



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Voorweg 129, Noorden

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



Luxe en levensloopbestendige nieuwbouwvilla met vrij uitzicht. Bijzonder centraal gelegen in het Groene Hart tussen Utrecht, Amsterdam en Den Haag.

Welkom in deze prachtige, levensloopbestendige nieuwbouwvilla in Noorden. Voor deze villa is gebruikt gemaakt van fijne, natuurlijke en praktische materialen, zachte kleurstellingen, een hoog afwerkingsniveau en mooie zichtlijnen. Hier woont u met comfort!





Noorden
Woonplaats



149.9 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



6
Aantal kamers



2026
Bouwjaar



531 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Deze luxe, riet gedekte, villa is gelegen aan de rand van Noorden, een klein dorp gelegen in het Groene Hart, hier vindt u de charme en de rust van het landelijke leven en de voordelen van de nabijgelegen dorpse voorzieningen.

De dorpskern van Noorden ligt op slechts enkele minuten loopafstand. Hier vindt u diverse voorzieningen zoals een supermarkt, basisonderwijs, kinderopvang, kerken en een huisartsenpraktijk. Samen met de diverse sport- en recreatievoorzieningen in de directe omgeving en de nabijheid van prachtige natuur, zoals o.a. de Noordense en Nieuwkoopse Plassen, zorgt dit voor een fijne en comfortabele balans tussen rust en bereikbaarheid.

Door de centrale ligging tussen Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn deze grote steden en Schiphol binnen 30 autominuten bereikbaar. Ook is er een goede busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Woerden, vanwaar u verder kunt reizen met de trein.

Woning

Deze woning mag levensloopbestendig worden genoemd door een slaapkamer met badkamer ensuite en een tweede slaapkamer op de begane grond. De tweede kamer zou eventueel ingericht kunnen worden als kleedkamer omdat deze ook rechtstreeks verbinding heeft met de badkamer. Natuurlijk is een slaap- werk- of hobbykamer ook mogelijk. Maar ook is deze villa met maar liefst 5 slaapkamers geschikt voor jonge gezinnen.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming welke aangestuurd wordt door een elektrische warmtepomp met een 300 liter boiler en waarbij de temperatuur per ruimte in te stellen is en verder is er een WTW systeem om het klimaat te optimaliseren. De vloeren zijn afgewerkt met een mooie pvc in houtlook en in de badkamers en toiletruimten met tegels. Zowel de badkamer beneden als de tweede badkamer boven zijn voorzien van een ligbad, een inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet. En er is op de begane grond en op de eerste verdieping een aparte toiletruimte.

De woning beschikt over energielabel A+++

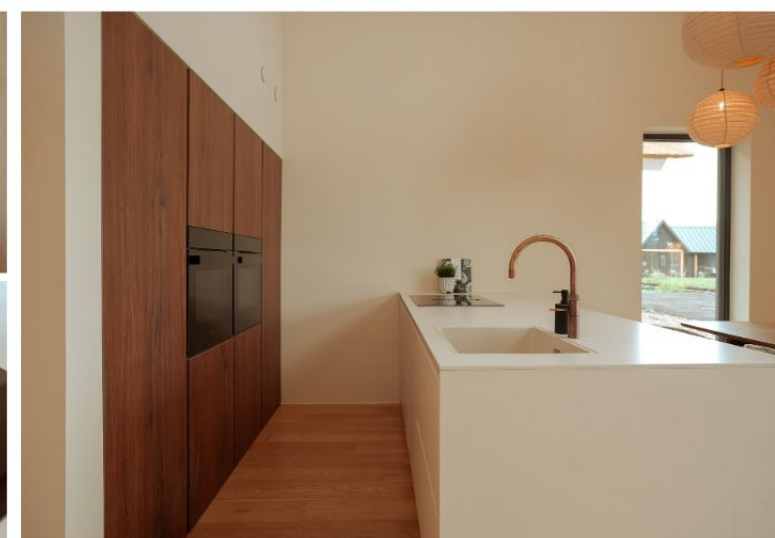
Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)





Indeling van de woning

Woning begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de slaapkamer met badkamer ensuite, de kleedkamer/hobbykamer, de technische ruimte met wasmachine en droger aansluiting en de woonkamer met open keuken.



Keuken

De keuken bestaat uit een kastenwand en een spoel- en kookeiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een XL koelkast, een XL vriezer, een oven en een combioven, een vaatwasser, een inductiekookplaat met 4 zones een geïntegreerd afzuigstelsysteem en een quooker.



Indeling van de woning

Verdieping: Vanaf de overloop met vide heeft u toegang tot de drie slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer.

De charme en de rust van het landelijke leven



Voor de tuin is een plan gemaakt dat aansluit bij de omgeving. Een combinatie van rechte vormen van de woning, met zachte organische lijnen van half verharding en groene borders, dit contrast wordt dan weer sterker naarmate de tijd verstrijkt.

De schuur met overkapping wordt in overleg met koper geplaatst. Ook zullen hier de zonnepanelen op geplaatst worden.

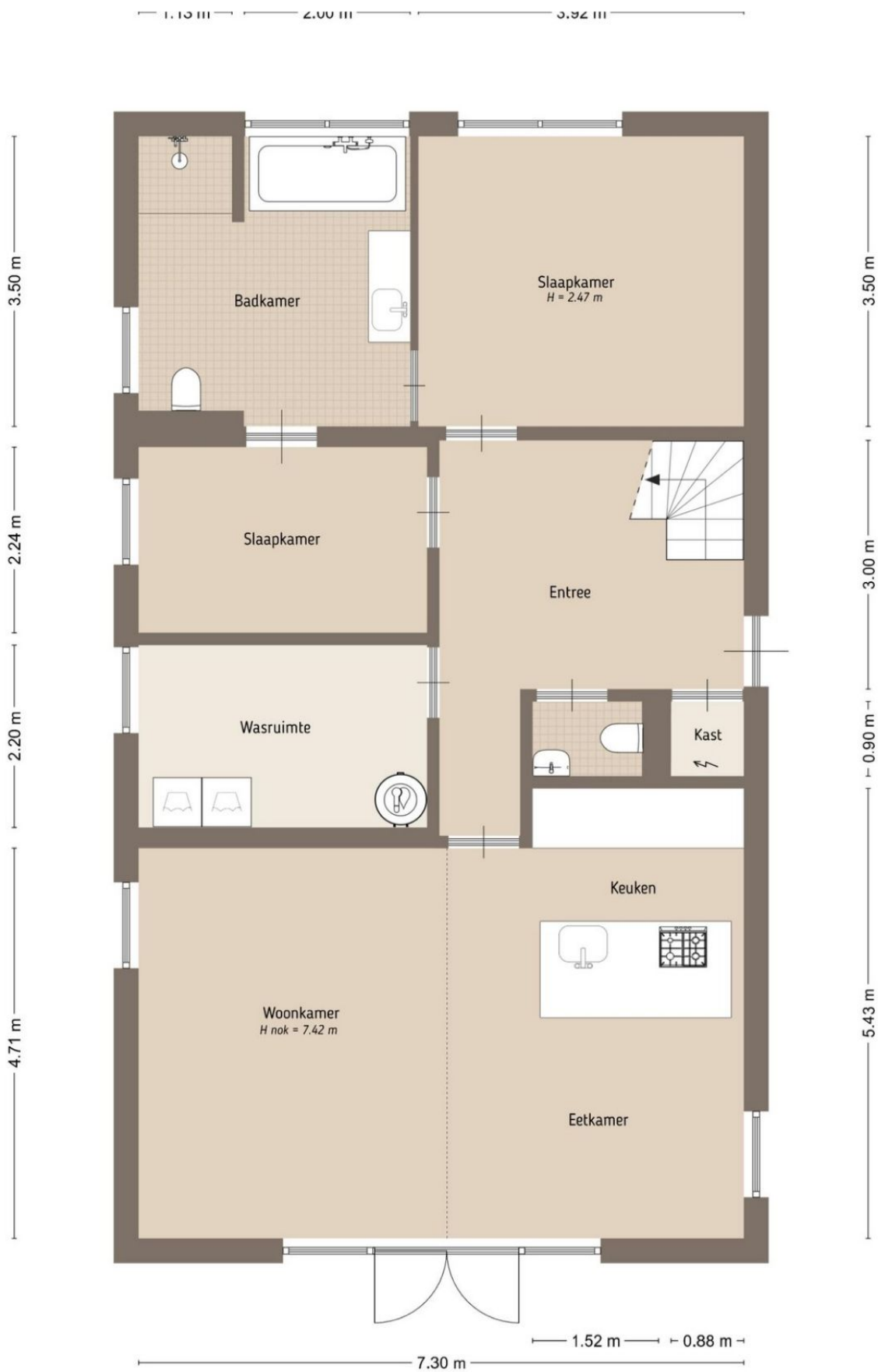
Bepanting en bestrating en dergelijke kan tegen een meerprijs aangelegd worden.

Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.





Begane grond



Eerste 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.
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 plaats-gevonden 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:

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

