



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Achterbroek 10, Berkenwoude

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



Riante half vrijstaande woning (977 m³) op een perceel van ca. 9.500 m².

Midden in het landelijke hart van de Krimpenerwaard vindt u deze prachtige half vrijstaande woning uit 2008. Dit stijlvolle, rietgedekte huis combineert luxe, ruimte en een idyllische ligging.

De woning heeft een royale inhoud van circa 977 m³ en biedt daarmee volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

Het geheel wordt omringd door een fraai aangelegde, royale tuin met weids uitzicht over de polder, met een royale vrijstaande schuur en achter de woning een grasperceel van circa 4.100 m², perfect voor het houden van kleinvee of andere doeleinden.

De totale perceelgrootte bedraagt circa 9.500 m², waardoor u hier geniet van ultieme rust, ruimte en privacy.





Berkenwoude
Woonplaats



242 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Half vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



2008
Bouwjaar



ca. 9.000 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Prachtig gelegen in het landelijke Berkenwoude, midden in het groene hart van de Krimpenerwaard. Dit karakteristieke buitengebied staat bekend om zijn uitgestrekte weilanden, kronkelende watergangen en weidse uitzichten. Hier geniet je van de rust en vrijheid van het platteland, terwijl de voorzieningen van omliggende dorpen en steden binnen handbereik liggen.

Scholen en overige voorzieningen zijn deels aanwezig in het dorp Berkenwoude. Voor winkels, basisonderwijs, sportfaciliteiten en een actief verenigingsleven kunt u bijvoorbeeld op korte afstand terecht in Stolwijk.

De sfeervolle stad Gouda ligt op ca. 8,5 km. afstand. Hier treft u o.a. uitstekende winkelvoorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en openbaarvervoer voorzieningen (inclusief NS-station). In de omgeving zijn er diverse recreatiemogelijkheden. Bovendien is Rotterdam met ongeveer 30 minuten bereikbaar. Mooie centrale ligging waar je toch de charme van het buitenleven ervaart.

Algemeen

Stap binnen in deze royale woning en ervaar direct de zee aan ruimte die het huis te bieden heeft. Met een woonoppervlakte van maar liefst 242 m² en een inhoud van 977 m³ is dit een thuis waar comfort en leefruimte centraal staan. De woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers, waardoor het de ideale plek is voor een groot gezin, werken aan huis of gasten die graag blijven overnachten en tevens geschikt is als levensloopbestendige woning.

Solide gebouwd (bj. 2008) van steen, spouwmuren, hard houten kozijnen, dubbelglas, geïsoleerd rietenkap, begane grond en verdiepingsvloer beton. Deze woning heeft energielabel A.

Deze woning wordt gelijktijdig aangeboden met de naastgelegen woning aan de Achterbroek 10 A. De woningen staan tegen elkaar aan, maar zijn volledig zelfstandig en beschikken ieder over een eigen entree, voorzieningen en buitenruimte. Dit biedt de mogelijkheid om één van beide woningen afzonderlijk te kopen, maar ook om beide tegelijk te verwerven. Zo ontstaat een unieke kans voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken.





Indeling

Begane grond:
Hal met entree, toilet, meterkast met gas-/elektra-/watermeter, telefoonaansluiting (deze wordt ook gebruikt voor de internetverbinding), hoofslaapkamer met badkamer voorzien van separate douche, wastafel en ligbad, woonkamer (ca. 55 m²) met schouw en openhaard, woonkeuken met ruim keukenblok, erker en openslaande deuren naar het achterterras (deels overdekt), bijkeuken met garderobe, kastenwand en wasmachine- en droger aansluiting en achteruitgang naar buitenterras.



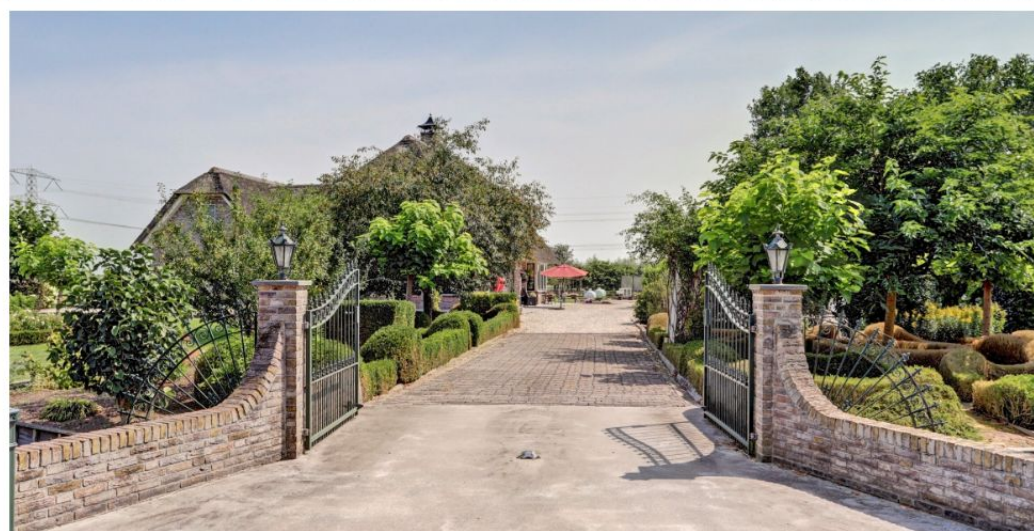
Verdieping:
Ruime overloop, 5 slaapkamers, waarvan twee met uitgang naar balkon (ca. 20 m²), technische ruimte, werkkast.

Tweede verdieping te bereiken via vlizotrap. Te gebruiken als berging. Houten verdiepingsvloer.

Een gedeelte van deze verblijfsruimte bevindt zich boven de woning nummer 10a.



**Veel privacy en
schitterend weids uitzicht**



Perceel voorzien van een aparte
toegang vanaf de openbare weg.
Ca. 2.500 m².

Achtergelegen grasperceel: Ca.
4.100 m².

Totale oppervlakte perceelnummer:
ca. 9.500 m².





Bijgebouwen

Schuur
Afmeting 16 x 6 meter. Gebouwd van dubbelwandig geïsoleerd hout op 87 cm stenvoet. Vlakke betonvloer.
48 m² voorzien van een zolderruimte. Ingedeeld als werkplaats, opslag en carport.

Afdak
Afmeting: 6 x 4 meter
Gebouwd van hout, voorzien van golfplaten dak.

Daarnaast beschikt het perceel over een foliekas, bloemenkas en een verkooppunt voor de eigen teelt, compleet met een tweede inrit, wat extra mogelijkheden biedt voor een hobbykwekerij of verkoop aan huis.





Erf en tuin

De tuin en het erf beslaan samen circa 3.000 m² en zijn in 2021 grotendeels voorzien van een nieuwe beschoeiing, waardoor de waterkant er verzorgd bijligt.

Bestemming:

Object is gelegen buiten de bebouwde kom. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011, gemeente Bergambacht onherroepelijk vastgesteld op 13 december 2011.
Bestemming is wonen. Bouwaanduiding vrijstaand.

Verder informatie in te zien op www.omgevingsloket.nl / regels op de kaart of bij de gemeente.



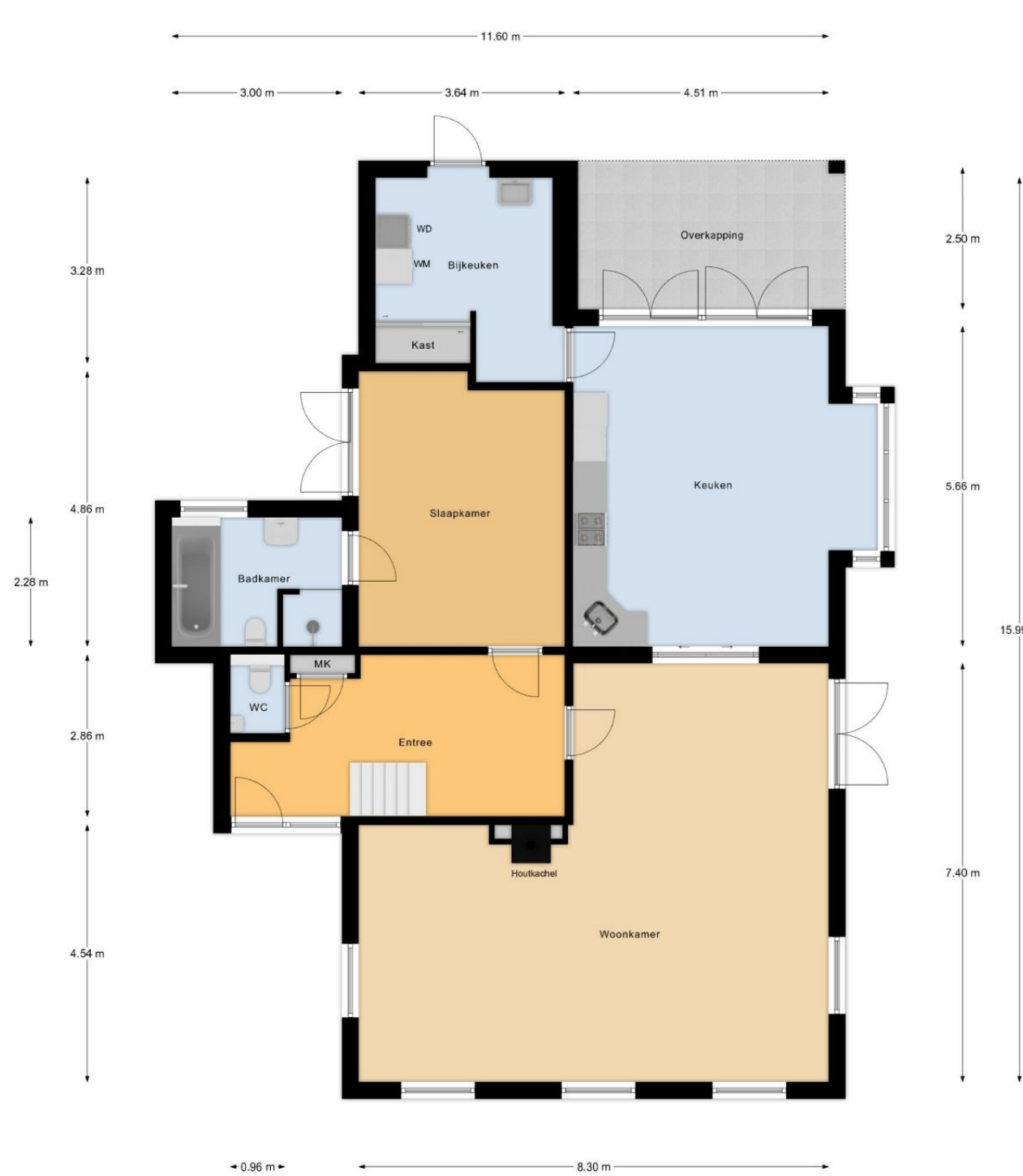


Bij gesplitste verkoop

- De percelen worden gesplitst in één lijn met woning scheidende muur op de begane grond.
- Voor het verblijfsgedeelte op de eerste verdieping wordt van perceelnummer 10 een opstalrecht gevestigd ten laste van perceelnummer 10a.
- Bij gesplitste verkoop verleent perceelnummer 10 recht van weg volgens de stippellijnen op de daarvoor bedoelde kaart in de vorm van een zakelijk recht van erfdiensbaarheid. Waarvan het onderhoud van de weg naar rato van gebruik is.
- Als nummer 10a ooit een eigen inrit maakt dan draagt nummer 10 € 30.000,- (bedrag wordt CPI gekoppeld vanaf 1 januari 2025) bij in de kosten welk 10a maakt en vervalt de erfdiensbaarheid. Als het nodig is de 2e inrit daarvoor in te leveren. Dan verleent nr. 10 daar kosteloos zijn medewerking aan. Verwijderingskosten van deze inrit zijn voor nr. 10.
- Beide percelen zullen het recht van inbalking leidingen welke er zijn of nog dienen te worden aangelegd accepteren.
- - Huidige vensters worden over en weer geaccepteerd.
- Bij gesplitste verkoop zal de verkoper de kadastrale splitsingskosten betalen.



Plattegrond



Begane Grond



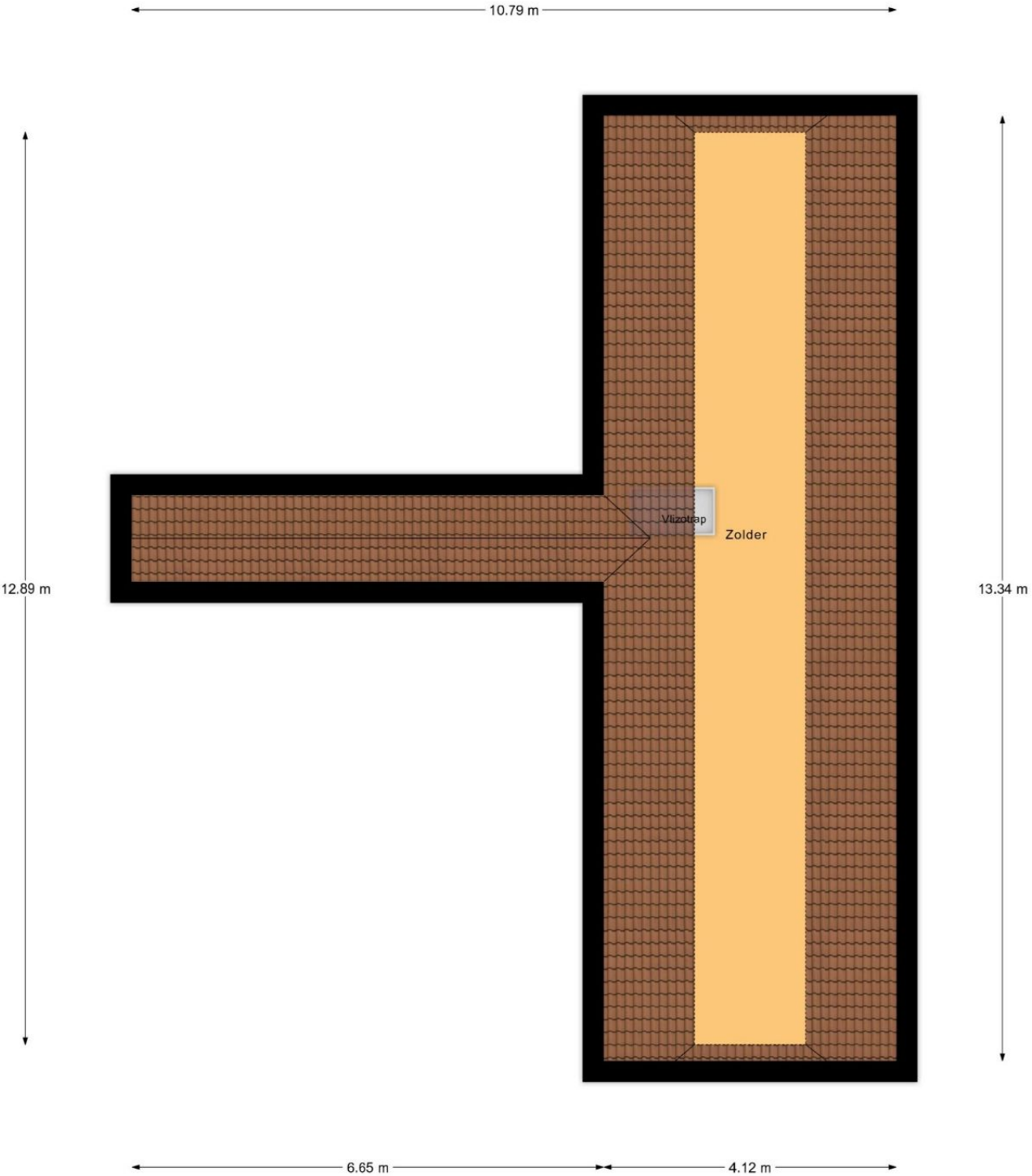
Plattegrond



1e Verdieping

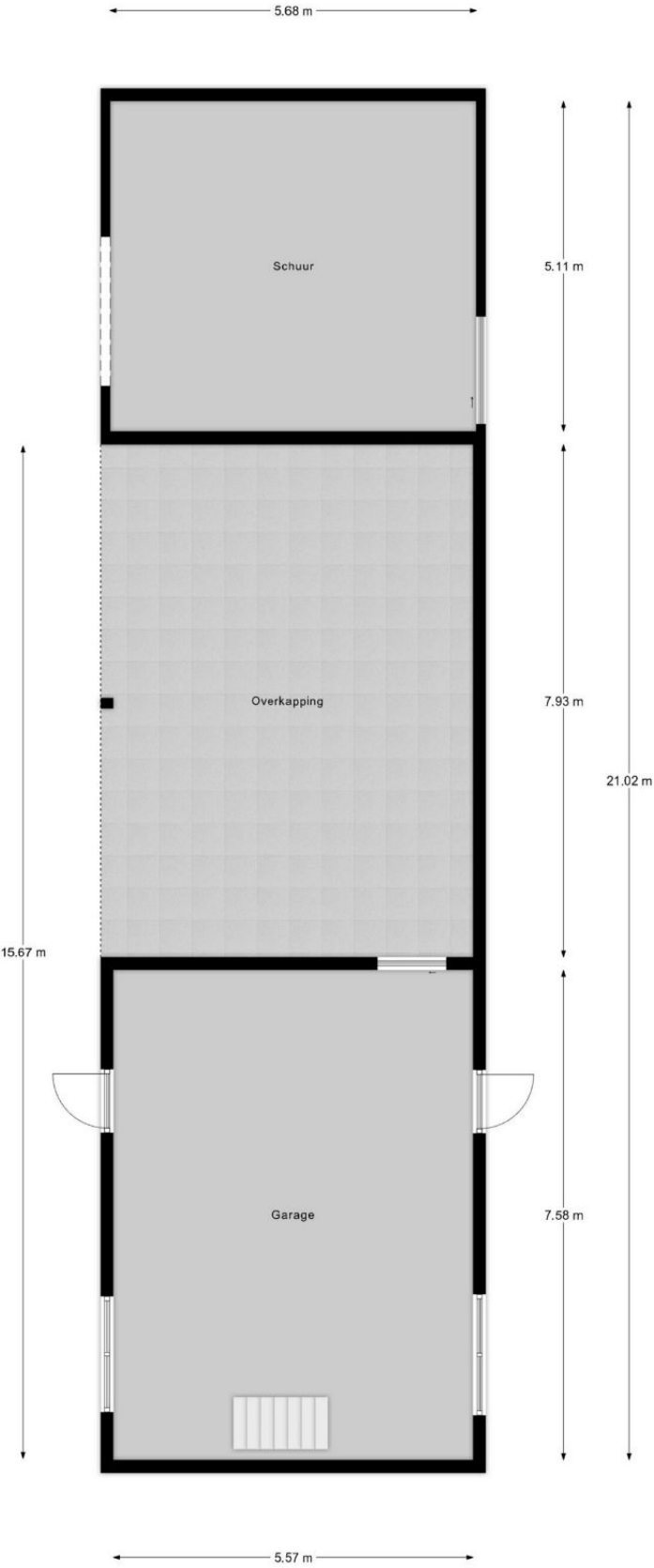


Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Garage



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: 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-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.



Kadastrale gegevens:

Gemeente Berkenwoude, Sectie A

Nummers:

443

444

1679

1514 gedeeltelijk

1516 gedeeltelijk

1808 gedeeltelijk

Totaal groot ca. 9.500 m²

Nutsvoorzieningen:

Water, elektra, gas, gemeentelijke riolering, glasvezel.

Deze woning wordt gelijktijdig aangeboden met de naastgelegen woning aan de Achterbroek 10 A. Dit biedt de mogelijkheid om één van beide woningen afzonderlijk te kopen, maar ook om beide tegelijk te verwerven.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@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

