



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Hoogeind 56-A, Driebruggen

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





Vrijstaand woonhuis met garage en carport in het buitengebied van Driebruggen met uitzicht over de polder

Deze nette vrijstaande woning met garage en carport is gelegen in het landelijke gebied van Driebruggen op korte afstand van de Reeuwijkse Plassen en de Randstad. Hier woont u op een fijne plek met aan de achterzijde uitzicht over het Hollandse polderlandschap.

Met een woonoppervlakte van ca. 145 m² en 4 slaapkamers plus kantoor biedt deze gezellige woning een comfortabele leefomgeving voor het hele gezin. De woning wordt omgeven door een keurig onderhouden landelijke tuin met veel groen met een kaveloppervlakte van ca. 708 m².

Kortom: een unieke landelijke plek om te wonen met het hele gezin.



Driebruggen
Woonplaats



145 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



6
Aantal kamers



1973
Bouwjaar



Ca. 708 m²
Perceeloppervlakte

SITUERING

De woning is gelegen aan een landelijke buurtweg in het buitengebied van Driebruggen, een rustig, landelijk gebied midden in het Groene Hart. De natuur, inclusief de nabijgelegen Reeuwijkse Plassen, biedt tal van recreatiemogelijkheden, zoals fietsen, wandelen en kanovaren. De grote steden van de Randstad zijn goed bereikbaar via de Rijksweg A-12, welke zich op 7 autominuten afstand bevindt.

Driebruggen heeft een actief verenigingsleven en beschikt over twee basisscholen en enkele sportfaciliteiten. Ook vindt u in het hart van het dorp een bakker, snackbar, ijssalon en een gezellig eetcafé.

Voor uitgebreide winkelmogelijkheden, openbaar vervoer, ziekenhuizen en voortgezet onderwijs zijn het de steden Woerden en Gouda.



ALGEMEEN

De woning is in 1973 gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak, een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloer. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. In 2004 is er een grote dakkapel aangebracht aan de achterzijde van de woning, welke veel ruimte creëert op de verdieping.

De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, beschikt over 14 zonnepanelen (2021, 335 Wp/stuk) en heeft energielabel C. De woning wordt verwarmd d.m.v. een cv-installatie en er is vloerverwarming in de badkamer aanwezig.

Woonoppervlakte ca. 145 m² - Inhoud ca. 538 m³ - Perceeloppervlakte ca. 708 m²



INDELING VAN DE WONING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de knusse woonkamer waar u geniet van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de nette keuken v.v. combi-oven, 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, 1,5 spoelbak, koelkast en elektrische boiler. Vanuit de keuken bereikt u de royale bijkeuken met veel kastruimte waar zich ook de cv-installatie bevindt.

Ook zijn er op de begane grond een fijne slaapkamer, een kantoor en een praktische wasruimte te vinden.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop met veel bergruimte onder de schuine kap, een nette badkamer en 3 slaapkamers. De master bedroom is voorzien van vaste kasten. De badkamer is betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, twee wastafels en een handdoeken radiator.





Hier woont u op een fijne plek met aan de achterzijde uitzicht over het Hollandse polderlandschap.





Tuin:

De woning beschikt over een fraai aangelegde landelijke tuin met veel groen. De tuin is voorzien van veel vaste beplanting, bomen en hagen, een gazon en aan de achterzijde een heerlijk terras op het westen. Het terras is onderheid en beschikt bovendien over een funderingsbalk voor een eventuele uitbouw. Hier geniet u van uitzicht over het polderlandschap. De oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's, waarvan drie overdekt kunnen staan onder de carport en in de garage.

Garage met carport:

Ca. 5,3 x 5,3 meter, gebouwd in 2009 van steen op een betonnen vloer met een pannendak. De garage is onderheid, bezolderd en voorzien van elektra, krachtstroom en water. Daarnaast is de garage volledig geïsoleerd en uitgerust met HR++ glas. Er is ruimte voor één auto, maar de garage leent zich uiteraard ook uitstekend als opslagruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap. Bovendien is de garage bezolderd, wat zorgt voor extra opbergmogelijkheden. Gelijktijdig met de garage is een carport gerealiseerd. Deze is gebouwd van hout met een bitumen dak, eveneens onderheid en biedt ruimte aan twee auto's.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 hypotheeken 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 financieringsvoorbekhoud 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 financieringsvoorbekhoud 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.

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.





Kadastrale kaart (niet op schaal)

Gemeente Reeuwijk

Sectie M

Perceelnr. 688 en 1307

Huisnr. 56-A

Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron:

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

Projectwebsite: Meer informatie en relevante documenten vindt u

op de projectwebsite van dit object: hoog eind56a.nl

Wachtwoord op te vragen via ons kantoor.

Voor nadere informatie en/of vragen

kunt u contact opnemen met:

Victor de Koning

Telefoon: 0634 397 840

E-mail: v.dekoning@koningp.nl



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

