



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Tiendweg 5, Lopik

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



Prachtig plekje tussen Lopik en Schoonhoven!

Deze woonboerderij ligt op in een pittoresk landschap, terwijl u zo naar de winkels in Schoonhoven fietst. Dit soort locaties is niet vaak te koop.

Het betreft hier een oude woonboerderij met hooiberg en het bijbehorende schuurgedeelte, welke grondig gerenoveerd moeten gaan worden.

Aan de gemeente is tevens de vraag gesteld of de woonboerderij eventueel ook gesloopt en er nieuw gebouwd mag worden. De reactie van de gemeente kunt u vinden op de projectwebsite: www.tiendweg5.nl onder de naam 'Mailbericht gemeente Lopik d.d. 17 juni 2025'.

De ruimte, ligging en uitstraling vormen een ideale basis voor renovatie, met voor u als voordeel dat u e.e.a. naar eigen smaak kunt (laten) uitvoeren. Waarbij uiteraard rekening moet worden gehouden met de geldende bouwregelgeving.





Lopik
Woonplaats



ca. 163 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



7
Aantal kamers



1870
Bouwjaar



ca. 1.010 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Deze woonboerderij bevindt zich op korte afstand van de 'zilverstad' Schoonhoven (ca. 3,5 km), gelegen in het betoverende Groene Hart. Tussen de grote steden Utrecht, Gouda en Schoonhoven, geniet men hier van een voortreffelijke bereikbaarheid, onder meer via de snelwegen A2 en A12.

De pittoreske dorpskern van Schoonhoven biedt u een breed scala aan voorzieningen: boetieks en winkels voor de dagelijkse behoeften, een huisartsenpraktijk, drielat basisscholen en kerken die het dorpsleven verrijken. Daarnaast zijn er een zwembad en sportschool of sportzaal aanwezig, wat bijdraagt aan een actieve en gezonde levensstijl.

Voor het voortgezet onderwijs kunnen de bewoners onder meer terecht in de nabijgelegen plaatsen Schoonhoven, IJsselstein en Gouda. Vanuit Schoonhoven beschikt men tevens over een goede busverbinding richting Utrecht Centraal en Rotterdam Capelsebrug.

De omgeving van deze woning biedt een overvloed aan recreatiemogelijkheden: ideaal voor fietsen, wandelen en watersporten, en daarmee een waar paradijs voor liefhebbers van het buitenleven.



ALGEMEEN

De woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1870 en heeft de MIP-status. Mogelijk betreft dit ook de hooiberg en het schuurgedeelte. Er zijn diverse originele details, zoals de balkenplafonds en de oude koeienstal in het achterhuis, bewaard gebleven. Vanuit de woonboerderij heeft u een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden en het landelijke karakter van het gebied.

In het bestemmingsplan heeft het geheel de woonbestemming en onder meer de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'

De woning heeft een inhoud van ca. 925 m³, een woonoppervlakte van ca. 163 m² en telt 5 slaapkamers. De woning beschikt over energielabel F.

De woonboerderij wordt omgeven door een heerlijke landelijke tuin waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied te bieden heeft. Het perceel waar de woonboerderij op staat heeft een oppervlakte van 1.010 m², waar u tevens een voormalige hooiberg, nu in gebruik als garage, en schuur aantreft. Dé perfecte plek voor liefhebbers van het buitenleven!





INDELING

Begane grond: Entree/gang met toiletruimte, betegelde doucheruimte met wastafel en trapopgang naar de verdieping; lichte en ruime eetkamer met schouw en rookkanaal, geschikt voor het plaatsen van een houtkachel; lichte woonkamer met doorkijk naar de eetkamer en toegang tot de meterkast; slaapkamer v.v. wastafel; keuken v.v. eenvoudig keukenblok met dubbele spoelbak en bovenkastjes.

Achterhuis: zeer ruime entree/gang; oude koeienstal; bijkeuken v.v. pantry met spoelbak en de CV-installatie.



INDELING

Verdieping: zeer ruime overloop met veel bergruimte onder de schuine kap; slaapkamer met vaste kasten; gang; slaapkamer met bergruimte; slaapkamer met bergruimte; wastafel ruimte.
Achterhuis: multifunctionele ruimte/slaapkamer v.v. een vide.

Bergzolder: Opgedeeld in twee compartimenten, waarvan het achterste gedeelte een vide betreft bij het achterhuis. Beide gedeelten bereikbaar middels een losse trap.



Heerlijke landelijke tuin waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied te bieden heeft



Tuin: De woonboerderij beschikt over een net aangelegde voor- en zijtuin met vaste beplanting, fruitbomen, lage hagen, bloemperkjes en gras. Omringd door groen geniet je hier elke dag van de rust van het polderleven. De geasfalteerde oprit biedt plaats aan meerdere auto's en leidt naar de voormalige hooiberg – nu in gebruik als garage – en naar de schuur. Hierdoor is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.





Voormalige hooiberg, in gebruik als garage

Voormalige hooiberg, in gebruik als garage: Ca. 61 m², opgebouwd met wanden en dak van golfplaten en voorzien van een bakstenen vloer. Voorzien van een schuifdeur en twee loopdeuren. Er is ruimte voor het parkeren van ca. drie voertuigen.

Overkapping / carport: Tussen het achterhuis en de hooiberg is een overkapping gerealiseerd met een achterwand en dak van golfplaten. Er is plaats voor één voertuig.



Schuur

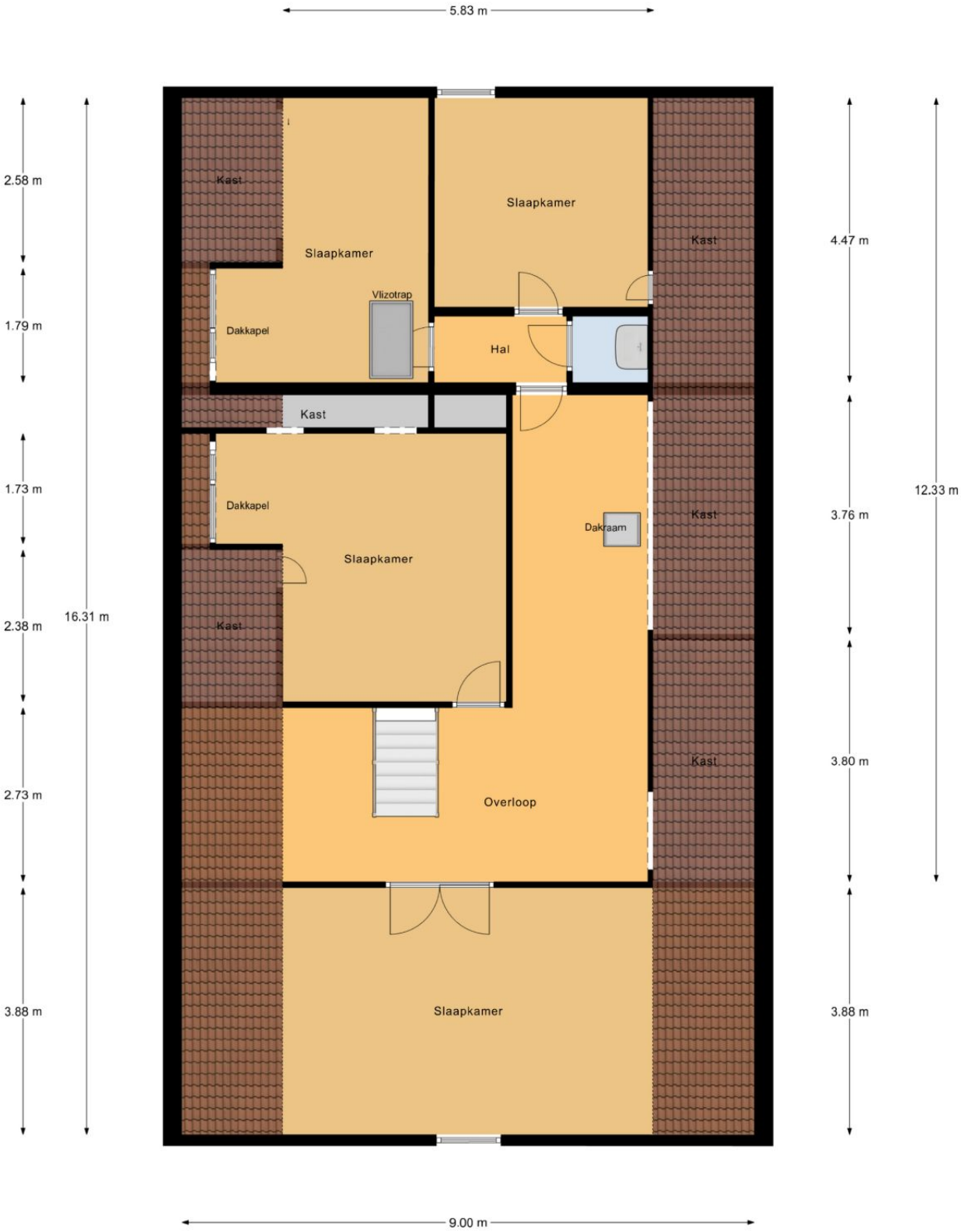
Schuur: Het voorste gedeelte van de schuur, tot aan de kadastrale grens, behoort tot het perceel van de Tiendweg 5. Het achterstel deel is eigendom van de buren. Het stuk aan de voorzijde betreft circa 28 m². Er is geen duidelijke fysieke afscheiding tussen beide gedeelten.

Het betreft een vervallen stenen schuur met een betonnen vloer en een golfplaten dak. De schuur is voorzien van elektra en water. Aan de voorzijde is een loopdeur aanwezig en aan de zijkant een schuifdeur. De schuur biedt voldoende opbergmogelijkheden, mede doordat deze volledig bezolderd is met een houten verdiepingsvloer.

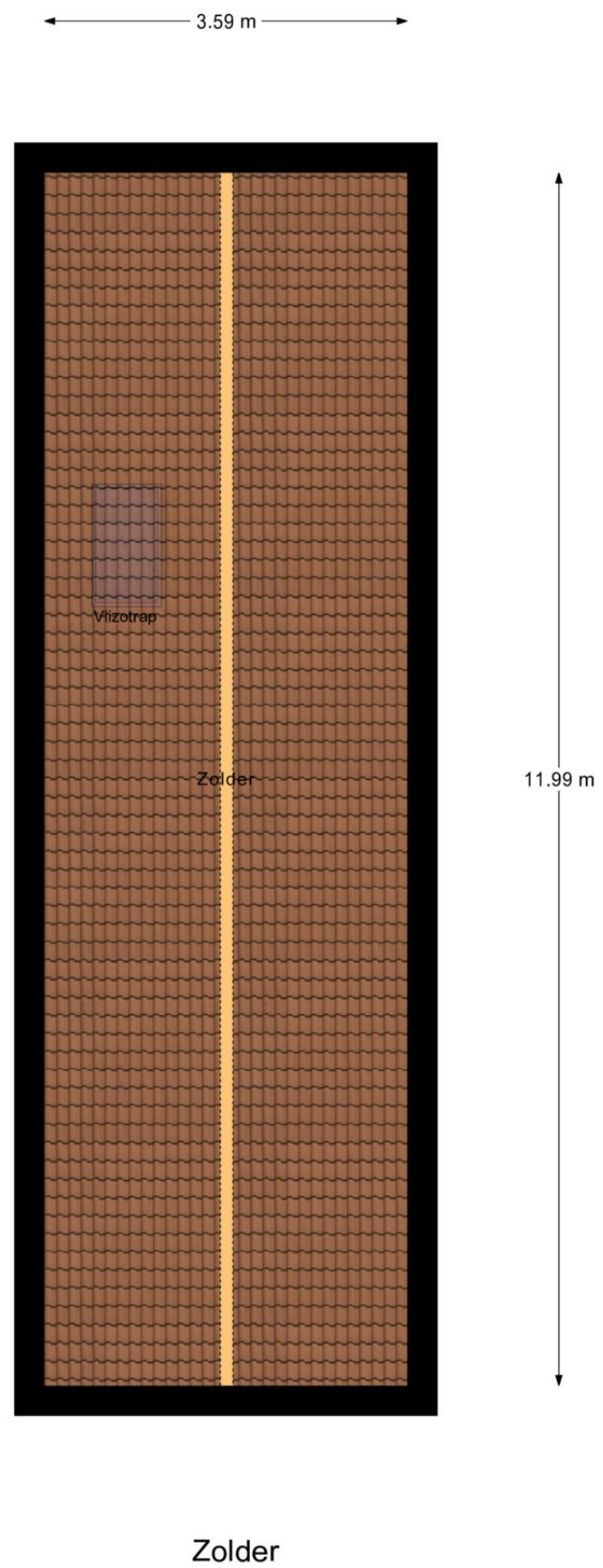
PLATTEGROND



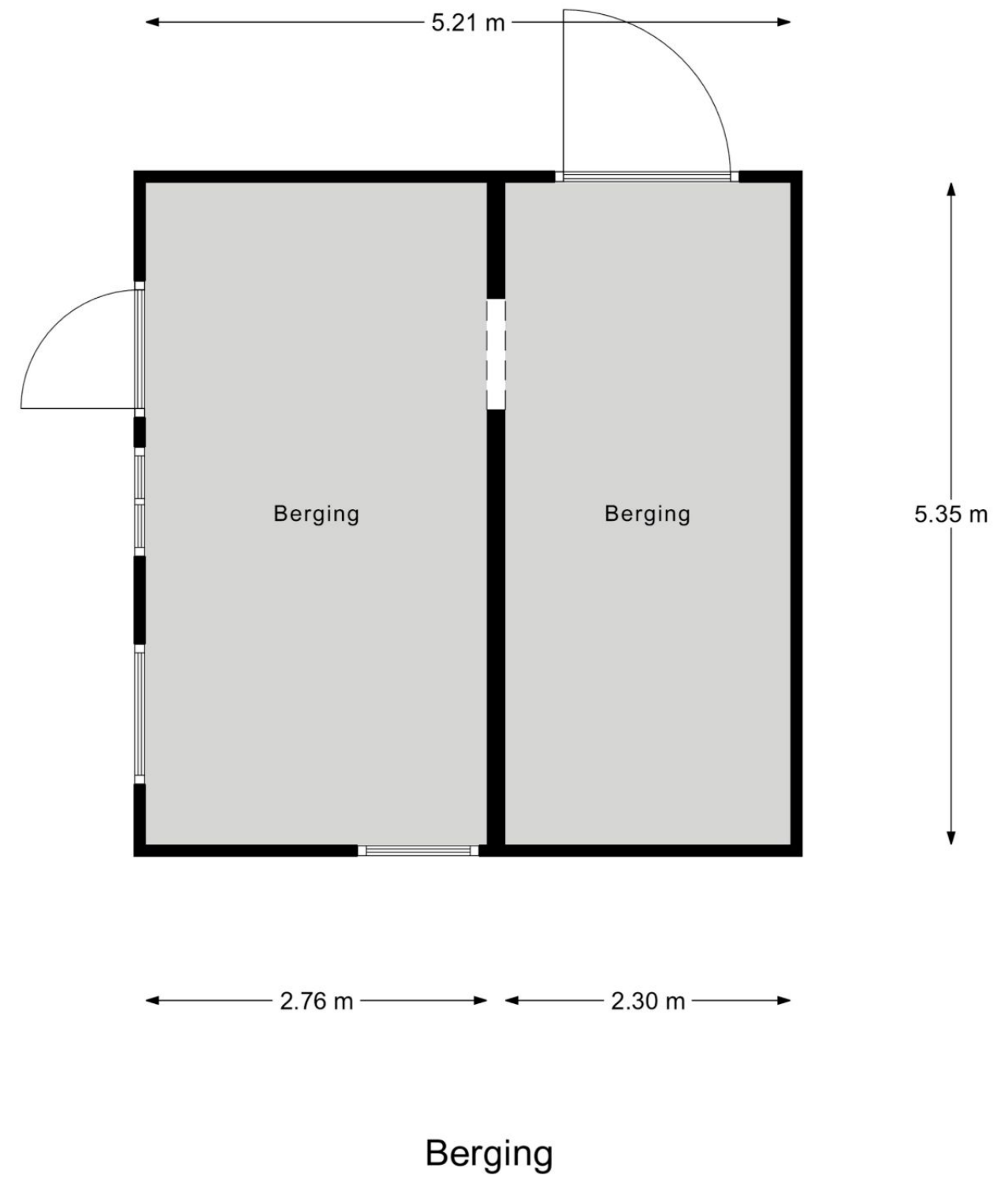
PLATTEGROND



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 grond-watervcontreiniging 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.



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

