



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Schoterweg 1, Nieuwveen

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



Vrijstaande woning met achterhuis, grote bedrijfshal en ruim verhard erf

Deze woning met bedrijfsgebouwen biedt u tal van mogelijkheden. Zo kunt u hier fantastisch wonen en dat eventueel combineren met een aan huis gebonden beroep.

De totale grondoppervlakte van deze mooie kavel bedraagt maar liefst 3.725 m² en biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kortom: Dit object biedt u vrij en riant wonen en dat alles centraal gelegen in de Randstad nabij de prachtige natuurgebieden de Nieuwkoopse Plassen en De Groene Jonker.





Nieuwveen
Woonplaats



196 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



7
Aantal kamers



1981
Bouwjaar



3.725 m²
Perceeloppervlakte



Situering

De woning is gelegen tussen de plaatsen Nieuwveen, Nieuwkoop en Ter Aar welke vervolgens een goede verbinding vormen met Uithoorn, Leiden, Amstelveen en Amsterdam. Er is ook een busverbinding richting Alphen aan den Rijn en Uithoorn met een overstap naar Amsterdam.

Nieuwveen is een sfeervol dorp in de gemeente Nieuwkoop en biedt een breed scala aan voorzieningen.

In Nieuwveen bevinden zich diverse winkels, kinderopvang, scholen, sportvoorzieningen en een golfbaan.

Daarnaast is er op de grens van Ter Aar/Nieuwveen een buitenzwembad. Ook op het gebied van ontspanning en natuur heeft Nieuwveen veel te bieden.

De prachtige natuurgebieden de Nieuwkoopse Plassen en De Groene Jonker liggen vlakbij en bieden talloze mogelijkheden om te wandelen, fietsen of varen.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1981.

Gebouwd van steen met spouwmuur, hardhouten kozijnen, dubbel glas, geïsoleerd pannendak.

Begane grond vloer van beton, verdiepingvloer van beton, vlieringvloer van hout.

Een gedeelte van de woning bevindt zich in het achterhuis. Zijnde de entree, de woonkeuken en de bijkeuken.

De entree heeft een houten vloer, de woonkeuken en bijkeuken hebben een betonvloer.

Afmeting:

ca. 12 m x 7 m (Voorhuis)

ca. 4 m x 9 m/3 m x 5 m (Achterhuis)

De inhoud van de woning bedraagt ca. 580 m³ en de woonoppervlakte ca. 200 m².



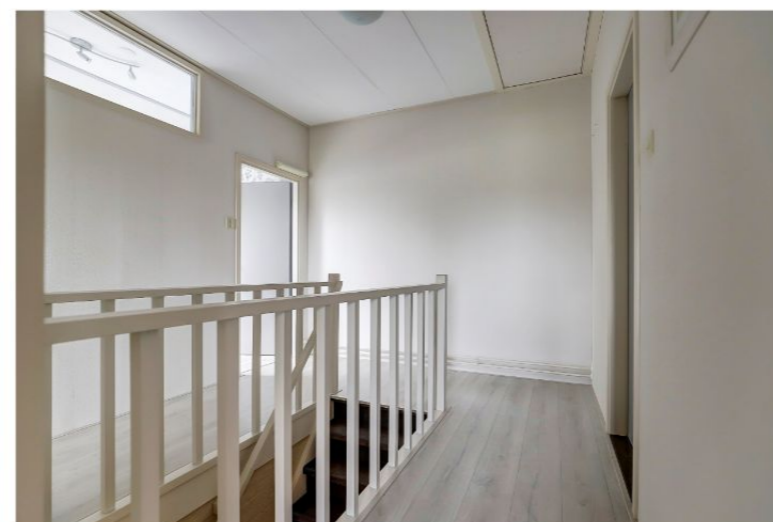


Indeling woning

Begane grond: Zijdeur met hal en entree, woonkeuken met uitgebreid keukenblok (bj. 2016), warmwatervoorziening middels geiser (brongas) en in de keuken wordt gekookt op brongas, PVC vloer, deur naar het buitenterras, bijkeuken met keukenblok, koelkast (2017) en aansluiting voor wasmachine en droger, toegang tot het achterhuis, de hal naar de voordeur met toegang tot kelder en de woonkamer, kantoor, meterkast en toilet (bj. 2016). Op de begane grond bevindt zich tevens de hoofdslaapkamer met wasgelegenheid.

Vanuit de woonkamer uitzicht op de rotonde en het voorgelegen akkerbouwland. In de woonkamer is een gaskachel (eigen bron) opgesteld (niet gecertificeerd).





Verdieping:

Geheel uitgevoerd met laminaatvloer. Ruime overloop, drie slaapkamers en een badkamer (bj. 2003) met ligbad, 2e toilet, wastafel en douche.

Vliering:

Bereikbaar middels een vliztrap. In gebruik als opslag. CV bouwjaar 2003 (propaangas).



Grote bedrijfshal (opp. 480 m²) op een ruim verhard erf



Bedrijfshal

Bouwjaar : 2005
Afmeting : 40 m x 12 m = 480 m²
Muurplaat hoogte : 4 m

Nokhoogte : 6.80 m.

Inrijdeur op de kopgevel van 3.30 m breed en 3.30 m hoog.

Inrijdeur aan de zijgevel ca. 3.30 m breed en 3.30 m hoog.

Loopdeur voor toegang bedrijfshal.

Gebouwd van gegalvaniseerde spanten, geïsoleerde damwand op stenen voet, dupanel geïsoleerd golfplaten dak en vlakke beton vloer.

15 meter lengte is voorzien van een houten tussenvloer met vaste trap.

Aparte werkkruimte, dubbel toilet en wastafel, verdeelkast voor de stroomvoorziening.

Verhard erf

Toegangsweg van betonplaten:
40 m x 10 m / 24 m x 6 m.

Rangeer/parkeerruimte aan de voorzijde van de loods: 21 m lang en 15 m breed.





Overige gebouwen

Achterhuis

Bouwjaar : ca. 1900. Afmeting : ca 20 m x 9 m = 180 m².

Gebouwd van steens muur, gedeeltelijk beton en gedeeltelijke tegelvloer. Voorzien van een houten zolder. Niet geheel begaanbaar.

De muren vertonen enige scheurvorming welke al 20 jaar op deze wijze zijn zoals ze nu zijn. Voorzien van een rieten kap.

Verwerkingsruimte (berging)

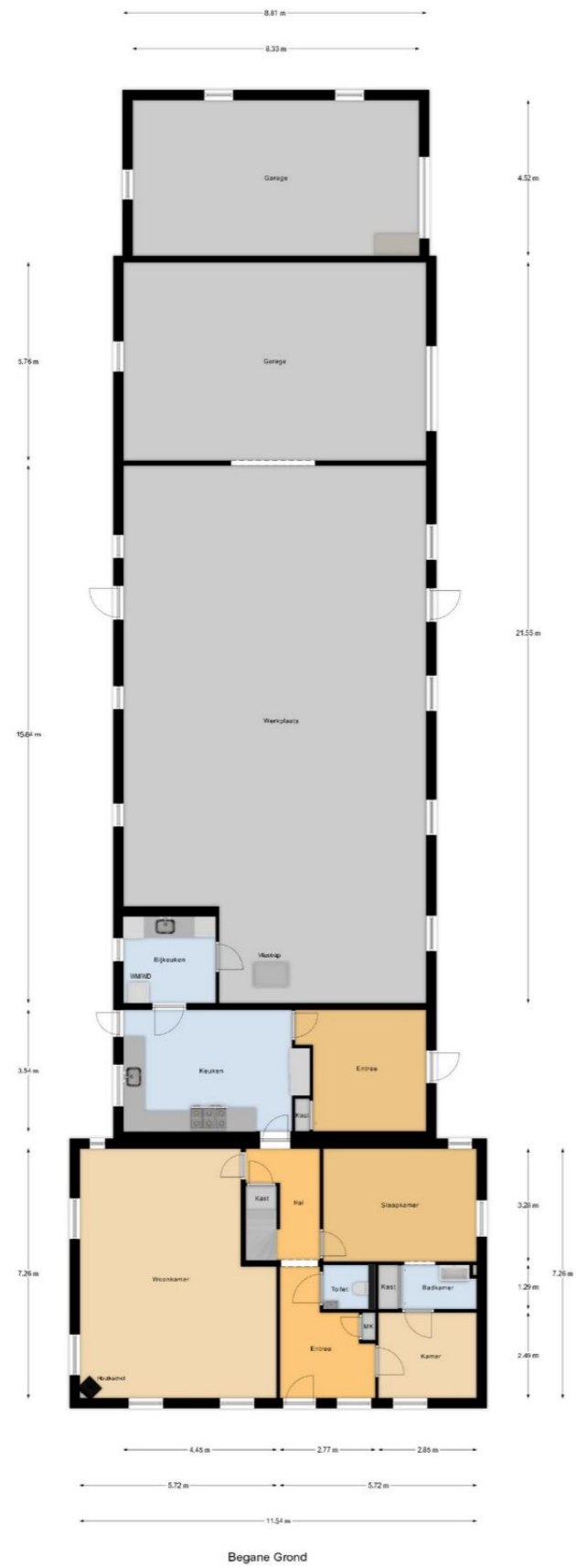
Afmeting: 16 m x 4.5 m = 72 m². Gebouwd van halfsteens muur, golfplaten dak (in 2016 vernieuwd), zwakke betonvloer.

Schuur: Afmeting: 8.5 m x 4.5 m = 38.25 m². Gebouwd van steen, dupanel geïsoleerd golfplaten dak. Voorzien van water en stroom. Dubbel deur: ca. 2.30 m breed en ca. 2.10 m hoog.

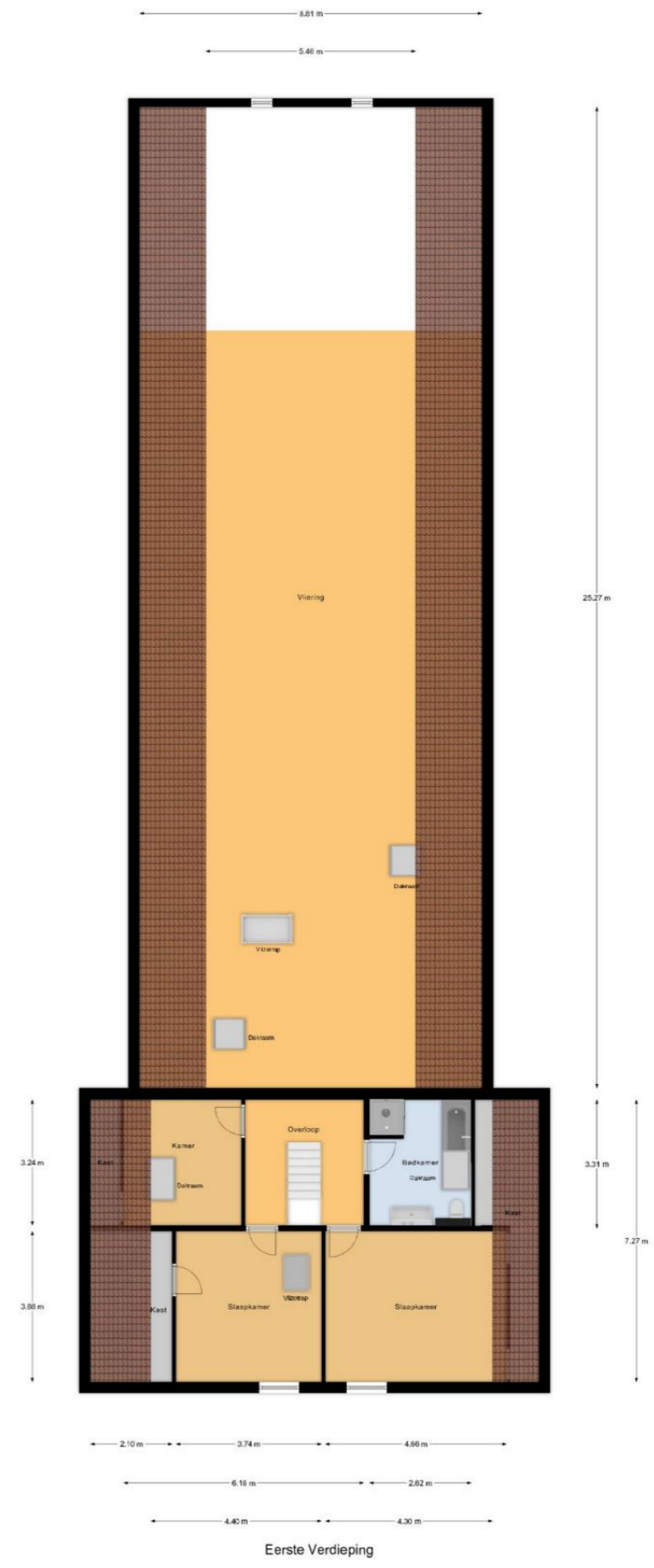
Afdak: Afmeting: 11 m x 5 m = 55 m². Gebouwd van damwandprofiel, buitenwand, achterzijde houten binnenwand. Zinkplaten dak, geen verharde vloer.

Veranda: Afmeting: 3 m x 3 m = 9 m².

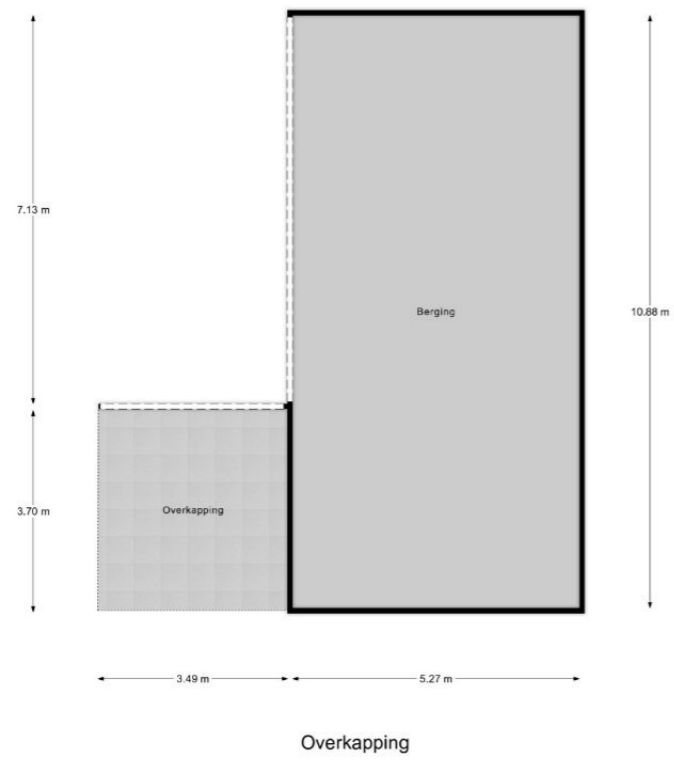
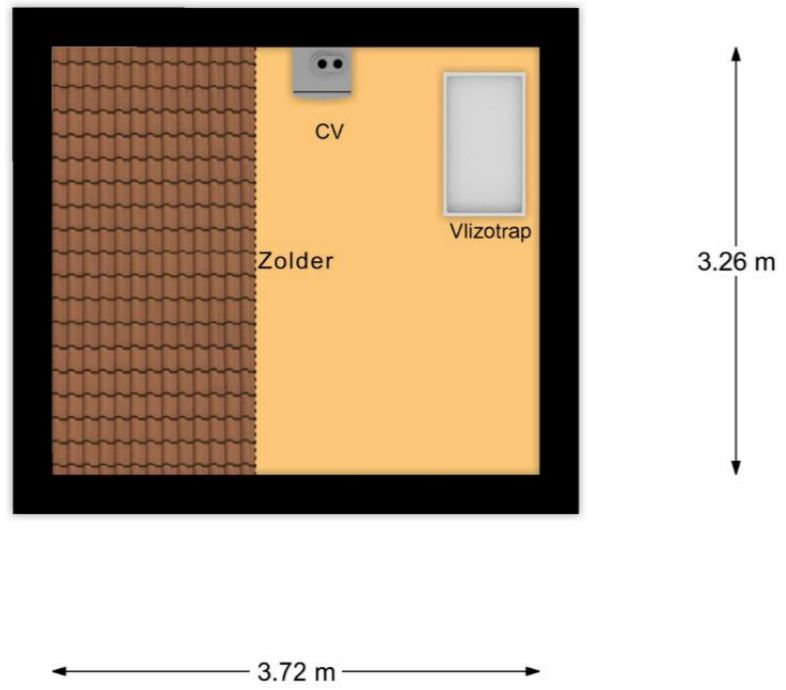
Plattegrond



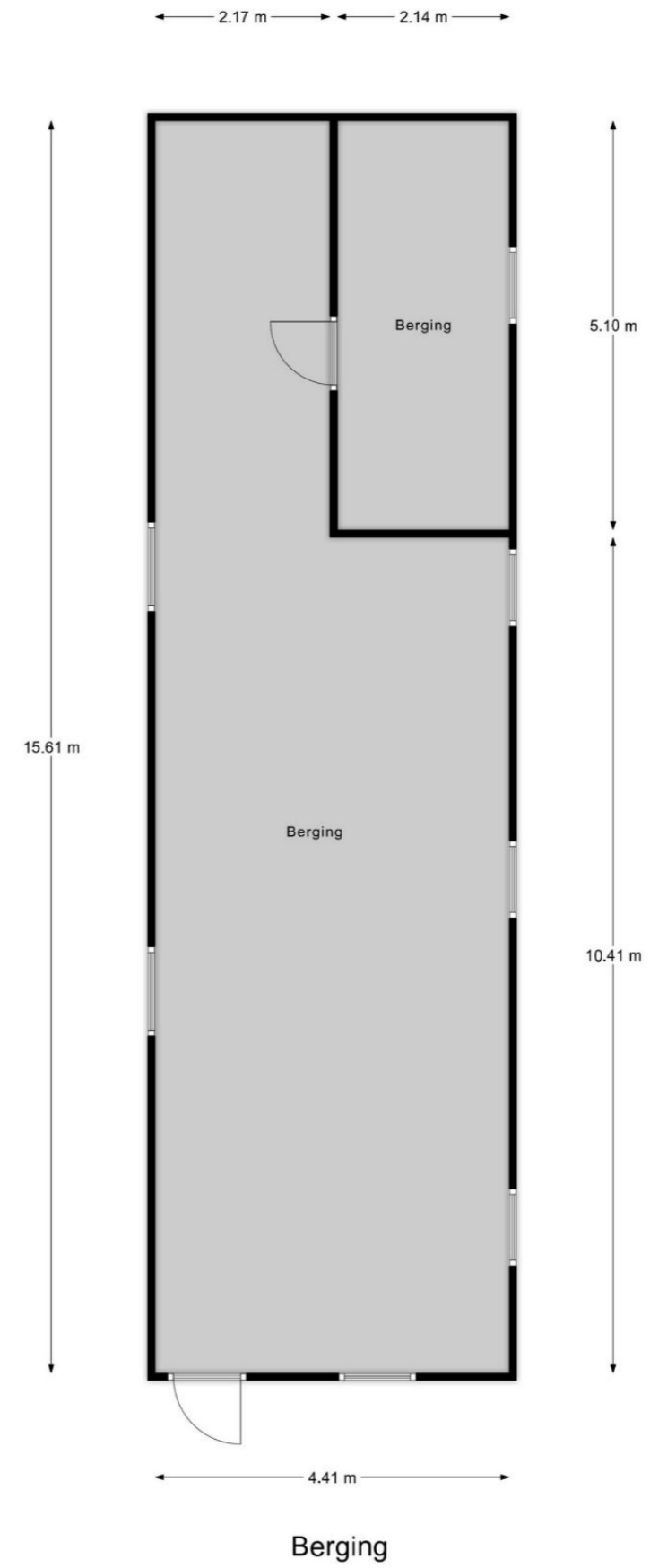
Plattegrond



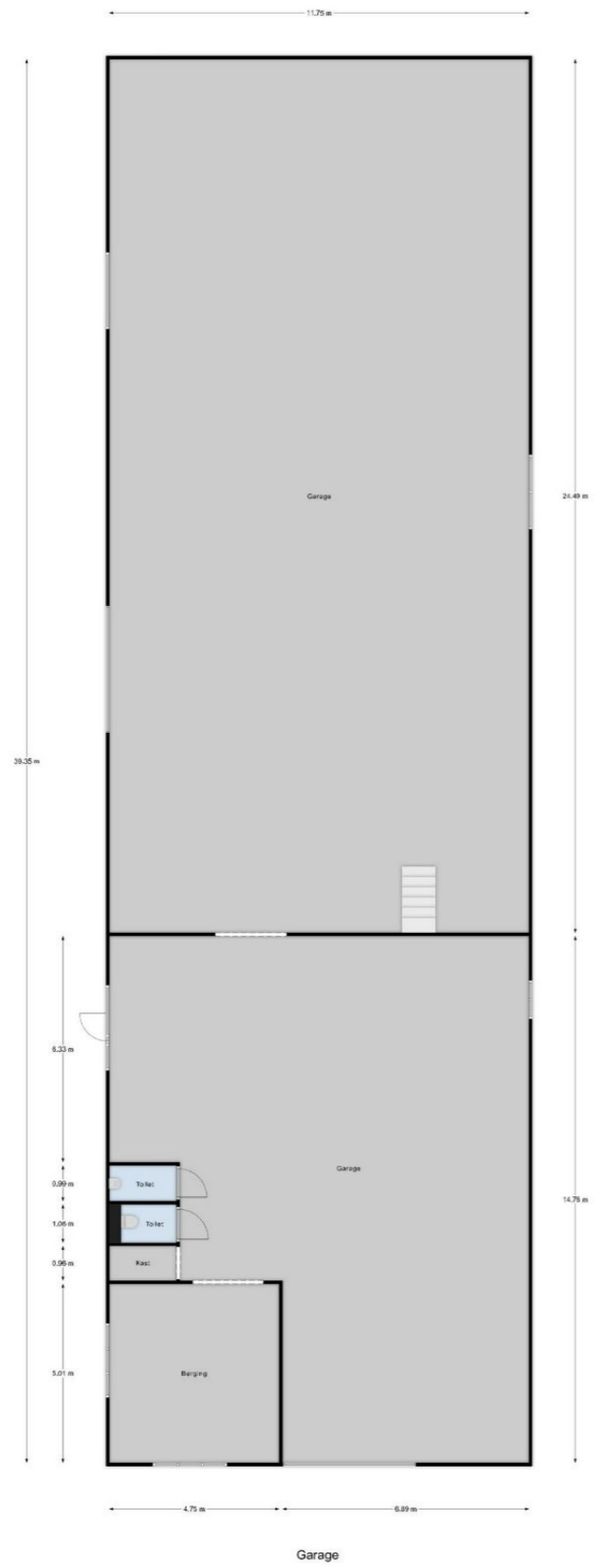
Plattegrond



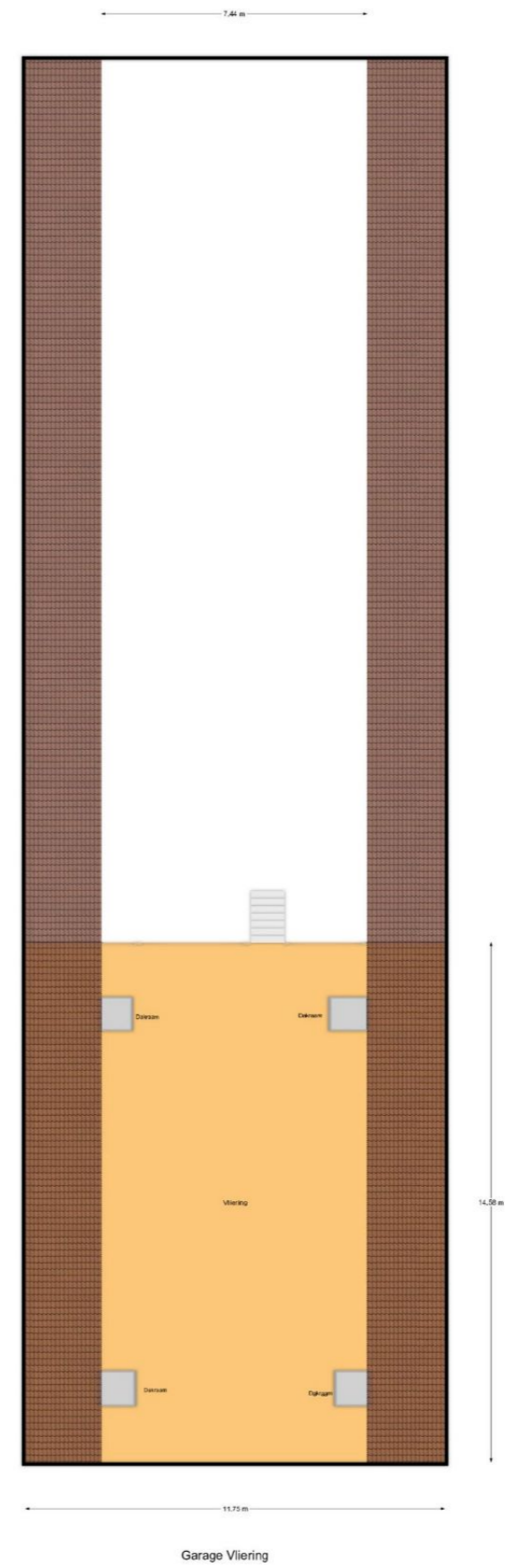
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Overig

- Energielabel C
- Eigen brongas voorziening voor warmwatervoorziening, koken en bij verwarming in de woonkamer.
- 10 zonnepanelen op de bedrijfsstal met een elektriciteitsmeter die ook terugdraait.
- Het gemaal aan de voorzijde wordt geëxploiteerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze zal binnen enige jaren worden vernieuwd voor een nieuw gemaal welke dienst doet om de polder van een onderbemaling te voorzien.
- Vanaf de Schoterweg gezien ligt er rechtsvoor in het perceel een watertransportleiding van Oasen, met een diameter van 40 cm.
- Het gehele object is voor zover verkoper bekend asbestvrij.
- Kadastrale grens loopt in beginsel in het hart van de sloot, met uitzondering van de voorsloot.
- Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd bij de bouw van de nieuwe bedrijfsstal d.d. 1 juni 2004. Daarbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen groter dan de nadere onderzoekswaarde.
- Bestemming is agrarisch. Voor mogelijkheden verwijzen wij u naar omgevingsloket -regels op de kaart en/of de gemeente Nieuwkoop.
- Als koper dient u er rekening mee te houden dat de banken op dergelijk vastgoed minder hoge percentages financieren als bij reguliere woningen. Vele kopers maken dan (mede) gebruik van alternatieve vormen van financiering.

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 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. 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 financieringsvoorbewoud 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 financieringsvoorbewoud 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) gemeente Nieuweveen

Huisnr. 1

Perceelnr. 340

Sectie B

Nutsvoorzieningen

Septic tank, elektra 220/380V meter in de meterkast, geen aardgas, propaangastank, eigen gasbron voorziening vernieuwd in 2021, water, internetaansluiting via telefoonkabel (KPN) en vaste telefoon.

Feitelijk oplevering

In overleg met verkoper, 1 oktober 2025.

Prijsindicatie

€ 1.250.000,- k.k.

Splitsing van de koopsom wordt door de verkoper voorbehouden.

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

