



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Noordzijdseweg 191-A, Polsbroek

## 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



## Verbouwde voorzijde van een woonboerderij midden in het Groene Hart!

Op een mooie landelijke locatie gesitueerde voorzijde van een rietgedekte woonboerderij op 767 m<sup>2</sup> eigen grond. De woonboerderij ligt aan de Noordzijdseweg, aan de gewilde rustige zijde van de wetering. De woning is in 2016 verbouwd, geïsoleerd en gemoderniseerd.

Deze charmante landelijke woning is een buitenkans voor wie droomt van landelijk en comfortabel wonen.





**Polsbroek**  
Woonplaats



**140 m<sup>2</sup>**  
Gebruiksoppervlakte wonen



**Half vrijstaand**  
Type woning



**4**  
Aantal kamers



**Omstreeks 1900**  
Bouwjaar



**767 m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte



## SITUERING

Kenneren weten het: de Noordzijdseweg, waaraan deze boerderij is gelegen, is 'de rustige kant'. Deze weg loopt parallel aan de Zuidzijdseweg, met daartussen een prachtige wetering. Waar de Zuidzijdseweg de doorgaande route vormt, is de Noordzijdseweg rustig, met enkel bestemmingsverkeer en fietsers.

Het geheel is verder fraai en landelijk gesitueerd in het buurtschap Polsbroekerdam, dat zich kenmerkt door veelal vrijstaande lintbebouwing, omringd door weilanden en natuur. De boerderij ligt midden in het Groene Hart, centraal tussen de steden Rotterdam, Utrecht en Gouda, met goede uitvalswegen naar onder andere de A2 en A12.

In het nabijgelegen Polsbroek zijn diverse basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool, buurtsuper en een klein medisch centrum. Verder kent Polsbroek een actief verenigingsleven. Voor een breder aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen liggen het historische stadje Oudewater (op ca. 5 km afstand) en de sfeervolle zilverstad Schoonhoven (ca. 9 km) binnen handbereik.

De omgeving van Polsbroekerdam biedt daarnaast volop recreatiemogelijkheden, zoals schitterende fiets- en wandelroutes door het uitgestrekte Groene Hart.



## ALGEMEEN

De woonboerderij, waar deze woning deel van uitmaakt, is van origine omstreeks 1900 gebouwd van steen met een rieten kap. De woning heeft een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer. In 2016 is de boerderij door de huidige eigenaar verbouwd en gemoderniseerd tot het fraaie geheel wat het nu geworden is, met behoud van karakteristieke elementen.

De kozijnen zijn van hout en voorzien van HR dubbelglas. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd middels gevel-, vloer- en dakisolatie en is de begane grond voorzien van vloerverwarming.

Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, is de woning bovendien geschikt voor levensloopbestendig wonen.

De inhoud van de woning is ca. 514 m<sup>3</sup> en de woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup>. De woning heeft het energielabel A.

Rondom de woning treft u verder een heerlijk terras en een perceel grasland waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied van Polsbroek te bieden heeft. De woning staat op een perceel van ca. 767 m<sup>2</sup> met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein. Langs de woning loopt het overpad voor de achterburen.

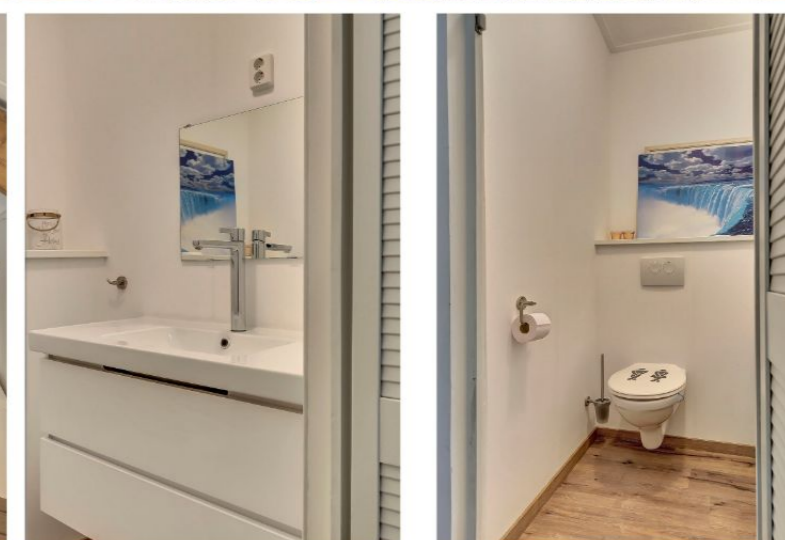




## INDELING

**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkamer, die dankzij de vele raampartijen heerlijk licht is en een prachtig vrij uitzicht over de polder biedt. De (open) woonkeuken uit 2017 is uitgerust met een 4 pits inductiekookplaat, hetelucht stoomoven, magnetron, Grohe heetwaterkraan en vaatwasser.

Via de hal zijn ook de ruime badkamer en slaapkamer met kastenwand bereikbaar. De nette badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel, witgoedaansluiting, handdoekenradiator en vloerverwarming.



## INDELING

**Verdieping:** Op de verdieping bevinden zich een overloop met CV-installatie, een toiletruimte en twee slaapkamers, waarvan één bijzonder ruim.

**Bergzolder:** Bereikbaar middels een losse trap.

Rondom de woning treft u een heerlijk terras en een perceel grasland waar u kunt genieten van de rust en ruimte die het buitengebied van Polsbroek te bieden heeft.



**Tuin:** Via een inrit met elektrisch hekwerk betreedt u het erf. Aan de oostzijde van de woning vindt u een gezellig terras, een fijne plek om 's zomers buiten te vertoeven. De verzorgde voortuin is ingericht met grind, plantenbakken en leibomen. Aan de westzijde van de woning bevindt zich daarnaast een perceel grasland.

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



## 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 hypotheek 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,

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 clausule 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-watervontreiniging 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'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule 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](http://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.
12. 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.

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.



### Kadastrale kaart (noordgericht)

Gemeente Lopik

Sectie D

Perceelnr. 1217

Huisnr. 191-A

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

**Peter van Rossem**

**Telefoon:** 0653 327 382

**E-mail:** [p.vanrossem@koningp.nl](mailto:p.vanrossem@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

