

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Westgaag 8b

Maasland

Sfeervolle, monumentale woonboerderij met riante leefruimtes, luxe woonkeuken en authentieke details. Geniet in luxe en duurzaamheid van de vrijheid van het gemoedelijke buitengebied, de zonnige tuin, de grote schuren, paddock met binnenweide en het prachtige uitzicht over het polderlandschap aan de Westgaag te Maasland.

Vraagprijs: € 1.450.000,- k.k.

Oplevering: In overleg



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Gebruiksopp. ca. 401 m ²	Aantal kamers >7	Bouwjaar ca. 1650
Perceelopp. 2.816 m ²	Inhoud ca. 1.610 m ³	Energielabel A

Indeling voorste woondeel:

Entree naar halletje met trapopgang en toegang tot de woonkamer met erker, trapkast, open keuken en toilet.

1^e etage met overloop naar 2 slaapkamers en een badkamer.

Indeling woonboerderij:

Entree naar royale ontvangsthal met aan de achterzijde gelegen de toiletruimte en wasruimte met deur naar de zijtuin; handgemaakte eikenhouten trap en toegang tot de, links aangrenzende grote woonkeuken met tevens een deur naar de zijtuin.

Rechts van de ontvangsthal bereikt u middels de openslaande deuren de zeer royale woonkamer met vide in de zithoek en met de naastgelegen master bedroom met eigen deur naar de zijtuin en met aansluitend de badkamer.

Via een gang, met tevens een 2^e trapopgang, is er een doorloop naar het schuurgedeelte en naar buiten.

Eerste etage met grote overloop, badkamer, diverse nette inbouwkasten en vide boven de zithoek.

Aan de rechterzijde van de overloop is een slaapkamer met diverse nette inbouwkasten en een aanrechtblokje, tevens is hier een eigen trapopgang naar de gang naar buiten en naar het schuurgedeelte. Aan de linkerzijde van de overloop bevindt zich nog een slaapkamer.

Indeling schuurgedeelte:

Entree naar werkplaats met hooizolder en met trap naar de voormalige mestkelder. Doorloop naar de rest van het eerste schuurgedeelte voorzien van grote elektrische overheaddeur en met o.a. een aanrechtblokje en eenvoudige douchecabine- en toilet. Vanuit dit schuurgedeelte is er een deur die toegang geeft tot de zijtuin en er is een doorloop naar het volgende schuurgedeelte dat tevens is voorzien van een grote handmatig bediende overheaddeur en waar tevens een grote vliering is.

In de verder achtergelegen schuurgedeelten bevinden zich momenteel 2 woonunits met elk een eigen veranda en een tuintje. De inrichting en het gebruik van de schuur is, nog, niet gelegaliseerd (zie verder bijzonderheden).

Oprit- tuin en achter terrein

Via de Westgaag komt u aangereden en middels een gevestigd recht van overpad komt u via het op afstand bedienbare hek op de eigen beklinkerde oprit die parallel loopt langs de woning en de schuur. Op het achter terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen.

De fijne- en afgeschermdde zijtuin, die via de grote woonkeuken, de wasruimte, de master bedroom en de schuur maar ook vanaf buiten o.a. via het tussenpad en vanaf het achter terrein te bereiken is, is georiënteerd op het zonnige zuidwesten.

Langs de woning ligt een grindbak, verder is de tuin voorzien van een heerlijk terras, een groot gazon en diverse groenborders- en bomen waaronder een oude walnootboom. Tevens is er een berging en een opstelplaats voor een half verzonken jacuzzi.

Op het achter terrein bevindt zich een grote, met hout omheinde, paddock met schuilstal, binnenweide met vennetje en kippenhok.

Bijzonderheden:

- Het betreft een monumentale twee-onder-een-kap woonboerderij van bouwjaar 1650 en deels van 1800;
- Gelegen op 3 percelen eigen grond, kadastraal bekend gemeente Maasland sectie I nummer 1681 (groot 2.440 m²), nummer 1682 (groot 336 m²) alsmede nummer 1683 (groot 40 m²), gezamenlijk groot 2.818 m²;
- De bestemming ‘wonen’ met ‘tuin’ beslaat het voorste gedeelte van het perceel met daarop de woning, het tussenpad en een stukje schuur; het achter terrein met schuur heeft de bestemming ‘agrarisch met waarden’;
- De woonboerderij is sinds 2012 en tot aan heden grondig gerenoveerd;
- De woonboerderij is gebouwd met karakteristieke ijsselstenen muren; de voorzijde is bedekt met een warm rieten dak, de achterzijde met o.a. ‘gesmoorde tuile du nord pan’;
- Alle oorspronkelijke ramen zijn voorzien van nieuwe voorzetkozijnen met Hr++ glas;
- Op de begane grond is een gevlinderde woonbetonvloer welke is voorzien van vloerverwarming;
- Er is sprake van volledige isolatie, dus vloer,- dak- en spouwmuurisolatie;
- De verwarming- en warmwatervoorziening van de woonboerderij verloopt middels 2 pellet kachels welke zich bevinden in de voormalige mestkelder onder de schuur, gecombineerd met een cv-ketel en een warmwaterbuffer met spiraal;
- De verwarming- en warmwatervoorziening van het voorste woondeel verloopt middels eigen cv-ketel;

- Er zijn tevens diverse houtkachels aanwezig (woonkamer, woonkeuken, woonkamer van het voorste woondeel);
- Er liggen op het dak van de schuur momenteel 65 zonnepanelen (28 stuks van 2013 en 37 van 2021);
- De woning beschikt over energielabel A;
- De royale ontvangsthal (ca. 30 m²), was ooit deel van de koeienstal en is al direct een indrukwekkende binnenkamer met de handgemaakte eikenhouten trap, robuuste woonbetonvloer, de houten balken, het stoere metselwerk en de gestucte wanden;
- Achter in de ontvangsthal is een toiletruimte met hangend closet, urinoir en wastafel;
- Tevens is achter in de ontvangsthal, naast de toiletruimte de wasruimte met vaste kast en bijkeukenblok; hier is ook nog een handige deur naar de zijtuin;
- De majestueuze woonkamer (ca. 67 m²) wordt vanaf de ontvangsthal bereikt middels een grote smaakvolle binnenpui. Het smaakvolle stucwerk en de vele zwarte houten raamkozijnen accentueren de robuuste vloer- en houten balken. In deze “woonstal” is er voor iedereen wel een comfortabel plekje te vinden. Een sfeervol haardvuurtje maakt het natuurlijk helemaal af!;
- De karakteristieke oude stalramen zijn nog aanwezig in de buitengevel maar aan de binnenzijde zijn comfortabele houten kozijnen met kiep-/draai ramen en Hr++ glas geplaatst;
- Het voormalig “boenhok” is nu een royale en luxe woonkeuken (ca. 46 m²) met diverse vrijstaande en niet vrijstaande keukenblokken met Belgisch hardstenen werkblad en met een kastenwand. De keuken is onder meer voorzien van spoelbak met Quooker kraan, spoelbak met standaard kraan, 5 pits Falcon fornuis, vaatwasser, grote koelkast en een grote vriezer. De ruimte heeft een nostalgische landelijke uitstraling door het oude gemetselde waterfornuis en het houtfornuis in de schouw. Daarnaast is er ruimte genoeg voor een grote landelijke eettafel voor de hele familie!
Vanuit de keuken is er een deur naar de zijtuin;
- De master bedroom (ca. 15 m²) is gelegen op de begane grond en voorzien van vaste kasten met mooie paneeldeuren, een deur naar de zijtuin en een eigen badkamer;
- Deze badkamer is ca. 12 m² groot met sauna, ligbad, inloopdouche, toilet, dubbele wastafel in landelijk meubel en designradiator. De wanden zijn afgewerkt met ‘beton ciré’;
- Op de verdieping bevindt zich een grote overloophuimte waar ook de balkenstructuur een sfeervolle warme indruk maakt; er is hier veel bergruimte achter de diverse paneeldeuren en er is hier eventueel de mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer;

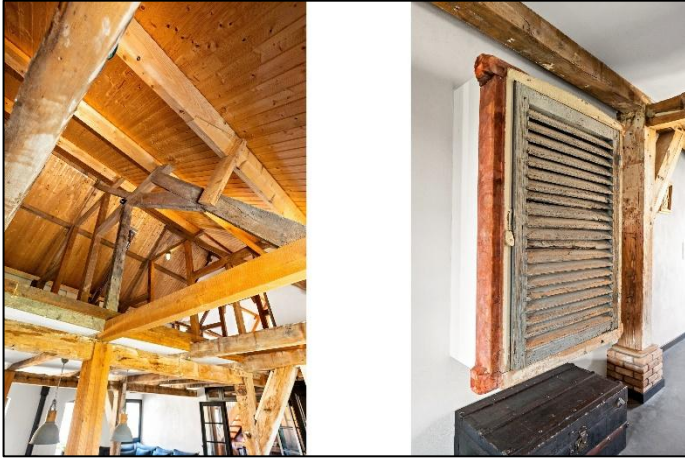
- Hier bevindt zich tevens de 2^e badkamer (ca. 6,5 m²), voorzien van douchehoek, toilet, dubbele wastafel, dakraam en radiator;
- Aan de linkerzijde van de overloop is een slaapkamer van ca. 24 m² met dakraam;
- Aan de rechterzijde van de overloop is nog een slaapkamer van eveneens ca. 24 m² met tevens een dakraam en met een raam in de kopgevel. Hier zijn diverse vaste kasten en een aanrechtblokje. Voorts beschikt deze kamer over een eigen trapopgang;
- Het voorste woondeel betreft de oorspronkelijke woonkamer van de oude boerderij. In de hal, de keuken- en het toilet ligt een landelijke plavuizen vloer en in de woonkamer ligt een eikenhouten vloer. De wanden zijn gestuct;
- In de woonkamer is een sfeervolle houtkachel aanwezig en er is een trapkast;
- De open keuken is eveneens in landelijke stijl en is voorzien van een zinken werkblad, diverse kastjes, spoelbak met kraan, losse elektrische kookplaat en koelkast. Voorts is hier de cv-kast en toiletruimte;
- De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet
- Op de verdieping van het eerste woondeel is een overloopje, 2 slaapkamers en een badkamer;
- De eerste slaapkamer (ca. 12 m²) is gelegen aan de kant van de zijtuin en beschikt over een dakraam; de kamer is netjes afgewerkt met laminaat vloer en gestucte wanden; achter een schuifdeur bevindt zich de badkamer;
- De badkamer is voorzien van neutraal tegelwerk, inloopdouche, 2^e toilet en wastafel met meubel;
- De tweede slaapkamer (ca. 10 m²) is gelegen aan de kant van de oprit en beschikt over een dakkapel en een aanrechtblokje. De kamer is netjes afgewerkt met laminaat vloer en gestucte wanden;
- De prettige zijtuin is georiënteerd op het zonnige zuid-westen en biedt een hoge mate van privacy;
- De zijtuin is onder meer voorzien van een groot terras, een gazon en diverse bomen. Er is tevens een mooi plekje voor een half verzonken jacuzzi in de luwte met een kleine berging ernaast;
- De beschoeiing is in 2024 nog vervangen;
- De achtergelegen schuur heeft een totaaloppervlakte van ca. 315 m². Hier is een werkplaatsje met hooizolder, een grote garage met elektrische overheaddeur, een eenvoudige douche en wastafel en een toilet aanwezig;
- Het volgende gedeelte van de schuur beschikt over een grote handmatig bediende overheaddeur en een grote vliering;
- Onder de schuur is de voormalige mestkelder gelegen met een gelijke vloeroppervlakte als de schuur;

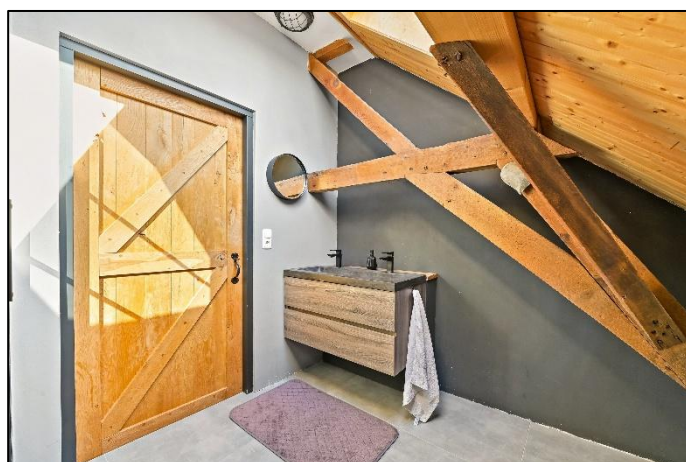
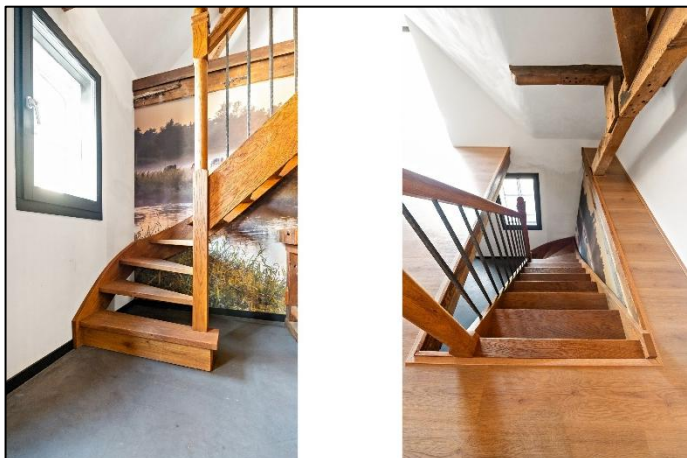
- In de mestkelder bevinden zich de 2 pelletkachels;
- Op het achter terrein bevindt zich een grote, met hout omheinde, weide met een paddock en een schuilstal waar u desgewenst enkele paarden, schapen- en kippen kunt houden;
- De achtergelegen schuur is grotendeels gelegen op het perceel met bestemming ‘agraris met waarden’. De schuur beschikt over o.a. 2 grote overheaddeuren en is opgedeeld in een werkplaatsje met hooizolder, 2 garages waarvan één voorzien is van vliering en 2 woonunits met beide een aangebouwde veranda en een aangrenzend stukje “tuintje”;
- De inrichting en het gebruik van het schuurgedeelte is, nog, niet gelegaliseerd. Er ligt dienaangaande een schrijven van de gemeente Midden-Delfland dat de huidige situatie van de schuur niet is vergund en dat deze in de oorspronkelijke staat moet worden teruggebracht óf dat er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd ter legalisatie van de huidige situatie;
- Er lopen momenteel nog gesprekken met de gemeente maar verkoper geeft dienaangaande geen garanties op succes en het object wordt ‘als-is’ verkocht;
- Bij ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper bekend te zijn met de ‘niet legale’ situatie met betrekking tot de schuur. Verkoper draagt ook de verantwoordelijkheid tot het eventueel terugbrengen in de oorspronkelijke staat-/en of het voortzetten van de aanvraag omgevingsvergunning tot de legalisatie van de huidige situatie van de schuur over op de koper. Verkoper- en verkopend makelaar aanvaarden dienaangaande geen enkele aansprakelijkheid.
- Het staat een koper vrij om, na notarieel transport, het gesprek met de gemeente voort te zetten/hervatten echter geeft verkoper geen enkele garantie m.b.t. de eventuele kans/uitkomst van zulke gesprekken;
- In de koopovereenkomst zal de ouderdomsclausule worden opgenomen.

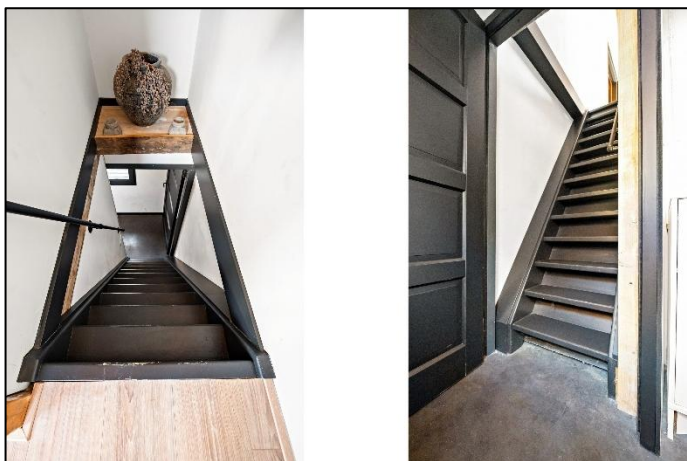
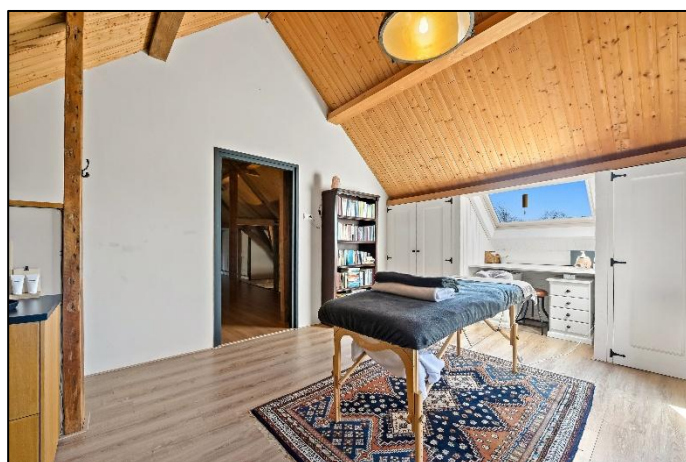
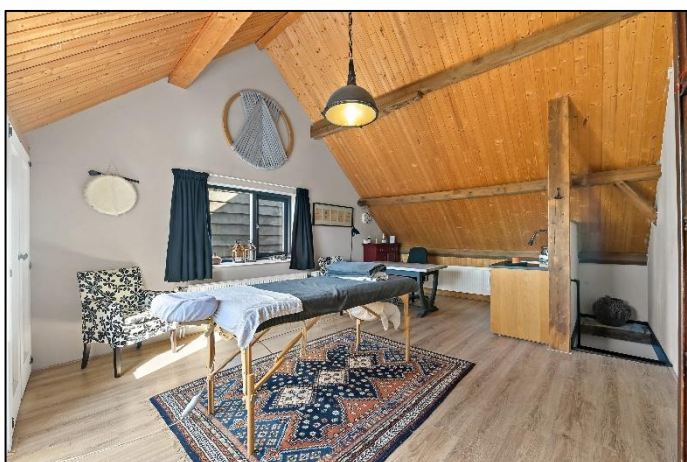
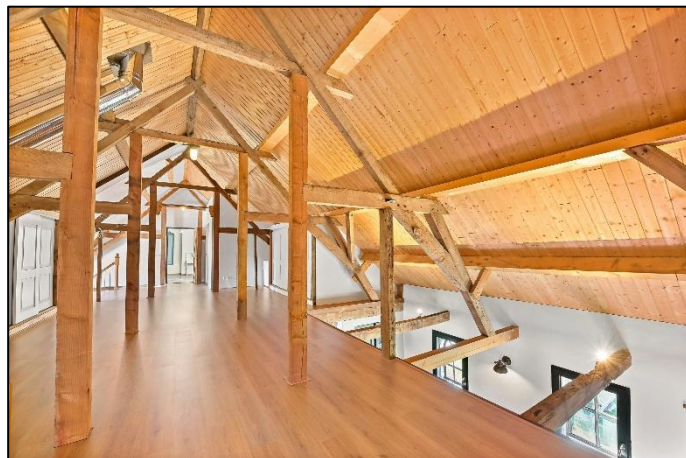


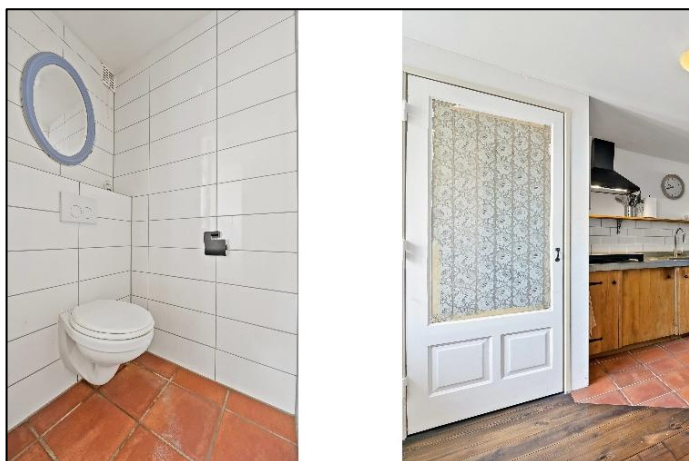


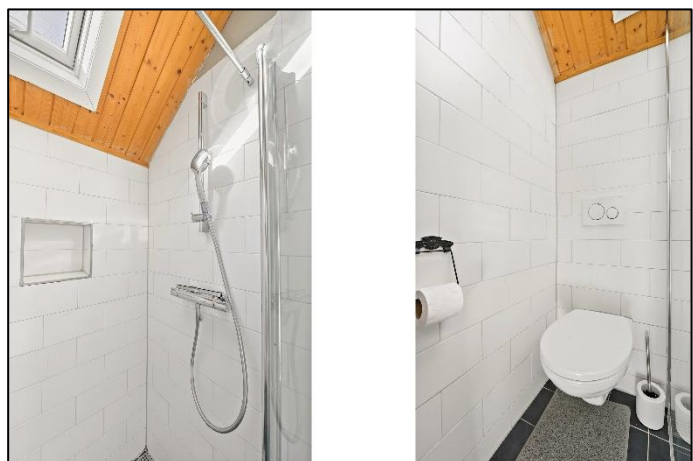
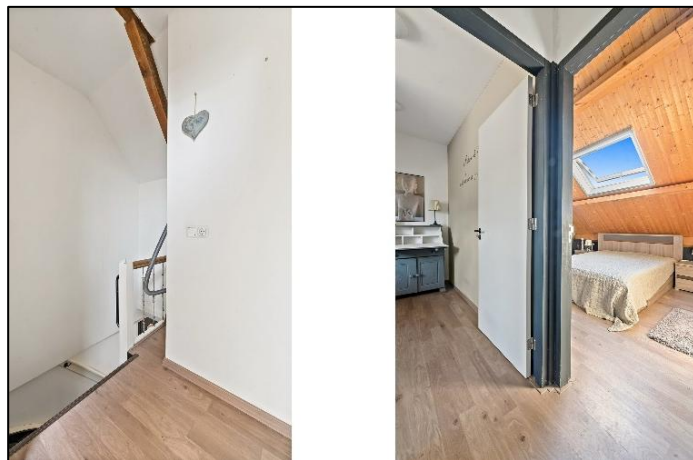




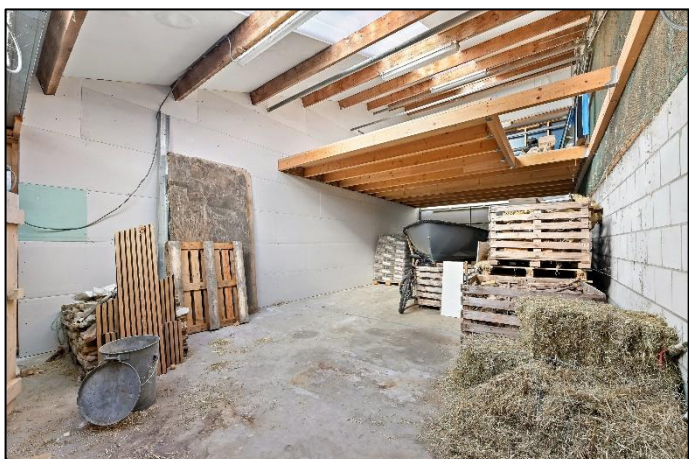














Begane grond woonboerderij met voorste woondeel



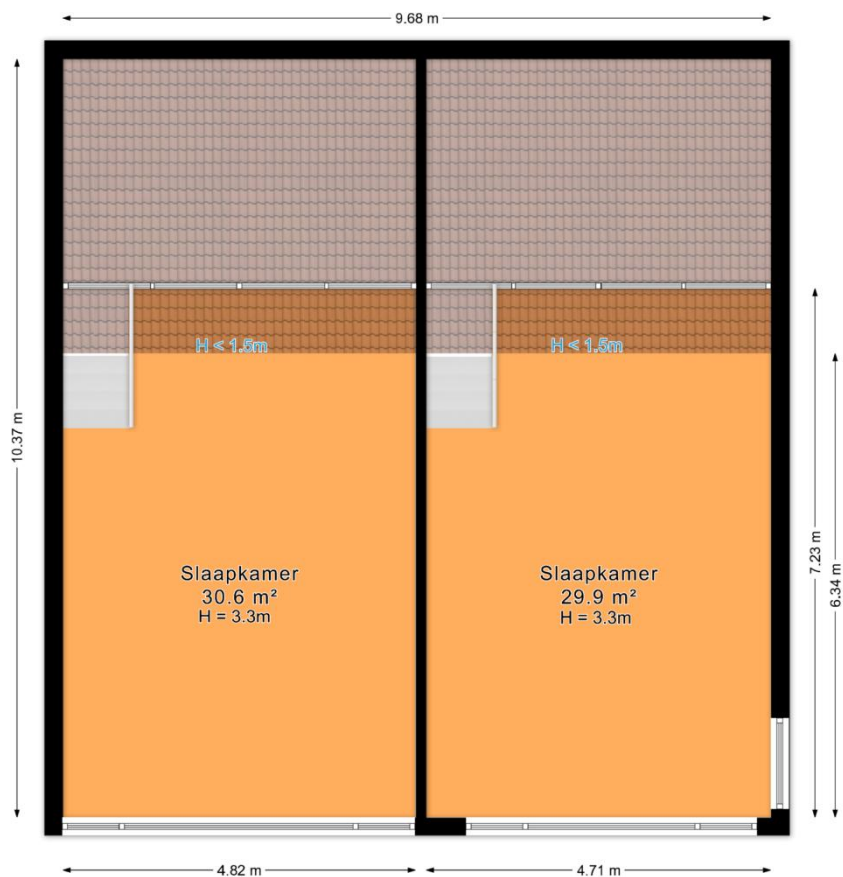
Begane grond woonboerderij met voorste woondeel



Begane grond schuurgedeelte



Verdieping schuurgedeelte (woonunits)



Situatietekening

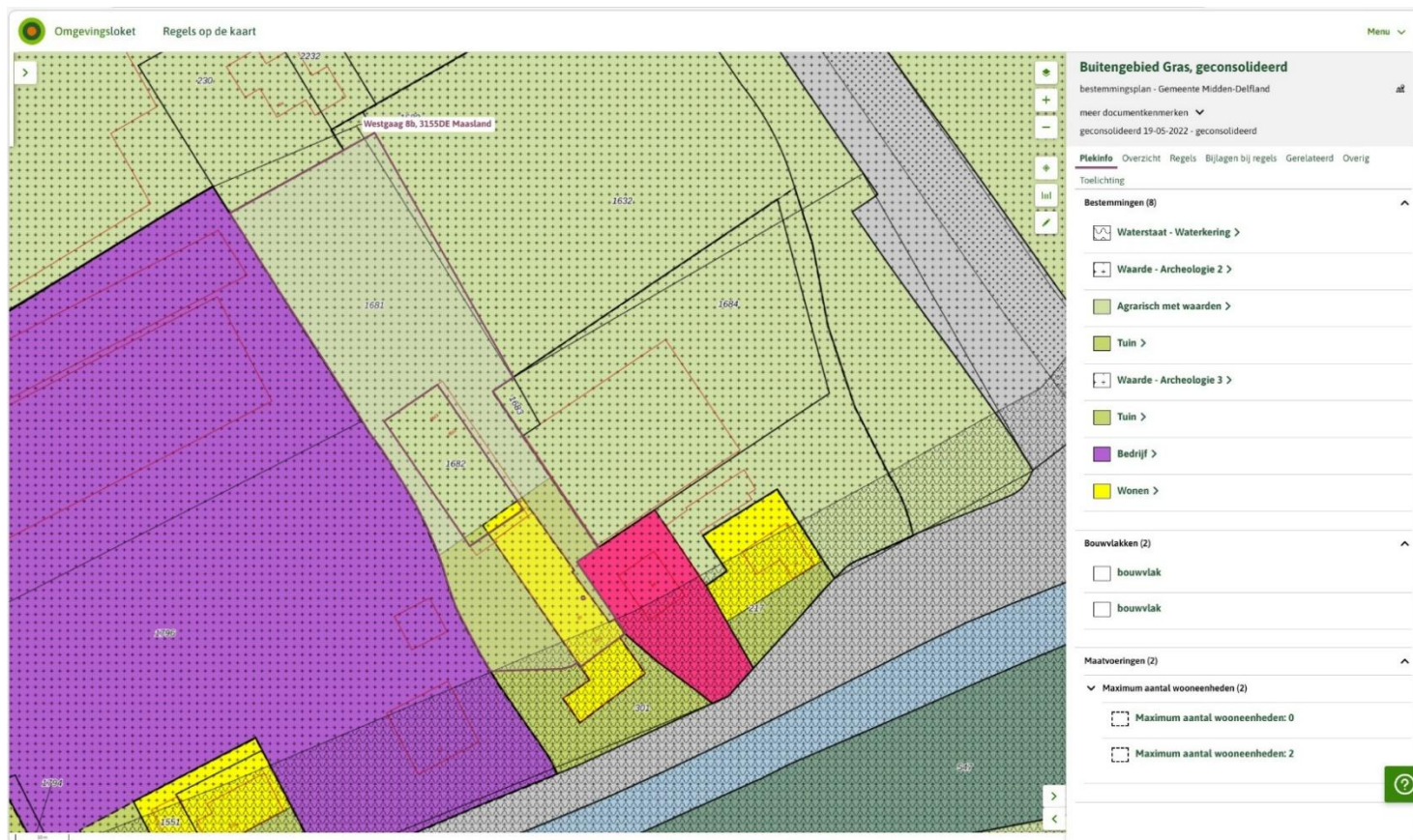


Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2025 De bevoerder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maasland</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1681</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Bestemmingplankaart



De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend.
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.