



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Barwoutswaarder 166A, Woerden

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



Vrij wonen en werken langs de Oude Rijn

Aan de rand van Woerden, op korte fietsafstand van het gezellige centrum, ligt deze verrassend ruime en volledig gerestylede woning met een moderne industriële uitstraling.

Met maar liefst circa 270 m² woonoppervlak, een royale praktijk- of kantoorruimte en een ruim erf met parkeergelegenheid biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen en werken aan huis.

De duurzame, gasloze woning met energielabel A+++ is gelegen op een prachtige plek tussen de landelijke weg, het jaagpad en de Oude Rijn – een omgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.





Woerden
Woonplaats



270 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



7
Aantal kamers



1965/2004
Bouwjaar



920 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Deze woning is gelegen op een mooie locatie aan de rand van Woerden op 12 minuten fietsafstand van het centrum.

Woerden is een gezellige en veelzijdige stad met een centrale ligging in het Groene Hart. Woerden heeft een erg goede en uitgebreide winkelstand, leuke restaurants en terrassen, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en bovendien goede openbaar vervoervoorzieningen inclusief NS-station.

Bovendien is deze woning erg gunstig gelegen t.o.v. de A12, waardoor bijvoorbeeld Amsterdam, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar zijn.

En houdt u van wandelen of fietsen dan zit u ook goed: in de omgeving is er een keur aan recreatiemogelijkheden.

Algemeen

De woning is gebouwd in ca. 1965/2004.

Afmeting: 23 m x 8.35 m. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 270 m² en een inhoud van ca. 986 m³.

Gebouwd van steen met spouwmuren, kunststof kozijnen met dubbel glas, de woning is in 2004 geheel gerestyled en heeft een industriële look gekregen. De woning wordt verwarmd en gekoeld middels luchtwarmte units. Optioneel is er een extra voorbereiding met radiatoren boven en vloerverwarming beneden.

Duurzaamheid:

- Dubbelglas voorzieningen;
- Hoge isolatiewaarde, energielabel A+++;
- 42 zonnepanelen, capaciteit 17.2 kW.

Nutsvoorzieningen:

Elektra 220/380V, (kabel 3 x 80 ampère, gezeerd 3 x 36/63), water, gemeentelijke riolering, KPN aansluiting.





Overige:

- Elektronisch afsluitbaar hek op de inrit;
- Elektronische beveiliging, inbraak-brand;
- Energielabel A+++, Gasloos;
- Laadpaal 22 kW;
- Tuinhuis met terras;
- Buitenberging;

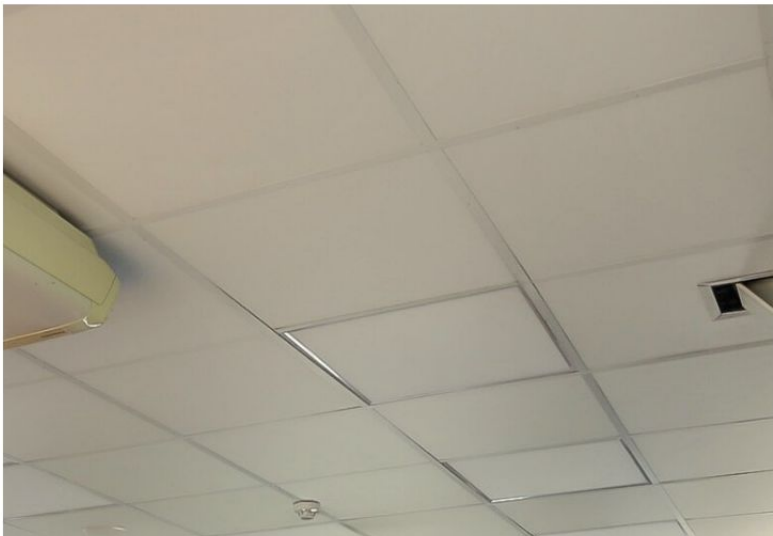
Gelegen tussen een landelijke weg, het jaagpad en de Oude Rijn (de vaarverbinding tussen Utrecht en Leiden).

Daarnaast is er een inpandige garage, een fietsen ruimte achter de garage en een ruim erf met voldoende parkeergelegenheid.



Indeling

Begane grond: Entree, hal, woonkeuken met een uitgebreid keukenblok en een plavuizenvloer met vloerverwarming, garderobe, toilet, bijkeuken, woonkamer van 31 m², hal, meterkast, badkamer, hoofdslaapkamer.



Verdieping: Vijf slaapkamers/ werkkamers, hal met toegang naar het balkon, douche, 50 m² kantoor/praktijkruimte.

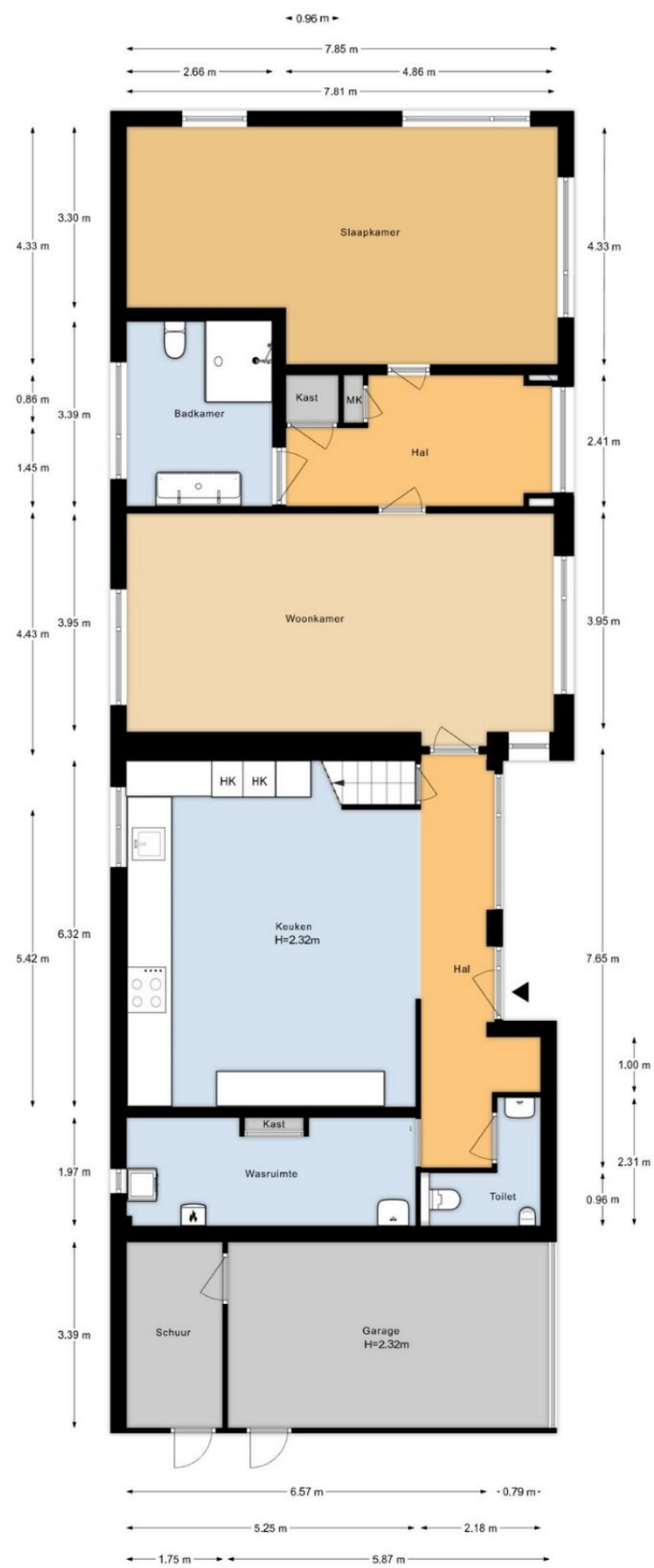




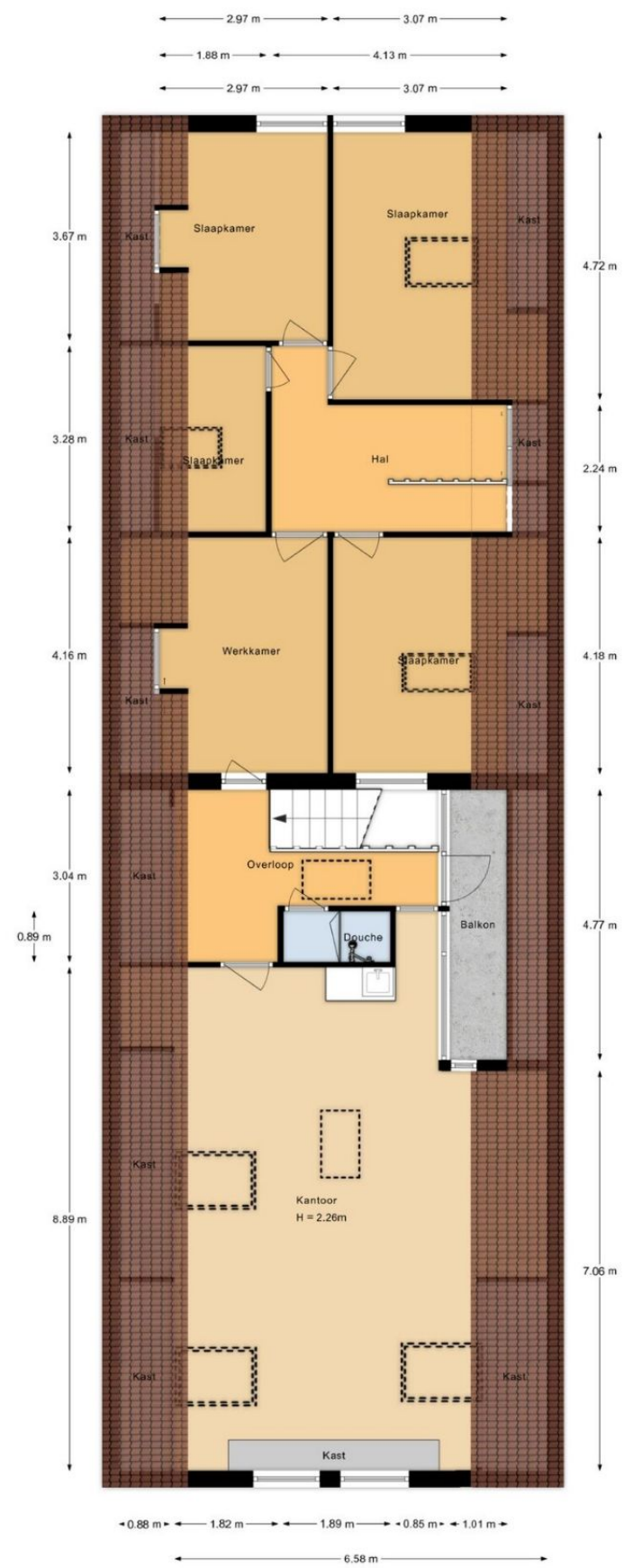
Een bijzondere plek om
te wonen én te
ondernemen.



Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Verdieping





Optioneel: Barwoutswaarder 168 (Kavel 2)

Vrijstaand bijgebouw dat dienst kan doen als keuken/cateringvoorziening/gekoelde ruimte etc.

Dit gebouw valt binnen het bestemmingsvlak wonen, waarbij volgens het bestemmingsplan 100 m² aangewend mag worden voor bedrijfsactiviteiten. Dit gebouw voldoet hieraan. Ondergronds heeft het een kelderruimte van 200 m², wat samen met het bovengrondse deel een totale bruikbare oppervlakte van 300 m² oplevert.

Oppervlakte perceel: 1.175 m².

Prijsindicatie Kavel 2: € 345.000,-

Kavel 2 wordt alleen verkocht mits kavel 1 is verkocht of gecombineerd met Kavel 1.

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.
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.
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 plaatsgevonden), 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.



Kadastrale kaart (noordgericht)
Barwoutswaarder 166 a, Woerden

Kadastraal bekend:

Gemeente Woerden, Sectie F, nummer 607.

Oplevering:

Bij betaling z.s.m.

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

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@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

