



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Lopikerweg Oost 101, Lopik

## 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



## Authentieke woonboerderij

De boerderij bestaat uit een royaal voorhuis van 871 m<sup>3</sup> en een achterhuis van 470 m<sup>3</sup>, samen goed voor 196 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en volop authentieke details, zoals de historische kaasbakken in de kelder en een houtkachel in de eetkamer.

De indeling met meerdere slaapkamers, ruime leefvertrekken en praktische bijruimten maakt dit huis geschikt voor een groot gezin, gelijkvloers wonen of een combinatie van wonen en werken.

Een vrijstaande woonboerderij met ca. 980 m<sup>2</sup> schuren op een ruim erf (ca. 7.500 m<sup>2</sup>) geeft veel mogelijkheden voor het houden van (hobby)vee, bedrijfsactiviteiten, opslag en stalling.





Lopik  
Woonplaats



196 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaande  
woonboerderij  
Type woning



9  
Aantal kamers



1935  
Bouwjaar



ca. 7.500 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte



## Situering

De boerderij ligt aan een landelijke weg in het groen van de prachtige Lopikerwaard. De omgeving is geliefd vanwege de rust en ontspanning die de Lekstreek biedt, op korte afstand van IJsselstein, Nieuwegein en Utrecht. Ideaal voor wie wil genieten van de rust van het buitenleven met de stad binnen handbereik.

De Lopikerweg Oost begint in Lopik en loopt parallel aan de Enge IJssel door tot net voorbij Lopikerkapel, waar deze overgaat in de Biezendijk richting IJsselstein. De Lopikerweg Oost wordt voornamelijk gebruikt voor recreatie- en bestemmingsverkeer.

Dagelijkse en recreatieve voorzieningen zijn op fietsafstand aanwezig in Lopik of IJsselsein. Voor een uitgebreid aanbod voorzieningen is Utrecht dichtbij.

Lopende op het erf merkt u nauwelijks dat u in 10 autominuten op de A2 naar Utrecht rijdt, door de ligging tussen bomen en landerijen.

## Woonboerderij

Bouwjaar : 1935

Afmeting : 15.3 m x 9.0 m

Woonoppervlakte : 196 m<sup>2</sup>

Inhoud : 871 m<sup>3</sup>

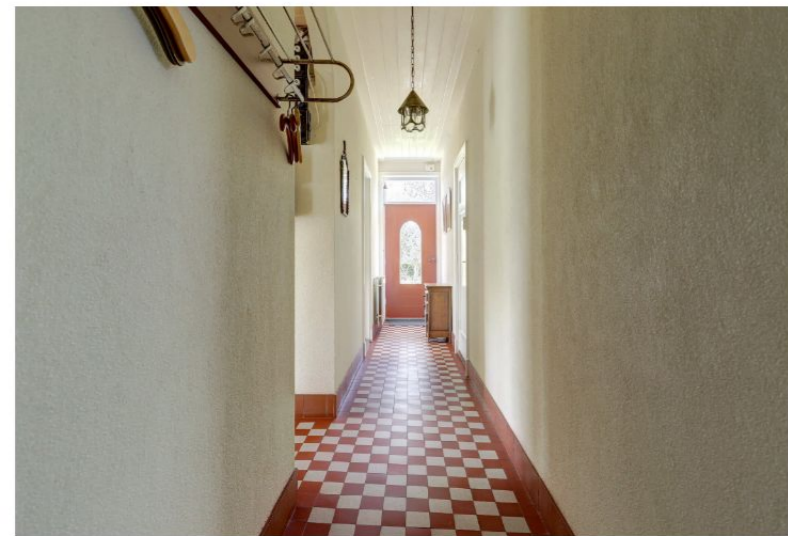
Energielabel : F

Gebouwd van steensmuur, voorgevel spouwmuur, houten kozijnen in huis met overwegend dubbel glas, houtonderschoten pannendak. Woning wordt verwarmd d.m.v. radiatoren, cv-verwarming op aardgas. In de eetkamer staat een houtkachel.

### Indeling Voorhuis

**Begane grond:** Hal met entree, douche, toilet, opkamer in gebruik als hoofslaapkamer, droge kelder waarin de historische kaasbakken nog aanwezig zijn, doorloophoogte ca. 1.85 m, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken, toegang naar buiten en naar het achterhuis.

**Verdieping:** Overloop, vijf slaapkamers.

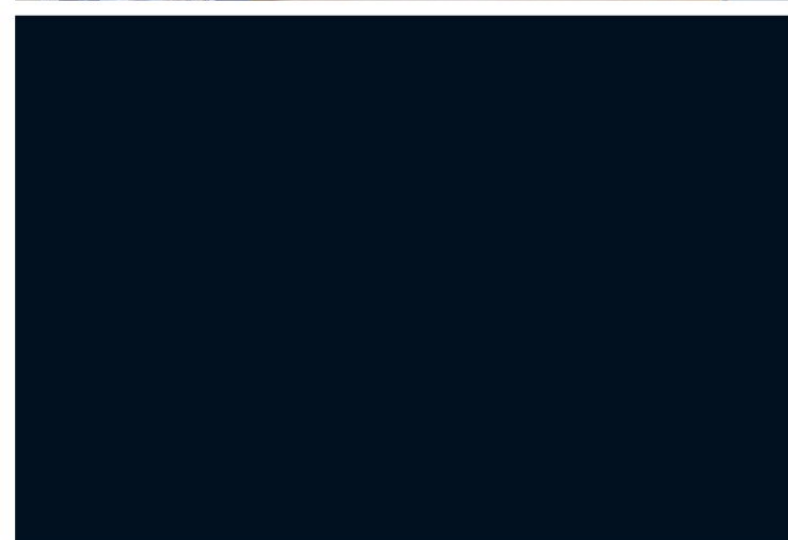


**Begane grond en kelder  
met historische  
kaasbakken.**





**Verdieping met vijf  
slaapkamers en weids  
uitzicht.**



## Plattegrond met gebouwnummers



### 1. Achterhuis

Afmeting : 12 x 9 = ca. 108 m<sup>2</sup>  
Inhoud : ca. 470 m<sup>3</sup>  
In gebruik als berging.

Open indeling: Gedeeltelijk egale betonvloer,  
riet onderschoten dak.

### 2. Hooiberg

Drie stalen roeden op betonvoet,  
damwandprofielwanden op stenen voet,  
zinkplaten dak.

Ruime hoogte van meer dan 4 meter.  
Opp.: ca. 90 m<sup>2</sup>

### 3. Autogarage

Afmeting: 5 x 2 = 10 m<sup>2</sup>  
Gebouwd van steen  
met pannendak.



#### 4. Schuur/Stal

Bouwjaar : Meer dan 30 jaar oud  
Afmeting : 16.5 m x 7.8 m = ca. 129 m<sup>2</sup>  
Inrijhoogte : 3.3 meter

Gebouwd van steen, ABC golfplaten dak.

#### 5. Ligboxenstal/berging

Bouwjaar : 1977  
Afmeting : 30 m x 15.5 m = ca. 464 m<sup>2</sup>  
Inrijhoogte : 3.5 meter

Gebouwd van steen, ABC golfplaten dak.

#### 6. Werktuigenloods

Bouwjaar : 1995  
Afmeting : 25.30 m x 10.35 m = 261 m<sup>2</sup>  
Inrijhoogte : 4.0 meter

Gebouwd van damwand op steen, stalen spanten,  
vlakke betonvloer, dak ABC vrije platen.  
18 zonnepanelen, bj 2023, 360 Wp

#### 7. Kas

Afmeting : 5.75 m x 2 m = 11,5 m<sup>2</sup>

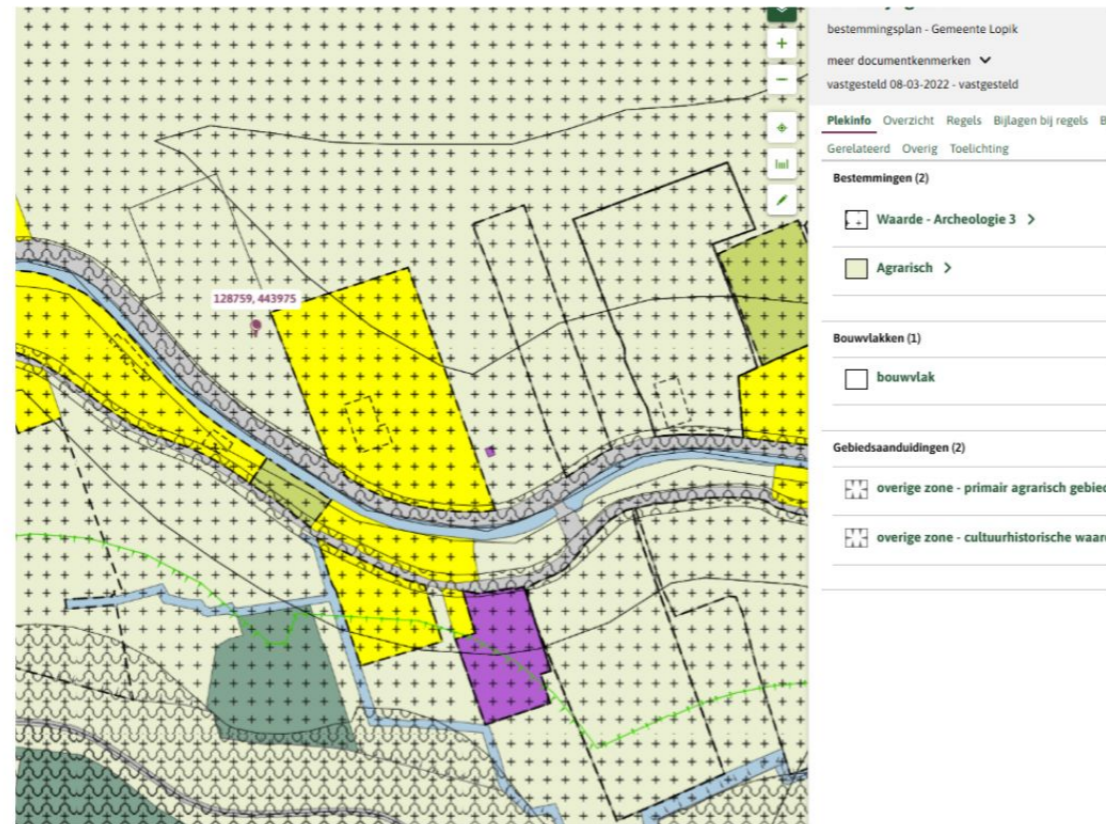
##### Mestzak

Bouwjaar: 1993  
Inhoud: 400 m<sup>3</sup>  
Wel in gebruik, niet gekeurd.

**Kortom: Landelijk wonen met veel gebouwen en bergruimte op een ruim erf**



## Bestemmingsplankaart



## Kaart perceel ca. 7.500 m<sup>2</sup>



## Bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door Gemeente Lopik op 8 maart 2022.

Bestemming Agrarisch,

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 5,

Zie voor meer informatie: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

Bouwmogelijkheden; alternatieve bestemming; ruimte voor ruimte.

Bedrijfswoning mag een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben, met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Ter plaatse van het agrarisch bouwblok staat 1 hoofdgebouw bestaande uit voorhuis en huisstal plus circa 980 m<sup>2</sup> (bedrijfs) gebouwen.

Bij bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de sloop van 750 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen, ontstaat het recht één compensatiewoning toe te voegen. Dit zou resulteren in tweemaal een woning van 750 m<sup>3</sup> plus bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Sloop van bedrijfsgebouwen biedt ook de alternatieve mogelijkheid tot maximaal 500 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken bij wonen. Bijvoorbeeld een opslagloods, werkplaats of praktijkruimte voor uw hobby of bedrijf.

Nevenfuncties: Een verscheidenheid aan (bedrijfs)activiteiten is denkbaar, waaronder niet-agrarische bedrijvigheid tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, opslag/stalling, paarden en recreatie.

Kopers van dit soort vastgoed met agrarische bestemming dienen zich te realiseren dat het financieren bij de bank moeilijker is dan bij reguliere woningen. Veelal financieren kopers dit vastgoed dan ook bij derden particulieren.

### Nutsvoorzieningen:

Elektra 220/380, water, aardgas, gemeentelijke riolering.

### Perceel grond

Het perceel heeft 3 inritten vanaf de weg.

Voorafgaand aan de overdracht zal het perceel kadastraal gesplitst worden. Koopsom wordt niet verrekend op basis van de werkelijke oppervlakte.

Voor de ontsluiting van de achtergelegen landerijen (op dit moment 16 ha.) zal een erfdiensbaarheid van weg opgenomen worden (geel).

### Milieu/NB-vergunning

Op Aanvraag.

### Funderingsrisico

Niet verhoogd (A, B, C)

Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)).

Geen van de gebouwen is onderheid.

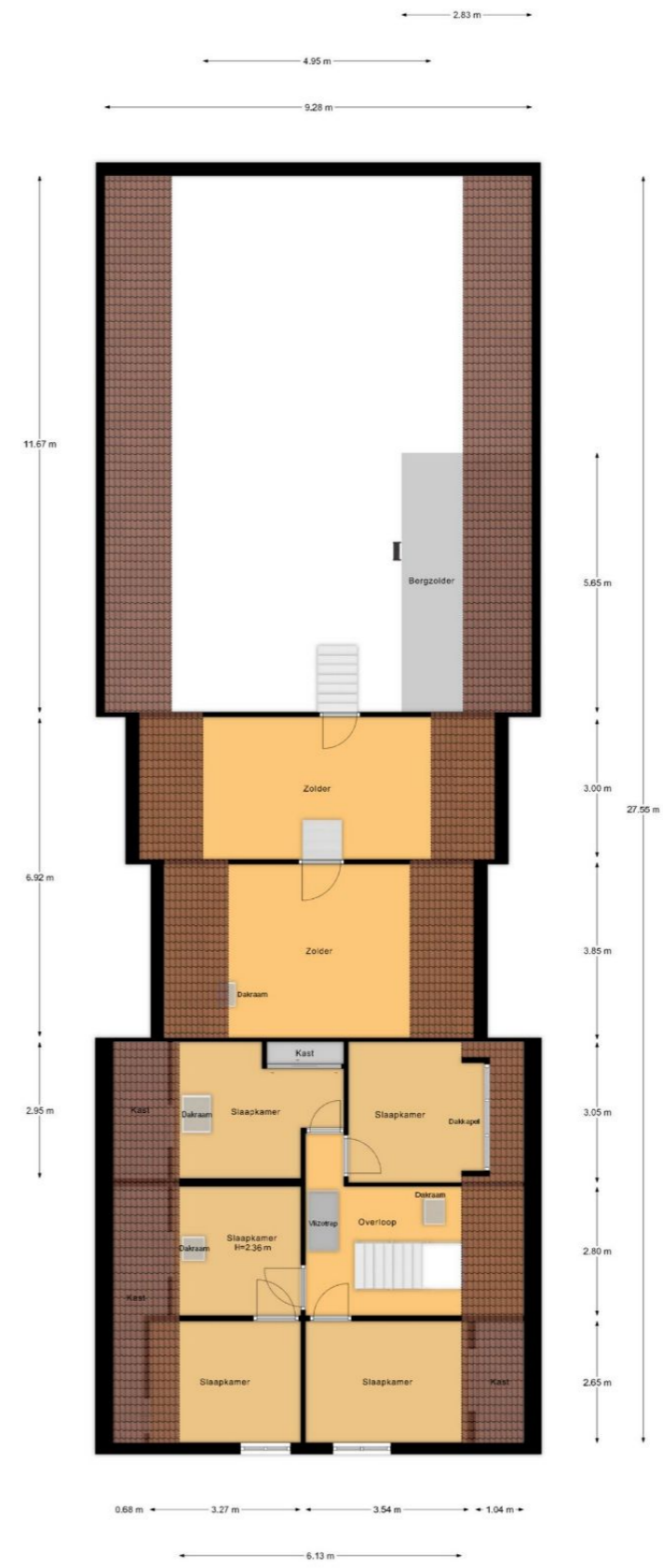
# Plattegrond woonhuis en achterhuis



Begane Grond



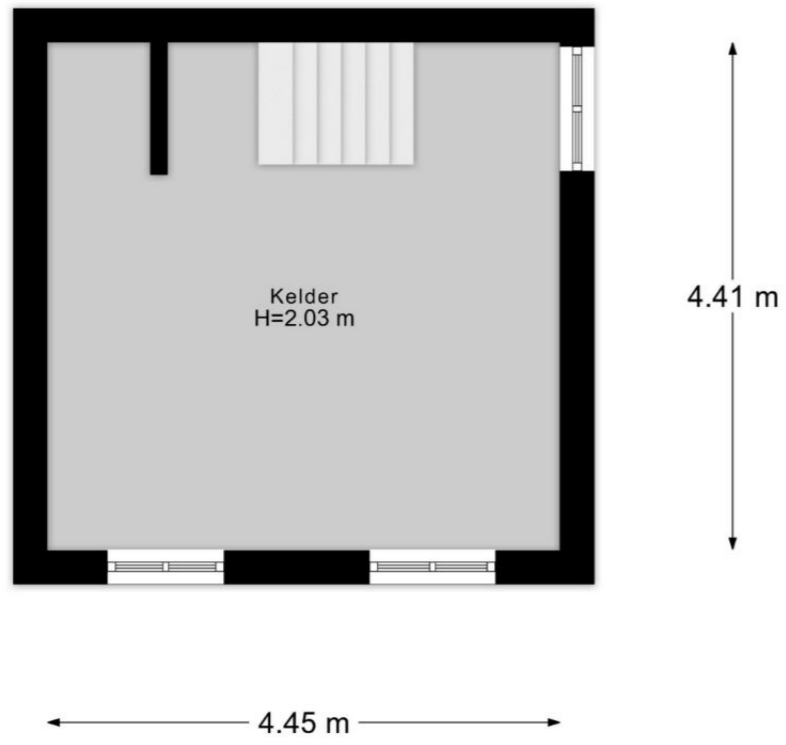
# Plattegrond woonhuis en achterhuis



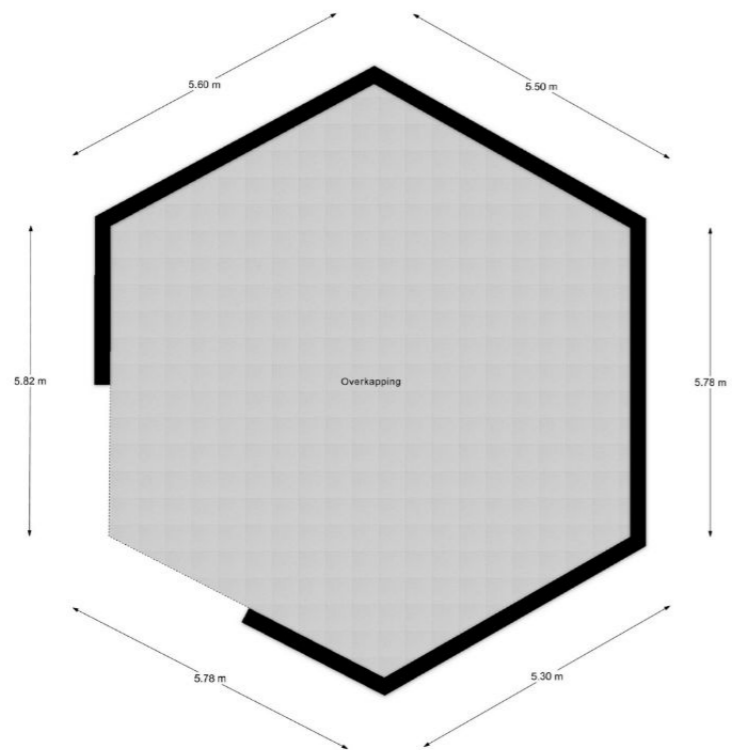
1e Verdieping



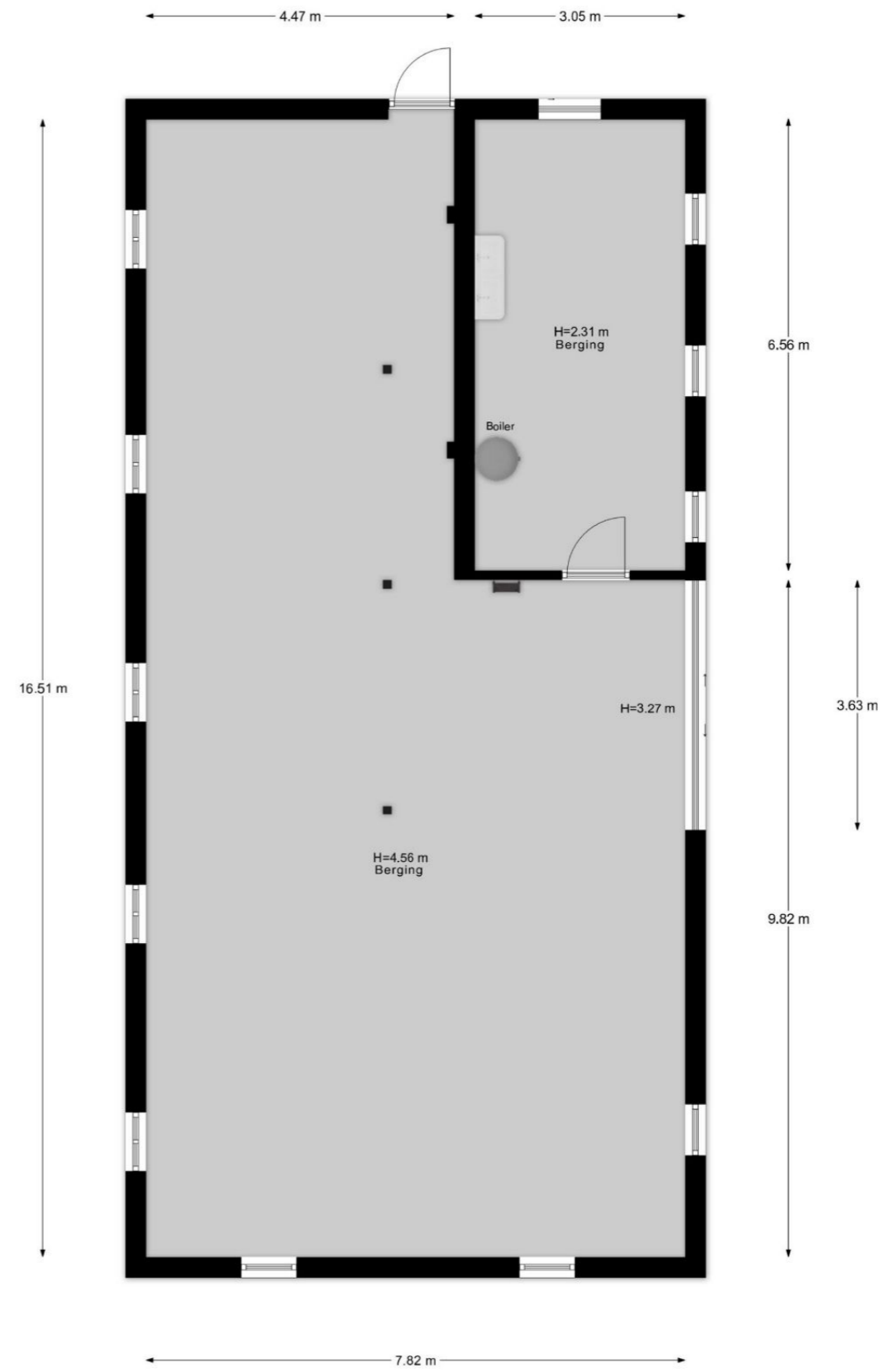
### Plattegrond kelder



### 2. Hooiberg

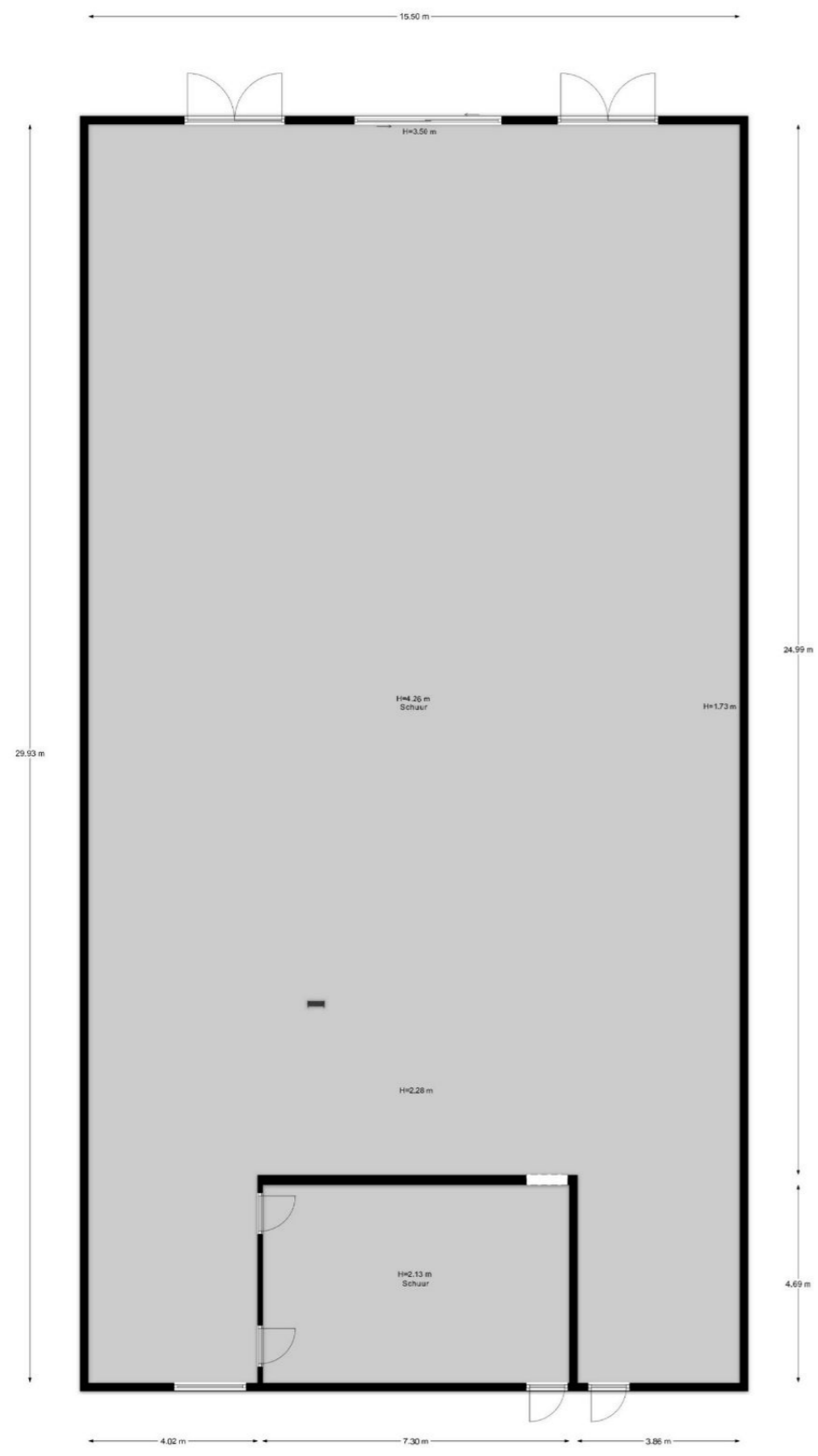


### 4. Schuur/Stal



Berging Begane Grond

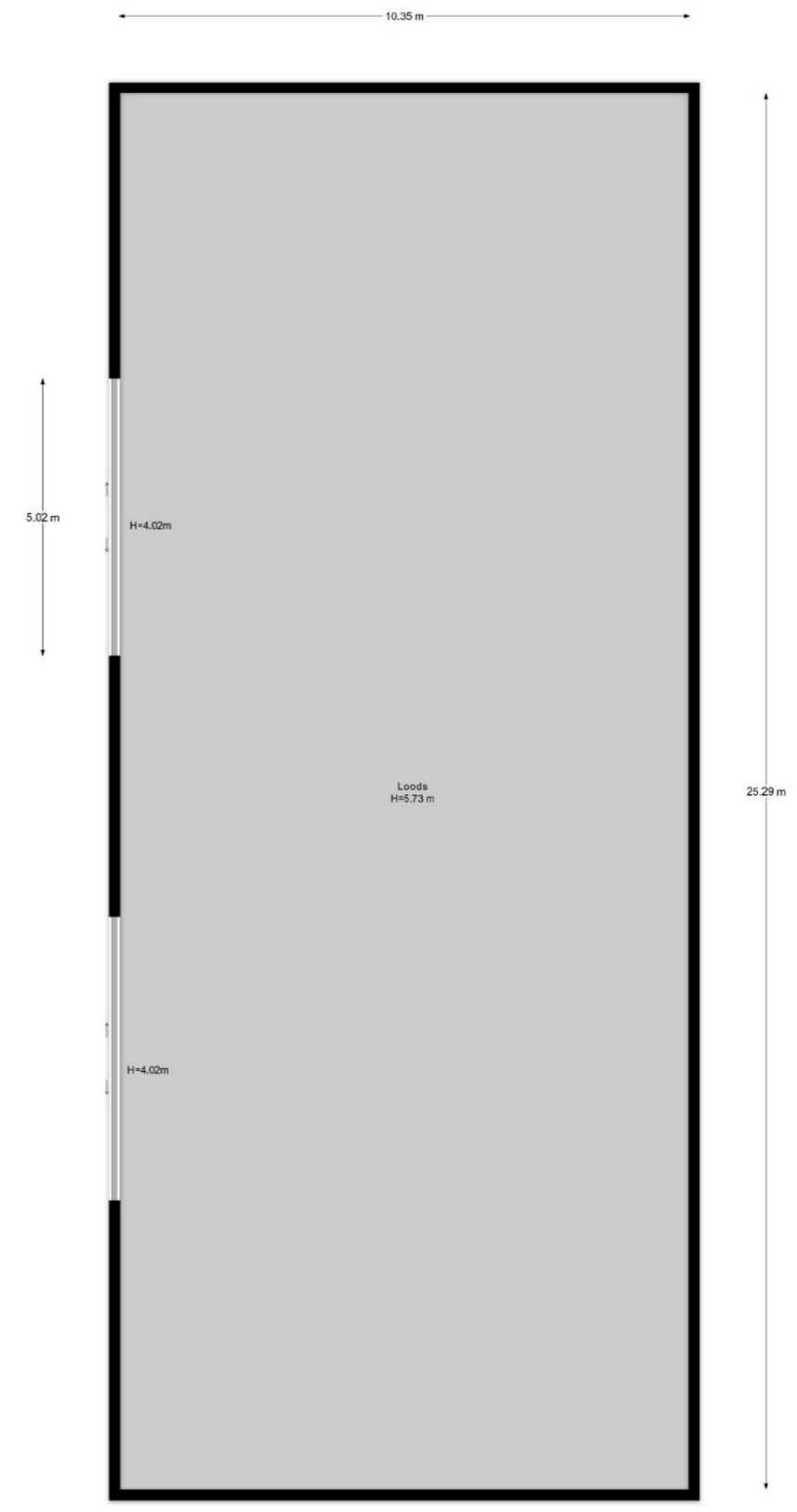
### 5. Ligboxenstal/Berging



Schuur Begane Grond



### 6. Werktuigenloods



Loods



Vrijstaand wonen op een unieke plek



## 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 hypotheek 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.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. 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.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. 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,

- 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-watervontreiniging 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'.
  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](http://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.



### Kadastraal bekend

Lopik F 578 gedeeltelijk

Groot: ca. 7.500 m<sup>2</sup>

### Prijs op aanvraag

### Oplevering

Oktober/november 2026.

Verkoper neemt alle losse spullen mee waar hij belang bij heeft. Overige blijft achter, echter wel rekening houdend met de lijst van zaken.

Verkoper heeft de wens een gedeelte van de loods (40%) 2 jaar te blijven gebruiken.

Op het buurperceel worden binnenkort 3 nieuwe woningen gebouwd.

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

**Victor de Koning**

**Telefoon:** 0634 397 840

**E-mail:** [v.dekoning@koningp.nl](mailto:v.dekoning@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

