



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Kortland 3A, Lopikerkapel

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



Dubbele bewoning met grote garage op ruim perceel

Bijzonder centraal gelegen ruime woning, geschikt voor dubbele bewoning, met een grote vrijstaande garage met carport, omringd door een prachtige tuin op een perceel van 2.235 m².





Lopikerkapel
Woonplaats



269 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



9
Aantal kamers



1956
Bouwjaar



2.235 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Lopikerkapel ligt aan de rand van Lopik, midden in het Groene Hart, met IJsselstein, Vianen en Nieuwegein heel dichtbij alwaar u goed terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, medische zorg, onderwijs en sportfaciliteiten. Ook vindt u een breed aanbod van overige voorzieningen zoals gezellige winkels, theater/bioscoop, terrasjes en restaurants voor een gezellig avondje uit.

De woning bevindt zich aan een autoluwe weg met de Lekdijk en de uiterwaard vlakbij waar u kunt wandelen, fietsen of ontspannen aan of op het water.

Verkoper vertelt: Hier wonen heel vriendelijke en behulpzame burens, het is een buurt waar mensen op elkaar letten en gedag zeggen.

Ook zijn er zeer goede verbindingswegen, A2, A12 en A27 en prima verbindingen met openbaar vervoer waardoor grote steden zoals Rotterdam, Amsterdam en Utrecht goed bereikbaar zijn.

Samen met de diverse sport- en recreatievoorzieningen in de directe omgeving en de nabijheid van prachtige natuur zorgt dit voor een fijne en comfortabele balans tussen rust en bereikbaarheid.



ALGEMEEN

Deze woning is met 7 slaapkamers uitermate geschikt voor een groot gezin of voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld inwonende ouders of kinderen. Volgens het bestemmingsplan betreft het één wooneenheid, maar doordat er twee aparte entrees zijn is er de mogelijkheid samen te wonen maar toch ieder apart in hun eigen deel.

Het oorspronkelijke woonhuis, het linker gedeelte van de woning, is omstreeks 1956 gebouwd. In 1996 is de rechterhelft, oorspronkelijk gebouwd als garage, verbouwd tot woning. Het tussen gedeelte dateert van omstreeks 1973, en in 2000 is de schuine kap op dit gedeelte gerealiseerd. De woning is tussen 2010 en 2022 geheel gerenoveerd tot het fraaie geheel wat het nu is geworden. Keurige afwerking van wanden, plafonds en vloeren, nette keukens en sanitair. U kunt er zo in.

De vrijstaande stenen schuur/garage, met een vaste trap naar de eerste verdieping, is in 2007 gebouwd met de gedachte er ooit een woonhuis van te kunnen maken als de gemeente hieraan mee zou werken.

In de prachtige, onder architectuur aangelegde en keurig onderhouden, tuin is altijd een fijne plek te vinden om te genieten van de rust en van de zon.

Ook biedt het perceel voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning.





INDELING VAN HET LINKER GEDEELTE VAN DE WONING

Begane grond: Entree met provisiekast, trapopgang naar de verdieping en toiletruimte v.v. wandcloset en fontein, sfeervolle woonkamer voorzien van houtkachel, eetkamer met toegang tot de kelder 2m x 2,55m, keuken welke beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een oven, een inductie kookplaat met 4 zones, een afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast.

Eerste verdieping: Een ruime overloop met een vlizotrap naar de bergvliering (geheel bevloerd), 3 ruime slaapkamers waarvan 2 met een vaste inbouwkast, een badkamer voorzien van douchecabine, wastafel en toilet.



INDELING VAN HET RECHTER GEDEELTE VAN DE WONING

Begane grond: Gang naar de rechterhelft met toilet, provisieruimte, trapopgang en bijkeuken v.v. wasmachine en droger aansluiting, gezellige woonkamer met uitzicht op de tuin en voorzien van houtkachel en de woonkeuken welke beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een oven, een inductie kookplaat met 4 zones, een afzuigkap, een Quooker, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer.





INDELING VAN HET RECHTER GEDEELTE VAN DE WONING

Eerste verdieping: Overloop voorzien van dakkapel, 4 ruime slaapkamers waarvan 3 voorzien van vaste opbergruimte, stookruimte voor de CV en een moderne badkamer voorzien van douchecabine, toilet en dubbele wastafel.

In de prachtige, onder architectuur
aangelegde en keurig onderhouden, tuin is
altijd een fijne plek te vinden om te
genieten van de rust en van de zon.



Schuur/Garage met Carport
De schuur ca. 14 x 7 meter is
gebouwd met het idee er ooit een
woning van te maken en is daarom
gebouwd met een stenen
binnenwand, vervolgens v.v. isolatie
met aan de buitenzijde
gepotdekselde houten wanden. Er
liggen leidingen voor
vloerverwarming op de begane
grond en er is een verdieping welke
bereikbaar is met een vaste trap.



De tuin in zomerse
sfeer...



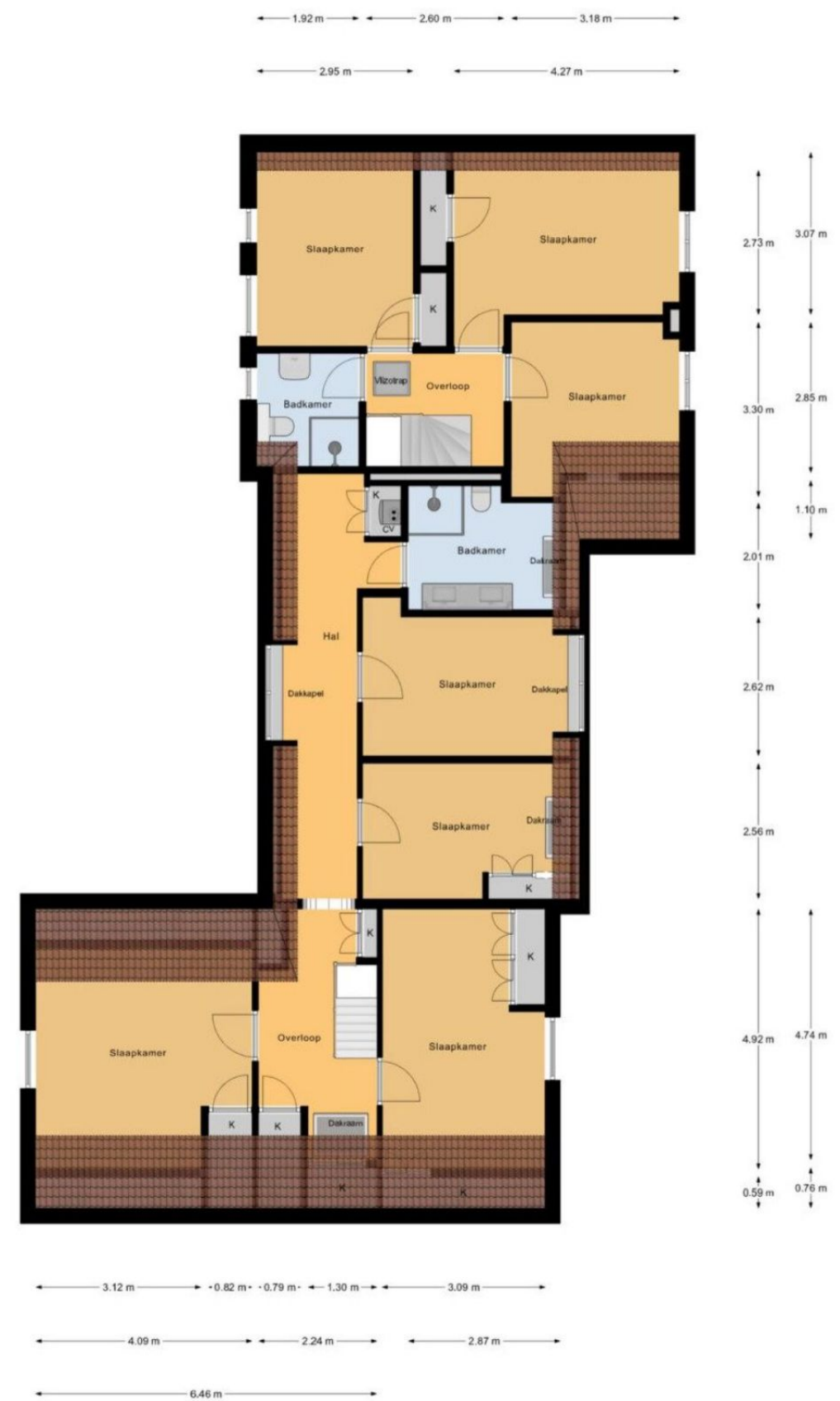
PLATTEGROND



Begane Grond



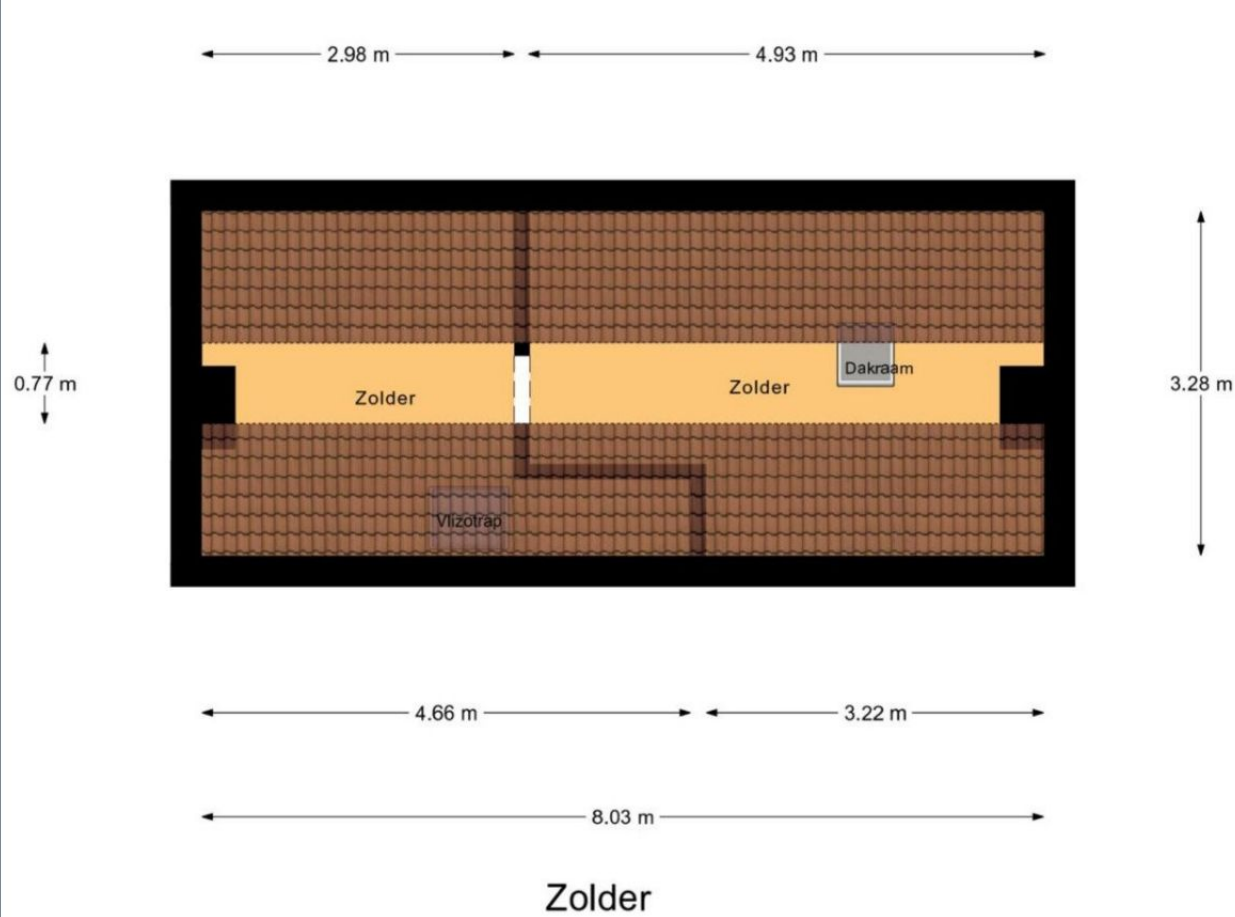
PLATTEGROND



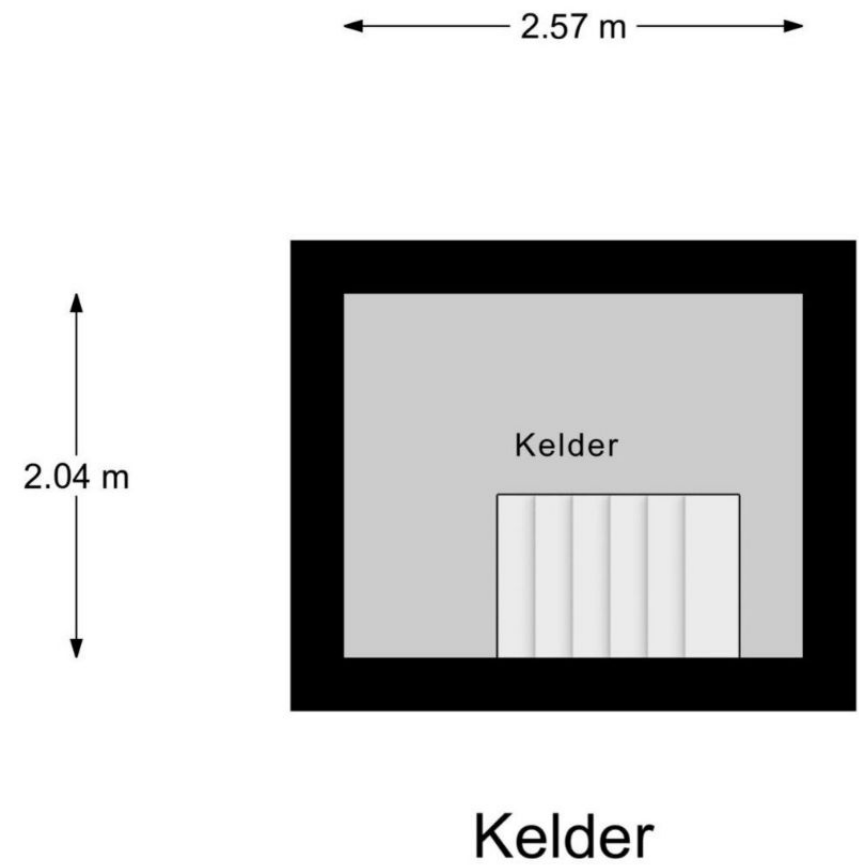
1e Verdieping



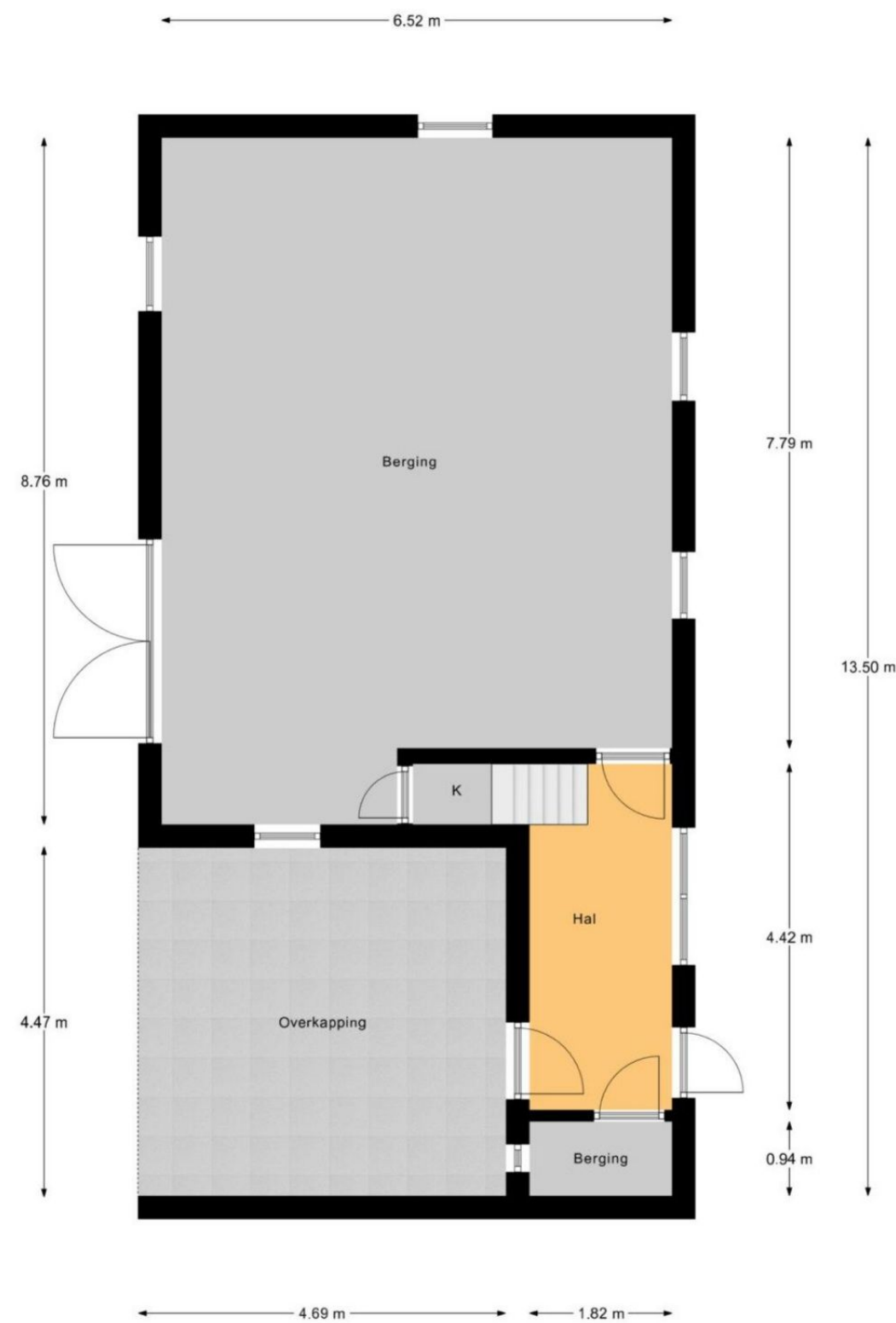
PLATTEGROND



PLATTEGROND



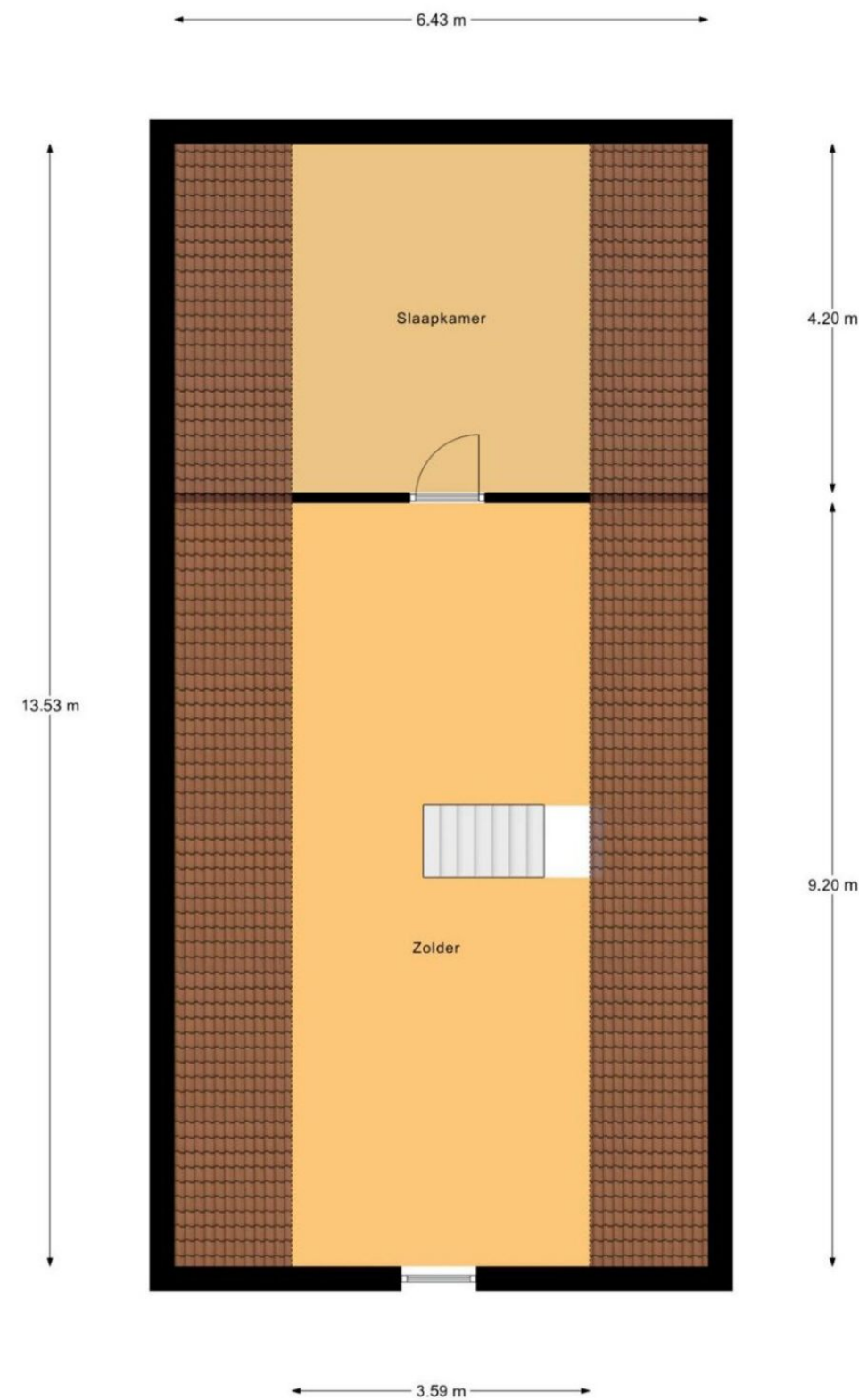
PLATTEGROND



Berging Begane Grond



PLATTEGROND



Berging Verdieping



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,

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.

- 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-waterverontreiniging 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. 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.
 12. 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.



Kadastrale kaart (noordgericht)

Gemeente Lopik

Sectie F

Perceelnr. 803

Huisnr. 3A

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

Youri Olivier

Telefoon: 0641 310 305

E-mail: y.olivier@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

