



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Beijerscheweg 95, Stolwijk

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, 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 & Partners.

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 & Partners



Boerderij met stalruimte en weiland

Deze (deels) in IJsselsteen opgetrokken boerderij met pannen dak, diverse stallen en een ruim erf is vrij gelegen in de landelijke Krimpenerwaard, een gebied wat zich kenmerkt door een prachtig en weids Hollands polderlandschap, terwijl bijvoorbeeld Gouda en Rotterdam toch goed bereikbaar zijn.

Door de aanwezigheid van diverse ruime schuren leent de boerderij zich voor meerdere doeleinden, zoals het houden van paarden of andere hobby-dieren bijvoorbeeld. De totale grondoppervlakte bedraagt circa 10.900 m² (of zo groot als na uitmeting door het Kadaster zal blijken). Het geheel heeft de agrarische bestemming.

Deze karakteristieke boerderij aan de Beijerscheweg in Stolwijk is een buitenkans voor wie op zoek is naar ruimte. Met een royaal woonoppervlak van ca. 271 m², zes volwaardige slaapkamers en twee badkamers, biedt deze boerderij meer dan voldoende plek voor het hele gezin.

Het geheel is gelegen aan een rustige weg in een landelijke omgeving, met zoals gezegd 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 schuur met stallen, buitenstallen, twee schuren, een hooi-overkapping, tuinhuis, kaberg en diverse paardenfaciliteiten zoals een paddock, rijbak en loungeerbak. Het geheel wordt gecombineerd door een direct aan het erf gelegen perceel weiland.





Stolwijk
Woonplaats



271 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Woonboerderij
Type woning



8
Aantal kamers



1902
Bouwjaar



ca. 10.900 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

De Beijerscheweg is een karakteristieke weg met boerderijen en vrijstaande woningen in de Krimpenerwaard. Ondanks de landelijke ligging bent u met 20 minuten op de fiets in het centrum van Gouda bijvoorbeeld.

Stolwijk zelf is een middelgroot dorp met een gezellige kern waar u bijvoorbeeld winkels voor de dagelijkse levensbehoeften aantreft, een tweetal basisscholen, kerken en openbaar vervoer voorzieningen naar o.a. Gouda en Rotterdam. In Gouda treft u uitstekende winkelvoorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs en goede openbaar vervoer voorzieningen waaronder 2 NS-stations. Verder zijn uitvalswegen richting Gouda, Krimpen aan den IJssel, Schoonhoven en de A20 bijvoorbeeld op korte afstand gelegen.

ALGEMEEN

Het bouwjaar van de boerderij is 1902. De houten kozijnen zijn grotendeels uitgerust met dubbele beglazing. De boerderij beschikt over een betonnen vloer en een houten verdiepingsvloer en heeft totaal maar liefst 6 slaapkamers. In 2022 is het achterhuis volledig gerenoveerd en geïsoleerd, waardoor er een moderne en comfortabele leefruimte is ontstaan. Op de schuur zijn 31 zonnepanelen geplaatst (2023).

De inhoud van de woonboerderij (inclusief de aangebouwde stallen) is ca. 2.386 m³ en de woonoppervlakte ca. 271 m². Aan ruimte dus geen gebrek.

De bestemming van het geheel is "Agrarisch met waarden". Voor mogelijkheden verwijzen wij u naar omgevingsloket -regels op de kaart en/of de gemeente Krimpenerwaard.

Als koper dient u er rekening mee te houden dat de banken op dergelijk vastgoed minder hoge percentages financieren als bij reguliere woningen. Veel kopers maken dan (mede) gebruik van alternatieve vormen van financiering.



INDELING

Begane grond voorhuis: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, waar zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkeuken, welke is voorzien van een combi-oven, koelkast en een 4-pits kookplaat. Verder bevinden zich aan de voorzijde van het huis een slaapkamer en de woonkamer. De vele raampartijen maken de woonkamer erg licht en bieden een prachtig vrij uitzicht over de polder. Vanuit de hal kunt u ook de volledig betegelde badkamer bereiken welke een wastafelmeubel, handdoekenradiator toilet en douche biedt. Via de hal bereikt u tevens de bijkeuken met CV-opstelling, witgoedaansluiting en vaste kasten.

Verdieping voorhuis: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop en 4 slaapkamers welke allemaal voorzien zijn van bergruimte onder de schuine kap.



INDELING

Begane grond achterhuis: Het achterhuis (volledig gerenoveerd in 2022) is bereikbaar via de bijkeuken en via een aparte ingang. Bij binnenkomst bevindt u zich gelijk in de ruime woonkamer met open keuken in hoekopstelling. De nette keuken is voorzien van een koel-vries combinatie, combi-oven en 4 pits inductieplaat. Via de woonkamer is tevens de volledig betegelde badkamer te bereiken welke een wastafelmeubel, handdoeken radiator, inlooptdouche en toilet biedt.

Verdieping achterhuis: Op de verdieping bevindt zich een ruime zolderkamer (met airconditioning) welke is ingericht als master bedroom, maar welke gesplitst zou kunnen worden in meerdere kamers.

**Rondom de woning ligt een heerlijke
landelijke tuin met vrij uitzicht over de
polder en volop privacy.**



Tuin:

Via een inrit aan de zijkant van de woning betreedt u het perceel. Rondom de woning ligt een heerlijke landelijke tuin met vrij uitzicht over de polder en volop privacy. Hier geniet u van de rust en ruimte die het buitengebied van Stolwijk te bieden heeft. In de zomer is het goed vertoeven op het terras of onder het prieel. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Op het royale perceel bevinden zich onder meer een aangebouwde schuur met stallen, buitenstallen, twee schuren, een hooi-overkapping, tuinhuis en kaberg. Daarnaast zijn er diverse paardenfaciliteiten aanwezig, waaronder een paddock, rijbak en loungeerbak. Het geheel wordt gecompleteerd door een fraai perceel weiland.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwde schuur/stallen:

Voormalige paardenstal van ca. 234 m² welke is aangebouwd aan de woonboerderij. De schuur is opgetrokken uit steen, voorzien van een betonvloer en een zadeldak met damwand profielplaten. De schuur is ingericht met 14 paardenboxen en voorzien van elektra en water. Toegankelijk via een grote schuifdeur en twee loopdeuren. De schuur beschikt over een ruime opbergzolder (met een houten verdiepingsvloer), geschikt voor diverse doeleinden.

Buitenstallen:

Ca. 18 m², gebouwd van hout op een betonplaat en voorzien van een golfplaten dak. Opgedeeld in 2 paardenboxen.

Schuur 1:

Royale schuur van ca. 172 m², gebouwd van hout op een deels stenen en deels betonnen vloer en voorzien van een golfplaten dak met 31 zonnepanelen. De schuur is voorzien van elektra en bereikbaar via een schuifdeur en loopdeur.

Schuur 2:

Schuur van ca. 72 m², gebouwd op betonnen platen met een golfplaten dak en wanden. De schuur is voorzien van elektra en bevat een loopdeur en garagedeur.

Overkapping:

Hooi-overkapping, gebouwd op betonnen platen en voorzien van een golfplaten dak en wanden.

Tuinhuis:

Houten tuinhuis van ca. 7 m².

Kaberg:

Voormalige hooikap, opgebouwd uit betonnen palen en voorzien van een golfplaten dak.

Priël:

Overkapping gebouwd van hout op een houten vlonder met een bitumen dak.



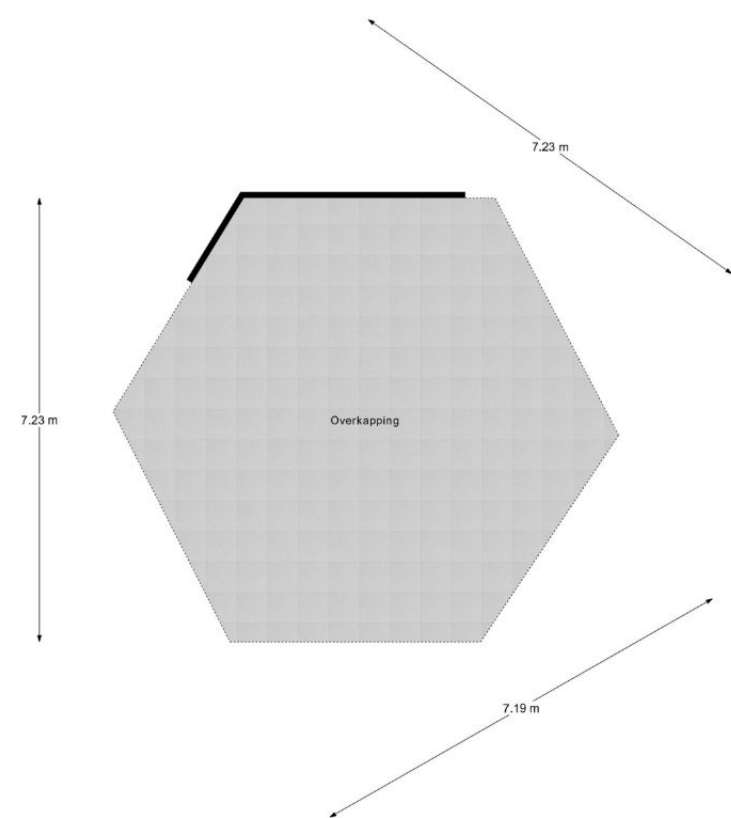
PLATTEGROND BEGANE GROND



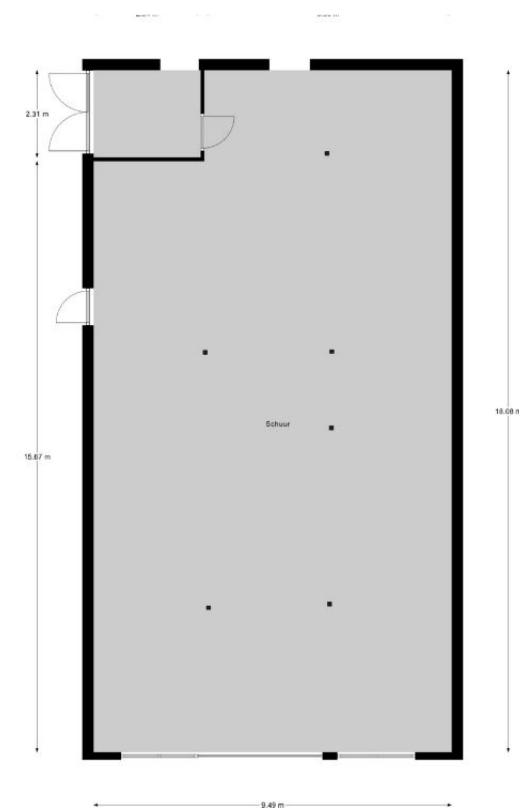
PLATTEGROND VERDIEPING



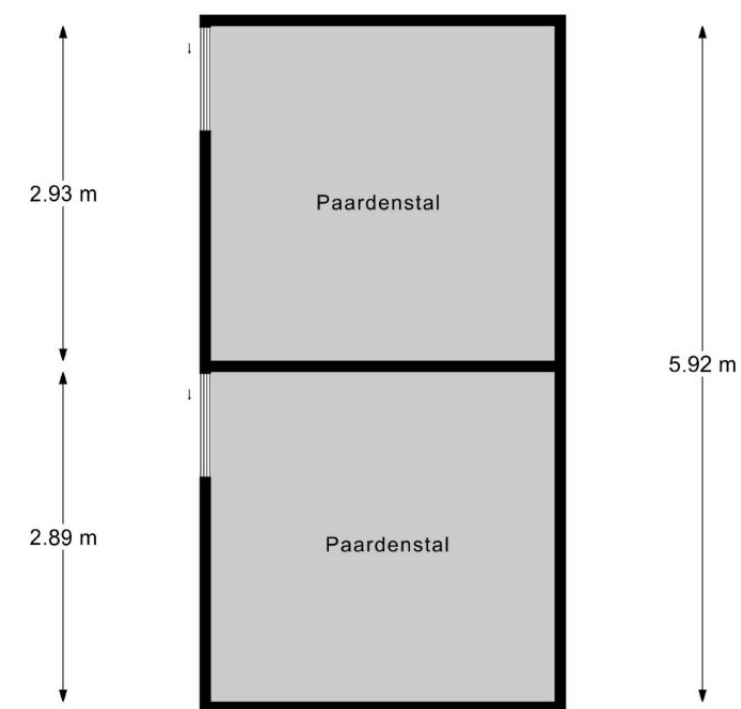
PLATTEGROND OVERKAPPING



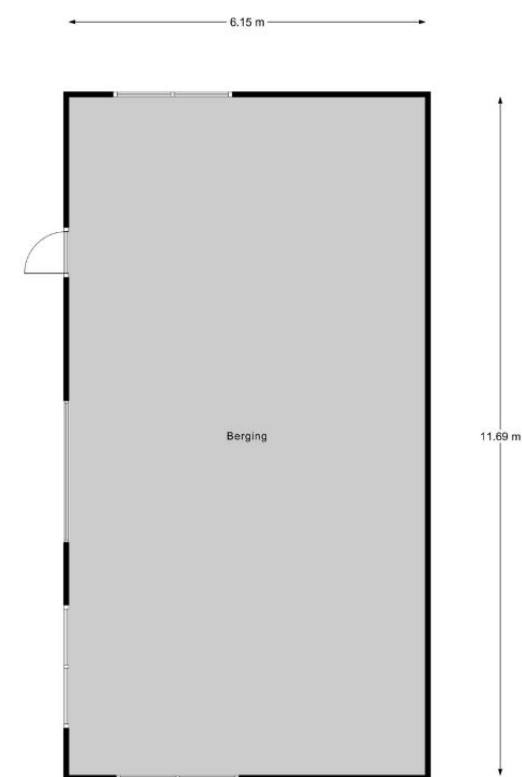
PLATTEGROND SCHUUR 1



PLATTEGROND BUITENSTALLEN



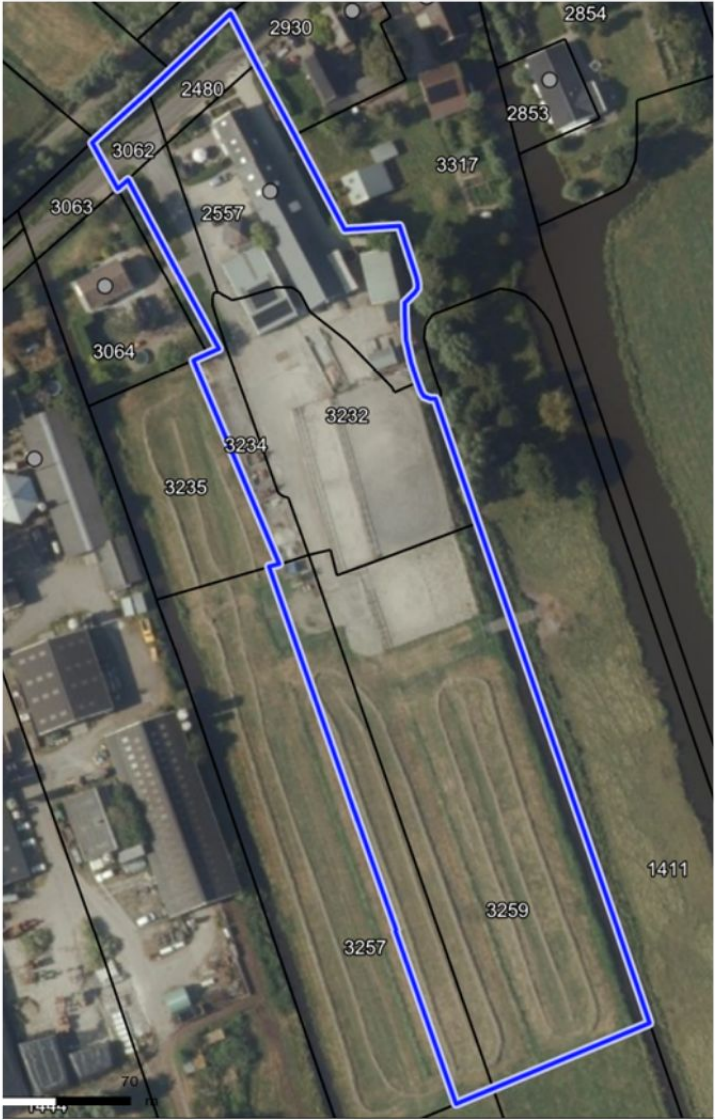
PLATTEGROND SCHUUR 2



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).

- 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.



Indicatieve schets (niet op schaal)

Gemeente Stolwijk

Sectie A

Perceelnr. 2480 (geheel), 2557 (geheel), 3062 (geheel), 3232 (geheel), 3234 (deel), 3257 (deel) en 3259 (geheel)

Huisnr. 95

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

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382
E-mail: p.vanrossem@koningp.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners, 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 & Partners 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 & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

