

**TE KOOP**

Bredeweg 3, Haastrecht

€ 735.000 k.k.

## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**160 m<sup>2</sup>**



Perceeloppervlakte  
**815 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**985 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**G**



## Omschrijving

Wilt u vrijstaand wonen met veel ruimte om u heen, maar toch nabij het centrum van Haastrecht? Dan is dit uw unieke kans!

Deze sfeervolle woonboerderij is gelegen aan de Bredeweg, de doorlopende weg tussen Haastrecht en het dorp Vlist. Op steenworp afstand van het centrum van Haastrecht met basisscholen, supermarkt, winkels, horecagelegenheden, openlucht zwembad De Loete, het Haastrechtse Bos en buitengebied de Krimpenerwaard.

In de boerderij heeft u de beschikking over een viertal slaapkamers, woonkamer, woonkeuken, badkamer, kelder, bijkeuken en riant achterhuis.



Bijzonderheden:

- Woonboerderij met veel mogelijkheden
- Alle woon-/slaap voorzieningen op begane grond aanwezig
- Slaapkamer op de begane grond. Eventueel in te richten als studeerkamer
- Alarm installatie aanwezig in woon- en in achterhuis
- Woonhuis voorzien van dubbele beglazing
- Recht van overpad over de brug aan de voorzijde
- Ideale ligging, op korte loopafstand van het dorpskern en de voorzieningen

De opgegeven kadastrale grote is een schatting en dient nog definitief ingemeten te worden.

Afmetingen perceel:

Perceel grond ca. 815 m<sup>2</sup> waarvan 100m<sup>2</sup> sloot

Achtertuint ca. 10,5 meter diep









## Indeling

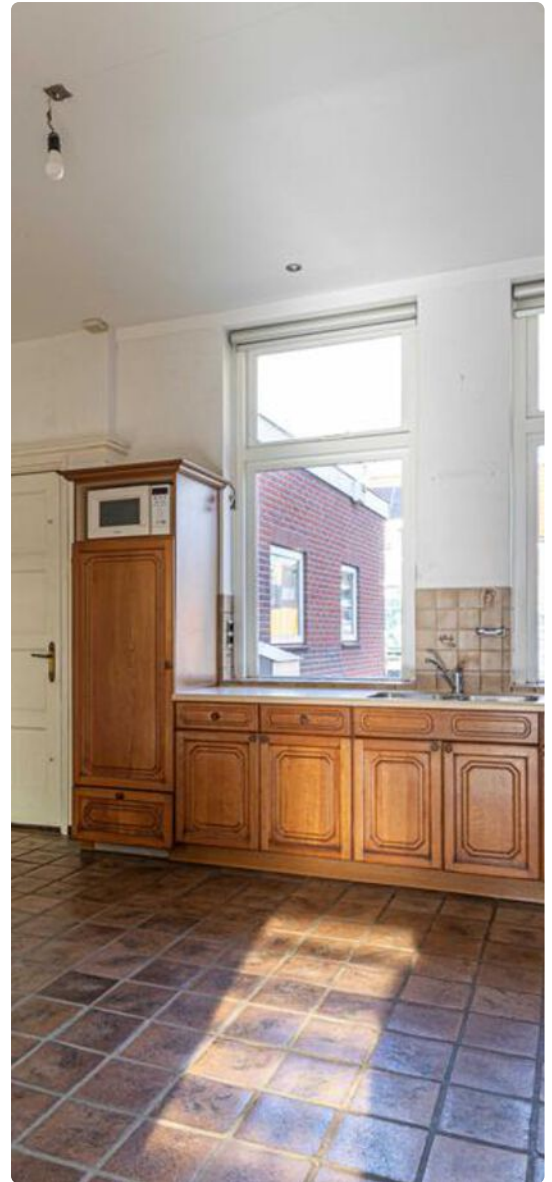
### Begane grond:

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning, vanwaar u de woning betreedt. U komt in de hal voorzien van garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

De woonkamer is aan de rechterzijde gelegen met raampartijen aan de voor- en opritzijde van de woonboerderij. Door de riante raampartijen is er een schitterende lichte woonkamer met voldoende ruimte voor een zithoek en een eettafel. Aan de voorzijde van de woonkamer is de speksteenkachel gesitueerd. Het gehele woonhuis is ook voorzien van centrale verwarming. De woonkamer is tevens voorzien van vloerverwarming.

De keuken is bereikbaar via de woonkamer of de hal. Vanuit de keuken heeft u fraai uitzicht op de tuin aan de zijkant van de boerderij en over de Bredeweg. De keuken is opgesteld in L-vorm en voorzien van een oven, 4-pits gaskookplaat, koelkast, magnetron, afzuiger en een boiler.

Vanuit de keuken komt u in een tussenhal met trapopgang en toegang tot de masterbedroom, deze is aan de voorzijde op de begane grond gesitueerd. De slaapkamer is eventueel in te richten als studeerkamer.



Via de keuken heeft u toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douche, wastafel en een ligbad.

Daarnaast kunt u vanuit de keuken via een loopdeur naar de kelder. Tevens kunt u vanuit de keuken naar de bijkeuken (voormalig boenhok). In de bijkeuken treft u de meterkast, cv-ketel, wasmachine aansluiting en vaste kast aan.

Via een loopdeur komt u vanuit de bijkeuken in de achtertuin. Naast deze deur heeft u een tweede deur, waarmee u in het achterhuis komt.

Het achterhuis is voorzien van de originele houtconstructie met uitzicht naar de hoge nok. Het achterhuis kan ideaal gebruikt worden als opslagruimte, maar zou ook verbouwd kunnen worden tot woonkamer.

Eerste verdieping:

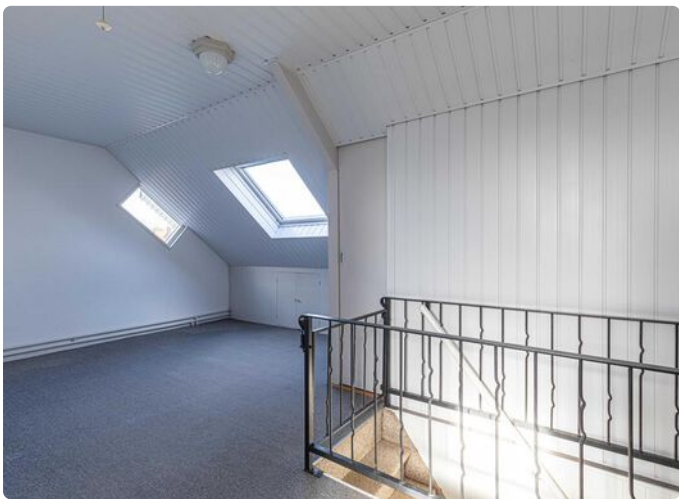
Via de vaste trap komt u op de ruime overloop met toegang tot een drietal slaapkamers en een bergkast.

Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de boerderij gelegen en beide voorzien van een vaste kledingkast. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. Vanaf de overloop is er toegang tot een zolder die gebruikt kan worden voor opslagruimte.

Tevens zijn over de gehele eerste verdieping knieschotten gerealiseerd, zodat veel opbergruimte beschikbaar is.













Tuin:

Aan de voorzijde van de boerderij treft u een L-vormige siertuin omringd door een watergang.

Achter het boenhok (het achterhuis) bevindt zich een terras waar u heerlijk in de luwte kunt zitten en in de avonden van de ondergaande zon kunt genieten.







Rechts



Voor



Achter





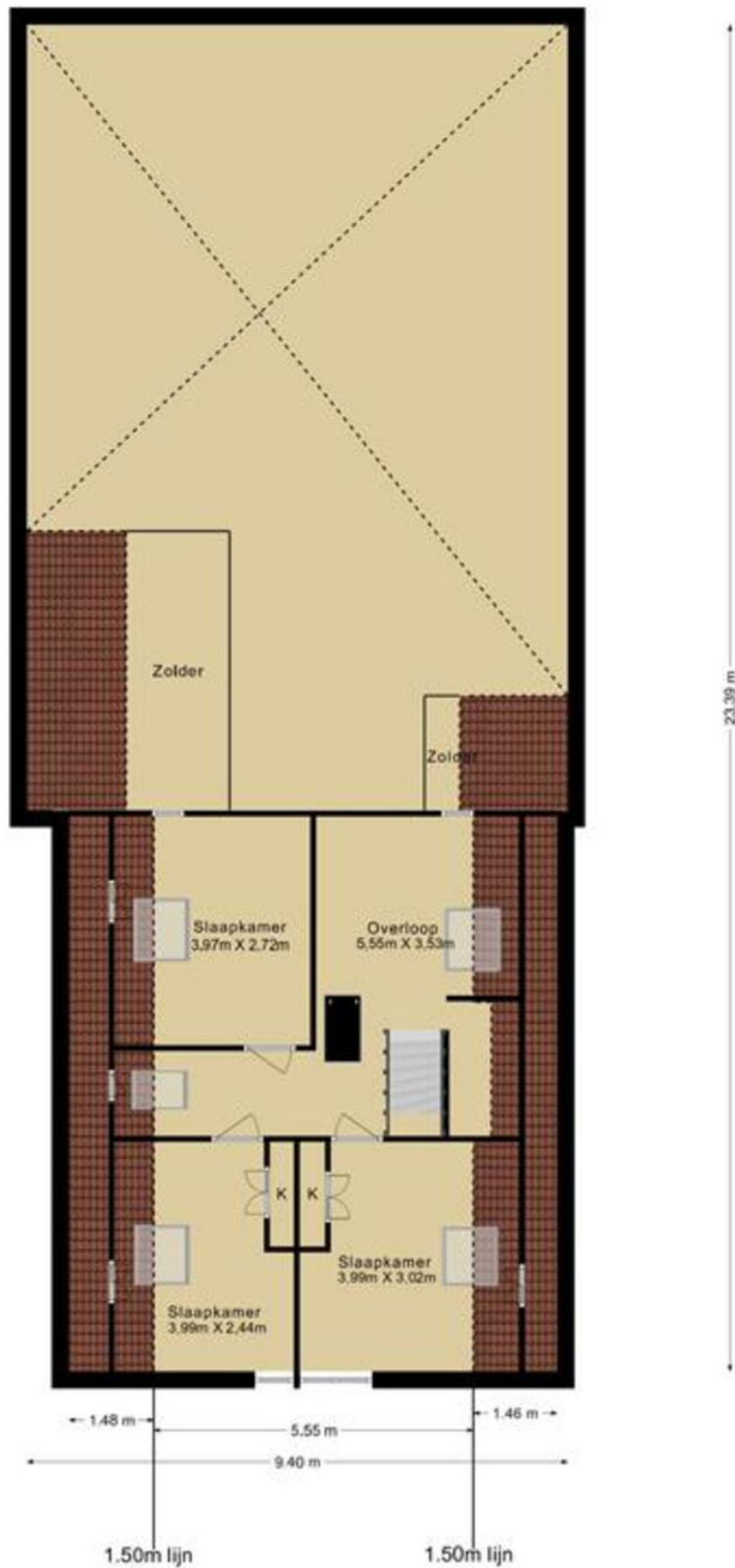


# Plattegrond



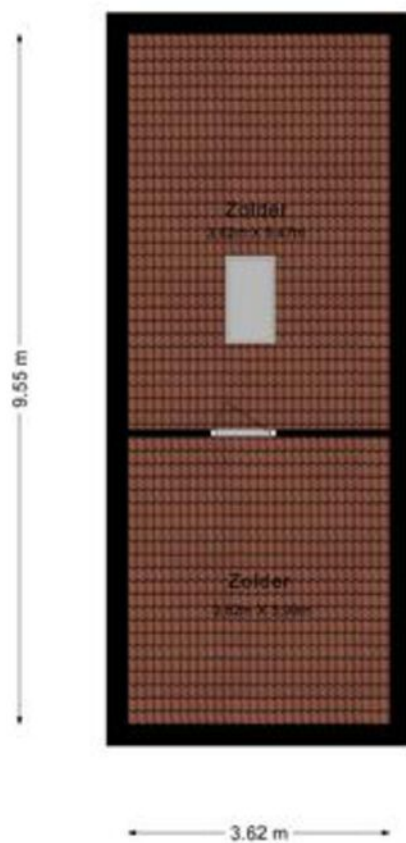
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# ▶ Plattegrond



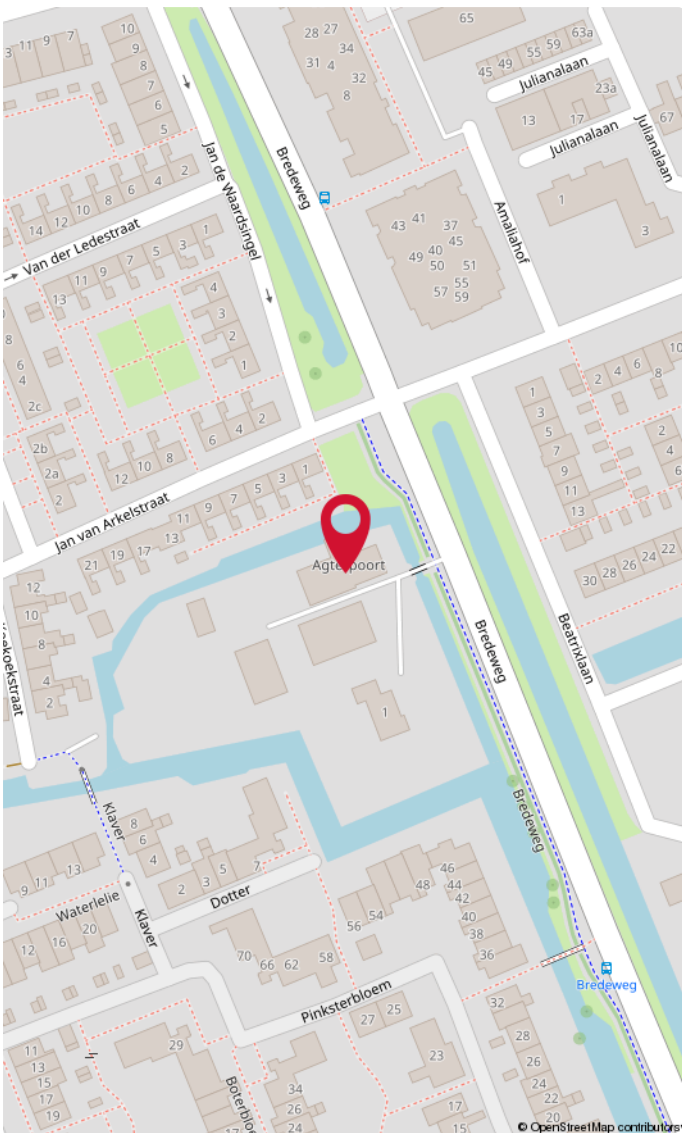
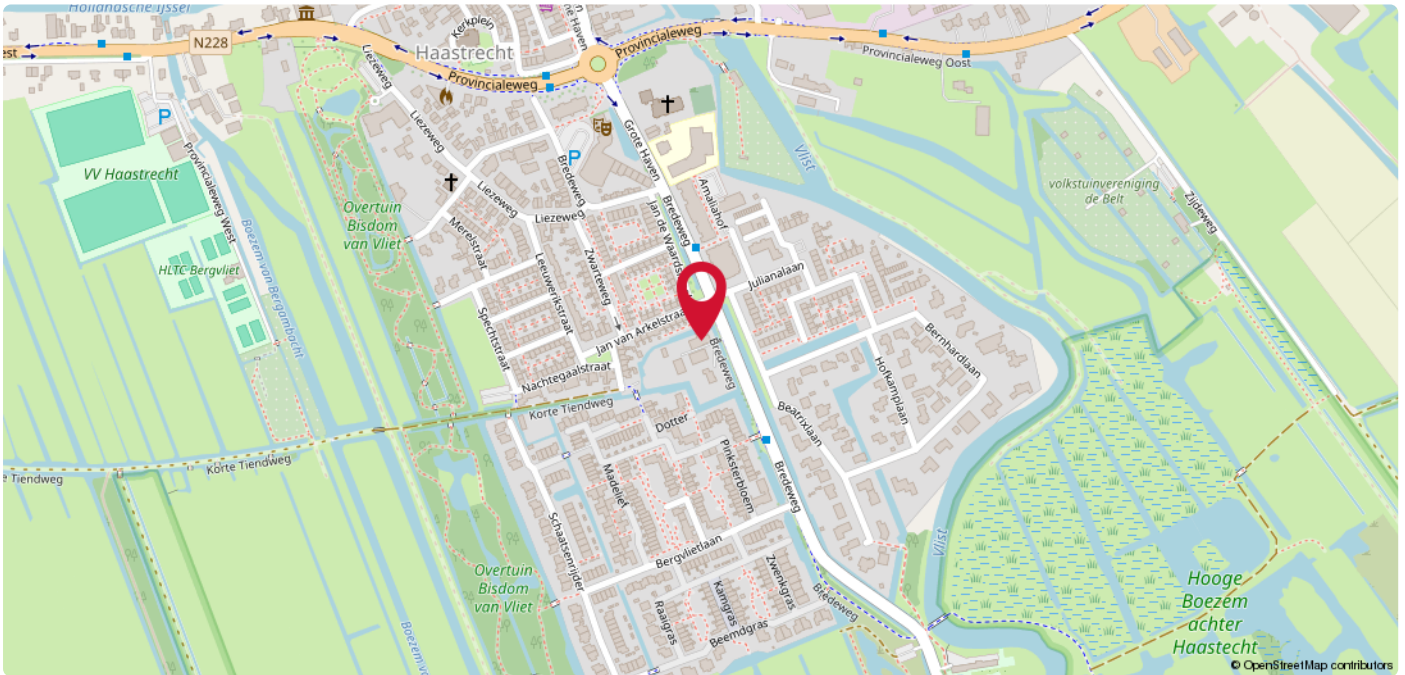
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Haastrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4080</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie



## Haastrecht

Haastrecht is een groenrijk "stad(je)" midden in het Groene Hart en staat bekend als een van de mooiste dorpen van Zuid-Holland en van de Krimpenerwaard. Naast dit rivierschoon "De Vliet" en de Hollandse IJssel biedt ook het Haastrechtse bos veel recreatie plezier. Dankzij de centrale ligging bent u in mum van tijd in het centrum van Gouda en Woerden en zijn de snelwegen A12 en A20 makkelijk bereikbaar. Ook het plasseengebied van Reeuwijk ligt op korte afstand van Haastrecht, maar wie dichterbij huis een duik wil nemen kan op loopafstand naar het nieuwe natuurbad de Loete.

Kortom, een sfeervolle woonboerderij welke een bezichtiging zeker de moeite waard is om een goede indruk te krijgen.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE  
makelaars

DUPREE  
makelaars

## Goed om te weten!

### Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

### Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

### Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

## Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

### Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

### Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

### Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

## Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

### Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

### Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

## Handige websites

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)

[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

