



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



'S-Gravenbroekseweg 42, Reeuwijk

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



Uniek wonen direct aan de Reeuwijkse Plassen met een panoramisch uitzicht over het water!

Wonen aan de Reeuwijkse Plassen! Droomt u van wonen aan het water met een uniek vrij uitzicht dat nooit verveelt? Laat u verrassen en kom genieten van het ultieme vakantiegevoel aan de 's-Gravenbroekse Plas!

Deze vrijstaande woning met aangebouwde garage biedt een comfortabele leefomgeving, omringd door een fraai aangelegde, groene tuin op het zuiden waar rust en privacy centraal staan. Met twee eigen aanlegsteigers en directe toegang tot de Reeuwijkse Plassen is dit een droom voor liefhebbers van het buitenleven.





Reeuwijk
Woonplaats



172 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



5
Aantal kamers



1910
Bouwjaar



1.364 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

De ligging van deze woning is werkelijk fantastisch. De woning bevindt zich in het prachtige plassengebied van Reeuwijk, direct aan de gewilde 's-Gravenbroekse Plas. Door twee eigen inritten is het perceel optimaal toegankelijk met meerdere auto's.

Reeuwijk beschikt over een goede winkelstand (waaronder winkelcentrum Miereakker), basisscholen, een medisch centrum met huisarts en apotheek en een busverbinding naar Gouda en Bodegraven. Ook op recreatief gebied heeft Reeuwijk veel te bieden. Het dorp staat bekend om haar natuur- en recreatieplassen en is daarmee een ideale omgeving voor (water)sporters, wandelaars, fietsers en uiteraard ook vogel- en natuurliefhebbers.

Op enkele kilometers afstand ligt de stad Gouda, met een gezellig stadscentrum, een ruim voorzieningenaanbod en een NS-station. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en Utrecht zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

ALGEMEEN

De woning is omstreeks 1910 gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannendak, een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloer. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

In 1993 is aan de achterzijde van de woning een serre gerealiseerd, vergroot in 2001, die de woning verrijkt met veel ruimte, licht en een prachtig uitzicht over de tuin en de Reeuwijkse Plassen.

De woning heeft energielabel D. Voor isolatie informatie kunt u de specificaties van het energielabel vinden op de website s-gravenbroekseweg42.nl. De verwarming vindt plaats middels een cv-installatie en daarnaast zijn de benedenverdieping en badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook is er een gezellige gashaard aanwezig in de woonkamer.

Woonoppervlakte ca. 172 m² - Inhoud ca. 728 m³ - Perceeloppervlakte 1.364 m²

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



INDELING

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 sfeervolle woonkamer met gashaard. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning. Vanuit de woonkamer bereikt u de praktische kelder, ideaal voor (proviant)opslag.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de prachtige aangebouwde serre met lichtstraat, vanwaar u geniet van een schitterend uitzicht over de groene tuin en het water.

Ook vindt u aan de achterzijde van de woning de nette keuken v.v. oven, grilloven, 4-pits keramische kookplaat, koel-vriescombinatie, vaatwasser en spoelbak.

Verder vindt u op de begane grond, aangebouwd aan de woning, de garage en een atelier met een prachtige lichtinval en een praktische spoelbak.

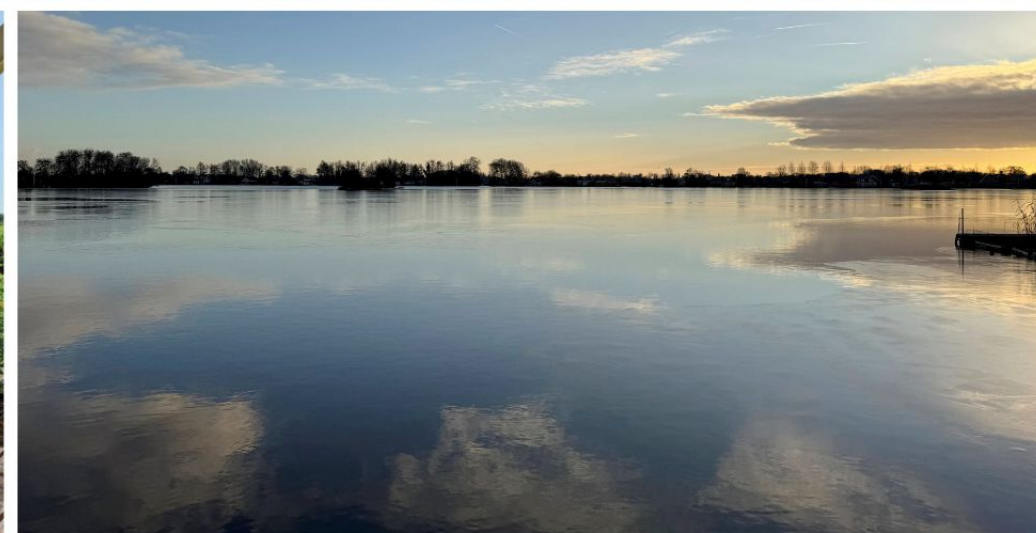


INDELING

Eerste verdieping: Op de verdieping bevinden zich een lichte overloop, een nette badkamer en drie fijne slaapkamers. De master bedroom bevat veel praktische kastruimte en biedt ook toegang tot de bergvliering. De nette badkamer is betegeld en voorzien van een wastafel, douchecabine, toilet, bidet en handdoeken radiator. Ook is er een praktische wasruimte aanwezig met witgoedaansluitingen, waar zich tevens de CV-installatie bevindt.

Bergvliering: Bereikbaar via een uitschuifbare trap.

Uniek wonen direct aan de Reeuwijkse Plassen met een panoramisch uitzicht over het water!



Tuin:

Hier woont u zoals gezegd op een prachtige plek aan de Reeuwijkse Plassen!

De achtertuin, gelegen op het zuiden, is ca. 640 m² groot en biedt een oase aan groen waar u beschut kunt genieten van het prachtige uitzicht.

De tuin is fraai aangelegd met veel vaste beplanting, hagen, bloemborders en een gazon. Er zijn meerdere plekje's te vinden om 's zomers buiten te vertoeven, zowel in de zon als in de schaduw, waaronder onder de overkapping of op de vlonder aan het water.

Daarnaast zijn er twee aanlegsteigers aanwezig, waarvan één met zwemtrap.

Verder beschikt de achtertuin over een praktische houten berging (ca. 3,7 x 2,9 meter), ideaal voor fietsen en (tuin)gereedschap.

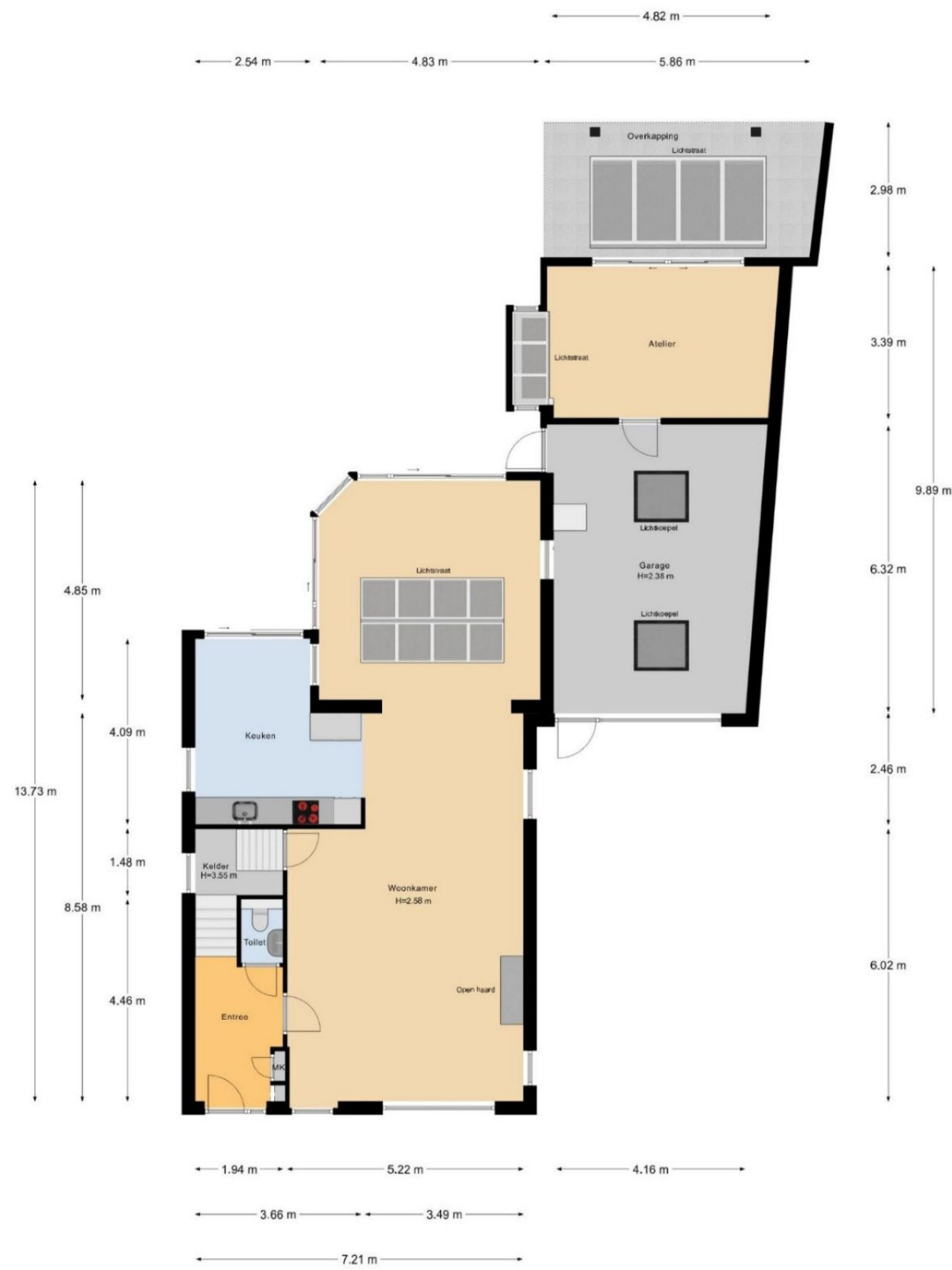
De voortuin is ca. 190 m² groot en biedt twee grindopritten, veel groen en ook hier kijkt u prachtig vrij weg!



GARAGE

Ca. 6,3 x 4,1 meter, aangebouwd aan de woning, gebouwd van hout op een stenen voet en voorzien van een betonnen vloer. De garage is onderheid en voorzien van elektra, water en verwarming. Er is ruimte voor één auto, maar de garage leent zich uiteraard ook uitstekend als opslagruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap.

PLATTEGROND



Begane Grond



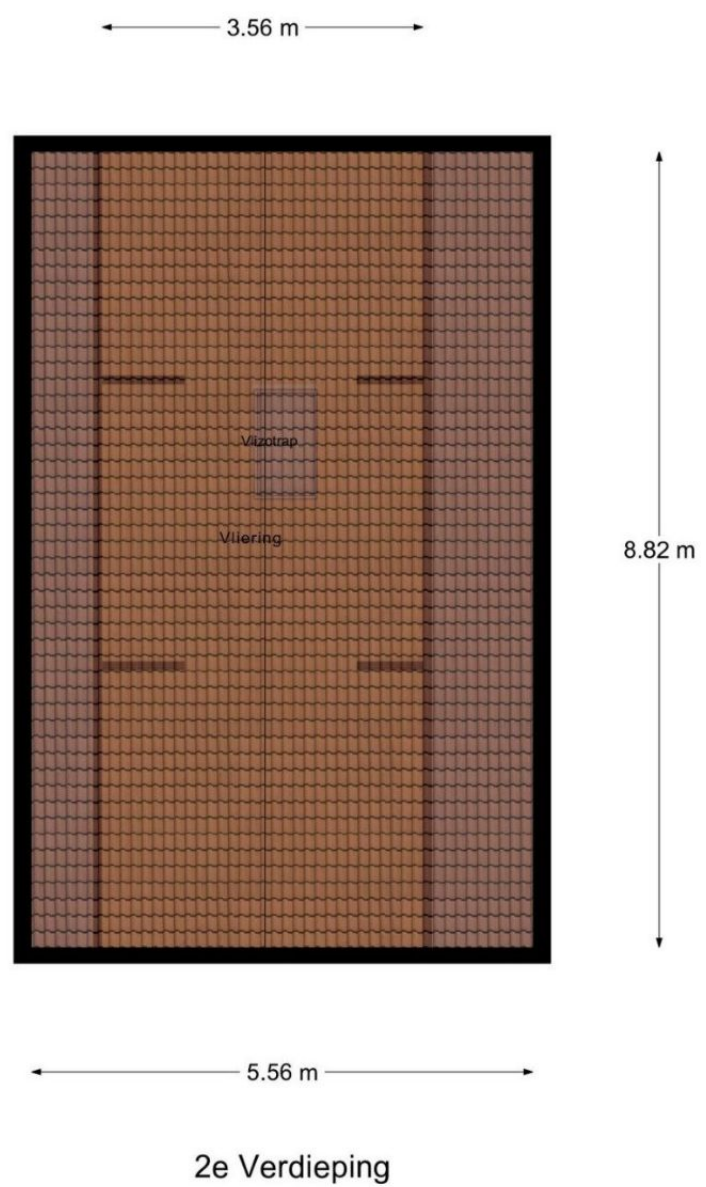
PLATTEGROND



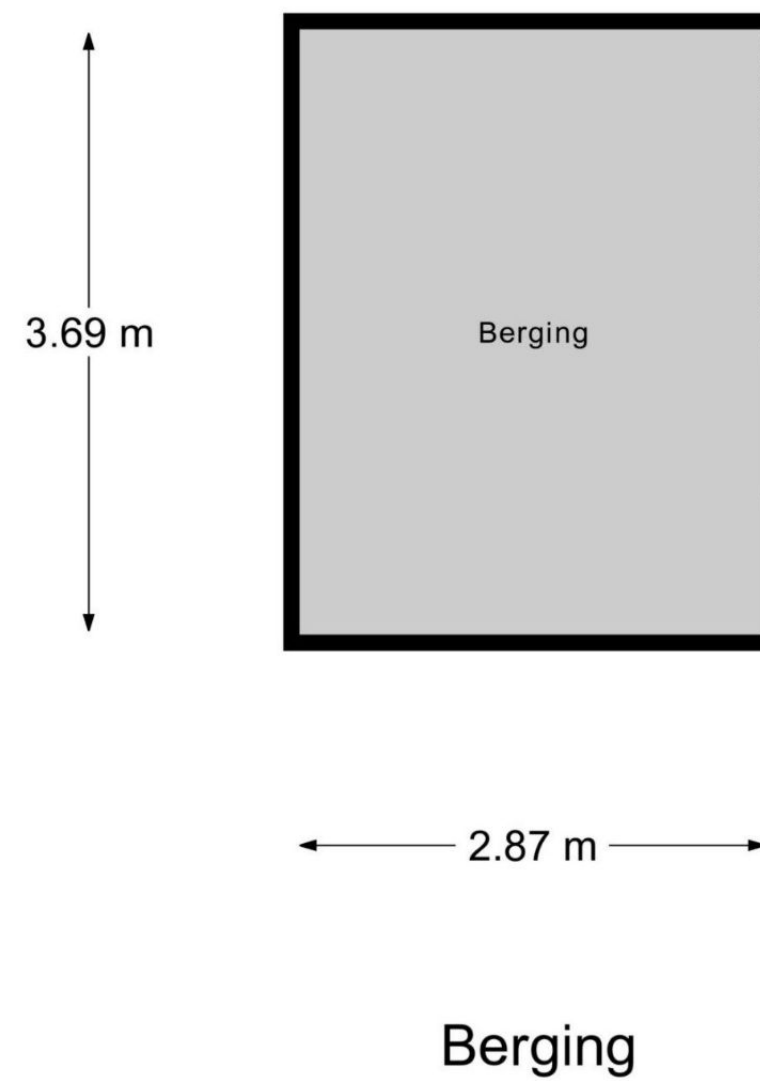
1e Verdieping



PLATTEGROND



PLATTEGROND

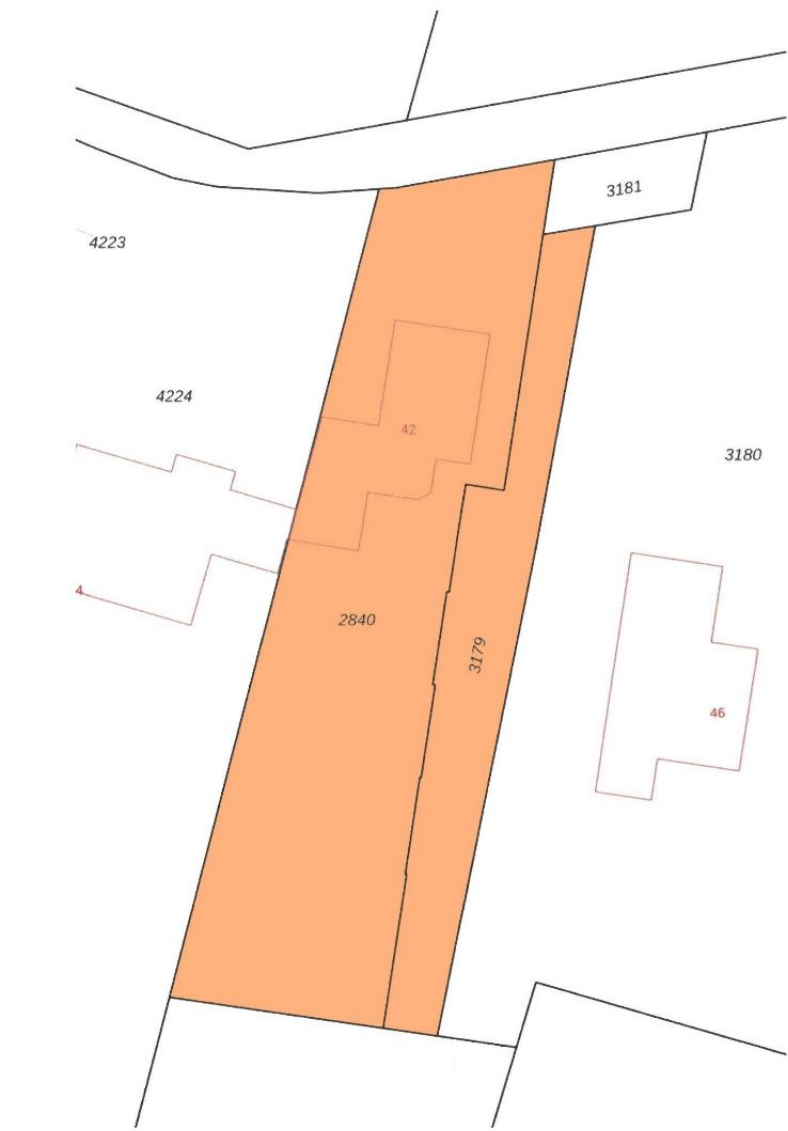


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

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 hypotheken 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 plaats-gevonden 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,

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.

- 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 clause 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-watervcontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
 10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause 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 Reeuwijk

Sectie C

Perceelnr. 2840 & 3179

Huisnr. 42

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

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@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

