

# De Koning makelaars presenteren

Nette hoekwoning met verrassend veel leefruimte



Woondromen waarmaken

Dahliastraat 18, Noorden

Vraagprijs € 475.000 k.k.

De Koning makelaars



## Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving

Deze charmante uitgebouwde hoekwoning staat op een royaal perceel van 173 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt volop ruimte en comfort. De woning is goed onderhouden en ligt op een prettige locatie, met aan de voorzijde een ruim opgezet plein dat zorgt voor een gevoel van vrijheid. De woonkamer valt direct op door de optimale lichtinval dankzij de grote raampartijen, waardoor u volop kunt genieten van het vrije uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich het ruime eetgedeelte dat naadloos overloopt in de open keuken met aangrenzende bijkeuken. Vanuit hier geniet u van een mooi uitzicht op de verzorgde achtertuin – verrassend diep en met veel zon. De woning beschikt over maar liefst vijf netjes en stijlvol afgewerkte slaapkamers en een ruime, moderne badkamer.

De woning ligt in een rustig dorp midden in het Groene Hart. De buurt is ruim opgezet met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, zoals een basisschool, supermarkt, huisarts, fysiotherapie en dierenarts. Ook gezellige horecagelegenheden en sportfaciliteiten zijn dichtbij. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van steden als Utrecht, Leiden en Amsterdam, waardoor u profiteert van zowel rust als uitstekende

Met veel plezier laten wij u deze ruime en nette hoekwoning op een zeer fijne locatie zien!

Feiten op een rij:

- Gelegen in een rustige en prettige woonomgeving met diverse voorzieningen op loopafstand.
- Ruime woonkamer met optimale lichtinval dankzij de grote raampartijen en vrij uitzicht.
- Open keuken met ruime eethoek en openslaande deuren naar de tuin.
- Praktische uitbouw aan de achterzijde met bijkeuken en naastliggend terras met pergola. Het terras is al geheel met palen, waardoor uitbouw over de volledige breedte eenvoudig realiseerbaar is.
- Maar liefst vijf netjes en stijlvol afgewerkte slaapkamers – aan ruimte geen gebrek! De slaapkamer op de 2e verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel.
- Stijlvol afgewerkte badkamer met ligbad inclusief douche, dubbel wastafelmeubel met extra kastruimte en apart toilet.
- Vloerverwarming in de badkamer en het toilet.
- Toegang tot de bergzolder vanaf de overloop.
- Modern en duurzaam: 10 zonnepanelen, zuinige CV-ketel (Remeha 2022) met warmtepomp-mogelijkheid én een snelle glasvezel aansluiting.
- Verzorgde achtertuin met vrijstaande stenen berging en overkapping.
- Riant en goed aangelegde voortuin waar u heerlijk kunt genieten.
- Mogelijkheid tot parkeerplaats op eigen terrein (zie optie plattegrond).



## Wonen en koken

- In de woonkamer zorgen de grote raampartijen voor een prachtige lichtinval. Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in.
- De open keuken biedt volop ruimte voor een gezellige eethoek.
- In de uitbouw tref je een praktische bijkeuken.





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

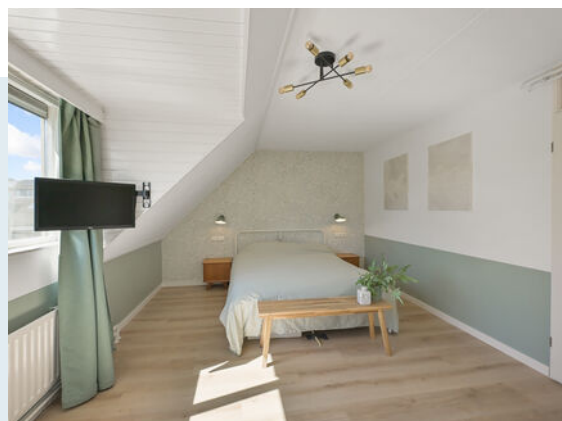


De Koning makelaars



## Slapen en badderen

- De woning beschikt over maar liefst vijf stijlvol afgewerkte slaapkamers.
- De slaapkamer op de tweede verdieping aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel.
- De ruime badkamer is beschikt over een ligbad met douche, een dubbele wastafel en een toilet.





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

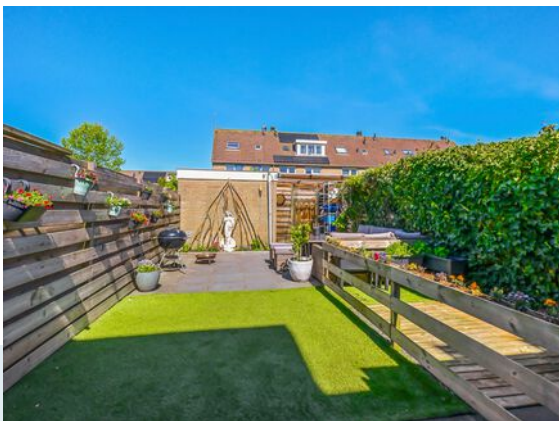


De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Verzorgde achtertuin met vrijstaande stenen berging en overkapping.
- De riante en goed aangelegde voortuin biedt volop plek om te genieten.
- De woning ligt in een kindvriendelijke buurt op loopafstand van diverse winkels en horecagelegenheden.





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 475.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1982  
dakisolatie, dubbel glas  
C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

173 m<sup>2</sup>  
120 m<sup>2</sup>  
429 m<sup>3</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Remeha  
2022  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
noordwest  
ja  
vrijstaand steen  
voorzien van elektra

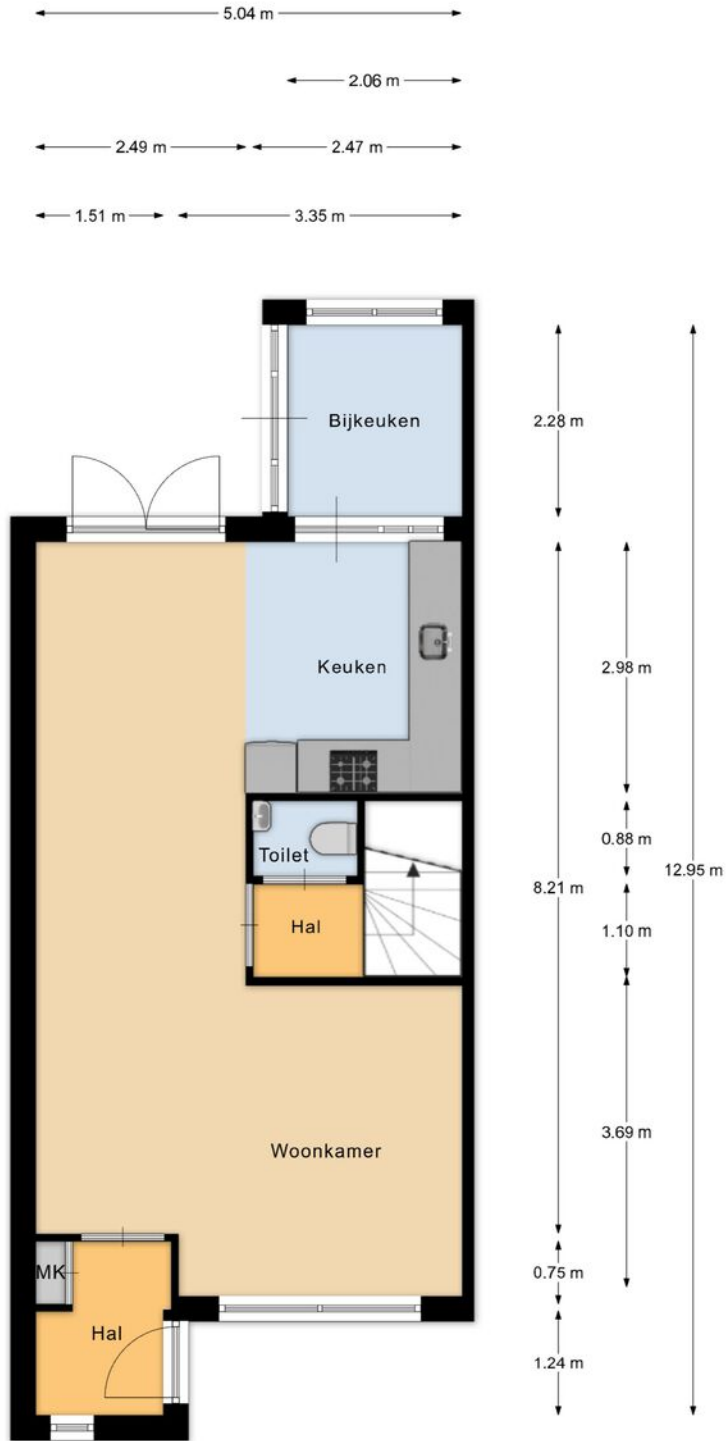
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

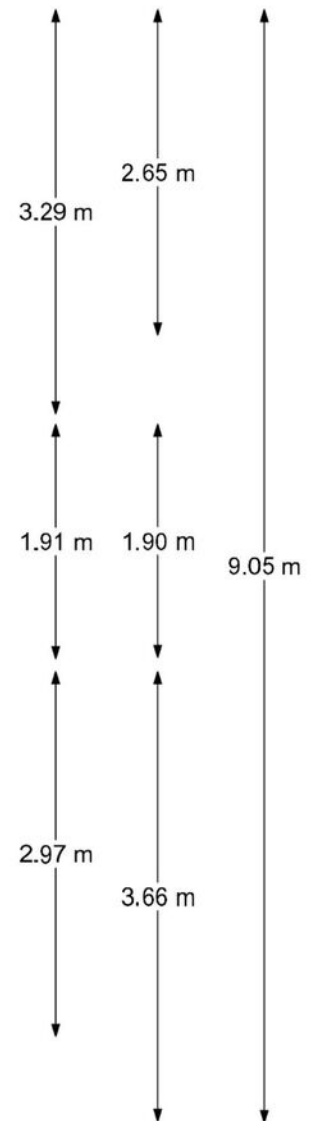
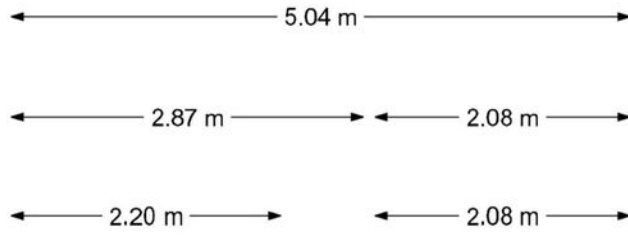
openbaar parkeren, mogelijk parkeerplaats te creëren in de voortuint

# Plattegrond

Woondromen waarmaken

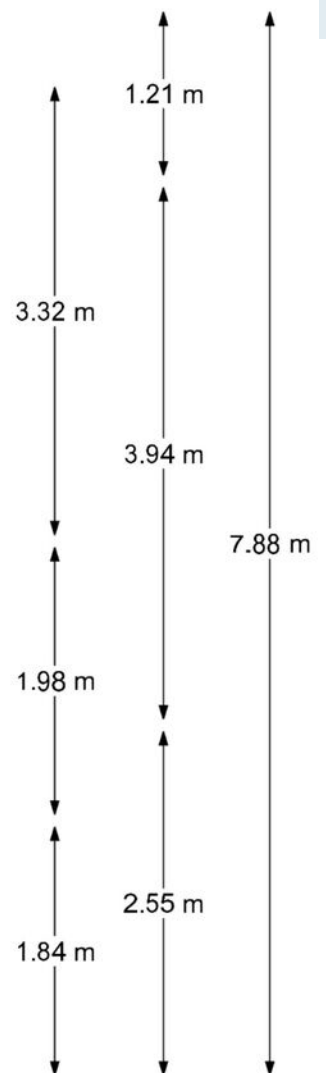
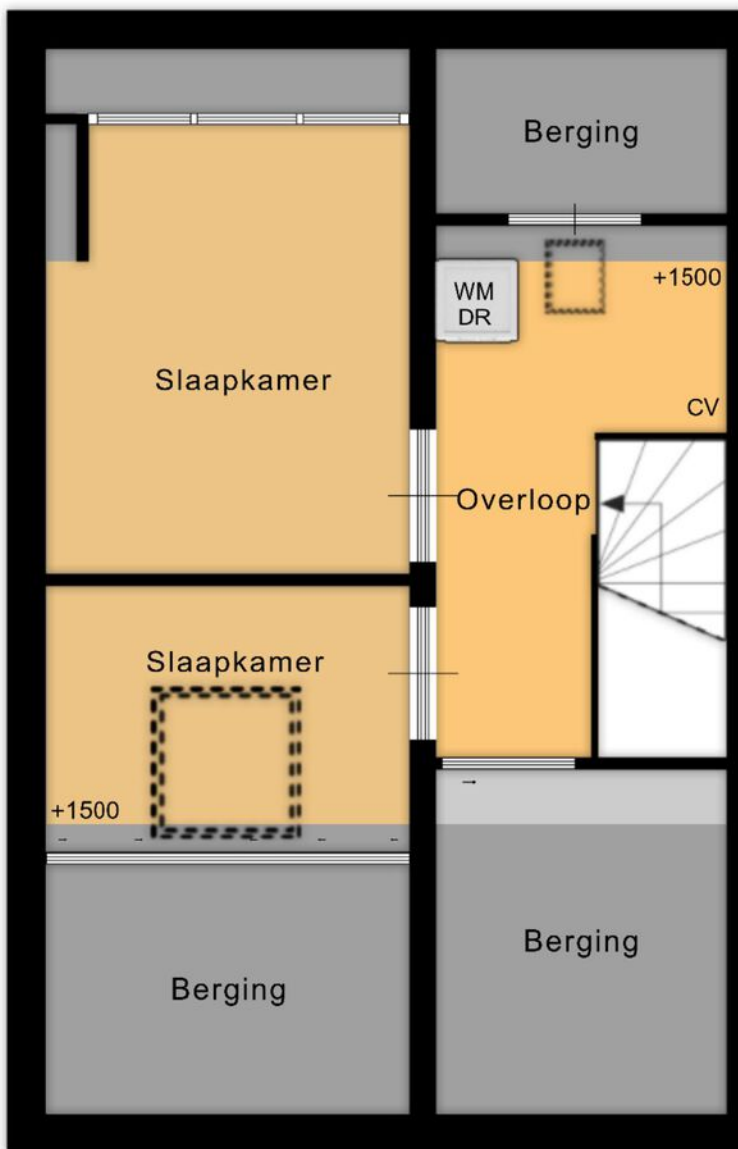
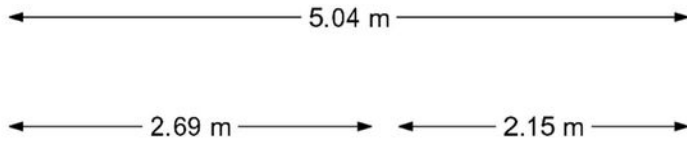


# 1e verdieping



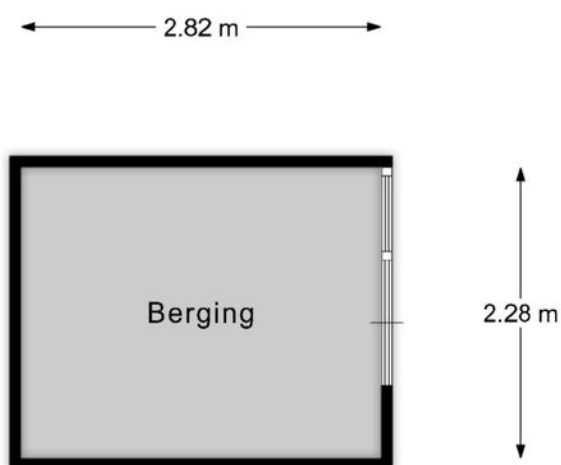
Woondromen waarmaken

## 2e verdieping



Woondromen waarmaken

## Berging



Berging

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

# Situatie

Woondromen waarmaken



Tuin

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd. Het is niet toegestaan deze plattegronden te kopiëren of te verspreiden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

## Situatie optie parkeerplaats

Woondromen waarmaken



Optie tuin

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



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten			X	
- Ladekasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	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			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	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 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 bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd 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**