

# TE KOOP

*WOONBOERDERIJ*

*WADDINXVEEN – BREDEWEG 9*

Grote authentieke karakteristieke woonboerderij met schuren, rondom ruim erf, tuin en overige grond, totaal groot 7.090 m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid te splitsen in twee zelfstandige woningen



“ GERARDSHOEVE ”

Dorpskernen als Waddinxveen, Zevenhuizen, Moerkapelle, Zoetermeer en alsmede uitvalswegen naar de steden Gouda, Den Haag en Rotterdam zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

De boerderij heeft een fraaie markante ligging in het buitengebied van Waddinxveen met groot ruim erf, tuin en overige grond met mooie grote oude bomen.

Verscholen in het groen aan de Bredeweg, waar geschiedenis en modern wonen samen komen.

Dit charmante voormalige boerenerf biedt de mogelijkheid voor ontwikkeling van één of twee woningen in het bestaande historisch bebouwde complex.

Met een zorgvuldig opgesteld kavelpaspoort – in samenwerking met de gemeente – zijn de mogelijkheden helder en doordacht.

De historische boerenwoning met tot woonruimte ontwikkelde schuur ( contingent A ) én de aangebouwde voormalige graanschuur ( contingent B ) bieden veel potentieel voor renovatie ( deel A ) en ontwikkeling ( deel B ) tot moderne woningen waardoor de karakteristieke van het verleden behouden blijven.

De ruime kavels bieden ruimte en de mogelijkheid om tot 120 m<sup>2</sup> aan schuur te bouwen en geeft voldoende ruimte om daarnaast te genieten van een zeer ruime tuin met veel privacy.

Belangrijk om te vermelden is dat er geen afwijkingen mogelijk zijn van het bestemmingsplan, alles is duidelijk samengevat in het kavelpaspoort.

Bij aankoop van het gehele perceel is er echter ruimte voor flexibiliteit. De grens tussen de twee woningen kan dan worden aangepast.

Bouwjaar van de woonboerderij is 1878, gebouwd van gemetselde muren, gedekt met pannen dakbedekking.

Wonen, werken, B&B, dubbele bewoning, etc. ideaal te combineren, mede door de grote ruimten in het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw.

De boerderij is enige jaren geleden deels gerenoveerd en aangepast naar een kleinschalige B&B en meerpersoonshuishouden, hierdoor zijn er veel slaapkamers, werkkamers en sanitaire voorzieningen.

In het hoofdgebouw zijn een aantal authentieke details aanwezig.

Voorzien van gasgestookte centrale verwarming met combi-ketel, nutsaansluiting- en zoals o.a. riolering, water, elektra met krachtstroom en aardgas.



O

U

D

IJ

K

M

A

K

E

L

A

A

R

D

IJ

B.V.

## Indeling woonhuis:

Entree in de hal met trapopgang, toilet, woonkamer met houtkachel voorzien van kamer-en-suite-deuren, voorkamer en achterkamer, slaapkamer, bijkeuken met achterom, grote fraaie eet-woonkeuken met zithoek en recreatie-ruimte, twee multifunctionele werkruimten, tweede authentieke hal met zelfstandige entree, slaapkamer, badkamer met douche, wastafel en toilet, slaapkamer met kamer en suite badkamer, woonkamer met pantry en toilet.

De verdieping is bereikbaar met een vaste bordestrap, zeer ruime overloop met veel daglicht toetreding en te gebruiken als multifunctionele ruime, 4 grote slaapkamers, 4e toilet, badkamer met vaste wastafel, ligbad en douche.

Grote open ruimte in te delen in meerdere slaapkamers, werkkamers en/of anderszins geschikt voor meerdere doeleinden, goede hoogte waardoor eventueel de mogelijkheid een extra verdieping te realiseren.

De huidige woning heeft ingevolge het BBMI rapport een woonoppervlakte van ca. 361 m<sup>2</sup>, ca. 241 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte en externe berguime ca. 202 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde aangebouwd een grote schuur,

Het geheel is fraai gesitueerd en heeft een landelijke uitstraling.

De inhoud van het hoofdgebouw / boerderij is ca. 2.800 m<sup>3</sup>.



## VRIJSTAANDE SCHUUR:

Vrijstaande schuur casu quo bedrijfsgebouw, gebouwd van gemetselde muren met een vernieuwde kap.

Merendeel voorzien van houten zoldervloer.

Thans in gebruik als opslag en berging en is te gebruiken voor meerdere doeleinden.

Afmetingen ca.: 10 x 11,60 mtr. = 1116 m<sup>2</sup>.

## MOGELIJKHEID TOT NIEUW TE BOUWEN SCHUUR

Ingevolge vigerend bestemmingsplan eventueel de mogelijkheid tot nieuw te bouwen schuur ter grootte van 120 m<sup>2</sup>.

## ERFPERCEEL:

Het erfperceel is deels verhard met beton, klinkers en tegels.

Een erf- opslagterrein van beton, voorheen een voormalige bietenplaat is groot ca. 325 m<sup>2</sup>.

Goed bereikbaar voor alle verkeer, auto en vrachtauto met ruime mogelijkheden voor parkeren met een zelfstandige in- en uitrit naar openbare weg.

## NUTSVOORZIENINGEN:

Aangesloten op elektra met krachtstroom 380V, water, gas, telefoon en riolering.

De thans aangebouwde grote landbouwschuur aan de boerderij wordt binnenkort in opdracht van verkoper gesloopt, verwijderd en afgevoerd.





## De woonboerderij leent zich voor vele doeleinden als bijv.:

- ✓ Wonen met gastenverblijf
- ✓ Mantelzorg.
- ✓ Huisvesting woonzorg
- ✓ Gezinshuis
- ✓ Dubbele bewoning casu quo splitsen in 2 zelfstandige woningen met voor iedere woning een eigen groot erf, tuin en oprijlaan.
- ✓ Wonen en werken aan huis
- ✓ Wonen in combinatie met het kleinschalig houden van dieren
- ✓ Wonen in combinatie met kantoor-, praktijk-, werkruimte en of atelier aan huis
- ✓ Bed- en breakfast
- ✓ Etc....

## BESTEMMING:

**Bredeweg 7-11, Waddinxveen**  
Bestemmingsplan Gemeente Waddinxveen  
meer kenmerken  
vastgesteld 21-09-2022 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**  
 Wonen >

**Bouwaanduidingen (1)**  
 karakteristiek

**Bouwvlakken (1)**  
 bouwvlak

**Maatvoeringen (1)**  
Maximum aantal wooneenheden (1)  
 Maximum aantal wooneenheden: 2



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

Het kopen van deze woonboerderij is een unieke kans om te investeren in een plek met een rijke geschiedenis op een ideale locatie en tegelijkertijd te profiteren van de voordelen van vernieuwbouw.

Aanvaarding en oplevering in overleg.

Zeer zeker een bezichtiging waard.

Vraagprijs € 1.385.000,-- k.k.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 6 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

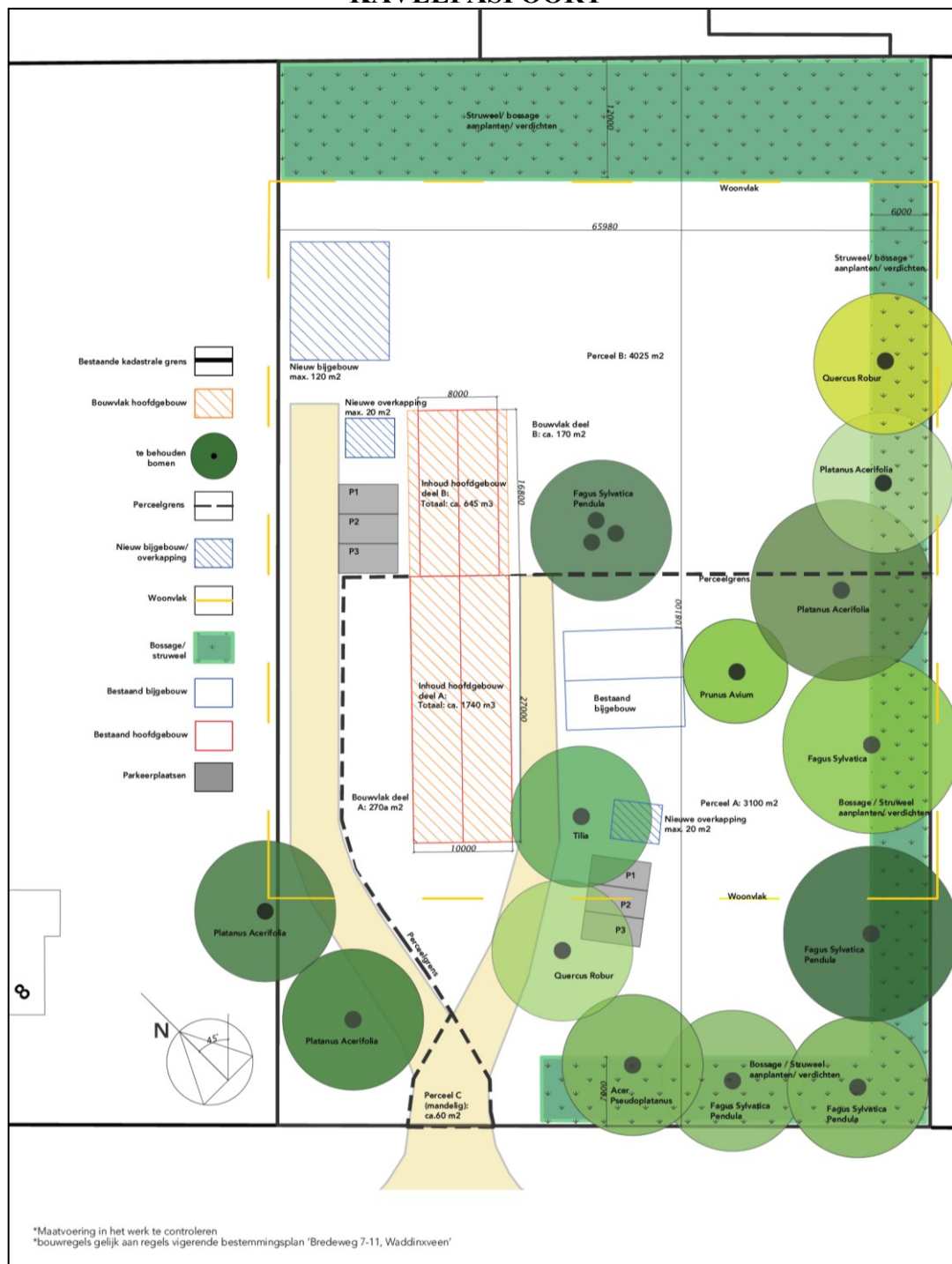
info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

## KAVELPASPOORT



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.







O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 8 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**





Pagina 9 van 16

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 10 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 11 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



Pagina 12 van 16

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



O  
U  
D  
I  
J  
K

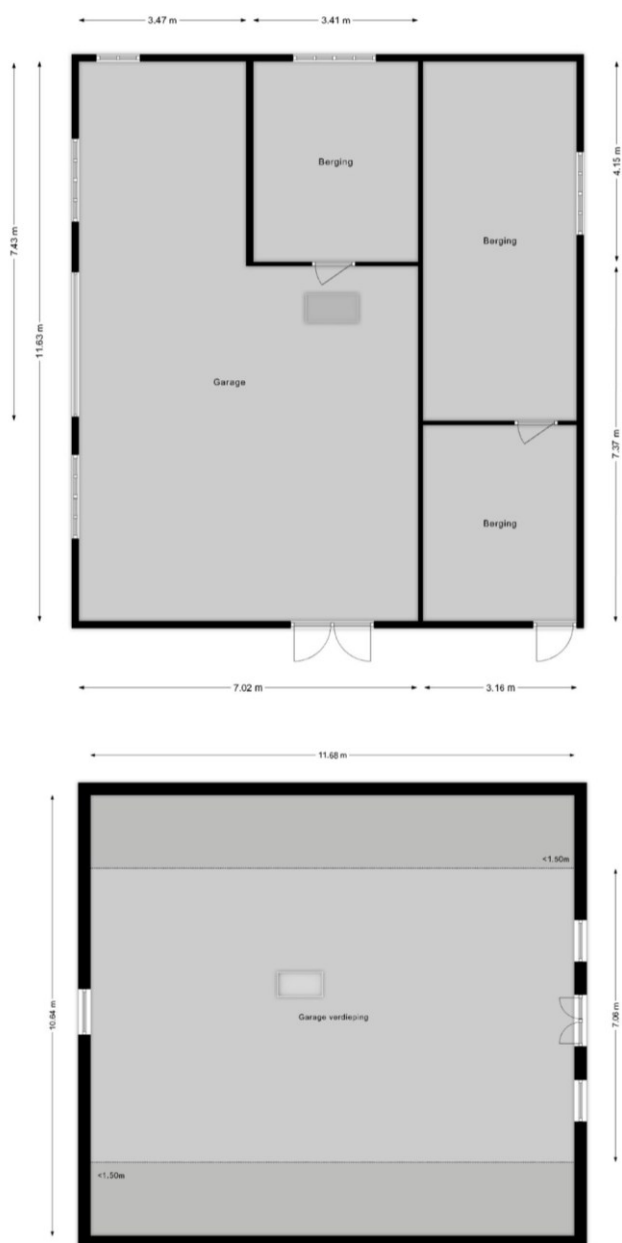
M  
A  
K  
E  
L  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J  
B.V.

#### Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst 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. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de adviestarieven en voorwaarden zoals zijn vastgesteld door VastgoedPRO, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht.

Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaft van redenen. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

