Welkom bij

Kerkweg 77 b te Berkenwoude



Bij Viavesta
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Zuidelijk Halfrond 1
2801 DD, Gouda

0182 51 12 83
wonen@bijviavesta.nl



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE	211 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	1486 m²
INHOUD	892 m³
BOUWJAAR	2007
AANTAL SLAAPKAMERS	6
ENERGIELABEL	A+

VRAAGPRIJS **€ 1.100.000 K.K.**

Omschrijving

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en vrij uitzicht over de weilanden!

Een energiezuinige, levensbestendige én vrijstaande woning met een verrassend ruime indeling, een fijne tuin en vanuit de woonkeuken en woonkamer een prachtig vrij uitzicht over de weilanden.

Aan de Kerkweg in het landelijke Berkenwoude staat deze goed onderhouden woning uit 2007, waar ruimte en comfort samenkomen. Met een royale woonkamer, gezellige woonkeuken, maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een aangebouwde garage én energielabel A+ is dit een huis met volop mogelijkheden!

Berkenwoude is een gemoedelijk dorp midden in de Krimpenerwaard. Hier woon je in een landelijke omgeving met uitgestrekte weilanden, karakteristieke boerderijen en volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. De rust en het groen zijn altijd dichtbij.

Het dorp heeft een actief verenigingsleven en diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, sportmogelijkheden en een gezellige weekmarkt. Voor de dagelijkse boodschappen en een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in omliggende plaatsen zoals Bergambacht, Stolwijk en Lekkerkerk. Ook Gouda ligt op goed bereikbare afstand en Rotterdam is met ca. 25 minuten te bereiken.

Hier geniet je van de ruimte en het dorpse leven, terwijl de voorzieningen van de omliggende plaatsen binnen bereik blijven.

Woonoppervlakte ca. 211 m^2, perceeloppervlakte 1486 m^2, bouwjaar ca. 2007.

Bijzonderheden:
- Landelijk gelegen vrijstaande woning;
- Energielabel A+;
- Levensbestendige woning;
- Royale woonkamer met erker, gashaard en schuifpui naar de tuin;
- Ruime woonkeuken met vrij uitzicht over de weilanden;
- Slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond, ook geschikt als werk- of logeerkamer;
- 31 zonnepanelen (2015);
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR+ glas;
- Hybride warmtepomp (2025) en cv-combiketel (2020);
- Aangebouwde garage met elektra en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Onderheid terras met overkapping en elektrisch zonnescherm;
- Gelegen in een groene omgeving met vrij uitzicht;
- Diverse voorzieningen, waaronder basisscholen, de gezellige weekmarkt en sportmogelijkheden op korte afstand.

Indeling
Begane grond:
Bij binnenkomst valt direct de ruime hal met vide op. De twee lichtkoepels zorgen hier voor een prettige lichtinval en de hardhouten trap geeft de entree een warme uitstraling. Vanuit de hal zijn de meterkast en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje bereikbaar.

Een deur met glas brengt je naar de woonkeuken. En wat een fijne plek is dit! Terwijl je aan het aanrecht staat, kijk je door het raam uit over de weilanden. De keuken (2007) heeft een praktische L-opstelling en is voorzien van:
- 5-pits gasfornuis;
- RVS afzuigkap;
- oven;
- magnetron;
- vaatwasser (2020);
- koel-vriescombinatie (2023).

Er is volop ruimte voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen, de dag door te nemen of met een kop koffie van het uitzicht te genieten. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in. De hal en woonkeuken zijn beide afgewerkt met vloertegels met vloerverwarming.

Omschrijving

Via de glazen en-suitedeuren bereik je de woonkamer. Deze is royaal van opzet en heeft een speelse indeling, waardoor je eenvoudig verschillende gezellige zithoeken kunt maken. De erker zorgt voor extra licht en de gashaard maakt het zitgedeelte sfeervol op koudere dagen. Op de vloer ligt parket met daaronder comfortabele vloerverwarming. Dankzij de schuifpui staat de woonkamer direct in verbinding met de tuin.

Vanuit de woonkamer is nog een extra kamer bereikbaar. Deze kamer heeft een eigen deur naar de tuin en een kleine badkamer met een douche en wastafelmeubel. Daarmee is het een fijne slaapkamer op de begane grond, maar ook een rustige thuiswerkplek of een logeerkamer met eigen sanitair. Een praktische toevoeging die de woning voor verschillende woonwensen geschikt maakt.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met drie vaste kasten. Handig voor linnengoed en spullen die je graag uit het zicht opbergt. De bergvliering is bereikbaar via een vlizotrap, waar ook de mechanische ventilatie-unit is geplaatst.

Op deze verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers aanwezig. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning en vaste kasten met louvredeurtjes. Een comfortabele plek om je aan het einde van de dag terug te trekken.

Daarnaast is er een vierde (slaap)kamer welke op dit moment in gebruik is als kantoor, waar ook de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst. De vijfde slaapkamer geeft toegang tot een overdekt balkon, een leuke extra buitenruimte.

Met zoveel kamers kun je alle kanten op. Denk aan slaapkamers voor het hele gezin, een hobbyruimte, een thuiswerkplek of een logeerkamer.

Ook de badkamer verdient aandacht. Deze is in het voorjaar van 2026 volledig vernieuwd en heeft een rustige, moderne uitstraling. De badkamer is voorzien van:
- ruime inloopdouche;
- vrijstaand ligbad;
- wastafelmeubel;
- toilet;
- vloerverwarming;
- mechanische ventilatie.

De spiegel is voorzien van verlichting en een anti-condensfunctie. Met vloerverwarming, een elektrische radiator en een dakraam is ook aan het comfort gedacht.

Verder is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich ook de hybride warmtepomp (2025) en de Intergas HRE Kompakt cv-combiketel (2020).

Op de overloop en in de slaapkamers ligt een nette laminaatvloer.

Buitenruimte:
Ook buiten is het hier fijn wonen. De tuin is sfeervol aangelegd met mooie vaste beplanting, een druif, leibomen en dakplatanen. Het groen zorgt voor een prettige sfeer en geeft de tuin karakter.

Op het onderheide terras is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek of een grote tuintafel. De overkapping biedt een beschutte plek om buiten te zitten en op zonnige dagen zorgt het elektrisch bedienbare zonnescherm met rood-wit gestreept doek voor extra schaduw. Of je nu uitgebreid wilt barbecueën, rustig een boek wilt lezen of met vrienden buiten wilt eten, hier kan het allemaal. Een buitenkraan maakt het onderhoud van de tuin extra gemakkelijk.

Omschrijving

Naast de woning bevindt zich de aangebouwde garage met elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag binnen opbergt. Op de onderheide eigen oprit is bovendien ruimte om meerdere auto's, of bijvoorbeeld een camper, te parkeren.

In 2022 is er door de huidige eigenaar een stuk grond achter het oorspronkelijke perceel bijgekocht. Deze grond heeft als bestemming 'agrarisch met waarden', bebouwing en beplanting is op dit perceel niet toegestaan.

Afmetingen:
Woonkamer ca. 57 m^2
Keuken ca. 29 m^2
Slaapkamer/Multifunctionele ruimte ca. 19,5 m^2
Badkamer 1 ca. 4 m^2
Slaapkamer 1 ca. 14 m^2
Slaapkamer 2 ca. 14 m^2
Slaapkamer 3 ca. 10 m^2
Slaapkamer 4 ca. 9 m^2
Slaapkamer 5 ca. 7,5 m^2
Badkamer 2 ca. 8 m^2
Balkon ca. 3 m^2
Garage met berging ca. 25 m^2

Een vrijstaand huis waar je niet alleen volop leefruimte hebt, maar dankzij de vele kamers, twee badkamers en fijne buitenruimte ook alle vrijheid om het naar je eigen wensen in te delen. En dat met een vrij uitzicht over de weilanden, midden in het groene Berkenwoude. Benieuwd hoe het voelt om hier thuis te komen? We laten je deze woning graag van binnen zien! Neem contact op met Bij Viavesta Woningmakelaardij om een afspraak te maken.

















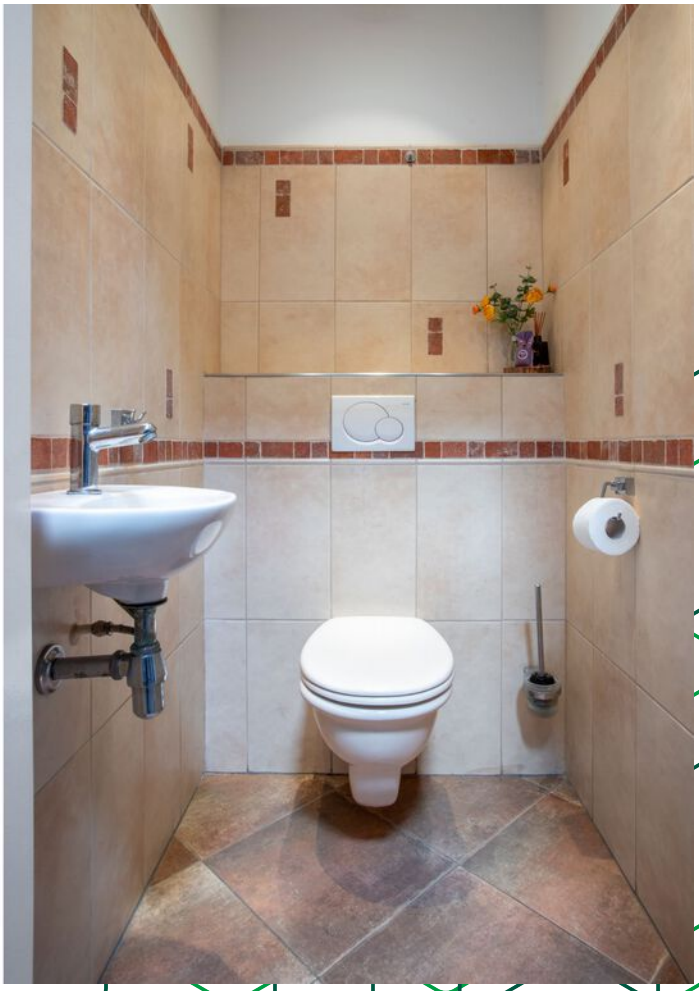












































































































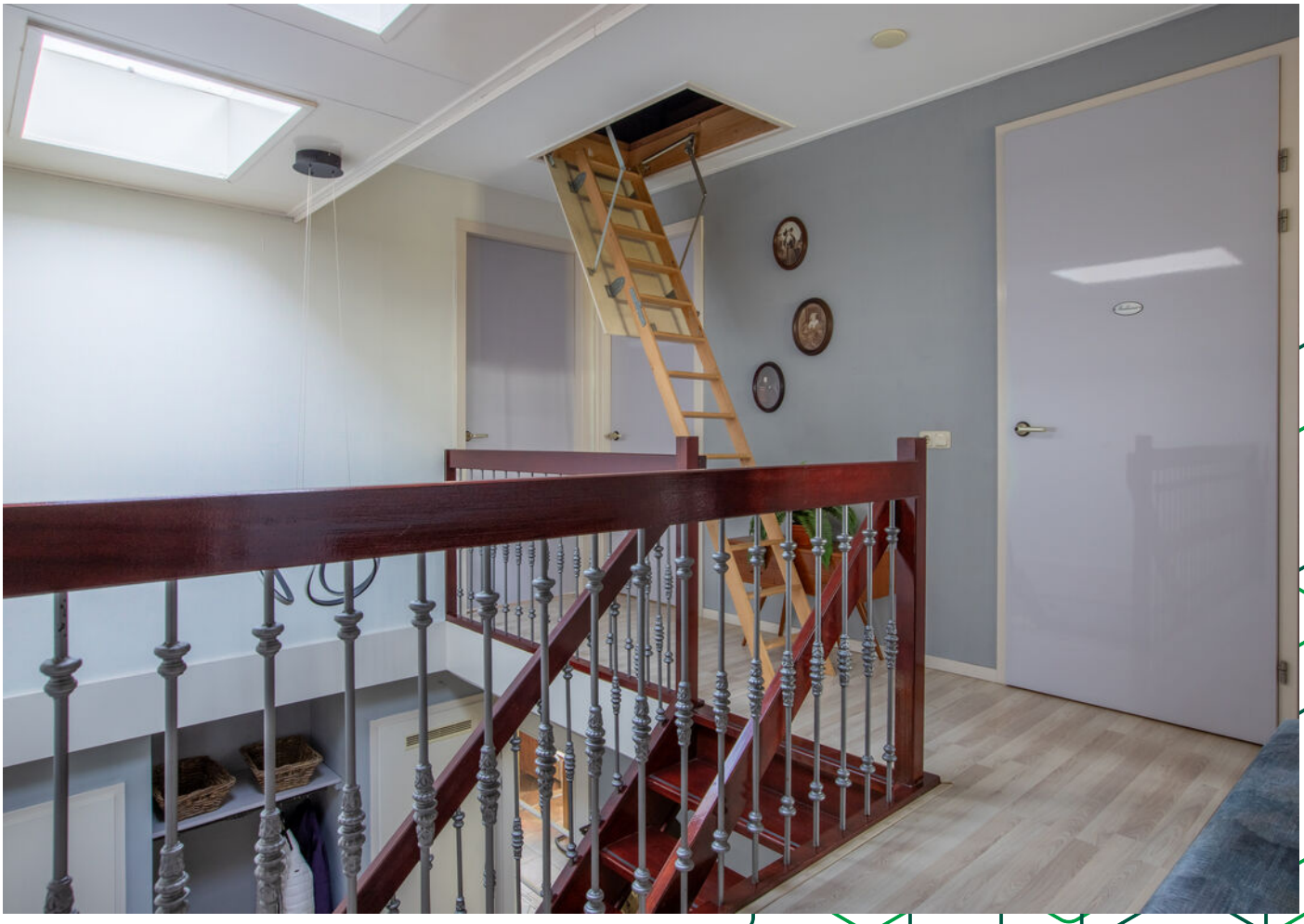












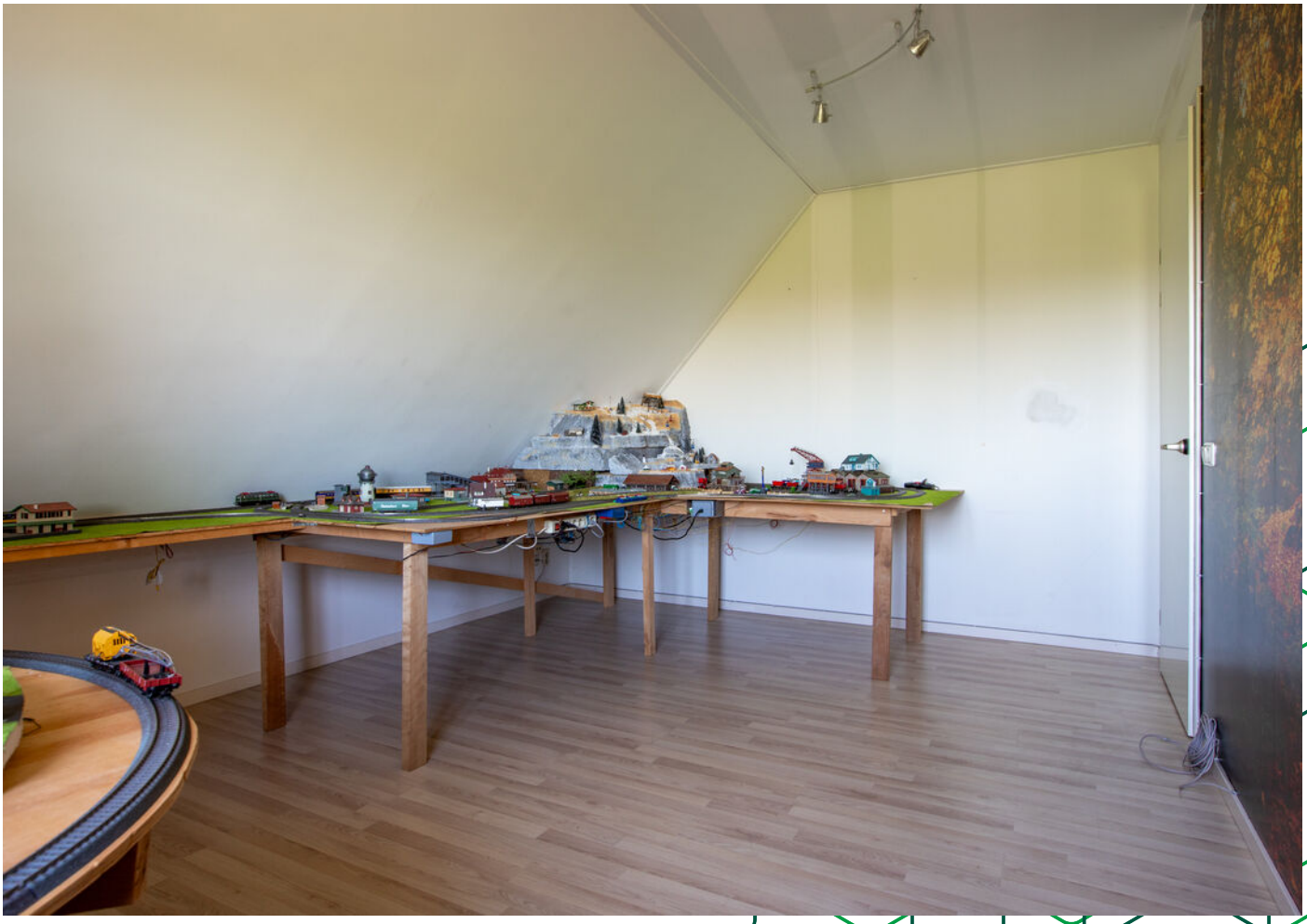












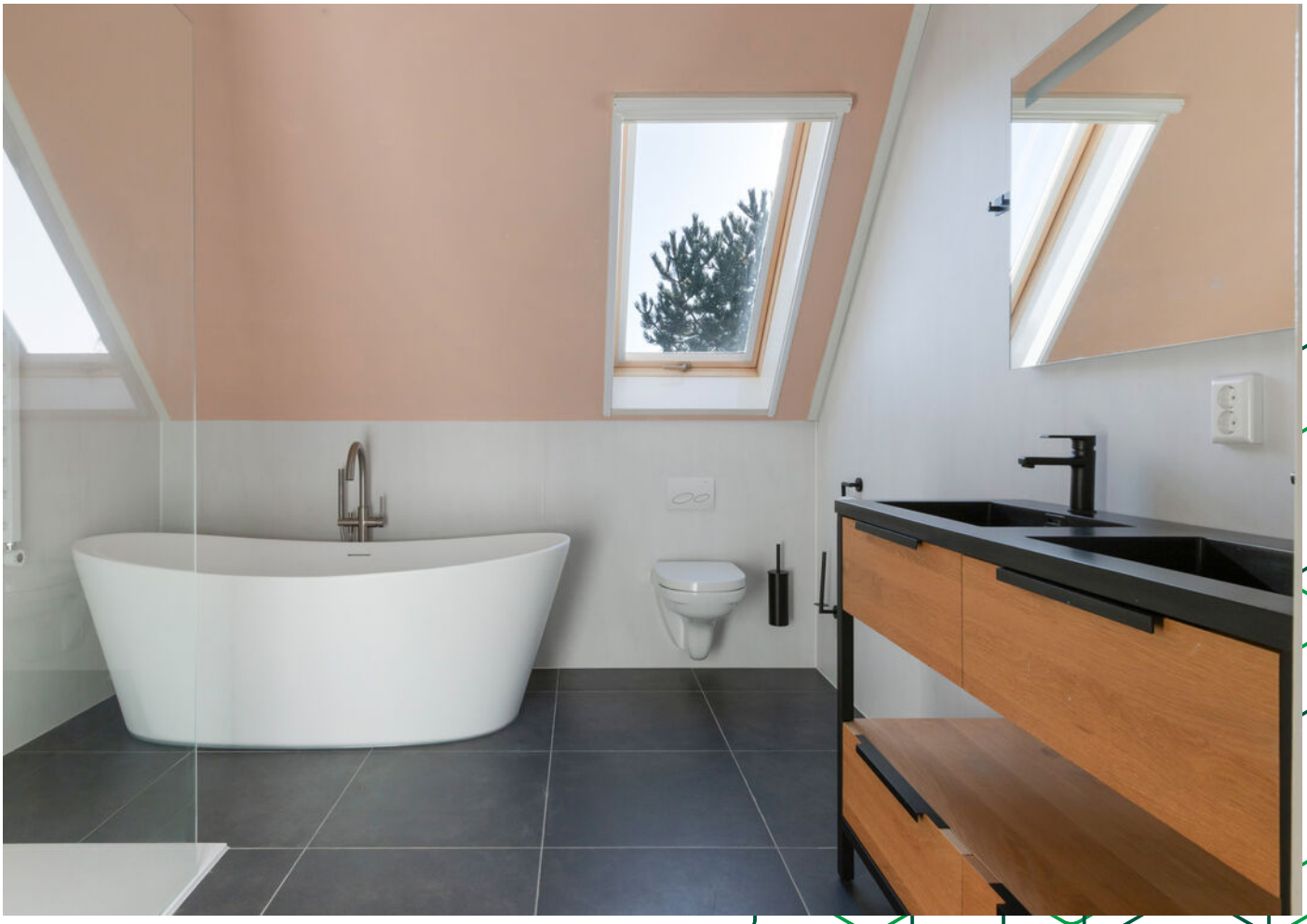














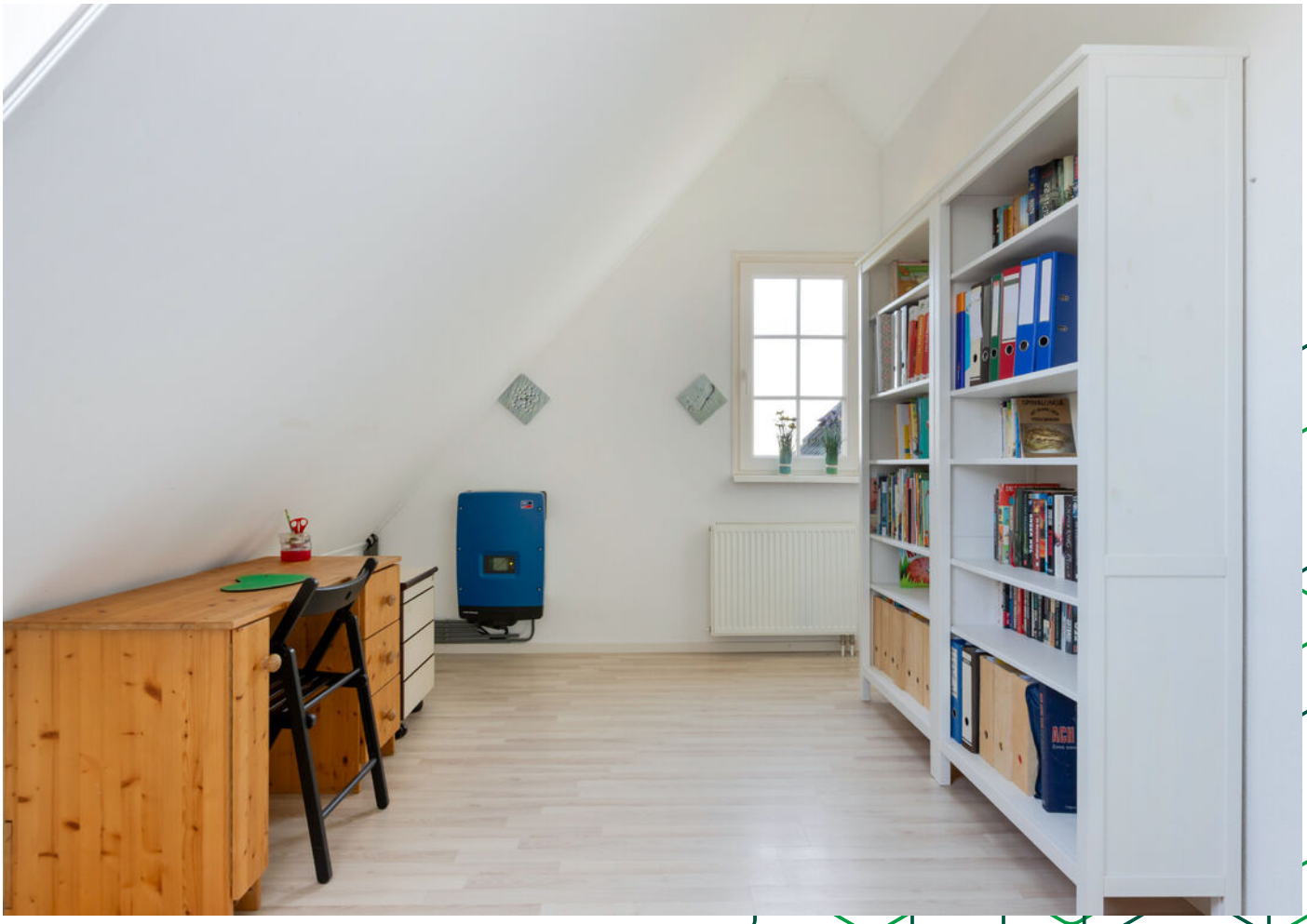
































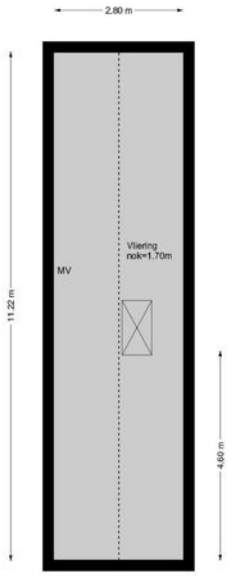
Plattegrond



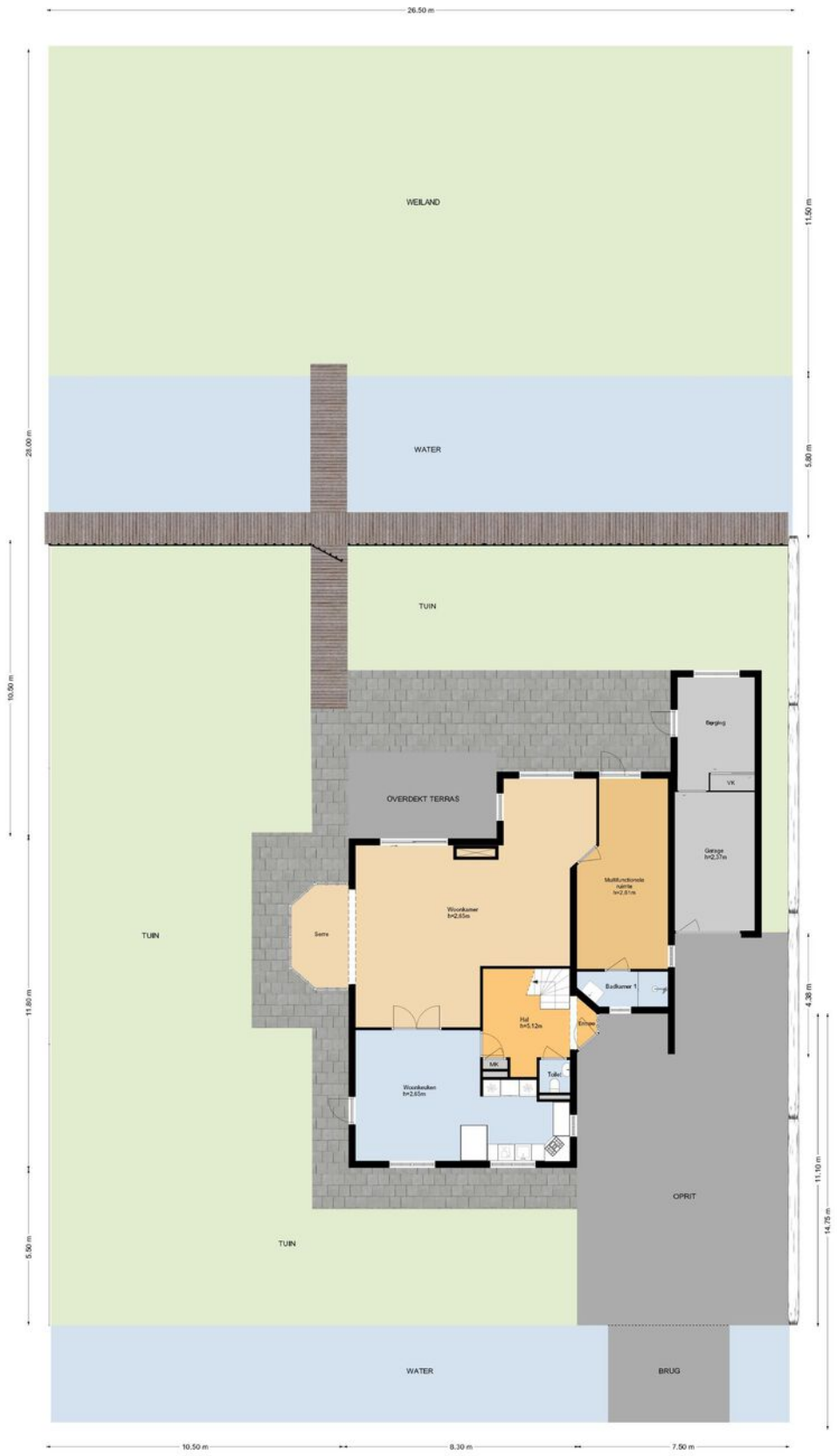
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Veel gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?
Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?
Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, install aties, duurzaamheid, erfdienstbaarheden en de bestemming. Wij zullen diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwikkelen?
Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?
Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?
Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?
Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dán ben je in onderhandeling.

7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?
Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellenden mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?
Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.
De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?
Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijk keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitingsdatum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?
Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitingsdatum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

11. Hoe komt de koop tot stand?
Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden). Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koopovereenkomst, ook wel koopakte genoemd.

12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?
Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

13. Wanneer is de koop definitief?
Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?
Kosten koper (k.k) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.

Veel gestelde vragen

15. Kan ik de biedingen inzien?
Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bieders de andere biedingen opvragen bij ons.

16. Wat is een optie?
Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?
Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

18. Wat is een mededelingsplicht?
De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in de vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Wij zullen zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

19. Bouwkundige keuring?
In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze woning?
Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staat niet standaard in de model koopovereenkomst, maar voegen wij wel toe aan de koopovereenkomst.
Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:
De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Bij Viavesta

Bij Viavesta willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Gouda.



Al 20 jaar is Viavesta actief in de regio en sinds 2021 zijn we onderdeel geworden van de Abram Groep. Door de jaren heen is er een groot en divers netwerk ontstaan en onze makelaars kennen alle ins en outs van de woningmarkt.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en andere inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor jou aan de slag!

Duurzaamheid
Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Gouda. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's en zijn we in de zomer van 2022 verhuisd naar een nieuw kantoor. Dit pand hebben we, samen met investeerders, weten te vernieuwen en verduurzamen.
Na maanden van verbouwen is het pand van energielabel E vernieuwd naar energielabel A++.

Wat anderen over ons zeggen

"Fijn contact. En ook goede bereikbaarheid, en door de korte lijntjes kon er snel gehandeld worden, wat zeker fijn is bij vragen."

"Deze makelaar kent de markt en de waarde goed. Goede communicatie en vriendelijke klantgerichte service! Aan te bevelen!"

"Het was een prettige en ontspannen samenwerking. Zij hebben ons in de verkoop met veel geduld begeleid"

"De dames van Bij Viavesta hebben hun uiterste best voor ons gedaan. Ook de onderhandelingen bij de verkoop werden prima begeleid met goede adviezen. Kortom voor herhaling vatbaar."



Interesse?
Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!

Disclaimer
Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Viavesta woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

funda NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut vastgoedcert gecertificeerd Vastgoed Ned.

Bij Viavesta Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Zuidelijk Halfrond 1
2801 DD, Gouda
0182 51 12 83
wonen@bijviavesta.nl