



VRAAGPRIJS € 1.375.000 K.K.

Zuidzijdseweg 146
Polsbroek



MEESTERS
MAKELAARDIJ

De gezichten achter Meesters Makelaardij



Daniël van Mourik | Register
Taxateur en Makelaar

'Sinds 2021 chef-Meesters. Afspraak is afspraak en denkt in mogelijkheden. Houdt van afwisseling. Zijn werk is geslaagd als mensen na afloop hartstikke tevreden zijn.'



Elize Smit | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Spontaan en ontzettend ondernemend. Krijgt energie van nieuwe ideeën. Dé drijvende kracht van team Meesters.'



Lisanne Raaphorst | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Weet overzicht te creëren in hectische situaties. Organiseert alles tot in de puntjes voor verkopers en kopers.'



Stefanie de Beer | Commercieel
medewerkster binnendienst

'Een echte aanpakker, met structuur en oog voor detail, die iedereen verwelkomt die ons kantoor belt of binnenloopt.'

Wij zijn u graag van dienst!

Het succesvol verkopen van uw huis, doen we met het hele team Meesters. De makelaars zetten hun jarenlange ervaring en grote netwerk in om de woning op de juiste wijze onder de aandacht te brengen van woningzoekenden. Onze mensen op kantoor zorgen voor een sprekende woningpresentatie op internet, social media en in print. Ze plannen de bezichtigingen en staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, ook als het om andere zaken dan verkoop gaat.

Persoonlijke zoekopdracht

Met een persoonlijke zoekopdracht ontvangt u automatisch e-mail met het nieuwste woningaanbod, dat aansluit bij uw wensen. Stel vrijblijvend een zoekopdracht in en samen vinden we uw droomwoning!

Gratis waardebepaling

Bent u benieuwd naar de waarde van uw woning omdat u bijvoorbeeld twijfelt tussen verhuizen of verbouwen? Wij vertellen het u graag in een vrijblijvend gesprek.



Onafhankelijk experts

Wanneer u een huis koopt of verkoopt, krijgt u veel stof tot nadenken. Wat zijn uw financiële mogelijkheden? Wat is de bouwkundige status van een woning? Welk energielabel hangt er aan uw woning? Allemaal zaken waarvoor wij u kunnen doorverwijzen naar kundige en onafhankelijke experts.



Kenmerken

Woonoppervlakte	192 m ² (incl. gastenverblijf)
Inhoud	797 m ³
Perceeloppervlakte	1382 m ²
Bouwjaar	2017/2018
Aantal kamers	4 (excl. gastenverblijf)
Aantal slaapkamers	3 (excl. gastenverblijf)
Energielabel	A++++



Zuidzijdseweg 146 - Polsbroek

Bijzonder vrij wonen waar ruimte en natuur samenkomen.

Vrij wonen, omringd door groen en met een weids uitzicht over de polder. Op een prachtig perceel van maar liefst 1.382 m² staat deze onder architectuur gebouwde VRIJSTAANDE SCHUURWONING met een volledig zelfstandige extra woonruimte, momenteel in gebruik als GASTENVERBLIJF. Een woning die direct indruk maakt door haar eigentijdse uitstraling, royale leefruimtes, hoge afwerkingsniveau en uitzonderlijke aandacht voor duurzaamheid.

De woning is in 2017/2018 duurzaam gebouwd en beschikt over energielabel A++++. Dankzij onder meer optimale isolatie, HR++ glas, maar liefst 63 zonnepanelen en een efficiënte warmtepomp is comfortabel wonen hier uitstekend gecombineerd met een laag energieverbruik en toekomstbestendigheid. Zowel de woning als het gastenverblijf zijn bovendien voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling, wat het hele jaar door bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

Binnen staat licht en ruimte centraal. De ROYALE LIVING heeft grote raampartijen die het landschap als het ware naar binnen halen en een prachtig vrij uitzicht bieden over de fraai aangelegde tuin en de uitgestrekte polder. De aangrenzende LEEFKEUKEN met kook- en spoeleiland vormt het hart van de woning: een stijlvolle en uitnodigende plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.



Ook de indeling biedt volop mogelijkheden. De woning is LEVENSLLOOPBESTENDIG uitgevoerd, met zowel op de begane grond als op de verdieping slaapkamer(s) en luxe badkamers. Daarnaast is er een gedeeltelijke kelder en een praktische bijkeuken met achterom.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en volop privacy. Het overdekte terras direct aan de woning vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en maakt het mogelijk om van het vroege voorjaar tot ver in het najaar van het buitenleven en de groene omgeving te genieten.

Een unieke combinatie van architectuur, duurzaamheid en vrijheid, op een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Eenmaal hier begrijpt u waarom deze bijzondere woning de naam 'Blue Roof' draagt.



Indeling woning

Begane grond/kelder:

Bij binnenkomst in de lichte woonkamer valt direct de overvloed aan natuurlijk licht op, dat via grote ramen naar binnen stroomt. De moderne uitstraling en het hoge plafond creëren een ruimtelijk gevoel, terwijl de houten spanten een vleugje karakter toevoegen. Via de grote glazen schuifpui stapt u zo het terras op, waar binnen-buiten leven een nieuwe dimensie krijgt. De open keuken is een lust voor het oog, met een groot kook- en spoeliland die de ruimte een unieke charme geven. De maatwerk keuken beschikt over veel praktische kastruimte en is compleet uitgerust met Siemens apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, koel-/vriescombinatie, combi-/stoomoven, koffiemachine, warmhoudlade, wijnkast en een Quooker kraan. De kelderruimte van circa 18 m² en de praktische bijkeuken met de wasmachineaansluiting en een achterom maken het plaatje compleet.

Vanuit de hal is tevens de slaapkamer aan de achterzijde van de woning bereikbaar. Deze slaapkamer beschikt

over veel vaste maatwerk kastruimte en een badkamer en suite, ingericht met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele waskom en voor de liefhebbers een heerlijke Finse sauna.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar via de trap in de woonkamer en biedt toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning. Daarnaast is er een praktische vaste bergkast aanwezig. De tweede badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele waskom en een tweede toilet.

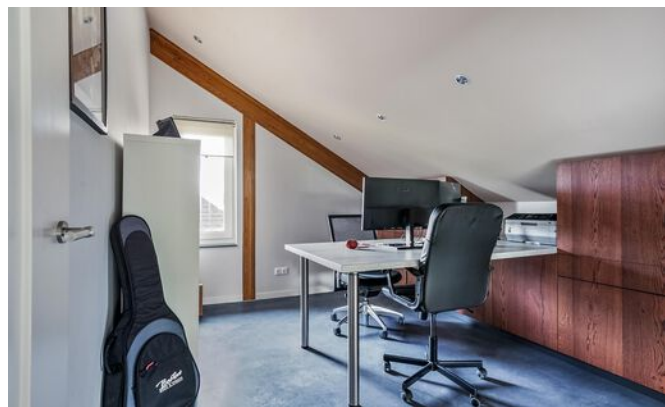
Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.







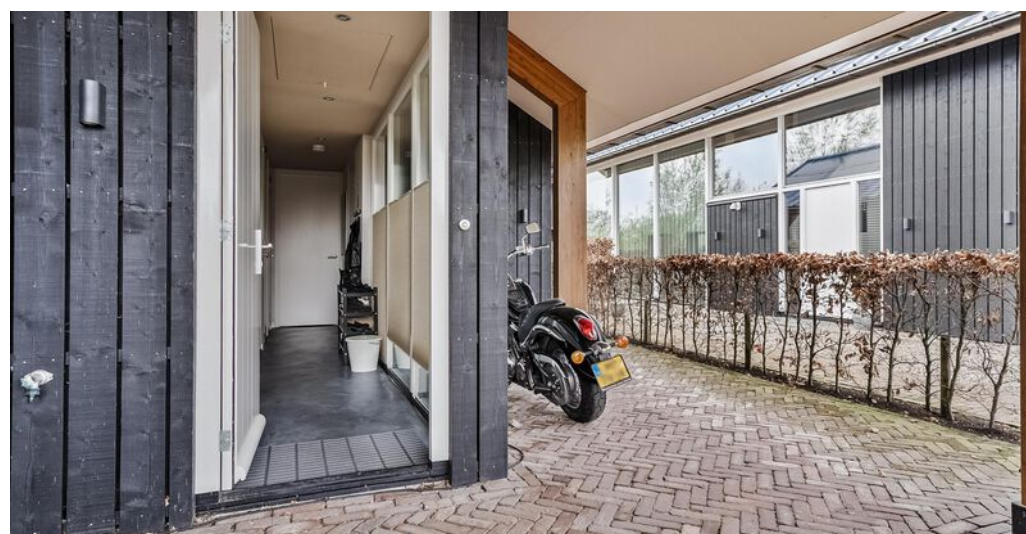
Levensloop-
bestendig wonen
met een
slaapkamer en een
badkamer + sauna
en suite!



Bijgebouw/gastenverblijf

Het separate gastenverblijf is volledig zelfvoorzienend en ideaal voor gasten, opgroeiende kinderen, mantelzorg of als extra ruimte. Het zitgedeelte beschikt over dubbele openslaande deuren en biedt een prachtig uitzicht op de tuin. Het keukenblok is voorzien van de benodigde Siemens apparatuur om comfortabel te kunnen verblijven. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel, terwijl het toilet zich separaat bevindt. Er zijn drie kamers aanwezig met één sfeervol vertrek op de vide. Vanuit de hal is een praktische bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.



Bijzonderheden

- Veelzijdig gastenverblijf voorzien van keukenblok, badkamer en drie kamers, ideaal voor gasten, kinderen in de groei, mantelzorg of andere woonwensen
- De overkapping van het bijgebouw is ideaal geschikt voor opslag of parkeergelegenheid
- Perceel van ca. 1.382 m² met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Elektrische schuifpoort waarmee het terrein volledig kan worden afgesloten
- Duurzaam gebouwd met energielabel A++++ met o.a. een warmtepomp, zonnepanelen, boiler, vloerverwarming- en koeling
- Slimme technologie zoals Domotica, alarminstallatie, camerabewaking, elektrisch bedienbaar slot, screens, Co2 gestuurde mechanische ventilatie, etc.
- Levensloopbestendige woning vanwege de slaapkamer en badkamer op de begane grond

- Gelegen in het landelijke Polsbroek(erdam) met Lopik en Oudewater op 5 minuten autoafstand. De grotere plaatsen als IJsselstein en Woerden alsmede de A2 en de A12 zijn snel te bereiken.

- Oplevering: in overleg



Tuin & woonomgeving

Tuin:

Rondom de woning ligt een schitterend aangelegde tuin die perfect aansluit bij de landelijke omgeving. De tuin is fraai ontworpen met meerdere terrassen, sierlijke beplanting en een mooie waterpartij, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van rust en privacy. Aan de voorzijde van het perceel is een elektrische schuifpoort met intercom, wat zorgt voor optimale veiligheid en comfort. Ruime parkeergelegenheid op verhard terrein of onder de overkapping van het bijgebouw.

Woonomgeving

Gelegen in het buitengebied van Lopik, omgeven door groen en waterpartijen, biedt deze woning een unieke kans om te wonen midden in de natuur. De strategische ligging van het huis zorgt voor een harmonieuze integratie met de omgeving, terwijl u toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt. De nabijheid van de uitgestrekte polder maakt het een perfecte plek voor natuurliefhebbers en rustzoekers.

De woning ligt op de rand van Polsbroekerdam (gemeente Lopik), centraal tussen Oudewater, Benschop en Schoonhoven.





Ongeven door
groen en
waterpartijen,
woon je hier te
midden van de
natuur!



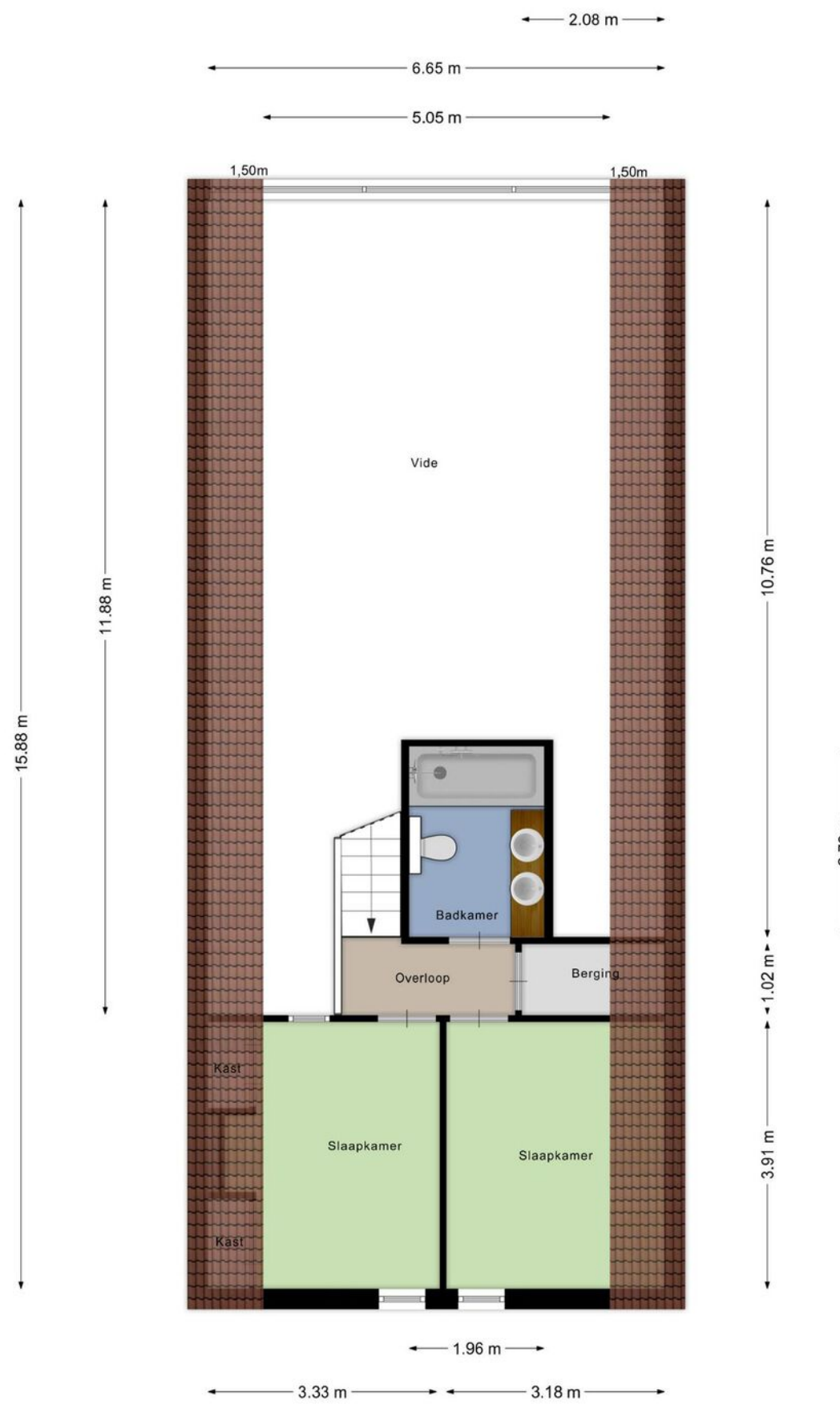
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



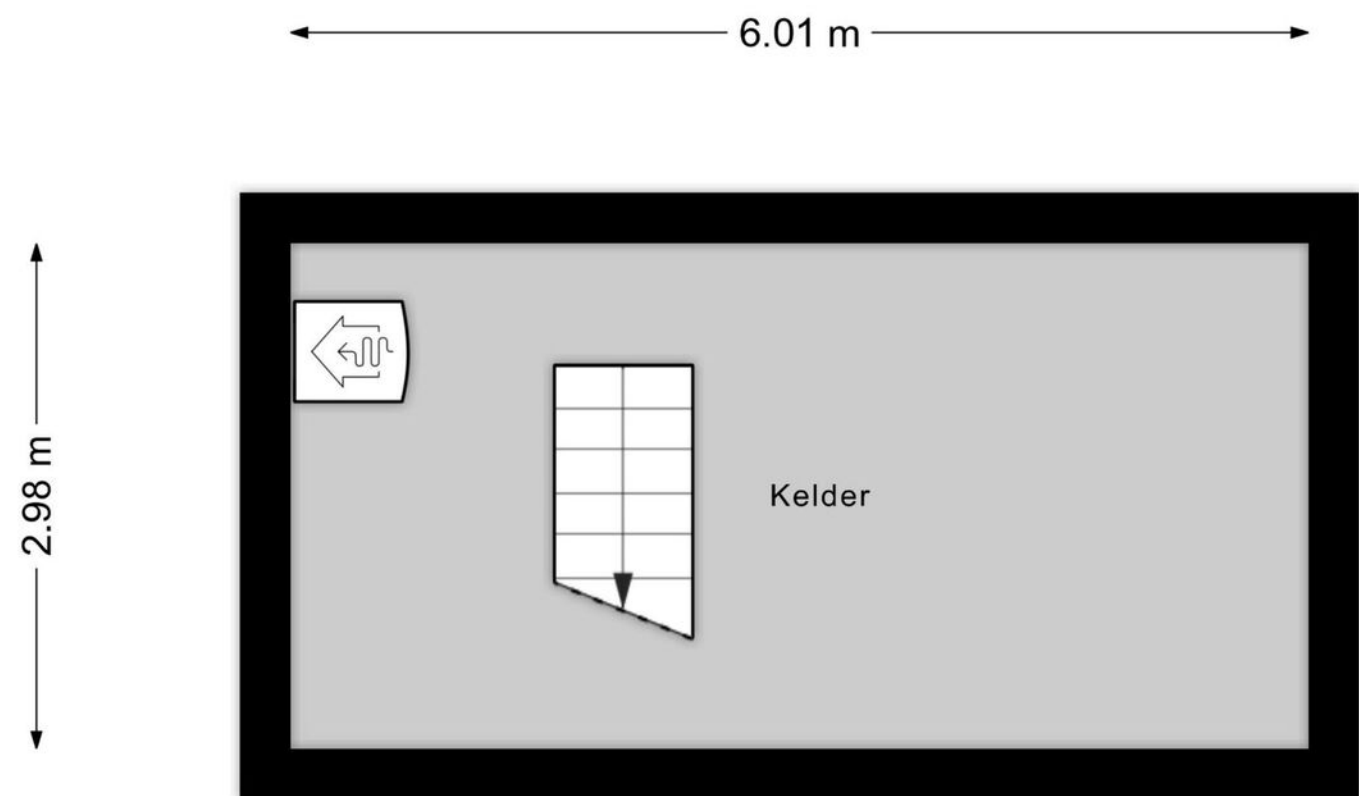
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- wijnkast	X		
- combi stoomoven/magnetron	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Over Meesters Makelaardij



Oudewater

Meesters hoort bij Oudewater en Oudewater hoort bij Meesters. Onze wortels zijn al meer dan zeventig jaar stevig verankerd in het centrum van Oudewater. Wij voelen ons thuis in de stad en kennen de inwoners, de wijken en de huizen.

In 3 snelle stappen naar uw keuring

- 1 Scan de QR-code met de camera van uw telefoon
- 2 Vraag uw bouwkundige keuring direct online aan
- 3 De inspecteur voert de keuring uit

U ontvangt uw bouwkundig rapport

Klantenvertellen.nl
meer dan 5000 reviews

9

Bouwkundige keuring?

Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke, visuele keuring van een bestaande woning. Door deze keuring krijgt u op hoofdlijnen een beeld van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen.

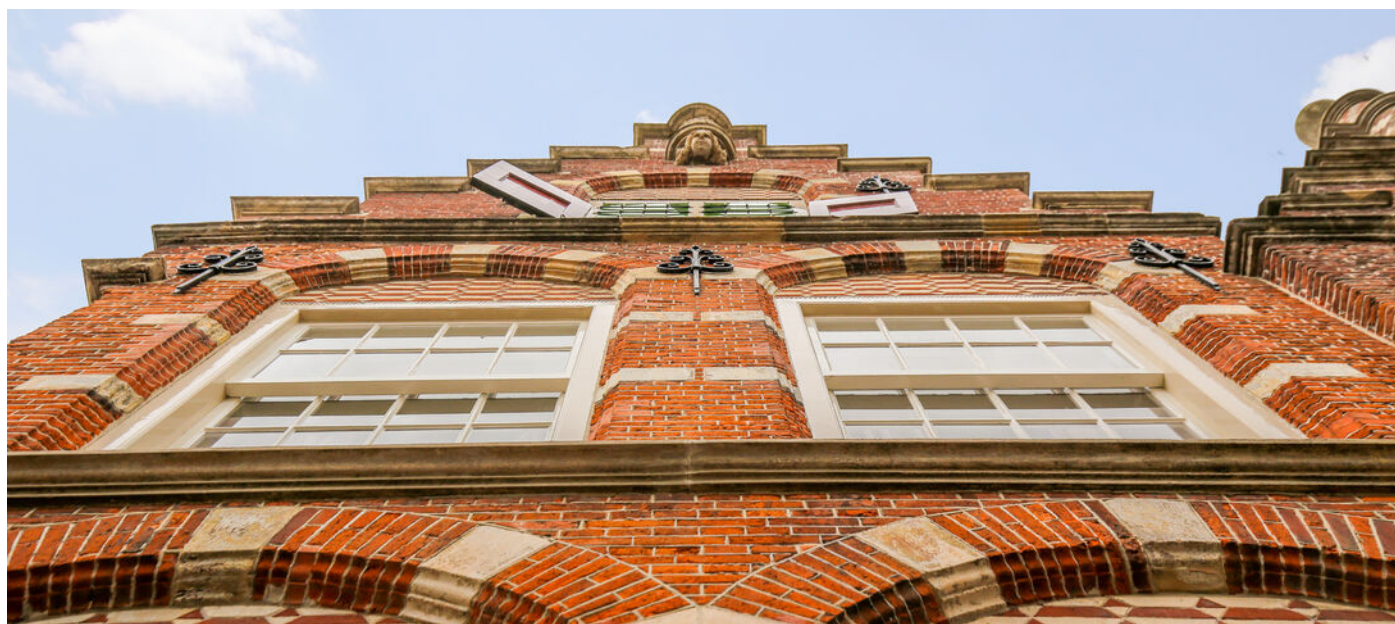
Ook actief in de omgeving

En ook buiten Oudewater weten mensen ons steeds beter te vinden. Van Lopik tot Gouda en Woerden hebben wij een uitgebreid netwerk en weten we kopers, verkopers, huurders en verhuurders aan elkaar te verbinden, met een succesvolle transactie, en nog belangrijker, veel woonplezier als gevolg!

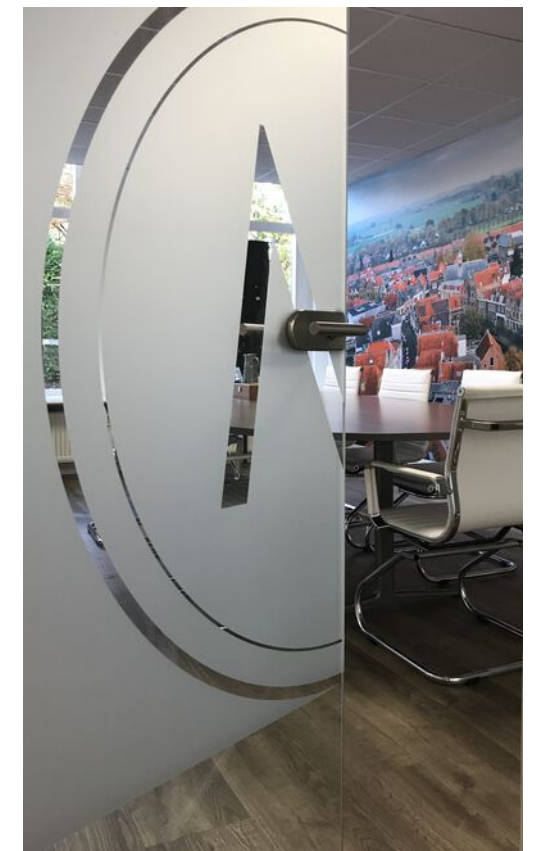


"Goed geadviseerd en zeer vriendelijk geholpen. Snelle en goed georganiseerde verkoop. Een aanrader."

Volg ons ook op Facebook en Instagram om altijd als eerste geïnformeerd te zijn!



Meesters Makelaardij... Ook uw makelaar in het hogere segment!



Welkom!

U bent bij ons aan het juiste adres voor de **verkoop, aankoop, taxaties en verhuur** van uw (bedrijfs) onroerend goed.

Bent u benieuwd wat onze meerwaarde is? Wij lichten het u graag toe in een vrijblijvend gesprek.



#FACEBOOK



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als

een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de 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.

Toelichtingsclausule BBMI:

De woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Interesse in deze woning?

Wij vertellen u er graag meer over.



MEESTERS
MAKELAARDIJ

Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater | Tel. 0348 - 56 56 56 | info@meesters.nl | www.meesters.nl