



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Korte Waarder 30, Nieuwerbrug aan den Rijn

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



Stijlvolle vrijstaande woning met garage gelegen in het dorp...

Deze riante vrijstaande woning met fraaie tuin, royale oprit en ruime garage is gelegen op een prominente locatie in het dorp Nieuwerbrug aan den Rijn. Met een woonoppervlakte van ca. 190 m², vier royale slaapkamer en twee badkamers, biedt deze goed onderhouden en erg stijlvolle woning een comfortabele leefruimte voor het hele gezin. De woning is voorzien van energielabel B, is werkelijk keurig onderhouden en er liggen 18 zonnepanelen op het dak van de garage.

U woont hier op een hele fijne plek in het dorp Nieuwerbrug aan den Rijn met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Hier combineert u het dorpse leven met de gunstige ligging nabij grote steden als Gouda, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Kortom, riant wonen op een fijne plek!





Nieuwerbrug aan den Rijn
Woonplaats



190 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



1955
Bouwjaar



630 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Deze woning is gesitueerd in Nieuwerbrug aan den Rijn, midden in het 'Groene Hart' dus tussen Utrecht en Gouda, uitstekend gesitueerd ten opzichte van een diversiteit van voorzieningen. Nieuwerbrug aan den Rijn is een karakteristiek dorp binnen de gemeente Bodegraven – Reeuwijk en is gelegen aan de wateren de Oude Rijn en de Dubbele Wiericke. De oude ophaalbrug in het dorp stamt uit 1788 en is de enige tolbrug in privébezit in Nederland. Op ca. 2 km afstand bevindt zich een nieuw Plus supermarkt, een volledig zelfvoorzienende supermarkt.

De ligging is centraal tussen de grotere plaatsen Bodegraven en Woerden waar gebruik gemaakt kan worden van meer winkelaanbod, middelbare scholen, treinstations en sportvoorzieningen. Ook zijn de uitvalswegen N11 en A12 richting de grote steden op korte afstand gelegen.

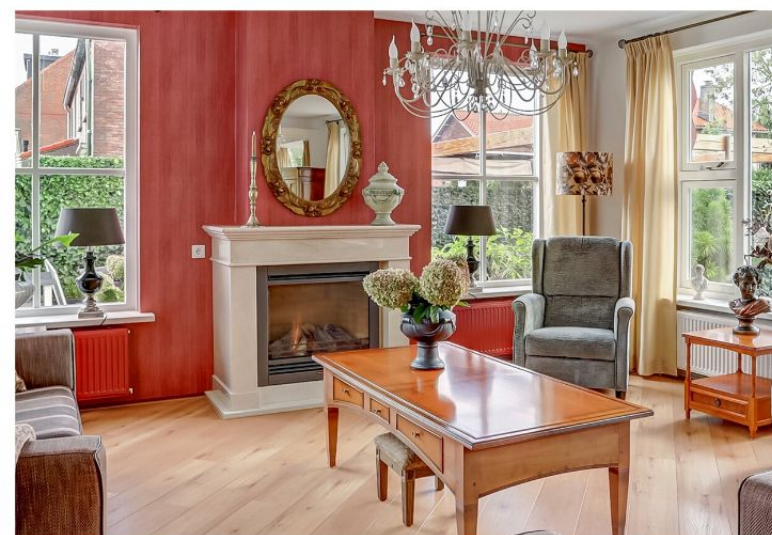
ALGEMEEN

Het betreft hier een solide van steen met spouwmuur gebouwde woning met pannendak. Het bouwjaar is 1955. De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De woning is geïsoleerd middels muur-, dak- en spouwmuurisolatie. In 2002 is aan de noordzijde een aanbouw gerealiseerd, waarmee de woonkamer is vergroot en de master bedroom op de eerste verdieping is gecreëerd. De hele woning ademt karakter door de comfortabele leefruimtes, de vele lichtinval (het is echt een fijne lichte woning) en door het glas-in-lood, de markiezen en de sfeervolle gaschaard, om maar enkele details te noemen. Op het dak van de garage liggen overigens 18 zonnepanelen.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 190 m² en een inhoud van ca. 726 m³ en telt 4 royale slaapkamers. De woning beschikt over energielabel B.

Het huis staat op een grondkavel van 630 m². De tuin rondom de woning is fraai aangelegd, goed onderhouden en afgezet met een fraai ijzeren hekwerk op een betonfundering. Op de oprit is plaats voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt u over een ruime garage met aanbouw, die uitstekend geschikt is als werkplaats of voor extra opslagruimte.





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 hier loopt u door naar de royale woonkamer met sfeervolle gashaard en schouw. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier zoals gezegd van veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning. Via de hal bereikt u tevens de landelijke woonkeuken met eethoek. De keuken is ingericht in een hoekopstelling en uitgerust met een 5 pits inductieplaat, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en elektrische close-in boiler. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de opslagkelder (ca. 9,5 m²), waar zich ook de waterontharder bevindt, en tot de ruime bijkeuken met witgoedaansluiting, spoelbak en praktische inbouwkasten.



INDELING

Verdieping: Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot vier royale slaapkamers, een separate toiletruimte en twee badkamers. Alle slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning, waarvan twee tevens beschikken over inbouwkasten. De zuidoostelijke slaapkamer biedt bovendien toegang tot het balkon. De nette badkamer (2018) is volledig betegeld en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, douchecabine, handdoekenradiator en elektrische vloerverwarming. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, en-suite verbonden aan de master bedroom. Deze is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, douchecabine en design radiator.

Zolder: De ruime bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop praktische opslagruimte. Hier bevinden zich tevens de CV-opstelling en de hybride boiler die door zonnepanelen wordt verwarmd.



Fraai aangelegde, keurig onderhouden tuin

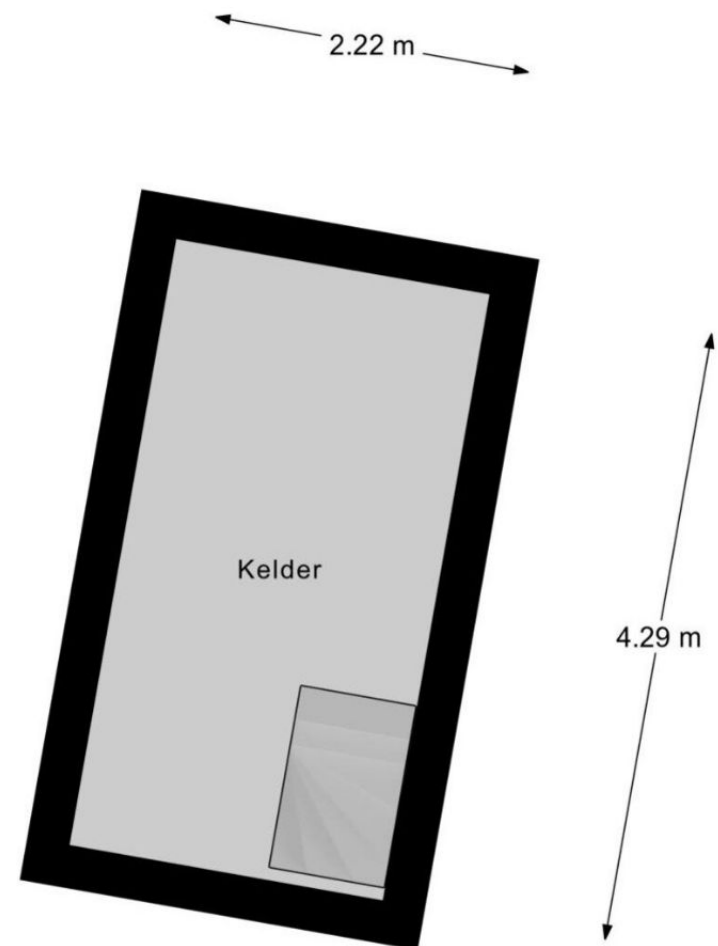


Tuin: Rondom de woning bevindt zich een fraai aangelegde, keurig onderhouden tuin. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van diverse vaste beplanting, een gazon (met beregeningssysteem) en een sierhaag, die veel privacy biedt. Op het terras, onder het zonnescherf (ter overname) geniet u op warme dagen van een beschutte en comfortabele buitenruimte. De royale garage biedt volop ruimte voor opslag of als werk-/hobbyruimte. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met op de oprit twee laadpunten voor elektrische voertuigen (ter overname beschikbaar).

Garage: Royale vrijstaande garage van ca. 48,4 m², oorspronkelijk gebouwd in 1955. De garage is opgetrokken uit steen, voorzien van een betonnen vloer en een zadeldak met pannen. Deze is uitgerust met een elektrische roldeur, elektra, dubbel glas en muurisolatie. Tevens beschikt de garage over een praktische bergzolder. In 2021 is er een aanbouw aan de garage gerealiseerd, eveneens met een betonnen vloer, een plat dak met bitumineuze dakbedekking en potdekselwerk aan de buitenzijde.



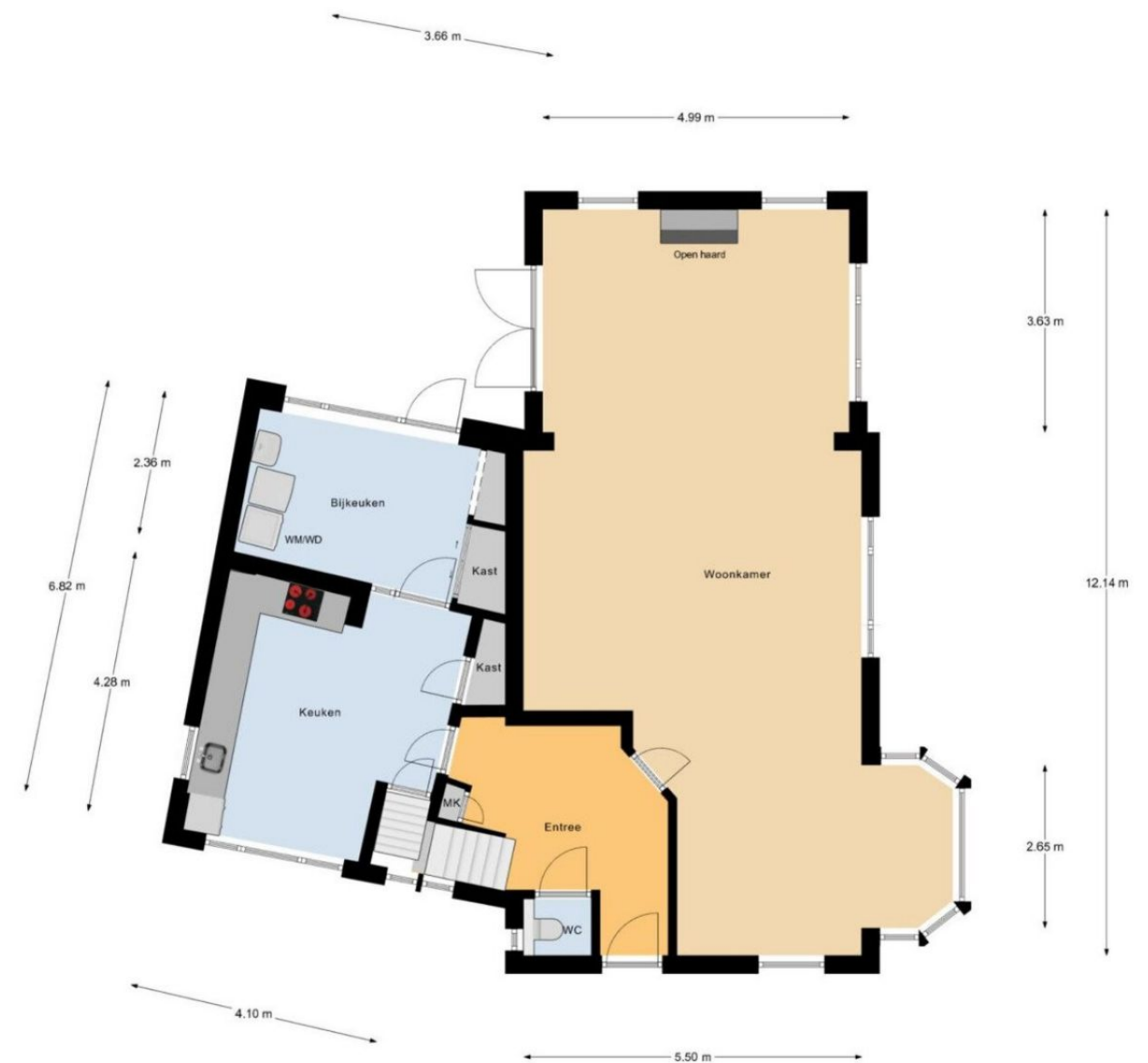
Plattegrond



Kelder



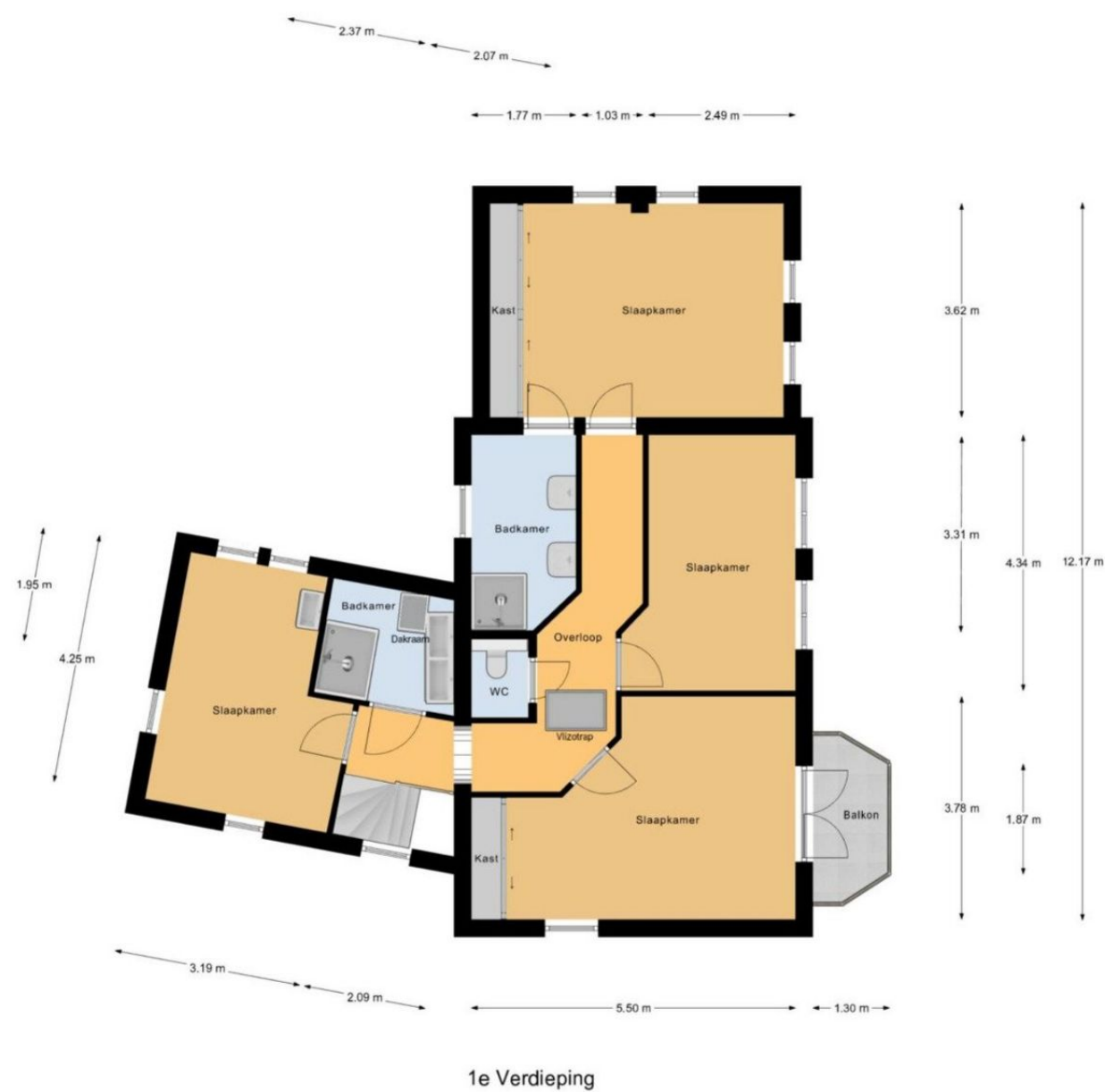
Plattegrond



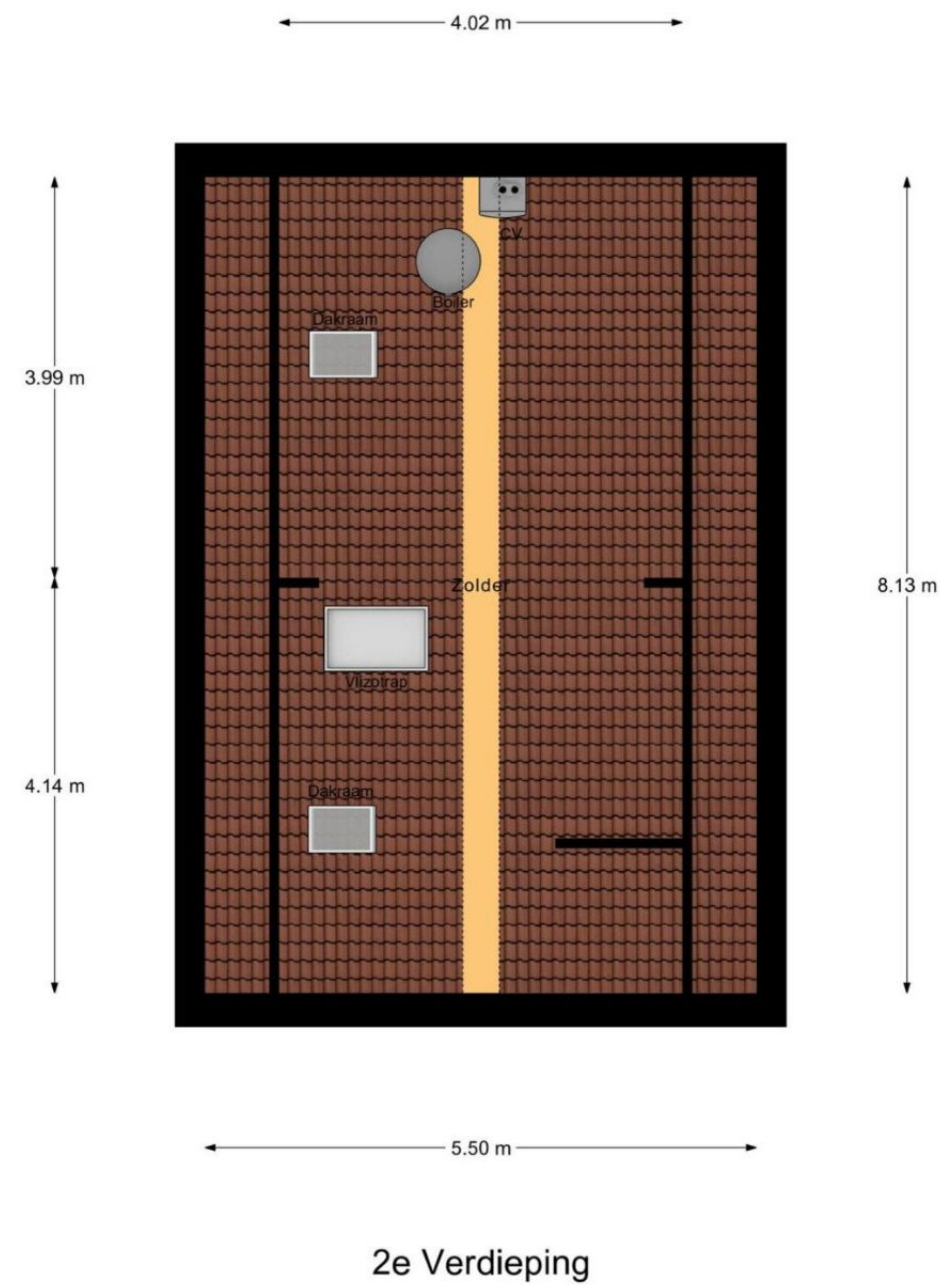
Begane Grond



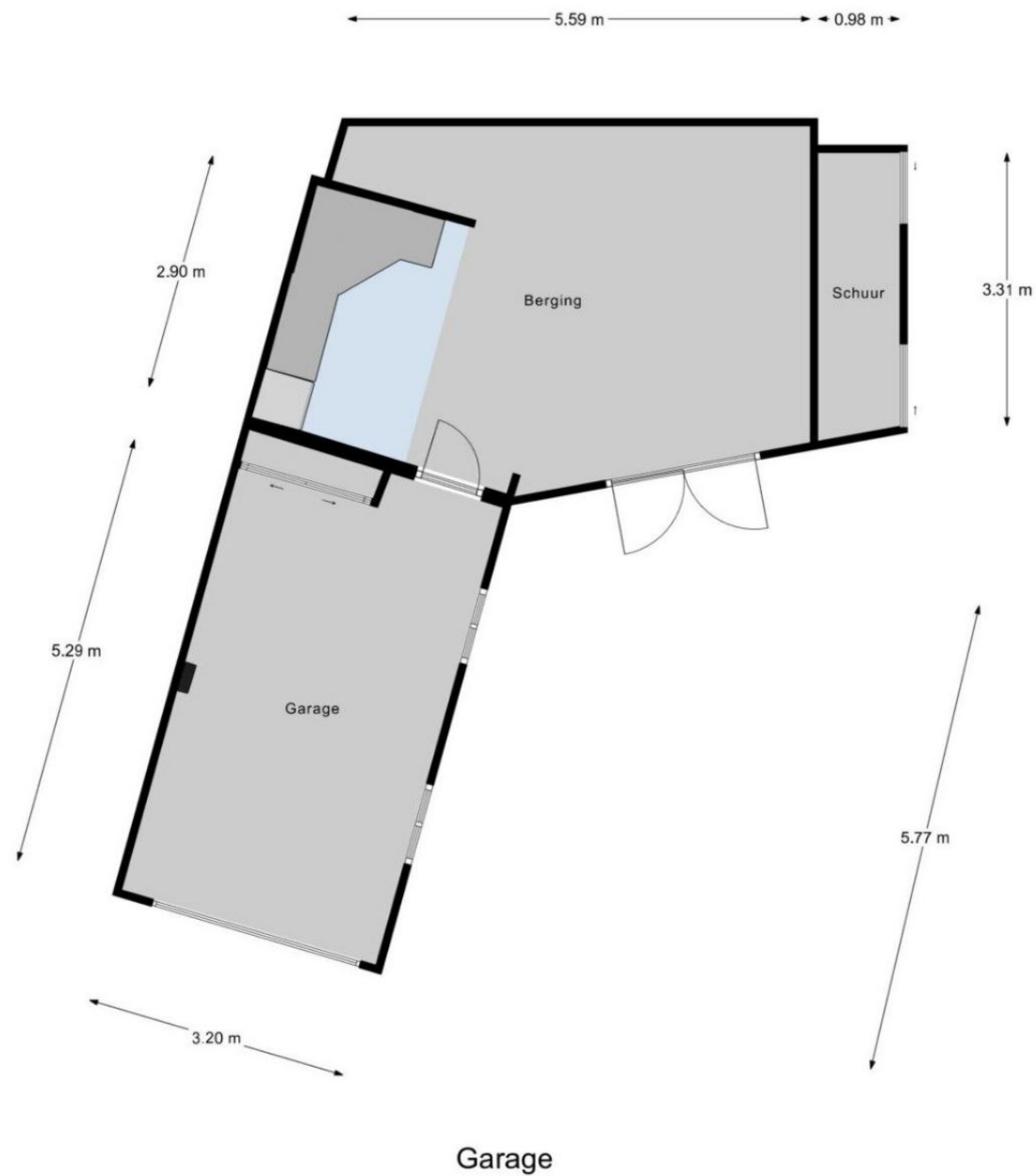
Plattegrond



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).

- 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-watervervontreiniging 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



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

