



De Koning & Partners  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Oude Nieuwveenseweg 84-B, Nieuwveen

## 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



**Welkom in het gerenoveerde sfeervolle voorhuis van de karakteristieke, rietgedekte woonboerderij 'De Veenhoeve'.  
Een unieke kans voor liefhebbers van sfeer, historie en vrijheid.**

De woning is centraal gelegen in het Groene Hart tussen Utrecht, Amsterdam en Den Haag.

Bouwjaar omstreeks 1850 – Woonoppervlakte 167 m<sup>2</sup> - Inhoud 672 m<sup>3</sup> - Perceeloppervlakte 751 m<sup>2</sup>.





Nieuwveen  
Woonplaats



167 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen



Half vrijstaand  
Type woning



5  
Aantal kamers



1850  
Bouwjaar



751 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte



## SITUERING

Deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij is gelegen aan de rand van Nieuwveen, hier vindt u de charme van het landelijke leven en de voordelen van de nabijgelegen dorpse voorzieningen.

De dorpskern van Nieuwveen ligt op slechts enkele minuten loopafstand. Hier vindt u diverse voorzieningen zoals een supermarkt, speciaalzaken, basisonderwijs en een gezondheidscentrum. Er zijn diverse sport- en recreatievoorzieningen in de directe omgeving, zoals onder andere de Surfclub en de Golf- en Countryclub Liemeer. Ook zijn er vaarmogelijkheden dichtbij om op een mooie zomerse dag naar bijvoorbeeld de Nieuwkoopse Plassen te varen. Samen met de nabijheid van prachtige natuur, waar men heerlijke fiets- en wandelroutes vindt, zorgt dit voor een fijne en comfortabele balans tussen rust en bereikbaarheid.

Door de centrale ligging zijn de grote steden in de randstad en Schiphol binnen 30 autominuten bereikbaar. Ook is er een goede busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Uithoorn, vanwaar u verder kunt reizen.



## ALGEMEEN

De woonboerderij waar deze woning deel van uitmaakt, is omstreeks 1850 gebouwd van steen met een rieten kap, die in 2017 is vernieuwd. De woning heeft een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer. Het voorhuis is in 2026 gesplitst van het achterhuis en met behoud van haar charme met veel zorg gerenoveerd. Veel authentieke details zijn bewaard gebleven zoals onder andere de glas-in-loodramen, het engelenraam en de windveren.

De woning beschikt over energielabel C. Verder is er dakisolatie aanwezig en zijn de houten kozijnen grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, [www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)).

De woning wordt omgeven door een heerlijke landelijke tuin met een oase aan groen. Naast de woning is een heerlijk terras te vinden waar u 's zomers buiten kunt vertoeven. Verder is er op eigen terrein parkeergelegenheid aanwezig.





## INDELING VAN DE WONING

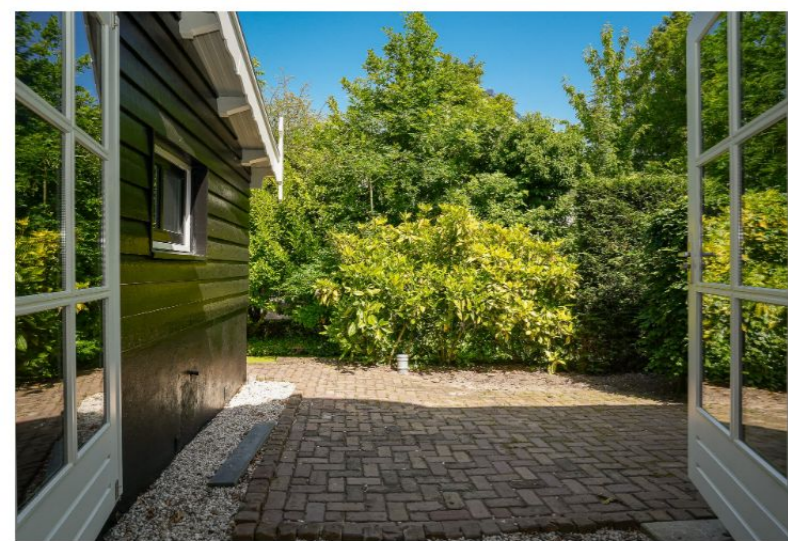
**Begane grond:** Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de opkamer met wasruimte en een trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u ook de sfeervolle woonkamer met open haard. De woonkeuken is ingedeeld met een keuken in hoekopstelling, voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, 1,5 spoelbak, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven en magnetron. De openslaande deuren in de woonkeuken bieden toegang tot de tuin.

In het voormalig boenhok is een fijne slaapkamer en een badkamer en suite gecreëerd, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

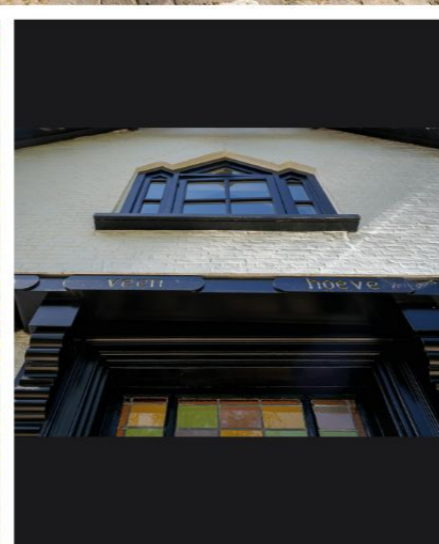
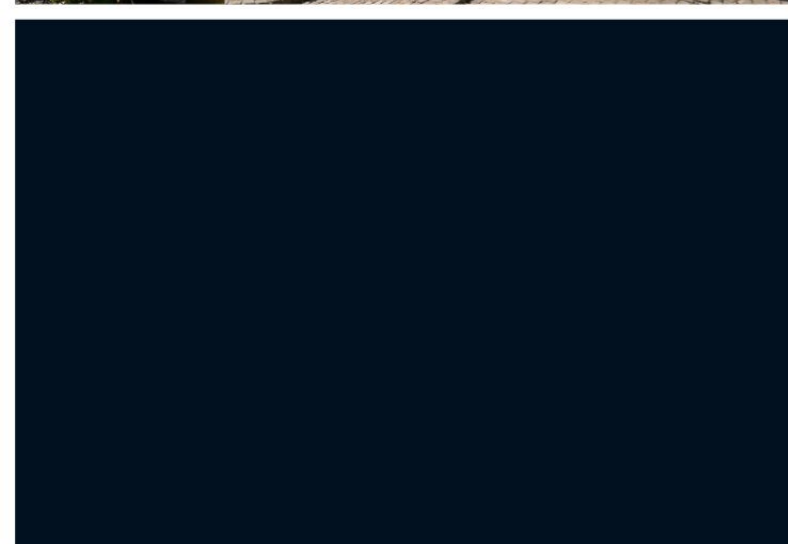


## INDELING VAN DE WONING

**Verdieping:** De verdieping bestaat nu uit één grote open ruimte met veel bergruimte onder de schuine kap en kan naar eigen inzicht ingedeeld worden. Hier kunnen bijvoorbeeld meerdere slaapkamers en een tweede badkamer gerealiseerd worden.



De woning wordt omgeven door een heerlijke landelijke tuin met een oase aan groen.



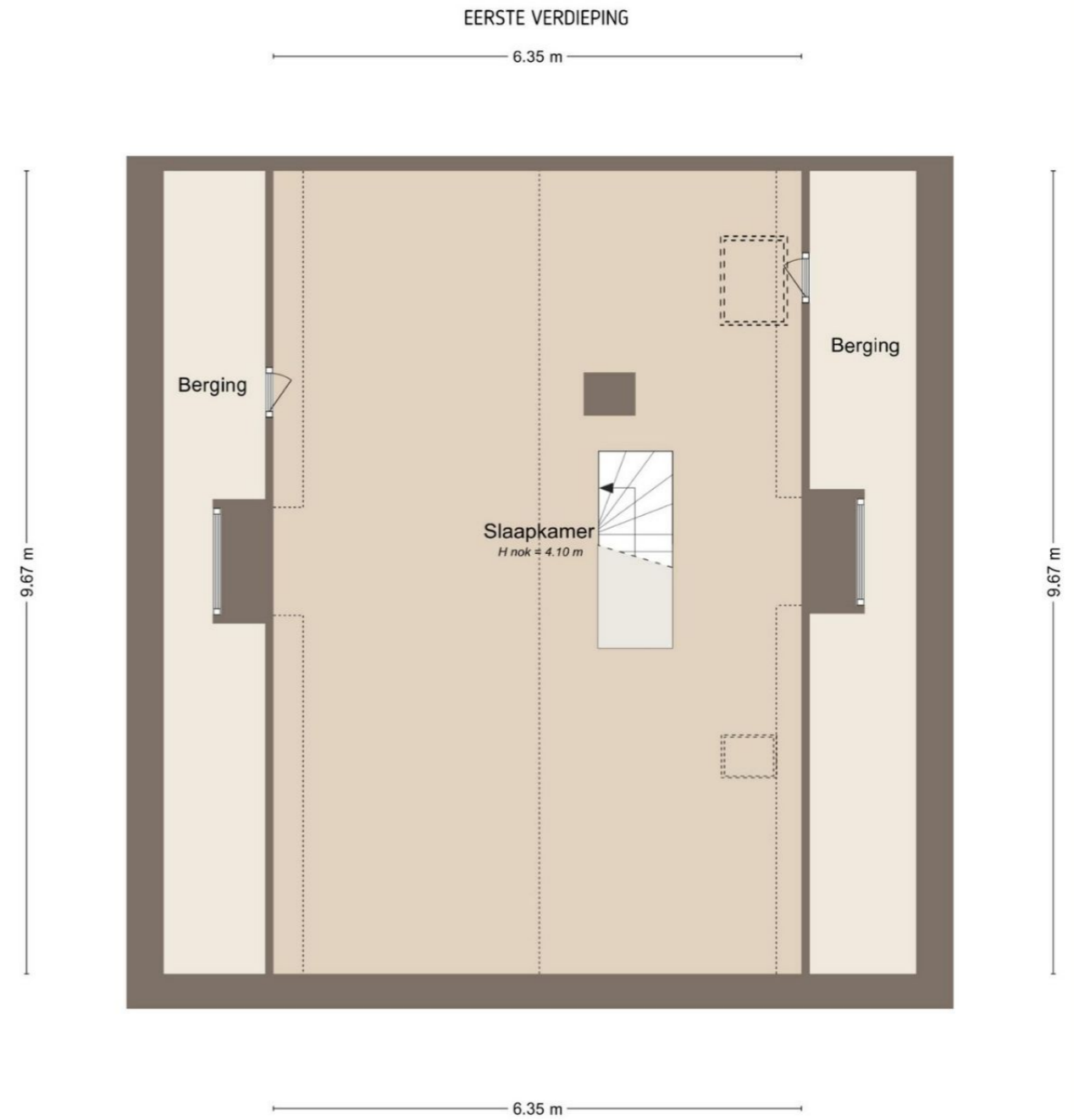
# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl



# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl



## 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.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. 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.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. 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.



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

**Youri Olivier**

**Telefoon:** 0641 310 305

**E-mail:** [y.olivier@koningp.nl](mailto:y.olivier@koningp.nl)



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.



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

