

## De Koning makelaars presenteren

Comfortabele eengezinswoning met zonnige tuinen!

Woondromen waarmaken



Dirk Thomaszstraat 3, Oud Ade

Vraagprijs € 450.000,= k.k.

De Koning makelaars



## Idyllisch en kindvriendelijk wonen op een centrale locatie

Aan de Dirk Thomaszstraat 3 in het rustige en groene Oud Ade ligt deze verzorgde eengezinswoning met een woonoppervlakte van circa 121 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur en maar liefst vier ruime slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich een zeer ruime hoofdslaapkamer, waar eenvoudig de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van een vijfde slaapkamer. De zonnige achtertuin met vrijstaande berging (voorzien van elektra) en de ruime voortuin maken het geheel compleet.

De woning is gelegen in een idyllische en kindvriendelijke woonomgeving op een centrale locatie, met volop rust en ruimte. Tegelijkertijd bevinden steden als Leiden, Alphen aan den Rijn en de uitvalswegen richting de Randstad zich op korte afstand. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met de stad binnen handbereik.

Feiten op een rij:

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke en landelijke woonomgeving;
- Fijne tussenwoning met een woonoppervlakte ca. 121 m<sup>2</sup>
- Lichte doorzonwoonkamer met toegang naar de tuin;
- Halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron en koel-/vriescombinatie;
- Vier slaapkamers, met mogelijkheid tot extra kamers op zolder;
- Praktische badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel;
- Zonnige achtertuin met achterom en vrijstaande berging voorzien van elektra;
- Ruime voortuin met buitenzonwering;
- Energielabel C;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Centrale ligging nabij uitvalswegen en steden zoals Leiden en Alphen aan den Rijn;

Woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!



## Wonen & koken

- De lichte doorzonwoonkamer zorgt voor een prettige leefruimte met veel daglicht.
- De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron en koel-/vriescombinatie.





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen & douchen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een praktische badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.
- De tweede verdieping is ingericht als royale hoofdslaapkamer, met de mogelijkheid om hier eenvoudig een extra (vijfde) slaapkamer te realiseren.





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Buitenleven

- De woning beschikt over een zonnige achtertuin met vrijstaande berging voorzien van elektra, ideaal voor fietsen en extra opslag.
- Daarnaast is er een ruime voortuin met buitenzonwering.
- Ook is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs € 450.000,= k.k.  
Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object Bestaande bouw  
Bouwjaar 1967  
Energielabel C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 133 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 121 m<sup>2</sup>  
Inhoud 400 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 13 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3  
Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Warm water c.v.-ketel  
Verwarmingssysteem c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Type Nefit  
Eigendom eigendom

### Tuin

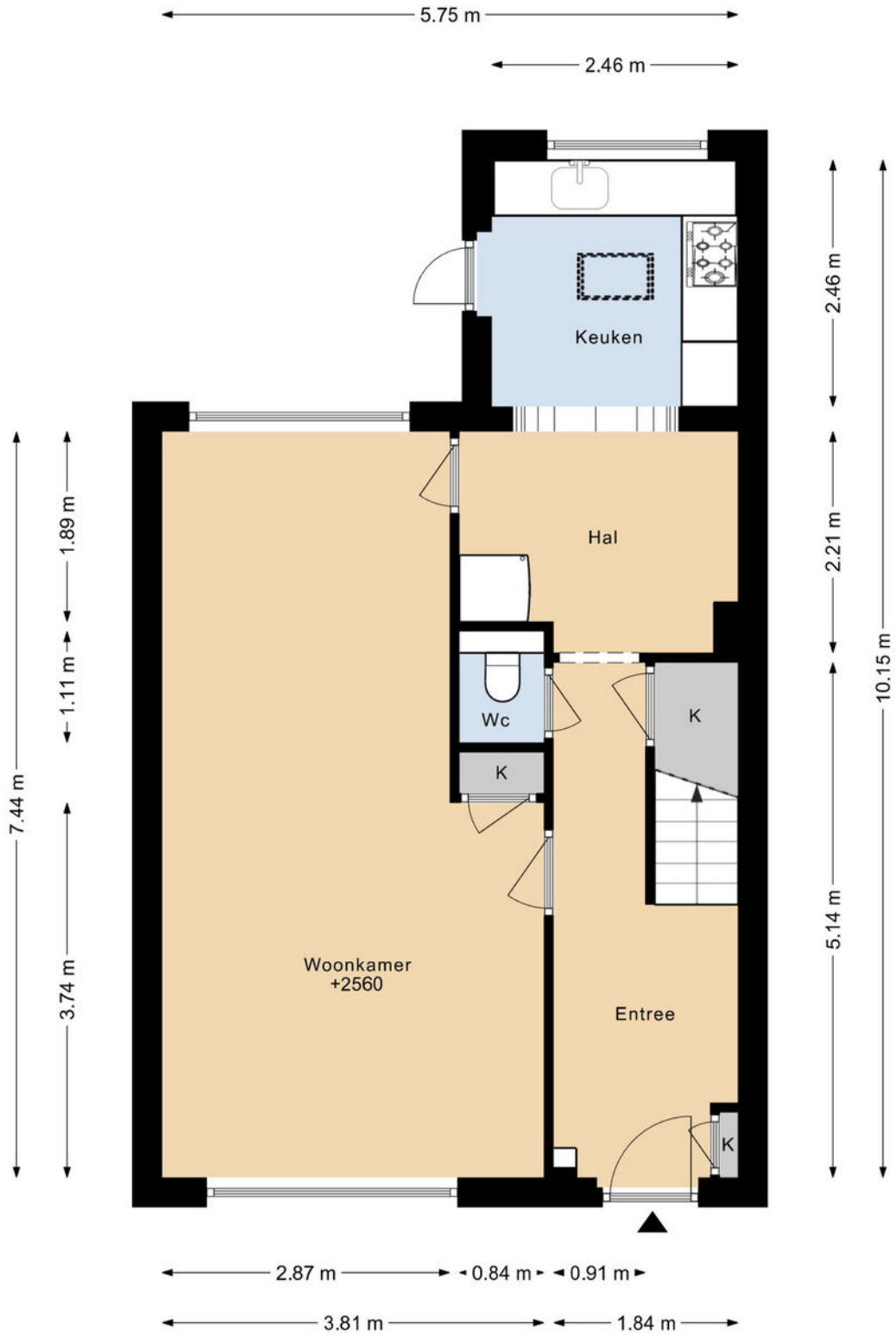
Type achtertuin, voortuin  
Ligging tuin noordoost  
Achterom nee  
Soort berging vrijstaand steen  
Voorzieningen berging voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren openbaar parkeren

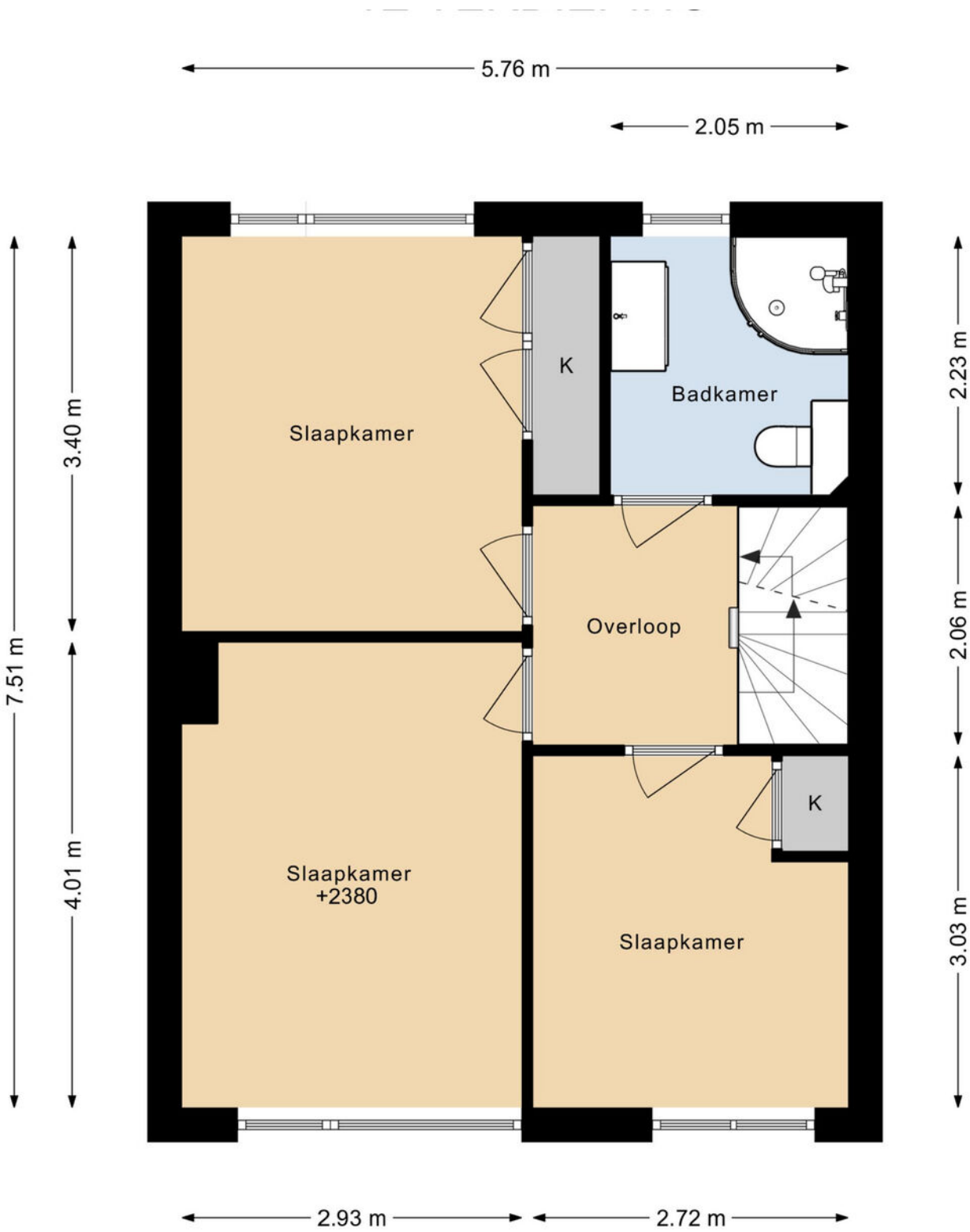
# Begane grond

Woondromen waarmaken



# 1e verdieping

Woondromen waarmaken



2e verdieping

Woondromen waarmaken

5.19 m



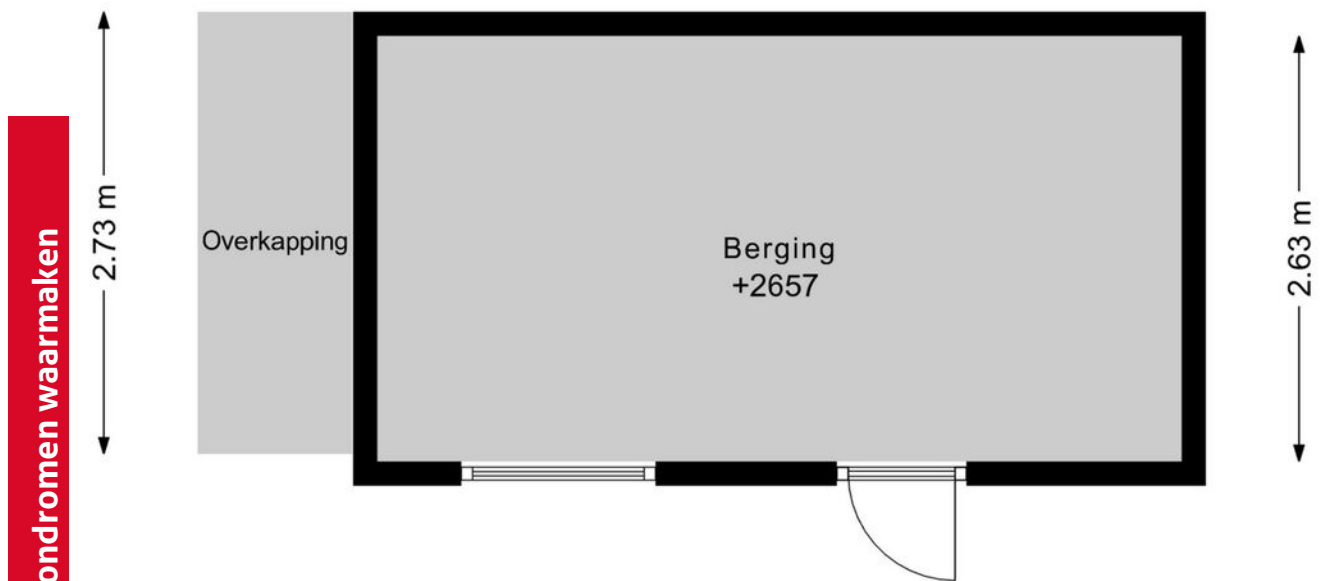
7.51 m

5.55 m

Berging

## DIRK THOMASZSTRAAT 3 BERGING

← 0.96 m → ← 4.97 m →



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

## Situatie

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dirk Thomaszstraat 3



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 850</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
<b>Woning - Interieur</b>				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel		X		
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast		X		
- koel-vriescombinatie	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Brievenbus		X		
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	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 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](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**