



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Hoge Klei 2A, Wassenaar

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



Vrijstaande woning met paarden- faciliteiten op ruim perceel

Landelijk wonen op een steenworp afstand van strand, duinen en stad.

Deze vrijstaande woning met paardenfaciliteiten is gelegen op een royaal perceel van circa 2.725 m² in het geliefde Oostdorp.

De ruime woning is gebouwd omstreeks 1995 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 160 m², een inhoud van circa 700 m³, een inbandige garage en een praktische indeling met vier slaapkamers.





Wassenaar
Woonplaats



163 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaande
woning
Type woning



6
Aantal kamers



1995
Bouwjaar



2.725
Perceeloppervlakte



Situering

De woning is gelegen in het landelijk buitengebied van Wassenaar.

De Hoge Klei maakt deel uit van een rustige en ruim opgezette woon- en werkomgeving met een mix van woningen, agrarische erven en kleinschalige bedrijvigheid.

Een lintbebouwing langs een landelijke weg met veel open ruimte, weilanden en paardenpercelen.

Het strand van de Wassenaarse Slag en de duinen van Meijendel bevinden zich slechts op enkele kilometers opstand, waardoor liefhebbers van natuur, wandelen, fietsen en strandrecreatie hier optimaal kunnen genieten van het buitenleven. Wassenaar biedt een divers aanbod aan winkels, sportvoorzieningen, horeca en scholen. Een basisschool ligt op slechts circa 700 meter loopafstand.

De steden Leiden en Den Haag bevinden zich allemaal binnen korte afstand. Via de nabijgelegen N44 en A44 zijn tevens Amsterdam, Rotterdam en luchthaven Amsterdam Airport Schiphol goed bereikbaar.



Woning

De woning is traditioneel en degelijk gebouwd in 1995 op een geïsoleerde betonfundering met spouwmuren, een betonnen verdiepingsvloer en hardhouten kozijnen voorzien van isolerende beglazing. Het geïsoleerde zadeldak met wolfskap is gedekt met dakpannen.

Verwarming vindt plaats middels een cv-installatie met HR-combiketel (2017), vloerverwarming over de gehele begane grond en deels verwarmd met radiatoren. Op het dak zijn 16 zonnepanelen geplaatst (2017). De woning heeft energielabel A.

Indeling

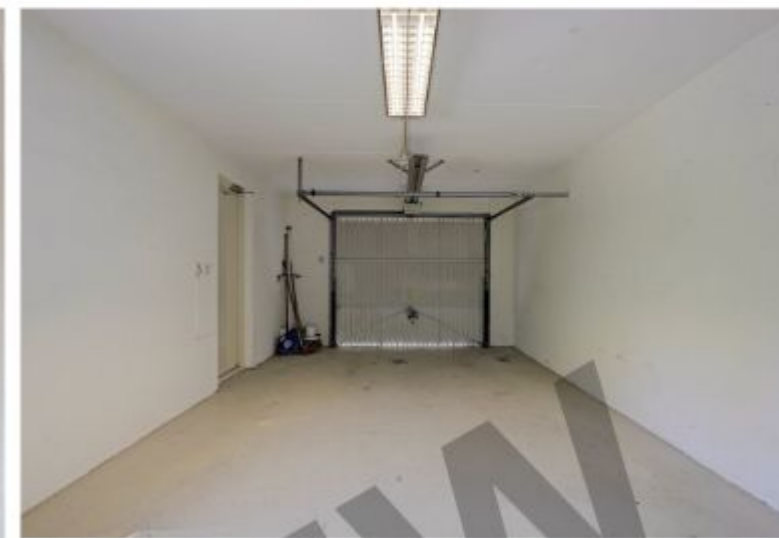
Begane grond: Entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de verdieping. De ruime woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard en biedt een fraai uitzicht over de tuin. De open woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser (Bosch) en inductiekookplaat (2017).

Via een zij-entree is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger alsmede een douchegelegenheid. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de inpandige garage.

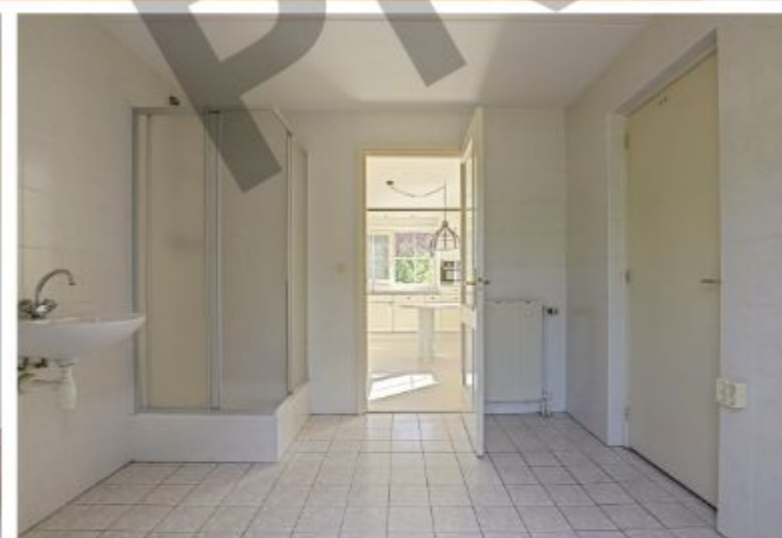
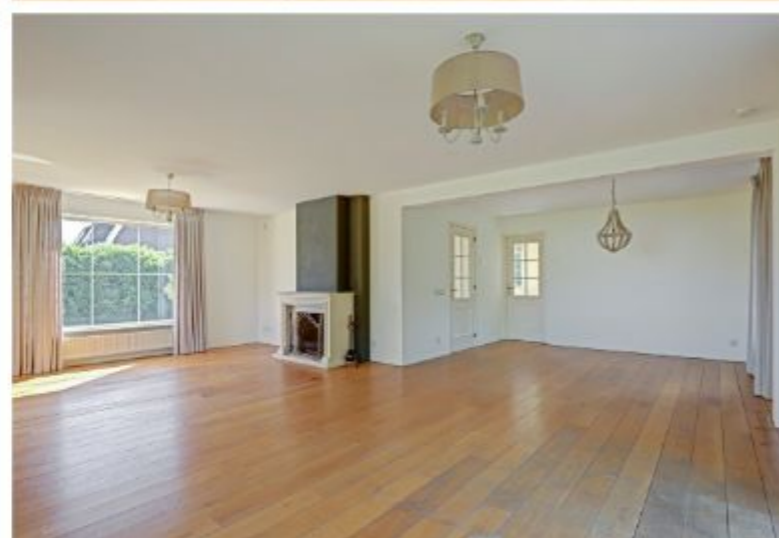
Verdieping: Overloop met toegang tot vier slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een balkon aan de achterzijde. Daarnaast is er een separate strijk-/werkkamer en badkamer uitgerust met een ligbad, douche en wastafel.

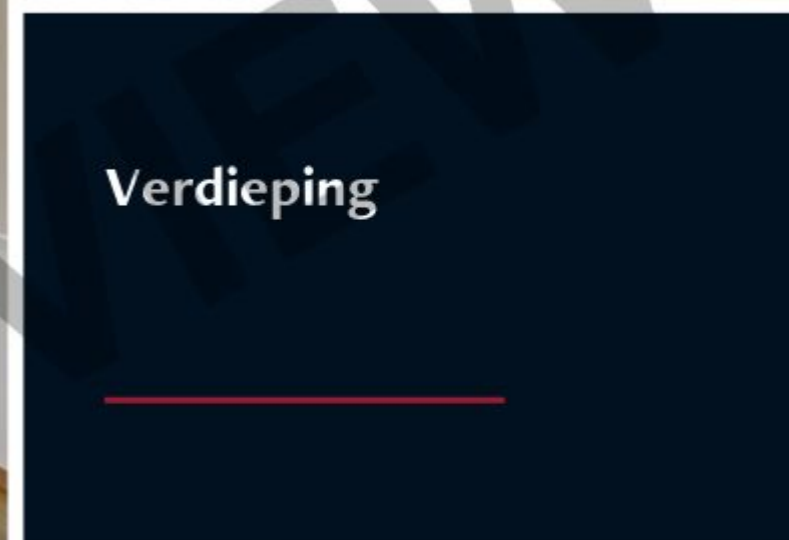
Bergzolder bereikbare met vlizotrap met een maximale hoogte van circa 1,80 meter.





**Begane grond
met inbandige garage**







Paardenstal

De houten paardenstal heeft een afmeting van circa 25 x 5 meter (125 m²) en beschikt over acht paardenboxen.

De stal is voorzien van een golfplatendak en biedt volop mogelijkheden voor het houden van paarden aan huis.



Paardenrijbak

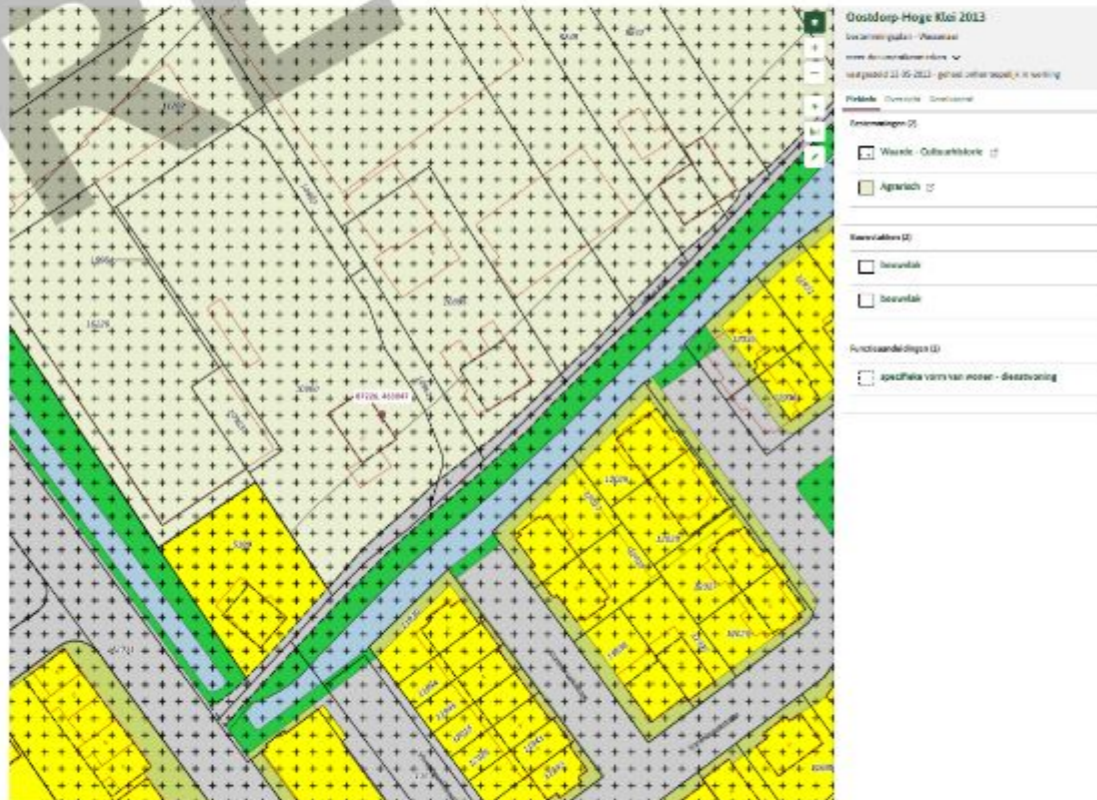
Op het perceel bevindt zich een omheinde paardenrijbak van circa 40 x 20 meter (800 m²).

De rijbak is momenteel niet in gebruik en kent achterstallig onderhoud, maar biedt uitstekende mogelijkheden voor paardenliefhebbers. Naast de rijbak zijn twee lantaarnpalen aanwezig.

Schets perceel



Bestemmingsplan



Perceel

Het totale perceel omvat circa 2.725 m² en bestaat uit de ondergrond van de woning, tuin, erf en paardenrijbak. Het achtergelegen terrein is bereikbaar via het bestaande pad langs de zuidwestzijde van het perceel.

Erfdienstbaarheid

Ten behoeve van de achterliggende percelen rust op het bestaande pad langs de zuidwestzijde van het perceel een erfdienstbaarheid van weg (rode lijn op schets). De weg (het pad) fungeert als lijdend erf voor de ontsluiting van de achter- en naast gelegen kassen, koelcellen en grasland.

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "omgevingsplan" "Oostdorp-Hoge Klei", vastgesteld d.d. 13 mei 2016 door de gemeente Wassenaar van toepassing.

Bestemming:

Enkelbestemming: Agrarisch

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie, Waarde - Cultuurhistorie.

Functieaanduidingen: functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - dienstwoning, cultuurhistorische waarde, specifieke vorm van waarde - archeologie 5

De woning heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - dienstwoning".

Agrarische dienstwoning met maximaal 2 bijgebouwen (maximaal 30 m²)

Bedrijfsgebouwen ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering

Wijzigingsbevoegdheid voor B&W om de (voormalige) agrarische dienstwoning te wijzigen in de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" onder voorwaarden

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl

Kopers van dit soort vastgoed met agrarische bestemming dienen zich te realiseren dat het financieren bij de bank moeilijker is dan bij reguliere woningen. Veelal financieren kopers dit vastgoed dan ook bijderden.

Funderingsrisico

Niet verhoogd (A, B, C)

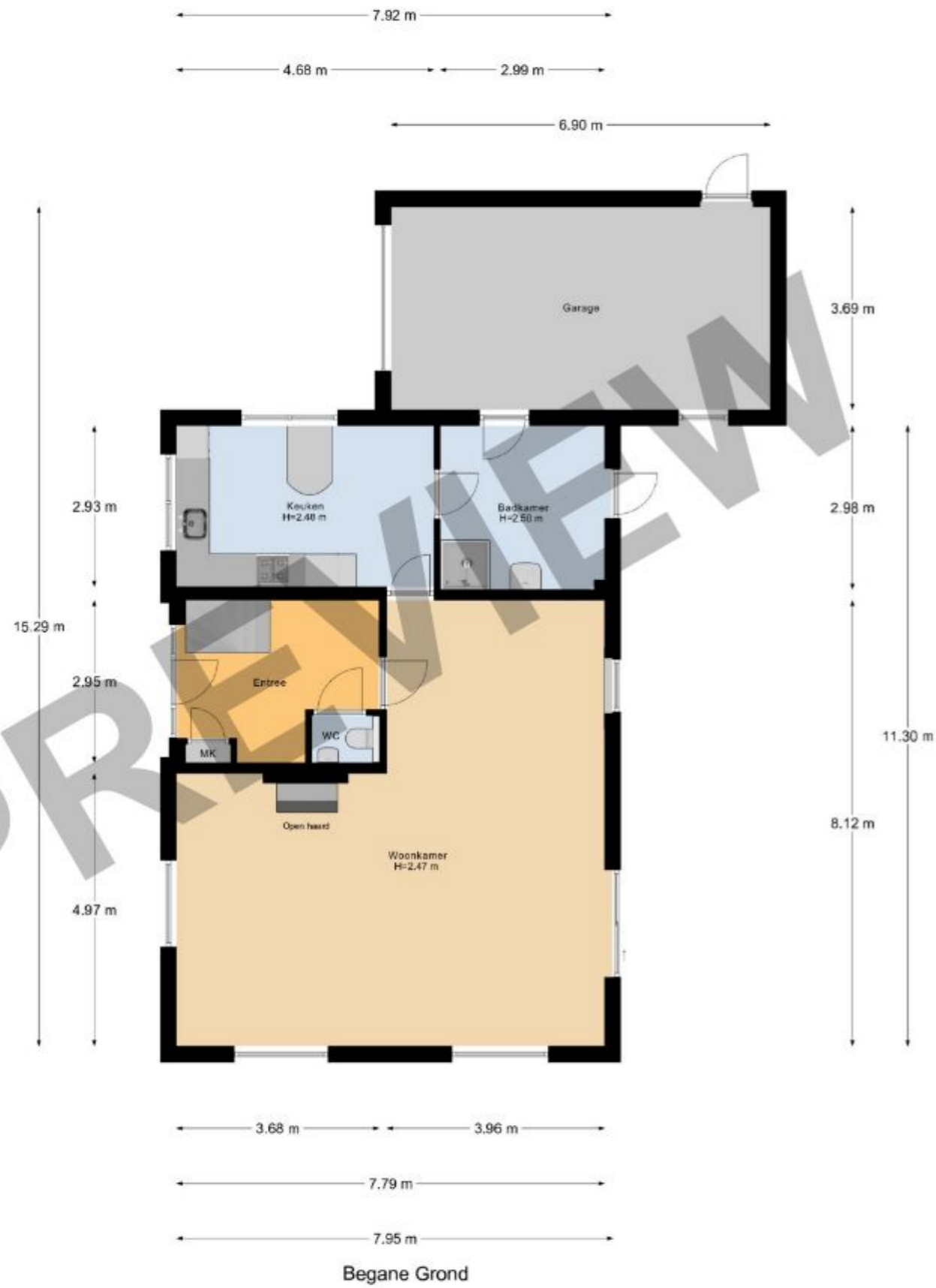
Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)

Woning is niet onderheid, gebouwd op staal/zand.

Nutsvoorzieningen

Elektra 220/380, water, aardgas, gemeentelijke riolering.

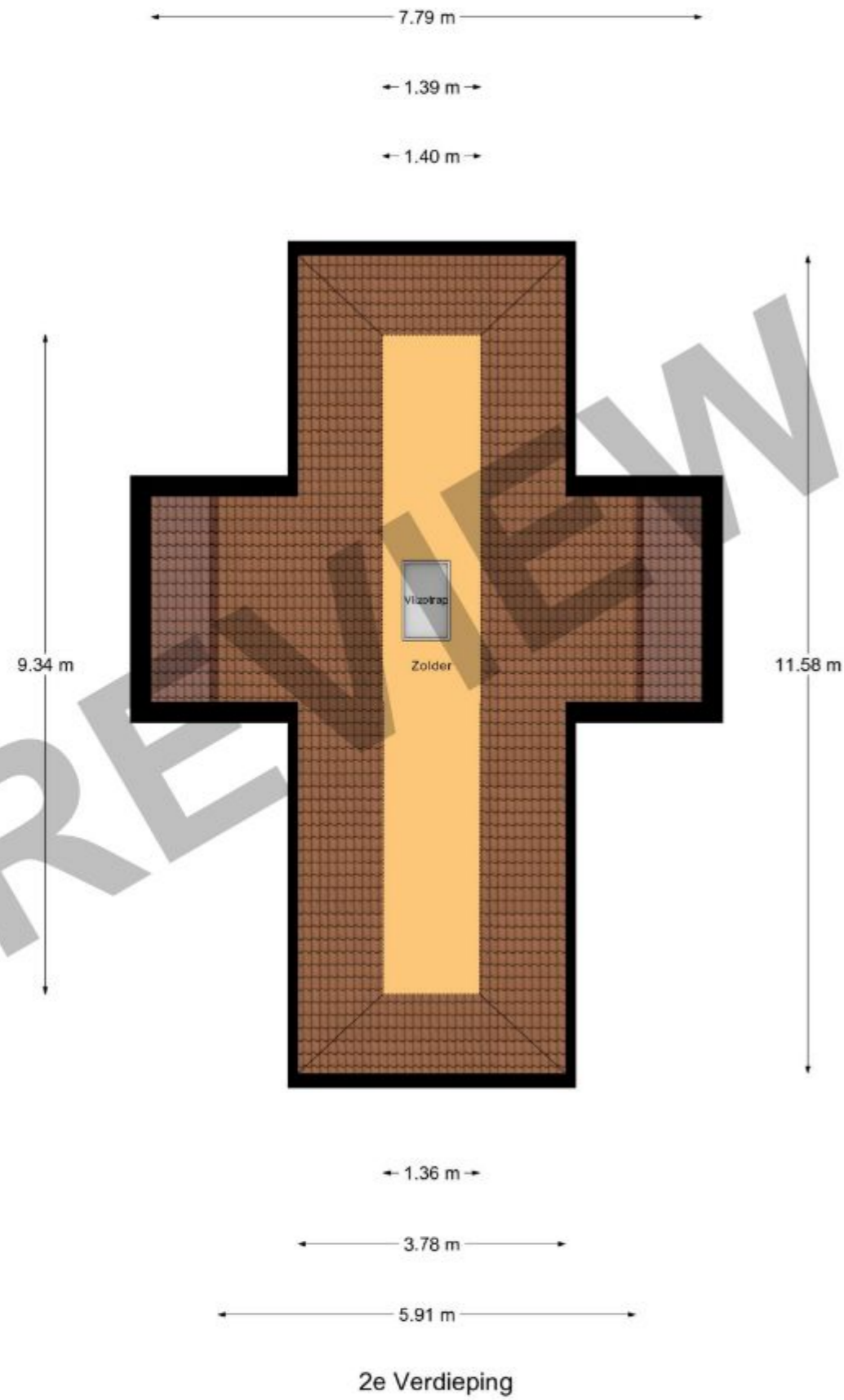
Plattegrond



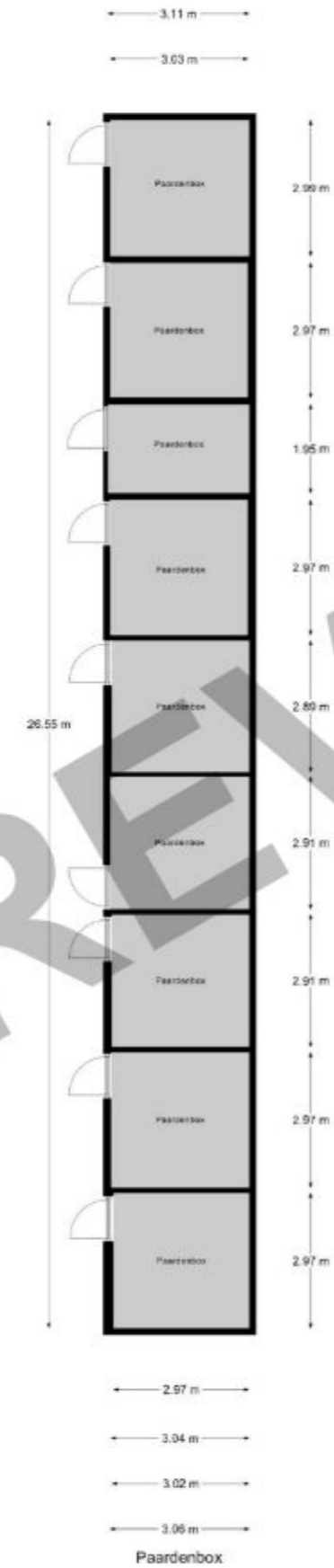
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond paardenstal



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-waterverontreiniging 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.



Kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte m²	Eigendom
Wassenaar	B	10960	2.725	100%
Wassenaar	B	10961 (weg)	255	50%

Vraagprijs is een prijsindicatie.

Oplevering

Zodra de koper betaald, zo spoedig mogelijk

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

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@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

