



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Van Teylingenweg 204 en 204a, Kamerik

De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, 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 & Witzier.

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 & Witzier



Karakteristieke woonboerderij "Oudendam"

Vrijstaand wonen in het buitengebied met dubbele bewoning of combinatie van wonen en werken mogelijk!

Deze locatie biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en flexibiliteit.

Twee woningen op één royaal perceel, ca. 910 m² bijge bouwen met volop mogelijkheden voor mantelzorg, dubbele bewoning of een bedrijf aan huis – en dat alles op een prachtige landelijke locatie.

Mogelijkheden om een derde woning te creëren. Ruimte voor Ruimte of in de huisstal.





Kamerik
Woonplaats



221,5
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



1860
Bouwjaar



37.436 m²
Perceeloppervlakte

Situering

De woonboerderij is landelijk gelegen in het buitengebied van Kamerik, een charmant dorp in het Groene Hart.

Hier woon je te midden van weilanden, sloten en vergezichten, met volop rust en ruimte om je heen.

Toch zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij: het dorpscentrum van Kamerik ligt op korte fietsafstand. Kamerik biedt onder meer een basisschool, supermarkt en sportvoorzieningen. Ook Woerden, met zijn NS-station, winkels en horeca, is snel bereikbaar.

De Nieuwkoopse Plassen liggen op ca. 10 km – een beschermd natuurgebied waar u volop kunt genieten van rust, vogels, vaartochten en fiets-/wandelroutes. De Nieuwkoopse Plassen zijn vanaf de Teylingenweg met de boot te bereiken. Op korte afstand van de woonboerderij stroomt het riviertje de Geer.

De centrale ligging in het land zorgt bovendien voor een goede verbinding met steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam en het ligt op ca. 30 autominuten van Schiphol.



—> Bestaande inrit
- - -> Nieuw aan te leggen dam

Kavel 1

Woonboerderij huisnummer 204 met achterhuis, 3 schuren, overkapping, kippenhok/berging, mestbak, erfverharding en perceeltje grasland.

Oppervlakte grond ca. 2.200 m²

Prijsindicatie kavel 1: € 985.000,-

Kavel 2

Zomerhuis huisnummer 204 a met achterhuis en hooiberg.

Oppervlakte grond ca 450 m².

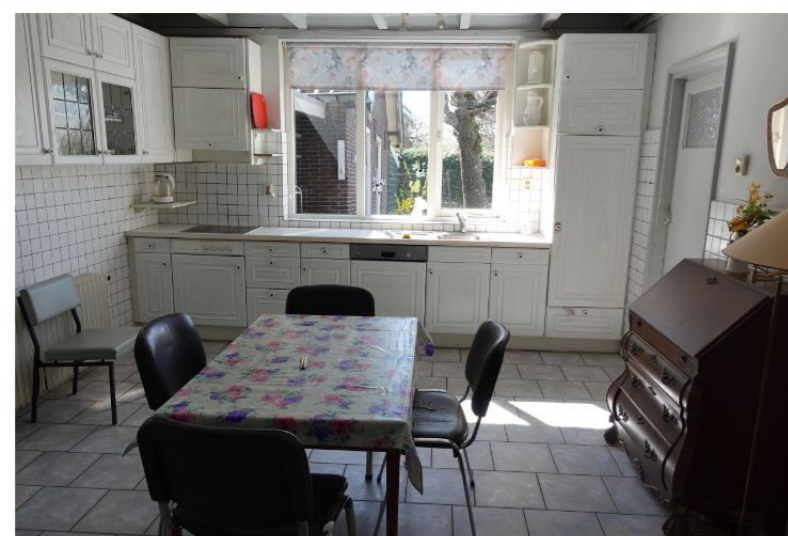
Prijsindicatie kavel 2: € 435.000,-

Kavel 3

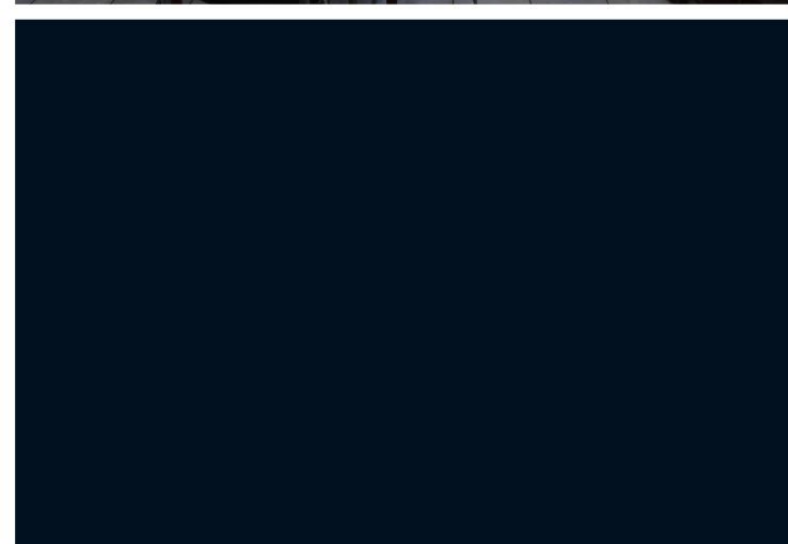
2 percelen grasland gelegen naast kavel 1 en 2. Oppervlakte ca 3.47.86 ha.

Prijsindicatie € 240.000,-





Kavel 1
Van Teylingenweg 204





Woonhuis (1), van Teylingenweg 204:

Bouwjaar 1860 (BAG)

Afmeting: ca. 9.30 x 11 meter = ca. 102 m²

Woonoppervlak ca. 160 m²

Inhoud: ca. 600 m³ uit te breiden tot ca. 1275 m³.

Energie label G

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal met gasmeter, woonkamer, slaapkamer met wastafel, ruime woonkeuken, badkamer met douche, wastafel, ligbad en wasmachineaansluiting, gang met toilet en toegang naar de 1e verdieping en het oude voormalige melklokaal. Via melklokaal toegang tot het achterhuis.

Verdieping: Overloop en twee ruime slaapkamers.





Gebouwen kavel 1

Stal achter de woning + berging (2)

Afmeting incl. berging: ca. 9.31 x 21.47 meter = ca. 200 m²

Ruime Schuur (3)

Links naast de boerderij, bestaande uit vier compartimenten. Autoschuur, fietsenberging, opslag en voormalige werkplaats met takel voor spullen en zgn smeerput.

Afmeting voorste deel: ca 7 x 14 meter = ca. 98 m²

Afmeting achterste deel : ca. 7,5 x 7,5 meter = ca. 56.25 m²

Afmeting inrijdeur: 3.20 m. breed x 3.45 m. hoog.

Witte ruime schuur (4)

Voormalige kalveren- en varkensschuur.

Afmeting: ca. 18 x 7 meter = ca. 126 m²

Afmeting inrijdeur: 2.45 m. breed x 2.60 m. hoog.

Kleine berging/kippenhok (5)

Afmeting: ca. 4.30 x 2.40 meter = ca. 10 m²



Voormalige varkensschuur (7) met een ruime overkapping (6)

Afmeting: ca. 14 x 20 meter = ca. 280 m². Berging/schuur

Afmeting: ca. 7 x 20 meter = ca. 140 m². Overkapping

Mestbak (8):

Afmeting: 10 x 7 meter met een opstaande rand van 60 cm.





Kavel 2
Van Teylingenweg 204a



Kleine cultuurhistorische boerderij met achterhuis en hooiberg



Zomerhuis huisnummer 204 a met achterhuis en hooiberg.
Oppervlakte grond ca. 450m².

Woonhuis (9),
Bouwjaar 1860 (BAG)
Afmeting: ca. 2.74 / 5.33 x 6.5 / 4.27 meter = ca. 46 m²
Woonoppervlak: ca. 60 m²
Inhoud: ca. 180 m³ uit te breiden tot ca. 380 m³.
Energie label G

Indeling:
Begane grond: entree met badkamer met bad, douche, toilet en wastafel, woonkamer, keuken en slaapkamer.

Verdieping: Slaapkamer met dakraam en diverse opbergmogelijkheden.

Achterhuis (10)
Afmeting ca. 7 x 10 meter met houten aanbouw 3.50 x 3.20 meter

Voormalige hooiberg (11)
Afmeting: ca. 7 x 9 meter





Kavel 3

2 percelen grasland gelegen naast kavel 1 en 2. Oppervlakte ca 3.47.86 ha.

Bereikbaar via kavel 1 tenzij je een nieuwe verbinding aanlegt naar de openbare weg.

Bestemming

Kavel 1 en 2 hebben bestemming wonen.

Waarvan Van Teylingenweg 204A betreft een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw met de aanduiding wt (wonen toegestaan).

Voorwaarde uit het bestemmingsplan is dat het gebruik als wooneenheid is toegestaan in het bestaande gebouw;

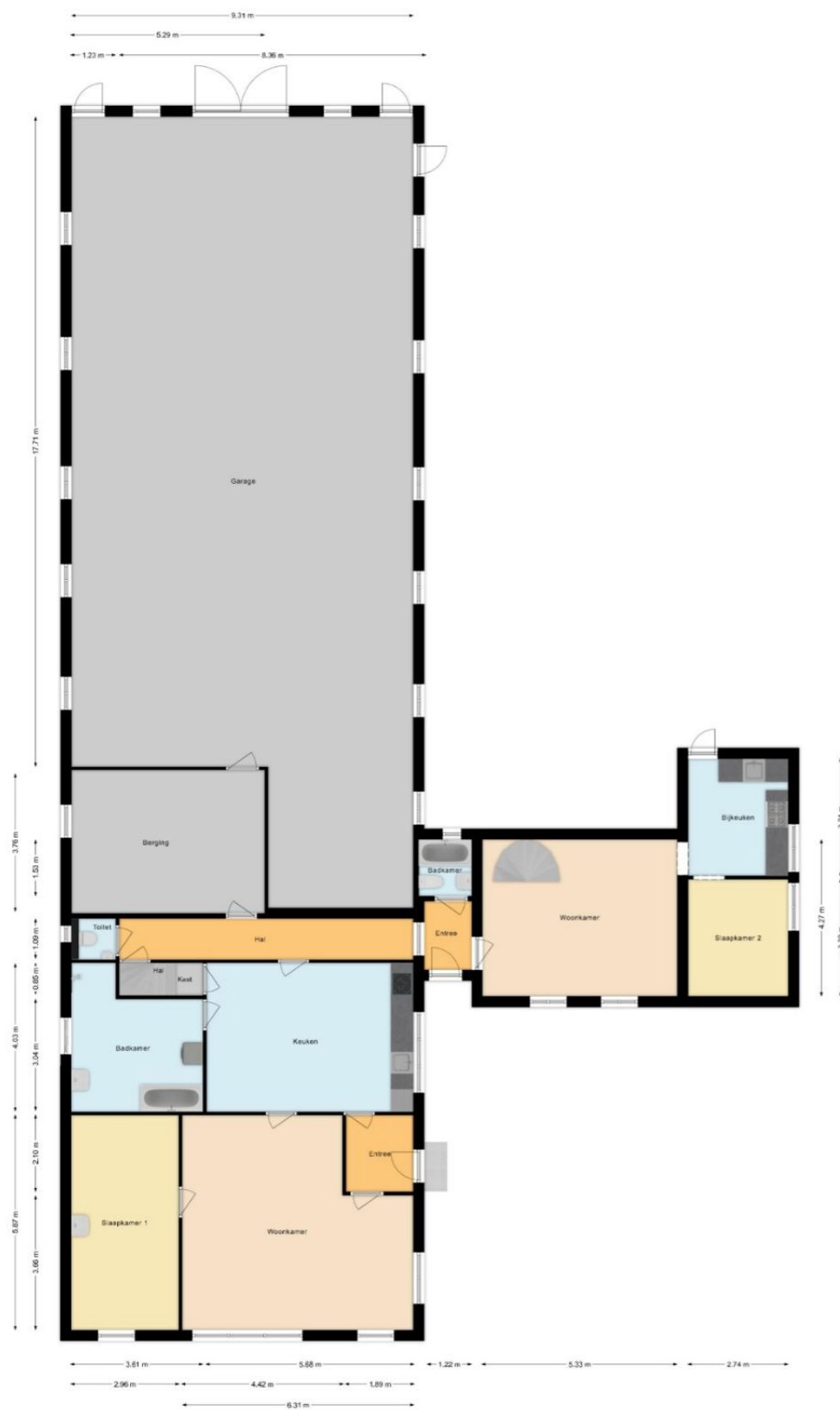
Bestaande wordt gedefinieerd als .., zoals die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of waarvoor op dat tijdstip een onherroepelijke bouwvergunning is verleend. Het gebouw moet dus in dezelfde staat worden gehouden en kan dus niet worden vergroot etc.

Beide gebouwen zijn gesitueerd binnen de bestemming wonen en mogen dus als zodanig worden gebruikt.

Kavel 3: Agrarisch bestemming



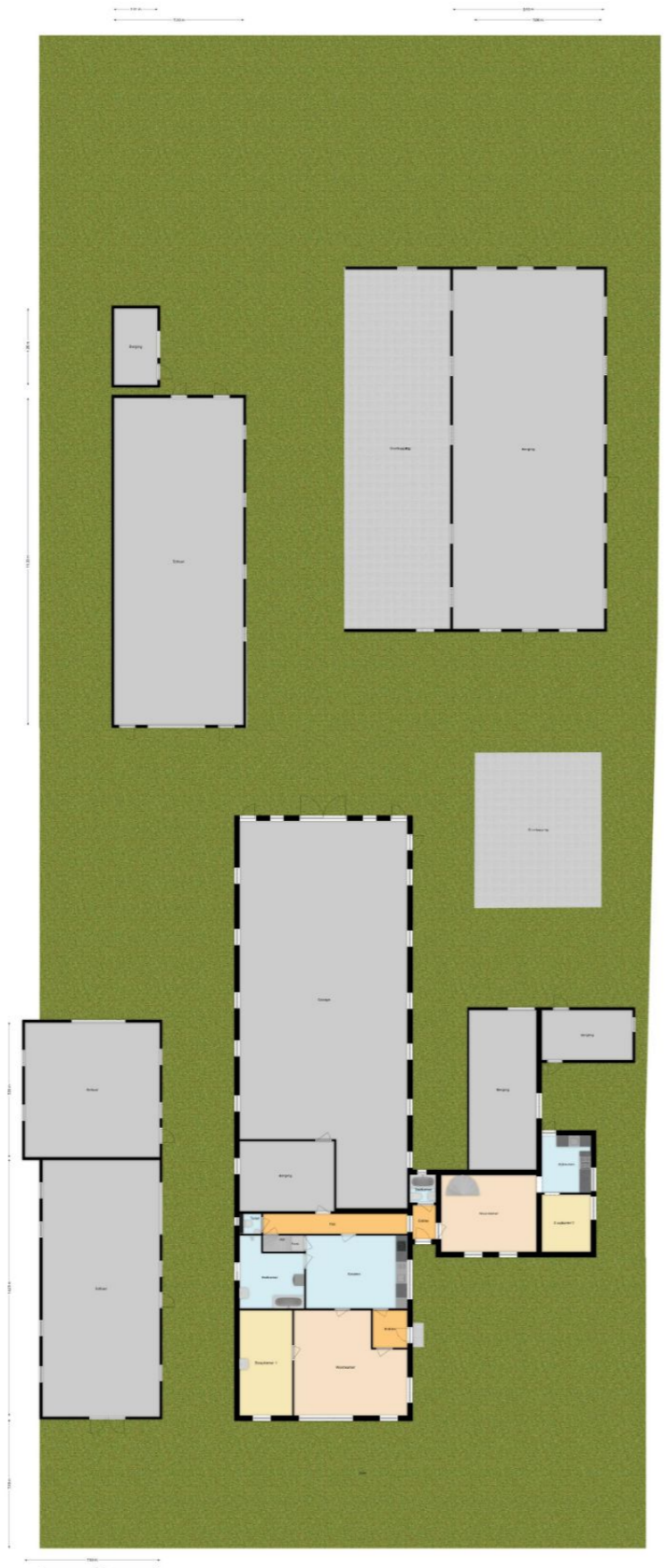
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



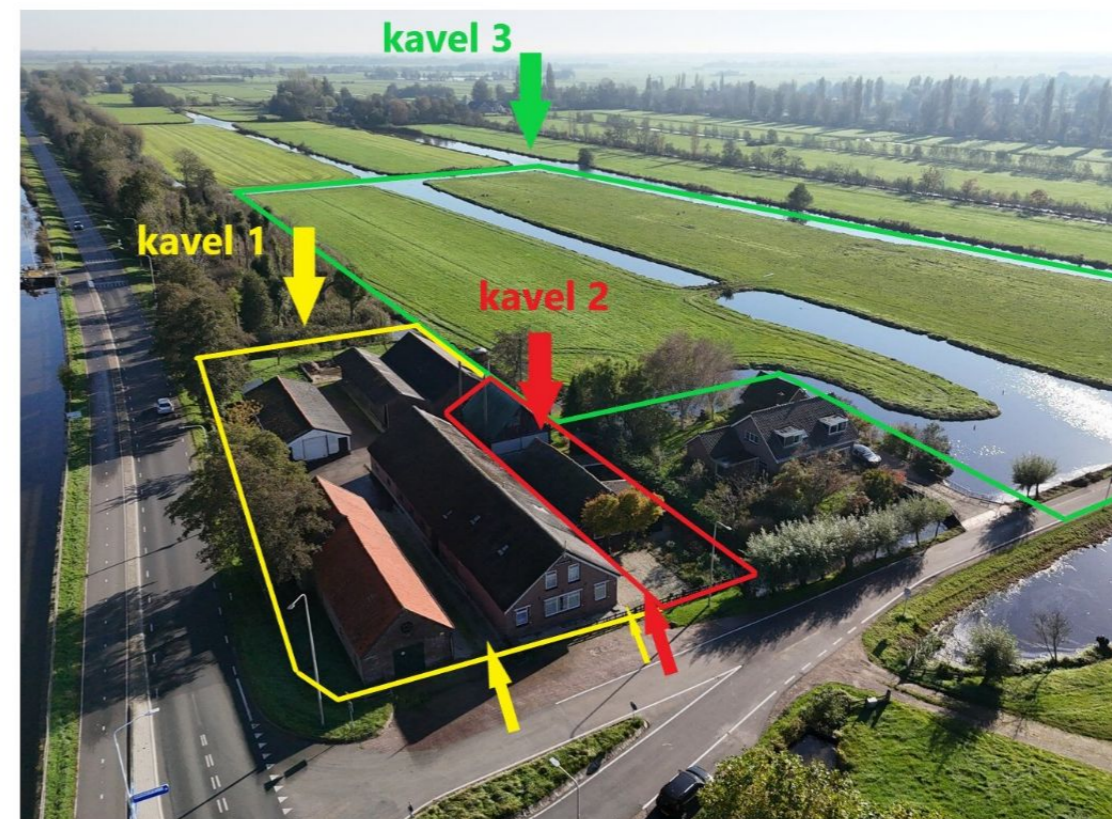
Plattegrond erfperceel



Nummering gebouwen



Kavelverdeling



KAVEL 1 / nr. 204



KAVEL 2 / nr. 204 a



Nutsvoorzieningen

Percelen kavel 1 en kavel 2 hebben een gemeentelijke riolering aansluiting.

Beide percelen zijn voorzien van een gasaansluiting waarbij de meters zitten op kavel 1. Kavel 1 geeft kavel 2 de gelegenheid de meter met regelmaat af te lezen.

De stroomvoorziening hebben beide percelen gescheiden. De meters zitten echter op kavel 2. Kavel 2 geeft kavel 1 de gelegenheid de meter met regelmaat af te lezen en eventuele storingen te verhelpen.

Het hoofdgebouw beschikt over glasvezel.

Aandachtspunten:

- Kavel 3 wordt ontsloten via kavel 1 of als alternatieve ontsluiting met een nieuw te maken dam aan de openbare weg.
- Ingeval kavel 3 direct wordt ontsloten met de openbare weg door middel van een nieuw aan te leggen dam (nog geen toestemming voor aangevraagd) zal kavel 1 daar een financiële bijdrage in doen ter grootte van € 20.000,-.
- Indien er gesplitst verkocht wordt zijn de kosten van de kadastrale uitmeting voor rekening van de kopers.
- Indien kavel 1 en kavel 2 apart worden verkocht zal er een erfdiensbaarheid worden gevestigd voor het hebben van de vensters binnen de minimale afstand, het recht van inbalking, het recht van afwatering en overhangend riet dan wel dakgoten. De aanwezige leidingen die over en weer liggen worden geëerbiedigd. De watervoorziening voor kavel 1 en 2 zitten in kavel 2. Kavel 2 zal water leveren aan kavel 1, waarbij kavel 1 verplicht is een tussenmeter te plaatsen en de geldelijke bijdrage gelijk aan het waterbedrijf te vergoeden aan kavel 2.
- Bij splitsing van kavel 1 en kavel 2 zal kavel 1 het recht hebben tot 1 meter voorbij de voordeur, 2 meter vanuit de gevel van het hoofdgebouw te gebruiken voor het bereikbaar houden van de voordeur. Kavel 1 kan hier niet laden of lossen. Het is puur te voet om de voordeur te bereiken. Ingeval kavel 1 besluit de voordeur te laten vervallen en deze aan de andere zijde van het erf positioneren, vervalt van rechtswege dit recht van gebruik (erfdienstbaarheid).
- Bewoning kavel 1 is gedateerd. Bewoning kavel 2 is primitief.
- Grondoppervlakte verschil na kadastrale uitmeting kavel 3 wordt verrekend. Kavel 1 en 2 niet.

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

- 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!**
- 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.
- Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw nawegegevens 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. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
- 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.
- 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 financieringsvoorbepaald 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 financieringsvoorbepaald kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening. 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'.
- 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 grondwaterverontreiniging 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'.
- 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'.
- Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale kaart (noordgericht): Huisnr. 204 en 204 a

Kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ²
Kamerik	L	3	585
Kamerik	L	5	131
Kamerik	L	636	994
Kamerik	L	880	<u>35.726</u>
Totaal			37.436 m²

Bodem-grondwatergesteldheid:

Bij het bodemloket is geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Gezien het feit dat de eigenaar al overdrachtsbelasting heeft betaald valt het voordeel de verkoper toe.

Transactie:

Kan plaatsvinden bij voorkeur in zijn geheel maar in delen kan ook. U mag ook meerdere inschrijvingsformulieren per persoon indienen.

Oplevering:

Bij betaling van de koopsom zo spoedig mogelijk.

Advies - verantwoordelijkheid:

Voor een juist persoonlijk advies adviseren wij u een NVM makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.

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

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@koningwitzier.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Witzier, 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 & Witzier Makelaars 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 & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

