



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Rijksstraatweg 63, Nieuwersluis

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 vrijstaande woning

Boerderij bestaande uit woonhuis, 140 m² wagenschuur, 200 m² stal/berging, 60 m² hooiberg, 260 m² stal/berging, 15 m² schuilstal, silo 75 m², erf, perceel grasland.

Totaal groot 10.91.50 ha.

Een vrijstaand woonhuis op een ruim erf met verschillende schuren geeft veel mogelijkheden voor het houden van (hobby)vee, opslag en stalling.





Nieuwersluis
Woonplaats



157 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



5
Aantal kamers



1930
Bouwjaar



109.150 m²
Perceeloppervlakte



Situering

De boerderij ligt op een afgeschermd plek in het groen van de prachtige Stichtse Vecht. Deze omgeving is geliefd vanwege de rust en ontspanning die de Vecht en Loosdrechtse Plassen bieden, op korte afstand van Amsterdam en Utrecht. Ideaal wanneer voor wie wil genieten van de rust van het buitenleven met de stad binnen handbereik.

De Rijksstraatweg begint bij Baambrugge en loopt vanaf Loenen aan de Vecht parallel aan de Vecht via Nieuwersluis naar Breukelen, waar deze over gaat in de Straatweg.

Dagelijkse en recreatieve voorzieningen zijn op fietsafstand aanwezig langs de Rijksstraatweg en in de plaatsen waar deze toe leidt. Voor een groter aanbod voorzieningen zijn Amsterdam en Utrecht dichtbij.

Lopende op het erf merkt u nauwelijks dat u in 15 autominuten op de ring van Amsterdam of Utrecht rijdt, door de ligging tussen bomen en landerijen

Woonhuis

Bouwjaar ca. 1930

Afmeting: ca. 9.5 x 10 meter

Inhoud: ca. 641 m³

Aanduiding: Karakteristiek

Energie label: E

Gebouwd van spouwmuur, gedeeltelijk stenen vloer, gedeeltelijk houten vloer, houten verdiepingsvloer, houten kozijnen met enkele beglazing.

Indeling

Begane grond: Entree, hal, toilet, woonkeuken, woonkamer, opkamer, kelder.

Verdieping: overloop, badkamer, drie slaapkamers, inbouwkasten, vlizotrap naar bergzolder.

De woning is verwarmd middels centrale verwarming (propaangas).





**Vrijstaand wonen op
een unieke plek met
weids uitzicht.**



Plattegrond met gebouwnummers



1. Wagenshuur

Bouwjaar 1980
 Afmeting ca. 20 x 7 meter = 140 m²
 Gebouwd van houten wand bedekt met damwandprofielplaat op
 betonnen vloer, met stalen spanten en damwandprofielplaten dak.

2. Karakteristieke stal/berging

Bouwjaar 1929
 Afmeting ca. 20 x 10 meter = 200 m²
 Muurplaat/Nok hoogte ca. 2,3 / 6,6 meter
 Inrijhoogte ca. 2,4 en 3,2 meter

Gebouwd van stenen muren op betonvloer, met riet
 onderschoten, geïsoleerd en gefolied pannendak.
 Voorzien van 12 zonnepanelen.

Voormalige koestal met indeling volgens Hollandse stal,
 met plaats voor 28 stuks grootvee.



3. Hooiberg

Oppervlakte ca. 60 m²
Inrijhoogte 3,80 meter
Gebouwd van damwandprofielplaten wanden
op betonvloer, met zinkplaten dak.

4. Stal/berging

Bouwjaar 1960
Afmeting ca. 20 x 13 meter = 260 m²
Muurplaat 2,15 meter
Inrijhoogte 2,15 meter
Gebouwd van kalkzandstenen muren op betonvloer, met ABC-vrije
golfplatendak.
Deels voorzien van houten zolder

5. Schuilstal

Afmeting ca. 5 x 3 meter = 15 m²
Gebouwd van stenen muur, met
golfplaten dak.

6. Silo

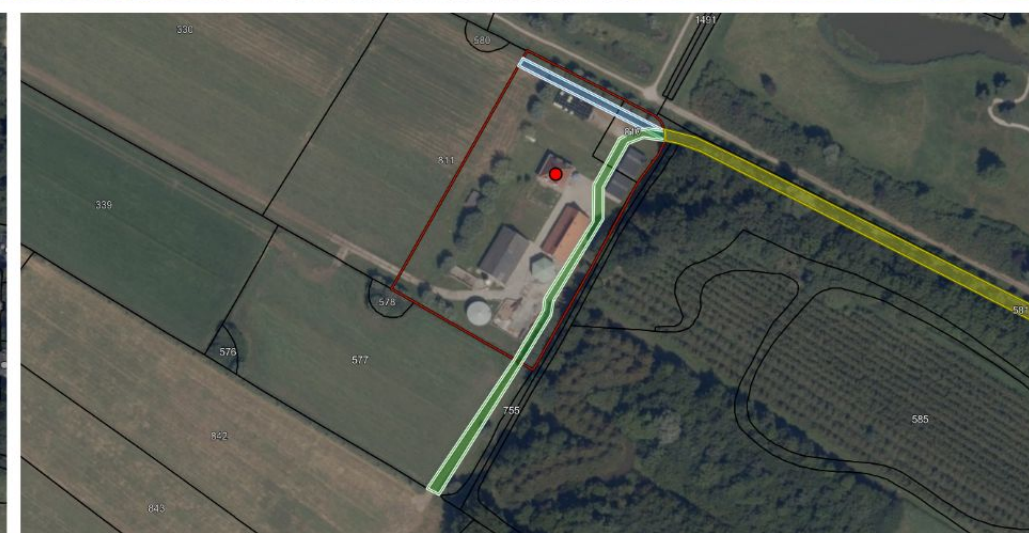
Diameter ca. 9,8 m
Oppervlakte ca. 75 m²
Inhoud ca. 360 m³
Gebouwd van stalen platen met
zeilen kap. Niet gekeurd.

7. Vaste mestopslag

Afmeting ca. 16 x 16 meter = 256 m²
Gebouwd van betonnen opstaande wanden op
betonvloer, onderkelderd met kleine
gieropvangput.



De boerderij ligt op een afgeschermd plek
in het groen van de prachtige Stichtse
Vecht.



Erfdienstbaarheden:

(Zie voor de exacte teksten, de Homeshow projectwebsite).

Het perceel is ontsloten middels voorgelegen toegangsweg, waarvoor een erfdienstbaarheid van weg geldt. (geel)

Over de oostelijke zijde van het perceel geldt een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de naastgelegen ca. 8 ha. agrarische grond, uitsluitend voor agrarische doeleinden, op de minst belastende wijze, over een breedte van 3 meter. (groen)

Over de noordelijke zijde van het perceel wordt een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van de achtergelegen 10 ha. agrarische grond, indien de koper van de gebouwen en ondergrond niet het gehele eigendom overneemt. (blauw).

Nutsvoorzieningen:

Propaangas, elektra 220/380v, water, individuele afvalwater behandeling.

Bodem-grondwatergesteldheid:

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Rechten

Jachtrecht verhuurd: ja
Visrecht verhuurd: nee

Milieu-/NB-vergunning:

Enige informatie over beschikbaar. Informatie op te vragen bij bezichtiging.

Kadastrale kaart



Kavel 2



Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Loenen	B	330	1.43.60
Loenen	B	339	0.79.70
Loenen	B	576	0.01.76
Loenen	B	577	0.74.98
Loenen	B	578	0.01.36
Loenen	B	580	0.01.20
Loenen	B	755	0.08.70
Loenen	B	810	0.06.00
Loenen	B	811	1.32.80
Loenen	B	1237	6.41.40
Totaal			10.91.50 ha

Kavel 1 (rood).

Gebouwen, ondergrond en erf ca. 7.000 m².

De vraagprijs is een prijsindicatie op basis van de gebouwen op 7.000 m² grond.
Extra grond in overleg. Prijs op aanvraag.

Kavel 2 (geel)

Percelen grasland, ca. 10.16.50 ha.

Verkoop van het geheel geniet de voorkeur.

Bij gesplitste verkoop wordt de koopsom voor ondergrond, gebouwen en erf niet verrekend op basis van de werkelijke oppervlakte.
Koopsom voor de landerijen wordt wel verrekend op basis van de werkelijke oppervlakte.

Kopers van dit soort vastgoed met agrarische bestemming dienen zich te realiseren dat het financieren bij de bank moeilijker is dan bij reguliere woningen. Veelal financieren kopers dit vastgoed dan ook bij derden (particulieren).





vervolgfunctie wonen met	sloopeis voormalige bedrijfsgebouwen met uitzondering van m2 ten behoeve van vervolgfunctie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	100 m2
agrarische activiteiten bij wijze van hobby	300 m2
opslag- en stallingbedrijven	300 m2
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	300 m2
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	100 m2

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, vastgesteld door Gemeente Stichtse Vecht op 3 december 2015, geheel in werking.

Bestemming Agrarisch met waarden. Betreft een agrarisch bouwblok (ca. 6.450 m²).

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 4, Waarde – Cultuurhistorie 1, aanduiding karakteristiek op het woonhuis, de koestal en de hooiberg.

Bedrijfswoning mag een maximale goothoogte hebben van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter. Maximale inhoud 600 m³.

Voor bedrijfsgebouwen geldt tevens een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter.

De achtergelegen landerijen hebben de agrarische bestemming zonder bebouwing.

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl



Bouwmogelijkheden; alternatieve bestemming; Ruimte voor Ruimte

Ter plaatse van het agrarisch bouwblok staat 1 vrijstaande woning plus ca. 675 m² bedrijfsgebouwen, waarvan de voormalige koestal ca. 200 m² en hooiberg ca. 60 m² aangeduid zijn als karakteristiek.

Bij sanering van een minimale oppervlakte (sloopeis) voormalige bedrijfsgebouwen, behoudens gebouwen die een bijzondere waarde vertegenwoordigen (ensemble), is een vervolgfunctie toegestaan tot maximaal 300 m².

Ook is er een eventueel alternatief bij ruimte voor ruimte regeling. Iedere 1.000 m² bedrijfsgebouwen, gebouwd voor 1 januari 2007, geeft recht op één compensatiewoning.

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl



Kortom: Landelijk wonen met veel gebouwen en bergruimte op een ruim erf



Plattegrond woonhuis



Begane Grond



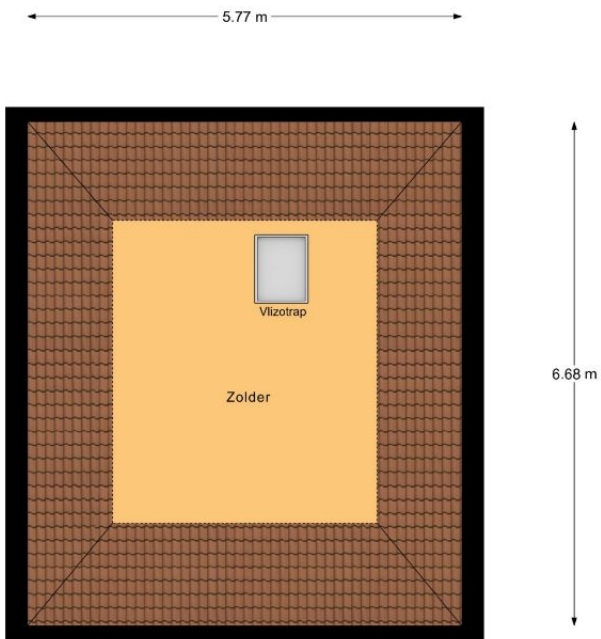
Plattegrond woonhuis



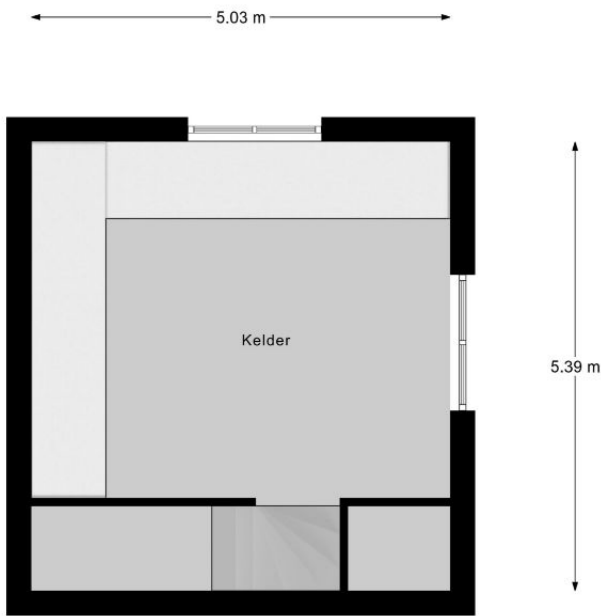
1e Verdieping



Plattegrond woonhuis



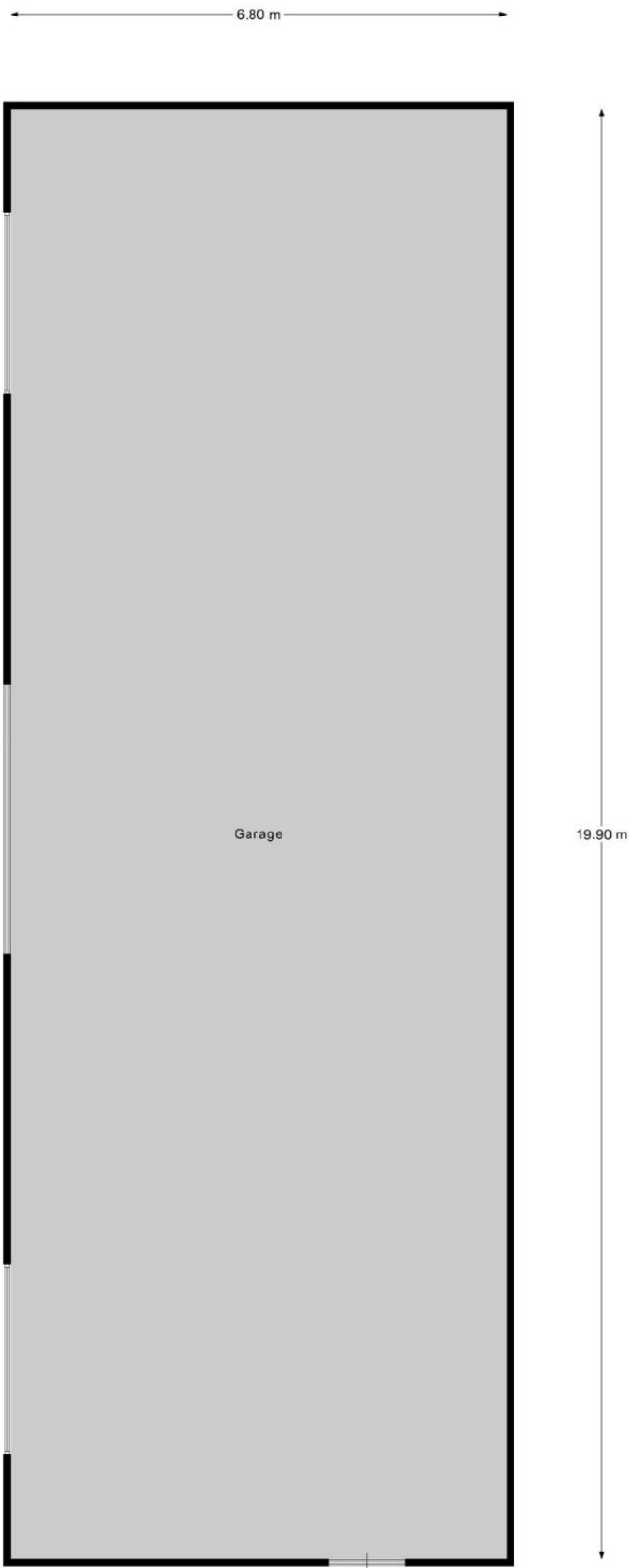
2e Verdieping



Kelder



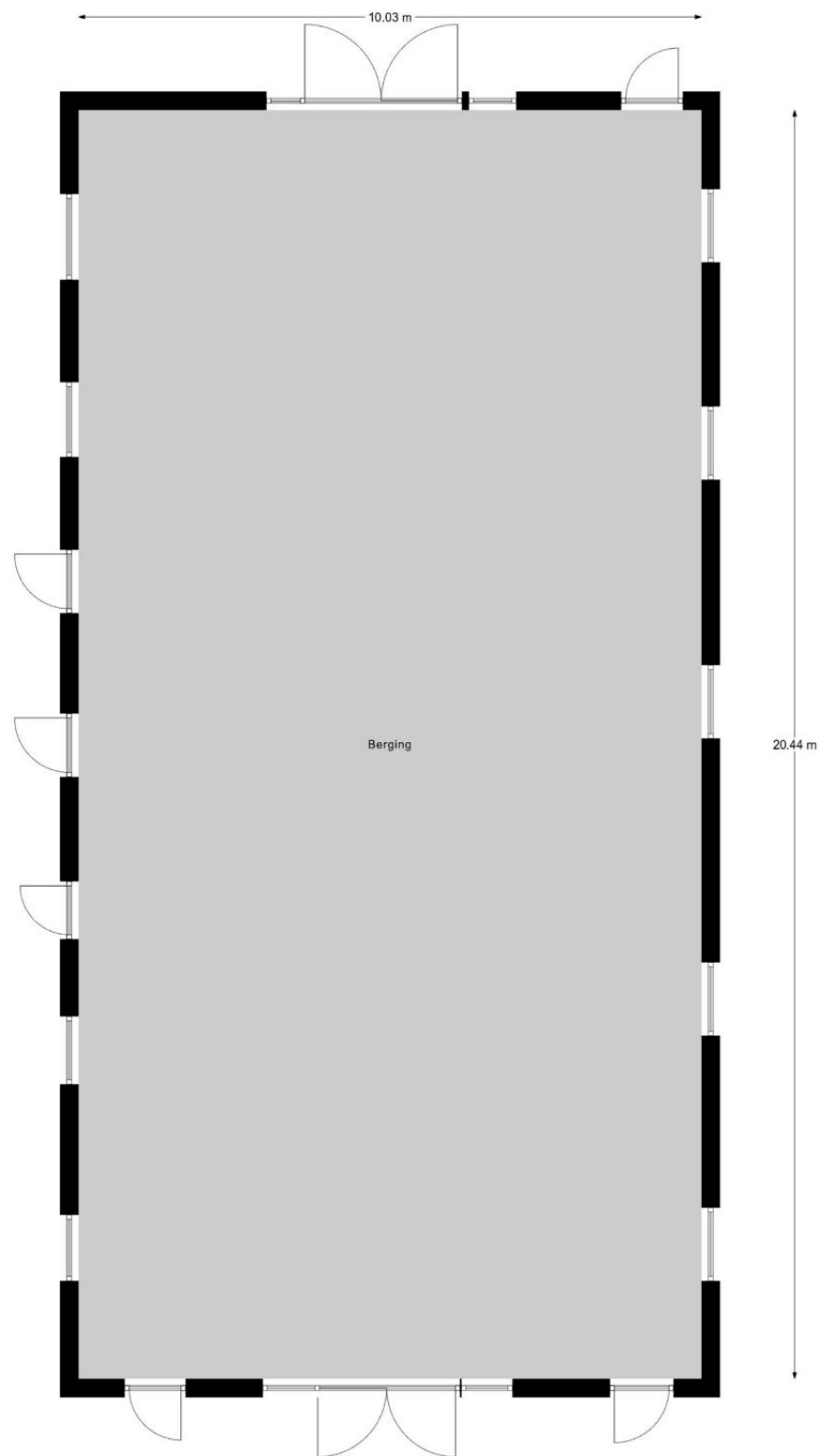
1. Wagenschuur



Garage



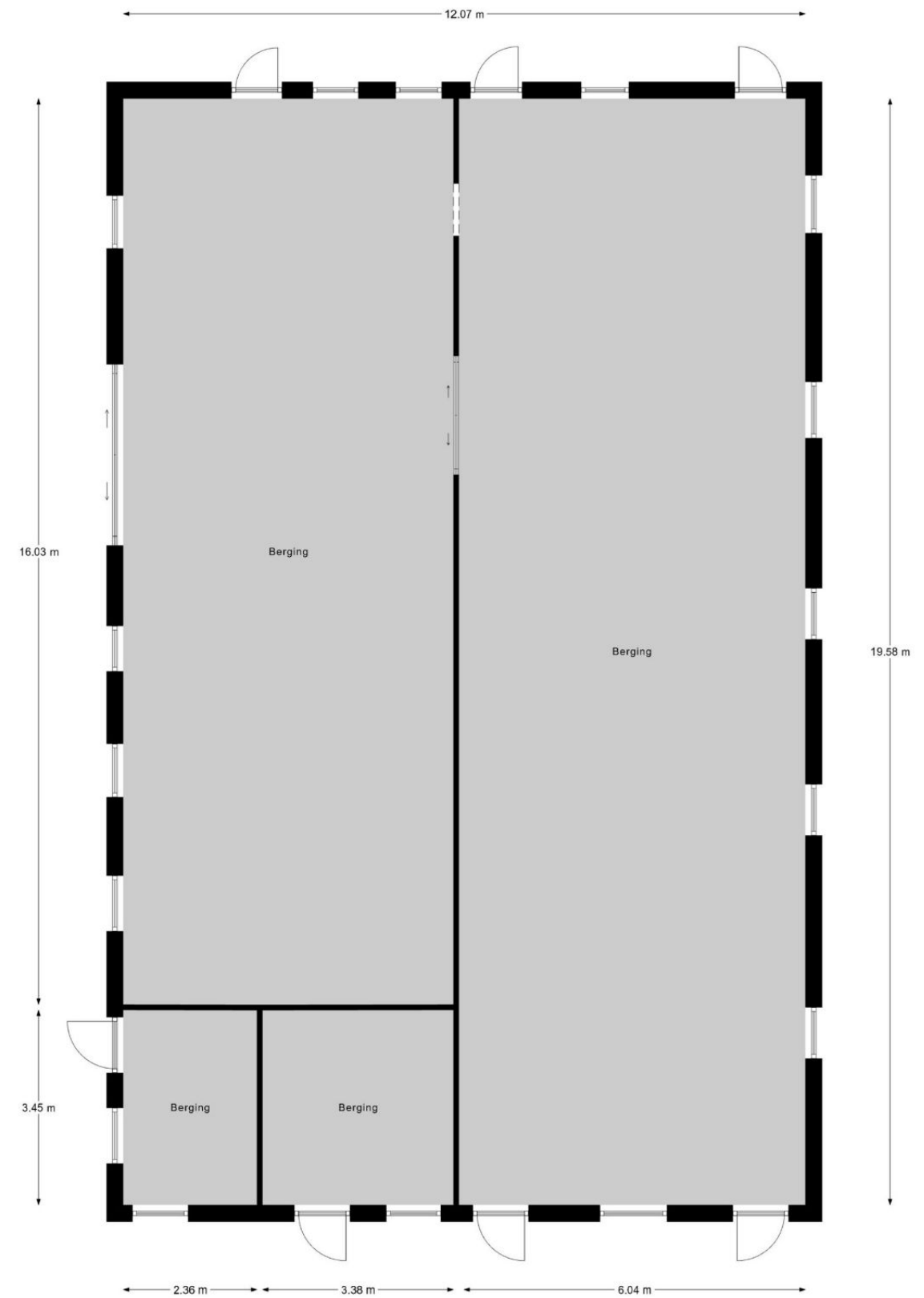
2. Karakteristieke stal/berging



Berging 1



4. Stal/berging



Berging 2



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-watervernieuwing 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.



Samenvatting:

- Karakteristieke boerderij uit 1930
- Vrijstaande woning met beschutte ligging.
- Ca. 675 m² stal- en schuurruimte
- Mooie vrije ligging met goede bereikbaarheid.

Oplevering:

Zo spoedig mogelijk, zodra de koper betaald.

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

Victor de Koning
Telefoon: 0634 397 840
E-mail: v.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

