



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Graaf Florisweg 6 & 6A, Nieuwerbrug aan den Rijn

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



Uniek object te koop: te verbouwen woonhuis met ca. 299 m² bedrijfsruimte direct gelegen aan de Oude Rijn

Dit vrijstaande woonhuis met twee bedrijfsgebouwen is een buitenkans voor wie een bedrijf aan huis heeft of wil beginnen of gewoon op zoek is naar veel opslagruimte. De woning betreft Graaf Florisweg nummer 6A en de aangrenzende schuren betreffen Graaf Florisweg nummer 6. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 490 m². Het aanleggen van een eigen boot aan de achtertuin behoort hier tot de mogelijkheden.

U woont hier op een hele fijne plek aan de rand van het dorp Nieuwerbrug aan den Rijn, direct aan de Oude Rijn. Hier combineert u het dorpse leven met de gunstige ligging ten opzichte van de grote steden in de Randstad, want u bent met de auto met ongeveer 5 minuten op de A-12. U ziet: zowel om te wonen als voor uw bedrijf zit u hier goed!

Check voor informatie over de vestiging van uw bedrijf de informatie op graafflorisweg6-6a.nl. Hier treft u een mailbericht van de Omgevingsdienst Midden Holland met een link naar bestemmingsplaninformatie.





Nieuwerbrug aan den Rijn
Woonplaats



114 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



3
Aantal kamers



omstreeks 1871
Bouwjaar



490 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Zoals gezegd is het geheel gesitueerd aan de rand Nieuwerbrug aan den Rijn, midden in het 'Groene Hart', tussen Woerden en Bodegraven. 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. Hier treft u onder meer een basisschool, snackbar, huisartsenpraktijk, apotheek, kerken en een busverbinding naar onder meer Bodegraven en Woerden. Tegenover de woning bevindt zich tevens het dorpshuis en verenigingsgebouw "Het Wierickehuis" en op ca. 2,5 km afstand bevindt zich een nieuwe Plus supermarkt.

De ligging is zoals gezegd 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

Deze charmante woning met klokgevel is omstreeks 1871 gebouwd en is omstreeks 1980, met behoud van haar charme, gerenoveerd. Het is zachtjesaan weer tijd om de woning te renoveren en te moderniseren. De woning is voorzien van een zadeldak bedekt met pannen, een (waarschijnlijk gehele) betonnen begane grond vloer en een houten verdiepingsvloer.

De kozijnen zijn, zowel binnen als buiten, van hout en de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. De woning dient geheel gerenoveerd te worden, wat u de kans geeft dit huis geheel naar eigen inzicht en smaak in te richten!

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 114 m² en een inhoud van ca. 402 m³ en beschikt over energielabel F.

Op het perceel bevinden zich, naast het woonhuis, twee royale schuren die zich uitstekend lenen voor uiteenlopende doeleinden. De achtertuin, die direct grenst aan de Oude Rijn, biedt een fijne plek waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht over het water en de langsvarende bootjes.



INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, die u leidt naar de sfeervolle woonkamer met open haard, balkenplafond en houten vloer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gezellige open keuken, voorzien van een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en 1,5 spoelbak. Vanuit de keuken geniet u van een prachtig uitzicht op de Oude Rijn! Via de keuken betreedt u de bijkeuken met CV-opstelling en witgoedaansluiting, die tevens toegang biedt tot de tuin. Via de bijkeuken bereikt u ook het toilet en de volledig betegelde badkamer, welke is uitgerust met een wastafelmeubel, douche en handdoekenradiator.



INDELING

Verdieping: Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop (met schuifdeur voor het trapgat) en twee slaapkamers, welke beiden zijn voorzien van vaste kasten.

De achtertuin biedt een fijne plek waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht over het water en de langsvarende bootjes.

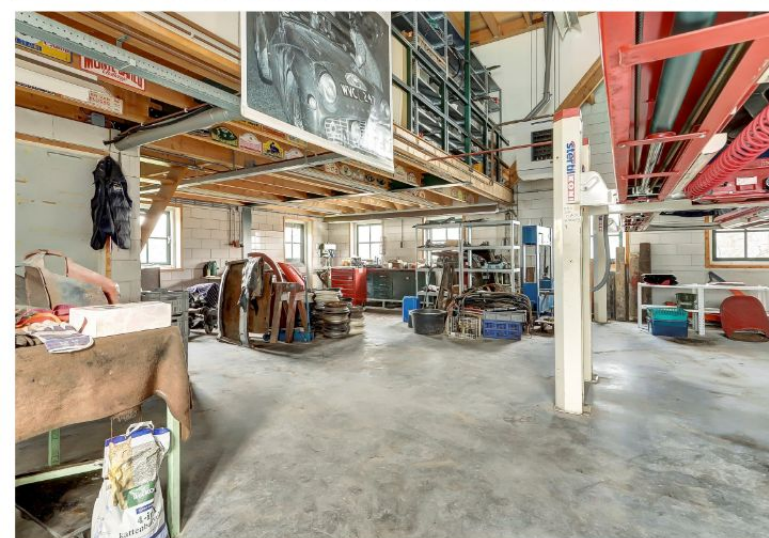


Tuin: De achtertuin, die direct grenst aan de Oude Rijn, biedt een fijne plek waar u in de zomer heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht over het water en de langsvarende bootjes. Met een omgevingsvergunning is het onder bepaalde voorwaarden ook mogelijk om hier uw eigen boot aan te meren, zie hiervoor ook de genoemde website. De achtertuin is verder voorzien van een terras, gazon en vaste beplanting. Op het perceel bevinden zich daarnaast twee royale, multifunctionele schuren van totaal ca. 299 m². Parkeermogelijkheden zijn er op eigen oprit, in de schuren en in de nabije omgeving.



Schuur 1

Royale schuur van ca. 154 m² (waarvan ca. 95 m² op de begane grond), aangebouwd aan het woonhuis, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1923 en omstreeks 1989 verbouwd. Deze schuur is ideaal te gebruiken als werkplaats, bedrijfsruimte, garage, opslagmogelijkheid etc. De schuur is voorzien van twee dubbele openslaande deuren in de voorgevel en een loopdeur in de achtergevel. De schuur is gebouwd op een betonnen vloer, met stenen muren en een pannendak, en is voorzien van elektra en water. De schuur is bezolderd met een houten verdiepingsvloer, wat voor extra opslagmogelijkheden zorgt.



Schuur 2

Royale vrijstaande schuur van ca. 145 m² (waarvan ca. 103 m² op de begane grond), welke zich aan de achterzijde van het perceel bevindt. Deze schuur, gebouwd in 2001, is eveneens ideaal te gebruiken voor verschillende doeleinden, zoals een werkplaats, bedrijfsruimte, garage, opslagmogelijkheid etc. De schuur is voorzien van openslaande deuren in de voorgevel en drie loopdeuren. De schuur is gebouwd op een betonnen vloer, met stenen muren en voorzien van kunststof dakpanplaten, en is voorzien van elektra en water. De schuur is gedeeltelijk bezolderd met een houten verdiepingsvloer, waar extra opslagruimte, een toilet en een kantine met pantry zijn gesitueerd.



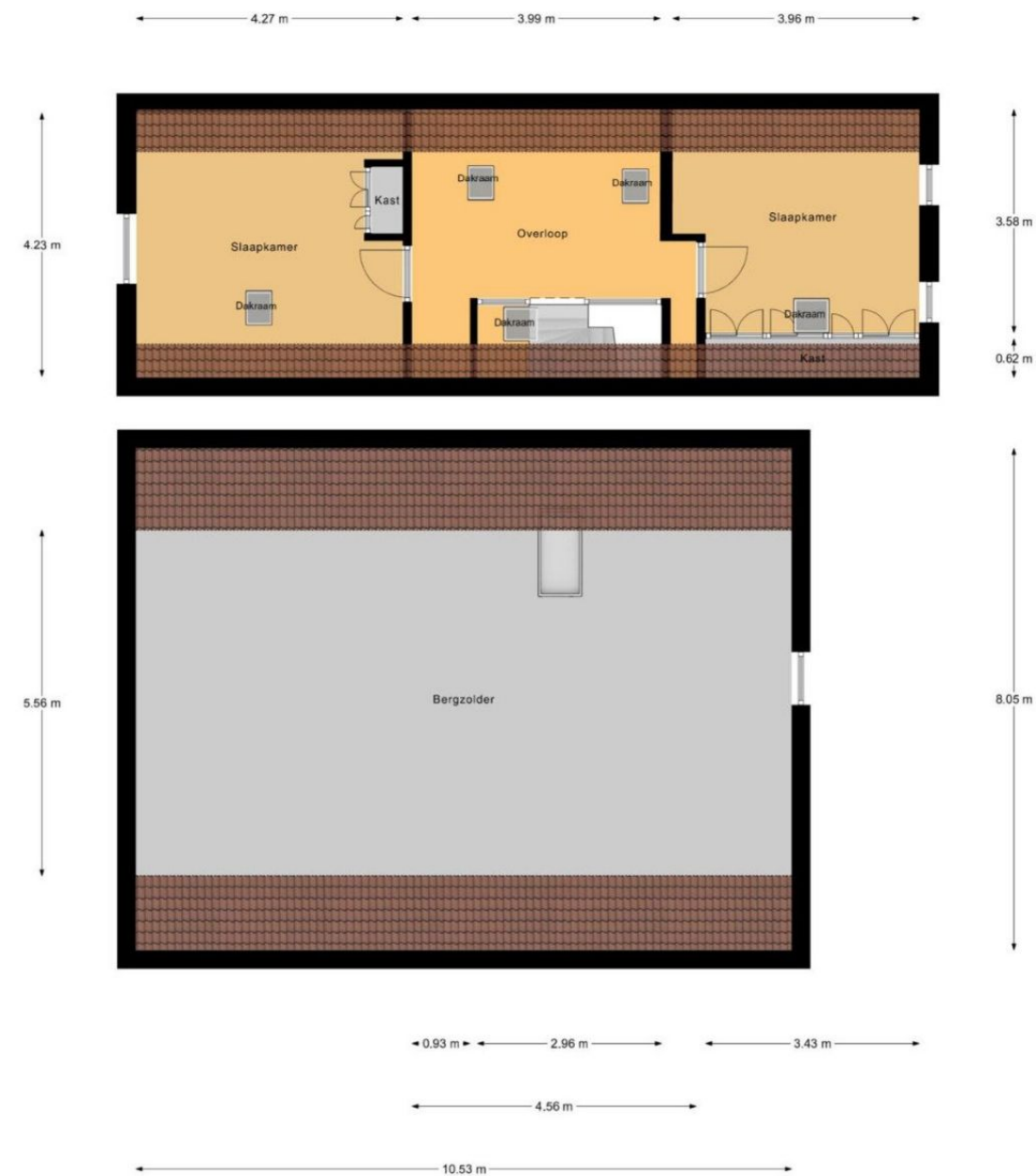
PLATTEGROND



Begane Grond



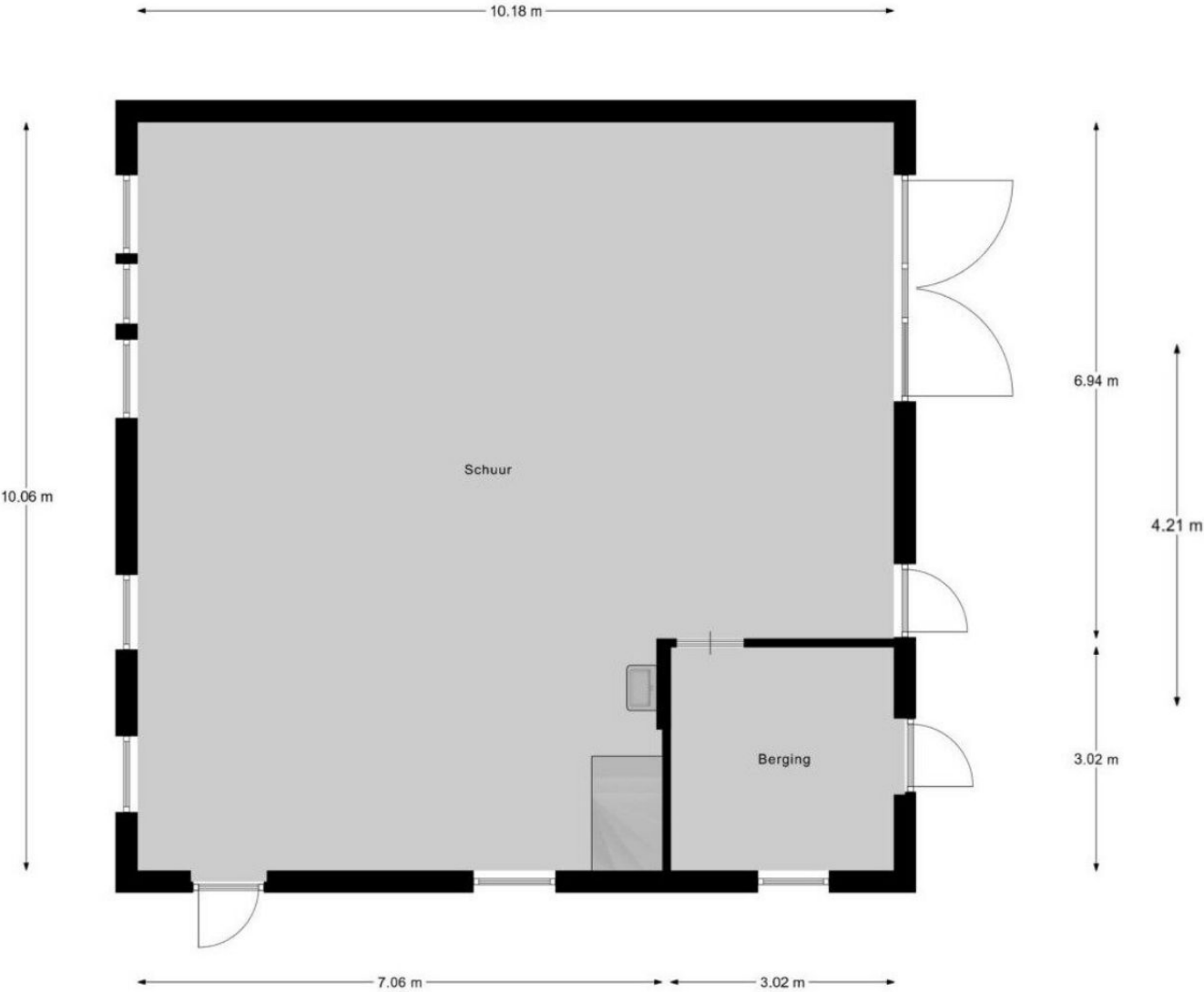
PLATTEGROND



1e Verdieping



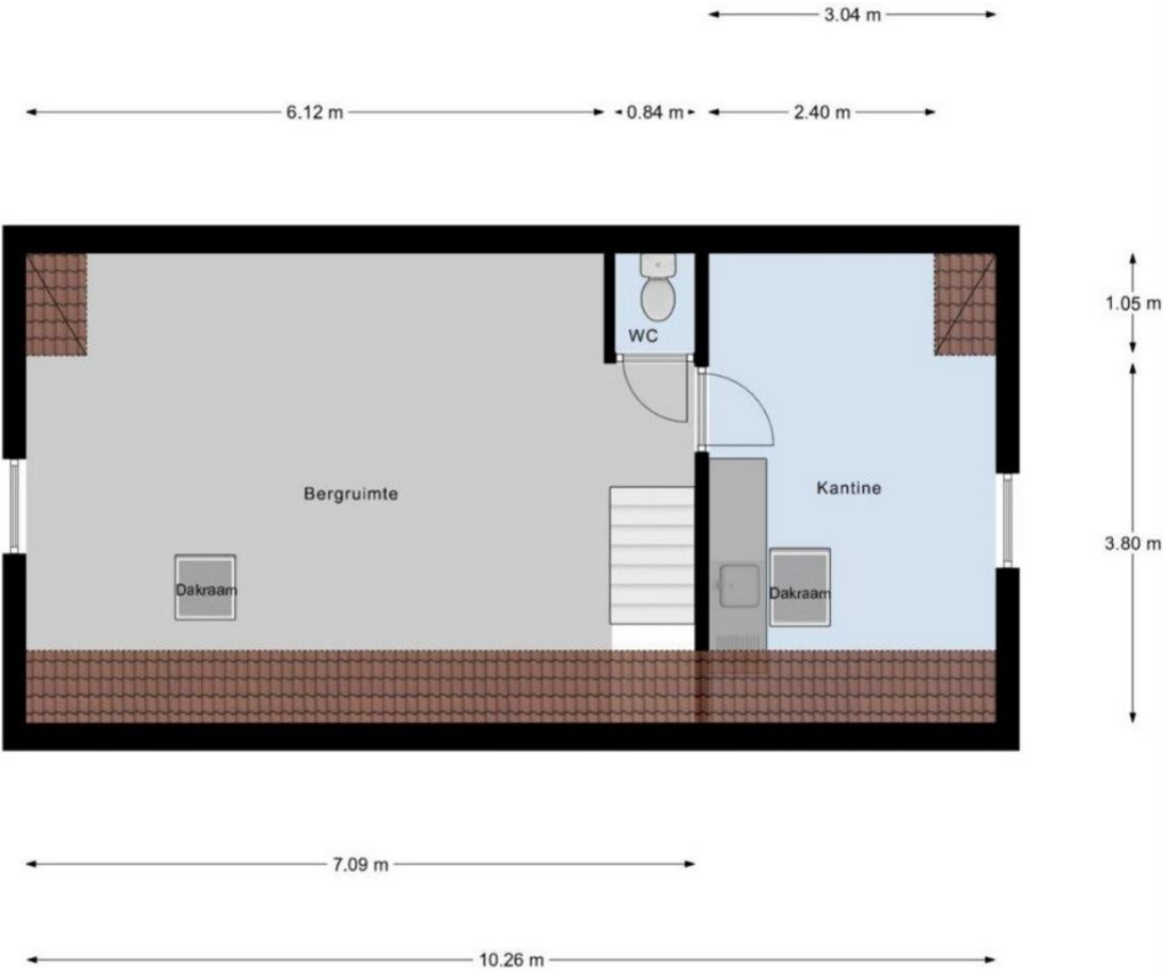
PLATTEGROND



Schuur Begane Grond



PLATTEGROND



Schuur Zolder



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 plaatsgevonden 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 ouderdomsclausule 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,

9. 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'.
10. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clause 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'.
11. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause 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'.
12. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.

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.

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.



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

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

