



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Bovenkerkseweg 114 en 114a, Stolwijk

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



Prachtig gelegen vrijstaande woning met bijbehorend bedrijf categorie 3.1.

In het landelijk gebied van de Krimpenerwaard staat deze prachtig gebouwde woning uit 1992 omgeven door een fraai aangelegde tuin met sfeervol borders van Annabelles, Hortensia's en een natuurlijke vijver.

Voor de liefhebber is er een hobbywei met stalletje voor kleinvee, perfect om het buitenleven compleet te maken.

De woning wordt aangeboden met een bijbehorend bedrijf van categorie 3.1, wat deze plek ideaal maakt voor wie wonen en ondernemen wil combineren op een unieke plek in het Groene Hart.





Stolwijk
Woonplaats



191 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



1992
Bouwjaar



6.920 m²
Perceeloppervlakte



Situering

Dit object is gelegen in het landelijke gebied Krimpenervaard.

Stolwijk is een middelgroot plattelandsdorp met een gezellige kern waar u winkels voor de dagelijkse levensbehoeften aantreft, een tweetal basisscholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen naar o.a. Gouda en Rotterdam. In Gouda treft u uitstekende winkelvoorzieningen, basis- en voortgezet onderwijs en goede openbaar vervoer voorzieningen waaronder 2 NS-stations. Verder zijn uitvalswegen richting Gouda, Krimpen aan den IJssel en Schoonhoven op korte afstand gelegen.

De Bovenkerkseweg staat bekend om haar landelijke karakter, waar wonen, werken en het buitenleven samenkomen. Hier ervaart u dagelijks de rust van het buitengebied, met vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden en het kenmerkende veenweidelandschap van de Krimpenervaard. Een gebied waar je geen overlast hebt van vliegtuigen, treinen en auto's etc.

Fantastisch vrij wonen aan de rand van het dorp maar ook centraal in de Randstad, op korte afstand van de steden Gouda en Rotterdam.

Woonhuis

Bouwjaar: 1992

Afmeting: 8.68 m x 10.90 m = ca. 95 m²

Bijkeuken: 3.18 m x 2.38 m = ca. 7.60 m²

Woonopp.: ca. 191 m²

Totale inhoud: ca. 829 m³

Energie label: C

Aangebouwde garage:

Afmeting: 6.90 m x 3.50 m = ca. 24 m²

Autogarage met dubbel openslaande deuren aan de voor- en achterzijde.

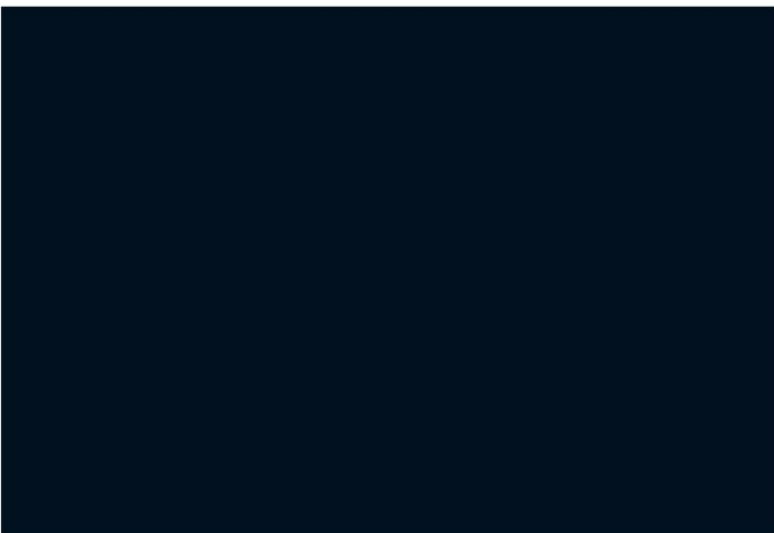
Voorzien van een verdieping waar een van de slaapkamers/studeerkamers is.

Woning en garage gebouwd van steen met spouwmuur, hardhouten kozijnen, dubbel glas, geïsoleerd pannendak.





**Prachtige goed
onderhouden
vrijstaande woning**





Indeling

Begane grond: Hal met entree, ingebouwde kast over de gehele breedte en hoogte van de wand, trap naar de verdieping, toilet, toegang tot slaapkamer / kantoor, woonkeuken met uitgebreid keukenblok (bouwjaar 2014), toegang tot de bijkeuken met opberg-/werkkast in gelijke uitvoer als de keuken, vanuit de bijkeuken toegang tot het achterterras en binnendoor toegang tot de garage, woonkamer met gashaard en ruim uitzicht over het erf en het voorgelegen landelijk gebied.

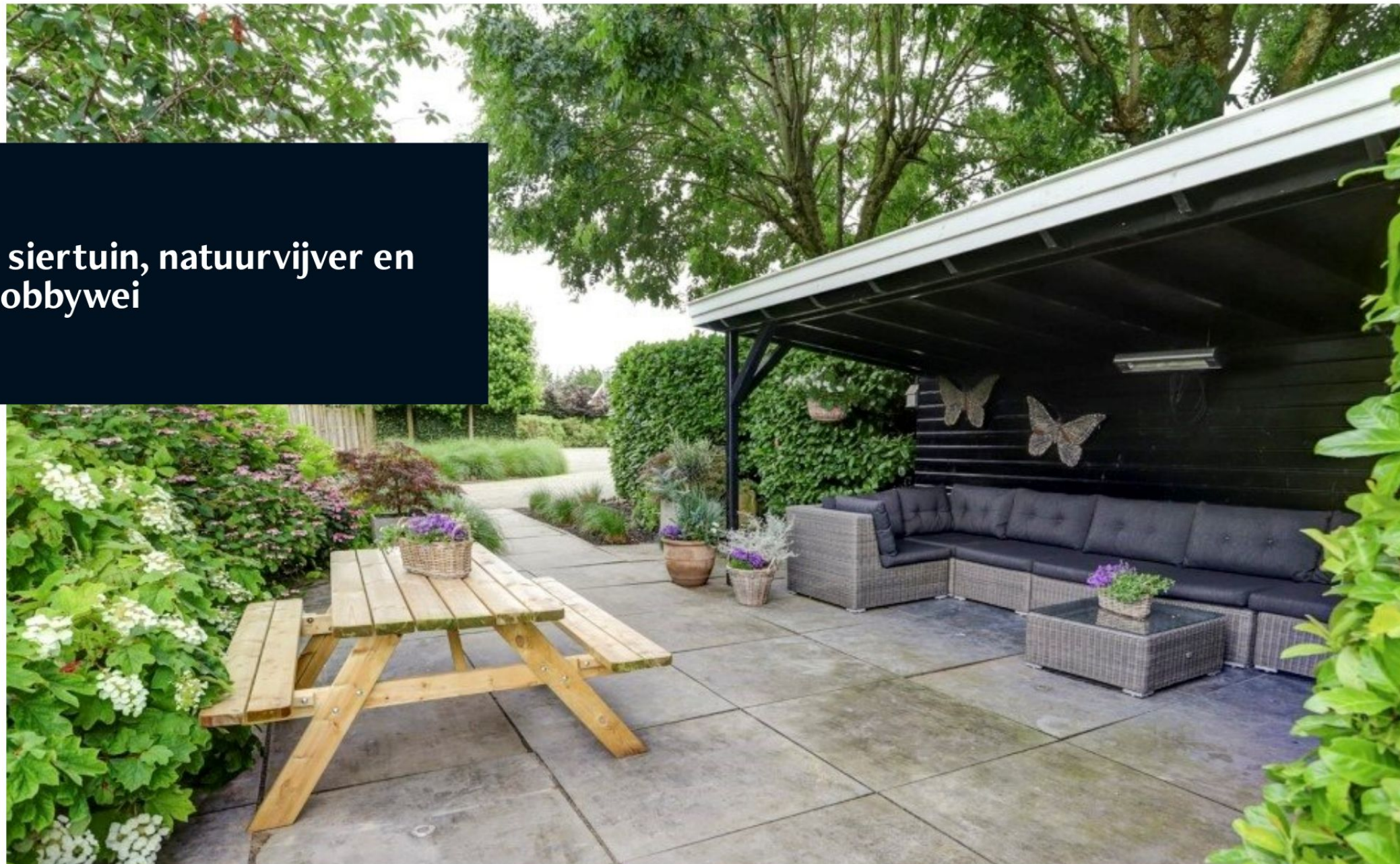
Verdieping: Overloop, vijf slaapkamers/studeerkamers, modern ingerichte badkamer met 2e toilet, wastafel en douche (bouwjaar 2021).

De gehele verdiepingsvloer is een vlakke betonvloer, de hoofdslaapkamer en de overloop voorzien van PVC vloer, overige ruimtes voorzien van laminaatvloer. De hoofdslaapkamer is uitgevoerd met een luxueuze vaste kledingkast.

Vliering: Bereikbaar middels een vlizotrap. Geïsoleerde kap. Ruime open vliering, goed bruikbaar als berging.

De woning is voorzien van alle benodigde faciliteiten zoals vloerverwarming als hoofdverwarming, geen radiatoren en voorzien van screens.

Fraai aangelegde siertuin, natuurvijver en hobbywei



Tuin

Fraai aangelegde siertuin met beregeningsinstallatie, bordes met Annabelles en Hortensia's onderbroken met natuursteen.

Perceel grasland voor het houden van kleinvee.

Met veestal:

Afmeting: ca. 4.83 m x 4.02 m = ca. 19 m²

Natuurvijver met een rijk visbestand (ter overname).



Plattegrond woonhuis



Begane Grond



Plattegrond woonhuis



1e Verdieping





Bedrijfshal (Bovenkerkseweg 114 a, Stolwijk)

Bedrijfshal/Loods

Bouwjaar: 1991
Afmeting: 38,65 m x 18 m = 695 m²

Rangeerterrein en opslag voor materialen

Afmeting: 45 m x 24 m = 1.080 m²
Klinkerverharding.

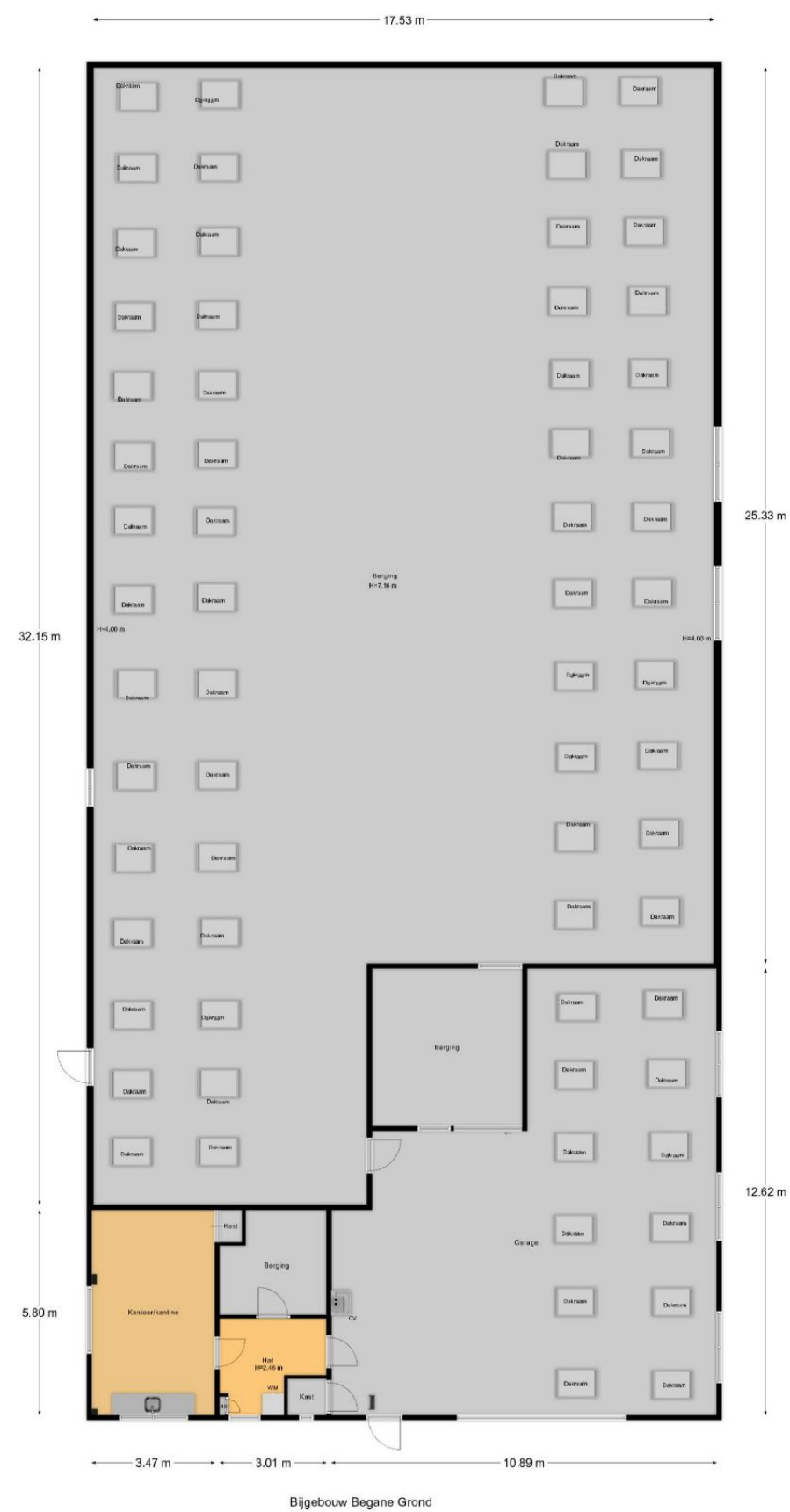
De eerste 13 meter lengte en 18 meter breedte ca. 234 m² is volledig onderheid, voorzien van spouwmuur en vlakke betonvloer. Voorzien van houten zolder met een afmeting van 13 x 9 meter. In gebruik als werkplaats met gereedschapsopslag, berging, toilet, entree, kantoor / kantine. De werkplaats heeft een sectionaaldeur van 5 meter breed en 4 meter hoog.

De volgende 25,33 meter is de ringbalk onderheid, voorzien van stalen spanten, 110 cm stenen muur met daarboven een damwand profiel wand, ABC golfplaten dak.

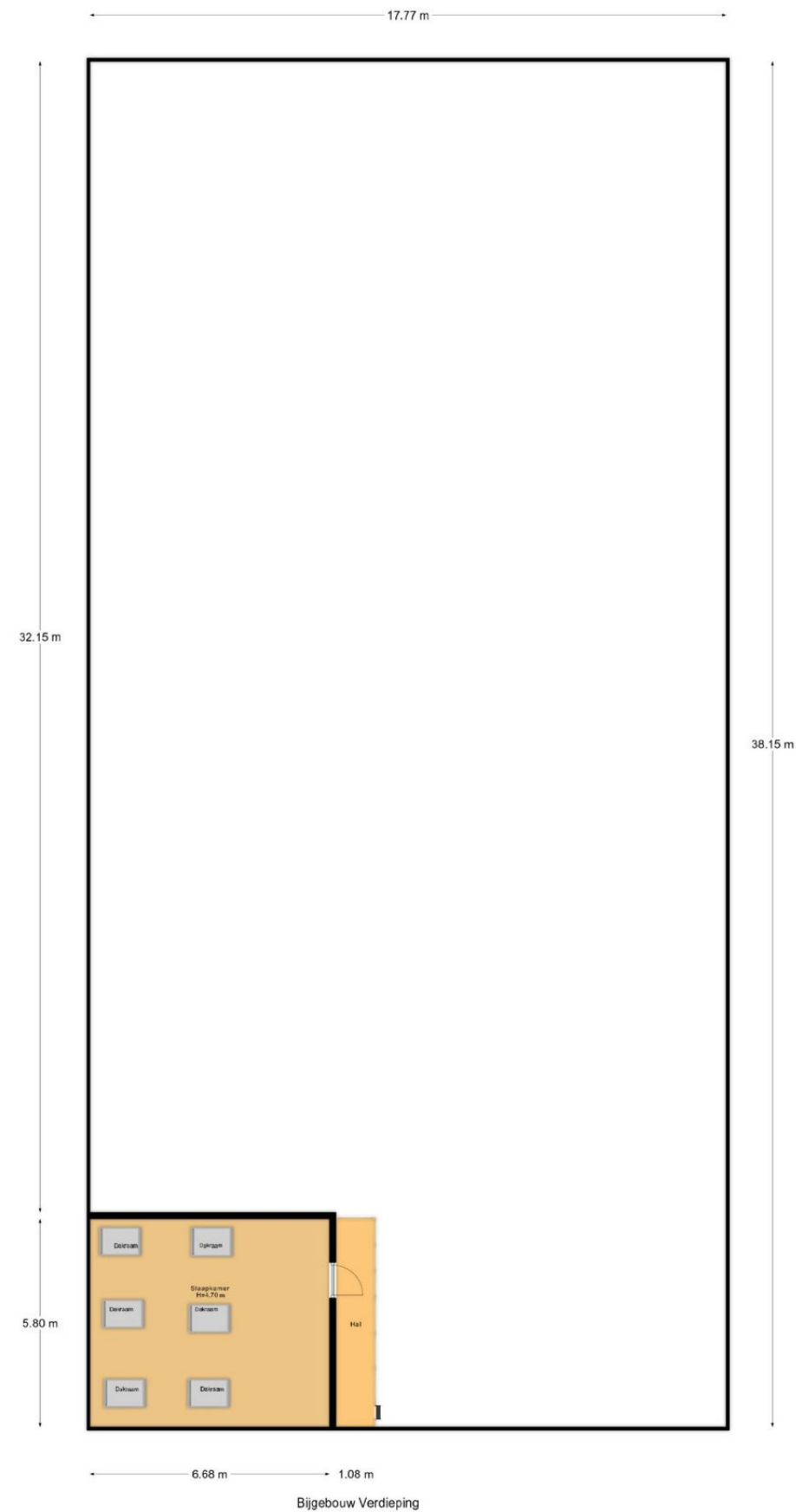
Deze loods heeft 2 schuifdeuren met een vrije doorgang van 4.80 breed en 4.10 hoog.



Plattegrond bedrijfshal



Plattegrond bedrijfshal





Erf

Ruim aangelegde toegangsweg voor de bereikbaarheid van de woning en de bereikbaarheid van het achtergelegen bedrijf.

Ruime parkeerfaciliteit, toegang tot het bedrijfsgeboude categorie 3.1.



Plattegrond geheel



**Kortom: fantastisch vrij wonen aan de rand
van het dorp.**





Bestemming

Het object is gelegen in de Gemeente Krimpenerwaard, Gemeentehuis staat in Stolwijk.
Bestemmingsplan landelijk gebied voormalig gemeente Vlist, vastgesteld op 15 december 2015.

De bestemming is bedrijf.
Bestemming bedrijf: categorie 3.1

Gemeente heeft bij een principe aanvraag gezegd dat in beginsel bij verwijdering van de loods vervangende woningbouw zou mogen plaatsvinden. Bijvoorbeeld in de vorm van een tweetal woningen. Mits in één lijn met de bestaande woning zodat het doorzicht in het landelijk gebied niet wordt belemmerd.

Meer informatie op www.omgevingswet.overheid.nl bij regels op de kaart of bij de gemeente Krimpenerwaard.

Nutsvoorzieningen:
Elektrometer 220/380, aardgas, wateraansluiting, gemeentelijke riolering en een glasvezelaansluiting.

Milieuvergunning:
Het bedrijf wat hier gevestigd is en was betreft Loonbedrijf H. Blokland B.V.
Er is op 8 oktober 2019 een controlebezoek door de ODMH (omgevingsdienst Midden-Holland) geweest. Tijdens de controle zijn geen tekortkomingen geconstateerd.



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

1. **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!**
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
6. 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.
7. 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

8. 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'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 1n 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'.
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. 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) huisnummer 114 en 114a

Kadastraal bekend

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m²
Stolwijk	C	3248	2.050
Stolwijk	C	3249	<u>4.870</u>
Totaal			6.920 m²

Samenvatting:

- * Prachtige goed onderhouden vrijstaande woning;
- * Bedrijfshal om je bedrijf categorie 3.1 te exploiteren;
- * Fraai aangelegde siertuin en privé prieel;
- * Perceel grasland met veestal voor het houden van kleinvee;
- * Aan de voor- en achterzijde een vrij uitzicht over het landelijk gebied.

Feitelijke oplevering:

In overleg

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

