



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Zuidzijde 39, Bodegraven

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



Riant wonen nabij de Oude Rijn

Deze riante vrijstaande en verrassend duurzame woning is gelegen aan de rand van Bodegraven. Met een woonoppervlakte van ca. 228 m² beschikt de woning over 4 royale slaapkamers en 2 badkamers. Dankzij de aanwezigheid van alle nodige voorzieningen op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig. Met een energielabel A en instapklare afwerking biedt deze eigentijdse woning uit 2009 een duurzame en comfortabele leefomgeving voor de toekomst.

Hier woont u op een hele fijne plek, waar u iedere dag weer kunt genieten van de rust en de ruimte, maar waar alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Kortom, duurzaam wonen op een heerlijke plek!





Bodegraven
Woonplaats



Ca. 228 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



2009
Bouwjaar



Ca. 1.450 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Bodegraven is een landelijk, maar toch zeer centraal en compleet dorp in het Groene Hart. Het historische centrum, met zijn gezellige sfeer, ligt op slechts 1 km afstand. Hier treft u een breed scala aan voorzieningen, zoals een goede winkelstand, basisscholen, horecagelegenheden en openbaar vervoer voorzieningen incl. een NS-station. Voortgezet- en middelbaar beroeps onderwijs treft u op fietsafstand in de omliggende plaatsen.

Bodegraven ligt centraal op het knooppunt van de A12 en N11 waarmee de woning een prima uitvalsbasis vormt voor woon-werkverkeer richting de (grote) steden in de Randstad waaronder Gouda, Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

Faciliteiten voor recreatie zijn ook ruimschoots aanwezig in de nabije natuur- en recreatie plassen. Ideaal voor watersporters, wandelaars, fietsers en uiteraard ook vogel- en natuurliefhebbers.



ALGEMEEN

De woning, gebouwd in 2009, opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak en betonnen vloeren. De woning is volledig geïsoleerd tijdens de bouw, wat niet alleen het comfort verhoogt, maar ook de energieprestaties optimaliseert. Bovendien is de woning uitgerust met een Warmte Terug Win-installatie, die zorgt voor een energiezuinig en optimaal klimaat in huis. Verder is er vloerverwarming aanwezig in de hal, keuken, badkamer en toilet. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage (2010) met plaats voor 1 auto, welke tevens volledig is geïsoleerd.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 228 m² en een bruto inhoud van ca. 1.236 m³. Met het energielabel A woont u hier in een woning die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan.

Rondom de woning treft u verder een heerlijke, landelijke tuin met een oase aan groen waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied van Bodegraven te bieden heeft. De woning staat dan ook op een ruim perceel van ca. 1.450 m², met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en een aangebouwde garage, een royale stenen schuur en een carport.





INDELING

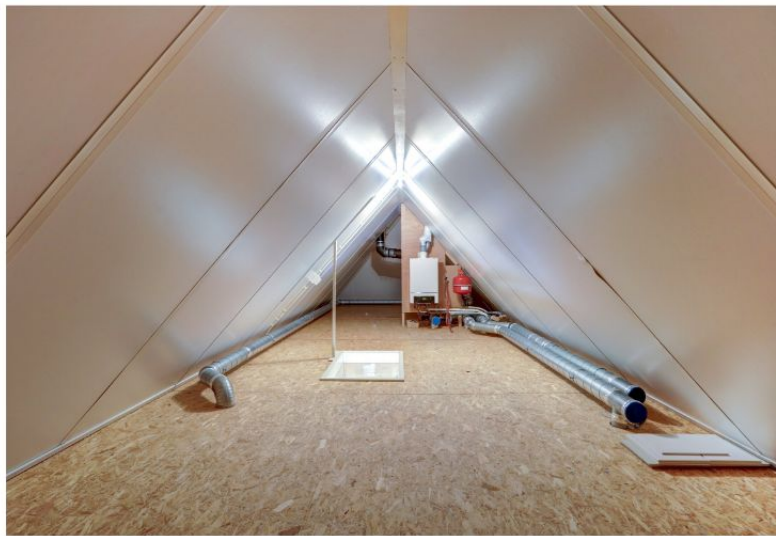
Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer met erker. Dankzij de vele raampartijen geniet u in deze ruimte van veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning. Aan de achterzijde van de woning vindt u de gezellige, landelijke woonkeuken, ingericht met een keuken voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, dubbele spoelbak, vaatwasser, combi-oven en koel-vries combinatie. Vanuit de woonkeuken kunt u, door middel van de openslaande deuren, de tuin betreden.

Via de hal zijn tevens een riante slaapkamer, met openslaande deuren naar de tuin en vaste kasten, én een riante badkamer te bereiken. De badkamer is volledig betegeld en biedt een inloofdouche, twee wastafels, een ligbad, een design radiator en kastruimte.

Via de hal is ook de aangebouwde garage te bereiken, welke is uitgerust met een elektrische deur en is voorzien van witgoedaansluiting.

Doordat alle nodige voorzieningen beschikbaar zijn op de begane grond, kenmerkt de woning zich als levensloopbestendig.





INDELING

Verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer en 3 riante slaapkamers (mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer). De nette badkamer is volledig betegeld en biedt een douchecabine, wastafel, toilet en witgoedaansluiting.

Vanuit de overloop is het balkon te bereiken waar u's zomers heerlijk kunt vertoeven.

Bergzolder: Bereikbaar middels een vlizo trap; hier bevindt zich tevens de CV en WTW-installatie.



Fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin



Tuin: Via een inrit aan de zijkant van de woning betreedt u het perceel. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met veel groen en fraaie bloemborders. De tuin beschikt over veel vaste beplanting, sierbestrating en een grindpad. Aan de achterzijde vindt u een royale moestuin waar u 's zomers heerlijk van kunt genieten. Rondom de woning zijn meerdere terrassen zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te zitten. In de schaduw of in de zon; in de luwte of met een beetje wind op warme dagen. Er is ruime parkeergelegenheid aanwezig, waaronder in de aangebouwde garage, onder de carport en in de ruime schuur of buiten op het terrein zoals op de oprit of linksvoor naast het huis.



Aangebouwde garage: Ca. 3,7 bij 6,7 meter, in 2012 aangebouwd aan de woning. De garage is opgetrokken uit steen, heeft een betonnen vloer en is voorzien van een plat dak met EPDM dakbedekking. De garage is volledig geïsoleerd en kent dezelfde isolatiewaarden als de woning. De garage is voorzien van water en elektriciteit, witgoedaansluiting en een elektrische roldeur.

Schuur: Ca. 7,9 bij 8,7 meter, gebouwd in 1989 van steen, met een betonnen vloer voorzien van industriële bewapening en een pannendak. De schuur is bij de bouw volledig geïsoleerd. De schuur is volledig bezolderd en beschikt over een houten verdiepingvloer met een vaste trap. Op de verdieping bevindt zich een ruime kamer met opbergmogelijkheden onder de schuine kap – een multifunctionele ruimte dus.

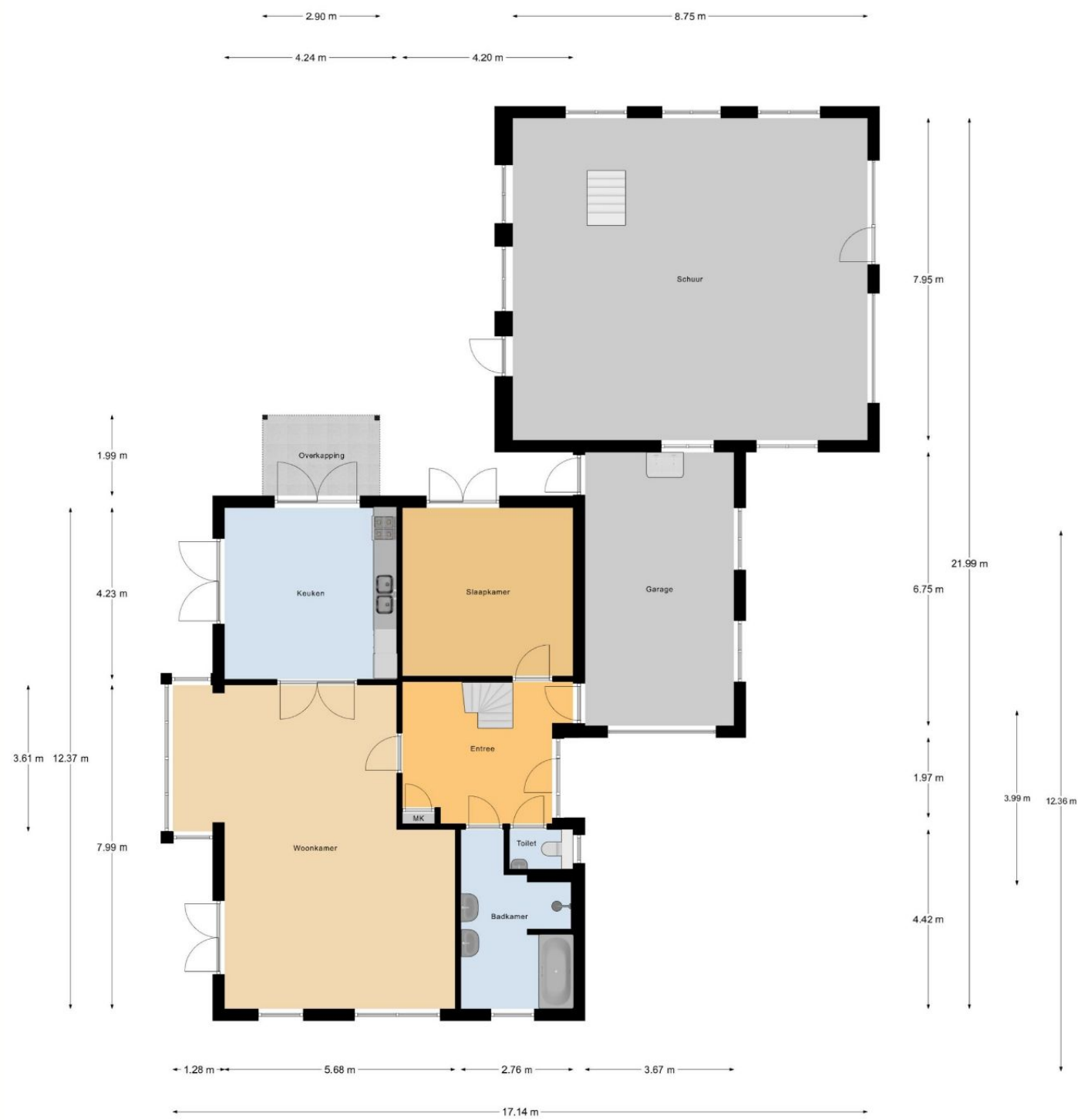
Naast parkeergelegenheid voor drie voertuigen, biedt de schuur ook volop mogelijkheden als werkplaats of opslagruimte.

De schuur bevat een garagedeur en loopdeur en is voorzien van water en elektriciteit.

Carport: Ca. 3,2 bij 6,3 meter, gebouwd in 2005 van hout op een betonnen vloer en is voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking.



PLATTEGROND



Begane Grond



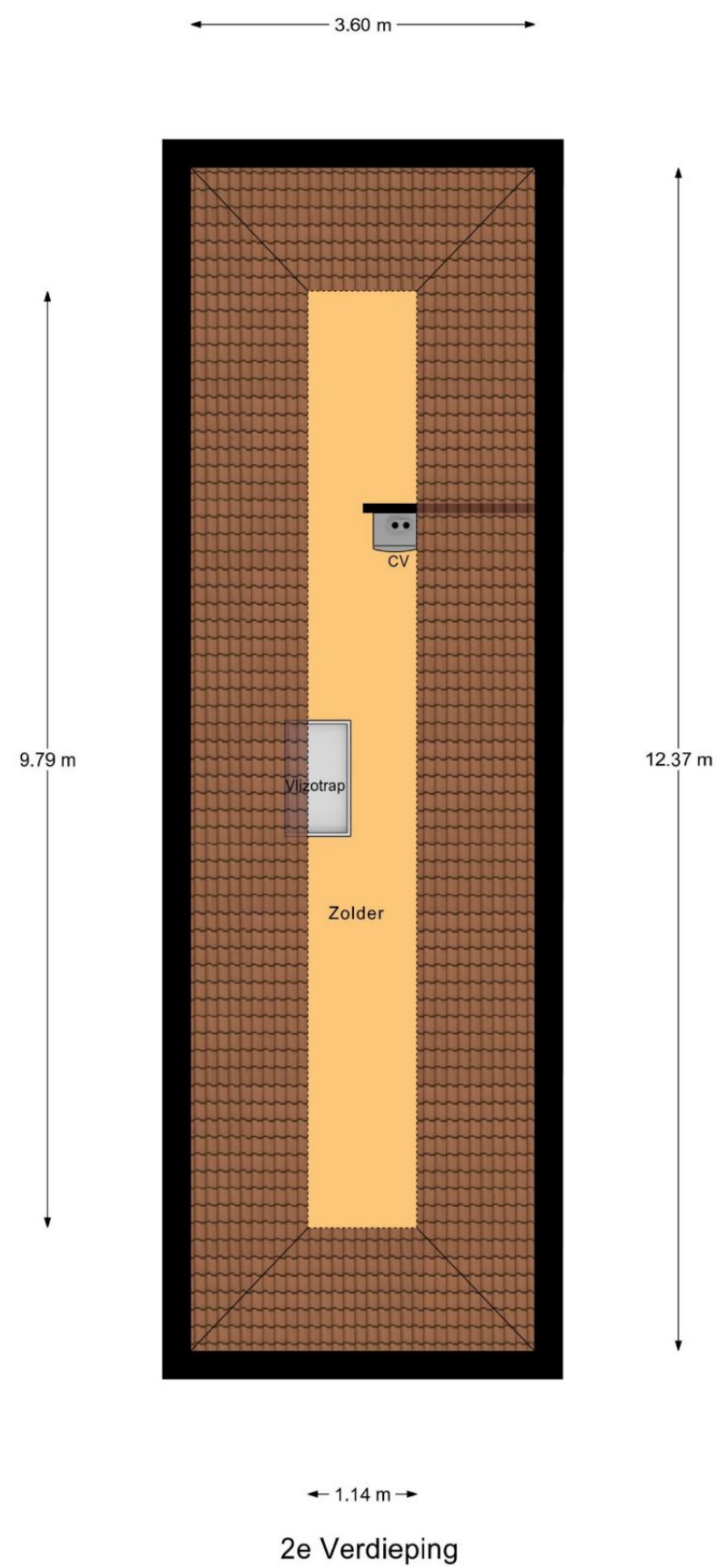
PLATTEGROND



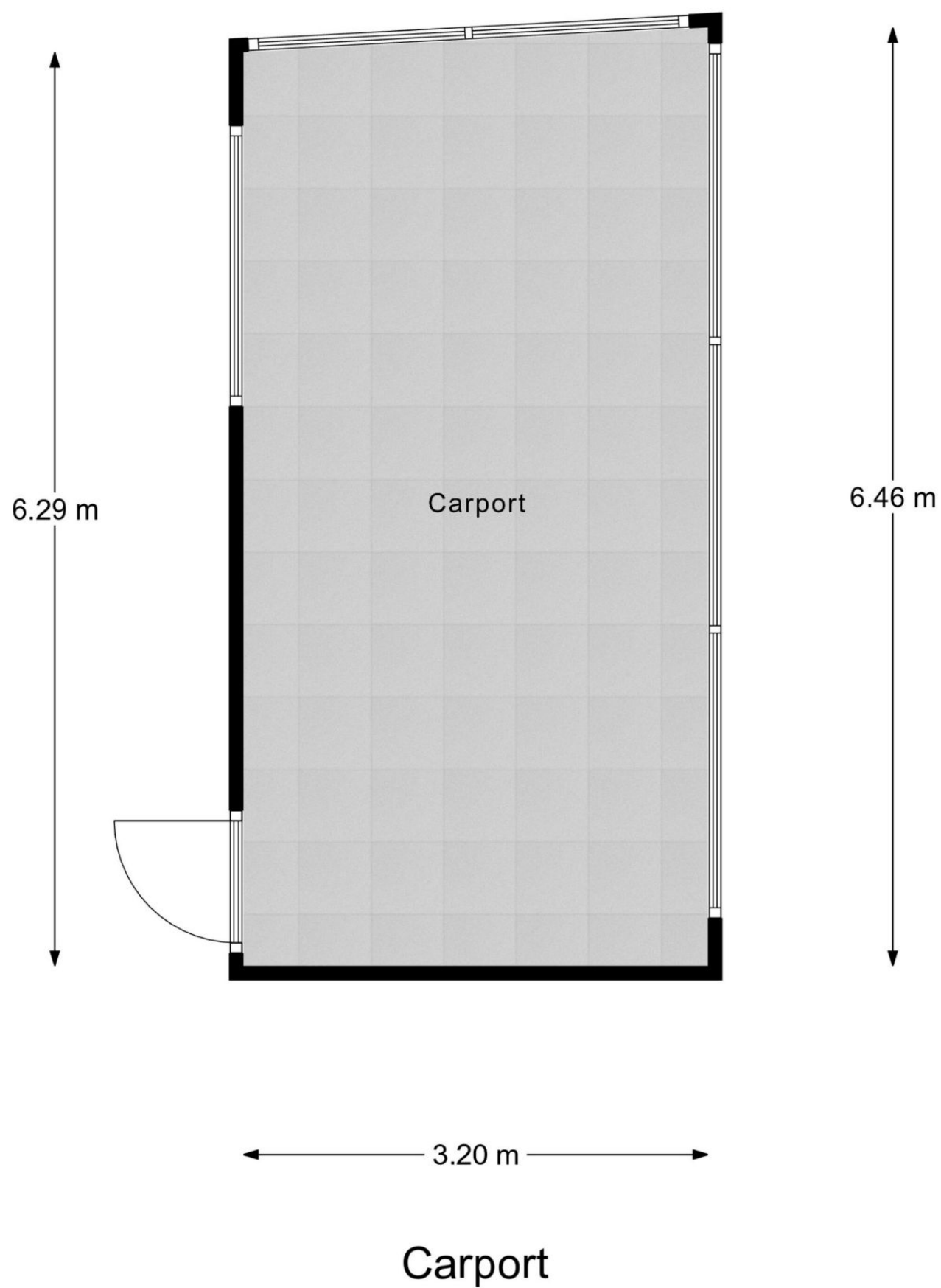
1e Verdieping



PLATTEGROND



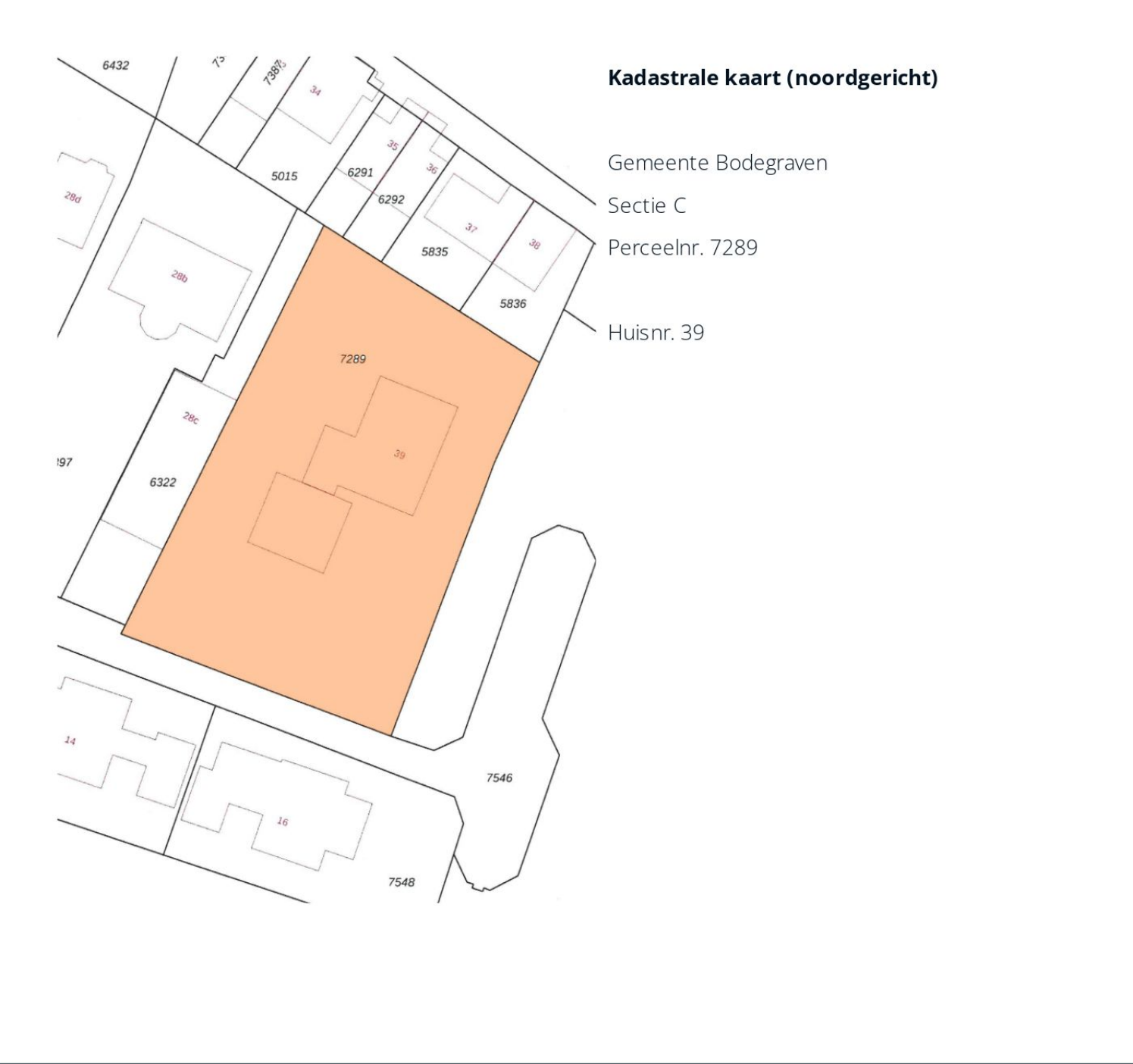
PLATTEGROND



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 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.



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

