

De Koning makelaars presenteren

Comfortabel wonen in een uitgebouwde woning!

Woondromen waarmaken



Blaasbalg 42, Nieuwkoop

Vraagprijs € 495.000 k.k.

De Koning makelaars



Duurzaam en de stijlvol afgewerkte woning met label A+

Deze uitgebouwde, energiezuinige en sfeervolle tussenwoning is een plek waar wonen voelt als thuiskomen! De grote, lichte woonkamer biedt volop plek voor het dagelijkse leven en is het hart van de woning. De prachtige open keuken met kookeiland sluit hier naadloos op aan en nodigt uit om samen te koken, te borrelen of lang na te tafelen. Via de openslaande deuren stapt u zo de tuin in, waar een gezellige overkapping zorgt voor extra woonplezier. Met vier ruime slaapkamers (5 mogelijk) waarvan twee voorzien van een dakkapel, is er ruimte genoeg voor een gezin en/of thuiswerkplek. Kortom: alles wat u zoekt in een fijne, warme gezinswoning. Heeft de woning bij u de juiste snaar geraakt? Wij maken graag een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

De woning bevindt zich in de geliefde wijk Buytewech, dichtbij scholen, een park met aangrenzend de weilanden, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen. Het dorp Nieuwkoop heeft een compleet winkel- en horeca-aanbod en op zaterdag een gezellige markt. Daarnaast zijn de Nieuwkoopse Plassen een begrip in de regio – uniek natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of varen. Dankzij de centrale ligging bereikt u binnen 30 autominuten de omliggende steden.

De feiten op een rij:

Een uitbouw aan de achterzijde met een elektrisch zonnescherm aan de achtergevel,

Duurzaam wonen want de woning beschikt over een label A+

De gehele begane grond beschikt over vloerverwarming en een PVC-vloer

Een opvallend grote, lichte en sfeervolle woonkamer met een erker en een trapkast

De open keuken met kookeiland en bar is uitgerust met diverse apparatuur

Maar liefst 4 slaapkamers (5 mogelijk) waarvan 2 met een dakkapel waarvan één v.v. een screen

Een praktische wasruimte met opstelling van de C.V.-ketel, warmtepomp (2023) en wasapparatuur op de 2e verdieping

Een bergvliering bereikbaar vanaf de overloop

Zowel de eerste als tweede verdieping zijn afgewerkt met een mooie pvc-vloer

De badkamer is ingericht met een ligbad, een douchecabine, wastafel en een toilet

Parkeergelegenheid voor de deur

De woning beschikt over 11 zonnepanelen (2023)

In 2022 zijn, aan de voorzijde, alle kozijnen (m.u.v. het dakkapel) voorzien van HR++ glas

Glasvezel aanwezig in de meterkast dus klaar om gebruikt te worden

De vrijstaande stenen berging beschikt over elektra

Het dak van de overkapping is in 2024 vernieuwd



Wonen en koken

- Een opvallend grote, lichte en sfeervolle woonkamer met een erker en een trapkast
- Een vergroot toilet aan de achterzijde van de woning
- De prachtige open keuken met kookeiland en bar is uitgerust met diverse apparatuur en geeft, via openslaande deuren, toegang naar de tuin















Slapen en badderen

- De woning telt maar liefst 4 slaapkamers (5 mogelijk) waarvan 2 met een dakkapel
- De slaapkamers zijn allen afgewerkt met een mooie PVC-vloer
- De keurig onderhouden badkamer beschikt over een ligbad, een wastafel, een meubel, toilet, handdoekradiator en een douchecabine















Buitenleven

- Heerlijk genieten in de onderhoudsvriendelijke tuin
- De gezellige overkapping is een plek waar u al vroeg in het voorjaar kunt genieten van het buitenleven
- Een praktische vrijstaande stenen berging v.v. elektra



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 495.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1991
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
A+

Energielabel

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Oppervlakte externe bergruimte
Inhoud

132 m²
124,3 m²
6,7 m²
402,6 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type c.v.-ketel
Bouwjaar c.v.-ketel
Type warmtepomp
Bouwjaar warmtepomp

c.v.-ketel
vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp (2023)
Remeha (eigendom)
2010
Hitachi utaki S60 2.0 (eigendom)
2023

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

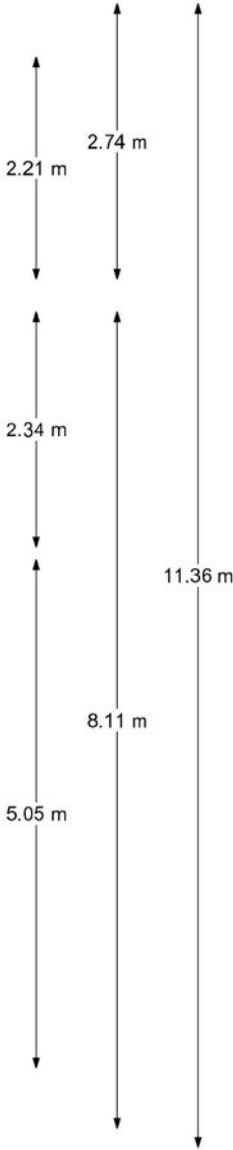
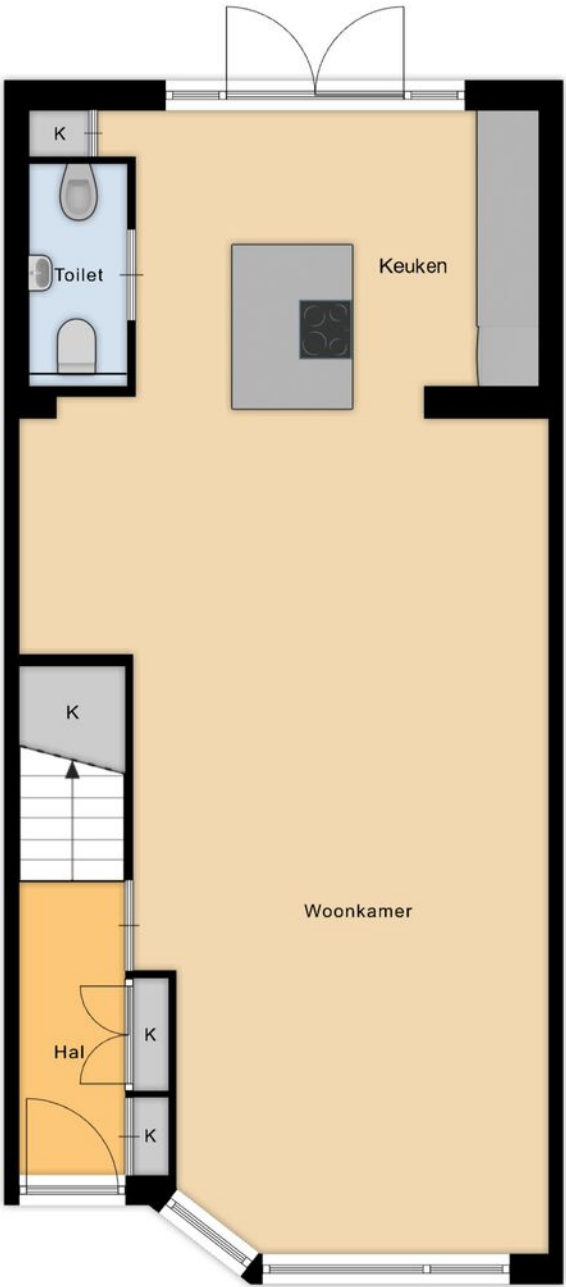
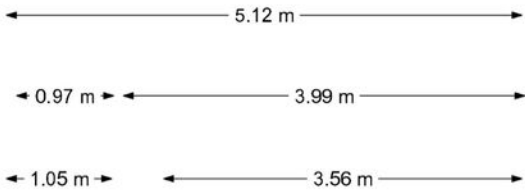
achtertuin, voortuin
noord
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

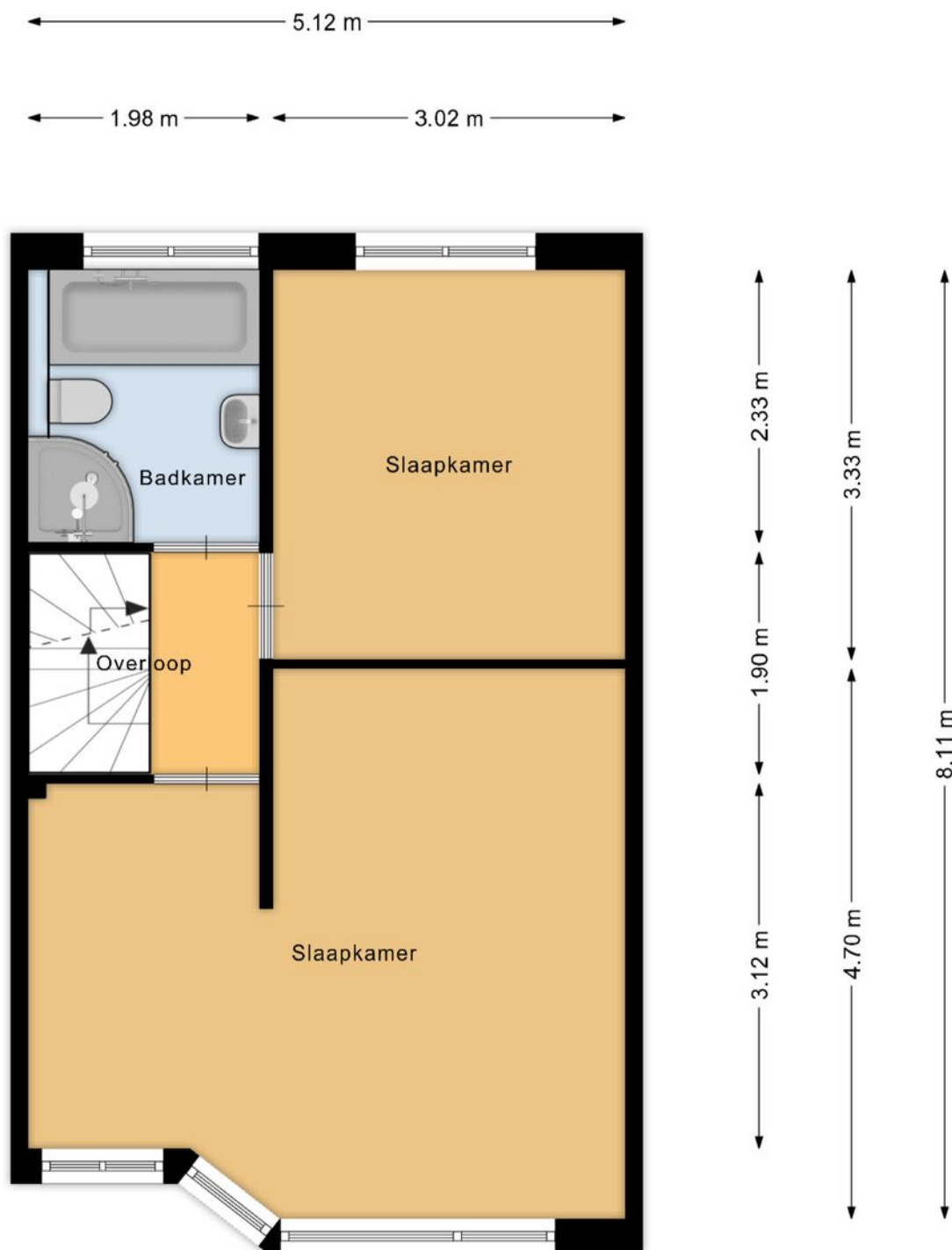
Begane grond



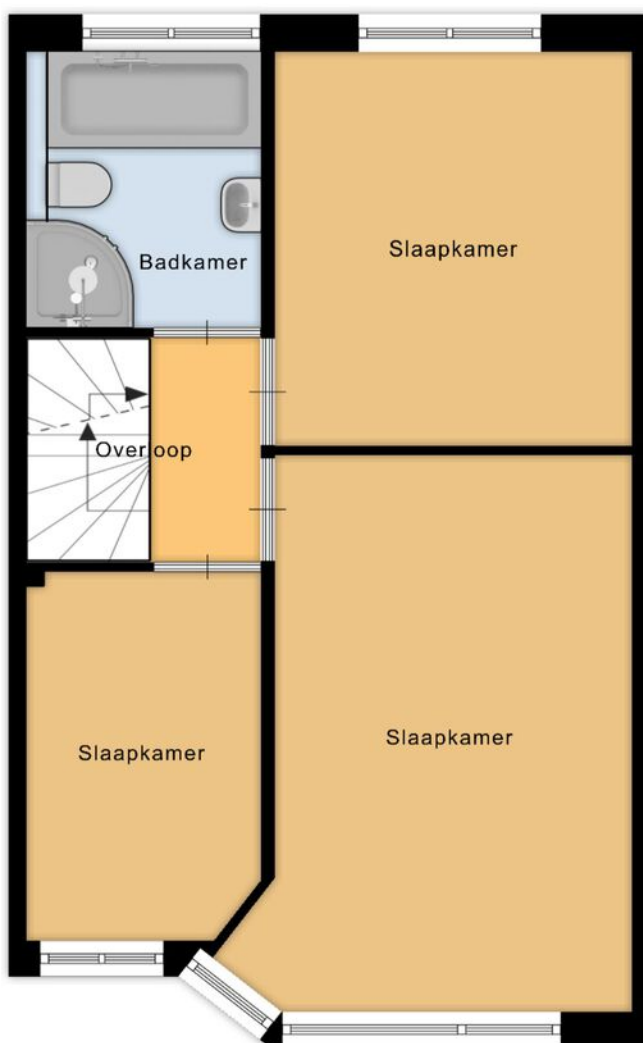
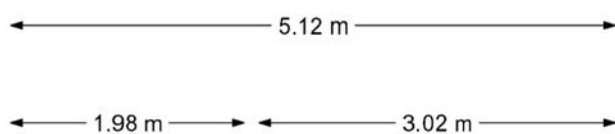
Woondromen waarmaken

1e verdieping

Woondromen waarmaken

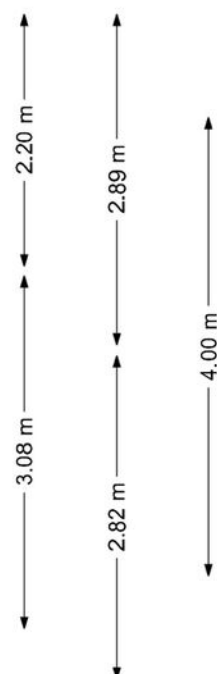
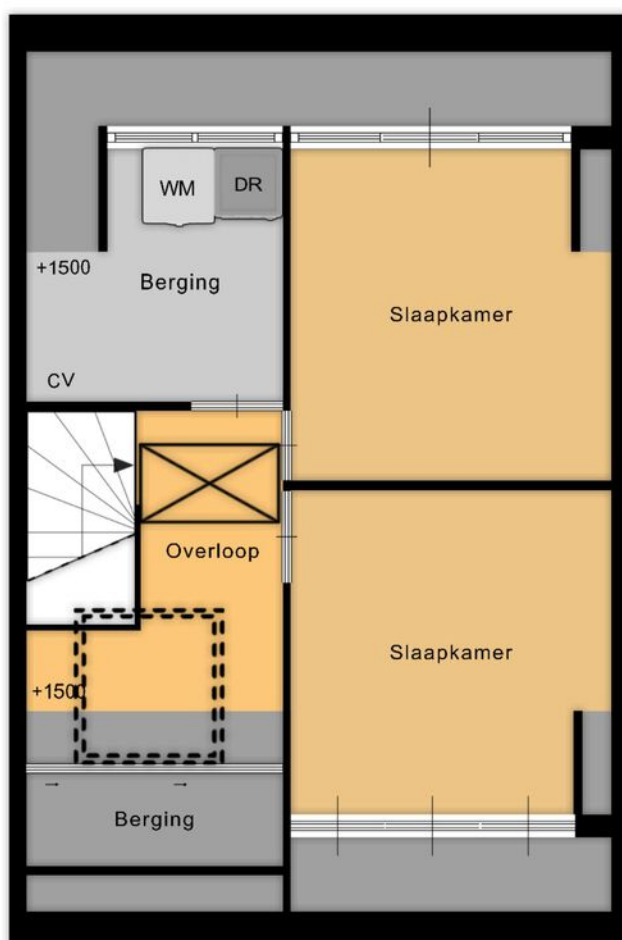
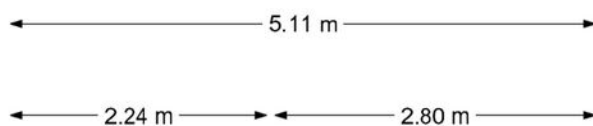


1e verdieping (optie)



Woondromen waarmaken

2e verdieping



Woondromen waarmaken

Situatie

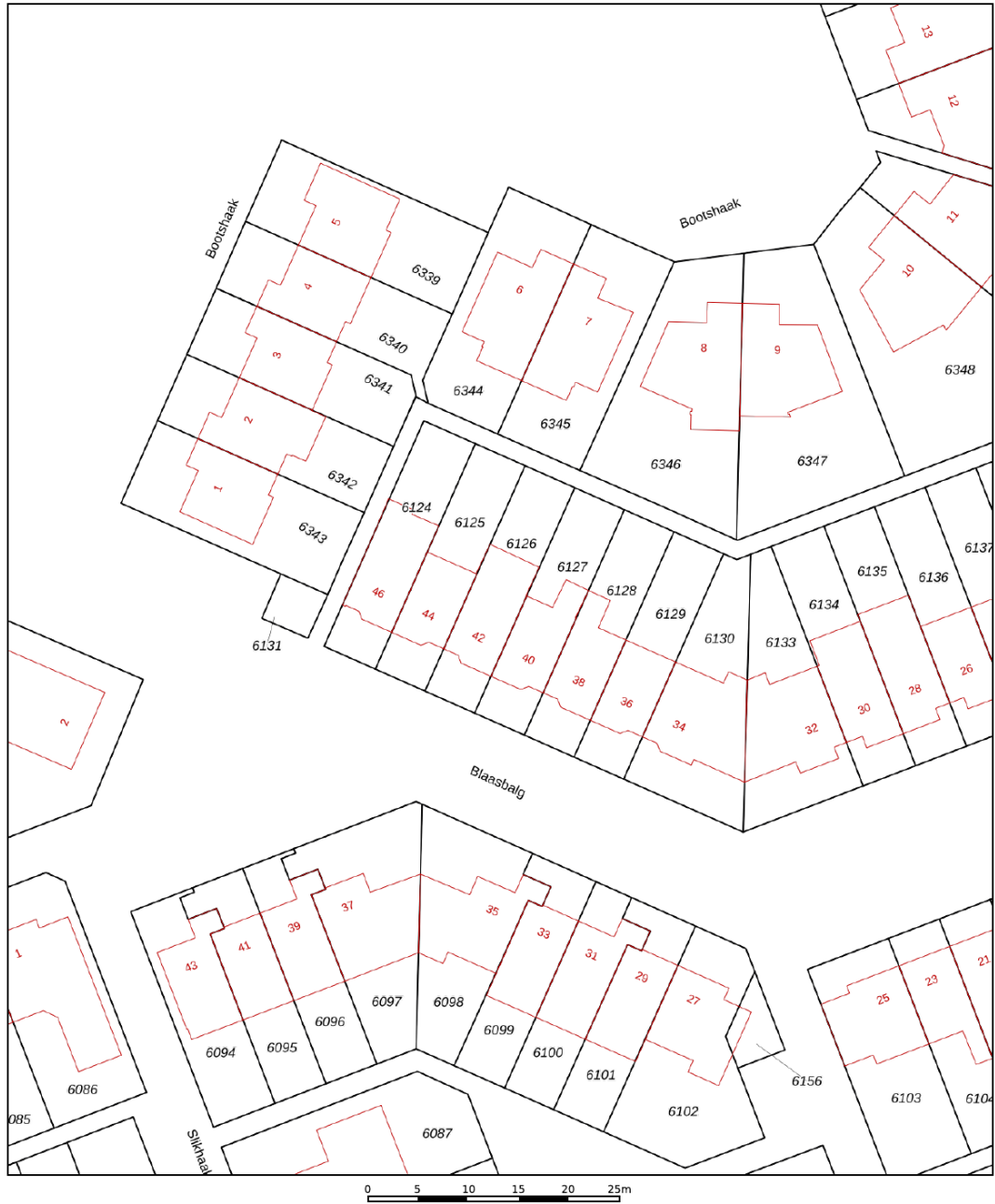
Woondromen waarmaken



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Blaasbalg



Woondromen waarmaken

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuwkoop

A

6126

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025

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.

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Plafondventilator grote slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- Rolgordijnen woonkamer		X		
Vloerdecoratie, te weten				
- PVC Vloeren	X			
Overig, te weten				
- Bedombouw grote slaapkamer eerste verdieping	X			
- Werkblad wasruimte	X			
- Wandkasten hal beneden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Urinoir	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Badkamermeubel	X			
- Spiegel met verlichting	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- Hybride warmtepomp	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Bloembakken voor- en achtertuin (incl olijfbomen)		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Losse tuinkast achtertuin		X		
Overkappingen achtertuin	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Huisnummerbordje voorgevel		X		



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Muurbeugels in berging		X		

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Angela de Koning, André de Koning,
Maikel Sluijk, Stef van den Berg, Lonneke
Hendrix, Mirjam Ohlenbusch staan voor u klaar**

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop

T 0172 - 579 200

E nieuwkoop@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

@ [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars