

Boterdijk 79
De Kwakel



Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

Onze mensen



Kasper Goris
Kantoordirecteur RM RT



Gordon Vos
Adviseur Nieuwbouw



Robert Haagsma
Directeur



Patricia Goodett
Commercieel Binnendienst
medewerker



Steven Vessies
Assistent Register Makelaar
Taxateur o.z.



Leanne Rensen
Commercieel Binnendienst
medewerker/
Nieuwbouwadviseur

Onze resultaten

9,6

Gemiddeld reviewcijfer

262

Huizen verkocht afgelopen jaar



Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 9,6 en daar zijn wij trots op.



Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.

Woning Algemeen

Soort woning:	woonboerderij
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Perceel oppervlakte:	1111 m ²
Woon oppervlakte:	300 m ²
Inhoud:	1046 m ³
Aantal woonlagen:	2
Bouwjaar:	1901
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie-label:	B
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Eigendomssituatie:	volle eigendom
Voorzieningen:	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel
Bijzonderheden:	monumentaal pand, dubbele bewoning mogelijk

Overdracht

Vraagprijs:	€ 995.000 k.k.
Bouwworm:	Bestaande bouw
Aanvaarding:	in overleg

Dak, verwarming

Dak type:	dwarskap van riet
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water:	c.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel:	2014

Tuin, balkon, parkeren

Tuin	achtertuin
Ligging:	zuid
Oppervlakte:	419 m ²
Schuur:	ja

Omschrijving

Ben je op zoek naar een unieke twee-onder-een-kap woonboerderij op een prachtige locatie? Hecht je waarde aan ruimte, flexibiliteit en het gevoel van landelijk wonen, terwijl je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt? Dan is Boterdijk 79 dé woning voor jou!

Kenmerken voor Boterdijk 79:

- prachtige open en sfeervolle ruimtes;
- centrale locatie;
- grotendeels dubbel glas;
- diverse verduurzamingen aangebracht;
- authentieke balkenplafonds;
- zonnige achtertuin op het zuiden;
- nabij diverse voorzieningen.

Deze royale woning beschikt over een ruime schuur/garage en is omringd door prachtig sierwater. Overweeg je een bedrijf aan huis? Of wil je samenwonen met familie of vrienden? Hier is alles mogelijk! Daarnaast is er ook de optie om de andere helft van de woonboerderij aan te schaffen, want die is eveneens beschikbaar.

In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk.

Hoeve 'Nooitgedacht' is gelegen aan de Boterdijk, een rustige landelijke weg aan het water. De woning is bereikbaar door middel van een bruggetje waardoor je geniet van optimale privacy, vrijheid en uitzicht op groen. Op de Boterdijk woon je luxe en landelijk op ca. 30 minuten afstand van grote steden als Amsterdam, Haarlem en Utrecht. Op fietsafstand vind je sportverenigingen, basisscholen, een slager, een bakker en een supermarkt voor alle dagelijkse bezigheden. In de zomer kun je heerlijk vertoeven aan de Amstel, op de Vinkeveense Plassen, de Westeinder Plassen en de Kromme Mijdrecht welke makkelijk zijn te bereiken per fiets of auto.

De woning beschikt over een tuin aan de zij- en achterkant, omringd door water. Deze tuin biedt meerdere plekken om te genieten van de zon maar op warme dagen is er ook meer dan genoeg schaduw. Door de combinatie van grind en groen kun je gezellige zithoeken creëren voor een intieme verjaardag of juist een grootse BBQ-avond met zicht op de karakteristieke boerderij en het water rondom. Achterin op het perceel staat de grote stenen schuur/garage waarvan de helft toebehoort aan nr. 79 met een verdieping, elektra en een betonnen vloer.

De woning zelf is recent volledig gerenoveerd, geïsoleerd en goed onderhouden, voorzien van zo goed als geheel dubbel glas, verwarming middels cv.-ketel (2014), vloerverwarming, twee woonkeukens en twee badkamers etc.

Omschrijving

Kortom, een prachtige woonboerderij welke je zeker gezien moet hebben!

Indeling:

Begane grond:

entree, zeer royale en indrukwekkende open leef/zit ruimte met fraaie balkenplafonds en vloerverwarming, open keuken met kookeiland voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten: 5-pits gaskookplaat, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en combimagnetron. Bergkast met meterkast en een bergkast met cv-ketel. Toegang tot de hal, een ruime slaapkamer, twee separate toiletten met fontein. Moderne badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel en twee separate douches. Aan de achterzijde tevens een prachtige open ruimte/woonkamer met moderne en sfeervolle open inbouwkeuken voorzien van vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en rvschouwkap. In de woonkamer is er een verhoogd deel aangebracht waar op dit moment een werkplek is gerealiseerd. De ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Hal met modern wastafelmeubel, separate douche en hangend toilet. Drie zeer ruime (slaap-)kamers waarvan één kamer toegang heeft tot de open ruimte op de begane grond middels vaste trap. Ook deze ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- riante oprit met veel parkeerruimte;
- 20 zonnepanelen aanwezig, nu gedeeld met nr. 77. Dit wordt voor de overdracht omgelegd zodat allen behoren bij nr. 79;
- de schuur/garage behoort voor de helft toe aan nr. 79 en voor de helft aan nr. 77. (nr. 77 krijgt via de garagedeur eigen toegang zodat de privacy van nr. 79 gewaarborgd blijft);
- een deel van de ruimte evt. te gebruiken als bed & breakfast;
- mogelijkheid om nr. 77 en 79 ook beide als geheel aan te kopen;
- in alle seizoenen genieten van de smaakvol aangelegde tuin met een landelijke uitstraling;
- de boerderij betreft een Rijksmonument en de schuur/garage betreft een gemeentelijk monument;
- de woonboerderij heeft een rietgedekte kap;
- asbest- en ouderdomsclausule zijn van toepassing;
- oplevering in overleg.

Neem voor een rondleiding door deze prachtige woonboerderij contact met ons op, wij laten je met plezier binnen!

Description

Are you looking for a unique semi-detached farmhouse in a beautiful location? Do you value space, flexibility and the feeling of rural living, while having all amenities within reach? Then Boterdijk 79 is the home for you!

Features for Boterdijk 79:

- beautiful open and attractive spaces;
- central location;
- largely double-glazed;
- diverse sustainability improvements made;
- authentic beamed ceilings;
- sunny south-facing back yard;
- near several amenities.

This generous home features a spacious barn/garage and is surrounded by beautiful ornamental water. Are you considering a home based business? Or would you like to live together with family or friends? Anything is possible here! There is the option to purchase the other half of the farmhouse, as it is also available.

Together with the photos, we give you a brief impression below.

Hoeve 'Nooitgedacht' is located on Boterdijk, a quiet country road by the water. The property is accessible by a bridge, giving you optimal privacy, freedom and views of greenery. Boterdijk offers luxurious and rural living about 30 minutes away from major cities such as Amsterdam, Haarlem and Utrecht. At cycling distance, you will find sports clubs, primary schools, a butcher, a bakery and a supermarket for all your daily needs. In summer, you can have a great time at the Amstel river, the Vinkeveense Plassen, the Westeinder Plassen and the Kromme Mijdrecht, which are easy to reach by bike or car.

The house has a garden at the side and back, surrounded by water. This garden offers several places to enjoy the sun but on hot days there is also more than enough shade. The combination of gravel and greenery allows you to create cosy seating areas for an intimate birthday or, on the contrary, a grand BBQ evening with a view of the characteristic farmhouse and the surrounding water. At the back of the plot is the large stone barn/garage half of which belongs to No. 77 with a floor, electricity and a concrete floor.

The house itself has recently been completely renovated, insulated and well maintained, with almost all double glazing, heating by central heating boiler (2014), underfloor heating, two kitchens and two bathrooms, etc. In short, a beautiful farmhouse which you must have seen!

Description

Layout:

Ground floor:

entrance, very spacious and impressive open living/sitting area with beautiful beamed ceilings and underfloor heating, open kitchen with cooking island equipped with various appliances namely: 5-burner gas hob, fridge/freezer, dishwasher and combination microwave. Storage cupboard with meter cupboard and a storage cupboard with central heating boiler. Access to the hallway, a spacious bedroom, two separate toilets with fountain. Modern bathroom with double washbasin and two separate showers. At the rear, also a beautiful open space/living room with modern and attractive open-plan kitchen equipped with dishwasher, combination microwave oven, fridge/freezer, induction hob and stainless steel chimney hood. In the living room, there is a raised part where a workplace is currently created. The rooms have underfloor heating.

1st floor:

Hall with modern washbasin, separate shower and hanging toilet. Three very spacious (bed-)rooms of which one room has access to the open space on the ground floor by fixed staircase. These rooms are also equipped with underfloor heating.

Details:

- spacious driveway with plenty of parking space;
- 20 solar panels present, now shared with no.77. This will be diverted before the transfer so that all belong to no. 79;
- the barn/garage belongs for half to no. 79 and half to no. 77. (No.77 will have its own access via the garage door so that the privacy of no.79 is maintained);
- part of the space could be used as bed & breakfast;
- possibility to buy no. 77 and 79 both as a whole;
- enjoy the tastefully landscaped garden with a rural feel in all seasons;
- the farmhouse is a national monument and the barn/garage is a municipal monument;
- the farmhouse has a thatched roof;
- asbestos and age clause apply;
- delivery in consultation.

Please contact us for a tour of this beautiful farmhouse, we will be happy to let you in!

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



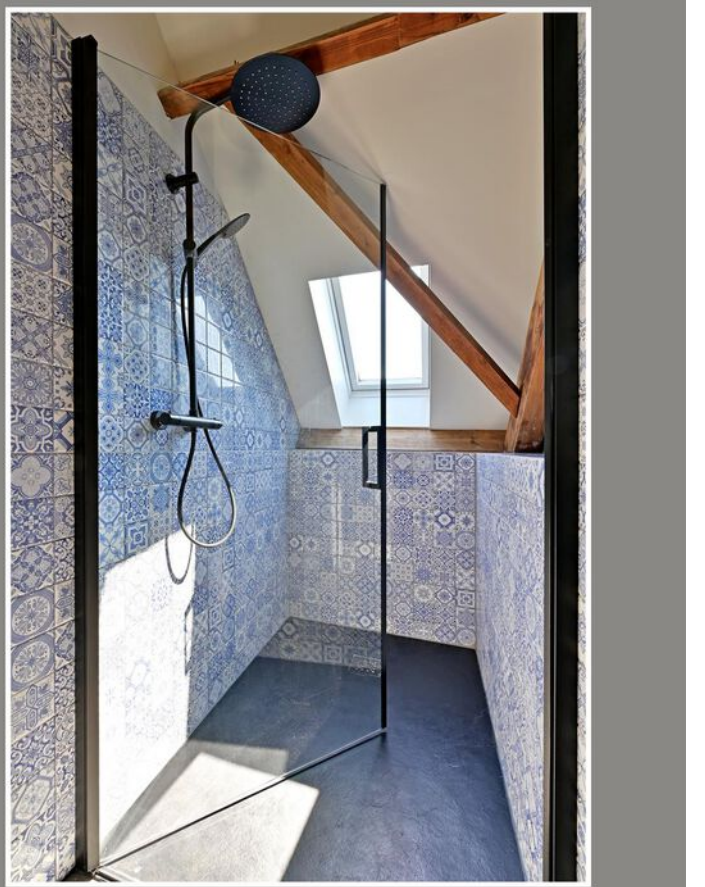
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegronden

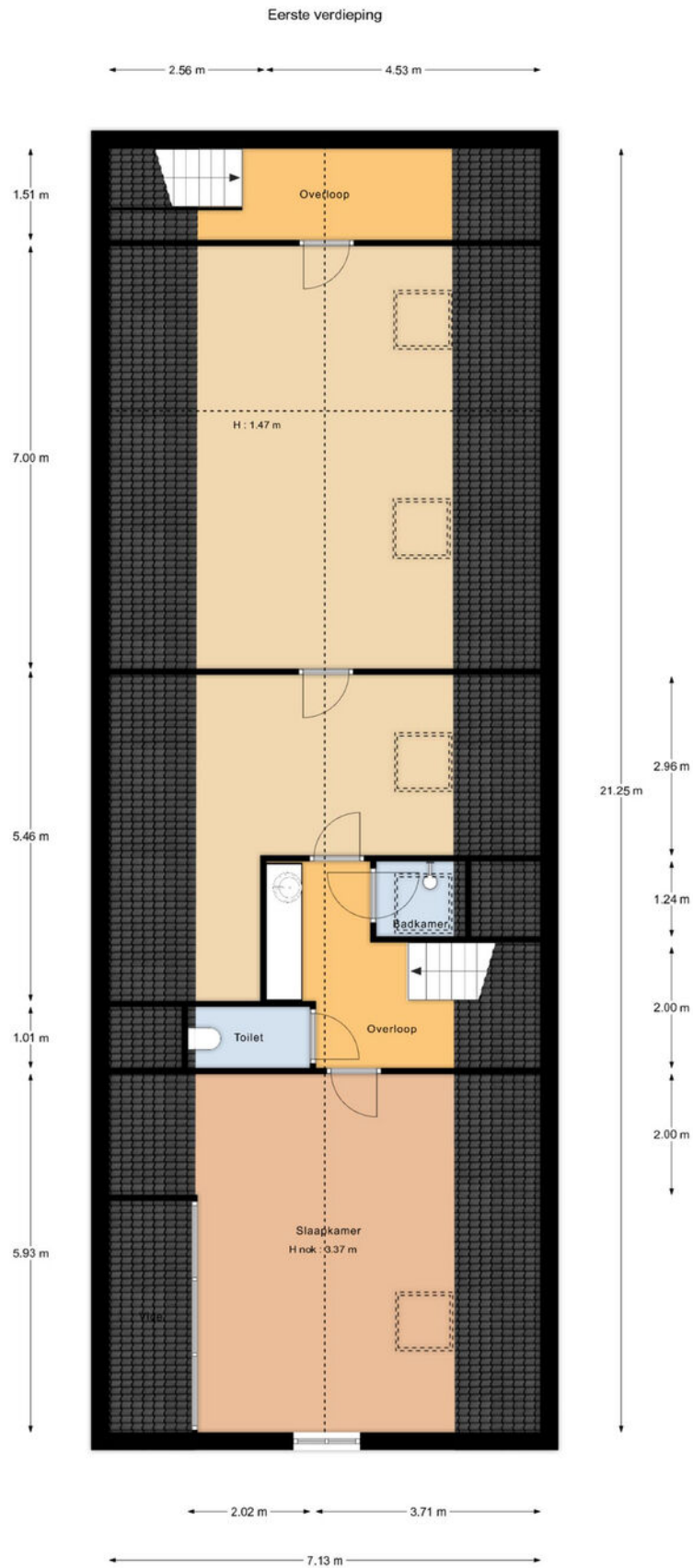


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



Plattegronden



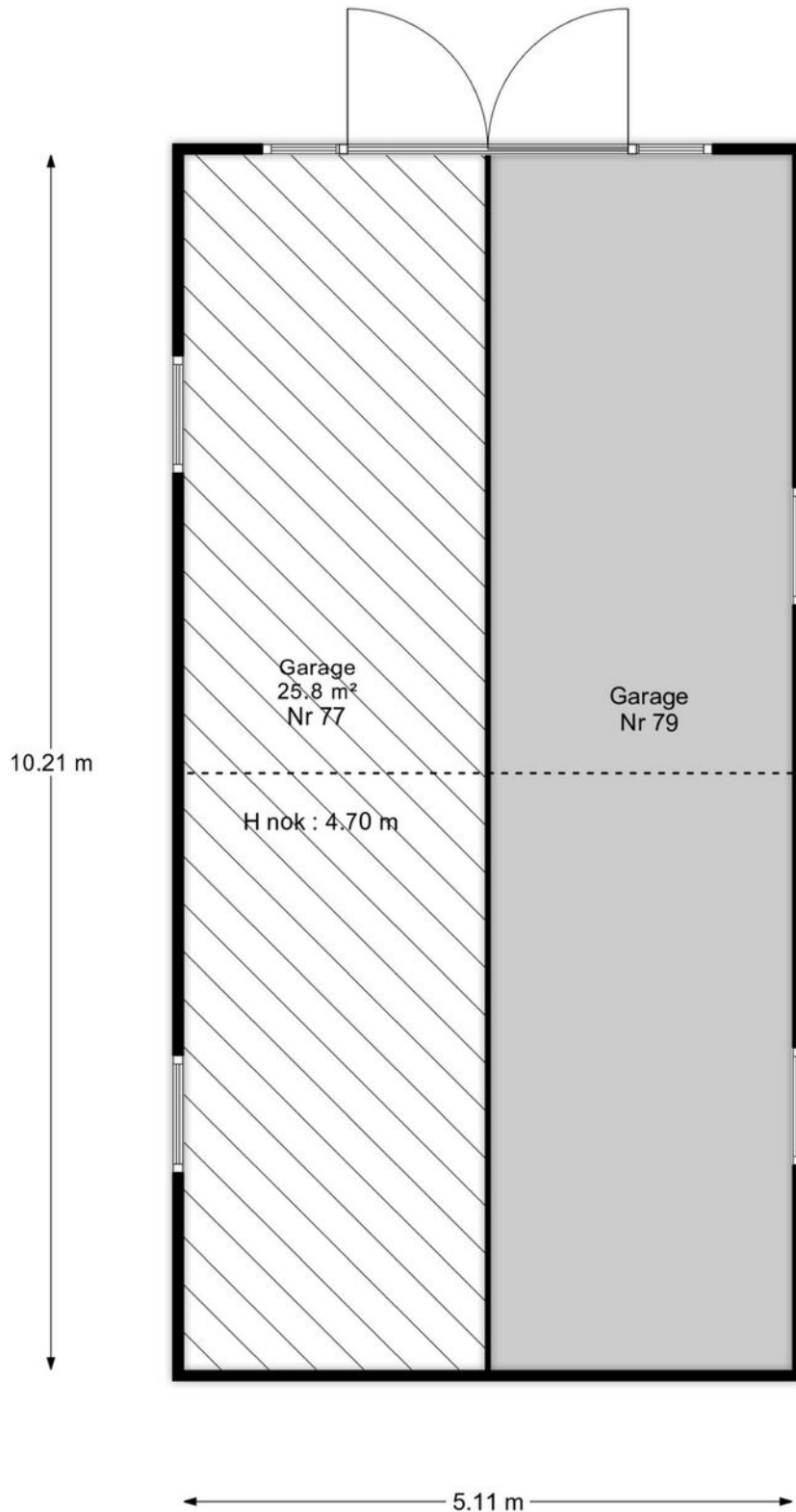
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



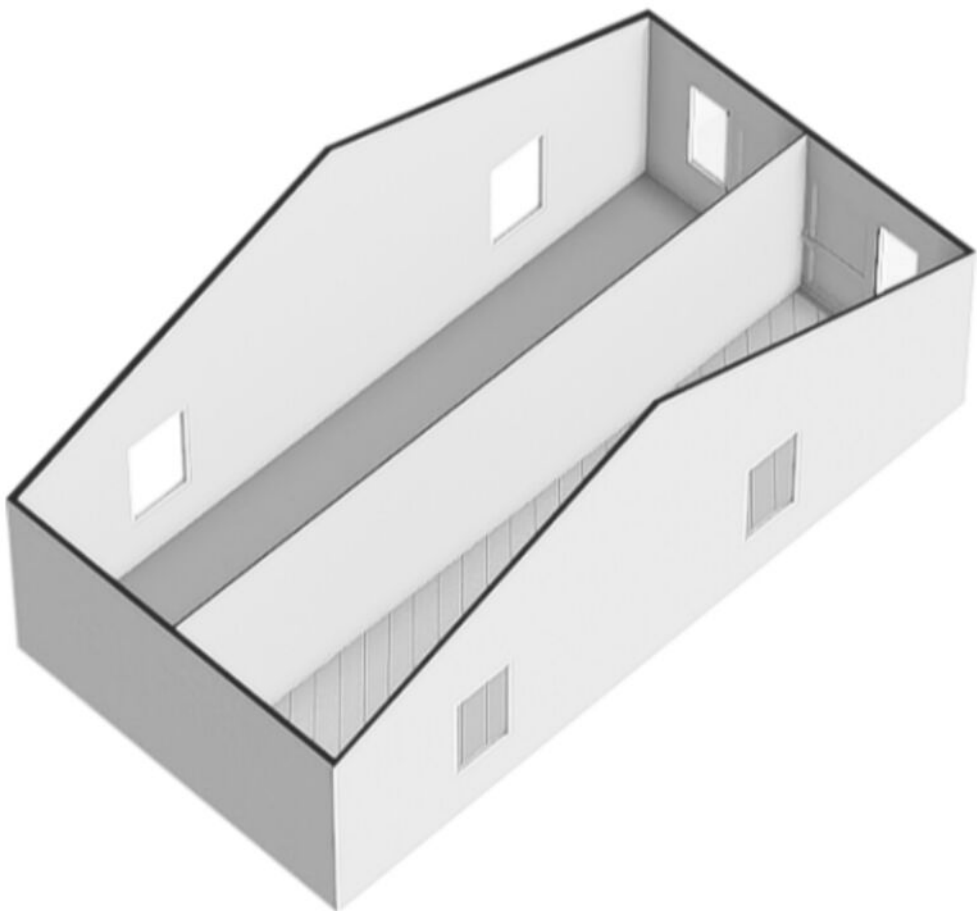
Plattegronden

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



Plattegronden




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

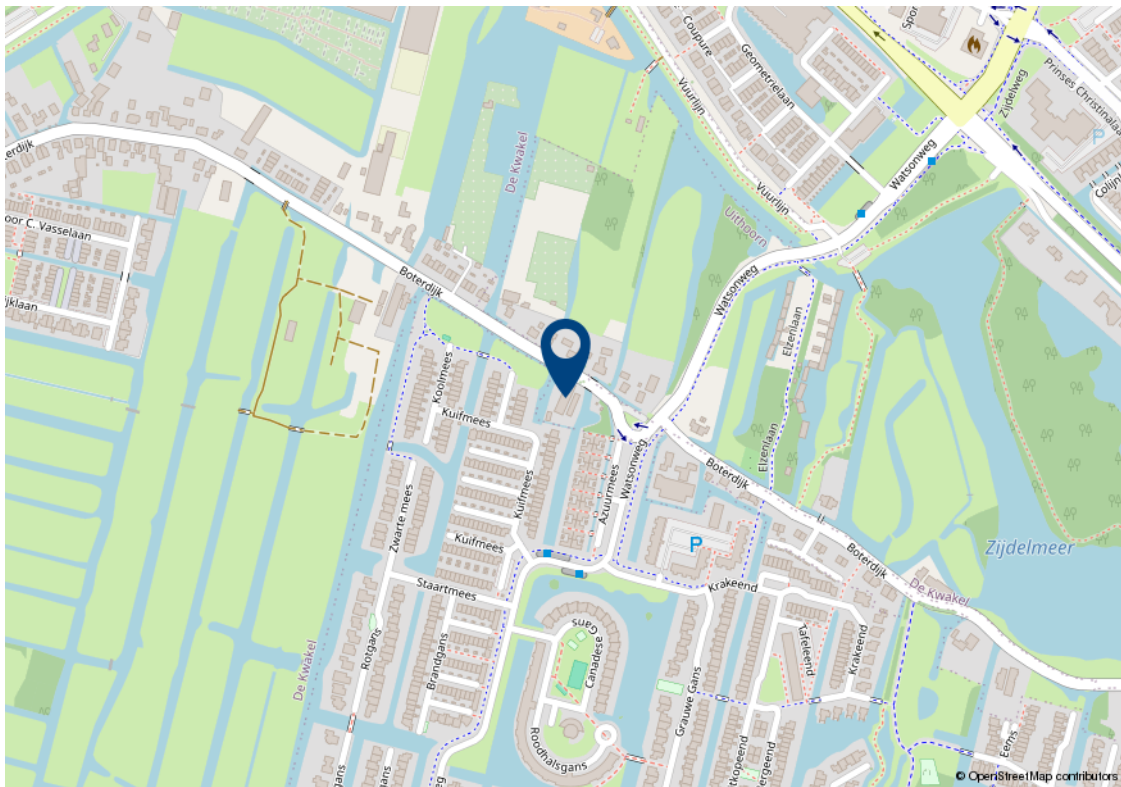
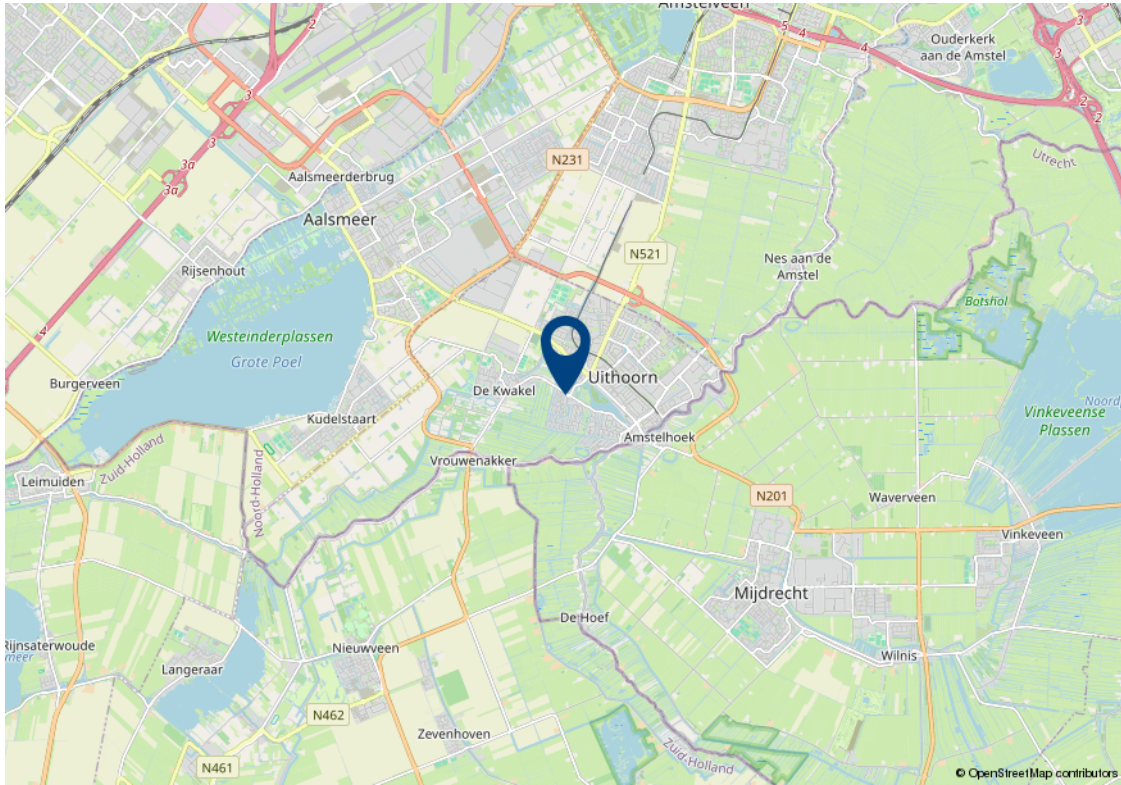


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Uithoorn	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4487	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024
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.

Kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten zijn ter overname beschikbaar			✓
- Kledingrek-constructie onder schuin dak	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- De Velux dakramen zijn voorzien van verduisterende rolgordijne	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	✓		
Overig, te weten			
- Spiegel in badkamer eerste verdieping			✓
- Vrijwel alle meubels zijn ter overname beschikbaar omdat we aanzienlijk kleiner gaan wonen. Dit geldt voor tafels, bankstellen, stoelen, bedden, kasten etc			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Kraan en aansluiting voor quooker aanwezig, de quooker zelf niet	✓		
Keukenaccessories, te weten			
- Los, bijbehorend kastje in zelfde materiaal als keuken	✓		
- Barkrukken bij keukeneiland	✓		
- Losse servieskast			✓
- Antiek servies, in veelvo			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast			✓
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- Was-droogcombinatie in badkamermeubel			✓
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Achterzetramen voor boerderijramen. Gedeeltelijk al geplaatst, gedeeltelijk nog los aanwezig.	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Hangmatstandaard			✓
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Werkbank in garage, houten bank en tafeltje buiten	✓		
Tuingereedschap, hout in de garage, verf (waaronder de juiste kleur voor kozijnen e.d.) en klusmateriaal blijft grotendeels achter	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kippenhok	✓		
- Vier kippen			✓

Algemene verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een MVA koopakte volgens het laatste model. De notaris maakt de koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.

Het contact met Kasper Goris van Fris Woningmakelaars liep vanaf het begin uitstekend. Hij en zijn team hebben mij uitstekend geholpen met de verkoop van mijn huis. Een dikke tien voor deze makelaar! Ik kan dit kantoor van harte aanbevelen!

Mevr. Themmen

Keerberg 62 te Amsterdam



Amsterdam

Buitenveldertselaan 42
1081 AA Amsterdam
+31(0)20 - 301 77 15
amsterdam@fris.nl

Zaandam

Westzijde 83
1506 GA Zaandam
+31(0)75 - 655 50 90
zaandam@fris.nl

Hoofdkantoor

Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
+31(0)20 - 301 77 00
info@fris.nl