

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Ter Aar
Valentijnsingel 16



www.valentijnsingel16.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



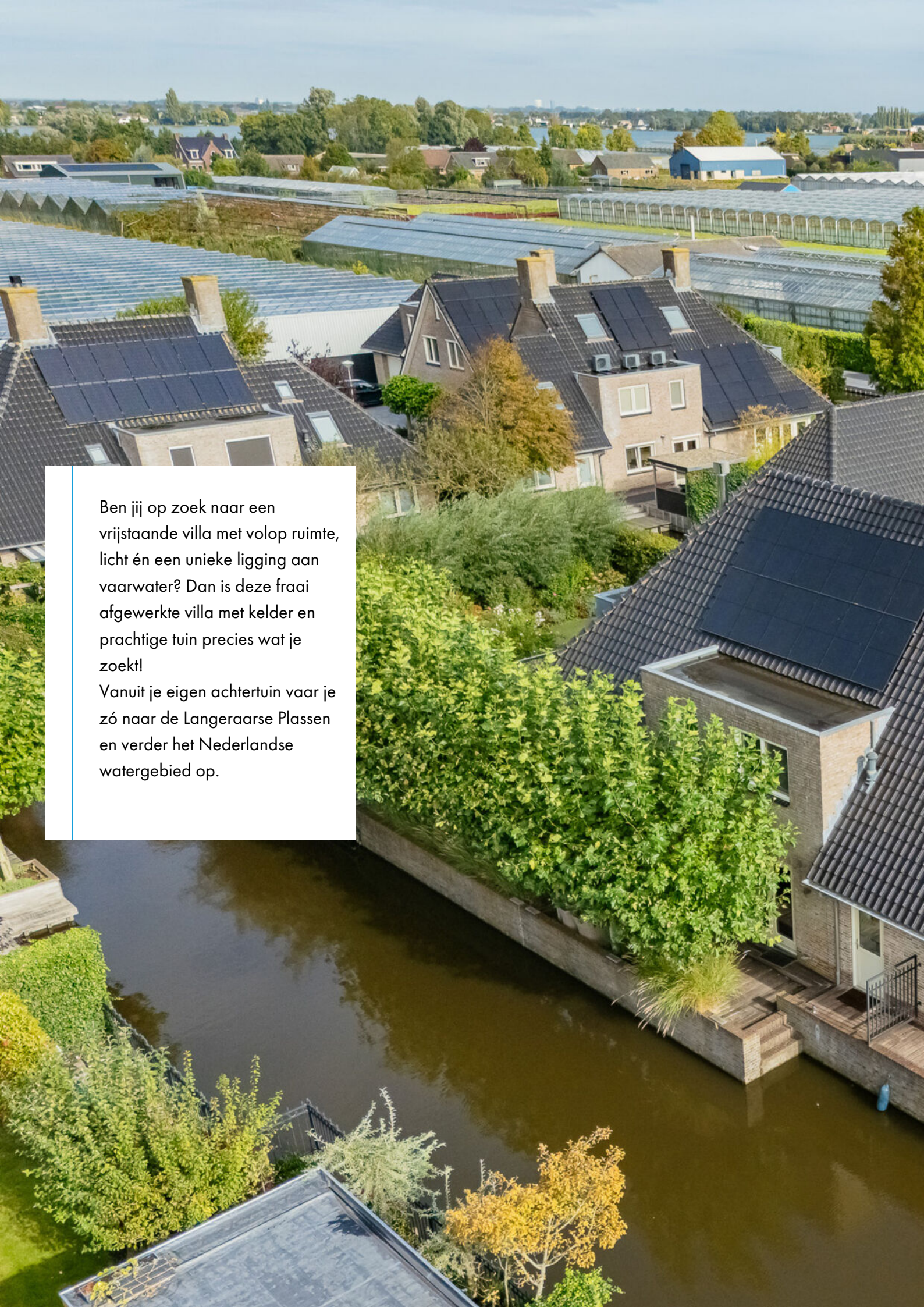
 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49



www.valentijnsingel16.nl

TER AAR
VALENTIJNSINGEL 16

Type	: Vrijstaande villa gelegen aan vaarwater
Bouwjaar	: 2004
Kadastraal	: Gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 7568 Mandeligheid; Gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 9432 (water)
Perceeloppervlakte	: 610m ² + 151m ² water (= eigendom in mandelig perceel)
Woonoppervlakte	: 232m ²
Overige inpandige Ruimte	: 36m ²
Veranda	: 32m ²
Externe bergruimte	: 7m ²
Inhoud woning	: 946m ³
Tuin	: rondom met aanlegsteiger en tuinberging
Verwarming	: vloerverwarming in de woonkamer en keuken, cv-ketel (2016)
Warm water	: cv-ketel, Quooker, close-in boiler in zijkeuken
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Energie label	: A, geldig tot 31-12-2030
Onroerend zaak bel.	: € 1.009,00 per jaar
Zonnepanelen	: 12 stuks
Voorschot Energiekosten	: € 302,- per maand (gas en elektra)
Kosten mandelig Perceel	: €175 per jaar
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 1.250.000,- k.k.

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, a brick villa with a dark tiled roof and several solar panels is situated next to a canal. A large, leafy green tree is in the front garden. In the background, there are more houses, some with solar panels, and a large area covered with greenhouses. The sky is clear and blue.

Ben jij op zoek naar een
vrijstaande villa met volop ruimte,
licht én een unieke ligging aan
vaarwater? Dan is deze fraai
afgewerkte villa met kelder en
prachtige tuin precies wat je
zoekt!

Vanuit je eigen achtertuin vaar je
zó naar de Langeraarze Plassen
en verder het Nederlandse
watergebied op.







Je komt binnen in een mooie hal met vide, die meteen een gevoel van ruimte geeft.

Hier vind je de garderobe, het toilet, de trap en toegang tot de woonkamer.







De woonkamer is heerlijk ruim en licht dankzij de grote erker en raampartijen in een moderne Engelse landhuisstijl. Aan de voorzijde geniet je van een gezellige zithoek waarin de donker houten Jatoba vloer en de open haard zorgen voor nog meer sfeer.











Aan de achterzijde liggen de keuken en de eetkamer welke vier paar openslaande deuren hebben naar de tuin en de veranda.



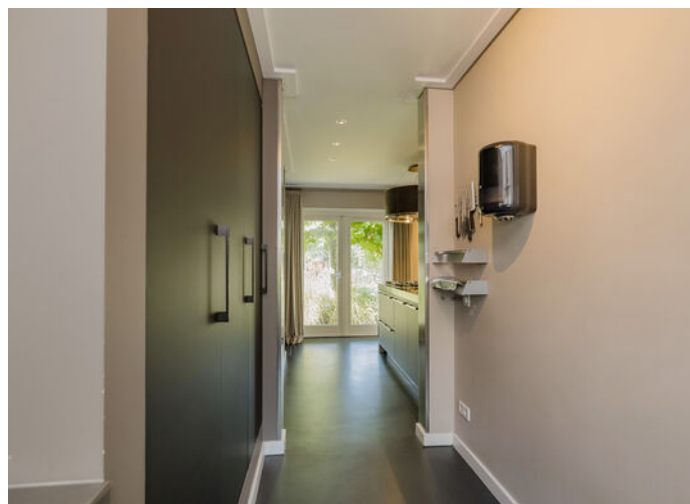


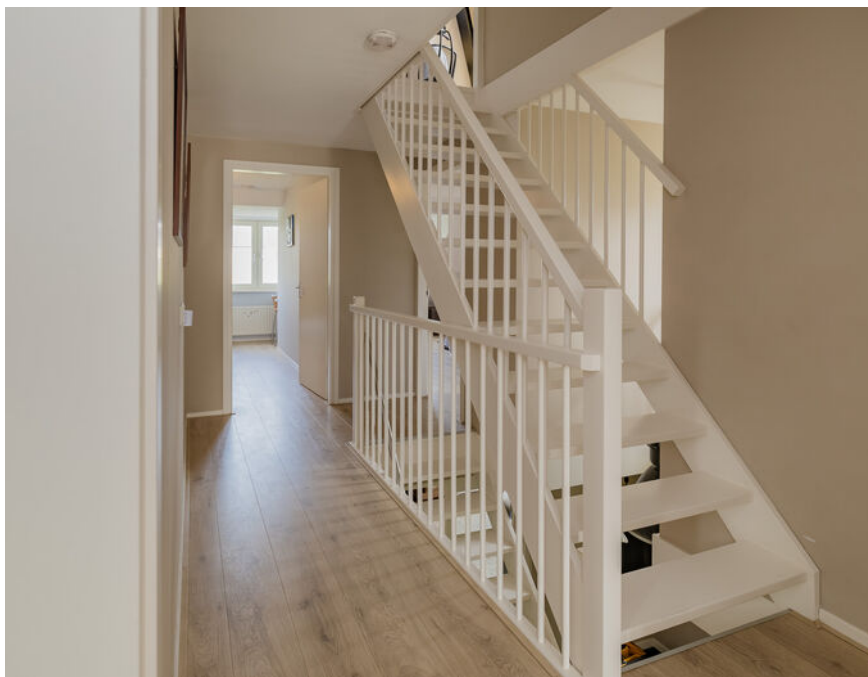
De moderne open keuken met kook/spoeleiland is compleet ingericht met hoogwaardige Miele- en Bosch-apparatuur, waaronder twee ovens, een grote vrieskast en een grote koelkast. Extra fijn: de keuken is vergroot door een kamer erbij te trekken, die is voorzien van een extra RVS werkblad met spoelbak.





Naast de keuken ligt de praktische bijkeuken die is voorzien van een keukenblok met spoelbak en hier zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Van hieruit is er toegang tot de berging/garage en het vlonderterras met aanlegplaats. Via een vaste trap bereik je de ruime, droge kelder (2,29 m hoog!).



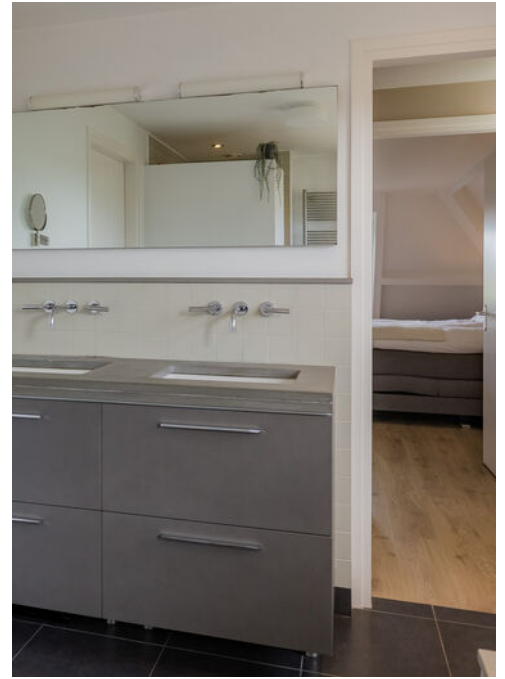


Via de open trap kom je op de eerste verdieping. De vide en overloop zorgen voor een open en ruimtelijk gevoel.

Je hebt hier vier royale slaapkamers waarvan er één in gebruik is als kleedkamer en er is een ruime badkamer.





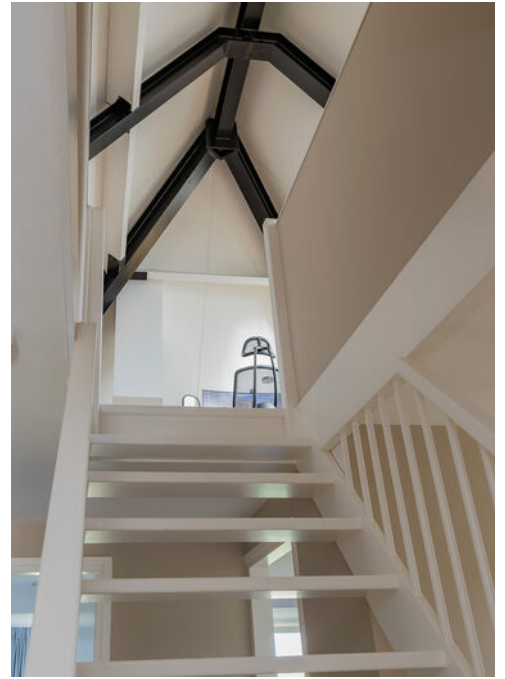


De badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel met twee wasbakken. Op de overloop is een aparte toiletruimte.









Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping met nog eens twee (slaap)kamers, die momenteel in gebruik zijn als kantoorruimte. Vanuit de achterkamer heb je toegang tot de stookruimte met cv-installatie (2016) en het WTW-ventilatiesysteem.





Rondom de villa ligt een fraai aangelegde tuin met volop privacy, een grote rozenboog, een tuinhuis met overkapping én een prachtige eikenhouten veranda.

Hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven; een fraaie uitbreiding van de woonkamer.







Vanuit je eigen tuin stap je zo in je boot en vaar je naar de Langeraar Plassen, het Braassemermeer of zelfs richting steden als Alphen aan den Rijn, Leiden of Amsterdam. De platanen op de steiger geven in de zomer heerlijk schaduw, terwijl na het snoeien in het najaar extra veel licht in de winter binnenvalt in huis.







Garage/berging

Garage, (ca. 4,20 x 5,17 m) met elektrische segmentdeur, elektra, verwarming en buitenkraan. Op de oprit, voor de garage, is er plek om twee auto's te parkeren. Tevens is er een laadpaal voor de elektrische auto.





Duurzaamheid en comfort

- volledig geïsoleerd
- WTW-installatie
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- 12 zonnepanelen
- energielabel A

Bijzonderheden;

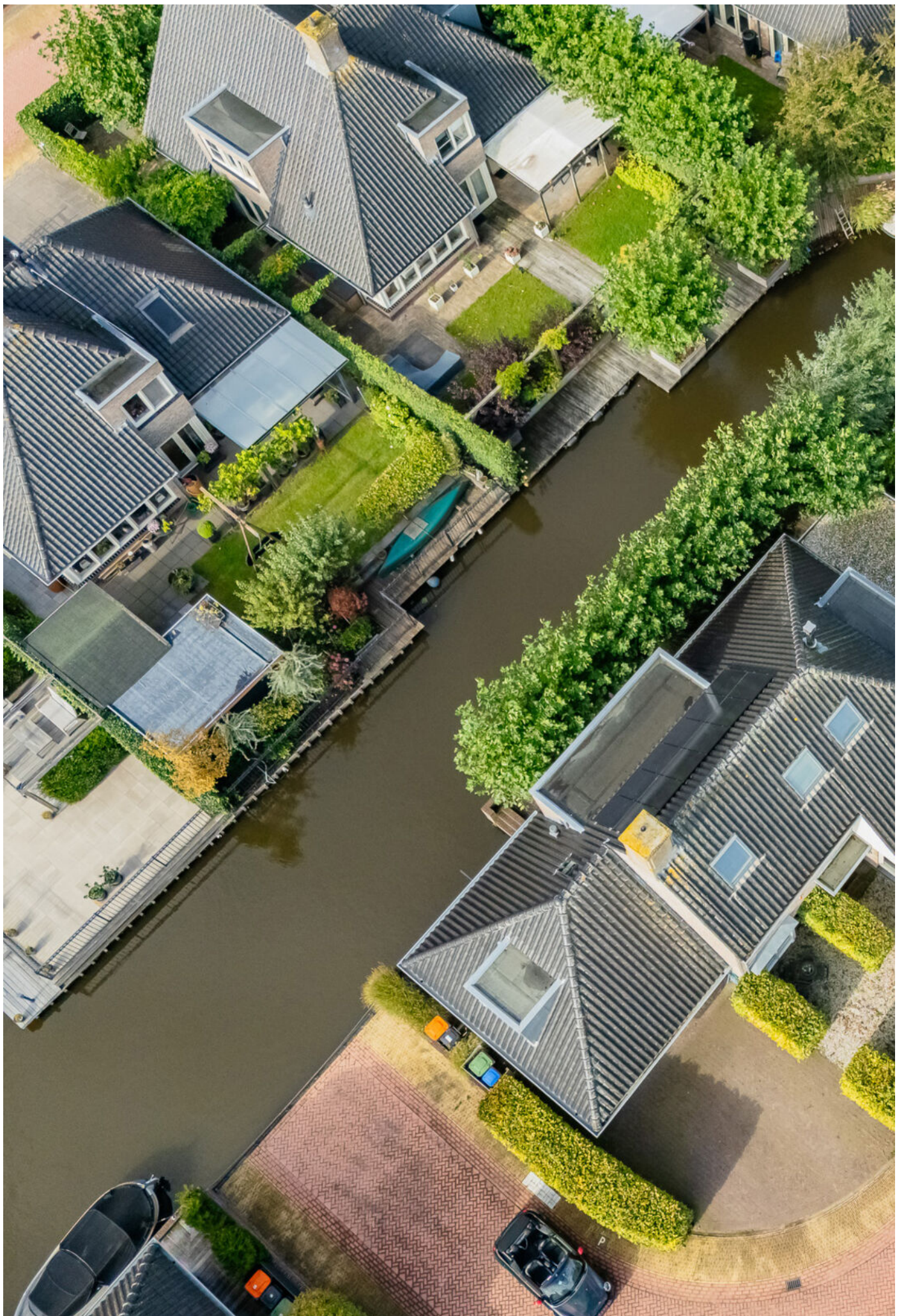
- duurzame villa met berging/garage en kelder
- royale tuin met aanlegsteiger en veranda
- varen vanuit je eigen achtertuin
- luxe keuken en ruime living met open haard
- centrale ligging in het Groene Hart
- parkeergelegenheid op eigen terrein
- rustige, veilig en harmonieuze wijk
- naast de woning is een gezamenlijke hellingbaan voor boten en sloepen



Ligging

Deze ruime villa ligt in een rustige straat in het kleinschalige villapark Waterrijk, waar water, groen en licht samenkomen. Je woont hier in Papenveer in een rustig buurtschap van Ter Aar, onderdeel van de gemeente Nieuwkoop, vlakbij Nieuwveen en Langeraar. In de familierijke buurt vind je uitvalswegen, openluchtzwembad 'De Aarweide', speeltuinen, twee golfclubs én countryclub Liemeer. Midden in het Groene hart van Nederland woon je in de natuur, in een groot wandel- en fietsnetwerk. Naar Langeraar loop en fiets je tussen 2 plassen door en geniet je van de watersport om je heen. Binnen 5 minuten fietsen ben je in de dorpskernen met winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen.







Er zijn diverse basisscholen in Ter Aar en Langeraar. Op korte fietsafstand bevinden zich goede middelbare scholen in zowel Alphen als Nieuwkoop.

Voor uitgebreider winkelen of uitgaan rijd je zo naar Alphen aan den Rijn, met diverse winkelcentra, restaurants, bioscopen, zwembaden en een theater. Bovendien ben je binnen 25 minuten in Den Haag, Leiden, Amsterdam (Schiphol) of Amstelveen.

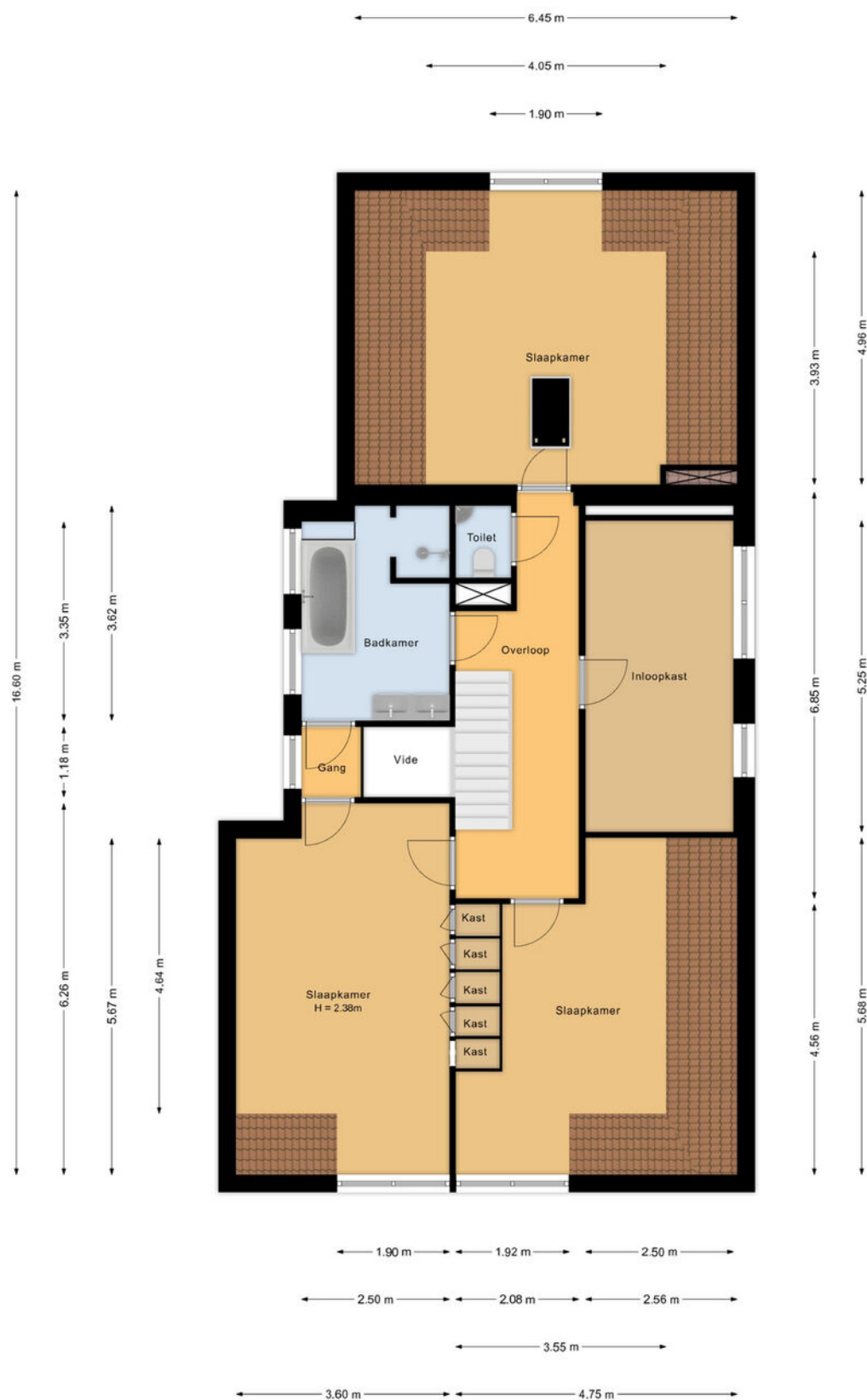
Begane grond



Begane grond
Valentijnsingel 16
Ter Aar

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

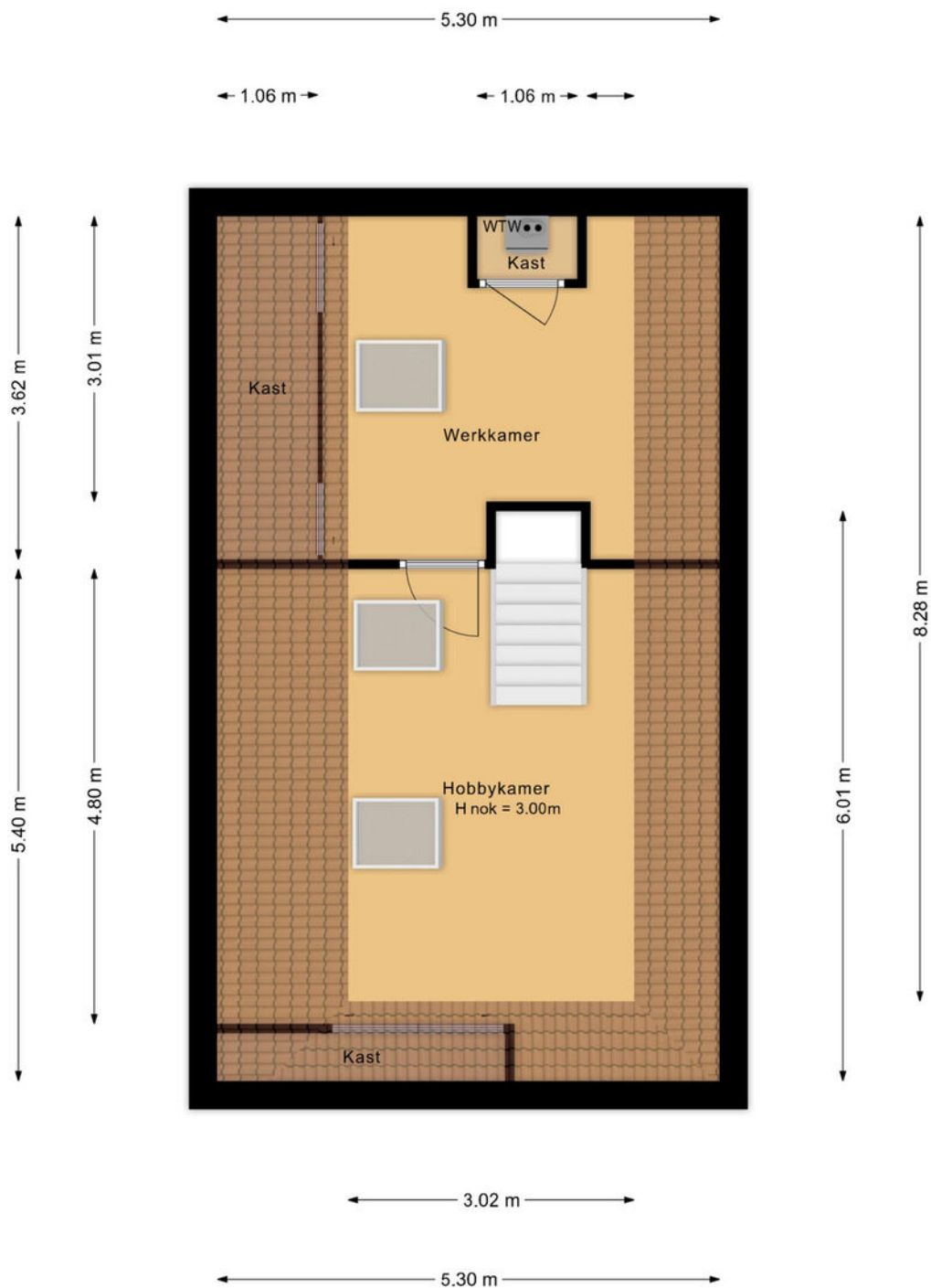
1e verdieping



Eerste verdieping
Valentijnsingel 16
Ter Aar

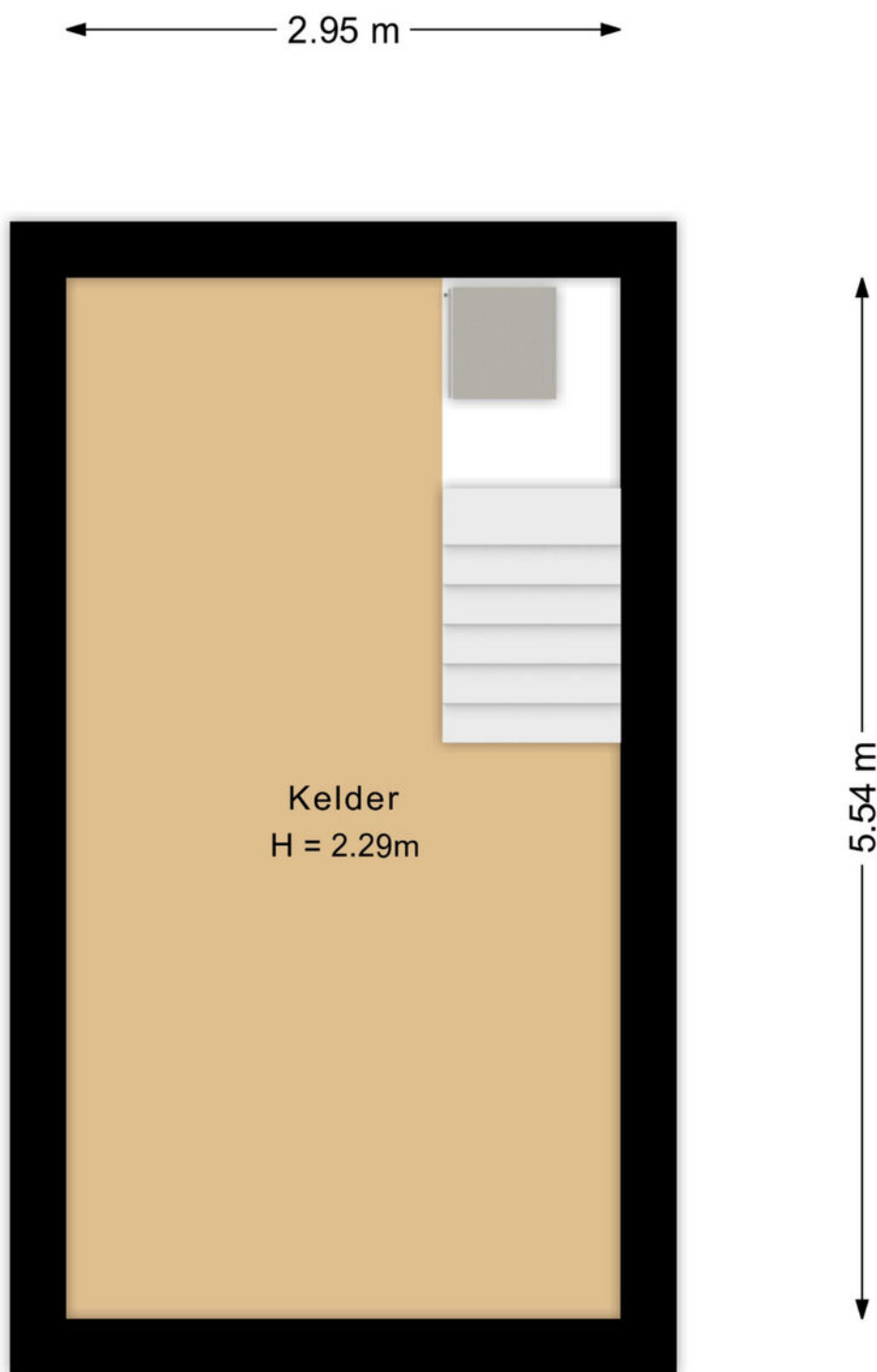
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

2e Verdieping



Tweede verdieping
Valentijnsingel 16
Ter Aar

Kelder



Kelder Valentijnsingel 16 Ter Aar

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Valentijnsingel 16
Ter Aar

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Valentijnsingel 16 2461 SW Ter Aar

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
Datum opname:	24 september 2025
Datum meetrapport:	24 september 2025
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	TibiMedia
Uitgewerkt door:	TibiMedia

Beschrijving		Aantal m2:
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	322.5
Aftrekposten (niet toegankelijke ruimte, vide, overige lager dan 1.5m)	circa	47.7
Gebruiksopp. Wonen:	circa	231.9
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	36.2
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	32.2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	6.7
Bruto Inhoud in m3:	circa	946.4

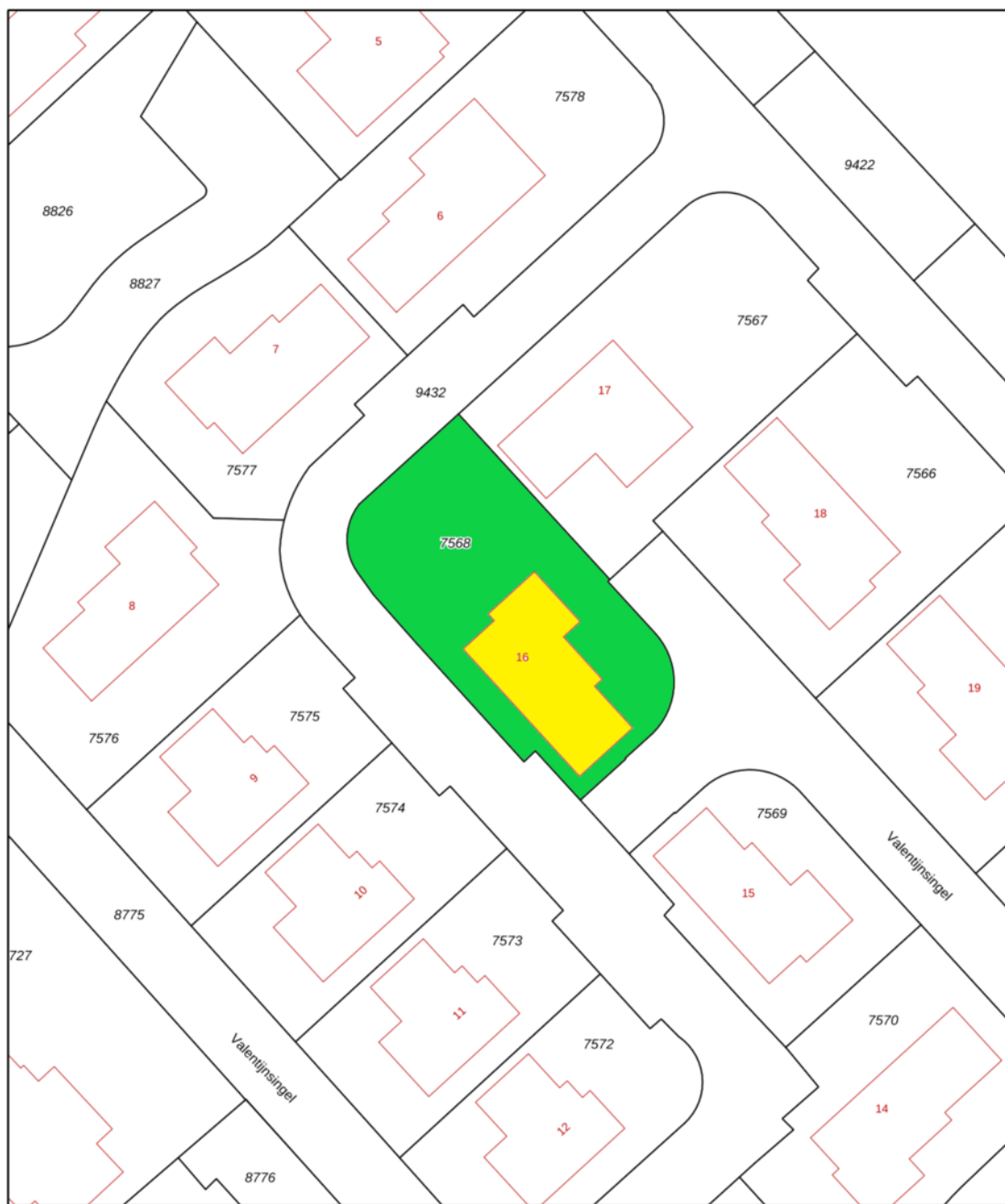
Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 24 september 2025

Guus van 't Pad Bosch

Kadastrale kaart



125 25		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		kadaster 	
		Perceelnummer	Kadastrale gemeente			
		Huisnummer	Ter Aar			
		Vastgestelde kadastrale grens	Sectie			
		Voorlopige kadastrale grens	Perceel		7568	
		Administratieve kadastrale grens				
		Bebouwing				
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.						

Voor een eenduidig uittreksel: eekveld no. 11 - september 2025

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beregeningssysteem met pomp, leidingen onder de tuin	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst