



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Meije 28, Bodegraven

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



Zeer fraai gelegen woonboerderij “Hof ter Meije” met groot karakteristiek bijgebouw

Deze sfeervolle woonboerderij is gelegen in een prachtige landelijke omgeving en toch op korte afstand van Bodegraven. Het uitzicht over het weidse polderlandschap is hier werkelijk schitterend. De bijbehorende stijlvolle schuur is voor meerdere doeleinden geschikt.

Het geheel is gelegen aan een korte oprijlaan en omgeven door een royaal perceel eigen grond met veel parkeerruimte, een prachtige tuin met boomgaard en een perceel weiland. De totale grondoppervlakte is 9.878 m². Dit soort locaties zijn niet vaak te koop.

Hier komt u helemaal tot rust en kunt u genieten van weidse vergezichten. Kortom: vrij wonen in optima forma, en toch centraal in de Randstad, met alle voorzieningen van dien.





Bodegraven
Woonplaats



226 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



Omstreeks 1905
Bouwjaar



9.878 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

De woonboerderij is schitterend gelegen in een rustige omgeving met veel groen, boerderijen en andere vrijstaande woningen.

Het geheel ligt op een uniek plekje, nabij het Riviertje "De Meije", waar zich een aanlegsteiger bevindt, die bereikbaar is via grond van het Waterschap, met een directe vaarverbinding naar de Nieuwkoopse plassen.

Het gezellige historische centrum van Bodegraven ligt op ca. 10 autominuten afstand en biedt diverse voorzieningen, waaronder een goede winkelstand, basisscholen, horecagelegenheden en openbaar vervoer voorzieningen incl. een NS-station.

ALGEMEEN

De woonboerderij is gebouwd omstreeks 1905 van steens muren met een pannen kap, heeft een afmeting van ca. 10 x 10 meter en een inhoud van ca. 851 m³. De woning is tussen 2004 en 2008, met behoud van haar charme, volledig gerenoveerd. Aan de zonnige zuidzijde van de woning is daarbij een stijlvolle serre gerealiseerd. Diverse authentieke details zijn bewaard gebleven zoals de glas-in-loodramen, paneeldeuren, kelder met originele pekelbakken, balkenplafonds, muurankers e.d.

De woning wordt verwarmd d.m.v. een hybride warmtepomp met cv-ketel (beiden uit 2023) en daarnaast is de begane grondvloer ook gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. Verder is er muur- en dakisolatie aanwezig en zijn de hardhouten kozijnen grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 226 m². Het energielabel is B.
Op basis van uitkomst Fase 0 – Funderingsrisico Onderzoek is funderingsrisico 'laag, geen actie' vastgesteld. Het volledige rapport is opvraagbaar bij de makelaar.

De woning wordt omgeven door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin, een boomgaard met diverse fruitbomen, een moestuin en een perceel weiland.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de prachtige, marmer-betegelde lange hal. Vanuit hier bereikt u de wasruimte met witgoed aansluiting, het toilet, de kelder met originele pekelpakken, de woonkamer en de keuken. De sfeervolle woonkamer met serre (uit 2006) is een fijne, lichte ruimte met prachtige glas-in-loodramen. Hier kunt u heerlijk vertoeven rondom de open haard of in de serre, met prachtig uitzicht op de tuin en de boomgaard. Vanuit de woonkamer heeft u tevens toegang tot de opkamer, die ingericht is als bibliotheek.

De ruime woonkeuken, uitgevoerd in landelijke stijl, is voorzien van een 5-pits inductieplaat, spoelbak met Quooker, dubbele oven en koelkast.

Via het tussenhalletje bereikt u het kantoor (tevens te gebruiken als slaapkamer) en de luxe badkamer voorzien van een douchecabine met Raindance-douche, ligbad, wastafel en design radiator.



INDELING VAN DE WONING

Verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, 3 royale slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer is betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Hier bevinden zich ook een bergruimte en een ruimte voor de cv-installatie.

Zolder: Op de zolderverdieping bevinden zich een overloop, een slaapkamer en een bergruimte.

De woning wordt omgeven door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin, een boomgaard met diverse fruitbomen, een moestuin en een perceel weiland.



Tuin: Rondom de woning bevindt zich een prachtige, goed onderhouden tuin met een oase aan groen die u volop privacy biedt. Op het perceel zijn meerdere terrassen en twee buitenkeukens te vinden, zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om 's zomers buiten te vertoeven.

De boomgaard beschikt over diverse fruitbomen, waaronder appel-, peren-, pruimen- en walnotenbomen. Daarnaast zijn er een fruittuin met bessenstruiken, een moestuin met kas en een perceel weiland aanwezig.

Aan het Riviertje "De Meije" bevindt zich de aanlegsteiger op grond van het Waterschap welke het Waterschap in samenwerking met de verkoper heeft gerealiseerd, in ruil voor toegang tot de kade langs De Meije voor onderhoud en Faunabeheer. Hierdoor is er een directe vaarverbinding naar de Nieuwkoopse plassen. Deze afspraken zijn op mondelinge basis gemaakt en bieden uiteraard geen garantie, maar er bestaat op dit moment geen aanleiding om te verwachten dat het Waterschap deze afspraak wil beëindigen.

Op het erf en in de grote schuur is ruime parkeergelegenheid aanwezig.



Grote stenen schuur

Ca. 22,5 x 28 meter, gebouwd omstreeks 1927. De schuur is opgetrokken uit steen en voorzien van een betonvloer, houten verdiepingsvloer en een gecombineerd dak. Op het dak van de schuur liggen 14 zonnepanelen.

Dit fraaie gebouw is ingedeeld in diverse multifunctionele compartimenten, waaronder een garage (met laadunit voor een elektrische auto, blijft achter), werkplaats met krachtstroom, opslagruimte, keuken en kantoor met pantry en toilet. Op de verdieping bevinden zich een mooie vergaderruimte met pantry en een grote multifunctionele ruimte. Daarnaast zijn in de schuur twee gastenverblijven gerealiseerd: een zomerhuis en een kleiner gastenverblijf.

Gastenverblijven

Het zomerhuis (met energielabel D) is ingedeeld met een vergader-/eetkamer, een woonkamer met schitterend weids uitzicht en een open keuken v.v. een oven, inductieplaat, koelkast en spoelbak. Daarnaast bevinden zich op de begane grond een werkruimte, slaapkamer, toilet en badkamer v.v. een douchecabine, wastafel en witgoed aansluiting. Op de verdieping vindt u een riante overloop, 3 ruime slaapkamers, een badkamer v.v. een douchecabine, wastafel en toilet en diverse inbouwkasten.

Het tweede gastenverblijf beschikt over een eenvoudige keuken met gasfornuis, koelkast en spoelbak, een woonkamer, toilet, slaapkamer en badkamer met wastafel en douchecabine.



Schuur met veranda

Ca. 5,8 x 9 meter, gebouwd omstreeks 2015. De schuur is gebouwd van hout op een stenen voet met een pannendak. In de schuur vindt u een gedeelte wat dient als schapenschuur met een strozolder en een opbergruimte voor tuingereedschap. Onder de overkapping bevindt zich een buitenkeuken met pantry, pizzaoven en een inschuifbare glaspui.



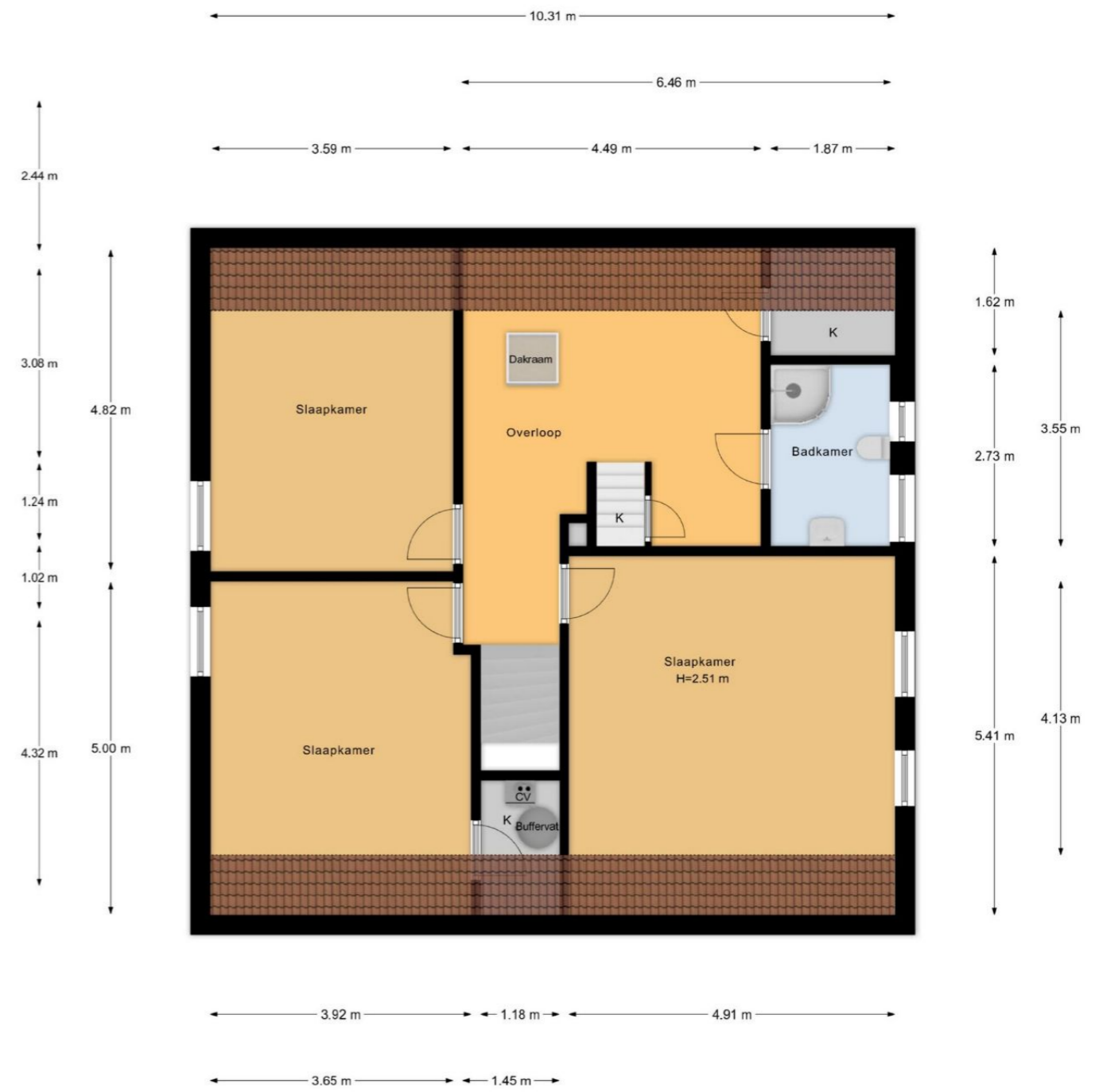
PLATTEGROND



Begane Grond



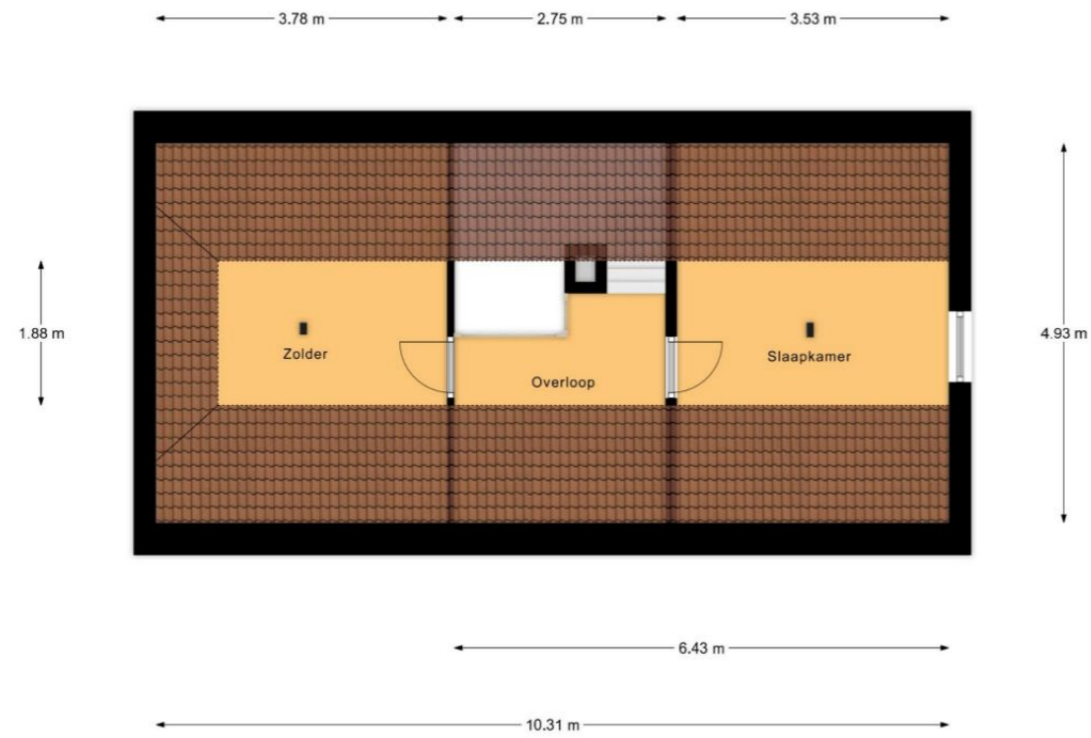
PLATTEGROND



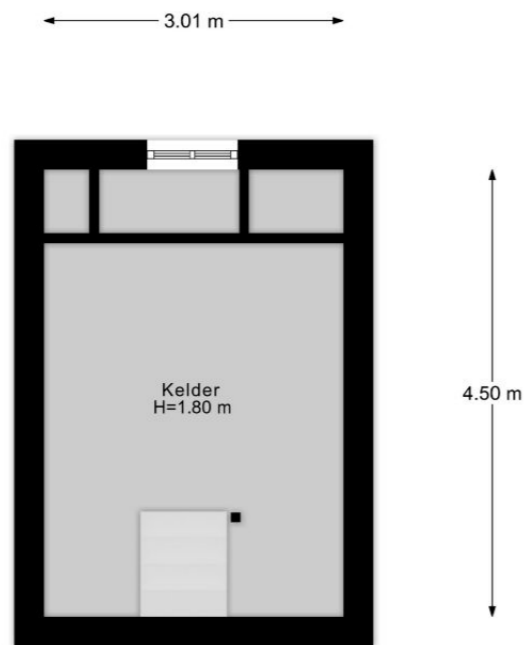
1e Verdieping



PLATTEGROND



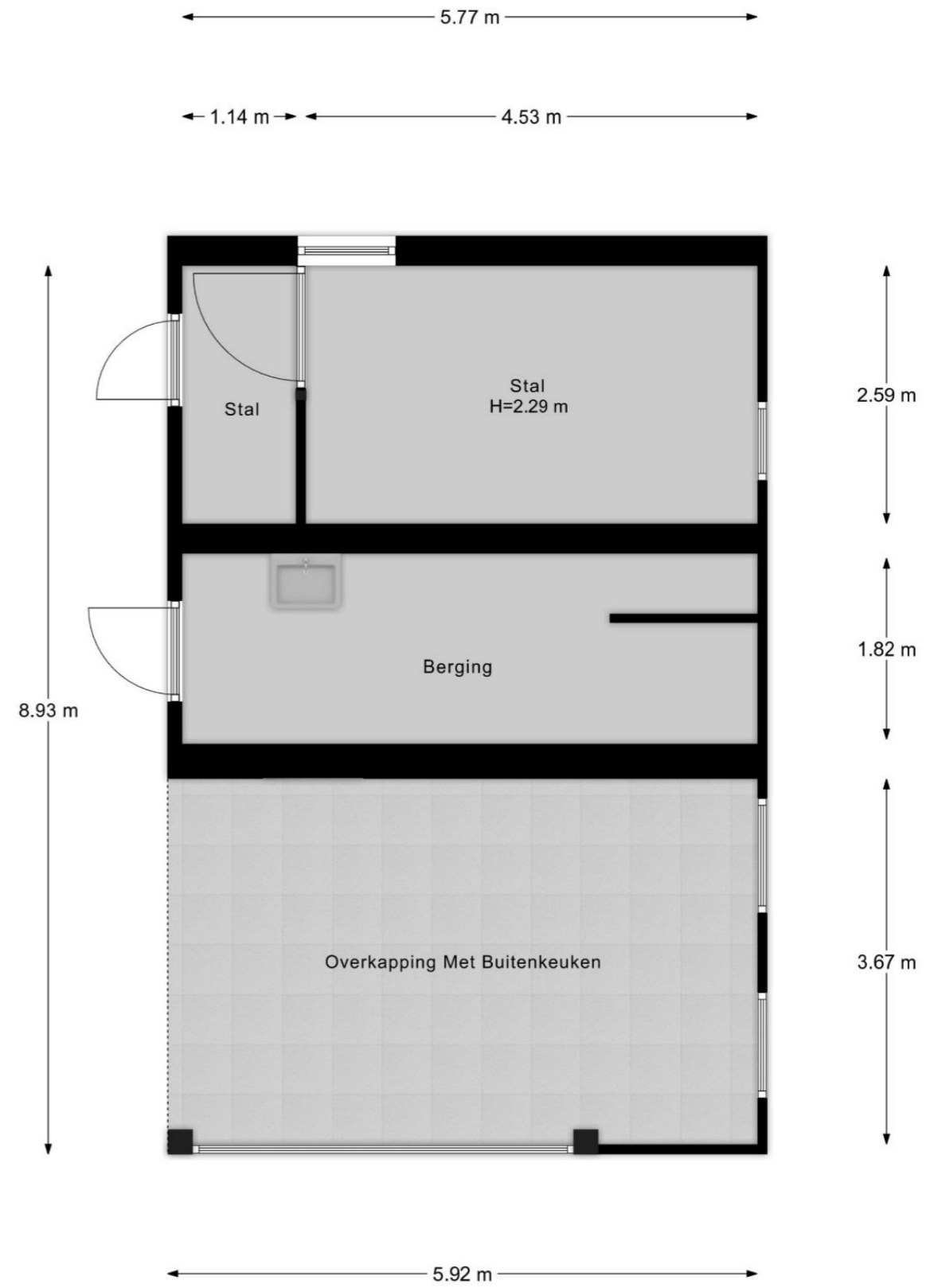
2e Verdieping



Kelder



PLATTEGROND



Schuur Met Veranda



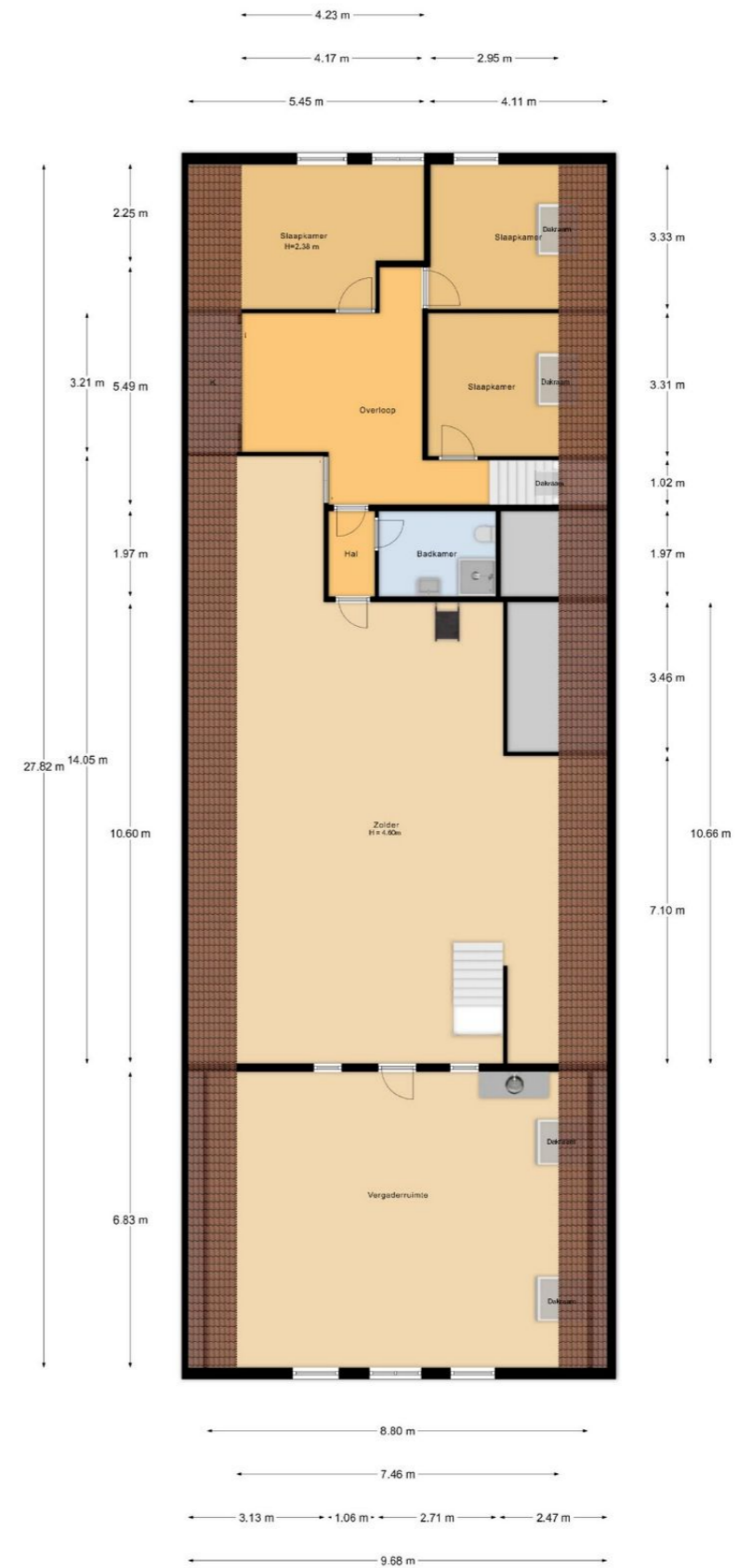
PLATTEGROND



Bijgebouw begane grond



PLATTEGROND



Bijgebouw 1e Verdieping

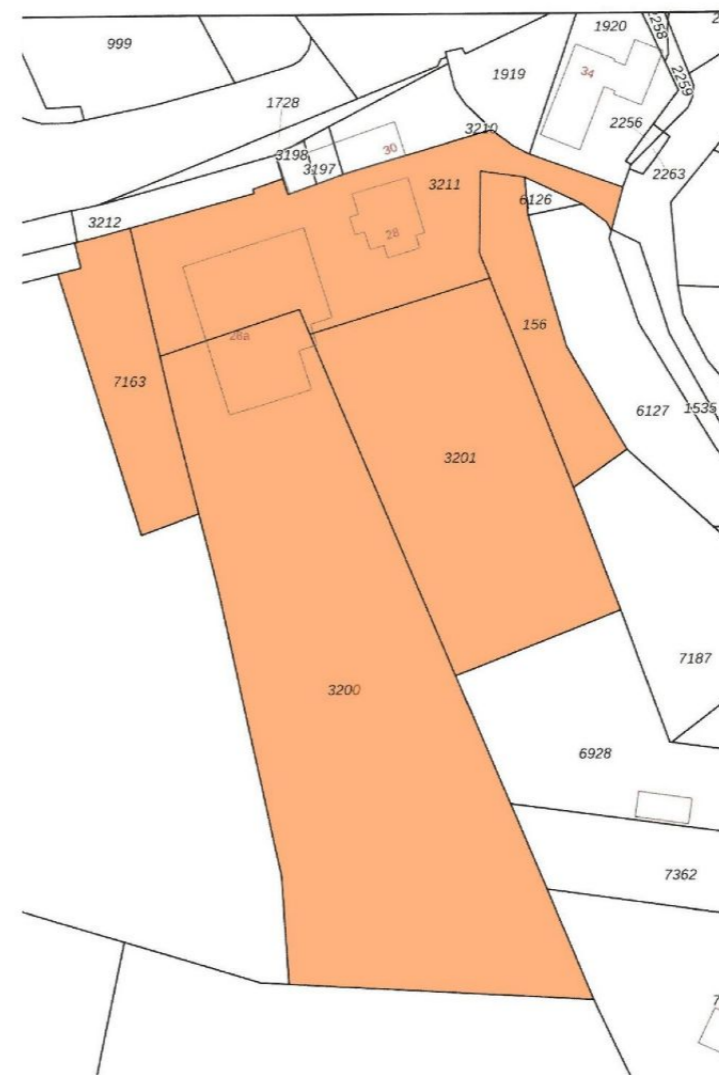


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

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 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 (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.



Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Bodegraven

Sectie B

Perceelnr. 156, 3200, 3201, 3211 en 7163

Huisnr. 28

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

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@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

