

## De Koning makelaars presenteren

### Stijlvol buitenleven in optima forma



Park Sans Souci 13 A, Zevenhoven  
Vraagprijs € 595.000 k.k.



## Natuur, rust en ruimte - met grote steden binnen handbereik

Unieke woning waar je direct tot rust komt. Dit stijlvolle vrijstaande buitenhuis is met liefde ontworpen en gebouwd. Het heeft een landelijke uitstraling met moderne details zoals de karakteristieke mansardekap, zinken dakkapellen en Tuile du Nord dakpannen. Binnen ervaar je licht, ruimte en rust door de hoge plafonds, grote raampartijen en logische, comfortabele indeling. De open leefruimte is warm en tijdloos en heeft prachtige zichtlijnen naar de tuin. Dankzij de openslaande deuren vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. Vanuit elke ruimte kijk je uit op de parkachtige tuin. De woning heeft een moderne keuken met (schier)eiland, twee slaapkamers, vide, een luxe badkamer en extra badkamer op de begane grond.

Buitenleven met dorpse en stedelijke voorzieningen vlakbij

Het huis ligt op Park Sans Souci, een kleinschalig rustig park in het Groene Hart vlakbij rivier de Kromme Mijdrecht. Lommerrijke verscholen in prachtig polderlandschap met weidse uitzichten, omringd door natuurgebieden de Groene Jonker en de Nieuwkoopse plassen. Ideaal om te fietsen, varen, wandelen en te zwemmen. De tuin is een groene oase met meerdere terrassen, volwassen beplanting en biedt volledige privacy. Alle voorzieningen zijn goed bereikbaar in de omliggende dorpen. Hier woon je midden in de natuur maar toch op nog geen ca. 30 kilometer rijden van Amsterdam, Utrecht en Leiden.

Feiten op een rij

- Vrijstaand, bouwjaar 2009 en energielabel A
- Woonoppervlak 94 m<sup>2</sup>, perceel 1.710 m<sup>2</sup>, grenst aan water
- Prachtige grote zonnige tuin met imposante bomen en hagen
- Lichte leefruimte, openslaande deuren naar terras
- Moderne open keuken met (schier)eiland
- Twee slaapkamers en luxe badkamer
- Flexibel in te delen, mogelijkheid extra slaapkamer op begane grond
- Tweede badkamer op de begane grond en vloerverwarming op de begane grond
- Parkeren op eigen terrein
- Mogelijkheid tot aanbouw 25 m<sup>2</sup> (bij verwijderen schuur)
- Bestemming recreatief; permanente bewoning in ontwikkeling (info gemeente Nieuwkoop)
- Kleinschalig park, 25 huizen op grote percelen eigen grond met parkkosten 750 euro p.j. eigen nutsaansluitingen, verblijf hele jaar toegestaan



## Wonen en koken

- Lichte en open leefruimte met vide en hoge plafonds
- Meerdere openslaande deuren naar de tuin
- Open keuken met (schier)eiland en inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond voor extra comfort





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen en baden

- Twee royale slaapkamers met dakkapellen
- Luxe badkamer met vrijstaand bad op eerste etage
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op de begane grond
- Tweede badkamer met regendouche op de begane grond



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars







Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Grote parkachtige tuin op een perceel van 1.710 m<sup>2</sup>, grenzend aan water
- Volledige privacy, kleinschalig park met grote percelen
- Meerdere zon- en schaduwrijke terrassen
- Carport met parkeerruimte voor 2 auto's op eigen terrein





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 595.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2010  
volledig geïsoleerd, Isolatieglas  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

1710 m<sup>2</sup>  
94 m<sup>2</sup>  
322 m<sup>3</sup>  
28 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

2  
3

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

CV-ketel  
vloerverwarming gedeeltelijk  
Intergas  
2010  
ja

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging

tuin rondom  
zuidwest  
vrijstaande garage  
vrijstaand hout

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein

## Begane grond



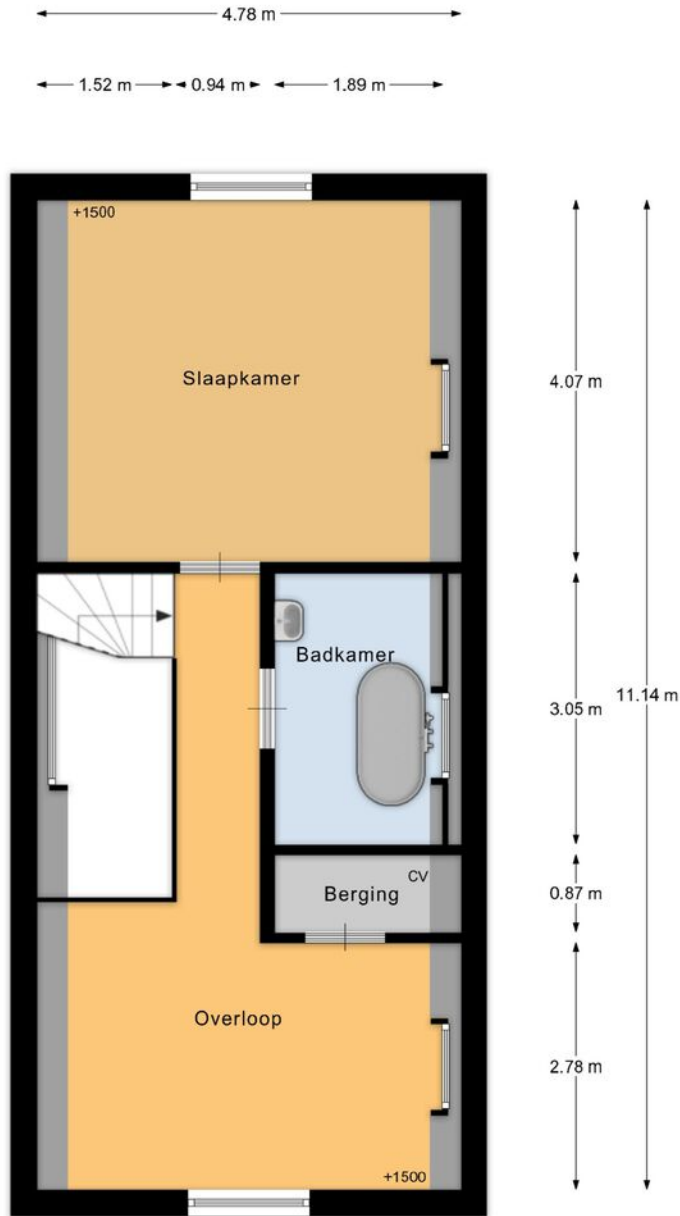
Begane grond

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

Woondromen waarmaken

# 1e verdieping

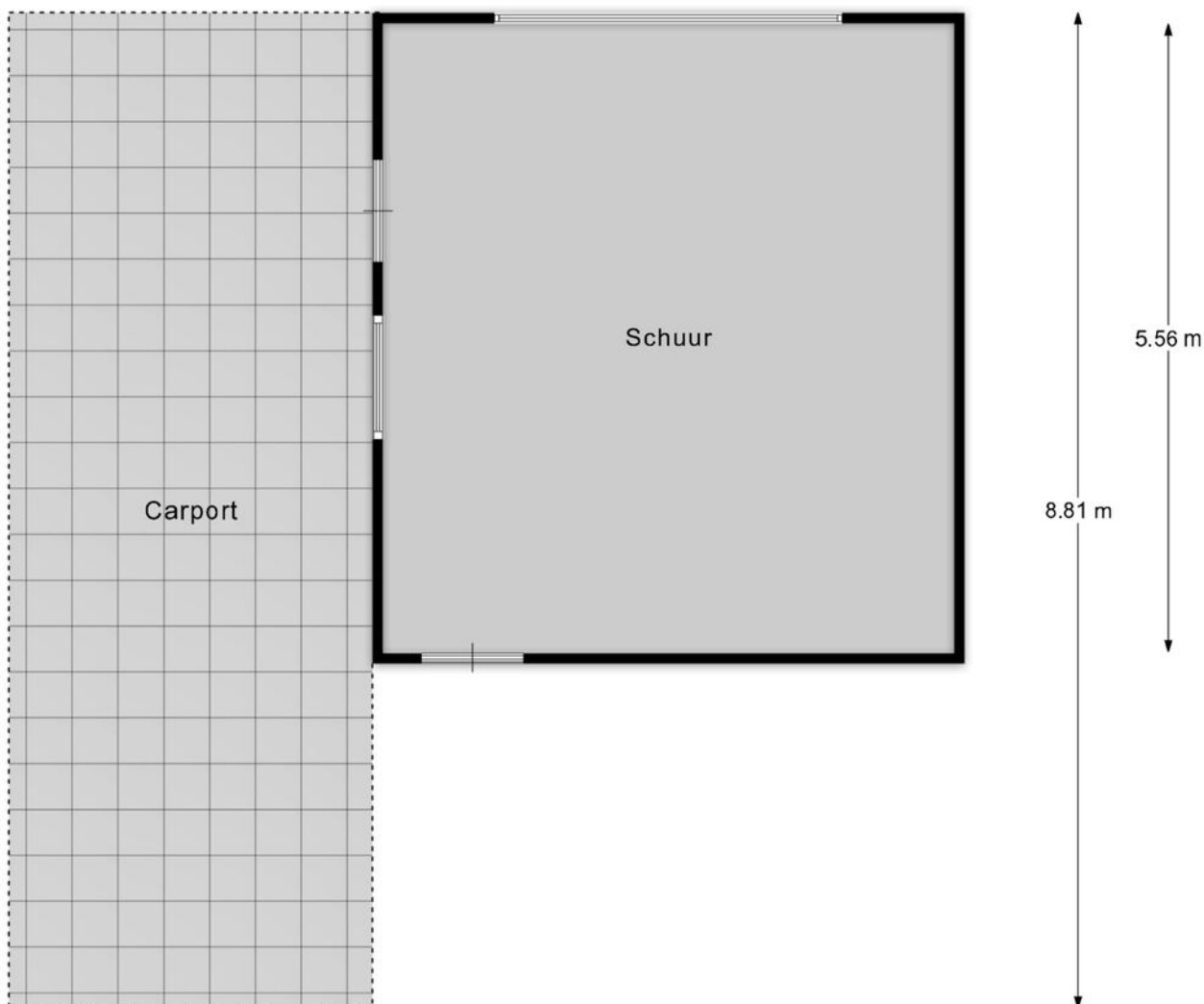
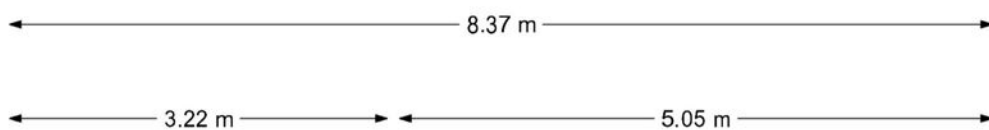
Woondromen waarmaken



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

## Schuur-carport



Woondromen waarmaken

Schuur

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








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Park Sans Souci 13A



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 A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3101	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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>				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer	X			
- Metalen boekenkast achterkamer b.g.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- Witte gedecoreerde kast woonkamer bg			X	
- Vitrinekast achterkamer bg			X	
- Thonet bankje bij de keuken bg			X	
- Wit bureau achterkamer bg			X	

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Losse keukenapparatuur		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Parasols met parasolvoeten			X	
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	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			
- Diverse tuinmeubelen			X	
- Picknick tafel	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 97, 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 97, 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**