



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Noordzijdseweg 229, Polsbroek

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 boerderij met stallen/schuren midden in het Groene Hart!

Werkelijk keurig onderhouden boerderij met diverse stallen/schuren, midden in het Groene Hart, met volop vrijheid, charme en ruime schuren/stallen? Deze karakteristieke voormalige boerderij “Damzigt” aan de Noordzijdseweg in Polsbroek is een buitenkans voor wie op zoek is naar ruimte, rust én comfort. Met een royaal woonoppervlak van ca. 164 m², vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een ruime woonkeuken, biedt deze woning meer dan voldoende plek voor het hele gezin.

Het geheel is gelegen aan een rustige weg in een landelijke omgeving, met een prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Een sfeervolle plek waar wonen en buitenleven hand in hand gaan.

Op het ruime perceel bevinden zich, naast de woning, onder andere een aangebouwde garage, een voormalige veestal met aangebouwde schuur, een voormalige varkensstal, twee silo's en een oude mestsilos. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 4.250 m² en het geheel beschikt over een agrarische bestemming.

Kortom: vrij wonen in een prachtige landelijke omgeving, eventueel te combineren met een bedrijf aan huis indien de gemeente hieraan medewerking verleent.





Polsbroek
Woonplaats



ca. 164 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



6
Aantal kamers



1875
Bouwjaar



ca. 4.250 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Kenners weten het: de Noordzijdseweg, waaraan deze boerderij is gelegen, is ‘de rustige kant’. De Noordzijdseweg en Zuidzijdseweg lopen hier parallel aan elkaar, met daartussen een prachtige wetering. De Zuidzijdseweg is de doorgaande weg, de Noordzijdseweg waaraan deze boerderij ligt is de rustige weg, met alleen bestemmingsverkeer en fietsers. Het geheel is verder fraai en landelijk gesitueerd in het buurtschap Polsbroekerdam. Dit buurtschap kenmerkt zich door veelal vrijstaande lintbebouwing, omringd door weilanden en natuur. De boerderij ligt midden in het Groene Hart, centraal tussen de steden Rotterdam, Utrecht en Gouda, met goede uitvalswegen naar onder andere de A2 en A12.

In het nabijgelegen Polsbroek zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool, een buurtsuper en een klein medisch centrum. Verder kent Polsbroek een actief verenigingsleven en is er een busverbinding Gouda – IJsselstein.

Voor meer uitgebreide voorzieningen liggen het historische stadje Oudewater (op circa 5 km afstand) en de sfeervolle zilverstad Schoonhoven (ca. 9 km) binnen handbereik. Beide plaatsen bieden een gevarieerd winkelaanbod, onderwijsvoorzieningen en een actief verenigingsleven. De omgeving van Polsbroekerdam biedt daarnaast volop recreatiemogelijkheden, zoals schitterende fiets- en wandelroutes door het uitgestrekte Groene Hart.



ALGEMEEN

Het betreft hier een solide, van steen gebouwde boerderij met pannendak. Het bouwjaar is 1875. De eigenaren hebben het geheel keurig onderhouden. Eind jaren '70 is de boerderij door hen eigenhandig grootscheeps verbouwd en daarna op onderdelen gemoderniseerd. Daarna hebben ook nog diverse verbouwingen plaatsgevonden. De kozijnen zijn van hout en grotendeels voorzien van enkele beglazing. De woning is voorzien van gevelisolatie, dakisolatie en gedeeltelijke vloerisolatie. De woning wordt geheel verwarmd door centrale verwarming (gasketel uit november 2024).

Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, is de woning ook geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Door de authentieke en sfeervolle accenten -zoals het balkenplafond, de stalraampjes, het engelenraam, de houten luiken aan de buitenzijde, de rollagen boven de ramen en bijvoorbeeld het antiek geslepen glas in de kamer- en keukendeur-, heeft de boerderij een fraaie uitstraling. De woonboerderij heeft dan ook een karakteristieke aanduiding.

Dankzij de vele raampartijen geniet u niet alleen van een prachtig vrij uitzicht over de polder, maar ook van een overvloed aan natuurlijk licht, het is echt een lichte woning van binnen, zeker aan de voorzijde.

De inhoud van de woning is ca. 1.763 m³ en de woonoppervlakte ca. 164 m². Aan ruimte dus geen gebrek. Indien de gemeente hieraan meewerkt is dubbele bewoning van het hoofdgebouw eventueel mogelijk.

De bestemming van het geheel is agrarisch. Als koper dient u er rekening mee te houden dat de banken op dergelijk vastgoed minder hoge percentages financieren als bij reguliere woningen. Soms maken kopers in voorkomende gevallen (mede) gebruik van alternatieve vormen van financiering.



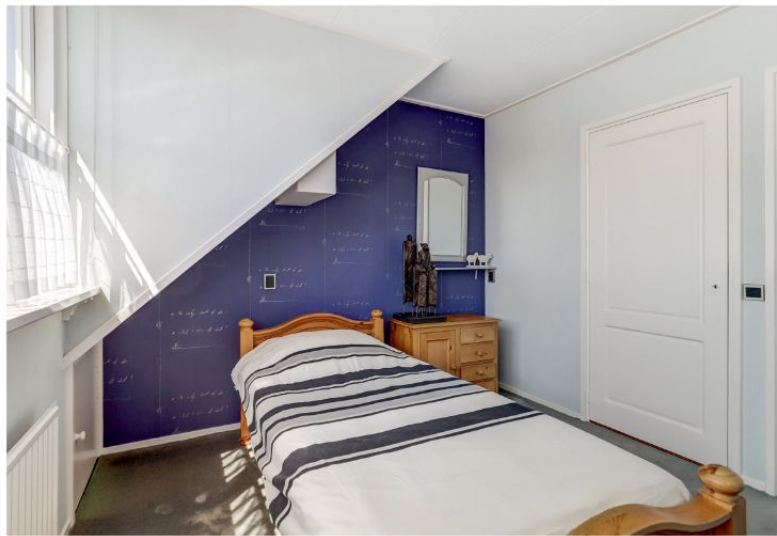


INDELING

Begane grond: Voorhuis: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, welke u direct leidt naar de gezellige woonkamer aan de voorzijde van de woonboerderij. De vele raampartijen maken de woonkamer erg licht en bieden een prachtig vrij uitzicht over de polder. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de prachtige (open) woonkeuken, uitgevoerd in een landelijke stijl. De woonkeuken is ingericht met een keuken in hoekopstelling, voorzien van een 5 pits gasfornuis met bakplaat, afzuiging in de schouw, 2 ovens, vaatwasser en koelkast. Het prachtige aanrechtblad is gestort graniet. Via de royale hal annex bijkeuken met vaste kasten en witgoedaansluiting kunt u het toilet en de master bedroom bereiken. Deze slaapkamer op de begane grond is voorzien van vaste kasten en heeft een badkamer en-suite, welke is voorzien van een inloofdouche, designradiator en wastafelmeubel.

Zowel vanuit de hal als via de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een praktische roldeur en biedt ruimte voor 1 auto.

Achterhuis: De grote ruimte in het achterhuis, voorzien van een roldeur, leent zich uitstekend als werkplaats, schuur of garage.



INDELING

Verdieping: Voorhuis: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop met vaste bergkast, 4 slaapkamers waarvan 3 met vaste kasten en een badkamer. De badkamer is volledig betegeld en biedt een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Achterhuis: De zolderverdieping van het achterhuis biedt een multifunctionele ruimte, geschikt voor diverse doeleinden.

Bergzolder: Opgedeeld in twee compartimenten (gescheiden door een brandmuur). Bereikbaar middels een losse trap.



Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het perceel geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de polder!



Tuin: Via een inrit aan de zijkant van de woning betreedt u het perceel. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met sierbestrating, een grindpad en nette hagen aan de voorzijde. Verspreid over het perceel vindt u meerdere terrassen, waaronder een tuinhuis annex overkapping – zo is er altijd wel een heerlijk plekje om buiten te zitten. Aan de achterzijde is er volop ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, waarvan er minimaal tien overdekt kunnen staan. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het perceel geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de polder. Op het perceel bevinden zich daarnaast twee voormalig veestallen (waarvan één met verdieping), twee silo's, een oude mestlo en een perceeltje grasland. De aanwezigheid van deze bedrijfsgebouwen, allen voorzien van krachtstroom, biedt u tal van mogelijkheden. Zo kunt u hier fantastisch wonen en dat eventueel combineren met een aan huis gebonden beroep.



Tuinhuis / overkapping: Tuinhuis in de vorm van een overkapping van ca. 21 m², gebouwd van hout op een houten vlonder met een pannendak. De houten vlonder is onderheid. De binnenruimte is voorzien van elektra.





Aangebouwde garage

Zeer royale garage van ca. 100 m² welke is aangebouwd aan de woonboerderij. De garage is opgetrokken uit steen, voorzien van een betonvloer en een pannendak. Voorzien van elektra, water en drie elektrische roldeuren. De garage biedt plaats aan maar liefst zes auto's, maar leent zich ook uitstekend als werkplaats of opslagruimte. De garage is goed geïsoleerd door middel van een spouwmuur, gevelisolatie en dakisolatie.



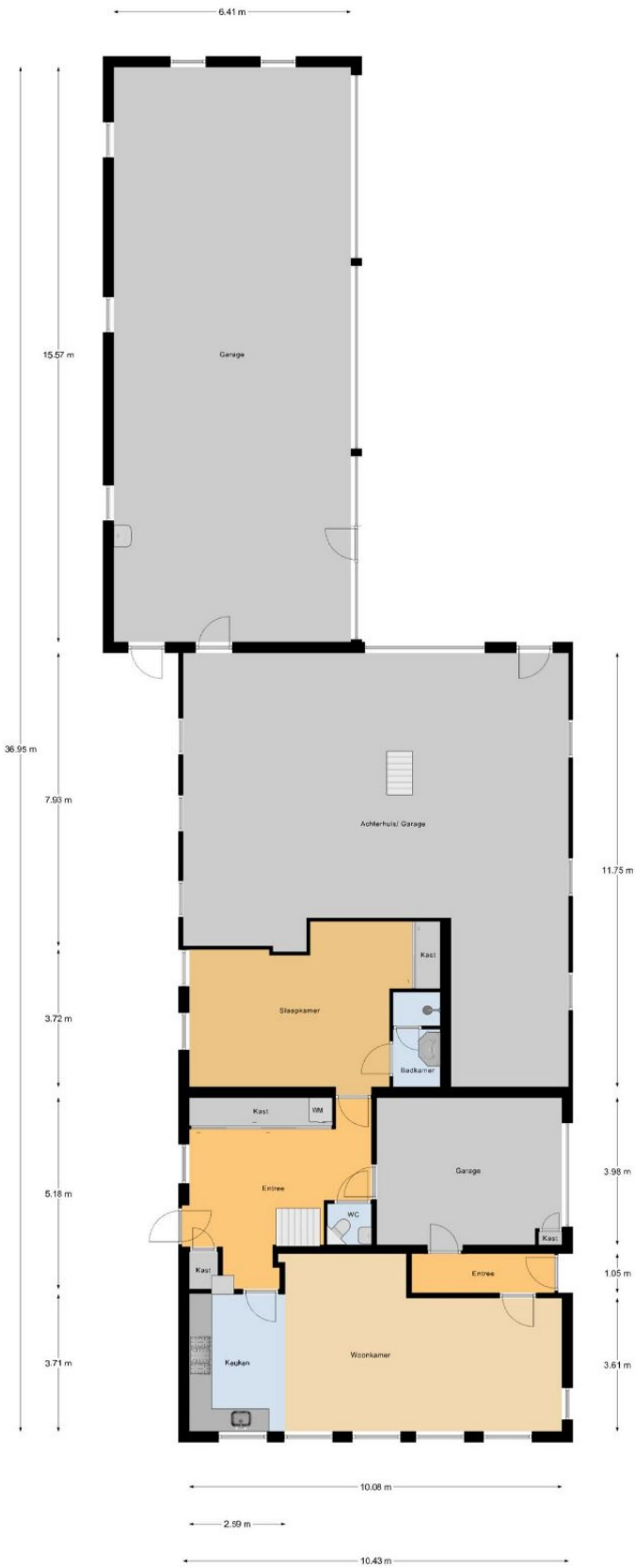
Schuren

Schuur 1: Voormalige veeststal van ca. 107 m², gebouwd van hout op een stenen voet en voorzien van een dak met dakpanplaten. Deze schuur beschikt over een betonnen vloer, is voorzien van water en elektra, en heeft een praktische verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een aangebouwde houten schuur van ca. 49 m², voorzien van een overkapping en een golfplaten dak.

Schuur 2: Voormalige varkensstal van ca. 262 m², gebouwd in 1992 van steen met een golfplaten dak. De schuur is gebouwd op een betonnen plaat en is voorzien van water en elektra. De schuur is verdeeld in 4 compartimenten. De gehele stal is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er een oude cv-ketel aanwezig. De schuur is onderkelderd met een mestkelder.



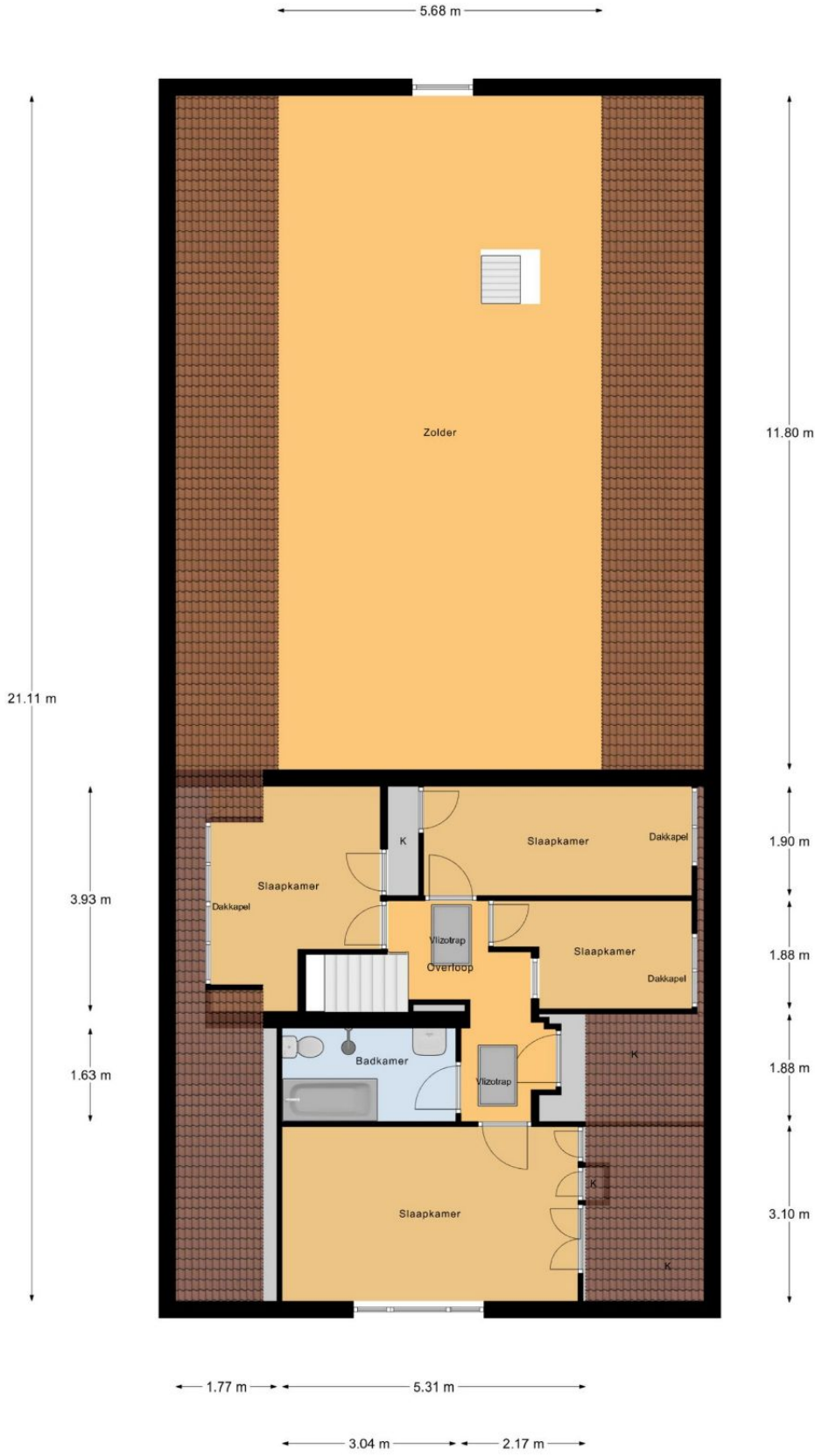
PLATTEGROND



Begane Grond



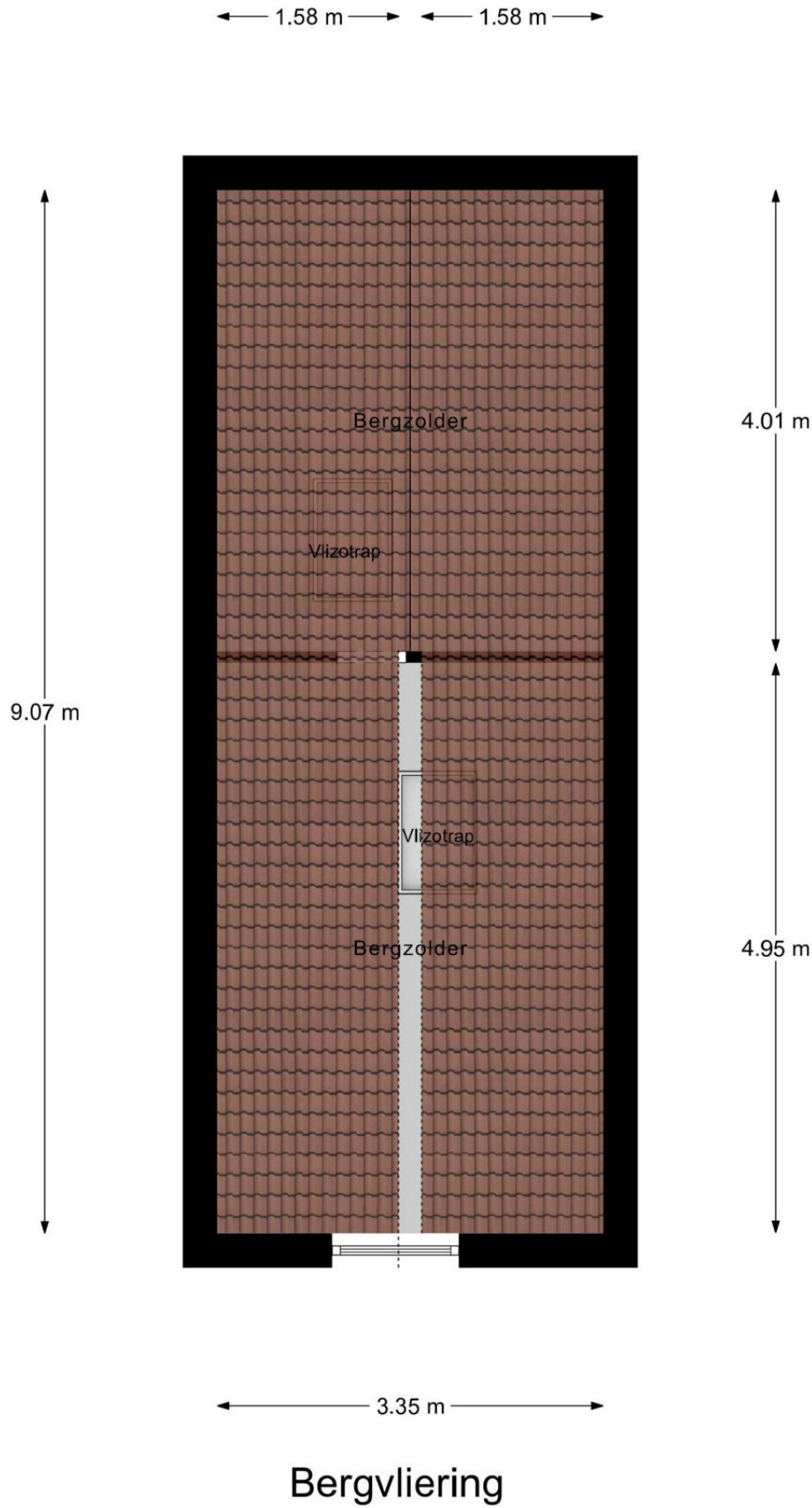
PLATTEGROND



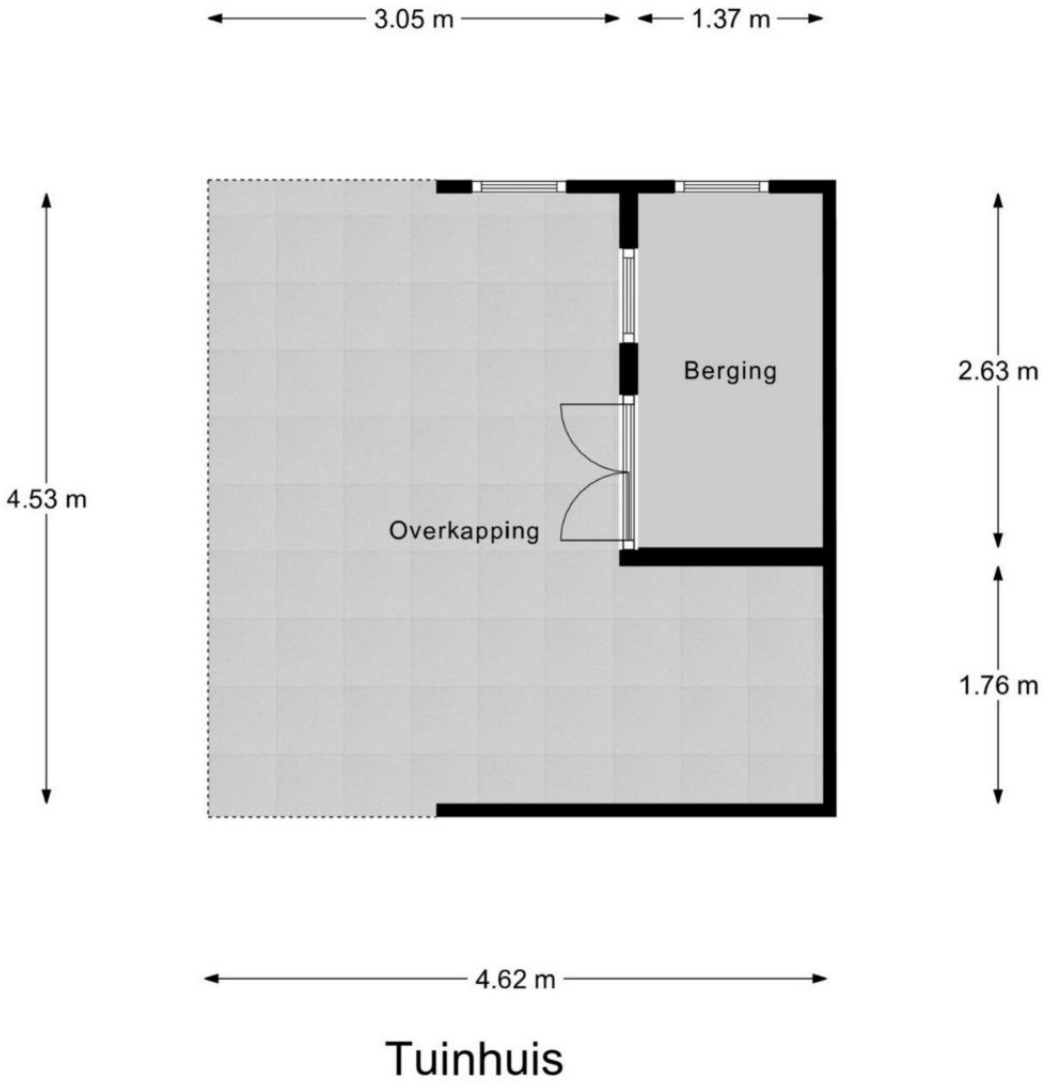
1e Verdieping



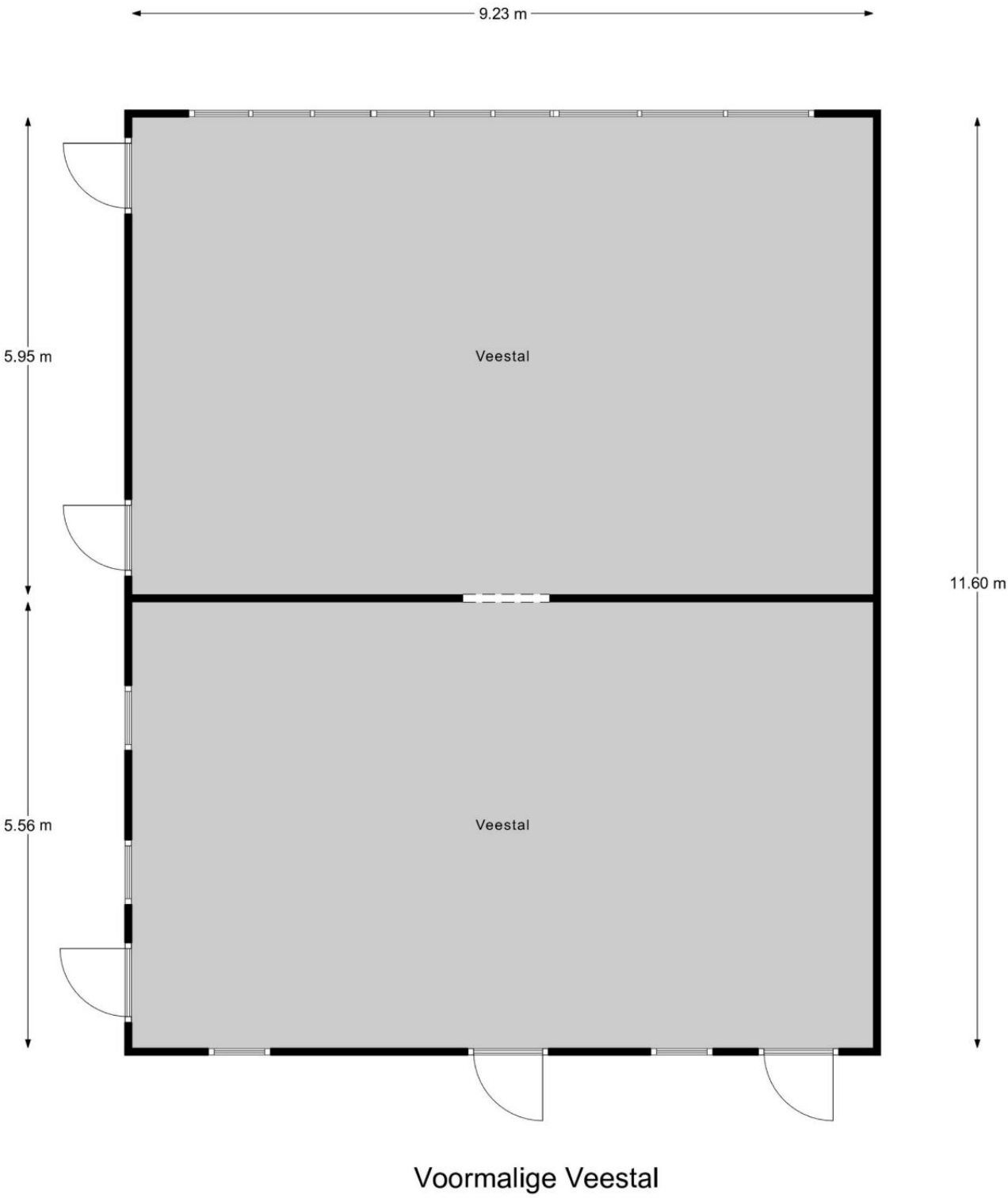
PLATTEGROND



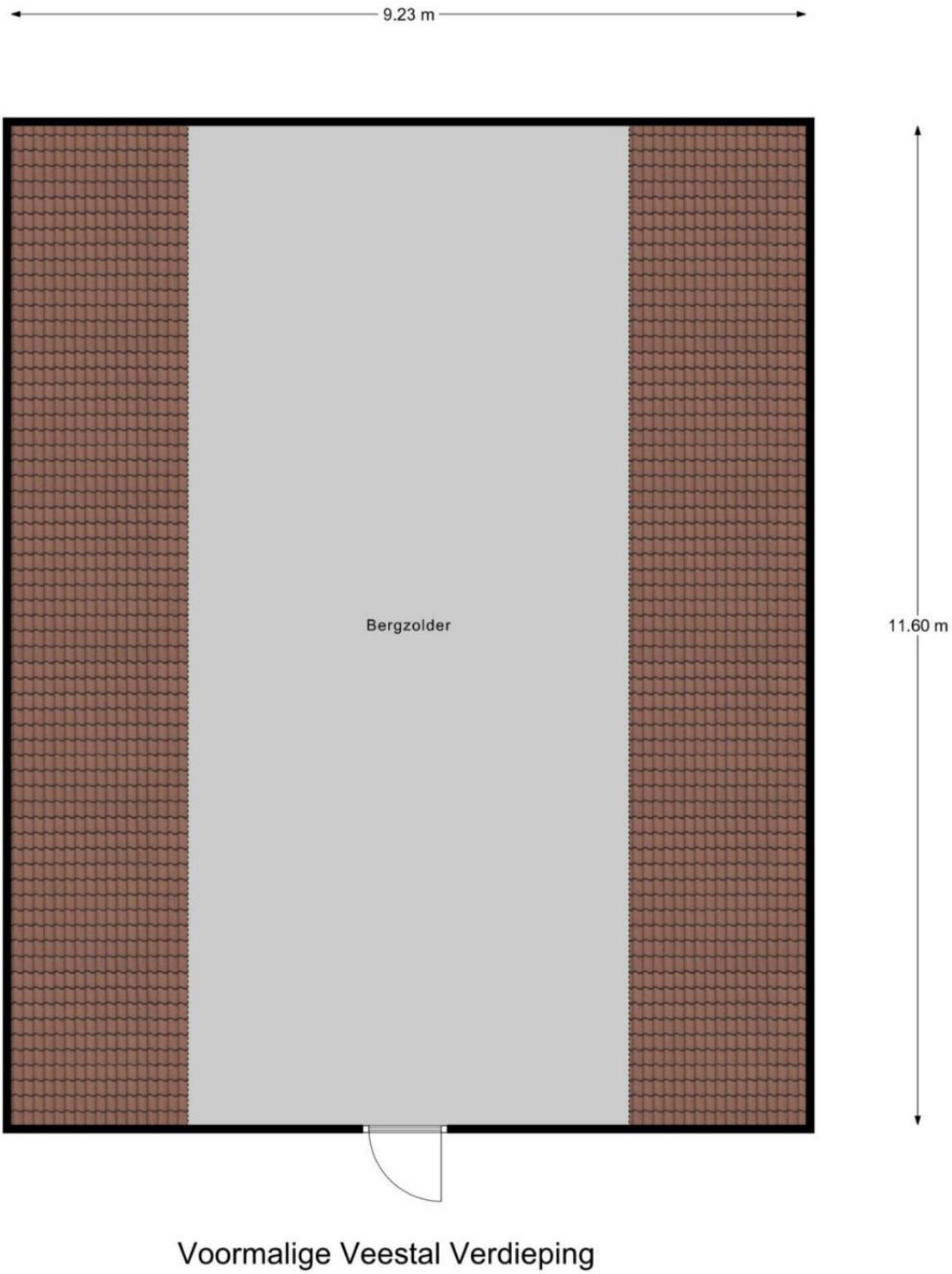
PLATTEGROND



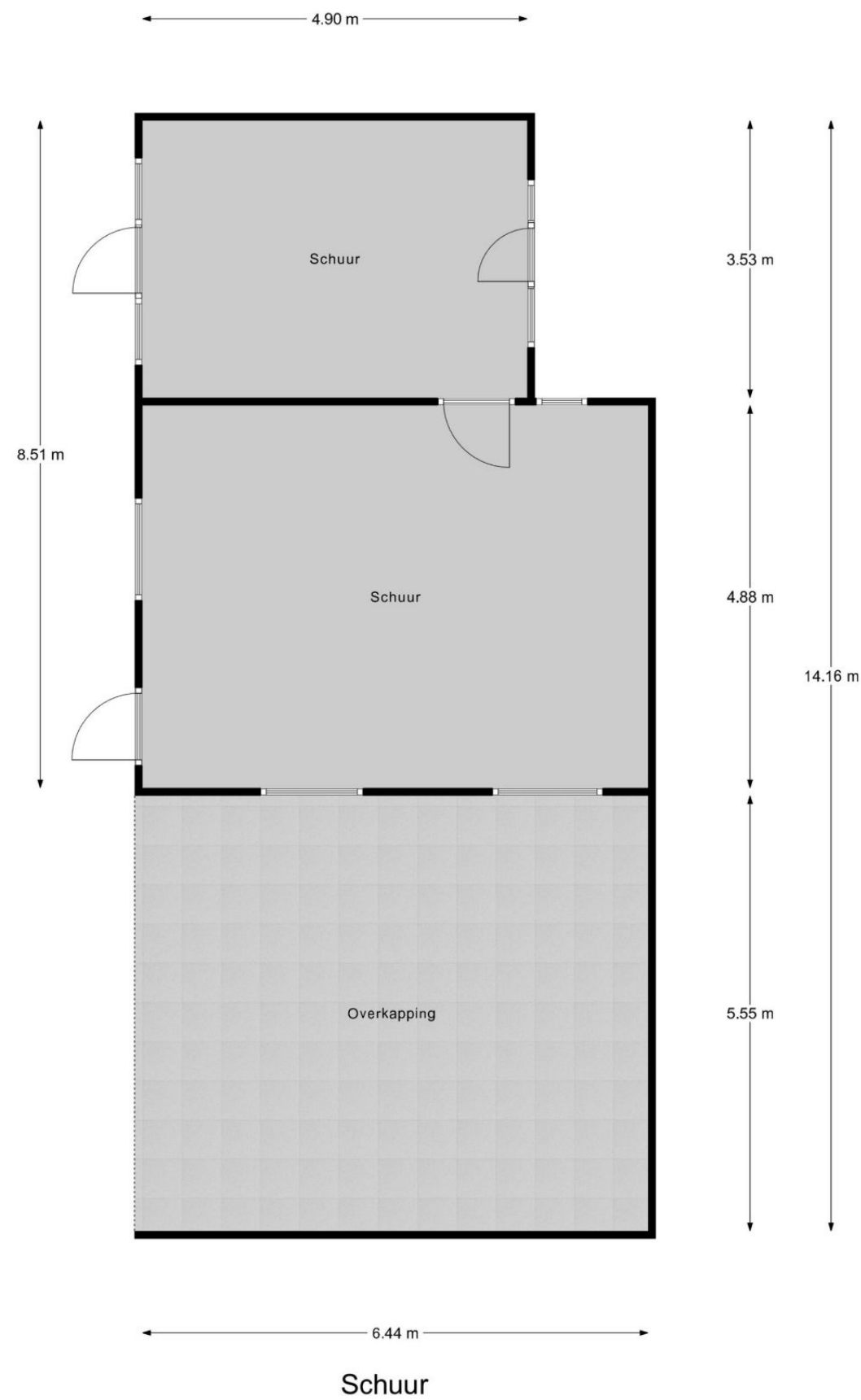
PLATTEGROND



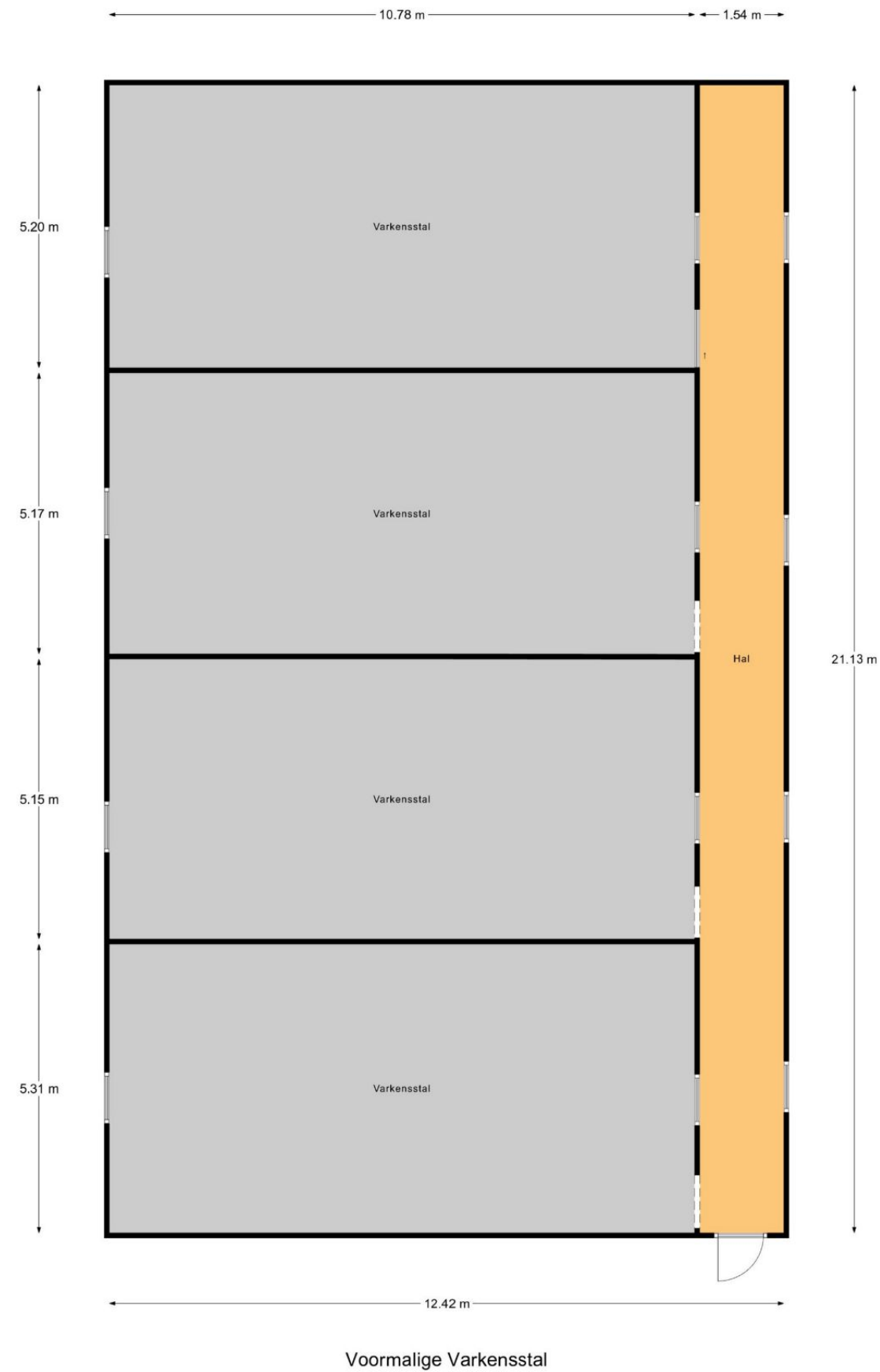
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. 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!
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
7. 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. 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).

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.

- 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: '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 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



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

