

Weissenbruchlaan 20, Nieuwkoop



Zeer royale, uitgebouwde 2/1-kapwoning met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en extra grote tuin met zicht op natuurpark De Heemtuin.

- Extra ruime begane grond (bijna 100 m2 woonopp beg.gr.)
- Garage inpandig bereikbaar
- Achterzijde grenzend aan Heemtuin met veel privacy
- Op loopafstand van de winkels, diverse scholen en sportverenigingen

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Omschrijving

De woning is gelegen vlakbij de dorpskern van Nieuwkoop. Diverse sportverenigingen, scholen en winkels zijn op loopafstand bereikbaar. Ook de Nieuwkoopse Plassen liggen op korte afstand. Nieuwkoop ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad, grote steden en Schiphol zijn dan ook al binnen 30 minuten bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, garderobe en toilet met hangend closet en fonteintje. De woonkamer heeft een Z-vormige indeling en is voorzien van een fraaie houten vloer. Aan de voorzijde een gezellige zithoek met open haard en zicht op de voortuin. Aangrenzend de half-open keuken met diverse apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een achterdeur om de tuin te betreden.

Aan de achterzijde het 2e (uitgebouwde) deel van de woonkamer, waar nu een TV-hoek is gerealiseerd. Ook vanuit deze zithoek is via een deur de achtertuin bereikbaar.

Via dit deel van de woonkamer is aan de voorzijde (deel van de voormalige 2e garage) een royale bijkeuken met keukenblok gerealiseerd. Indien gewenst is er een garagedeur, die nu geen functie heeft, terug te brengen zodat er weer een 2e garage/berging ontstaat.

Hiernaast is de garage aanwezig met achter de garage nog een extra werkkamer, welke ook toegankelijk is via het achterste deel van de woonkamer. De bijkeuken en werkkamer zijn beiden voorzien van lichtkoepels. In de bijkeuken is in het keukenblok een praktisch gasfornuis aanwezig en een keukenboiler.

De begane grond is door de diverse vertrekken geschikt voor allerlei soorten gebruik. Er zijn bv 2 werkkamers te realiseren of een aparte TV-kamer, een slaapkamer op de begane grond, eventueel met eigen voordeur. Kortom: allerlei mogelijkheden!

1e Verdieping

Overloop met toegang tot een 2e hal en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, 2e toilet en wastafel met meubel. Via de 2e hal zijn de 3 slaapkamers bereikbaar, 2 aan de achterzijde en een zeer royale ouderslaapkamer aan de voorzijde. Tevens in de 2e hal een zeer royale bergkast/inloopkast.

2e Verdieping

Een zeer royale overloop met aan beiden zijden volop bergruimte. In de bergruimte aan de achterzijde is de cv-ketel te vinden. De aangrenzende zolderkamer is groot, voorzien van een wastafel en eventueel op te splitsen in 2 kamers, als meer slaapkamers gewenst zijn. Aan de achterzijde is een dakkapel aangebracht.

De achtertuin is bijna 15 meter breed en heeft een achterom, via een looppad naast de garage. Aan die zijde is ook een deur aanwezig om de garage te betreden. Doordat de tuin diep en breed is, is er volop zon (en schaduw) in de tuin te vinden, op ieder moment van de dag. De aangrenzende Heemtuin geeft de tuin volop privacy. U geniet hier van een fraai groen uitzicht, hetgeen ook beschutting geeft.

De oprit voor de woning is geschikt om meerdere auto's te parkeren. Ook hier geldt dat de ruimte voor het huis bijdraagt aan het comfort van 'het wonen in deze 2/1-kapwoning'.

De woning is goed onderhouden en voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie en spouwmuurisolatie.

Zoekt u een zeer royale 2/1-kapwoning met grote oprit, een royale tuin, nabij winkels en voorzieningen en een uitzicht op de Heemtuin? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

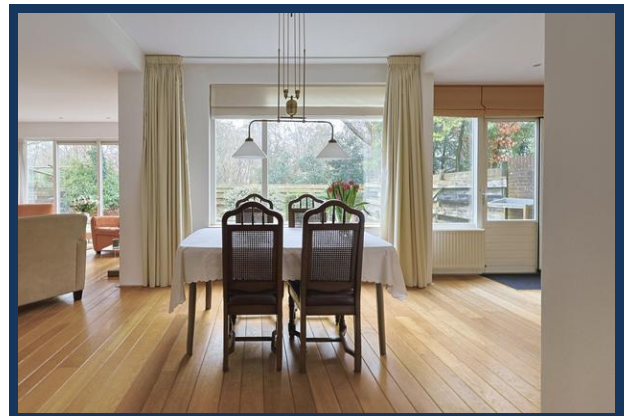
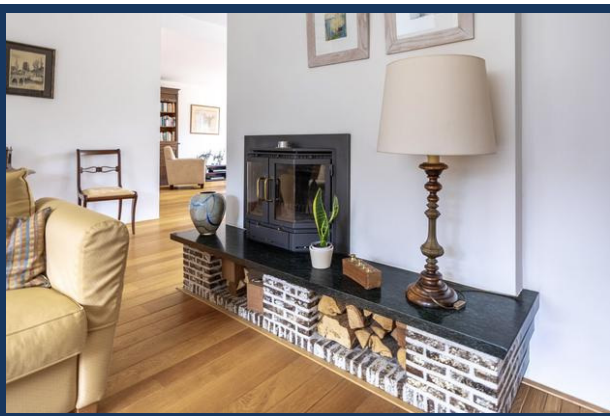
Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	610 m ³
Perceel oppervlakte	497 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

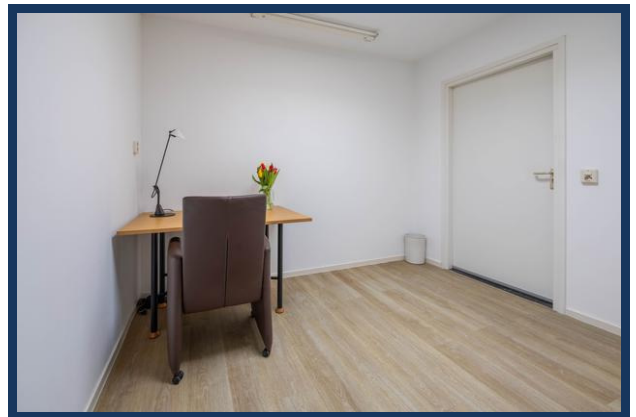
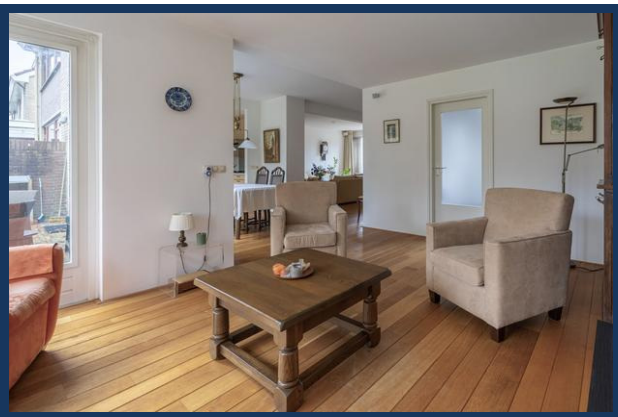
Weissenbruchlaan 20
2421 GL NIEUWKOOP



Foto's



Foto's



Foto's



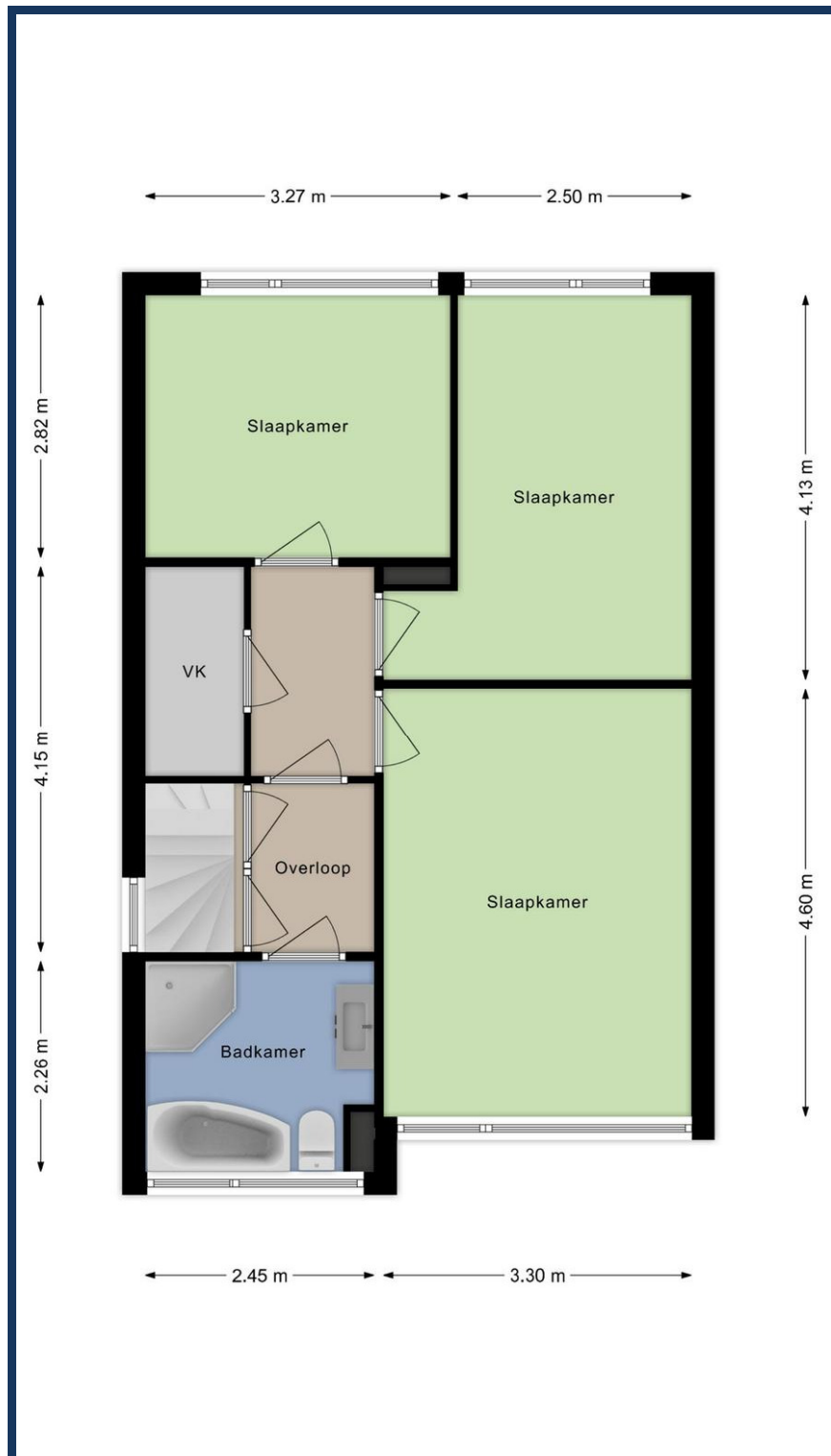
Foto's



Foto's











0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwkoop

Sectie A

Perceel 4213

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
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 databankrecht.

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

