De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen







Botersloot 53-I, Noordeloos

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 loze kreten maar aspecten die ons zijn
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 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 op met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners





Vrijstaande woning met grote schuur op een ruim perceel

Deze vrij gelegen woning ligt op een ideale plek voor liefhebbers van rust, ruimte en het dorpse leven. De woning ligt aan de oostkant van Noordeloos langs het gelijknamige veenstroompje. Deze loopt na het dorp over in De Giessen.

Het aangeboden perceel biedt een uitstekende combinatie van landelijk wonen met een ruim huis, een flinke schuur en ruim perceel eigen grond!



Noordeloos
Woonplaats

141 m²
Gebruiksoppervlakte wonen

Vrijstaande woning
Type woning

6
Aantal kamers

1965
Bouwjaar

5.270 m²
Perceeloppervlakte

Situering

De woning heeft een prachtige ligging aan het kronkelende riviertje De Noordeloos, dat schilderachtig door het dorp stroomt. Vanuit de woning geniet u van een prachtig uitzicht over eigen grond en de achterliggende polder. Verderop gaat De Noordeloos over in De Giessen, een geliefd water waar u kunt varen, vissen of in de winter met sterk ijs kunt schaatsen!

Noordeloos heeft een centrale ligging en goede verbindingen. De A27 bevindt zich op slechts enkele autominuten afstand, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen circa 30 minuten te bereiken zijn. Noordeloos staat bekend als een gezellig en levendig dorp.



Algemeen

De woning is oorspronkelijk omstreeks 1965 gebouwd en nadien up to date gehouden. De gevels zijn van baksteen (vermoedelijk holle spouw).
Het zadeldak is met pannen gedekt.
Hardhouten kozijnen en grotendeels dubbel glas.

De inhoud van de woning bedraagt, inclusief de kelder, ca. 500 m^3. Met de aangebouwde schuren is het totaal ca. 921 m^3.
De woonoppervlakte bedraagt ca. 141 m^2. De schuren zijn samen ca. 76 m2.

De woning beschikt over energielabel G (Dit is een relatief oud label, het is nog geldig tot sep. 2029)



Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast/vaste kastruimte en trapopgang; toegang tot de keuken welke voorzien is van een keukenblok met: vaatwasser, kookplaat, spoelbak, afzuigkap, oven en koelkast/vriezer. In de keuken is een houtkachel aanwezig. Toegang tot de ruime woonkamer met eet- en zitgedeelte. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig en landelijk uitzicht. Bijkeuken met witgoedaansluiting en achterom; toilet; badkamer met douche, ligbad en wastafel.














Verdieping:

Overloop met wastafel; vier slaapkamers voorzien van vaste kastruimte. Toegang tot de vliering d.m.v. een luik.

Ook boven de aangebouwde garage en berging bevinden zich een bergzolder van ca. 24,6 m2.









Garage

Afmetingen: 8.51 m x 5.78 m = ca. 49,2 m²

Berging

Afmetingen: 8.51 m x 2.82 m = ca. 24 m². Boven de berging bevind zich nog een zolder.

Vrijheid, rust en ruimte...





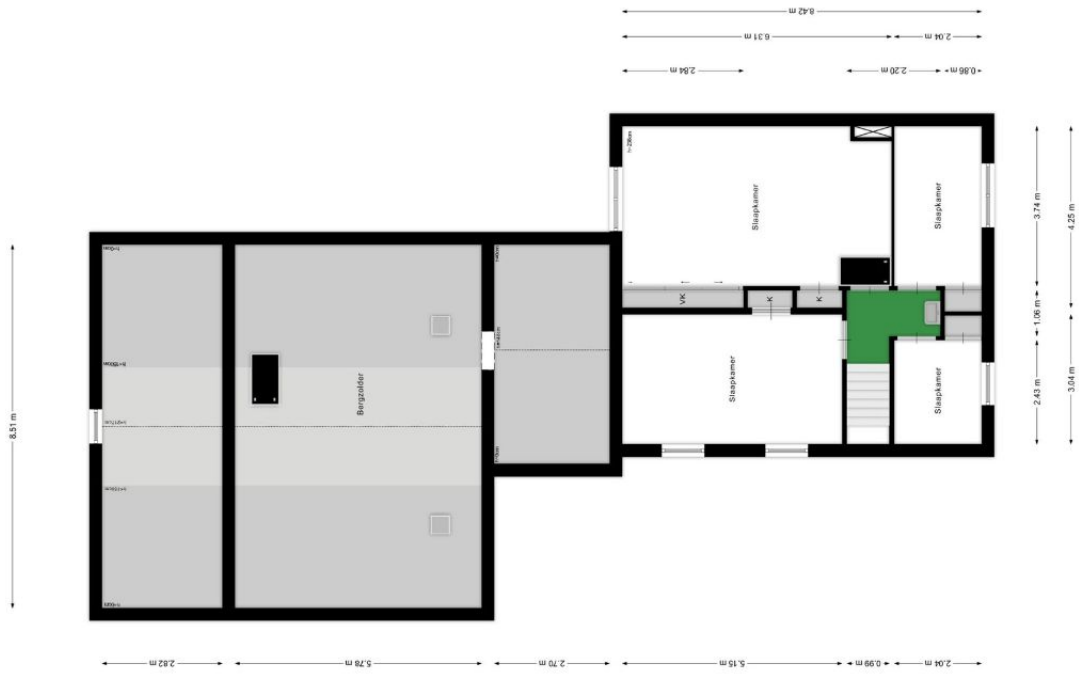


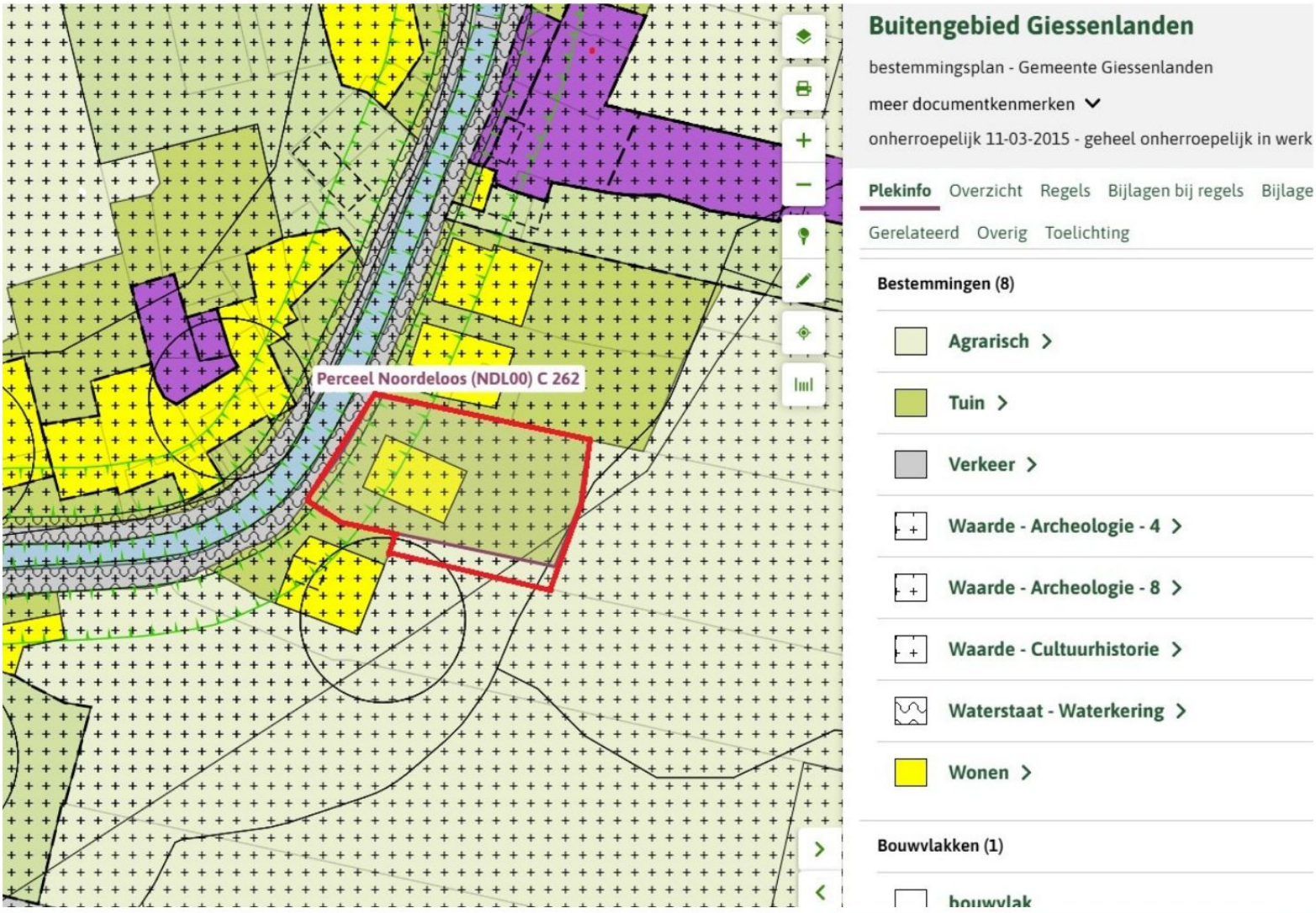


Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping





Omgevingsplan

De woning heeft de enkelbestemming ´Wonen´. De bouwregels voor de bestemming wonen stellen dat de inhoud van de woning uitgebreid kan worden tot 850 m³ met een goothoogte van ten hoogste 6 m. Bijgebouwen kunnen tot maximaal 75 m2. En, als dat niet groot genoeg zou zijn kunnen verdere vergrotingen mogelijk via de regels van vergunningsvrij bouwen.

De rest van het perceel waar de woning op staat is bestemd als ´Tuin´en een klein deel heeft de bestemming ´Agrarisch´.
Meer informatie vindt u via het omgevingsloket (regels op de kaart) of informeer bij de makelaar!

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, 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: ‘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-waterverontreiniging 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 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 bouwmateriaal 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.

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.



Kadastrale kaart (noordgericht)

Huisnr. 52-I

Kadastrale gemeente: Noordeloos

Sectie: C

Nummers: 262 & 264

Oppervlakte: 5.270 m²

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

Peter Jan de Jong
Telefoon: 0653 896 973
E-mail: pj.dejong@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 ergeen 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
Westwal 34
4141 AP Leerdam

Telefoon: 0345 – 744 074
E-mail: leerdam@koningp.nl
Website: www.koningp.nl

