



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Noordzijdseweg 193, 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 achterzijde van een woonboerderij met paardenfaciliteiten midden in het Groene Hart

Op een mooie landelijke locatie gesitueerde achterzijde van een rietgedekte woonboerderij op een riant perceel eigen grond van ca. 2.848 m<sup>2</sup>. De woonboerderij ligt aan de Noordzijdseweg, aan de gewilde rustige zijde van de wetering, met een prachtig uitzicht over de weilanden. De woning is in 2016 geheel verbouwd, geïsoleerd en gemoderniseerd en beschikt over energielabel A+++.

De woning beschikt over diverse paardenfaciliteiten, waaronder meerdere paardenstallen, elk met een ruime paddock en een goed onderhouden rijbak. Zowel de rijbak als de paddocks zijn uitgerust met drainage en een sproeisysteem. Ideaal voor de paardenliefhebber die zijn hobby of passie aan huis wil combineren met het dagelijks leven.

Achter de woonboerderij bevindt zich een multifunctionele kantoorruimte met veel lichtinval en een inspirerend uitzicht over het landschap. Deze ruimte is uitermate geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte of atelier. Aangrenzend aan het kantoor vindt u een serre met de mogelijkheid om een sfeervolle buitenkeuken te realiseren, ideaal voor lange zomeravonden en het ontvangen van gasten in een landelijke setting.

De combinatie van wonen, werken en buitenleven maakt dit object bijzonder veelzijdig en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.





**Polsbroek**  
Woonplaats



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



**Half vrijstaand**  
Type woning



**4**  
Aantal kamers



**Omstreeks 1900**  
Bouwjaar



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



## SITUERING

Kenners 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. De woning is in 2016 door de eigenaren geheel verbouwd en gemoderniseerd tot het fraaie geheel wat het nu geworden is, met behoud van karakteristieke elementen.

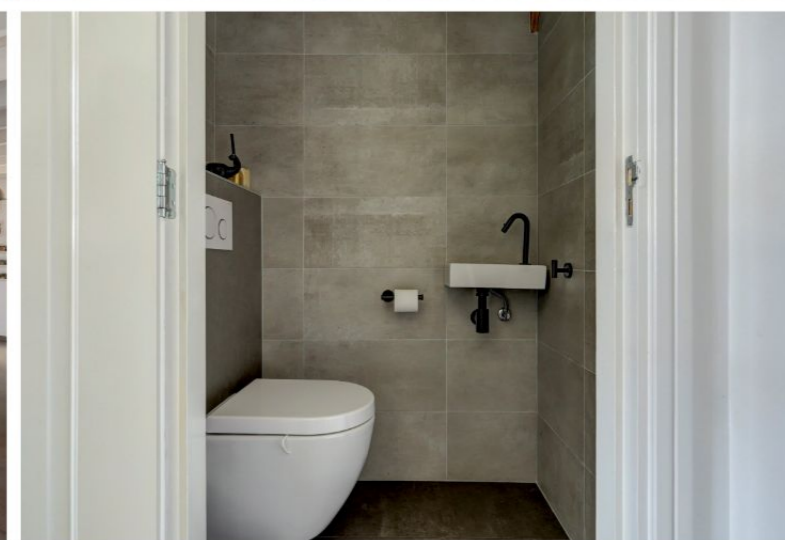
De kozijnen zijn van hout en voorzien van HR dubbelglas. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd middels gevel-, vloer- en dakisolatie en is de gehele woning voorzien van vloerverwarming.

De woning beschikt over 28 zonnepanelen (2022), waarvan de laatste 10 nog zullen worden aangesloten vóór de datum van de eigendomsoverdracht.

De inhoud van de woning is ca. 514 m<sup>3</sup> en de woonoppervlakte ca. 141 m<sup>2</sup>. De woning heeft het energielabel A+++.

Rondom de woning bevindt zich een heerlijke landelijke tuin. Daarnaast zijn op het perceel diverse paardenfaciliteiten, een verouderde schuur (in slechte staat) en een multifunctionele kantoorruimte met serre annex buitenkeuken aanwezig.





## INDELING

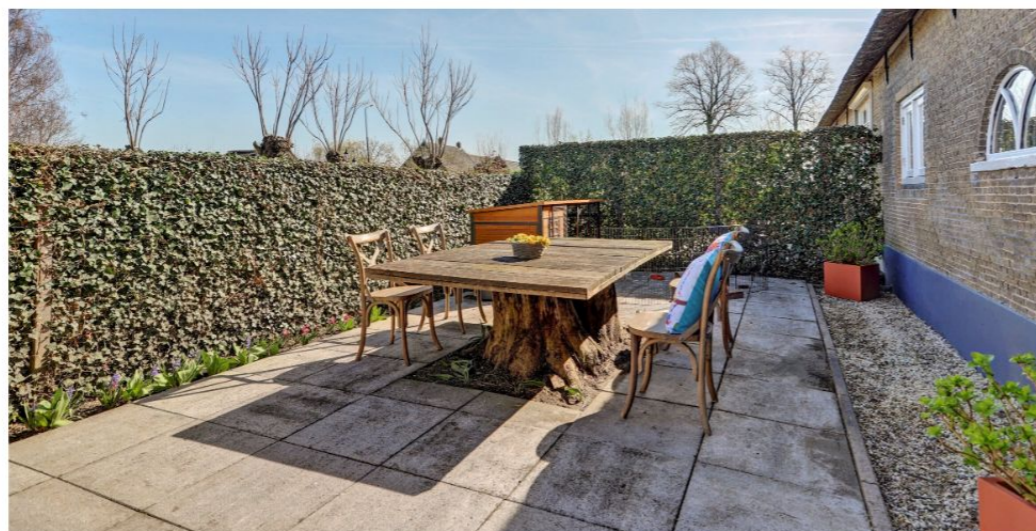
**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loopt u door naar de royale woonkamer met gezellige ethanolhaard. De woonkamer is dankzij de vele raampartijen heerlijk licht. De riante woonkeuken is uitgerust met een kook- en spoeliland en voorzien van 5-pits gasfornuis met wokbrander, combi-oven, koel-vriescombinatie, wijnklimaatkast, Grohe heetwaterkraan en vaatwasser.



## INDELING

**Verdieping:** Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan de master bedroom, aan de achterzijde van de woning, zelfs beschikt over twee inloopkasten! De moderne badkamer is uitgerust met een douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming. Hier bevindt zich tevens de CV-installatie.

**Rondom de woning bevindt zich een heerlijke landelijke tuin. Daarnaast zijn op het perceel diverse paardenfaciliteiten, een verouderde schuur en een multifunctionele kantoorruimte met serre aanwezig!**



**Tuin:** Via een inrit met elektrisch hekwerk betreedt u het erf. Rondom de woning ligt een heerlijke landelijke tuin met vrij uitzicht over de polder en volop privacy. 's Zomers is het dan ook goed vertoeven op één van de terrassen rondom de woning. Op het perceel bevinden zich diverse paardenfaciliteiten waaronder paardenstallen, een paddock en rijbak (beide voorzien van drainage) en een perceel grasland. Verder is er op het perceel een multifunctionele kantoorruimte aanwezig, met daarnaast een serre met mogelijkheid tot het creëren van een sfeervolle buitenkeuken.

**Schuur:** Ca. 87 m<sup>2</sup>, opgetrokken uit steen en voorzien van een betonnen vloer, houten verdiepingsvloer en een asbestcement golfplaten dak. Voorzien van elektra. De schuur is onderstempeld en verkeert in slechte staat. De schuur is voorzien van een aanbouw en origineel boenhok met pannendak. Aan de buitenzijde is een elektrische laadpaal aanwezig.

**Paardenstal:** Ca. 50 m<sup>2</sup>, gebouwd in 2018 van hout op een betonnen vloer en voorzien van een golfplaten dak. Opgedeeld in 2 paardenboxen en een ruimte voor opslag. Voorzien van water en elektra. Op het dak bevinden zich 28 zonnepanelen.

**Multifunctionele kantoorruimte met serre:** In 2022 aangebouwd aan de paardenstallen op een betonnen vloerplaat. Het kantoor (ca. 10 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra, airconditioning, verwarming en dubbelglas. De serre annex buitenkeuken is voorzien van een glazen pui, koelkast en tv.



PLATTEGROND



Begane Grond



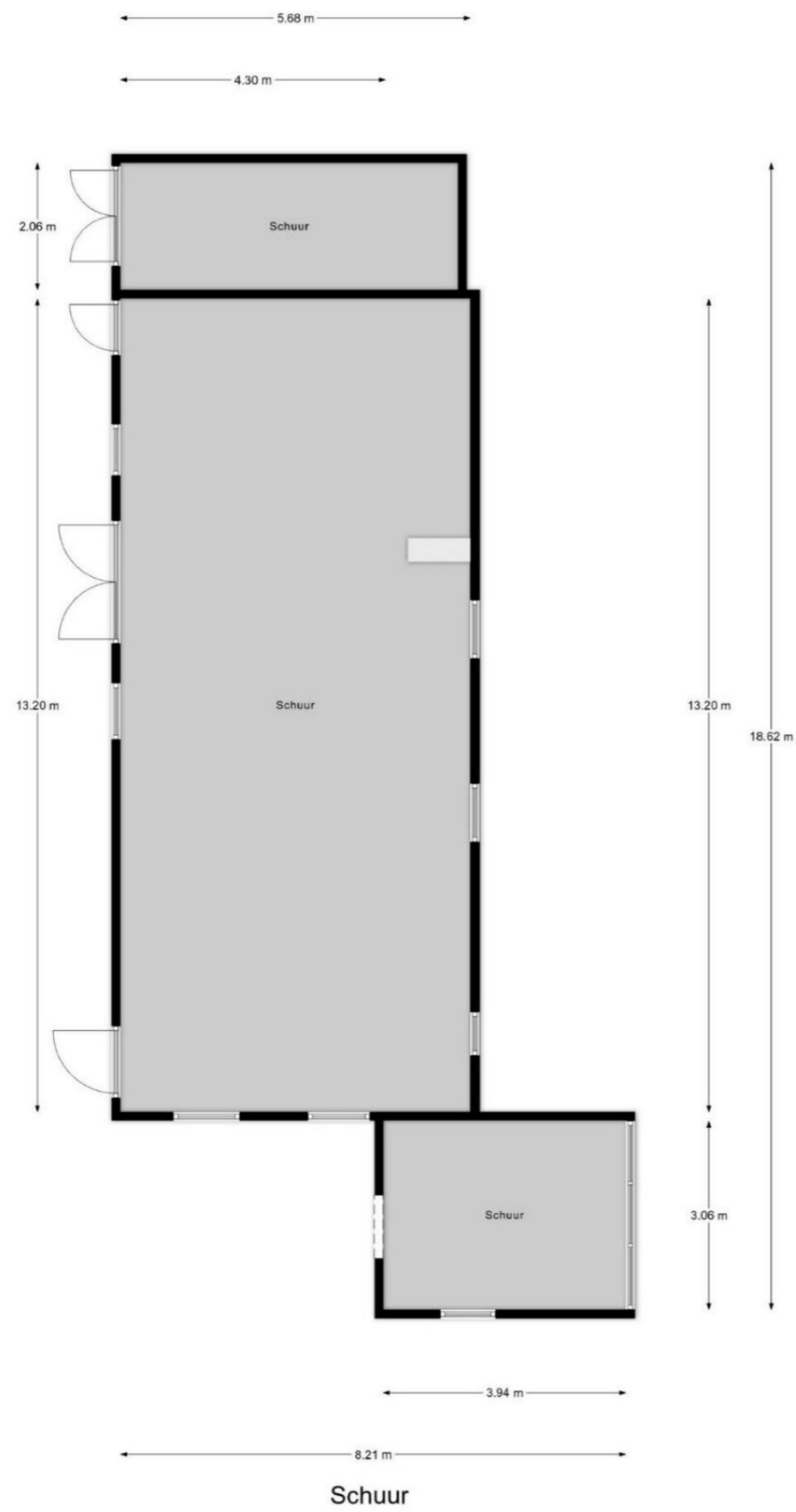
PLATTEGROND



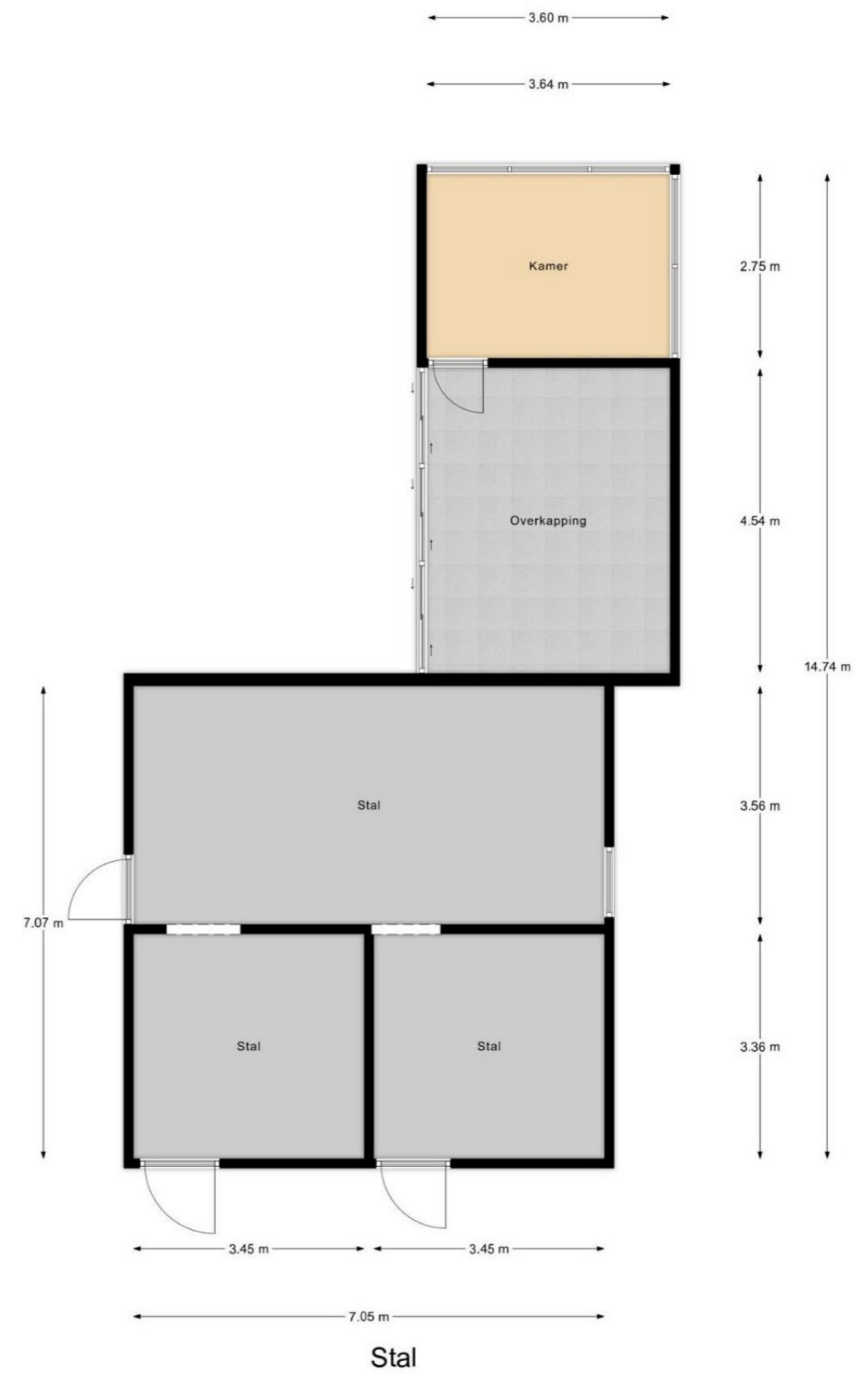
1e Verdieping



# 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.





# 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

