

**Korteraarseweg 20
Ter Aar**



Vraagprijs: € 1.350.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 1920 m² met energielabel A



Op een van de mooiste locaties van het Groene Hart van de Randstad presenteren wij u deze luxueuze villa, met een oppervlakte van circa 197 m². Deze vrijstaande parel rust op een schitterend perceel van maar liefst 1920 m². De entree aan de voorzijde wordt gemarkeerd door een elektrisch hek, dat u toegang verleent tot een ruime oprit voor meerdere auto's op eigen grond. Het omliggende perceel is met zorg vormgegeven, met een fraai groen gazon, een diversiteit aan beplanting, 2 vijvers, meerdere terrassen met vaste barbecue(s) en een sierlijk houten tuinhuis met veranda.

Binnen biedt de royale woonoppervlakte onder andere een prachtige woonkamer, een volledig uitgeruste keuken, 3 ruime slaapkamers (met de mogelijkheid uit te breiden naar 5 slaapkamers), een badkamer met een extra groot ligbad en een praktische bergvlieving. Met energielabel A is de villa tevens zeer energiezuinig, mede dankzij de 14 zonnepanelen en de hoge isolatie waarde. Een oase van luxe en comfort wacht op de nieuwe eigenaar.

Een beknopte opsomming van wat deze villa u te bieden heeft:

- Parkeergelegenheid met laadpunt op eigen terrein achter een elektrisch bedienbaar hek
- Meerdere terrassen in een adembenemende tuin, welkom op uw eigen landgoed!
- Prachtige beplanting, een glooiend en uitgestrekt gazon en 2 vijvers
- Een prachtige grote woonkamer met panoramisch uitzicht op de tuin
- Een luxe zwarte keuken uit 2021 met diverse inbouwapparatuur
- Een extra kamer die in te delen is als bijvoorbeeld een speelkamer, werkkamer, kantoor of praktijkruimte met eigen opgang.
- 3 royale slaapkamers waarvan 1 met inloopkledingkast en 2 met airco, met tevens de mogelijkheid uit te breiden naar 5 slaapkamers
- Een compleet uitgeruste badkamer met 2 wastafels, inloopdouche en extra groot ligbad
- Een riante bergvlieving van 31 m² middels vlizotrap bereikbaar
- Volledig geïsoleerd, energielabel A en 'zelfvoorzienend' in de elektriciteit door 14 zonnepanelen
- Achterin de tuin bevindt zich een dierenverblijf

De ligging



Verscholen langs de prestigieuze doch landelijke Korteraarseweg, biedt deze vrijstaande villa een prachtige omgeving met een weelderige en vrije ligging. Gunstig gelegen op slechts enkele minuten van zowel het bruisende Alphen aan den Rijn als het charmante Nieuwkoop en Ter Aar, waar een scala aan winkels en supermarkten beschikbaar is.

Te midden van de uitgestrekte beschermde polders van het Groene Hart, omringt de villa zich met wandel- en fietsroutes door de natuur. De prachtige Langeraarse- en Nieuwkoopse Plassen bieden mogelijkheden voor de watersport liefhebber. Voor culinaire ontdekkingen biedt de omgeving een keur aan exclusieve eetgelegenheden, terwijl golf liefhebbers hun hart kunnen ophalen op nabijgelegen, prachtige golfbanen van Liemeer en Zegersloot.

Deze locatie belooft een perfecte synergie tussen weidse groene rust en de nabijheid van hoogwaardige voorzieningen en recreatieve mogelijkheden, waardoor het een oase van luxe is in een verfijnde omgeving.

Bovendien profiteert u van uitstekende bereikbaarheid, waardoor u snel in Alphen aan den Rijn bent, vanwaar u met het openbaar vervoer toegang heeft tot de grote steden van de Randstad. De centrale ligging tussen alle belangrijke steden van de Randstad maakt deze villa tot een perfecte uitvalsbasis. Met de auto zijn al deze grote steden en luchthaven Schiphol binnen handbereik. Hier is een blik op de reistijden (met de auto) naar deze bestemmingen:

- Luchthaven Schiphol: 24 minuten
- Amsterdam: 31 minuten
- Leiden: 28 minuten
- Utrecht: 34 minuten
- Den Haag: 35 minuten
- Rotterdam: 41 minuten



Wonen in het Groene Hart van de Randstad







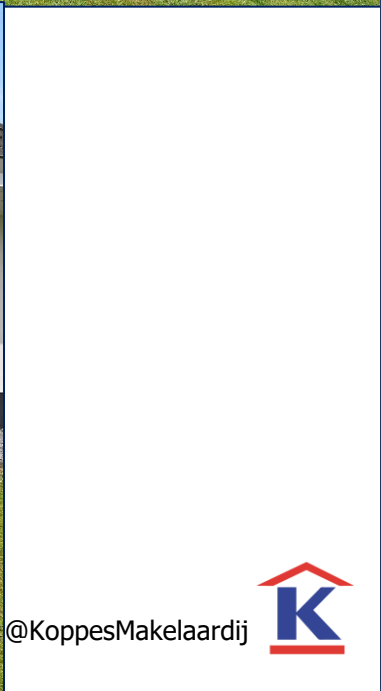
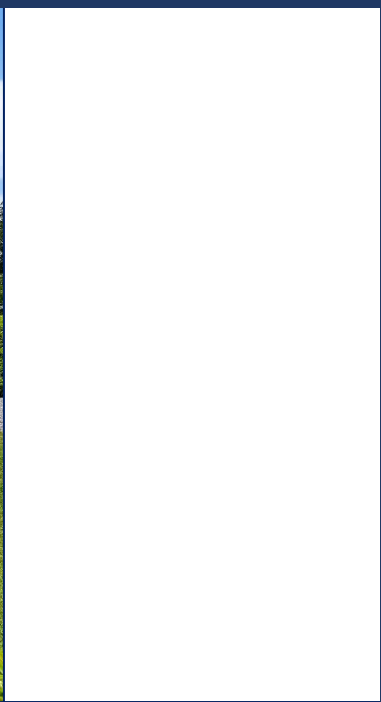
De voortuin:

Via de schilderachtige Korteraarseweg bereikt u nummer 20. Het perceel onthult zich achter een stijlvol elektrisch en op afstand bedienbaar hek, waarachter u ruimte heeft voor meerdere auto's op eigen terrein. Ook bevindt zich hier een laadpaal.

Gasten vinden hun weg naar de imposante voordeur via een toegangshek en een sierlijk grindpad. De voortuin is met zorg vormgegeven met een rijke variatie aan beplanting en een strak gazon.

Naast de villa is in het verlengde van de oprit, de mogelijkheid voor het bouwen van een garage, carport of combinatie hiervan. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.



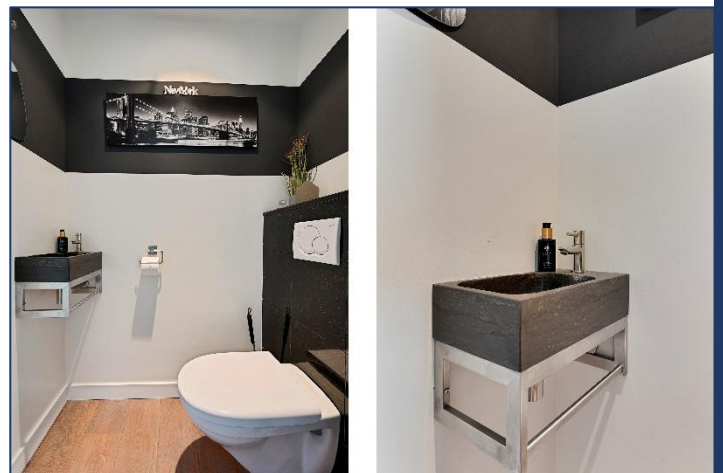
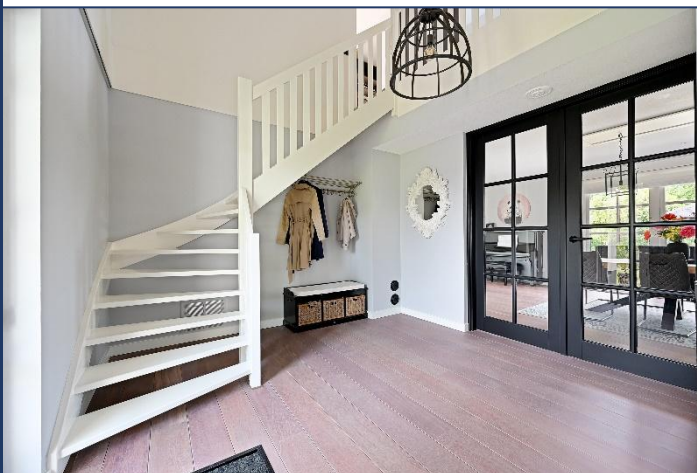




De indeling is als volgt, de begane grond:

Bij het betreden van de villa, wordt u verwelkomd door een imposante ontvangsthal. De vide, die een gevoel van ruimte en luxe omarmt, omlijst de entree met grandeur. De hal biedt niet alleen voldoende ruimte voor een riante garderobe, maar verleent ook toegang tot de meterkast en de toiletruimte. Een uitnodigende, stijlvolle trap brengt u naar de 1^e verdieping van deze villa.

De toiletruimte straalt rust uit dankzij het neutrale kleurenpalet en is voorzien van een design fonteintje en een vrij hangend wandcloset.

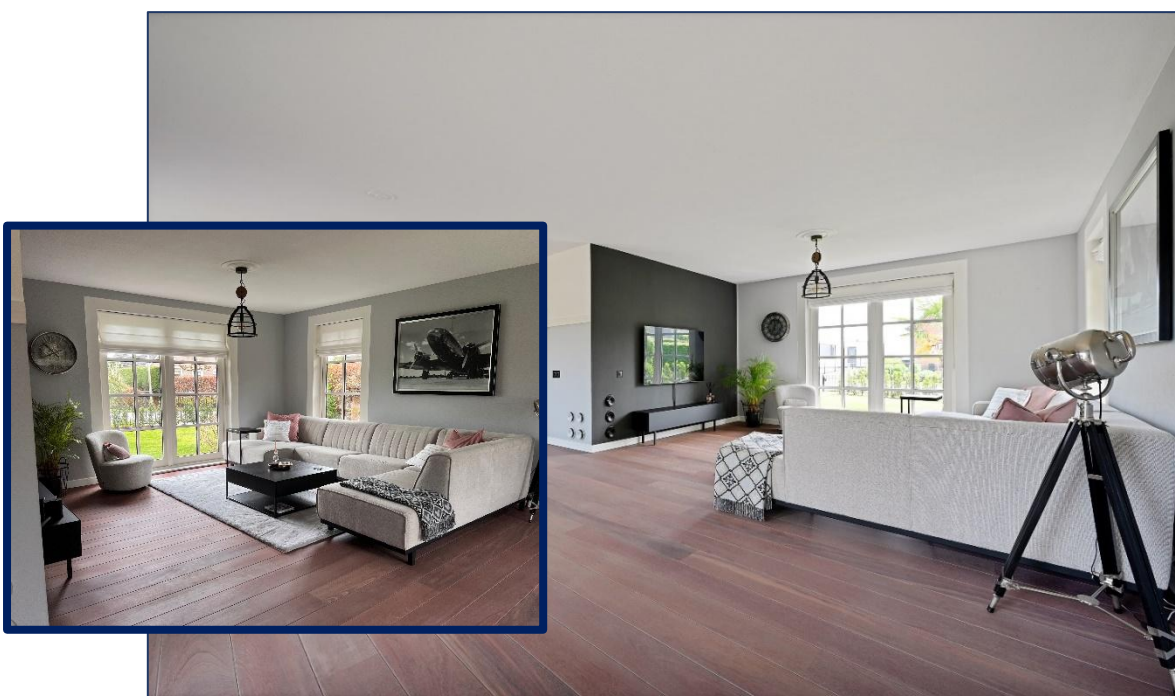




De woonkamer:

Vanuit de ontvangsthall betreed u de panoramisch brede woonkamer. Aan de zijkant van de villa ontvouwt zich een royaal zitgedeelte, dat zich uitstrekt over de volledige diepte van de villa. Hier heeft u de vrijheid om een prachtige lounge te creëren, omringd door grote raampartijen die uitkijken op de betoverende tuin rondom de villa.

Aan de achterzijde van de woonkamer nodigt de ruimte uit voor een riante eettafel, ideaal voor sfeervolle diners aan een gezellige familie tafel. Grote raampartijen kenmerken ook deze plek, hierdoor geniet u van adembenemend uitzicht op de achtertuin. De woonkamer omvat in totaal een indrukwekkende 58 m² aan leefruimte. De massief houten vloer heeft in 2025 een white wash behandeling ondergaan. Ook zijn de wanden, plafonds en binnendeuren recent professioneel geschilderd.









De keuken:

Een roomdivider scheidt de keuken van de eetkamer. De elegante zwarte keuken bestaat uit twee delen: het eerste deel in een strakke opstelling met alle benodigde apparatuur tegen de wand, en het tweede deel als een eiland met royale laden voor opbergruimte. Openslaande deuren met glas brengen natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht op de tuin, waardoor de keuken in de zomer naadloos wordt uitgebreid. Ook heeft u vanuit hier toegang tot de handige bijkeuken en de werkkamer.





De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Keramische kookplaat
- Afzuigkap
- Stoomoven
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Koelkast
- Quooker





De bijkeuken/werkkamer:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een veelzijdige kamer van circa 20 m². Deze ruimte kan op diverse manieren worden benut, zoals als werkkamer, bijkeuken, extra tv-kamer of speelkamer voor de kinderen. Ook een slaapkamer met badkamer ensuite behoort tot de mogelijkheden dankzij de wateraansluiting. Deze kamer biedt ook nog mogelijkheid tot kantoor of praktijkruimte met eigen opgang. Grote raampartijen zorgen voor overvloedig natuurlijk licht en een loopdeur leidt naar het terras aan de zijkant van de woning. De loopdeur maakt dat u hier ook een salon of kantoor aan huis kunt inrichten. Op maat gemaakte kasten in de kamer bieden niet alleen veel opbergruimte, maar herbergen ook de bijkeukenfunctie met o.m. de wasmachineaansluiting.

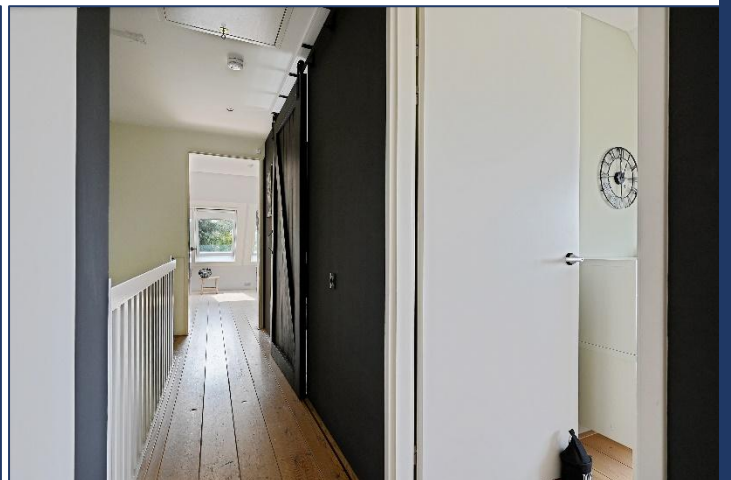
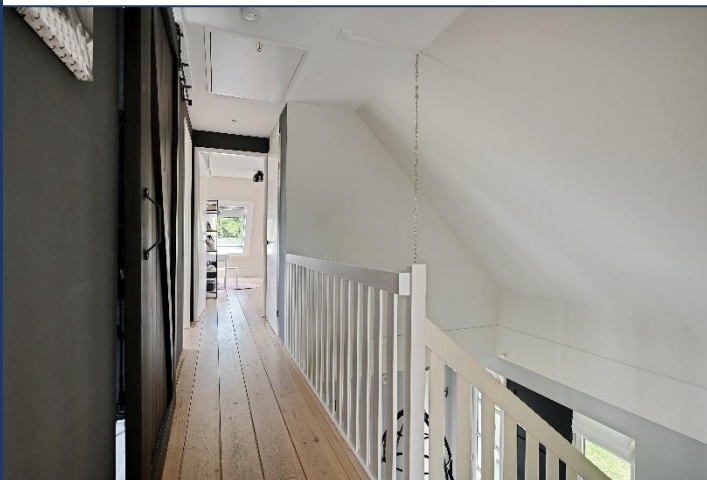




De 1^e verdieping:

De majestueuze trap leidt u langs een indrukwekkende vide naar de 1^e verdieping van de villa. Daar betreedt u de overloop bekleed met een lichte houtenvloer. De overloop brengt u naar 3 riante slaapkamers, de badkamer, een technische-/bergruimte en via een vlizotrap naar de bergzolder.

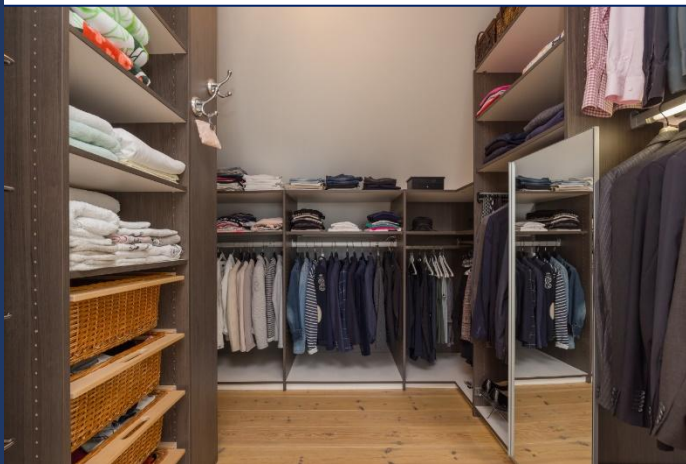
De technische-/bergruimte herbergt de cv-ketel, heteluchtverwarming en de omvormer van de zonnepanelen, te midden van praktische extra opbergruimte.





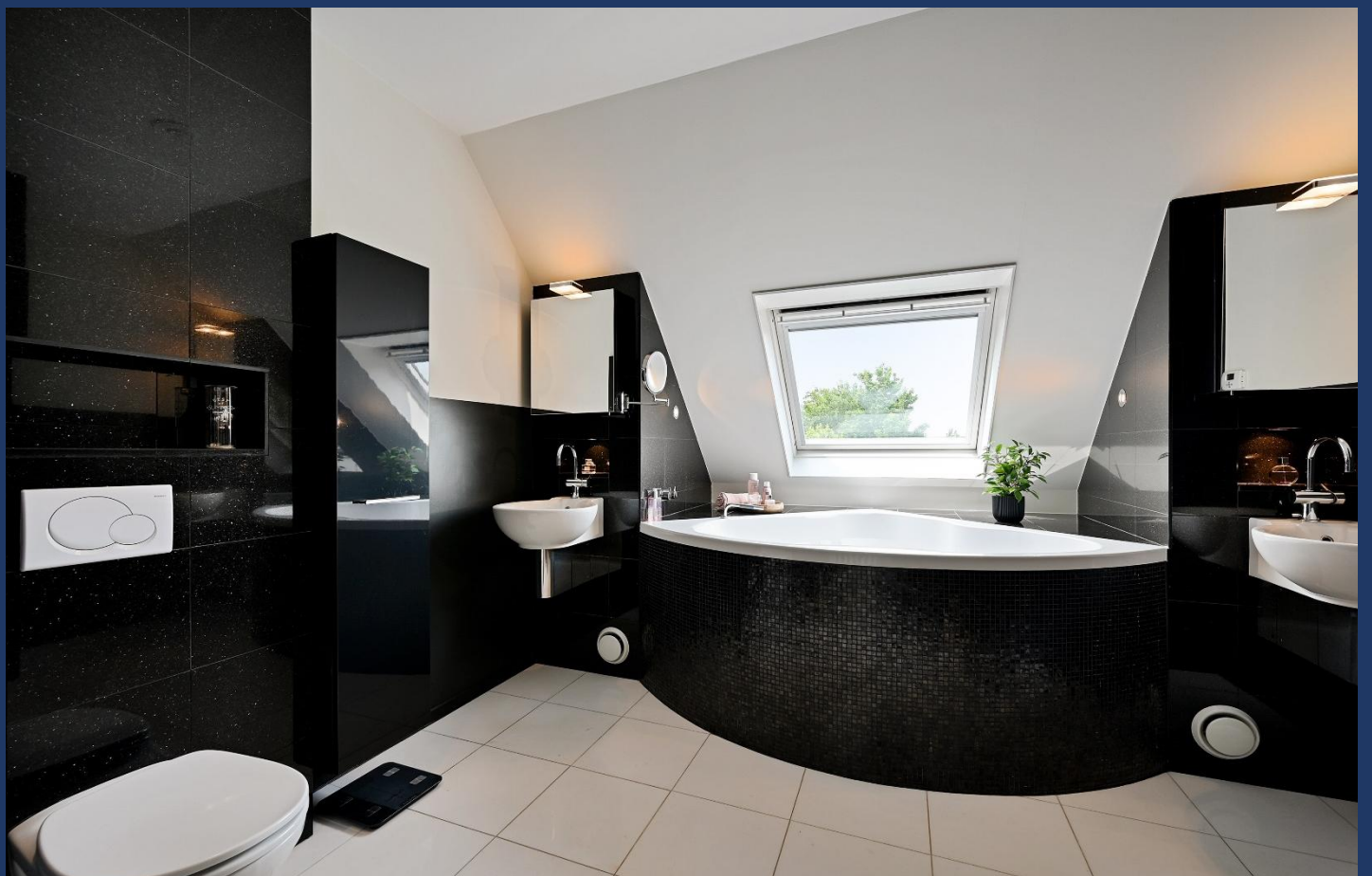
De slaapkamers:

De villa heeft 3 prachtige, royale slaapkamers. Aan de linkerkant de 1^e slaapkamer, al royaal op zich, maar verrassend compleet met een riante inloopkledingkast. Aan de rechterzijde bevinden zich de andere 2 ruime slaapkamers, beiden voorzien van een airco. Elk van deze kamers is uitgerust met grote dakkapellen en dakramen die een betoverend uitzicht bieden op het weelderige groen van de omgeving.









De badkamer:

De badkamer is in het midden van de 1^e verdieping gesitueerd en is smaakvol gestyled in het zwart en wit, met natuurstenen tegelwerk van graniet en marmer. U heeft toegang tot de badkamer middels een grote houten schuifdeur. De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een designradiator, een vaste kast, een groot ligbad, 2 wastafels met spiegels, het 2e toilet en een ruime inloopdouche. Een groot dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht. Leuk detail! Vanuit het ligbad heeft u zicht op het eigen landgoed.







De achtertuin:

De tuin is werkelijk het kroonjuweel van deze villa, een eigen landgoed op het royale perceel van 1920 m². De tuin beschikt over een houten tuinhuis van circa 18 m², compleet met een veranda en achter gelegen lounge met de vaste barbecue. Een glooiend gazon en een prachtige natuurvijver sieren dit idyllische landgoed. Kortom, hier geniet u van serene rust, overvloedige ruimte en een vleugje luxe. Het terras direct achter de villa is in het voorjaar van 2025 professioneel aangelegd met sierbestrating. Onder een fraai afgewerkt priel is een extra zithoek gecreëerd waaruit u een prachtig uitzicht over de het uitgestrekte perceel heeft.





Inclusief robot maaier zodat u onbezorgd van het gazon kunt genieten.







Achter in de tuin bevindt zich het dierenverblijf, wat mogelijkheid biedt tot het houden van dieren.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2003
Woonoppervlakte	: 197 m ²
Overige inpandige ruimte	: 31 m ² (vliering)
Inhoud	: 728 m ³
Externe bergruimte	: 18 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Ter Aar
Sectie	: B
Nummer	: 4564, 4567 en 4568
Grootte (totaal)	: 19 are en 20 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Combiketel: Intergas HR, bouwjaar: 2018 icm wtw-heteluchterverwarming en een warmwaterboiler
Elektrische installatie	: 13 groepen + 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Zonnepanelen	: 14 zonnepanelen met een vermogen van 300 Wp per stuk icm een Goodwe omvormer
Energielabel:	: A

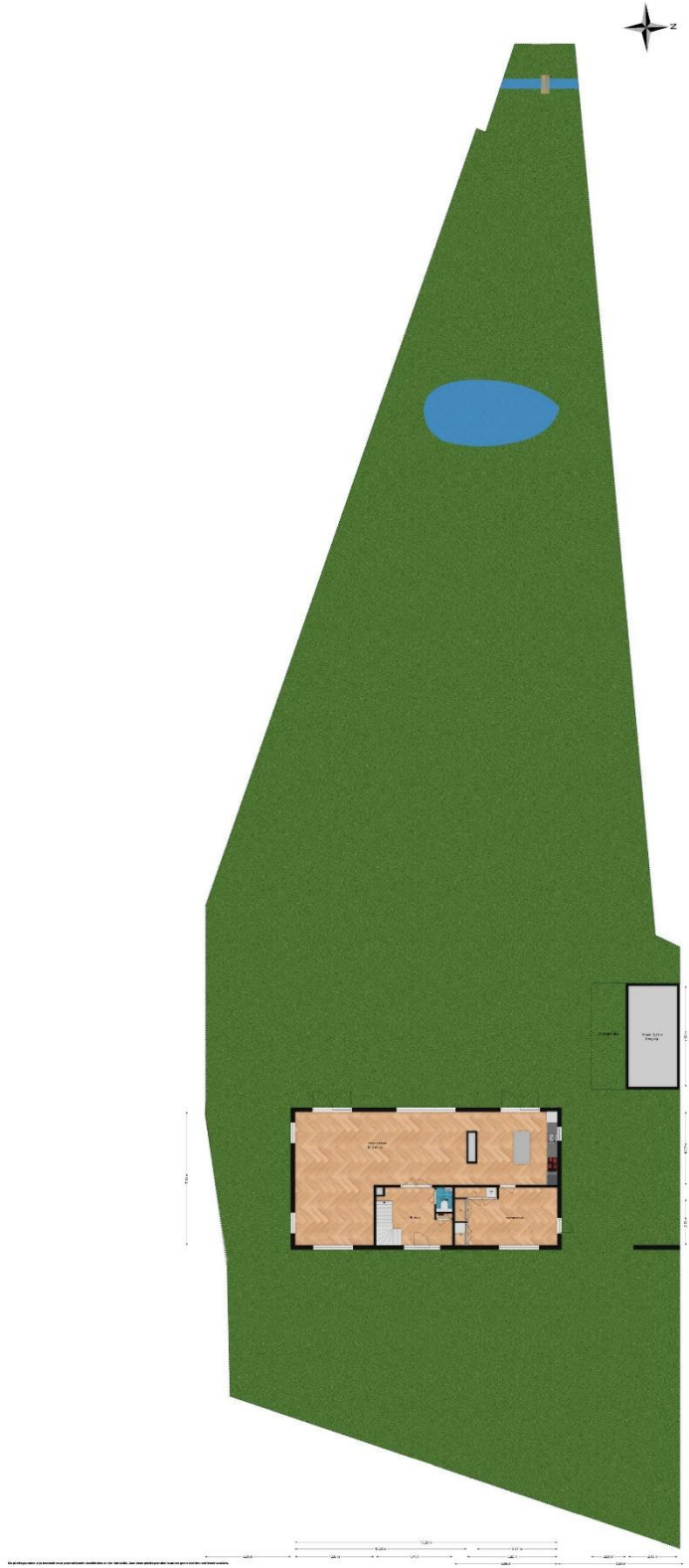
Woningwinkel Alphen aan den Rijn

**Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn**



Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.

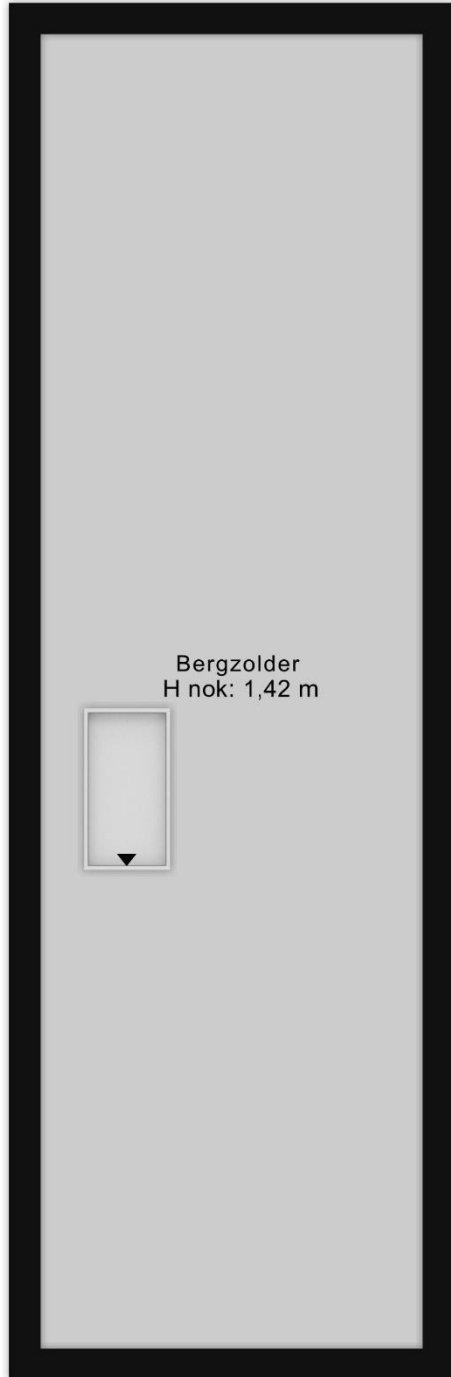








N



Bergzolder
H nok: 1,42 m

10.50 m

3.05 m

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.