

## De Koning makelaars presenteren

Potentiële parel met panoramisch uitzicht!



Woondromen waarmaken

Noordeinde 3 A, Zevenhoven

Vraagprijs € 550.000 k.k.

De Koning makelaars



## Strategische ligging ten opzichte van grote omliggende plaatsen

Houd jij ervan om na een drukke werkdag helemaal tot rust te komen? Dan is dit absoluut een mooie kans voor jou! Aan de dijk van het Noordeinde staat deze twee-onder-een-kap-woning met royale vrijstaande garage te koop. Stel je voor: je komt uit je werk en rijdt het idyllische Noordeinde op, parkeert je auto op de ruime oprit naast het huis en steekt de barbecue aan waar tot zonsondergang heerlijk buiten kan worden gezeten. Zie jij dit voor je én beschik jij over een gezonde dosis visie om de potentie van deze charmante woning te zien? Dan neem ik je graag mee naar binnen!

Bij het binnenstappen van de woonkamer valt één ding direct op: de fraaie lichtinval dankzij de hoeveelheid raampartijen. Daardoor valt je oog direct op het panoramisch uitzicht over de uitgestrekte weilanden. De woning zelf verdient enige modernisering, maar dat is met zijn ... m<sup>2</sup> lekker overzichtelijk te noemen. Zodra de schemering is gevallen en er niet meer van het fenomenale uitzicht kan worden genoten, ga je een verdieping hoger. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd en een badkamer met originele granitovloer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en daardoor op dit moment niet als woonoppervlakte meegeteld in het aantal m<sup>2</sup>. Door het onder andere plaatsen van een vaste trap, kan die ruimte wel als zodanig worden benut. De inpandige garage en de wasruimte in het souterrain maken dit plaatje compleet.

De woning staat aan de rand van de dorpskern van het landelijk gelegen Zevenhoven in de Gemeente Nieuwkoop. Een prachtige plek midden in het Groene Hart, te midden van uitgestrekte weilanden en vele natuurrijke water(sport-)gebieden, zoals de Nieuwkoopse Plassen en de Langerarse Plassen. Op korte rij-afstand zijn Schiphol, Uithoorn, Mijdrecht, Nieuwkoop en de grote steden in de Randstad bereikbaar.

De feiten op een rij:

- Charmante dijkwoning met potentie
- Panoramisch uitzicht over de uitgestrekte weilanden
- De avondzon onder zien gaan vanaf jouw eigen balkon
- Mooi formaat perceel van 392 m<sup>2</sup> met zonligging op het zonnige zuidwesten
- Royale vrijstaande garage van ca. 40 m<sup>2</sup> v.v. elektra
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Houten kozijnen met grotendeels dubbelglas, de CV-ketel (Vaillant) is vernieuwd in 2008



## Wonen en koken

- Zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden
- Gesloten keuken met directe toegang tot balkon
- De avondzon onder zien gaan vanaf het balkon
- Mooie lichte ruimtes dankzij de raampartijen
- Meerdere vaste kasten zorgen voor praktische opbergruimte





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen en douchen

- Momenteel 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Wanneer je 's ochtends de gordijnen opendoet, word je dankzij het fraaie uitzicht direct vrolijk wakker!
- Eenvoudige badkamer voorzien van douche en wastafel
- Vlizotrap op overloop met toegang tot vliering





Woondromen waarmaken



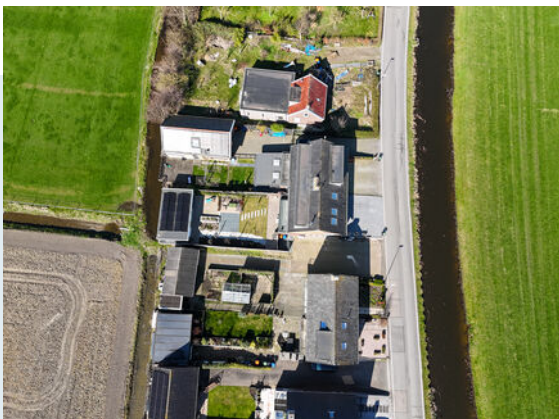
De Koning makelaars



## Souterrain en garage

- Bij binnenkort via de achterzijde, sta je in de wasruimte waar ook de CV-ketel (2008) is
- Directe toegang tot de inpandige garage
- Prachtige ruimte voor opslag, hobby of werk aan huis
- Vaste trap naar de entree op de begane grond





## Buitenleven

- Totaal perceeloppervlak van 392 m<sup>2</sup>
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Royale vrijstaande garage (ca. 40 m<sup>2</sup>) v.v. elektra
- Adembenemend uitzicht achter én voor







Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 550.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1964  
Grotendeels dubbelglas  
F

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte  
Overige inpandige ruimte

392 m<sup>2</sup>  
96 m<sup>2</sup>  
458 m<sup>3</sup>  
60 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>  
32 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

4  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Vaillant  
2008  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging  
Garage

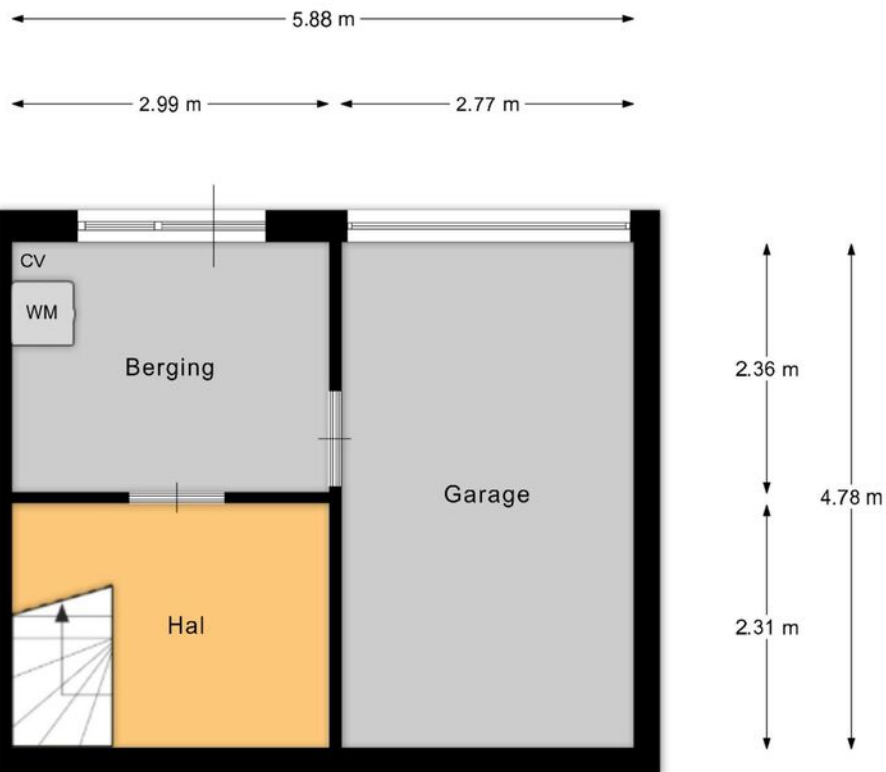
achtertuin, voortuin, zijtuin  
zuidwesten  
nee  
inpandig  
voorzien van elektra  
vrijstaand, ca. 40 m<sup>2</sup>

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen terrein (meerdere auto's)

## Souterrain

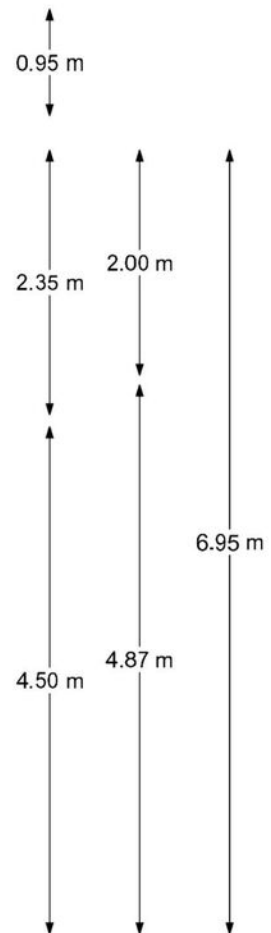
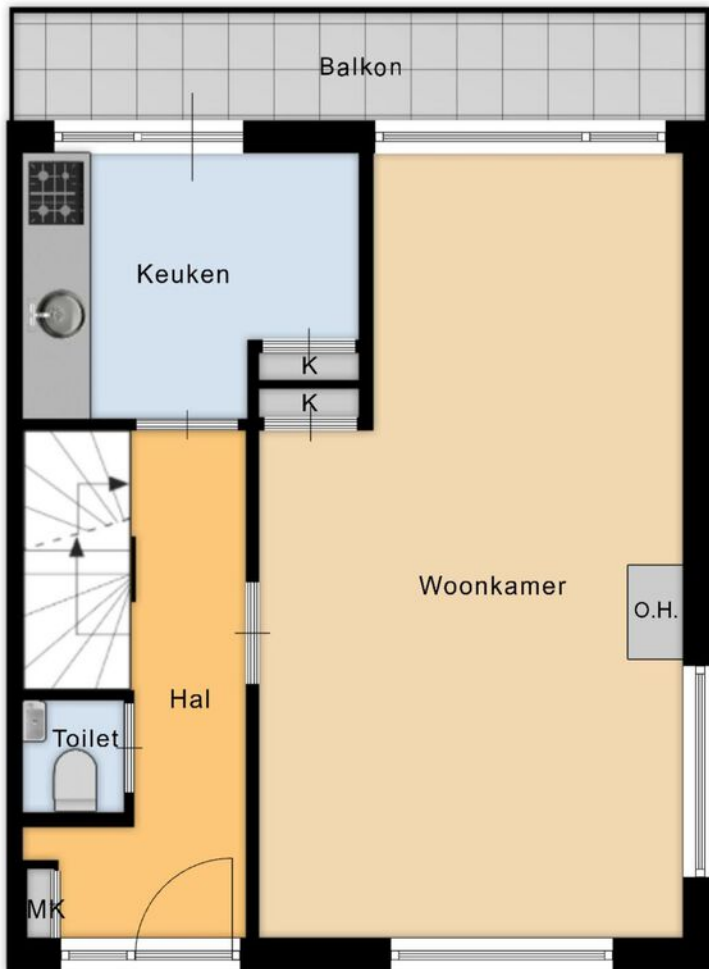
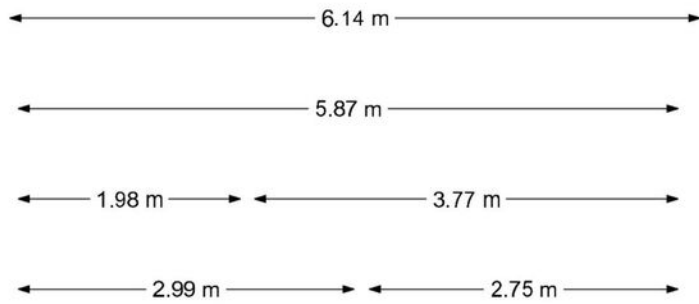


Souterrain

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

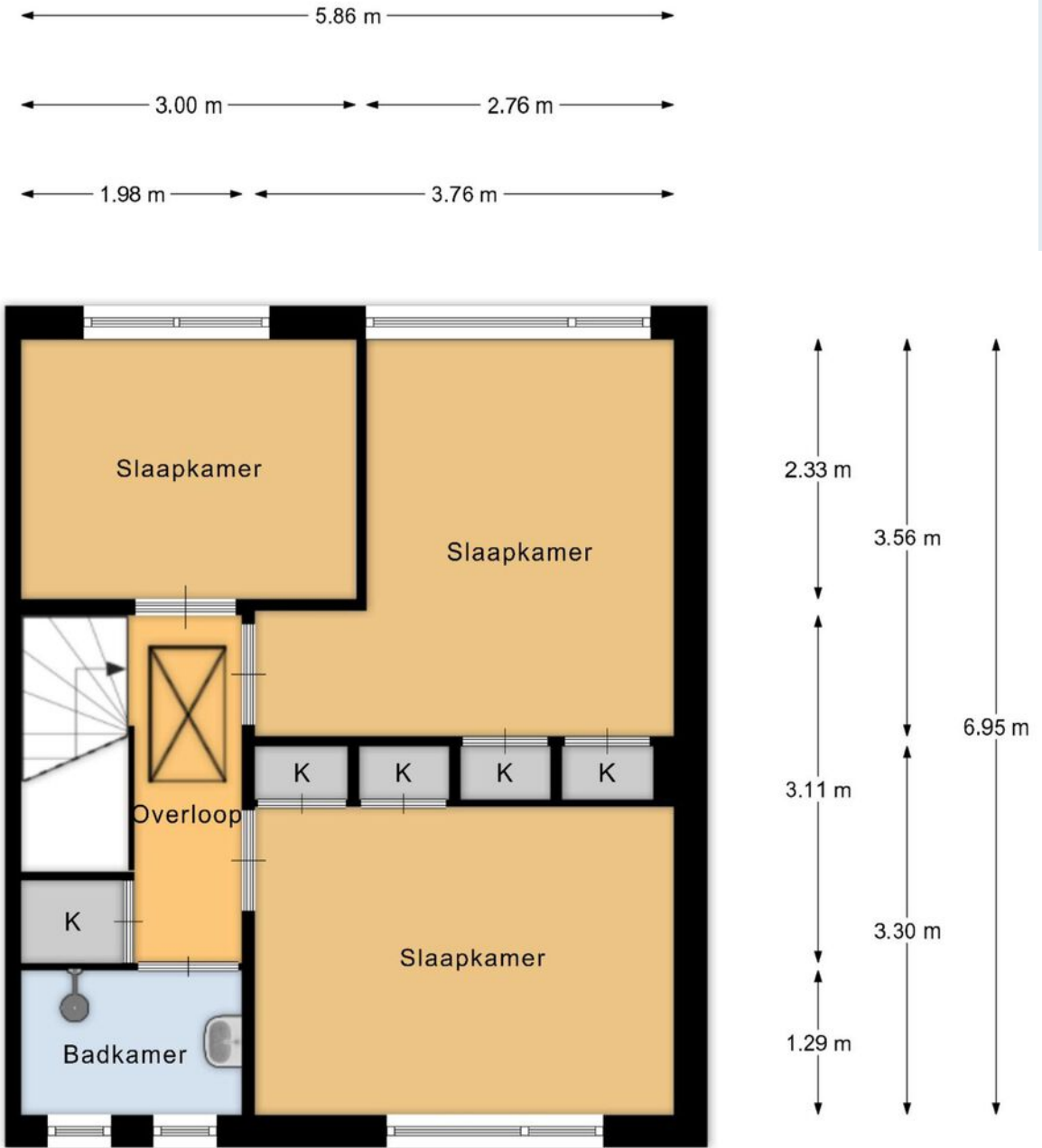
# Woonverdieping

Woondromen waarmaken



# 1e verdieping

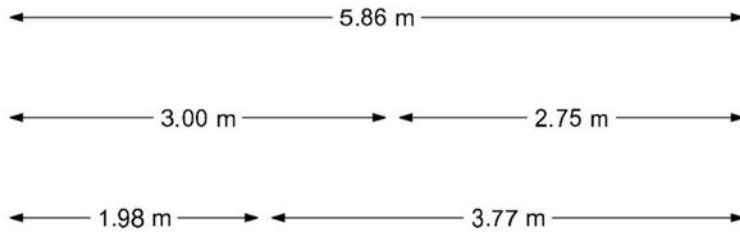
Woondromen waarmaken



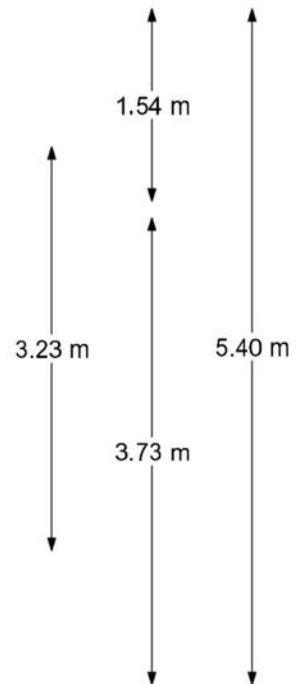
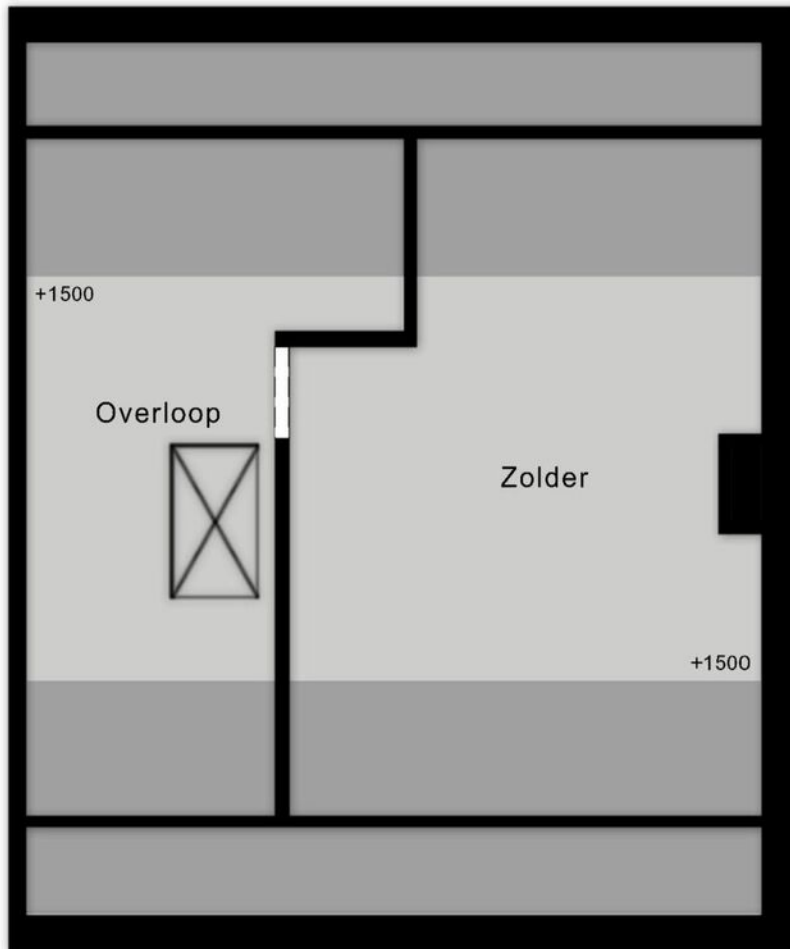
1e verdieping



## Zolder



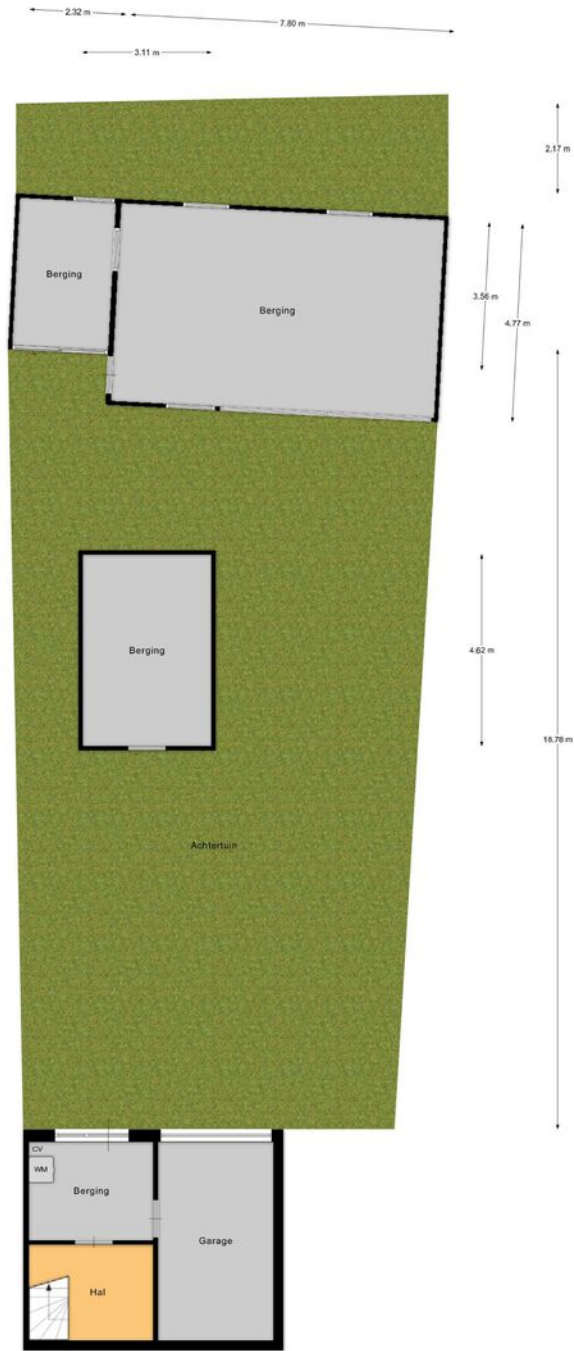
Woondromen waarmaken



Vliering

# Situatie 1

Woondromen waarmaken



Tuin

## Situatie 2



Woondromen waarmaken


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordeinde 3a



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zevenhoven	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3068	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 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 databankenrecht.			

Woondromen waarmaken

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://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**