

TE KOOP

Kerkstraat 75

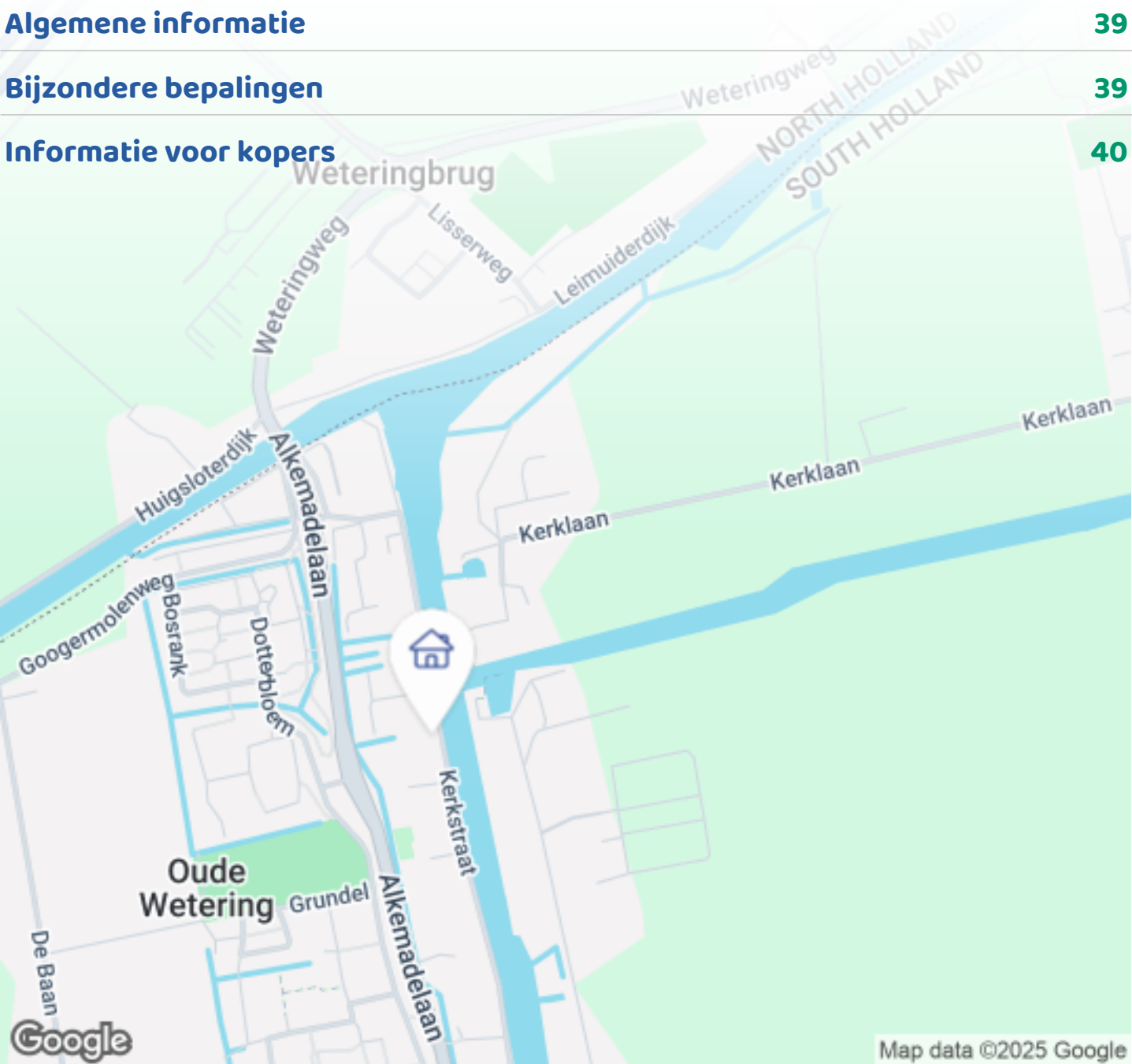
Oude Wetering



Vraagprijs
€ 2.200.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegrond	27
Kenmerken	33
Zakenlijst	36
Huis op de kaart	38
Algemene informatie	39
Bijzondere bepalingen	39
Informatie voor kopers	40



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke woonboerderij met luxe, privacy en volop ruimte aan het water – Oude Wetering

Aan de sfeervolle Kerkstraat in het charmante Oude Wetering ligt deze bijzondere woonboerderij van circa 400 jaar oud. Een karakteristieke plek met volop historie én het comfort van nu. De woning is gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en recent volledig gerenoveerd met oog voor detail, duurzaamheid (energielabel B) en stijl.

De renovatie is net afgerond – alles is nieuw en hoogwaardig afgewerkt, van de woning zelf tot aan de tuin en bijgebouwen. Je kunt er zó in.

Karaktervol, ruim en levensloopbestendig

Bij binnenkomst ervaar je direct de warme sfeer van vroeger, gecombineerd met hedendaags comfort. De begane grond is voorzien van authentieke vloertegels met comfortabele vloerverwarming. De riante living



Woningbrochure: Kerkstraat 75, Oude Wetering

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van maar liefst 100 m² vormt een licht en open geheel, met prachtig uitzicht op het water – dé plek om in de zomer onder de leilindes te genieten van langstreckende bootjes.

De moderne woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber, met een royaal kookeiland en hoogwaardige slimme technologie, naadloos verbonden – Siemens wifi-apparatuur waaronder:

- elektrische kookplaat
- Quooker
- twee vaatwassers
- grote koelkast en een kleine koelkast
- grote vriezer
- oven, combi-stoomoven, combimagnetron en afzuigkap

Verder is er op de begane grond een aparte werkkamer en een extra badkamer, wat de woning levensloopbestendig maakt. Indien gewenst kan hier eenvoudig een extra slaapkamer worden gecreëerd.

Vier slaapkamers en een luxe badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer (22 m²) heeft een indrukwekkende nok van vier meter hoog, originele houten balken en uitzicht over het water.

Er zijn ruime opbergmogelijkheden, waaronder de mogelijkheid voor een inbouwkast over de volledige breedte van tien meter. Boven de badkamer bevindt zich nog een extra bergzolder.

De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van:

- inloopdouche
- ligbad onder een dakraam zonder inkijk
- dubbele wastafel
- tweede toilet

Veelzijdige bijgebouwen met potentieel

Achter de boerderij ligt de voormalige koeienstal met vliering (155 m² beneden, 138m² boven). Deze karakteristieke ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een atelier, werkruimte of uitbreiding van de hoofdwooning.

Daarnaast biedt het gebouw uitstekende mogelijkheden voor herontwikkeling tot een volwaardige vrijstaande woonvilla van circa 293 m², vergelijkbaar in omvang en stijl met het voorhuis. Daarmee ontstaat een unieke kans voor dubbele bewoning, meergeneratiewonen of het realiseren van een royaal tweede woonhuis op het perceel – met behoud van het historische karakter.

Twee vrijstaande, recent gerenoveerde wooneenheden

Op het ruime perceel van 1.849 m² bevinden zich twee volledig vernieuwde wooneenheden, elk met eigen voorzieningen:

- vrijstaand vijfhoekig huisje (circa 42 m²) – de voormalige hooitas met originele houten constructie en eigen tuin
- vrijstaande driekamerwoning (circa 52 m²) – comfortabel, volledig geïsoleerd en instap klaar

Beide wooneenheden zijn recent gerenoveerd en van alle gemakken voorzien. Ze zijn perfect inzetbaar als gastenverblijf, mantelzorgwoning, voor verhuur of een bed & breakfast.

Fraai aangelegde tuin met slim watersysteem

De onderhoudsvriendelijke tuin is recent aangelegd en beschikt over:

- vaste beplanting
- automatisch Gardenia-bewateringssysteem dat water pompt uit de Oude Wetering
- robotmaaier voor het gazon
- Vrijstaande blokhut met veranda en jacuzzi (58 m²)
- Stijlvolle, volledig geïsoleerde blokhut van 22 m² met

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een overdekt terras in veranda-stijl met jacuzzi – een comfortabele wellnessplek midden in de tuin.

- royale overkapping van ongeveer 64 m² – een exclusieve loungeplek onder de karakteristieke hooi kap, stijlvol en sfeerverlichting. De perfecte setting voor lange zomeravonden, intieme diners of ontspannen momenten in luxe, omringd door groen en privacy

Duurzaam en praktisch

- voorbereiding voor zonnepanelen aanwezig
- warmtepomp-leidingen zijn al aangelegd
- parkeren op eigen terrein via elektrisch hek met recht van overpad
- extra parkeergelegenheid aan de voorzijde, direct aan het water

Rust, water en centrale ligging

Deze woning biedt rust, privacy en ruimte, midden in het groen en omgeven door water. De ligging aan de Oude Wetering is perfect voor watersportliefhebbers, met directe verbinding naar onder andere de Kagerplassen, het Braassemermeer en de Ringvaart.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, horeca en openbaar vervoer zijn dichtbij. Bovendien zijn Amsterdam, Leiden, Den Haag en Schiphol uitstekend bereikbaar.

Zeldzaam compleet en klaar voor de toekomst

Deze unieke woonboerderij met moderne afwerking, twee extra wooneenheden en een royale tuin is uitermate geschikt voor:

- gezinnen die ruim en bijzonder willen wonen
- ondernemers met woon-/werkambitie of B&B-plannen

- meergeneratiewonen of mantelzorg
- liefhebbers van karaktervol, vrij en comfortabel wonen

Bezichtigingen worden persoonlijk verzorgd door de eigenaren – met liefde en kennis van het huis. Plan gerust een afspraak en ontdek de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze bijzondere plek.

Unique farmhouse offering luxury, privacy, and space by the water – Oude Wetering

Nestled on the charming Kerkstraat in picturesque Oude Wetering, this exceptional farmhouse, dating back approximately 400 years, combines rich history with modern comfort. Located within a protected village view, the property has recently undergone a complete renovation, with meticulous attention to detail, sustainability (energy label B), and style.

The renovation has just been completed – everything is brand new and finished to a high standard, from the main residence to the garden and outbuildings. Ready to move in.

Characterful, Spacious, and Future-Proof Living

Upon entering, you'll immediately feel the warm ambiance of the past blended with contemporary comfort. The ground floor features authentic tiled flooring with underfloor heating. The expansive 100 m² living room offers a bright and open layout with stunning water views – the perfect spot to relax under the linden trees and watch boats glide by in the summer.

The modern kitchen is a dream for any cooking enthusiast, with a generous island and high-end smart technology, seamlessly integrated. Siemens Wi-Fi-enabled appliances include:

- electric cooktop
- Quooker boiling water tap

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- two dishwashers
- large fridge and separate small fridge
- large freezer
- oven, combi steam oven, combi microwave, and extractor hood

The ground floor also offers a separate office and an additional bathroom, making the home suitable for single-level living. If desired, an extra bedroom can easily be created here.

Four bedrooms and a luxurious bathroom

Upstairs you'll find four spacious bedrooms. The master bedroom (22 m²) features a stunning four-meter-high ceiling with original wooden beams and views over the water.

There is ample storage, including the potential for a 10-meter-wide built-in wardrobe. Above the bathroom is an additional attic storage space.

The stylish bathroom is equipped with:

- walk-in shower
- bathtub beneath a skylight with complete privacy
- double sink
- second toilet

Versatile outbuildings with potential

Behind the main house lies the former cow stable with a loft (155 m² ground floor, 138 m² upper floor). This characterful space offers many possibilities, such as an art studio, workshop, or even an extension of the main house.

The structure also lends itself perfectly for redevelopment into a fully detached villa of approximately 293 m², matching the style and size of the main residence. This offers a unique opportunity for dual living, multigenerational housing, or creating a

spacious second home on the same plot – while preserving the historical charm.

Two detached, recently renovated residential units

The generous 1,849 m² plot includes two fully renovated and independent residences, each with its own facilities:

- Freestanding pentagon-shaped cottage (approx. 42 m²) – the former hay storage with original wooden frame and private garden
- Freestanding three-room residence (approx. 52 m²) – comfortable, fully insulated, and move-in ready

Both units have been recently refurbished and are fully equipped. Ideal for use as guest accommodation, caregiver housing, rental property, or a bed & breakfast.

Beautifully landscaped garden with Smart Irrigation System

The low-maintenance garden was recently landscaped and includes:

- established planting
 - automated Gardena irrigation system, pumping water from the Oude Wetering
 - robotic lawnmower
 - Freestanding cabin with veranda and jacuzzi (58 m²)
- A stylish, fully insulated 22 m² cabin with a veranda-style covered terrace and jacuzzi – a relaxing wellness retreat in the heart of the garden.

- large covered lounge area of approx. 64 m² – an exclusive seating area beneath a traditional hay roof, beautifully lit. The perfect setting for summer evenings, intimate dinners, or simply relaxing in luxury, surrounded by greenery and privacy.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sustainable and Practical

- infrastructure in place for solar panels
- underfloor heating and heat pump piping installed
- private parking through electric gate with right of way
- additional parking available at the front, directly by the water

Peaceful waterside living in a central location

This home offers peace, privacy, and space amidst lush greenery and water. The location on the Oude Wetering is ideal for water sports enthusiasts, with direct access to the Kagerplassen, Braassemermeer, and Ringvaart.

Daily amenities such as shops, restaurants, and public transport are all nearby. Additionally, Amsterdam, Leiden, The Hague, and Schiphol are easily accessible.

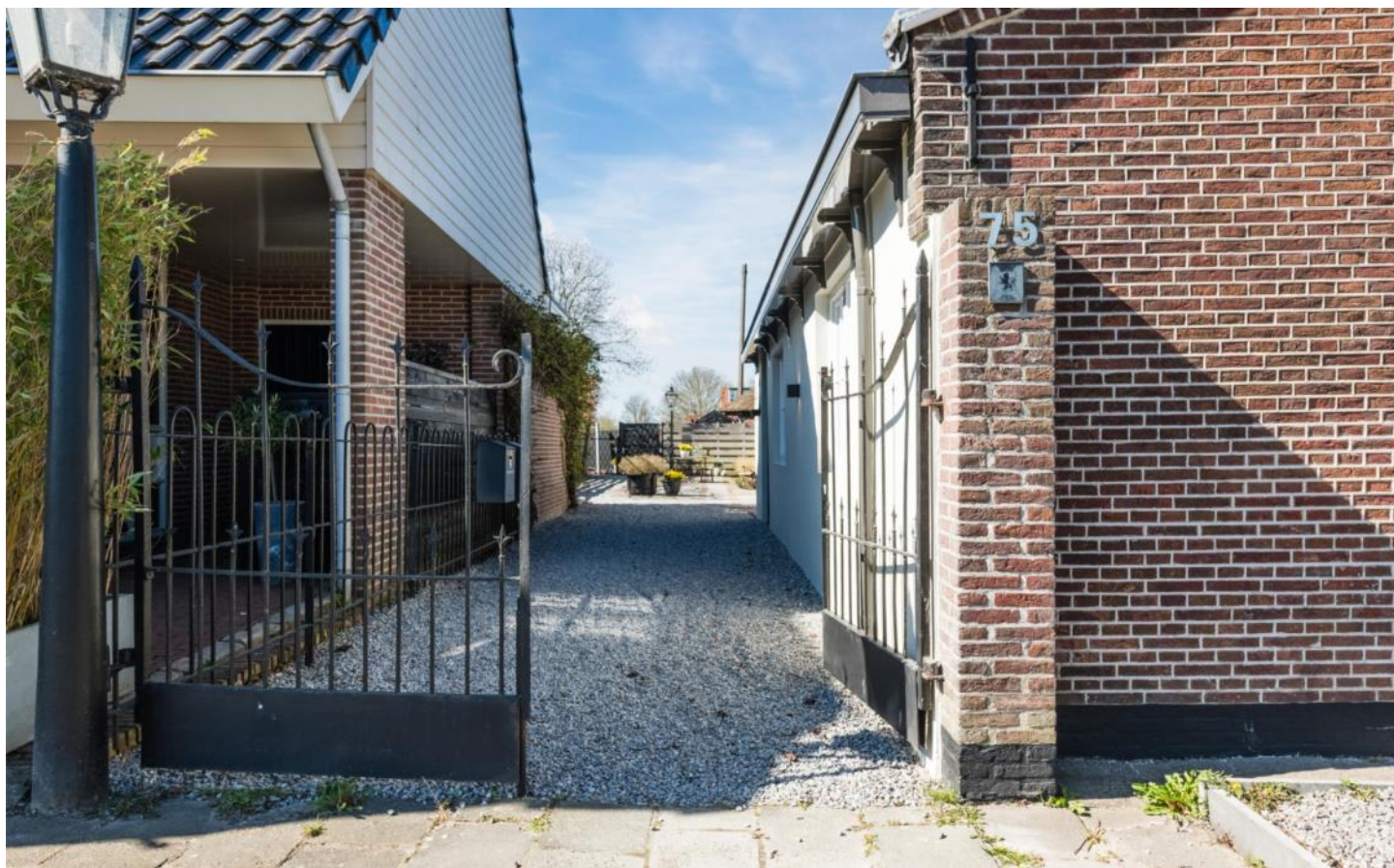
Exceptionally complete and future-ready

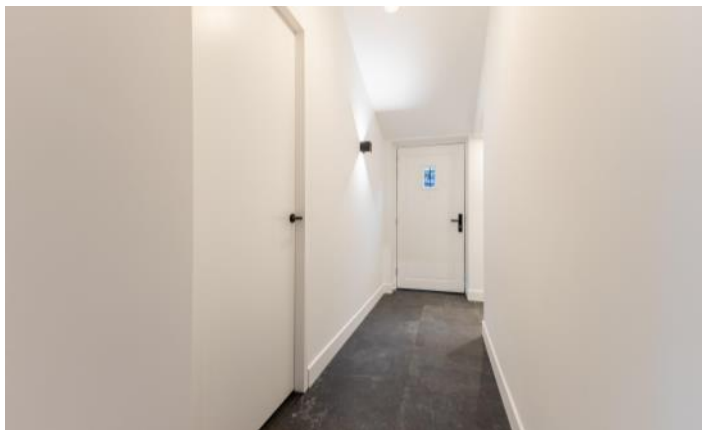
This unique farmhouse with its modern finish, two extra residential units, and generous garden is perfectly suited for:

- families seeking a spacious and special home
- entrepreneurs looking to combine living and working or start a B&B
- multigenerational living or caregiver arrangements
- those who love character, freedom, and comfort

Viewings are personally arranged by the owners – with love and knowledge of the property. Feel free to schedule a visit and experience the atmosphere, space, and potential of this extraordinary place.



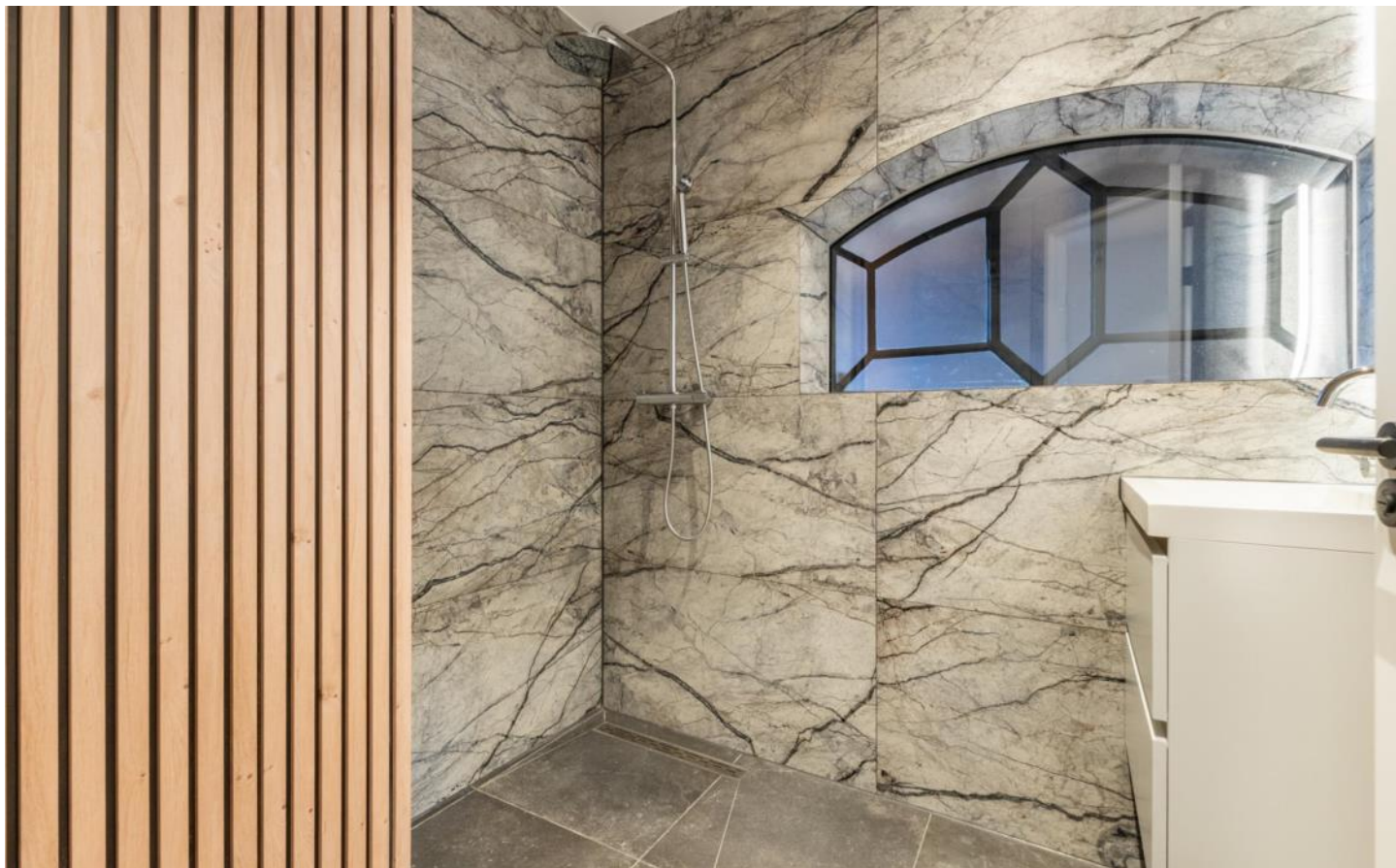


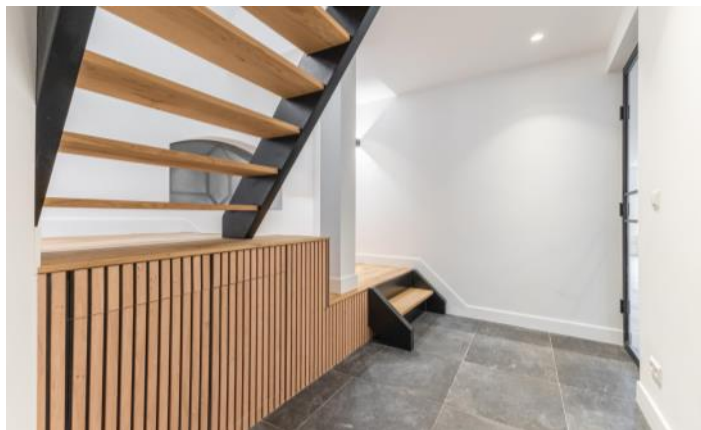








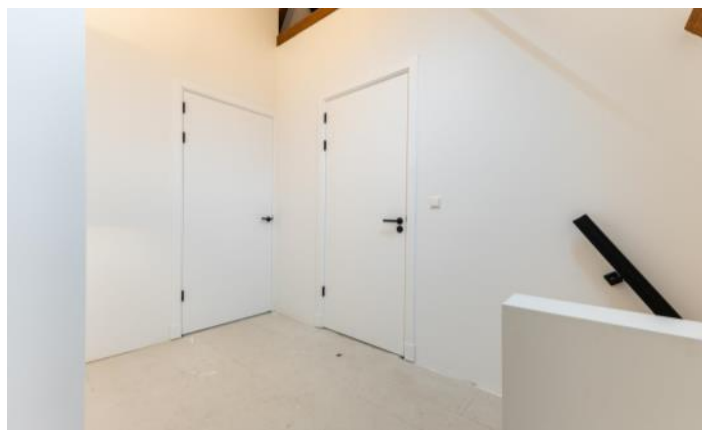










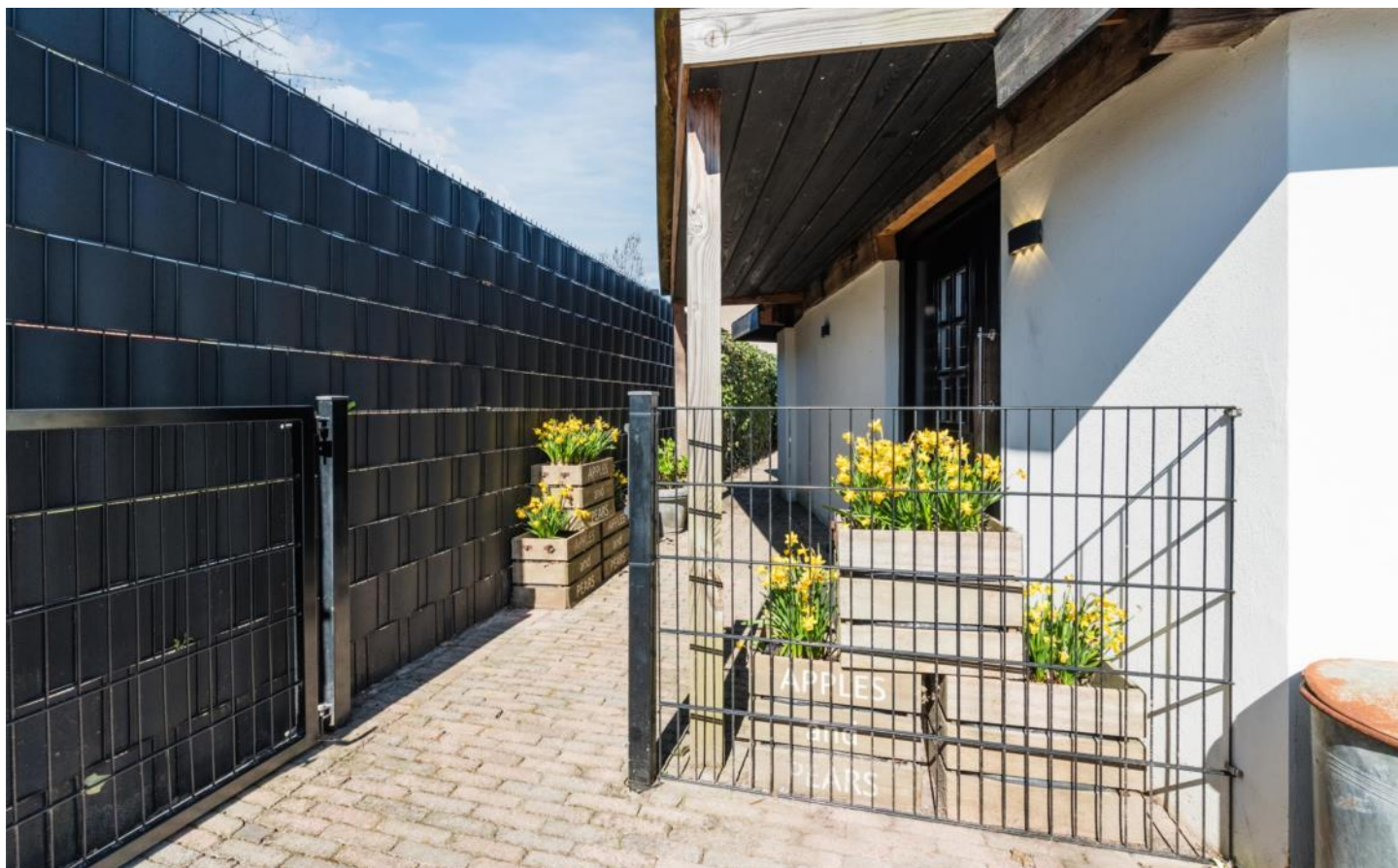










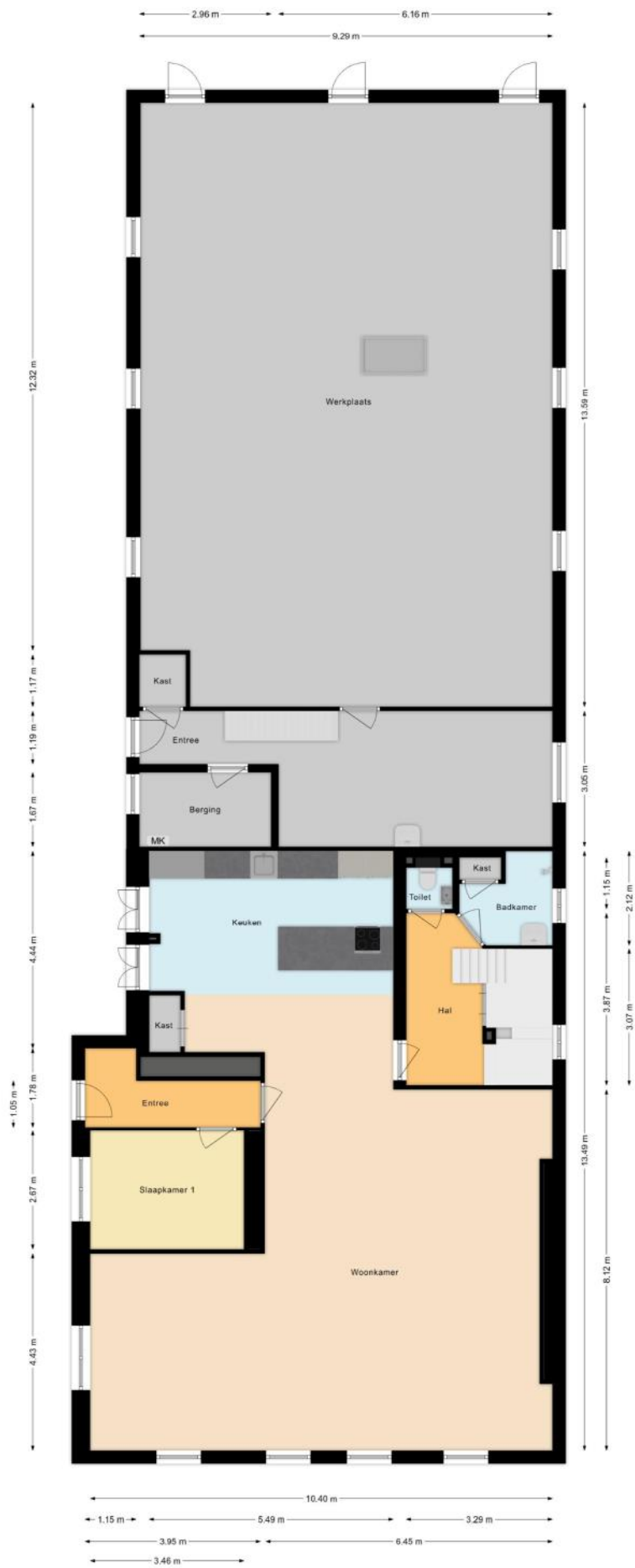




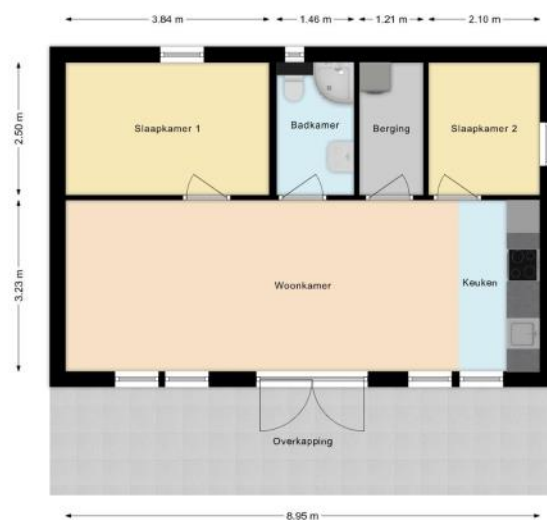




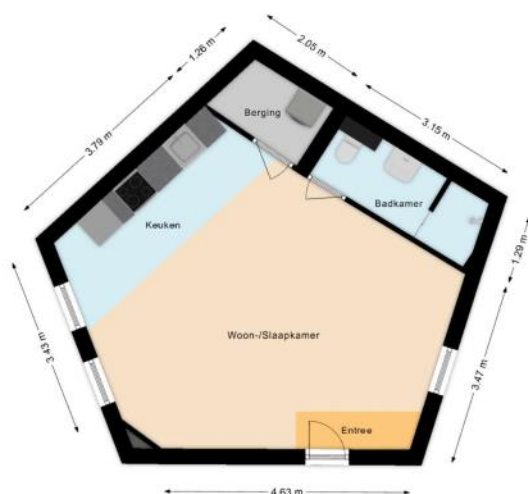
PLATTEGROND



PLATTEGROND



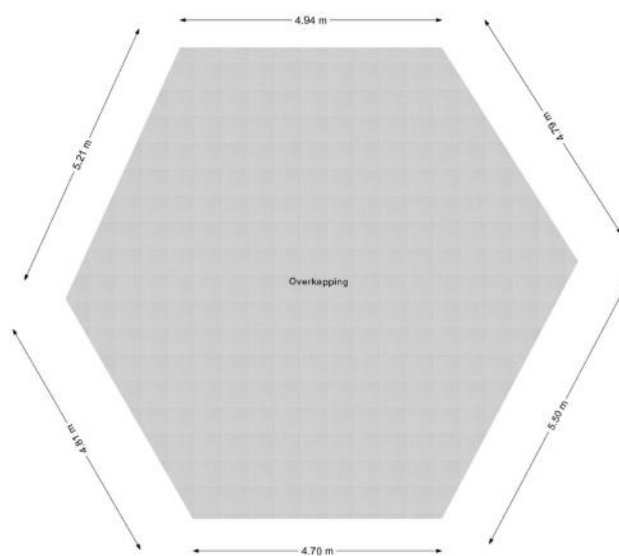
PLATTEGROND



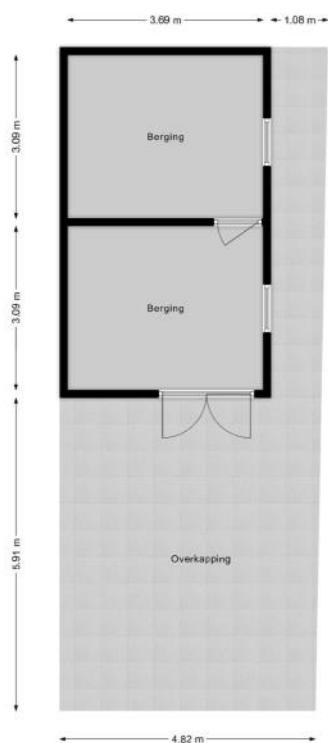
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1700
Specifiek	Monument
Soort dak	Samengesteld dak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1849 m ²
Inhoud	1740 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	198 m ²
Overige inpandige ruimte	264 m ²
Externe bergruimte	23 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Jacuzzi, Dakraam

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk, Aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	1500 m ² (40m diep en 31m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Alkemade B 6327

Oppervlakte	1849 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Wordt niet verwacht, echter in de voormalige stal kan het niet worden uitgesloten.

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Jacuzzi blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Alkemade
Sectie B
Perceel 6327

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 databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.