



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Riante,
landelijk
gelegen villa



Polsbroek
Dorp 94B

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5



Bouwkundige
gegevens

50



Polsbroek

4



Indeling

6



Plattegronden





Polsbroek Dorp 94B

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Riante, landelijk gelegen villa

In het Groene Hart van Nederland, waar vlieten de landerijen doorsnijden, staat deze vrijstaande villa uit 2007. De robuuste woning torent als een veilige haven boven het polderlandschap uit. In de grote woonkamer proeft u de smaak van het buitenleven. Het vrije gevoel waait bijna letterlijk binnen door de drie paar openslaande deuren, twee in de living en een in de serre. De eikenhouten vloerdelen en de houtkachel schenken warmte en intimiteit. In de woonkeuken is volop ruimte om lekker te kunnen koken. Comfort, oog voor detail en ruimte kenmerken deze villa. Drie slaapkamers en een kantoor op de verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping. Het kantoor is via een ingang aan de achterzijde met een separate trapopgang bereikbaar. In de tuin rondom de woning heerst de rust van de polder. Op de vlinder aan de vliet voedt de vrije natuur al uw zintuigen.

Weiland voor paarden of kleinvee

Vrij en landelijk wonen. Met een eigen weiland vlak bij de villa

*In het Groene Hart,
waar vlieten
de landerijen
doorsnijden*

voor het houden van paarden of kleinvee. Volop ruimte voor een groot gezin, een kantoor aan huis en het ontplooiën van een hobby. Op de percelen is er parkeerplaats tot wel veertien auto's.

Tussen IJsselstein en Gouda

Polsbroek is gunstig gesitueerd tussen IJsselstein en Gouda. Ook Rotterdam en Utrecht zijn goed bereikbaar. In het dorp heerst een gemeenschapsgevoel en er is een basisschool.





Polsbroek

Polsbroek is een dorp in het Groene Hart van Nederland. Het oude dorp behoort tot de gemeente Lopik en heeft 1.327 inwoners. Polsbroek ligt in de Lopikerwaard, een oer-Nederlands poldergebied, vol vogels en begrensd door uiterwaarden. De Lek markeert het landschap met zijn oeverwallen en moerassige gebieden.

Ontginning

Polsbroek dankt zijn bestaan aan de ontginning van land aan beide kanten van de Polsbroekerwetering. Zo ontstond Noord-Polsbroek, dat als apart schoutambacht onder de Baronie van IJsselstein viel en Zuid-Polsbroek, dat als apart ambacht onder Holland viel. Noord-Polsbroek ontwikkelde zich tot een lint van (agrarische) bebouwing, Zuid-Polsbroek kreeg al vóór 1258 een eigen kerk. Een andere kern die zich ontwikkelde was Polsbroekerdam, vernoemd naar de dam die in de 12e eeuw in de Benschopperwetering werd gelegd. In 1857 werden de kernen samengevoegd tot Polsbroek.

Recreatie en voorzieningen

Het historische cultuur- en natuurlandschap in de omgeving van Polsbroek nodigt uit om te recreëren. Van kanoën van

*Oer-Nederlands
poldergebied vol vogels
en begrensd door
uiterwaarden*

lintdorp Benschop naar Polsbroekerdam tot aan IJsselstein door de Benschopper Wetering tot wandelen over eeuwenoude tiendwegen of fietsen over de Lekdijk. Polsbroek heeft een basisschool, buurtsuper, huisartsenpraktijk en een voetbalvereniging. Het nabijgelegen Schoonhoven (6 kilometer) biedt alle voorzieningen.

Centraal

Polsbroek ligt centraal tussen Gouda en IJsselstein. Deze steden zijn via de N207 en de N210 in zo'n twintig minuten bereikbaar. Met zo'n drie kwartier bent u in Utrecht of Rotterdam.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Ligging	Aan de Dorp
Bereikbaarheid	Polsbroek ligt tussen Gouda en IJsselstein. Via de N207 en de N210 zijn deze steden in twintig minuten bereikbaar. Met drie kwartier bent u in Utrecht of Rotterdam.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	234 m ²
- overige inpandige ruimte:	30 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte:	0 m ²
- externe bergruimte	21 m ²

Inhoud	998 m ³
Perceeloppervlakte	3.165 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	• Riante en landelijk gelegen villa; • Grote woonkamer, diverse slaapkamers en kantoor; • Tuin rondom en parkeerplaats tot wel veertien auto's; • Eigen weiland voor het houden van paarden of kleinvee; • Gunstig gelegen tussen IJsselstein en Gouda, dichtbij Utrecht en Rotterdam.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, woonkamer, woonkeuken, hal, toilet en garage.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer, drie slaapkamers, toilet en kantoor.
Tweede verdieping	Overloop en twee slaapkamers.
Tuin	Tuin rondom met oprit, carport, schuur, terrassen en weiland.



Indeling

Begane grond

Hal

Lichte entree met trapkast, meterkast en garderobe.

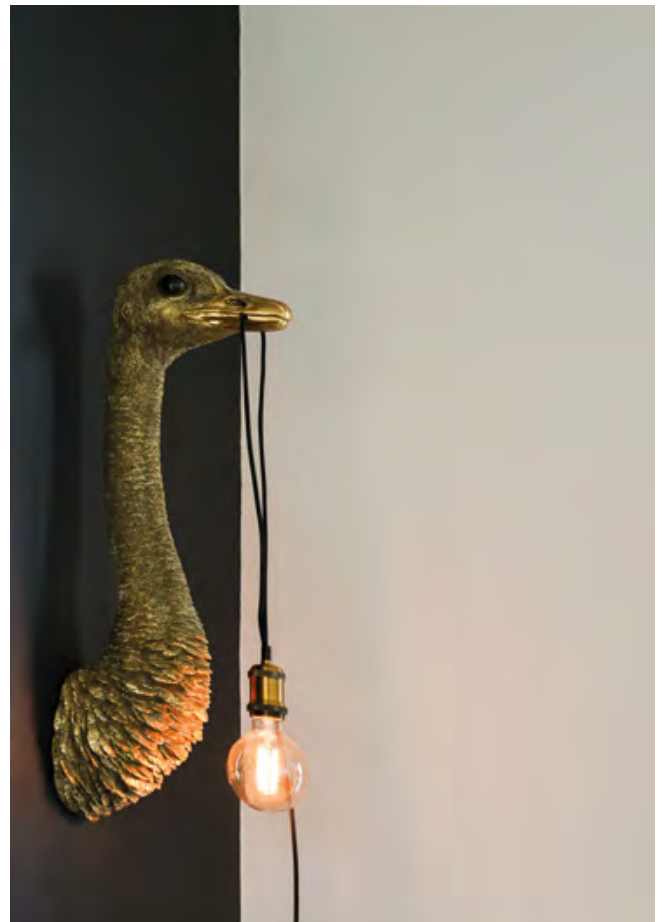


Woonkamer

Het vrije gevoel van het buitenleven danst aan alle kanten de woonkamer in. Met veel ramen en maar liefst drie dubbele openslaande deuren, twee in de living en een in de serre, kijkt u uit over de tuin en de landerijen. De eikenhouten vloerdelen sluiten naadloos aan op het natuurlijke gevoel van behaaglijkheid. Knisperend vuur in de houtkachel maakt de warmtebeleving op koude dagen helemaal compleet.











Woonkeuken

Open keuken met volop werkruimte. De wandopstelling is voorzien van een combi-oven en koelkast. Het aparte kookgedeelte is uitgerust met een vijfspots gasfornuis, afzuigkap, spoelbak en vaatwasser.





Hal

Hal aan de achterzijde met tweede trapopgang, trapkast en witgoedaansluiting.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Garage

Met openslaande deuren en een vaste kast.



Eerste verdieping

Overloop

Met trapkast.

Badkamer

Met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

Toilet

Met wandcloset.

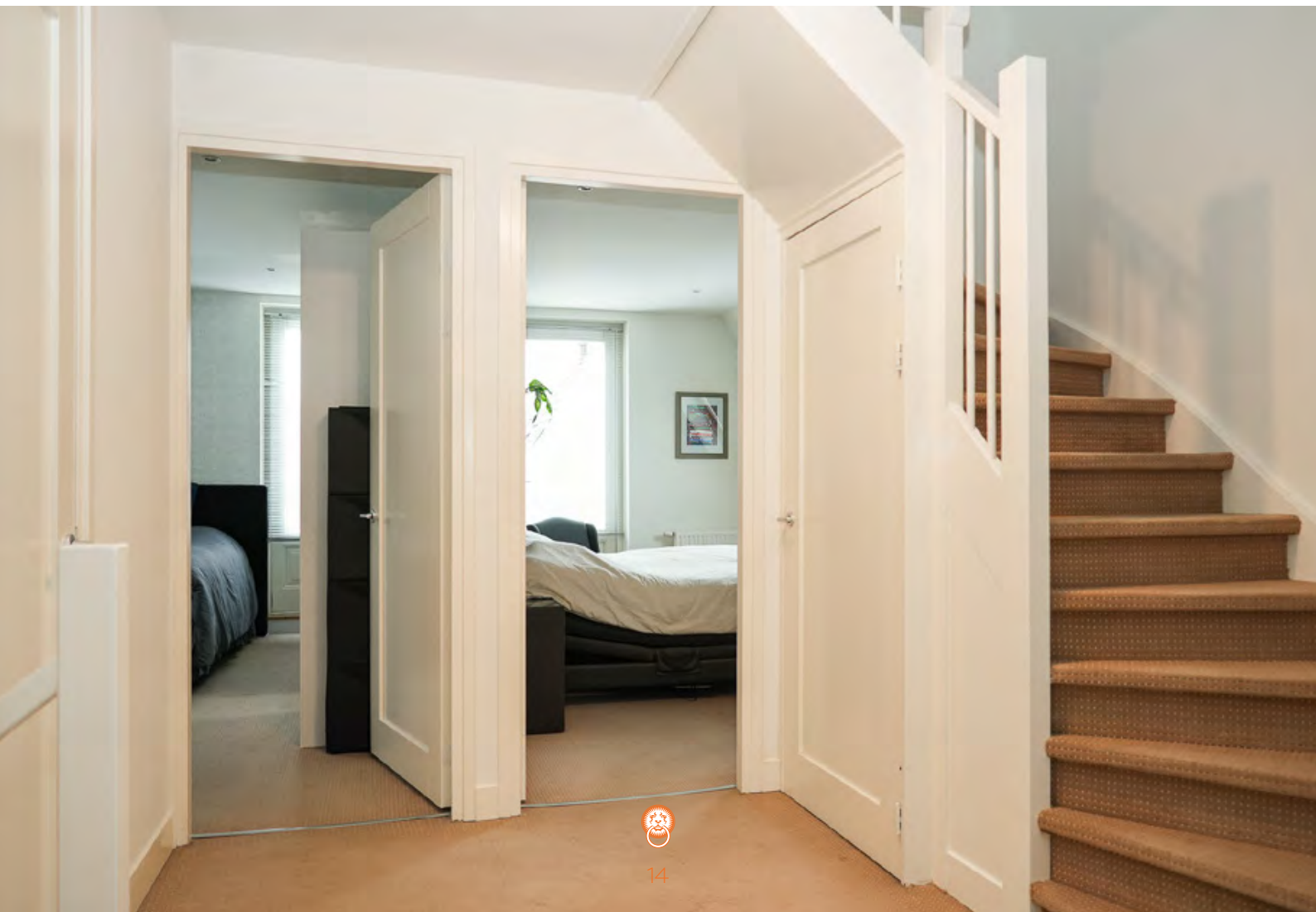
Drie slaapkamers

De twee slaapkamers aan de voor- en achterzijde hebben

een vaste kast en een deur naar het platte dak. De derde slaapkamer aan de achterzijde heeft ook een vaste kast en een eventuele doorgang naar het kantoor.

Kantoor

Lichte ruimte te gebruiken als separaat kantoor of extra slaapkamer. De ruimte is bereikbaar via de tweede trapopgang in de hal aan de achterzijde, en is toegankelijk via de verdieping. Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder.











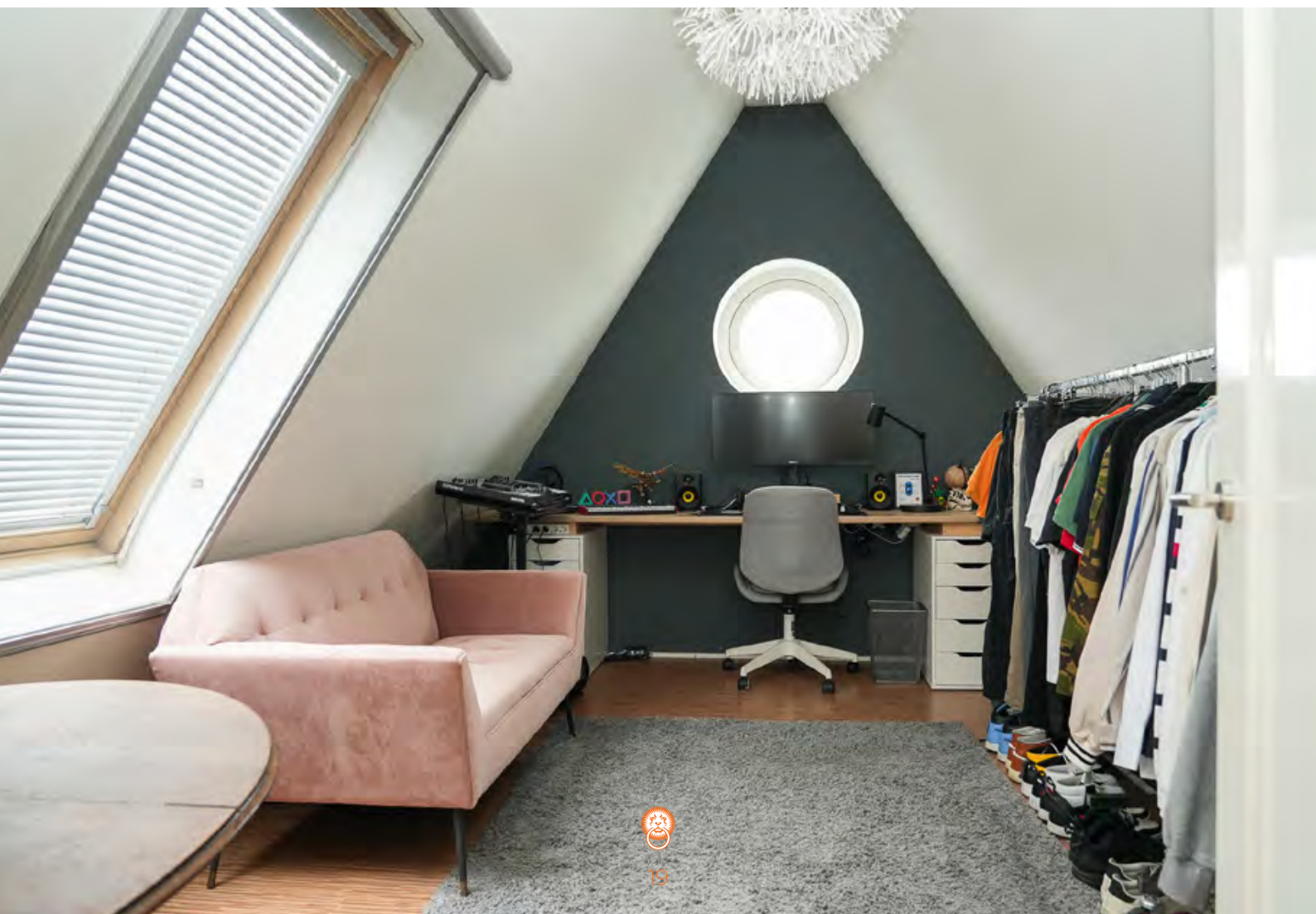
Tweede verdieping

Overloop

Met kastruimte met cv-ketel (Intergas Xtreme).

Twee slaapkamers

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakraam.



Buiten

Mandelige weg voorzijde

Tegenover deze weg zijn meerdere eigen parkeerplaatsen, een aansluiting voor een laadpaal en een berging.

Oprit

Met een carport, een aansluiting voor een laadpaal en parkeerplaats voor meerdere auto's.

Tuin

Als een groen tapijt strekt het gazon zich uit in de tuin rondom de woning. Enkele bomen en hagen omzomen het gras.

Terras

Genieten van de rust terwijl de geluiden van de natuur uw zintuigen strelen.

Schuur

Berguimte met 10 zonnepanelen.

Vlonder aan de vliet

Buitenleven pur sang met ruisende bomen, kabbelend water, scherende vogels en gonzende insecten.

Weiland

Eigen weiland, vlak bij de woning, voor het houden van paarden of kleinvee.





















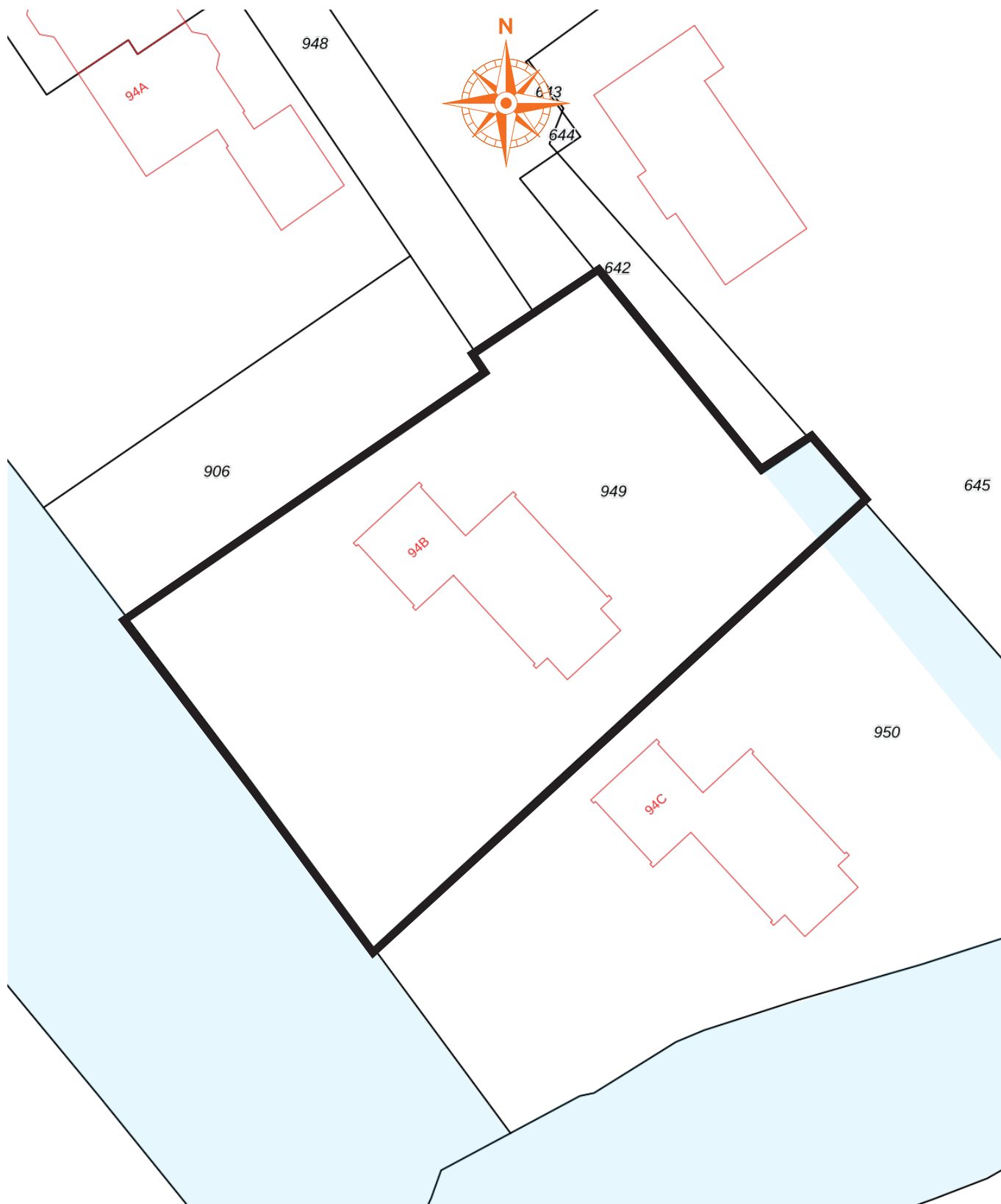
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een dubbel zadeldak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als de eerste verdieping zijn van beton, de tweede verdiepingvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie. De binnenmuren zijn opgetrokken in Poriso.
Kap	De zadeldaken zijn gedekt met keramische pannen en voorzien van zinken goten.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas Xtreme). De keuken, hal en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2007 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



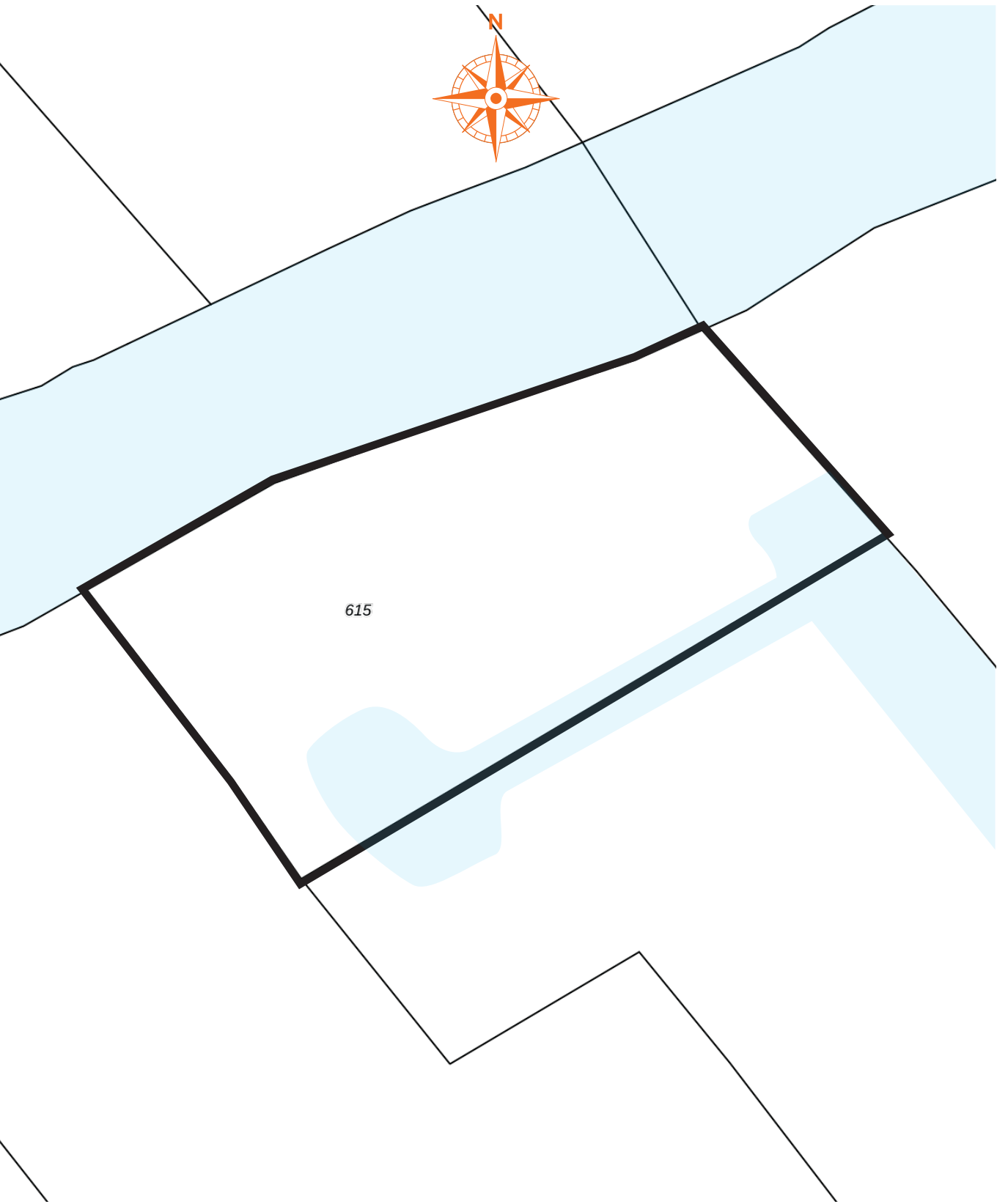
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nummer 949, groot 1.615 m², nummer 615, groot 1.550 m² (gezaamenlijk groot 3.165 m²).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Lopik, sectie D, nummer 949, groot 1.615 m², nummer 615, groot 1.550 m² (gezaamenlijk groot 3.165 m²).



Plattegronden

Begane grond

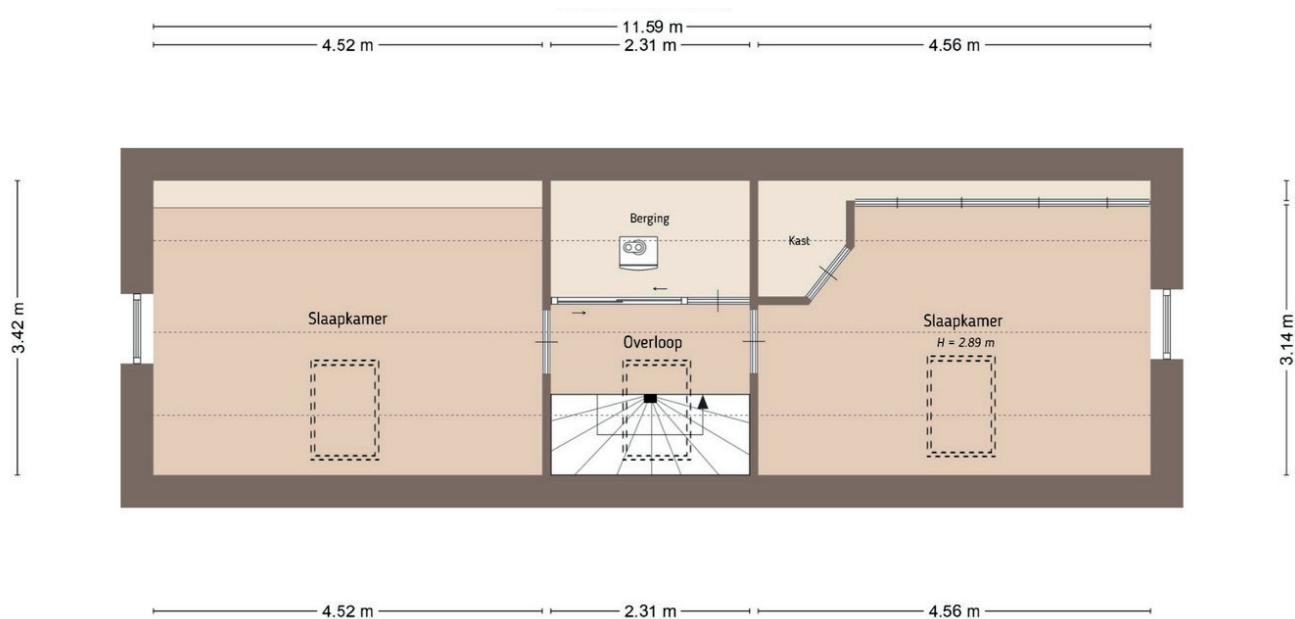


Eerste verdieping



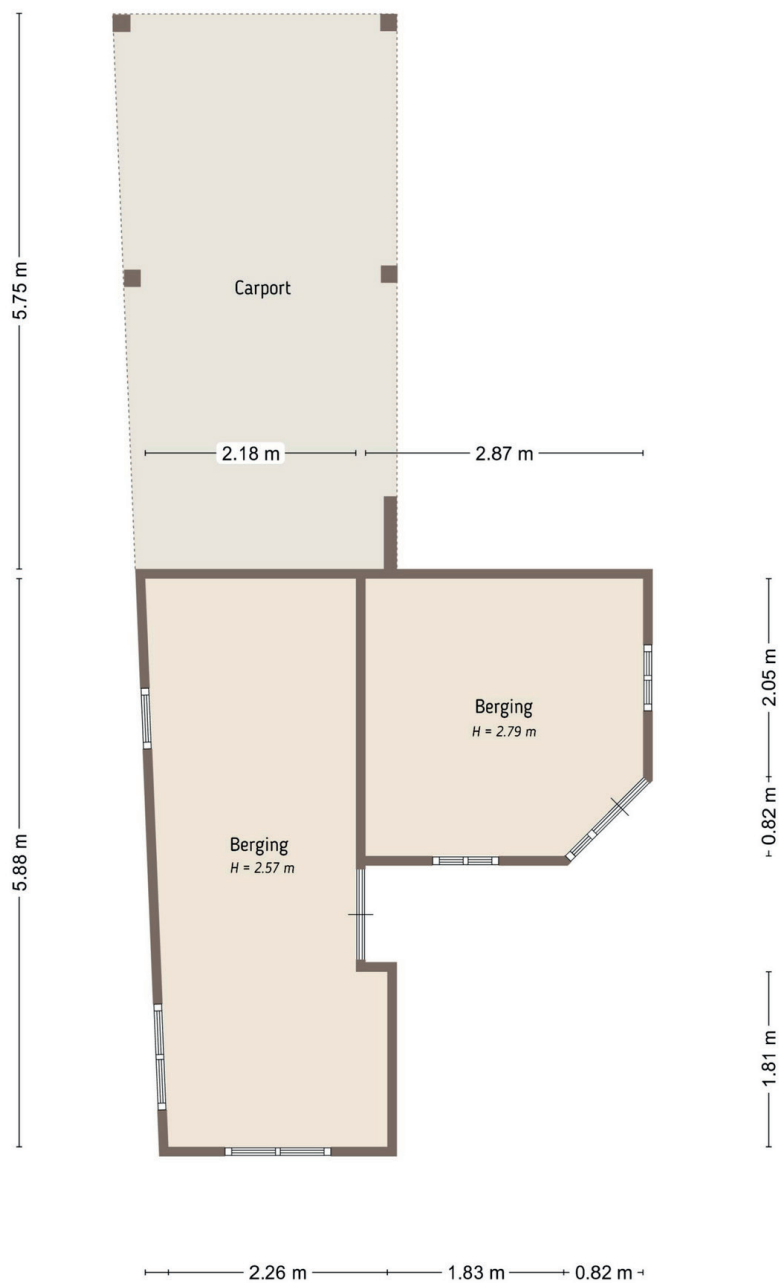
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Berging



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Lopik, tel. 0348 55 99 55, internet.lopik.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01