



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Westeinde 55, Waarder

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 half-vrijstaande woning met vrij uitzicht over de polder

Landelijk gelegen, uitgebouwde, half-vrijstaande woning met garage op een perceel grond van ca. 690 m². Aan de rand van het dorp Waarder, in het Groene Hart, met vrij uitzicht zowel aan de voor- als achterzijde.





Waarder
Woonplaats



145 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Twee-onder-één-
kapwoning**
Type woning



5
Aantal kamers



1926
Bouwjaar



ca. 690 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Deze karakteristieke woning is gelegen aan de rand van Waarder, in een rustige en groene omgeving die zowel de charme van het landelijke leven biedt als de voordelen van nabijgelegen dorpse voorzieningen.

De dorpskernen van Waarder en Driebruggen liggen op slechts enkele minuten afstand. Hier vindt u diverse voorzieningen zoals basisscholen, kerken en een huisartsenpraktijk, sportverenigingen, een dorps huis en een grote supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse landwinkels om direct van de boer verse streekproducten te verkrijgen. Voor de meer stadse voorzieningen, zoals uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater, de vele restaurants en andere horeca, zijn ook kaasstad Bodegraven en de historische vestingstad Woerden dichtbij. De grote steden, zoals Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn tevens binnen ca. 30 minuten bereikbaar door de centrale ligging langs de A12. Ook kunt u vanuit Waarder met de bus naar Bodegraven of Woerden om vanaf daar eventueel verder te reizen met de trein.

Door de nabijheid van het prachtige natuurgebied de Reeuwijkse Plassen en diverse fiets- en wandelroutes vindt u in dit gebied een fijne en comfortabele balans tussen rust en bereikbaarheid.



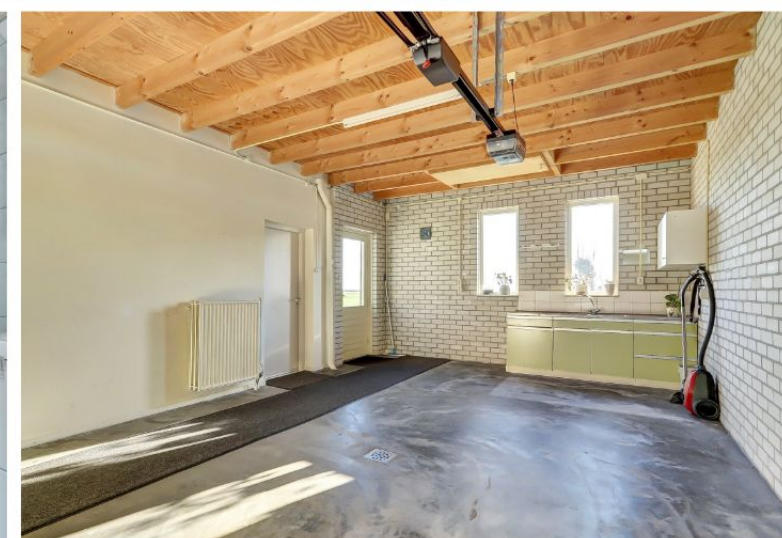
ALGEMEEN

Deze karakteristieke half-vrijstaande woning, met een inhoud van ca. 722 m³ inclusief garage, is gebouwd in 1926 en uitgebreid 1979. De garage is aangebouwd in 1997 en daarbij zijn de oprit en het terras aan de achterzijde gelijk onderheid. De gevels en het dak van de uitbouw en de garage zijn geïsoleerd. De woning heeft het energielabel C.

Vanaf het terras kunt u urenlang genieten van het steeds veranderende uitzicht over de polder. En aan de zijkant van de woning kunt u vanuit het tuinhuis heerlijk genieten van het uitzicht over de weg.

Gezien de ruimte die deze woning biedt is deze woning uitermate geschikt voor jonge gezinnen, maar ook de slaapkamer met doucheruimte op de begane grond biedt mogelijkheden voor mensen die slecht trap kunnen lopen. Verder kan deze ruimte uitstekend gebruikt worden als thuiswerkruimte aangezien deze via een eigen entree toegankelijk is.





INDELING

Begane grond: Entree met toiletruimte, voorraadkast, wasruimte met cv opstelling, en toegang tot de L-vormige woonkamer met open keuken v.v. vaatwasser, oven/magnetron, koelkast, elektrische kookplaat en afzuigkap. Via de woonkeuken heeft u toegang tot de garage. Verder geeft de entree toegang tot de hal met trapopgang, daarvandaan kunt u naar de slaapkamer met doucheruimte en de oorspronkelijke entree met meterkast.



INDELING

Verdieping: Via een vaste trap is deze verdieping te bereiken. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer v.v. ligbad, dubbele wastafel, toilet en inloopdouche. Alle slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten en een dakkapel of dakraam.

**Vanaf het terras kunt u urenlang
genieten van het steeds veranderende
uitzicht over de polder.**



Garage: afmeting ca. 7,15 x 4,5 meter, aangebouwd van steen en heeft een bergzolder welke middels een vlizotrap bereikbaar is. De garage is voorzien van elektrische openslaande deuren, verwarming en warm en koud water.

Tuinhaus: afmeting ca. 3,5 x 3,5 meter, gebouwd van hout en voorzien van glazen schuifdeuren.

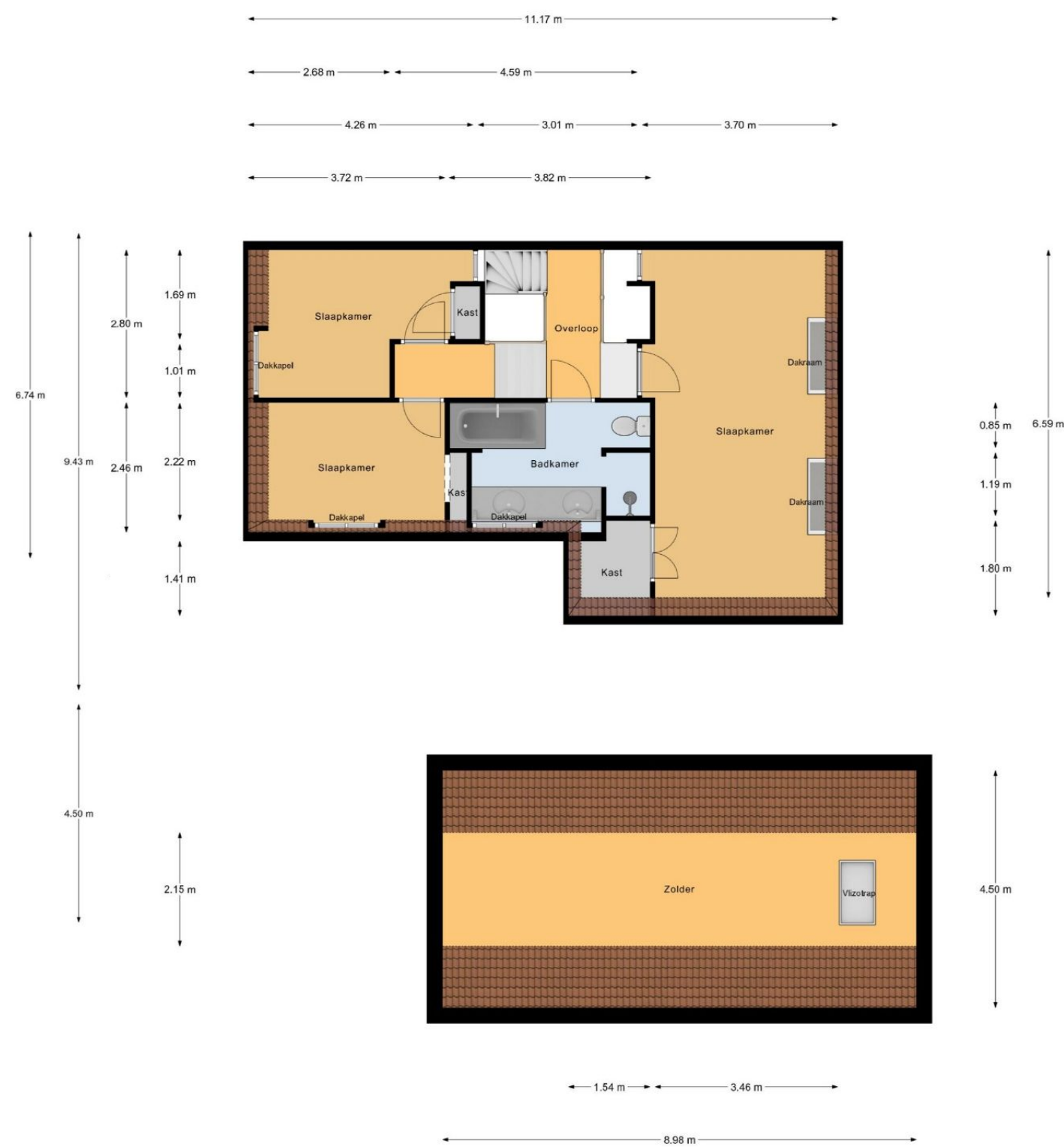
PLATTEGROND



Begane Grond



PLATTEGROND



1e 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. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
5. 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.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
7. 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 & Witzier, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

9. 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’.
10. 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 plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper’.
11. 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’.
12. 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.
- Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koop-overeenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



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

