

De Koning makelaars presenteren

Ruime tussenwoning met twee dakkapellen en vijf slaapkamers



Woondromen waarmaken

Baronieweg 23, Polsbroek
Vraagprijs € 425.000,- k.k.

De Koning makelaars



Onderhoudsvrije woning in rustige en landelijke omgeving

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan voel je je aan de Baronieweg in Polsbroek direct thuis. Deze goed onderhouden tussenwoning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, twee dakkapellen en een heerlijke zonnige achtertuin op het zuiden. Daarbij is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas, wat zorgt voor comfort, een nette uitstraling en weinig onderhoud.

De woning ligt in een rustig buurtje waar je voor de deur alleen een wandelpad en een groen grasveld met speeltoestellen vindt. Een fijne en veilige plek waar kinderen volop buiten kunnen spelen.

Via de voortuin kom je binnen in de hal met garderobe, toiletruimte, praktische voorraadkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de sfeervolle woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer heeft een prettige open indeling en staat in verbinding met de open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht. Op de vloer in de woonkamer en keuken ligt laminaat, de hal is afgewerkt met plavuizen. Vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in.

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, waarvan één kamer is voorzien van een vaste kast. De moderne badkamer is vernieuwd en compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de twee kunststof dakkapellen. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers én een royale voorzolder. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of extra berging.

Zowel aan de voor- als achterzijde beschik je over een fijne tuin. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een praktische stenen berging.

De belangrijkste feiten op een rij:

- Goed onderhouden tussenwoning met twee dakkapellen
- De hele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Drie slaapkamers op eerste verdieping
- Twee slaapkamer op de tweede verdieping
- Moderne badkamer met ligbad en douche
- Zonnige achtertuin op het zuiden



Wonen en koken

- Sfeervolle lichte doorzoonkamer met laminaatvloer
- Open keuken met inbouwapparatuur: 5-pits gas, koelkast en combi-magnetron (de vaatwasser is ter overname)
- Aan de voorzijde vrij uitzicht over het groen en de speeltoestellen
- Via de deur in de keuken toegang tot de achtertuin



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Slapen en baden

- Op de eerste verdieping drie slaapkamers, één met vaste kasten
- Moderne badkamer (2020) met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- Vaste trap naar de tweede verdieping



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



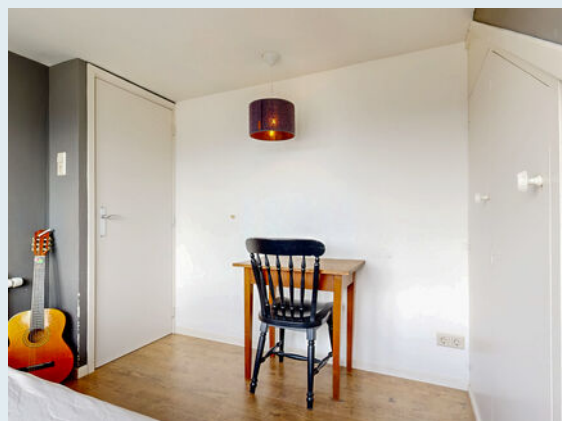
Woondromen waarmaken





Slapen, werken op de tweede

- Op de tweede verdieping twee slaapkamers met dakkapellen en vaste kasten
- Royale overloop met mogelijkheid voor het creëren van bijvoorbeeld een thuiswerkplek
- Opstelplaats voor de wasmachine en droger en veel bergruimte
- Op deze verdieping ligt laminaat



Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Aangelegde en verzorgde voor- en achtertuin
- Achtertuin op het zuiden met een achterom (hardhouten kozijn) en stenen berging
- Parkeren kan in de straat vlakbij de woning
- Geen verkeer voor de deur: gelegen aan een voetpad
- Veel speelgelegenheid in de directe omgeving van de woning



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 425.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1974
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

140 m²
116 m²
391 m³
9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Nefit Trendline HRC 30 CW-5 Tier II
2017
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
zuid
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

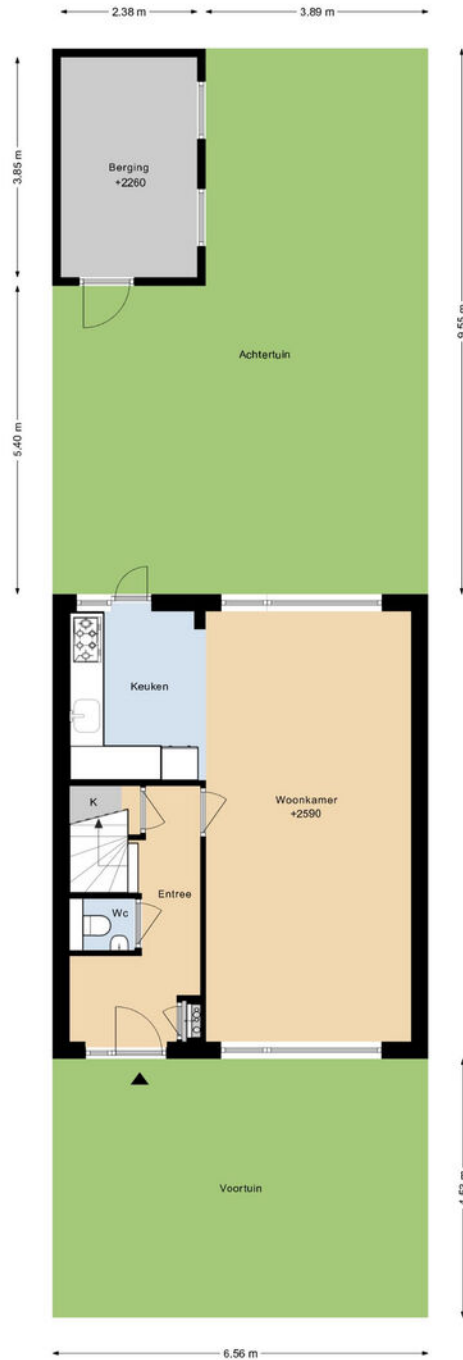
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Situatietekening

BARONIEWEG 23 SITUATIE

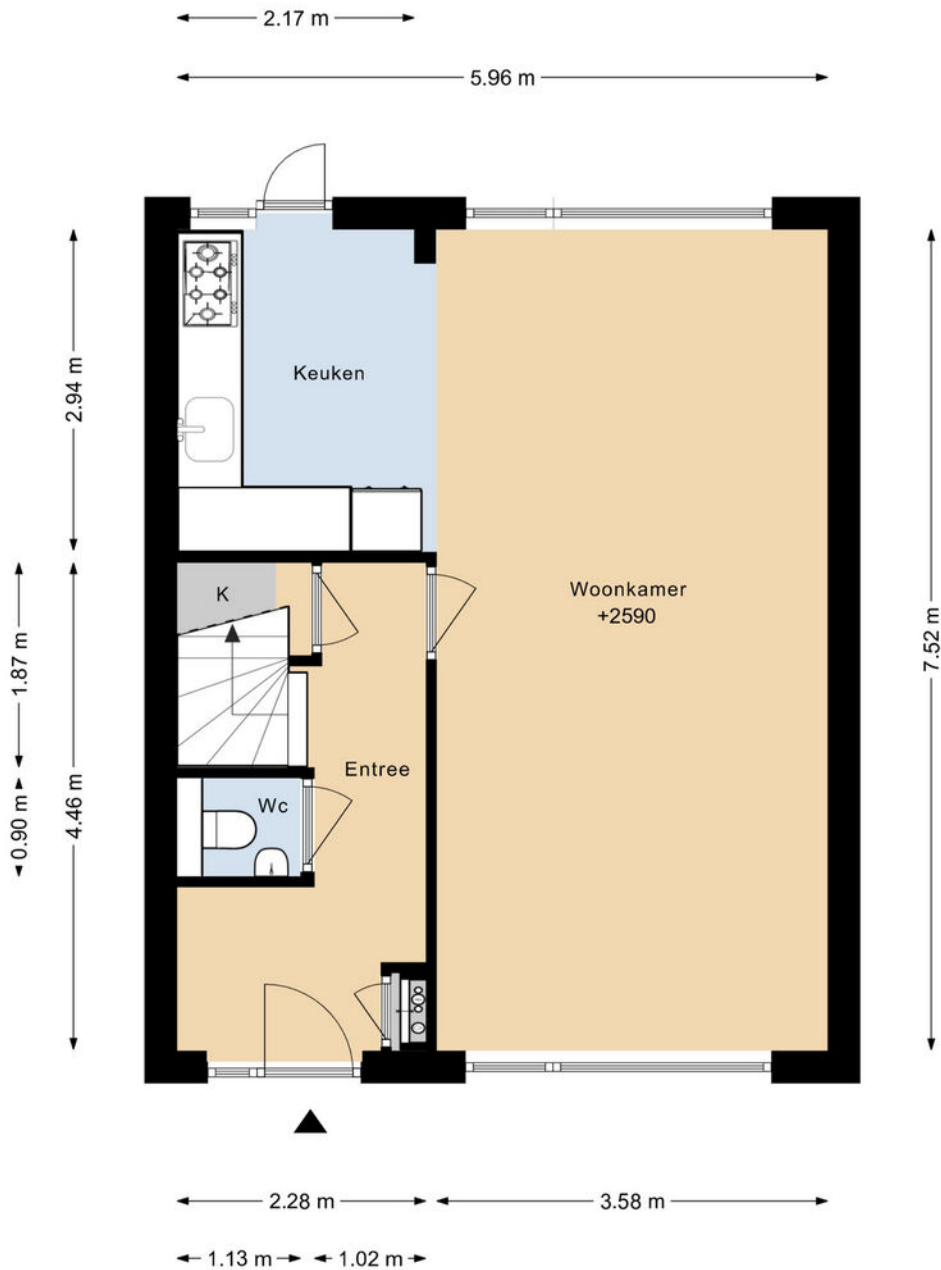


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DIJCORHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

Begane grond

BARONIEWEG 23 BEGANE GROND



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Eerste verdieping

BARONIEWEG 23 1E VERDIEPING

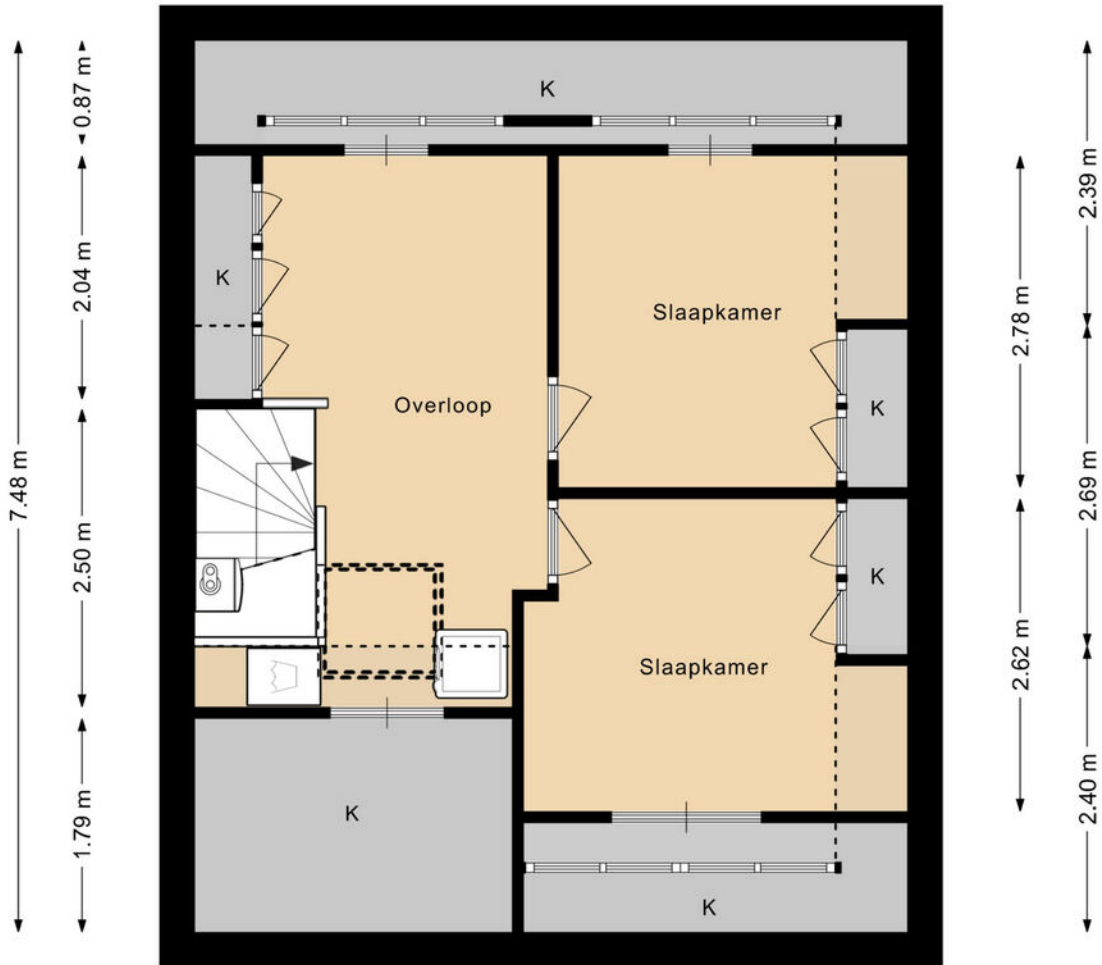
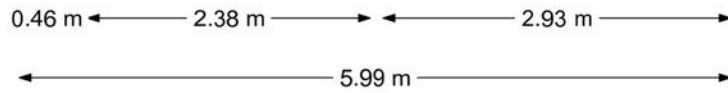


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Tweede verdieping

BARONIEWEG 23 2E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

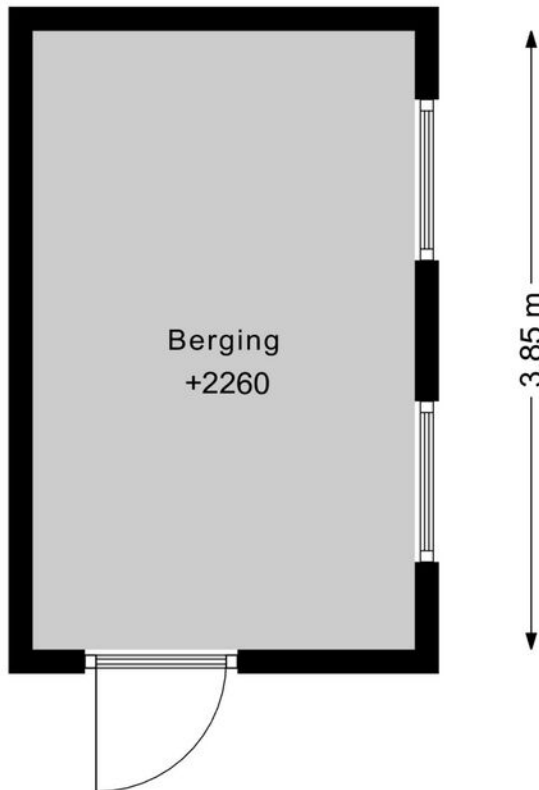


Berging



BARONIEWEG 23 BERGING

← 2.38 m →



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser			X	
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden
T. 0348 - 488 004
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijneveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.

Haven 7, 3441 AS Woerden

T 0348 - 488 000

E woerden@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaars

@ dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars