



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Benedenberg 99A, Bergambacht

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



Fraai rietgedekt landhuis met aangebouwde garage met gastenverblijf, in de prachtige Krimpenerwaard!

Dit karakteristieke rietgedekte landhuis "Roest Rust" is prachtig vrij en landelijk gelegen in het buitengebied van Bergambacht. Met een woonoppervlakte van ca. 195 m² inclusief gastenverblijf beschikt de woning over 3 ruime slaapkamers en biedt zij volop ruimte voor comfortabel wonen.

Op het ruime perceel van ca. 2.935 m² vindt u verder zoals gezegd een aangebouwde royale dubbele garage met op de eerste verdieping een gastenverblijf. Dit in 1999 nieuw gestichte landhuis wordt omgeven door een landelijke tuin. Hier woont u in een oase van groen, waar u elke dag van de rust van het polderleven kunt genieten. Rust en ruimte gaan hier hand in hand. Kortom: stijlvol wonen op een prachtige landelijke locatie!



Bergambacht
Woonplaats



195 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



1999
Bouwjaar



2.935 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Het geheel is gelegen aan de fraaie Benedenberg, een landelijke weg met boerderijen en andere vrijstaande woningen. De dorpskern van Bergambacht bevindt zich op ongeveer 2,5 kilometer. Hier treft u onder andere een verrassend goede winkelstand, basisscholen, een actief verenigingsleven en openbaar vervoer voorzieningen (bus onder andere naar Rotterdam en Utrecht).

In de directe omgeving zijn veel recreatiemogelijkheden, zoals wandel- en fietsroutes door de prachtige Krimpenerwaard.

Tenslotte woont u hier op korte afstand van de uitvalswegen naar bijvoorbeeld Rotterdam en Utrecht.

ALGEMEEN

De woning, gebouwd in 1999, is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit stenen muren (met spouw) en voorzien van een rieten kap met wolfseinden en betonnen begane grond- en verdiepingsvloer. De woning is tijdens de bouw volledig geïsoleerd met dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en is voorzien van HR dubbelglas. Verder zijn er 12 zonnepanelen aanwezig. Het energielabel is C.

De verwarming vindt plaats middels een cv-installatie en daarnaast zijn de gehele begane grond en de badkamer op de eerste verdieping voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook is er een gezellige open haard aanwezig in de woonkamer.

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 ruime hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer met sfeervolle open haard. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning. Aan de achterzijde van de woning vindt u de gezellige woonkeuken, ingericht met een keuken in hoekopstelling voorzien van een oven, combi-oven, koelkast, vaatwasser, Quooker, dubbele spoelbak, 4-pits keramische kookplaat met wokbrander, afzuigkap in een prachtige schouw en veel kastruimte. Ook is er een praktisch eiland aanwezig voor extra werkruimte.

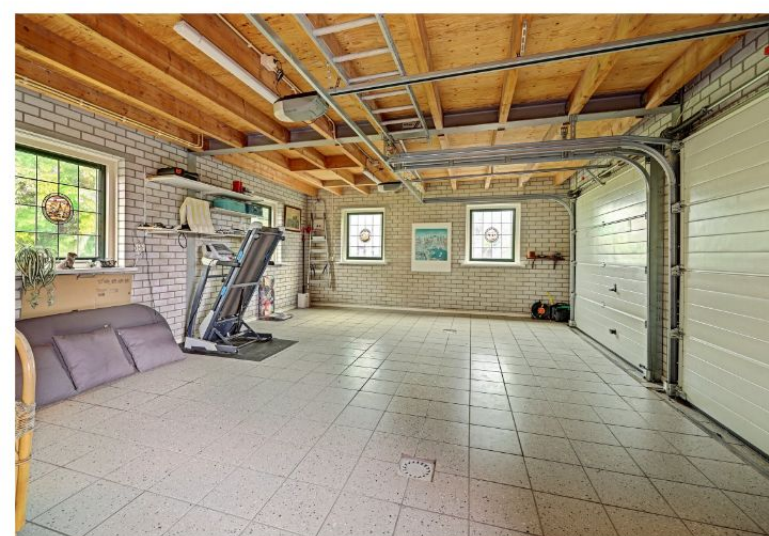
De royale woonkeuken biedt bovendien voldoende ruimte voor een fijne eethoek, waar u heerlijk kunt tafelen. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken. Hier bevinden zich een pantry met spoelbak en afzuigkap, witgoedaansluitingen en de CV-installatie. Vanuit de bijkeuken heeft u tevens toegang tot de aangebouwde garage.



INDELING VAN DE WONING

Verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime, lichte overloop, een nette badkamer en 3 ruime slaapkamers. De master bedroom is zeer royaal en beschikt over airconditioning en vaste kasten. De nette badkamer is betegeld en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, ligbad, douchecabine, toilet, handdoeken radiator en vloerverwarming.

Bergvliering: Ruime bergvliering bereikbaar via een vlizotrap.



Garage met gastenverblijf

Aangebouwd aan de woning bevindt zich een royale dubbele garage met op de eerste verdieping een gastenverblijf. De garage is voorzien van een betonnen vloer, een houten verdiepingsvloer en heeft een pannendak. Daarnaast beschikt de garage over een spouwmuur en vloer- en dakisolatie.

De garage is uitgerust met twee elektrische deuren, biedt plaats aan twee auto's en leent zich daarnaast uitstekend als opslagruimte of werkplaats.

Op de eerste verdieping bevindt zich een net gastenverblijf met een ruime slaapkamer voorzien van een Frans balkon. Daarnaast is er een tweede ruimte aanwezig die momenteel als bergruimte dient, maar ook uitstekend als extra slaapkamer kan wordt gebruikt. Verder zijn er een wastafelmeubel, douchecabine en toiletruimte aanwezig.

Op het dak van de garage liggen 12 zonnepanelen.

Hier woont u in een oase van groen,
waar u elke dag van de rust van het
polderleven kunt genieten.



Tuin:

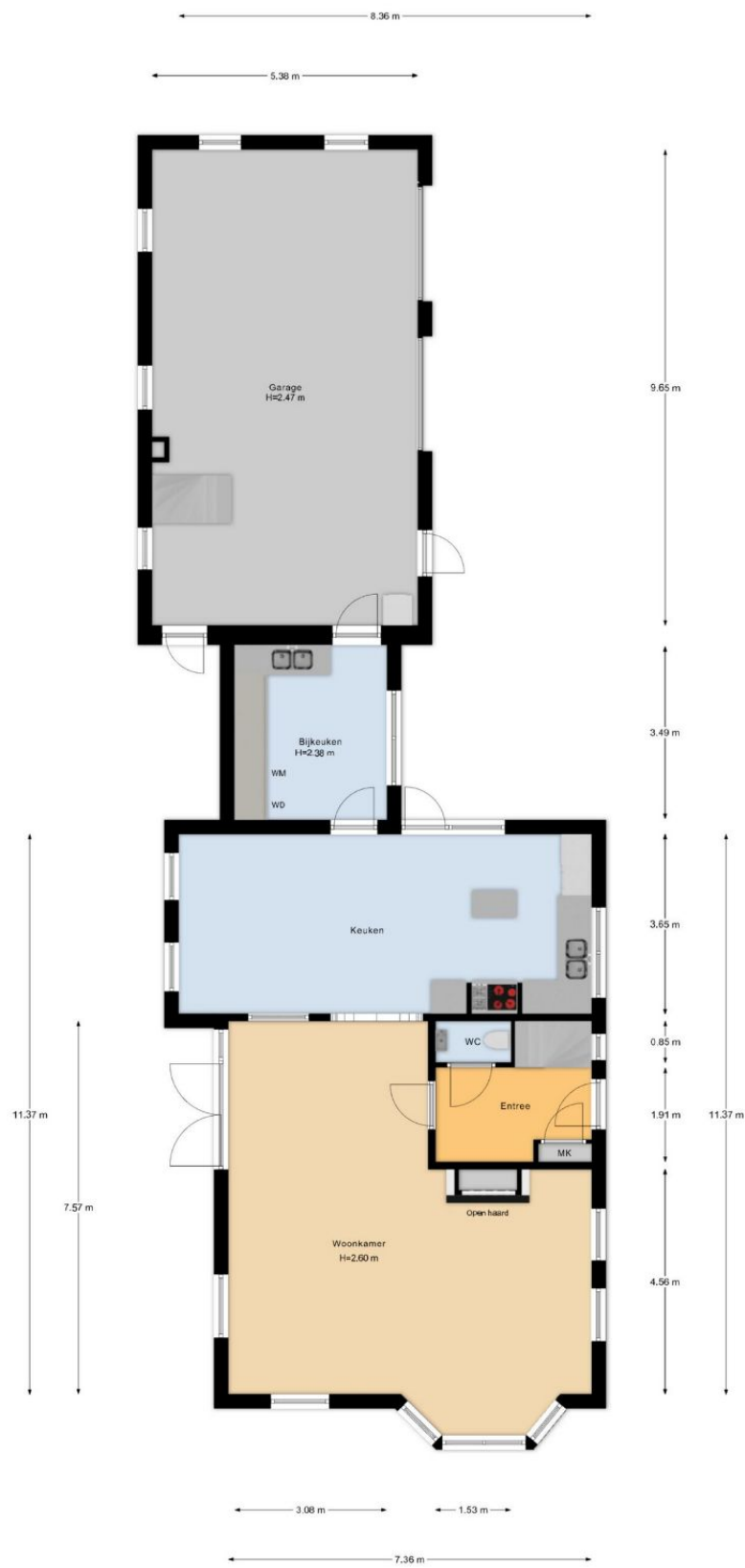
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met veel groen wat u volop privacy biedt. De tuin beschikt over veel vaste beplanting, bomen en hagen, bestrating, een gazon, een fraaie vijver, twee houten tuinhuisjes/bergingen en een glazen tuinkas.

Bij de kampvuurplaats geniet u bovendien van een schitterend, vrij uitzicht over de uitgestrekte polder.

Rondom de woning zijn meerdere terrassen aanwezig zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te vertoeven.

Het perceel is bereikbaar via een elektrisch toegangshek en eigen oprit en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

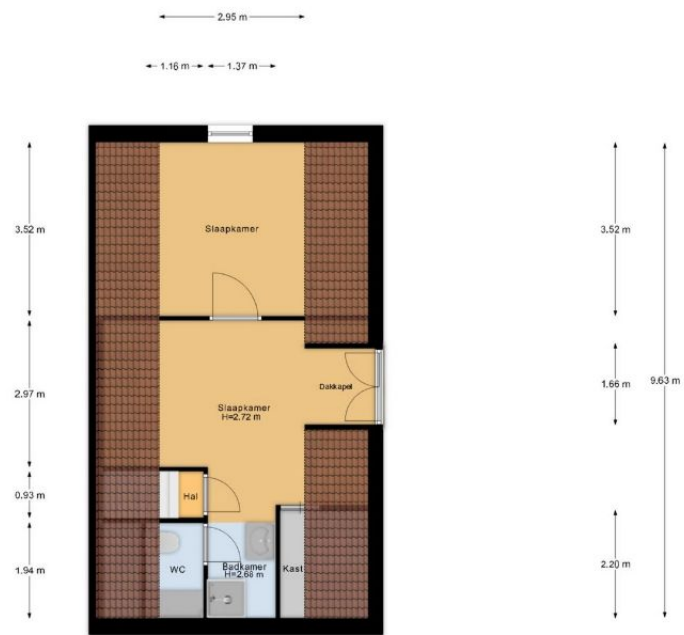
PLATTEGROND



Begane Grond



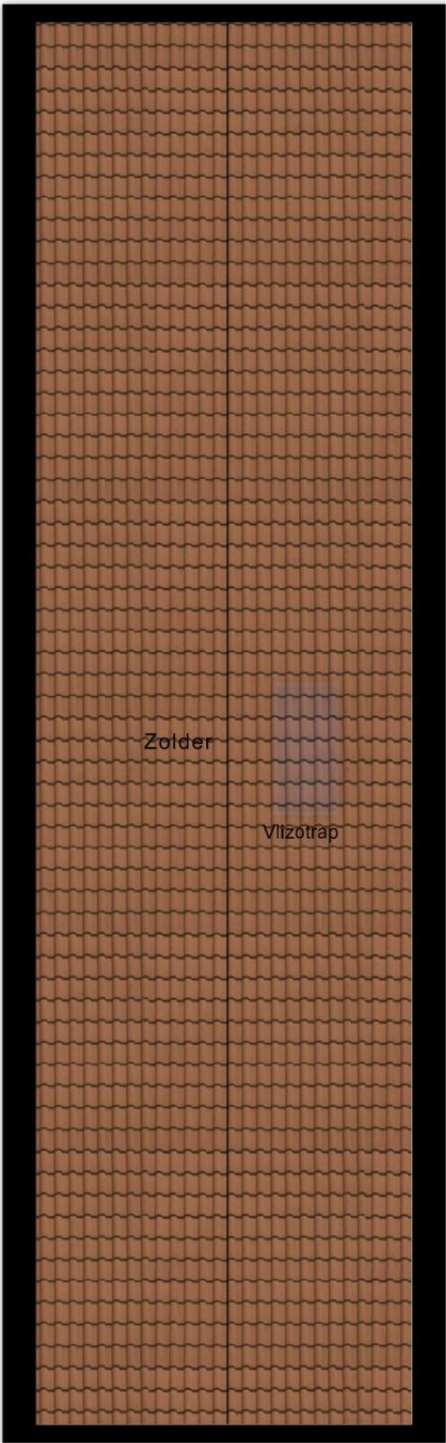
PLATTEGROND



1e Verdieping



PLATTEGROND



11.65 m

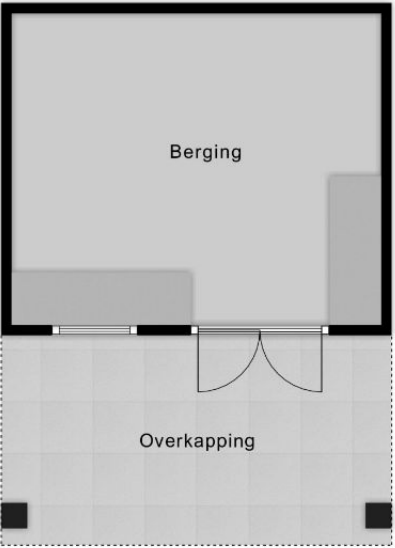
3.12 m

Zolder



PLATTEGROND

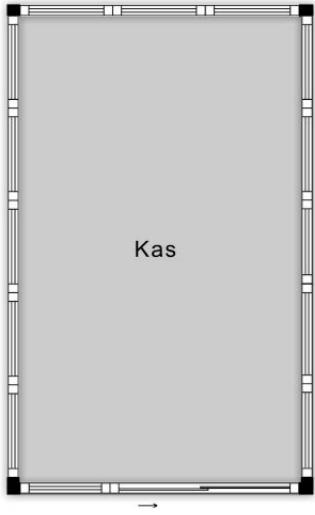
3.56 m



3.00 m

2.02 m

Berging



3.73 m

2.25 m

Kas



1. Wat zijn 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 hypotheeken 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,



Huisnr. 99A

A professional headshot of Dr. Michael J. Griffin. He is a middle-aged man with short, light-colored hair, wearing black-rimmed glasses. He is dressed in a dark blue suit jacket over a light-colored dress shirt and a patterned tie. The background is a soft-focus green, suggesting an outdoor setting with foliage.

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

