

De Koning makelaars presenteren

Charmante gezinswoning met uit- én opbouw!



Woondromen waarmaken

Julianalaan 41, Nieuwkoop

Vraagprijs € 400.000 k.k.

De Koning makelaars



Leuke eengezinswoning in kindvriendelijke wijk

Een fijne kans voor starters én doorstromers! In de geliefde Oranjewijk, op een rustige locatie, staat deze keurig onderhouden tussenwoning met fijne zonnige achtertuin op het (zuid)westen met achterom. De op- én uitgebouwde woning beschikt over vijf slaapkamers, een lichte ruime woonkamer en een fraaie keuken in de uitbouw. Een woning met een prettige basis én volop mogelijkheden om in de toekomst mee te groeien.

De ligging is ideaal: aan een brede straat met voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur, vrijwel aan de rand van de wijk. Op korte afstand vindt u natuurgebied Ruygeborg en de Nieuwkoopse Plassen. Ook winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De feiten op een rij:

- Keurig onderhouden tussenwoning op een goede locatie in de Oranjewijk
- Lichte L-vormige woonkamer met extra ruimte doordat de voormalige keuken is betrokken
- Ruime moderne keuken met veel opbergruimte
- In totaal vijf slaapkamers, waaronder een zolderslaapkamer met dubbele nokverhoging
- Beide slaapkamers op de 2e verdieping zijn voorzien van airco (welke zowel verkoelend als verwarmend werken)
- Badkamer met douche, zitbad, wastafelmeubel en handdoekradiator
- Zonnige achtertuin op het (zuid)westen met terras en achterom
- Aangebouwde stenen berging voorzien van elektra
- Overall recent (2024) vernieuwde dubbele beglazing HR++
- Parkeren direct voor de woning en op het parkeerterrein aan de overzijde
- Op loopafstand van natuur, wandelpark en de Nieuwkoopse Plassen

Een woning kopen? Neemt u uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee?



Wonen & Koken

- Een lichte en ruime woonkamer met een prettige indeling
- Licht, ruimte en comfort komen hier mooi samen
- Een prachtige keuken met volop werk- en bergruimte
- De keuken vormt een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Slapen & baden

- 5 (slaap)kamers bieden volop ruimte voor gezin, werk en hobby
- Een complete badkamer met douche en bad
- Slaapkamers die eenvoudig meegroeien met elke levensfase
- Twee fijne zolderlaapkamers met dakopbouw voorziet in extra licht en ruimte

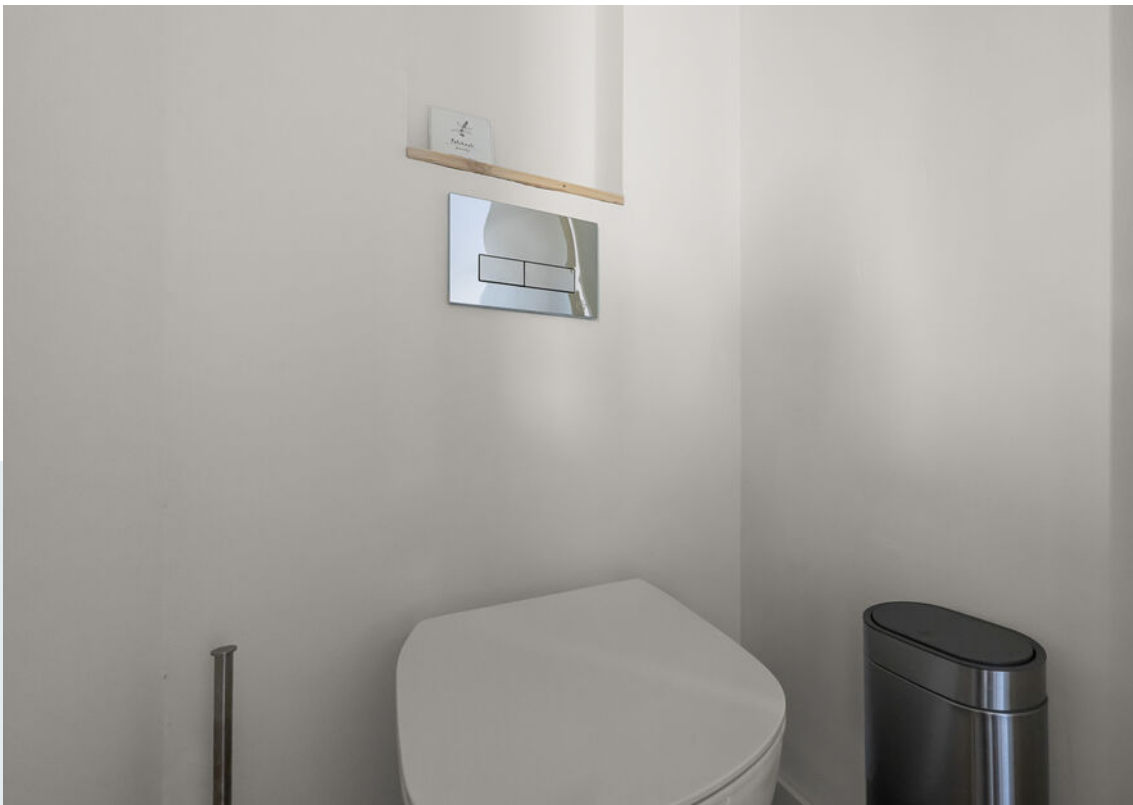




Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Buitenleven

- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Vanuit huis zo richting Ruygeborg en de Nieuwkoopse Plassen
- Perfect voor gezinnen die ruimte binnen én buiten waarderen
- Elke dag genieten van rust, ruimte en groen in uw eigen tuin



Kenmerken

Vraagprijs €400.000
Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object Bestaande bouw
Bouwjaar 1961
Isolatievormen dakisolatie 2024, muurisolatie 2024, dubbel glas 2024
Energielabel C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 137 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 109 m²
Inhoud 387 m³
Overige inpanidige ruimte 5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 6

Energieverbruik

Warm water elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem c.v.-ketel, airco
Type Intergas
Bouwjaar 2019
Eigendom eigendom

Tuin

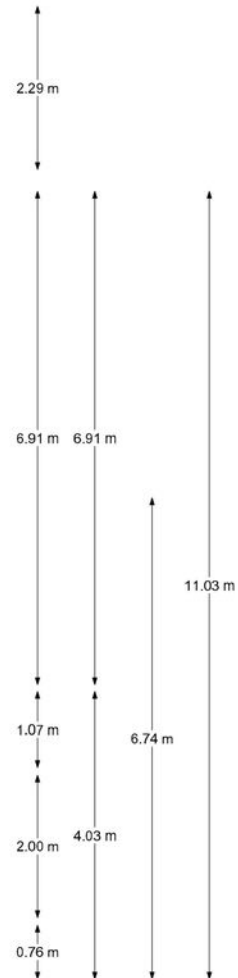
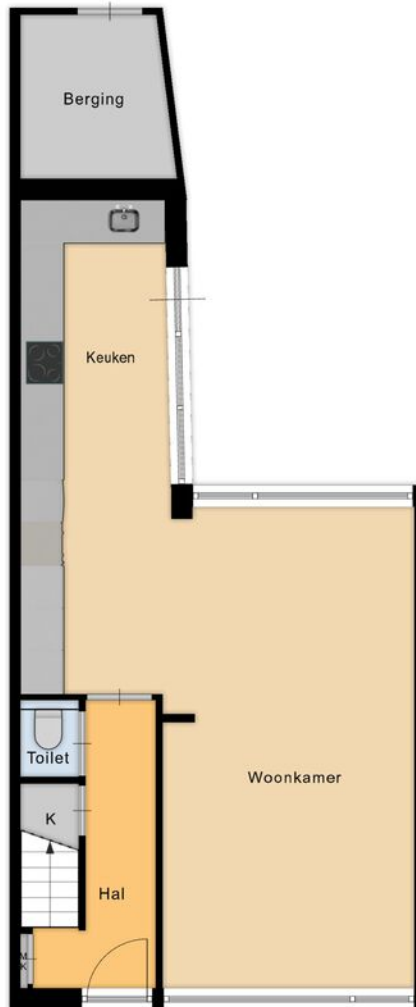
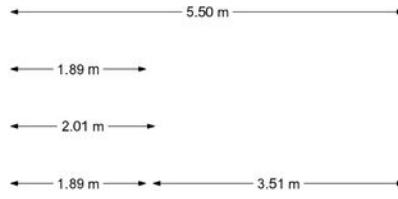
Type achtertuin, voortuin
Ligging tuin zuid-westen
Achterom ja
Soort berging aangebouwd steen
Voorzieningen berging voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren openbaar parkeren

Begane grond

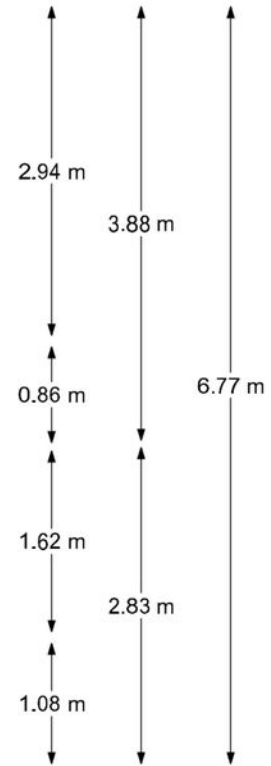
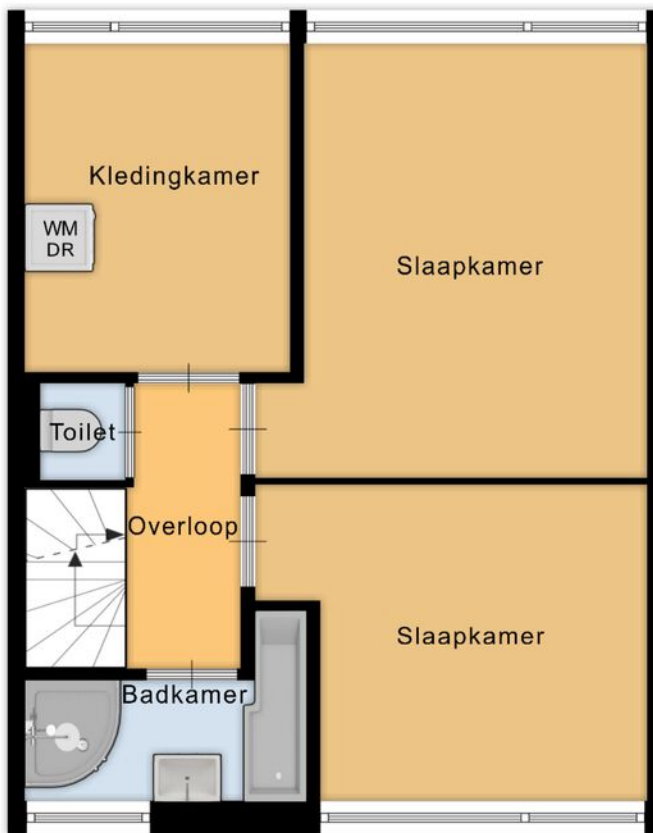
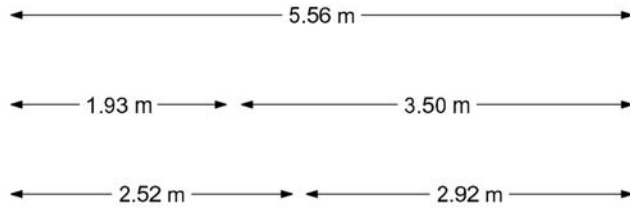
Woondromen waarmaken



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

1e verdieping



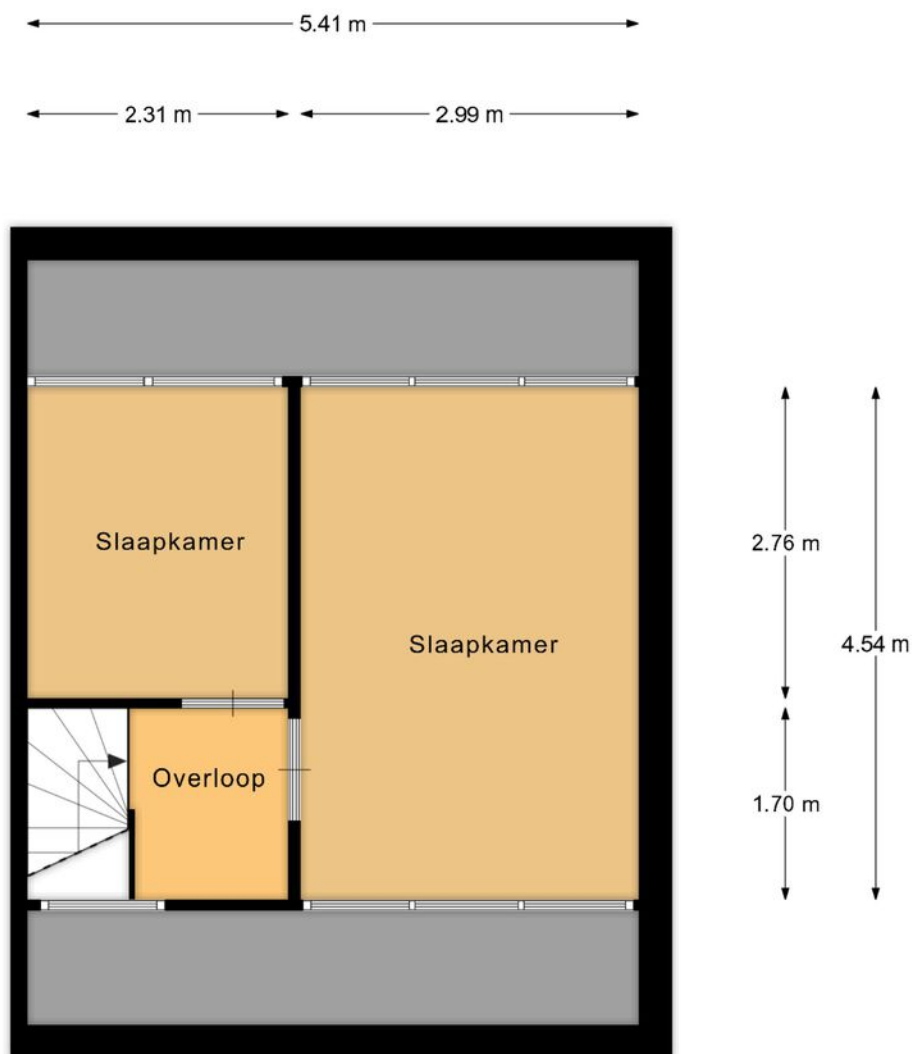
Woondromen waarmaken

1e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

2e verdieping

Woondromen waarmaken

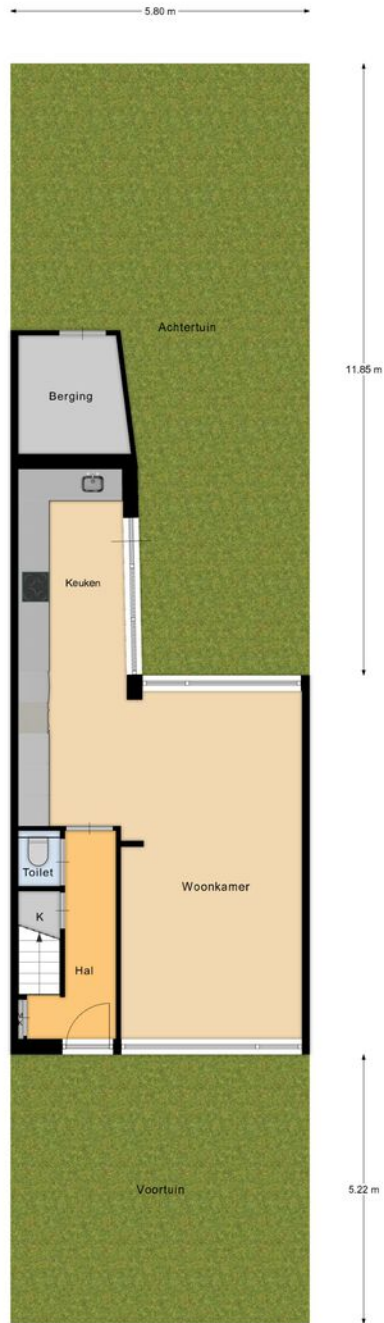


2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Situatie

Woondromen waarmaken



Tuin

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

De Koning makelaars


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianalaan



Woondromen waarmaken

| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwkoop</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3128</p> <p>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.</p> |  |
|--|---|---|

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 | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - schoenenkasten hal | X | | | |
| - kasten slaapkamers + walk in closet | X | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - laminaat | X | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | X | | | |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - kookplaat | X | | | |
| - oven | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| Keukenaccessories, te weten | | | | |
| - plint boiler | X | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | | |
| Brievenbus | X | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | X | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| | | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| | | | | |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |



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 verbouwkosten 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 opgave 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)

Woondromen waarmaken

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