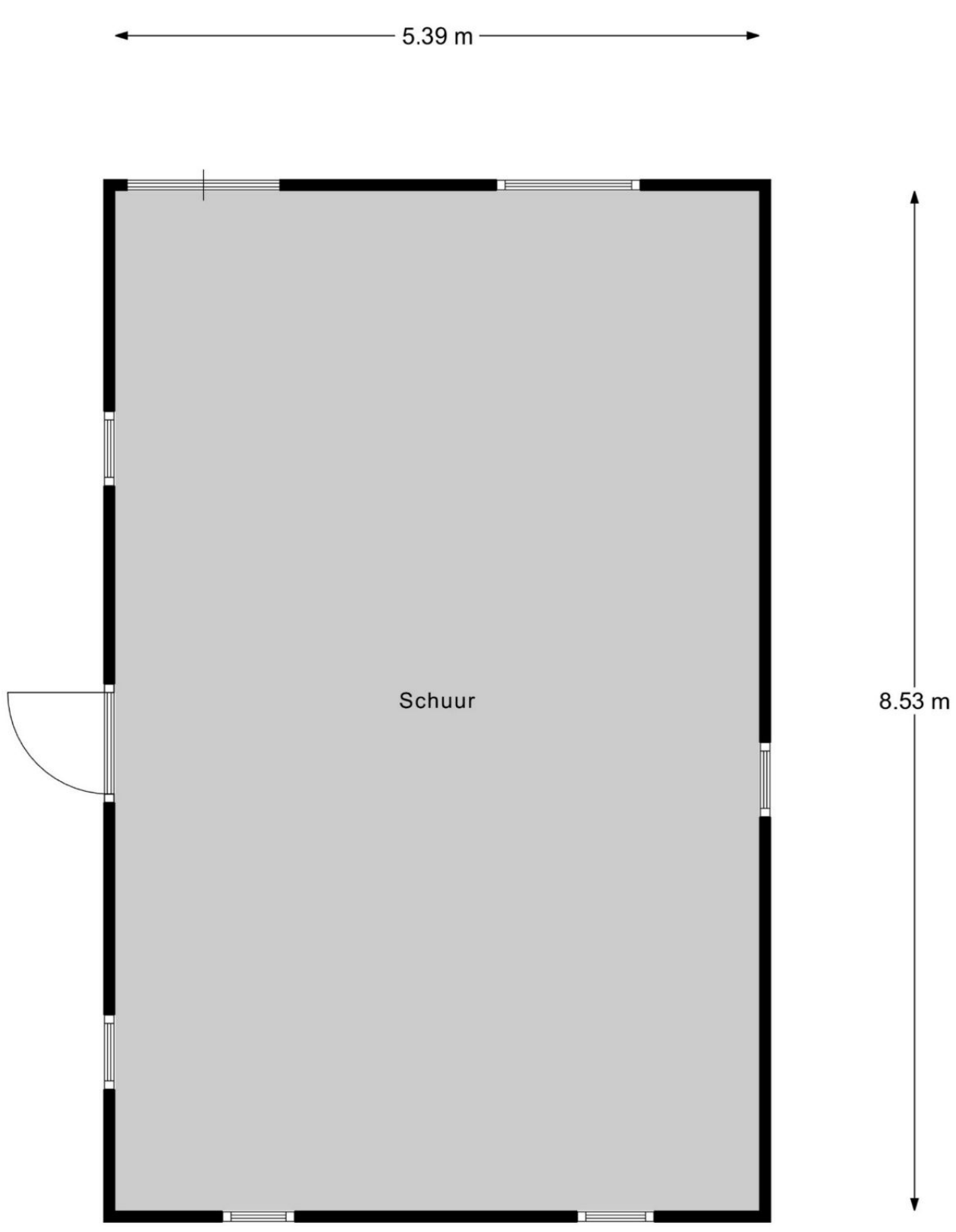
Plattegrond verdieping bijgebouw



Plattegrond carport met schuur



Plattegrond schuur

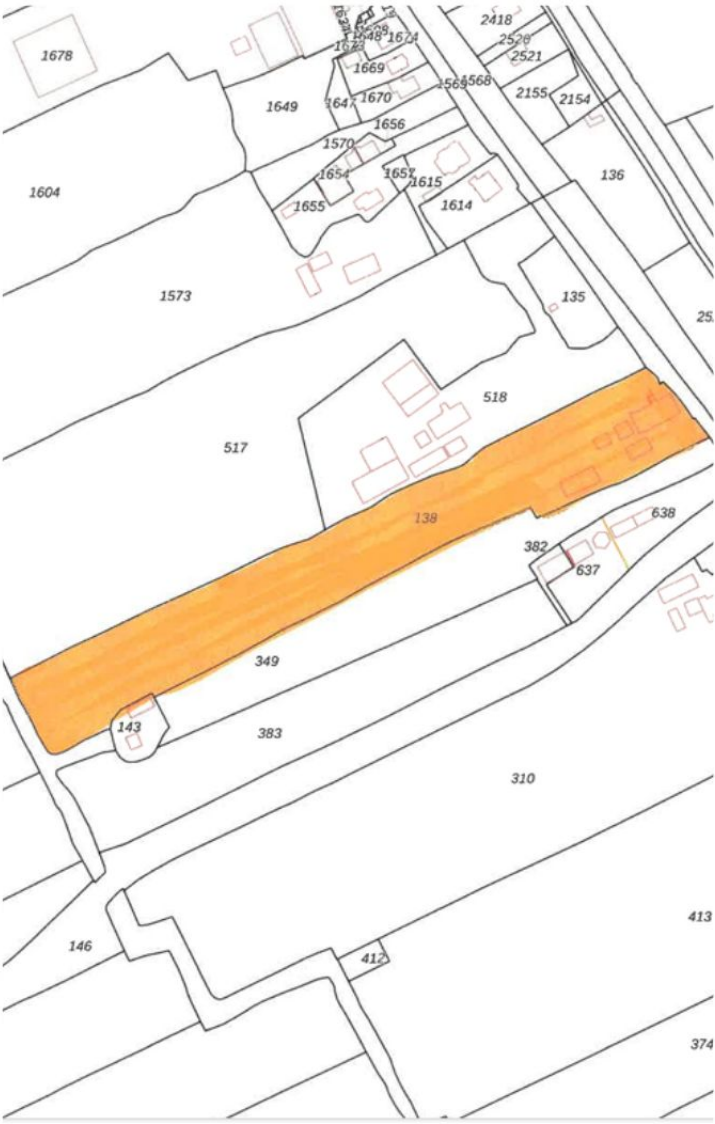


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

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 plaats-gevonden 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 bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. 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 ouder-domsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid:

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.

- 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 plaats-gevonden), 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 koop-overeenkomst 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.





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

