



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Vriezenweg 2C, Leimuiden

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



Ruime 2-onder-1-kap woning met prachtig uitzicht!

Deze fijne 2-onder-1-kap woning staat op een bijzonder mooi plekje in het buitengebied van Leimuiden en is wellicht een buitenkans voor wie op zoek is naar meer binnen- en buitenruimte.

Met een perceeloppervlakte van 746 m², een royale woonoppervlakte van ca. 155 m² en vijf slaapkamers (met de mogelijkheid tot het creëren van een zesde), biedt deze woning meer dan voldoende plek voor het hele gezin, uw hobby's of thuiswerken.

Dankzij de aanwezigheid van verschillende schuur- en werkruimtes en een grasveld in de ruime achtertuin, is er ook fijn veel buitenruimte beschikbaar. Het uitzicht vanuit de woning over de polder is bijzonder fraai.

De woning is met liefde gebouwd en bewoond. Verkopers zijn ook de oorspronkelijke bewoners, die altijd goed voor de woning hebben gezorgd. Het is een woning en tuin met veel mogelijkheden om naar eigen inzicht en wensen in te richten.





Leimuiden
Woonplaats



155 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



2-onder-1-kap
Type woning



6
Aantal kamers



1979
Bouwjaar



746 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Zoals gezegd ligt deze woning aan een landelijke weg in het buitengebied van Leimuiden. Niet vaak zie je 2-onder-1-kap woningen op zo'n landelijke locatie. Leimuiden zelf is één van de grotere dorpen in Kaag en Braassem aan de rand van het Groene Hart en wordt omringd door het water van de Westeinderplassen en het Braassemermeer. De gunstige ligging ten opzichte van Alphen aan den Rijn en Nieuw-Vennep, de snelwegen A4 en A44, de diverse grote steden in de Randstad en de luchthaven Schiphol maken het geheel compleet.

Leimuiden combineert de charme van een dorp met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Het dorpshart is voorzien van een dorpshaven met ligplaatsen voor recreanten en bewoners. Ook treft u hier onder meer een Integraal Kind Centrum: De Lei, supermarkt, gezellige horeca, gezondheidszorg en tal van voorzieningen op recreatief gebied.

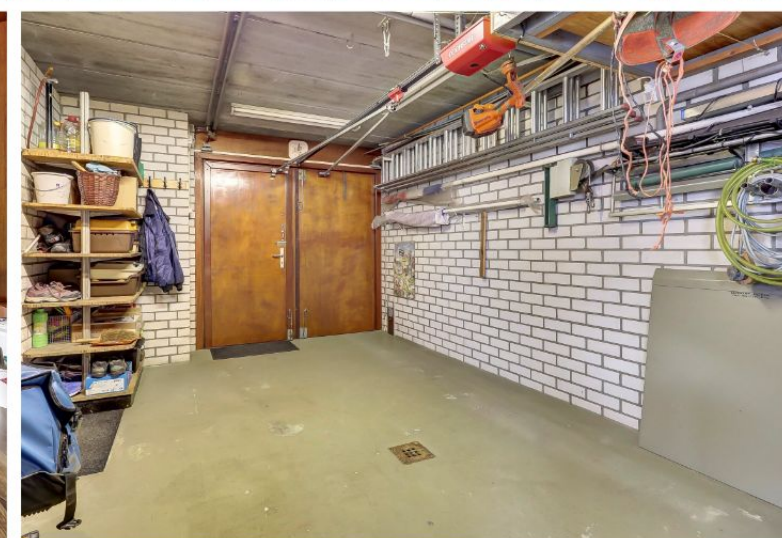
Kortom, een heerlijke landelijke locatie en toch zeer centraal in de Randstad.

ALGEMEEN

De woning is omstreeks 1979 solide gebouwd van steen met spouw, betonnen begane grond- en verdiepingsvloer en een zadeldak bedekt met pannen. De woning is voorzien van gevel-, vloer- en dakisolatie en de hardhouten kozijnen (Merbau) zijn grotendeels uitgerust met HR en HR++ dubbelglas.

De gehele begane grond en de badkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van een comfortabele vloerverwarming met als eventuele bijverwarming radiatoren.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 155 m² en een inhoud van ca. 768 m³ en het energielabel is C. Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl).



INDELING VAN DE WONING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, waar zich de meterkast, het toilet en de Merbau hardhouten trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de gezellige ruim opgezette woonkamer vanwaar u een prachtig uitzicht heeft over het polderlandschap. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de woonkeuken met keuken in hoekopstelling v.v. een 4-pits keramische kookplaat, geluidsarme afzuigkap in de schouw, dubbele spoelbak en met veel kastruimte. Vanuit hier heeft u ook toegang tot de inpandige garage.

De inpandige garage biedt ruimte aan één auto en beschikt over een elektrische deur, krachtstroom, een wasmachineaansluiting en een grote uitstortgootsteen met tappunt voor regenwater.

Bovendien heeft de garage een buitendeur naar de achtertuin. Naast het parkeren van een auto leent de garage zich natuurlijk ook uitstekend als praktijk- of werkruimte.

Vanuit de garage betreedt u vervolgens een kleine hal met daarin een tweede opgang (trap) naar de 1e verdieping en een extra buitendeur die uitkomt in de overdekte poort. Tevens geeft deze hal toegang tot een elektronica werkplaats die ook dienst zou kunnen doen als bijvoorbeeld praktijk of kantoor aan huis op de begane grond.

De cv-ketel bevindt zich in een aparte stenen ruimte in de garage, te betreden via een eigen buitendeur vanuit de achtertuin.



INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, een nette badkamer en maar liefst vijf riante slaapkamers, met de mogelijkheid om een zesde slaapkamer te creëren. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet, comfortabele vloerverwarming en een Velux dakraam.

Bergzolder: De woning beschikt over twee afzonderlijke bergzolders, waarvan één heerlijk ruim.

Niet vaak zie je 2-onder-1-kap
woningen op zo'n landelijke locatie!



Tuin:

De woning beschikt over een fijne diepe voortuin op het zuiden met een oprit van ca. 17 meter. Er is dus veel parkeergelegenheid op eigen terrein. De voortuin is grotendeels bestraat en beschikt verder over vaste beplanting en een metalen hekwerk. Daarnaast is er een kelderbak met overkapping aanwezig voor het stallen van een aanhangwagen. Vanuit de voortuin bereikt u de voordeur en garage en via een overdekte poort de schuurruimtes en de achtertuin.

De ruime diepe achtertuin (ca. 31 meter) is gelegen op het noorden en heeft uitzicht op de prachtige groene omgeving aan de achterzijde en biedt veel privacy. Ondanks dat de tuin op het noorden ligt, kunt u vanwege de diepte van de tuin toch op de meeste plekken in het zonnetje zitten.

De tuin is grotendeels bestraat, voorzien van vaste beplanting en beschikt over een grasweide, geschikt voor hobbyvee (met onderbemaling) of als speelweide.

In de achtertuin ligt een betonnen regenwaterput van 3000 liter met daarin een pomp, waarmee d.m.v. een drukknop en slang in de garage regenwater getapt kan worden.





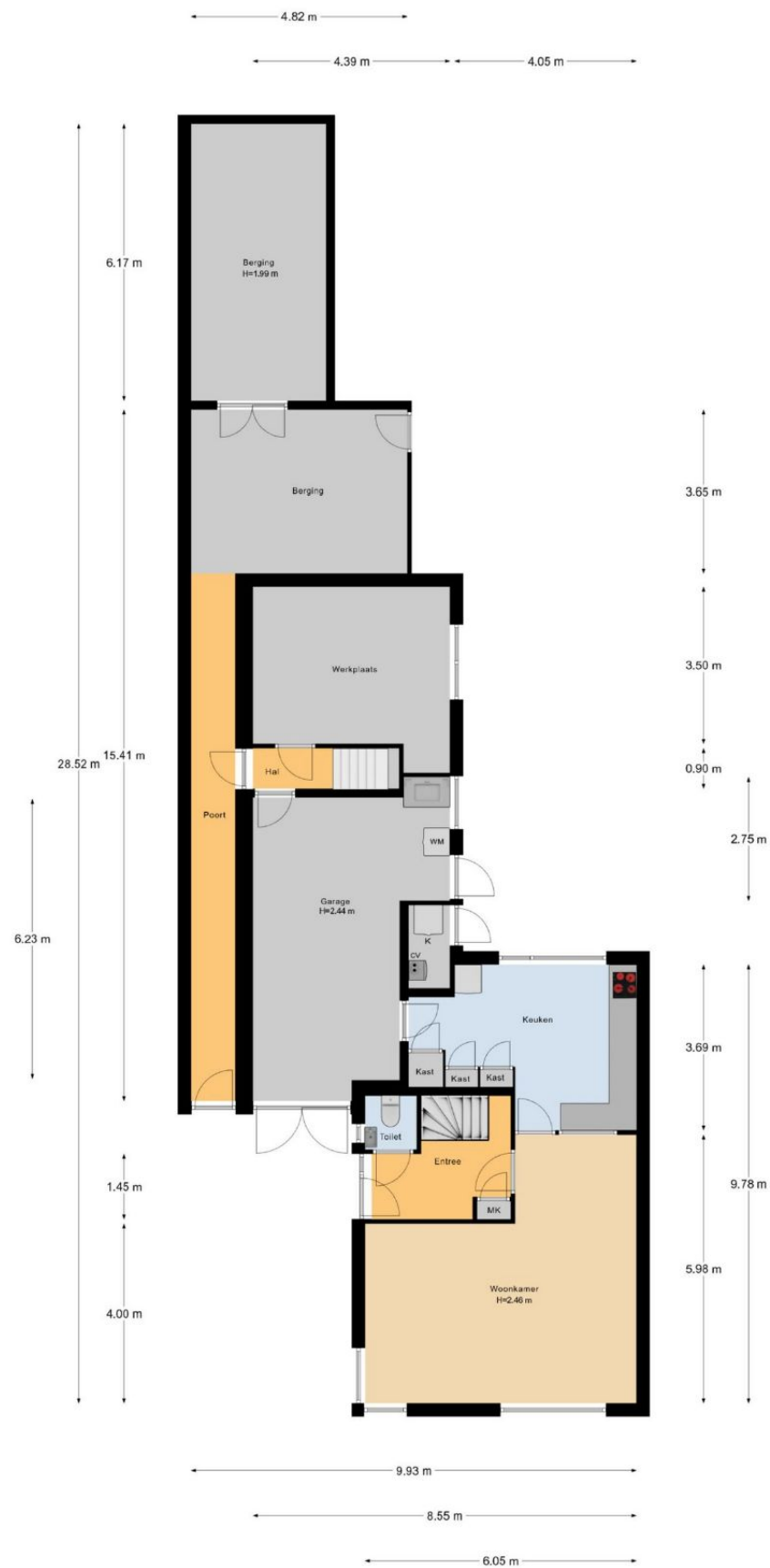
In de achtertuin bevinden zich vier praktische schuurruimtes, die volop mogelijkheden bieden voor diverse doeleinden!



Bijgebouwen:

In de achtertuin, aangebouwd en los van de woning, vindt u tevens praktische schuurruimtes met een totale oppervlakte van ca. 93 m². Het geheel is opgedeeld in 4 afzonderlijke schuurruimtes, gebouwd van damwandplaten en houten wanden en voorzien van bitumen, golfplaten en damwand dakbedekking. De ruimtes zijn o.a. voorzien van krachtstroom en bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of als werkruimte.

PLATTEGROND



Begane Grond



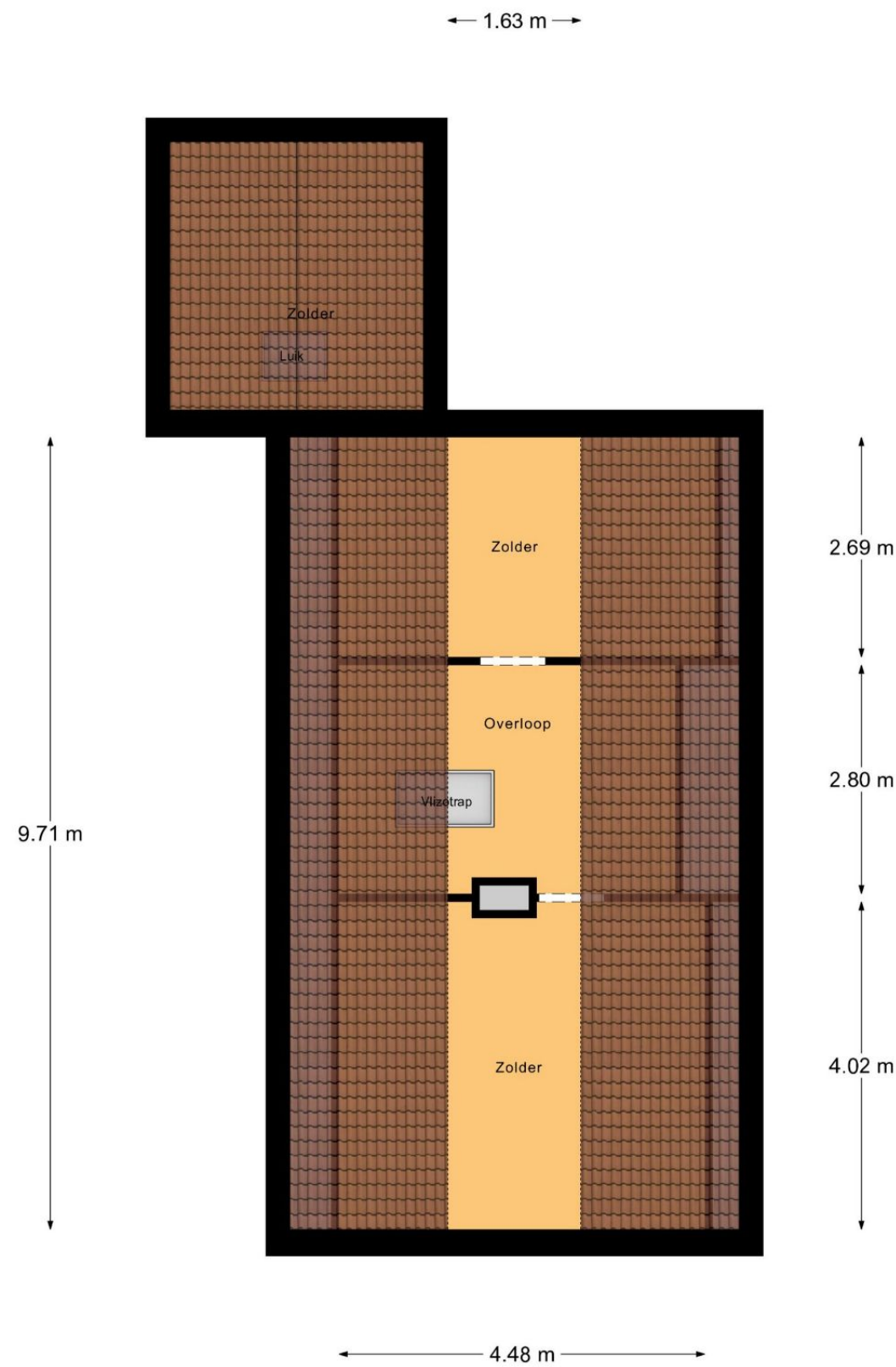
PLATTEGROND



1e Verdieping



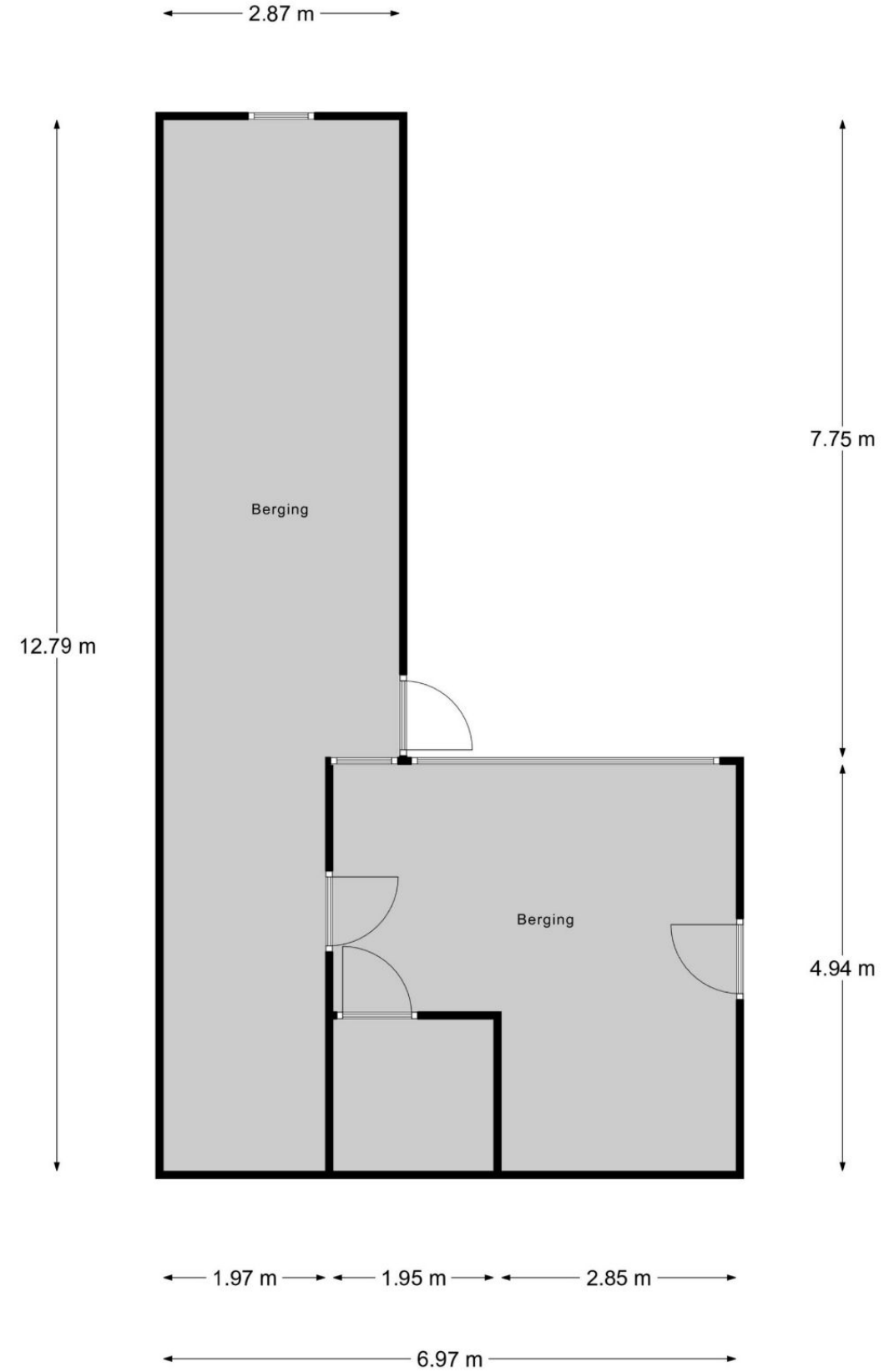
PLATTEGROND



2e Verdieping



PLATTEGROND



Berging



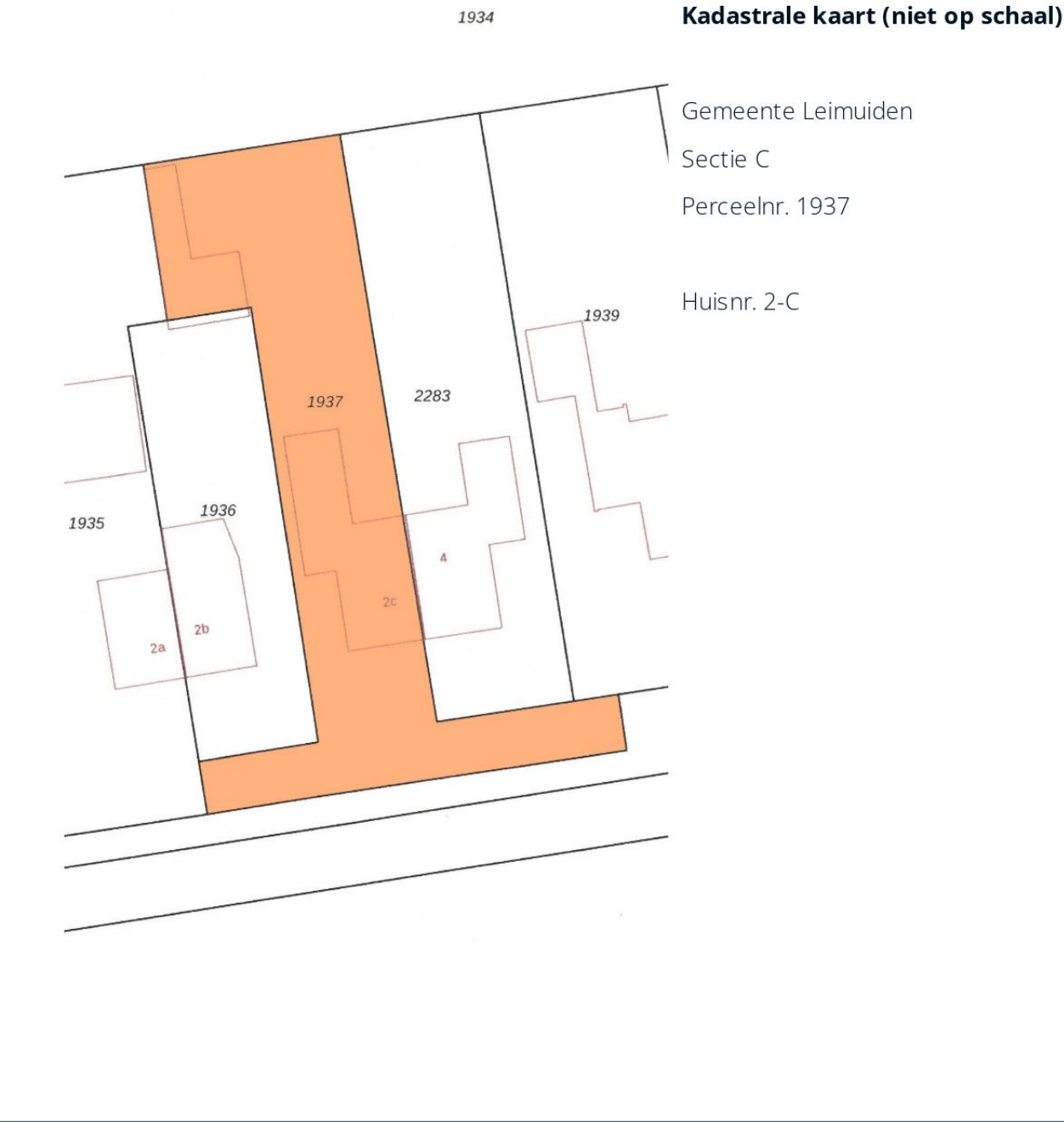
Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

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.
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,

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 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-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 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'.
 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.



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

