

Wordt dit jouw droomhuis?



A.H. Kooistrastraat 27

Nieuwveen

**Een combinatie wonen – werken –
hobby om van te smullen.**



**Drieman Nieuwkoop
Garantiemakelaars**
Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop

0172 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.driemannieuwkoop.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Een combinatie wonen – werken – hobby om van te smullen.

Want waar vind je namelijk een mooie vrijstaande woning en een fijne tuin aan de ringsloot en een bedrijfsruimte van 140 m². Dat alles op 1.235 m² eigen grond, midden in de dorpskern van Nieuwveen met alle voorzieningen om de hoek.

Vraagprijs € 1.090.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2006
Inhoud	775 m ³
Woonoppervlakte	223 m ²
Perceeloppervlakte	1235 m ²
Tuinligging	zuid
Tuin afmeting	34 x 14 meter
Energie label	A
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Nieuwveen

A.H.Kooistrastraat 27

Een combinatie wonen – werken – hobby om van te smullen.

Want waar vind je namelijk een mooie vrijstaande woning en een fijne tuin aan de ringsloot en een bedrijfsruimte van 140 m². Dat alles op 1.235 m² eigen grond, midden in de dorpskern van Nieuwveen met alle voorzieningen om de hoek.

We zullen de belangrijke kenmerken beschrijven.

De Vrijstaande woning

Deze vrijstaand woning werd in 2004 gerealiseerd. Prachtig vorm gegeven met een frontbreedte van maar liefst 11.54 meter.

Op de begane grond een droom indeling met een entree aan de voorzijde. In de praktijk wordt de deur aan de achterzijde het meest als entree gebruikt.

Trapopgang naar de slaapverdieping en natuurlijk de meterkast, een bergkast en toiletgroep. Ruime kamer (23,1 m²) aan de voorzijde. Ooit was deze kamer bedoeld als slaapkamer en 2e badkamer maar is nu als hobbykamer/kantoor in gebruik.

Zeer ruime living met een open inbouwkeuken. In 2024 werd deze keuken geplaatst en los van veel kastruimte is deze uitgerust met een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De eethoek bevindt zich aan de tuinzijde. Totaal maar liefst 75 m² groot, dat zegt dus wel iets over de ruimte.

Inpandige berging (1.66 x 2.95 meter) met de c.v.combiketel (Vaillant EcotecPlus 2023), de verdeelunit van de vloerverwarming en de w.m. – en drogeraansluiting.

De andere berging van 3.09 x 2.95 heeft een andere functie gekregen en is meer een ruime hal met 2e entree geworden.

1e verdieping

Maar liefst 4 ruime slaapkamers, komt natuurlijk door de mooie breedte van de woning.

De 4 slaapkamers kennen de volgende afmetingen;

- Slaapkamer 1 3.99 x 3.59

- Slaapkamer 2 5.19 (gedeeltelijk) x 5.00 (gedeeltelijk)

- Slaapkamer 3 5.19 x 2.9

- Slaapkamer 4 3.59 x 3.99

Dan de badkamer met douche, badkamermeubel met geïntegreerde wastafel en een toilet. Maatvoering 3.99 x 2.00.

Groot terras aan de zuidzijde ca. 2.70 x 8.40 meter.

In 2021 is op deze verdieping de elektrische vloerverwarming aangebracht. Gezien de hoge isolatie waarde niet nodig maar wel top dat dit is gedaan.

2e verdieping

Grote open zolder (5.72 x 5.17 meter). Hier hangt ook de WTW installatie en de verwarming geschiedt middels een elektrische vloerverwarming, daarnaast is hier de 5e slaapkamer gerealiseerd (afmeting ca. 2.86 x 5.17 meter).

Tuin

Achter het huis een mooi onderheid terras. Ook een overkapping (afmeting 2.66 x 7.52) waar je lekker uit de zon of uit de wind kan vertoeven maar ook een mooie buitenkeuken van kan maken. De tuin grenst aan de Ringsloot en ligt min of meer op het Zuiden.

In de voortuin kan ook worden geparkeerd, maar eerlijk is eerlijk achter is er voldoende parkeerruimte.

Duurzaamheid

Het huis is prima geïsoleerd. In combinatie met 27 PV panelen op het dak is het huidige energieverbruik super laag. De maandtermijn bedroeg vorig jaar € 222 maar dan nog werd er iets meer dan € 500 terug gestort.

Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte ligt schuin achter het huis. De toegang is nog niet zo lang geleden opnieuw bestraat met mooie betonklinkers. Voor een ondernemer die achter zijn huis over een eigen bedrijfsruimte wil beschikken ene buitenkans. Tuurlijk kan je hier ook een ruimte vragende hobby uitoefenen.

De bedrijfsruimte is toegankelijk via een mooie, elektrisch bedienbare, overhead deur (3.95 breed en 3.25 meter hoog). De ruimte van 9.59 meter x 14.67 meter (140 m²) met een goothoogte van ca. 3.80 meter en een nok op ca. 5.60 meter is divers in te vullen. Van opslag, bedrijfsruimte, kantoor tot grote garage. Er is een toilet aanwezig. De huidige c.v.ketel is buiten gebruik gesteld. Het bestemmingsplan geeft aan deze ruimte een bedrijfsbestemming. Details kunnen wij u uiteraard verstrekken.

Zware milieu categorie is hier niet van toepassing maar dat is logisch in zo'n mooie woonomgeving.

Samengevat

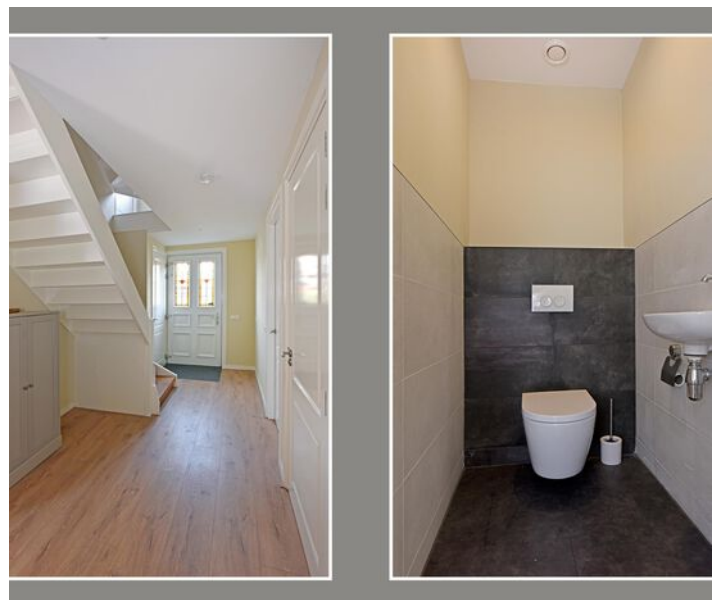
Een groot huis, praktische bedrijfs-/hobbyruimte, fijne tuin en dat alles in een mooie omgeving midden in de dorpskern.

Vraagprijs € 1.090.000 k.k.

Uiteraard is er veel meer te vertellen over het energielabel, de bodemsituatie enz, enz. Nemen graag de tijd om een bezichtiging in te plannen.

Disclaimer

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie minimaal 10% van de koopsom. Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Drieman Garantiemakelaars Nieuwkoop opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.















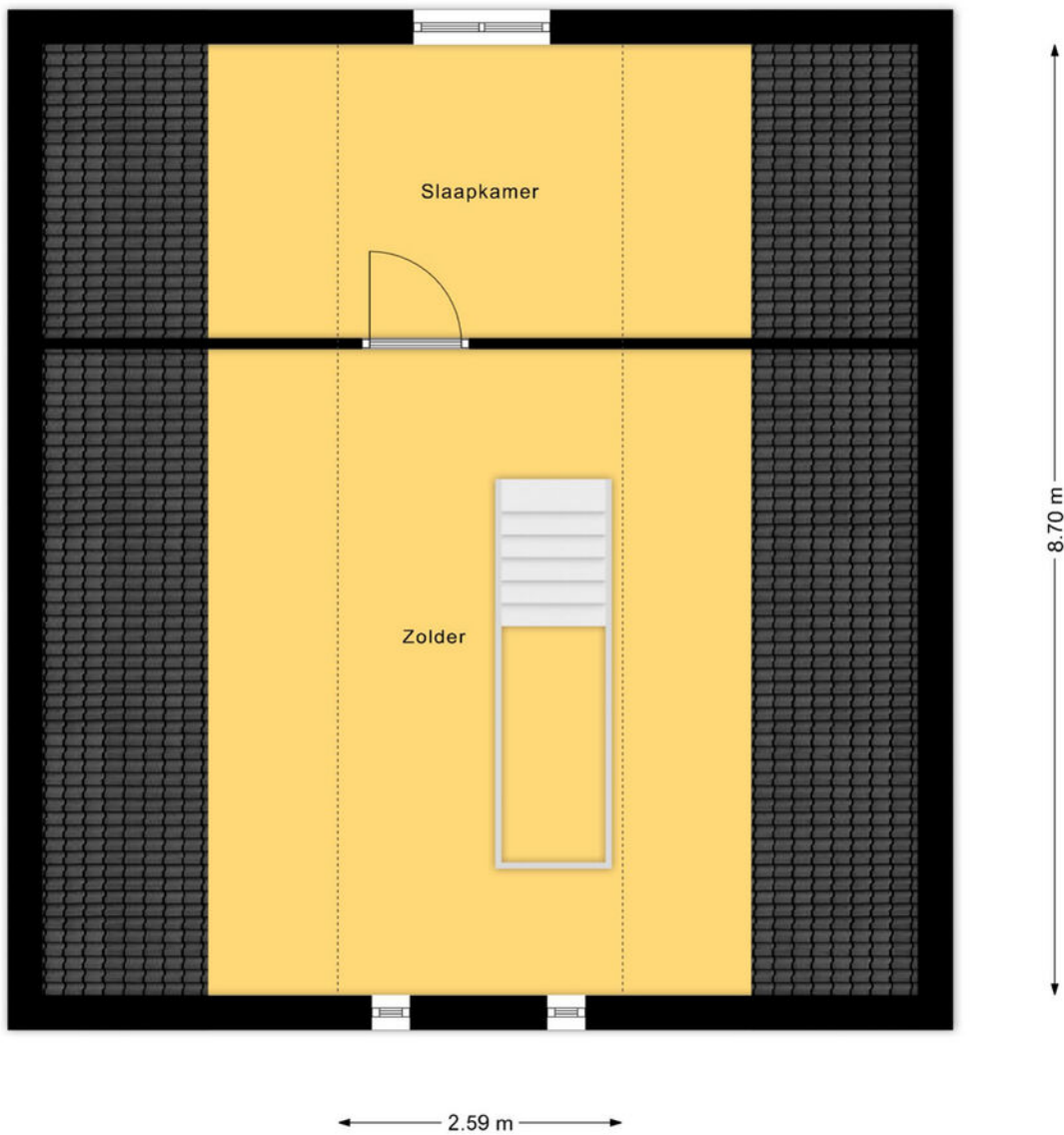
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping




Kadastrale kaart

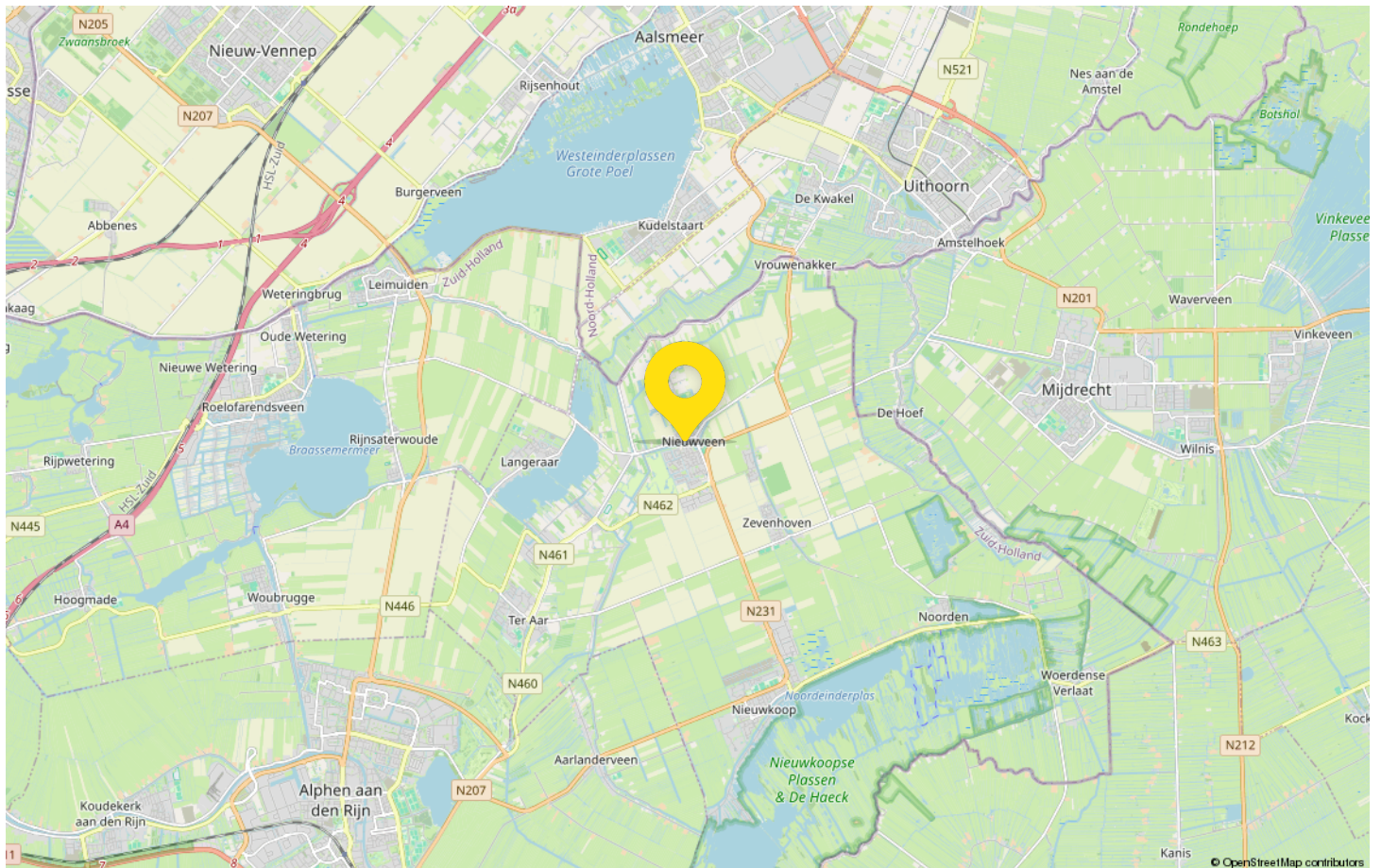
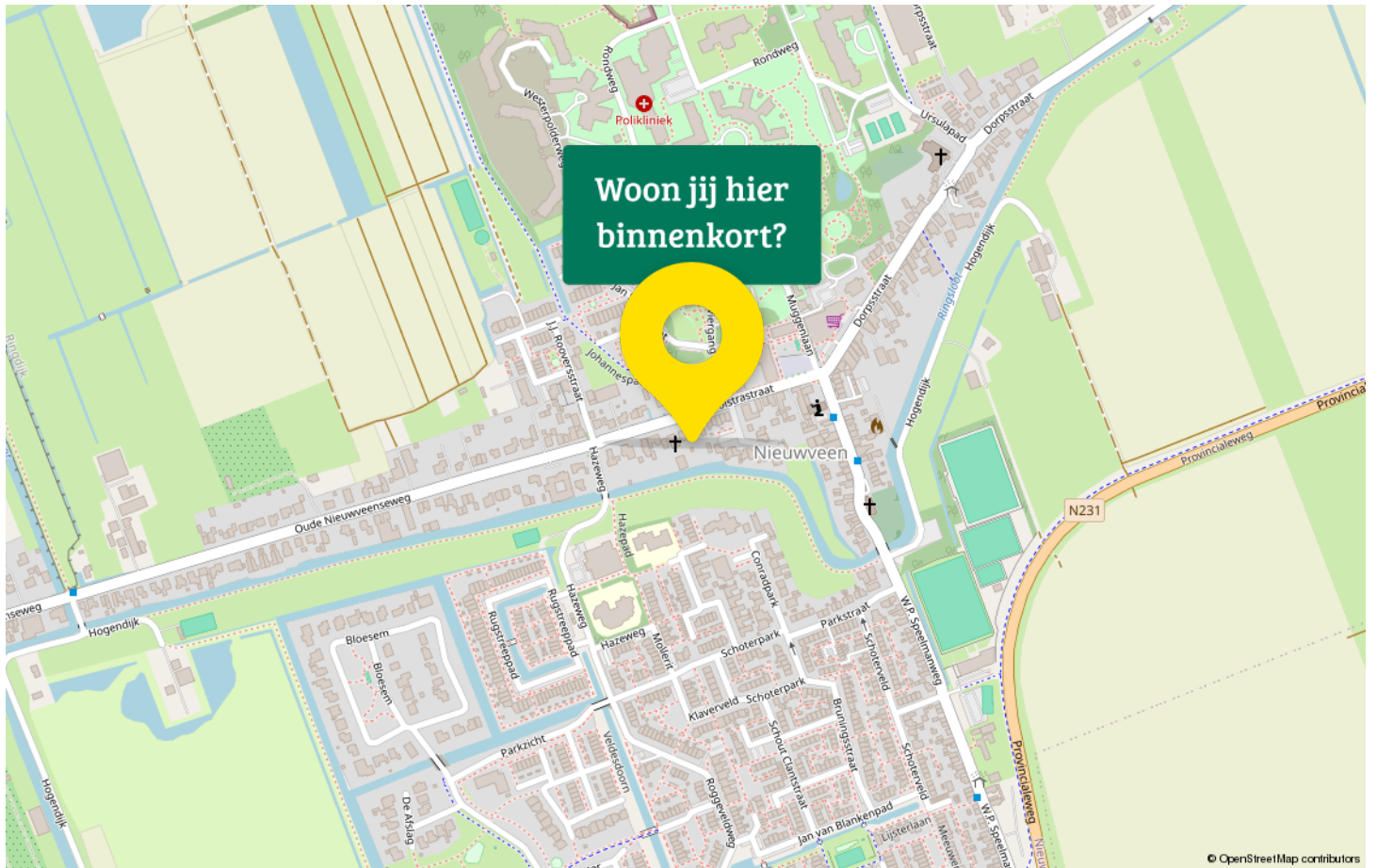
Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG/AHKooistra



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwveen Sectie A Perceel 1726</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>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Maak kennis met Nieuwveen

Nieuwveen, een pittoresk dorp omringd door serene schoonheid en een oase van rust. Gelegen te midden van het groene hart van Nederland, biedt deze idyllische plaats een prachtige omgeving waar het goed wonen is. Hier vind je nog dat authentieke dorpsgevoel, waar mensen elkaar groeten op straat en de tijd nemen voor een praatje.

Nieuwveen biedt ook volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Met zijn vele fiets- en wandelpaden kun je genieten van het prachtige landschap en de frisse lucht.



In Nieuwveen tref je Landgoed Ursula aan. Ipse de Bruggen biedt hier zorg en ondersteuning aan mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Maar er is hier ook een camping en een kinderboerderij welke je kunt bezoeken.

Voorzieningen zijn in overvloed aanwezig in Nieuwveen. Van gezellige lokale winkels tot een supermarkt, je vindt hier alles wat je nodig hebt binnen handbereik. En mocht je behoefte hebben aan een groter scala aan winkels, dan zijn de nabijgelegen steden zoals Amsterdam, Leiden en Alphen aan den Rijn gemakkelijk te bereiken.

Na een drukke werkdag is er niets beter dan thuis te komen in Nieuwveen. De rustige straten en groene tuinen bieden een welkome ontsnapping aan de hectiek van het dagelijks leven. Hier kun je heerlijk ontspannen en tot rust komen, omringd door de prachtige natuur die deze regio te bieden heeft.

Kortom, Nieuwveen is een verborgen parel in Nederland. Een plek waar de schoonheid van de natuur hand in hand gaat met de warmte van de gemeenschap. Of je nu op zoek bent naar een rustige plek om te settelen of gewoon wilt genieten van de serene omgeving, Nieuwveen heeft het allemaal.



Drieman Nieuwkoop jouw Garantiemakelaar

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in gemeente Nieuwkoop en omgeving.

Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering!

Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal.

Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Corné Meijer, Daniëlle Eikelenboom en Ger Hukker.

Marjolein Konst-Hulleman, Isabelle van Zanten en Margriet Simmerman zorgen voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning.

Het Drieman team.



Adresgegevens

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop

Wij zijn bereikbaar via:

0172 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.driemannieuwkoop.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0172 57 15 22

nieuwkoop@drieman.nl

www.driemannieuwkoop.nl



Drieman Nieuwkoop
Garantiemakelaars Nederland
Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop

0172 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.driemannieuwkoop.nl

