

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

— MAKELAARS —

Oostkanaalkade 10, Ter Aar



Thuis heerlijk tot rust komen? Dat kan nu in deze recent gerenoveerde villa met fraaie tuin rondom en een eigen ligplaats voor uw boot gelegen aan het Aarkanaal.

- Luxe, volledig uitgeruste keuken met alle inbouwapparatuur;
- 4 slaapkamers en 2 complete badkamers aanwezig;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning ook levensloop bestendig is;
- Gunstig gelegen dichtbij alle voorzieningen, maar toch genieten van rust, ruimte en de natuur
- Volledig geïsoleerd, energielabel A, 23 zonnepanelen, 2 airco units

Koopsom € 1.450.000,- k.k.



Omschrijving

Deze vrijstaande villa is prachtig gelegen in een rustige en beschutte omgeving. De dorpskern met alle voorzieningen als winkels, scholen, gezondheidscentrum e.d. ligt op steenworp afstand. Diverse grote steden en Schiphol zijn met de auto binnen 25 minuten bereikbaar. Praktisch voor de deur is een goede busverbinding met Leiden en Alphen aan den Rijn. De Kaag, Braassem, Westeinder- en Loosdrechtse plassen zijn vlakbij en per boot goed bereikbaar en u heeft een directe vaarweg naar het IJsselmeer en Zeeland.

Een paar jaar geleden is deze woning door de eigenaren volledig onder handen genomen en hebben zij de woning niet alleen een hedendaagse make-over gegeven, maar ook de ruimtes anders ingedeeld waardoor de lichtinval een belangrijke rol speelt en alle ruimtes prettig aanvoelen. Hierbij hebben zij over het gebruikte kleurenpalet, de materiaalkeuze en indeling goed nagedacht, waardoor het een prachtig, eigentijds en comfortabel geheel is geworden. Alle ruimtes hebben een prettige maatvoering.

Ook de tuin rondom de woning is bij het woongenot betrokken, door het overdekte terras aan de achterzijde dat via de grote schuifpui bereikbaar is. Lekker ontspannen met een drankje en een hapje vanaf de loungeset of de jacuzzi.

Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning met een ruime hal en trapopgang naar de eerste verdieping. Via de hal bereikt u de royale woonkamer, waarbij de fijne lichtinval door de schuifpui en verschillende raampartijen tot aan de grond het eerste is dat opvalt. Heerlijk van formaat, voldoende ruimte voor een heerlijke zithoek en een lange eettafel voor gezellige diners met een gezelschap. Voor de kille avonden kunt u de houtkachel aansteken.

Hierna wordt de blik naar de keuken getrokken, zonder twijfel een droom voor de hobbykok, zowel qua ruimte als uitvoering. Alle denkbare inbouwapparatuur is aanwezig: combi magnetron, aparte oven, bordenwarmer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, wijnkoeler (allen van Smeg) en een Quooker, net als voldoende kastruimte. Een hardstenen blad in een lichte kleurstelling geeft dit geheel een chique uitstraling. De achtergelegen bijkeuken is via een schuifdeur bereikbaar. De bijkeuken geeft toegang tot de badkamer, welke is uitgevoerd met een douche, toilet en wastafel, praktische kastruimte/garderobe, een extra koelkast alsmede de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Doordat deze op een praktisch meubel zijn geplaatst, is bukken dan ook niet meer nodig. Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

De tweede woonkamer is natuurlijk ook te gebruiken als slaapkamer of werkkamer.

Deze etage is voorzien van een gietvloer en vloerverwarming als hoofdverwarming.

Verdieping

De overloop heeft grote inbouwkasten en biedt toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. De hoofdslaapkamer is riant te noemen, dat wordt nog eens benadrukt door de hoogte van de kap. Deze kamer beschikt over een loggia die uitziet over het Aarkanaal. De andere twee ruime slaapkamers hebben beide vrij uitzicht. De badkamer is royaal en heeft een heerlijke inlopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Tuin

Via de gezamenlijke oprit met de buren rijdt u de grote voortuin in met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De vrijstaande garage (met vliering) bevindt zich aan de zijkant van de woning en is uitgevoerd met een elektrisch bedienbare deur. De achtertuin is gesitueerd op het Westen, zodat u vanaf de middag tot laat van de zon kunt genieten. De tuin heeft een uitgang naar een voet/fietspad de dorpskern in. Er is een heerlijk terras, grenzend aan de achtergevel, met een overkapping. Vanaf dit terras kijkt u heerlijk de tuin in, deze is voorzien van veel vaste planten en bomen, een waterpartij/vijver. Naast het terras staat de jacuzzi. Achter in de tuin staat een schuur voor tuinbenodigdheden. De tuin heeft een privé hardhouten steiger met zwemtrap aan het Aarkanaal als ligplaats voor uw eigen boot en als plateau om vanaf te zwemmen.

Maar ook de voortuin heeft een heerlijk formaat, als de pergola in de zomer prachtig vol blad zit, zijn de hangstoelen ook een fantastische schaduwrijke plek om te zitten als de temperatuur stijgt.

Bent u op zoek naar een recent gerenoveerde villa met veel privacy en de mogelijkheid om levensbestendig te wonen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

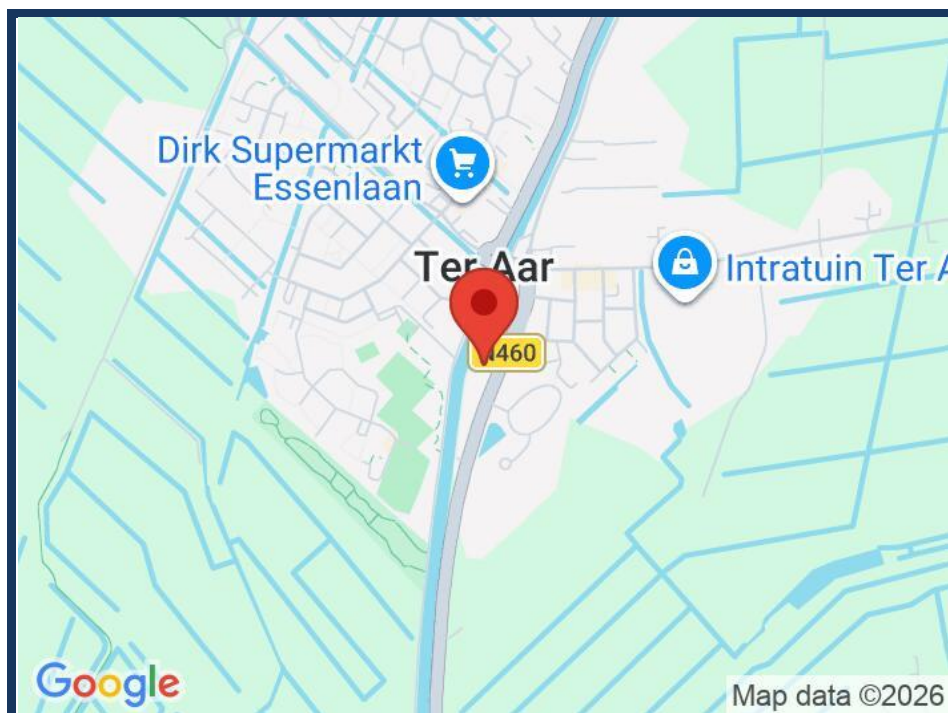
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

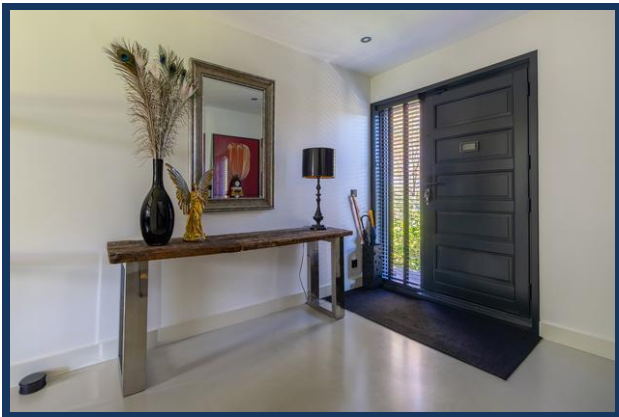
Koopsom	€ 1.450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	781 m ³
Perceel oppervlakte	1.445 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	202 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1971
Ligging	Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater
Verwarming	C.V.-Ketel (Remeha, 2021), Houtkachel
Isolatie	Volledig geïsoleerd, energielabel A

Locatie

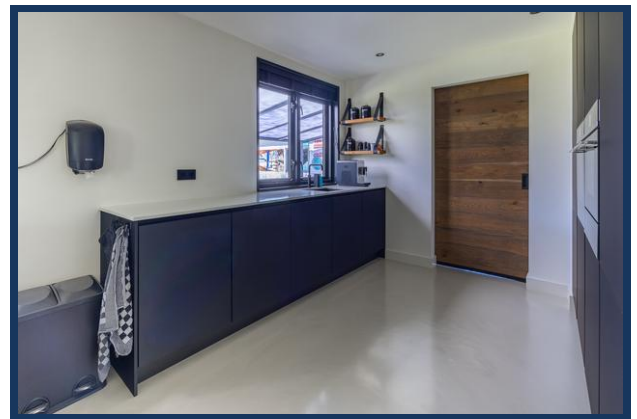
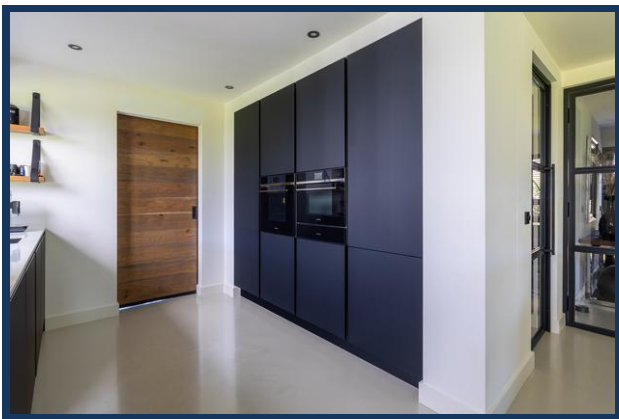
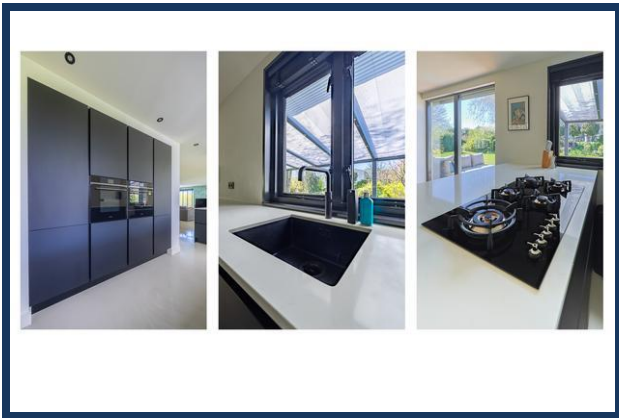
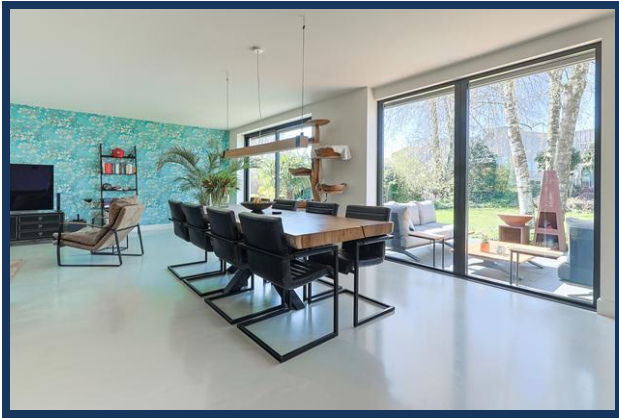
Oostkanaalkade 10
2461 GA TER AAR



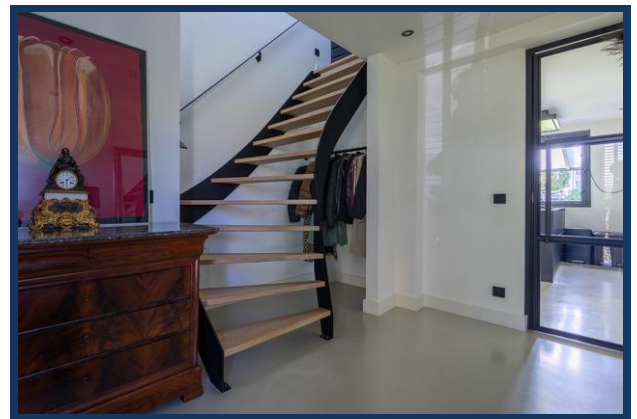
Foto's



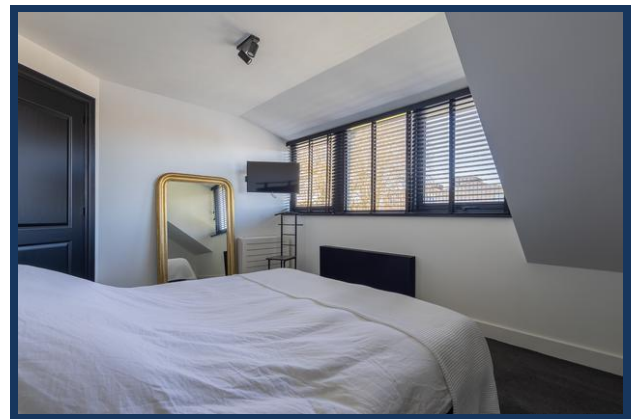
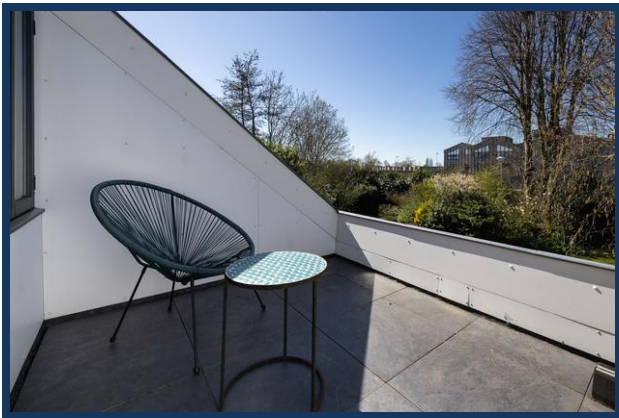
Foto's



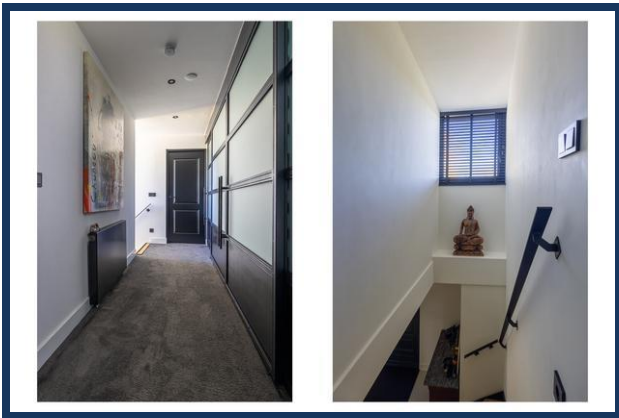
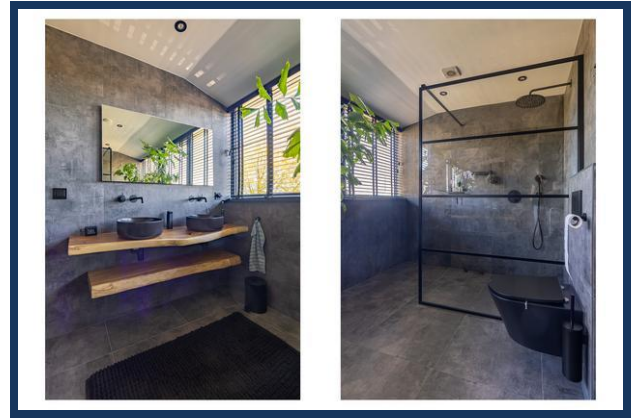
Foto's



Foto's



Foto's



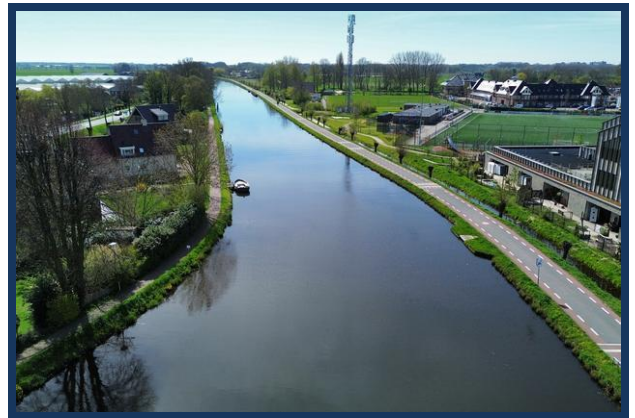
Foto's



Foto's

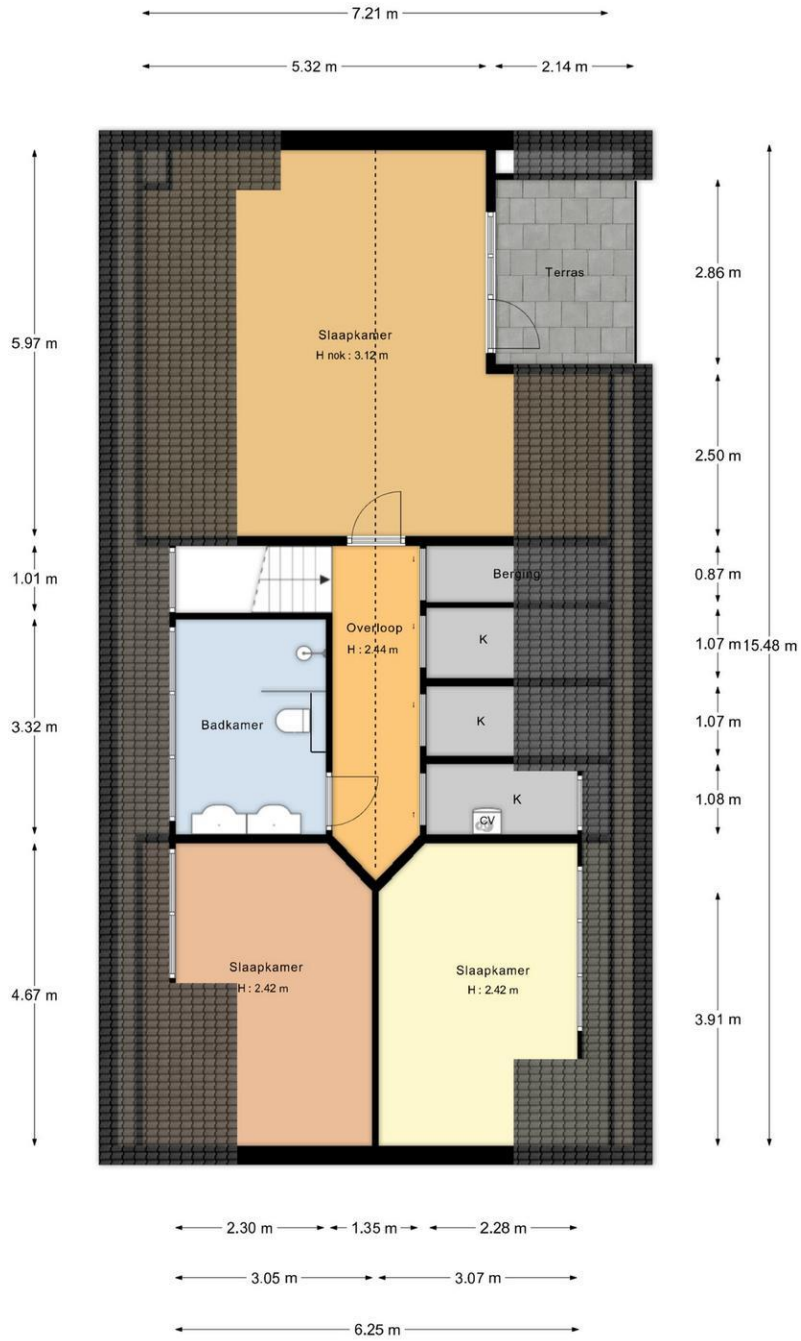


Foto's

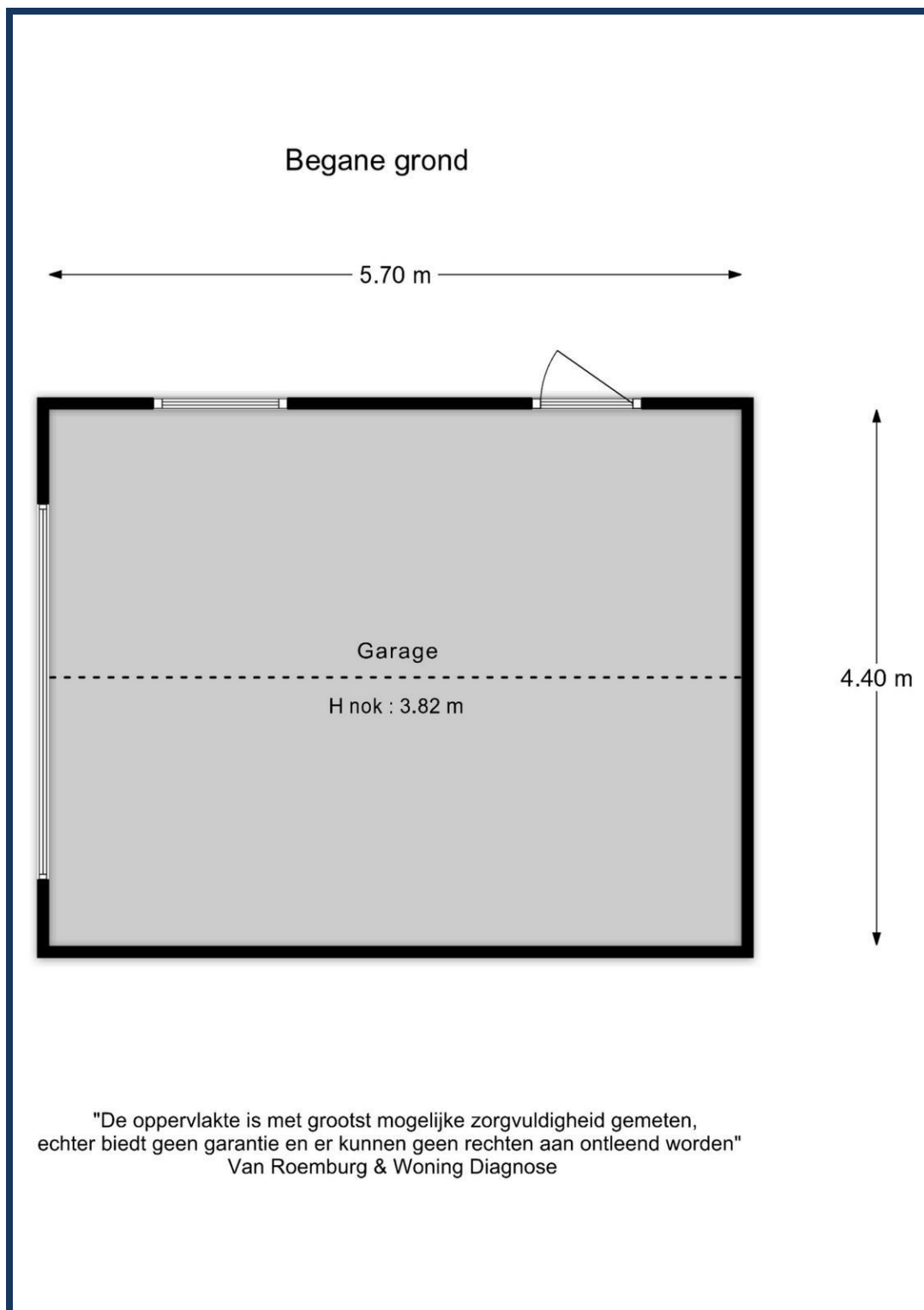




Eerste verdieping

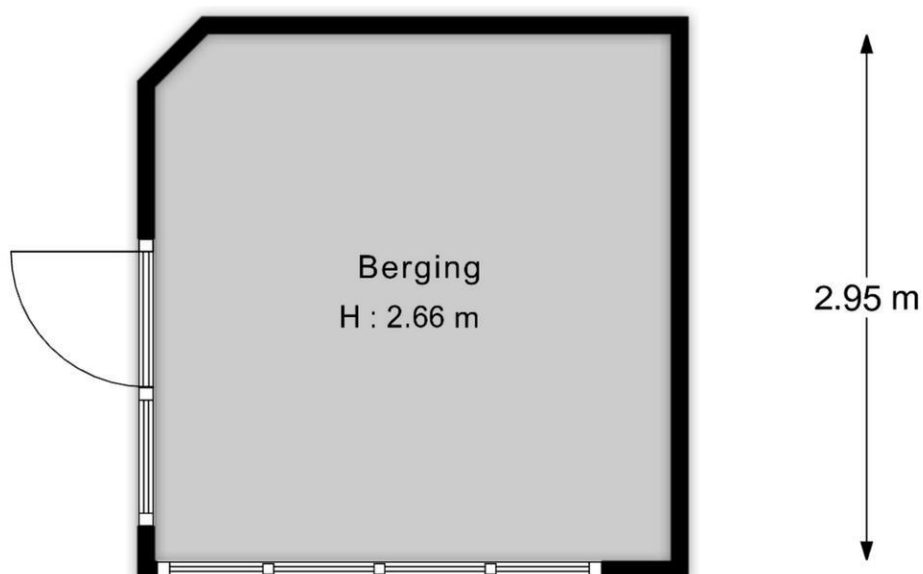


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Begane grond

← 2.90 m →








"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane grond
overzicht



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roenburg & Woning Diagnose



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ter Aar	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3574	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 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 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

