




**Regio
Makelaer**

Noordeinde 77 A
Aarlanderveen

**Voel je
thuis!**





Omschrijving.

Vrij wonen waar het buitenleven nog echt voelbaar is, maar met alle comfort van nu: deze fraai verbouwde helft van een woonboerderij in Aarlanderveen biedt een zeldzame woonbeleving op een unieke plek midden in het groene polderlandschap. Hier geniet u iedere dag van weidse uitzichten, optimale privacy en het water direct aan de achterzijde, terwijl de dynamiek van de grote steden toch verrassend dichtbij blijft. Met ca. 226 m² woonoppervlak op een riant perceel van 5.261 m² is hier volop ruimte om te leven, te genieten en te ontspannen, terwijl de woning vanaf 2011 volledig en hoogwaardig is gerenoveerd en het vrijstaande, geïsoleerde bijgebouw zich perfect leent voor een B&B, gastenverblijf of werken aan huis, waardoor binnen en buiten, rust en reuring hier op bijzondere wijze samenkomen.

Kenmerken van de woning:

- Sfeervolle en royaal uitgebouwde helft van een karakteristieke woonboerderij (1969), vanaf 2011 met zorg en oog voor detail volledig en hoogwaardig gerenoveerd
- Totaal ca. 226 m² woonoppervlakte (woning + bijgebouw) gelegen op een uitzonderlijk ruim perceel van 5.261 m² eigen grond
- Verzorgd en instapklaar geheel met een hoogwaardig afwerkingsniveau en hedendaags wooncomfort
- Het huidige energielabel is C, maar er wordt nog aanvullend onderzoek gedaan
- Begane grond volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Representatieve entree met separate toiletruimte
- Royale, lichte living met gezellige speksteenkachel, directe verbinding naar de tuin en optimale lichtinval
- Sfeervol eetgedeelte met dubbele openslaande tuindeuren, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen
- Exclusieve, handgemaakte woonkeuken van Mulckhuysen (2019) met stijlvol schiereiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, Quooker en vaatwasser
- Praktische bijkeuken met CV-opstelling (Remeha 2019), meterkast en aansluitingen voor witgoed
- Modern uitgevoerde badkamer op de begane grond
- Slaapkamer met walk-in closet op de begane grond, voorzien van openslaande deuren met glas-in-lood – levensloopbestendig wonen in optima forma
- Stijlvolle trapopgang naar de eerste verdieping met overloop en bergzolder
- Ruime overloop met toegang tot praktische bergzolder
- Mogelijkheid voor realisatie van een tweede badkamer
- Twee comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping, beide voorzien van dakkapel voor extra ruimte en daglicht
- Extra bergzolder ten behoeve van praktische opslag
- Bij uitstek geschikt voor B&B, kantoor of praktijk aan huis
- Volledige privacy en zelfstandige gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de hoofdwoning



Omschrijving.

Kenmerken van het bijgebouw:

- Vrijstaand, geïsoleerd en zelfstandig te gebruiken bijgebouw met hoogwaardige afwerking
- Entree/hal met vaste trap naar de verdieping
- Eigentijdse badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Multifunctionele werkruimte, uitermate geschikt als kantoor, atelier of praktijkruimte
- Woonverdieping met woonkamer en keukenopstelling
- Slaapkamer op de verdieping, waardoor het bijgebouw tevens geschikt is als gastenverblijf
- Bij uitstek geschikt voor B&B, kantoor of praktijk aan huis
- Volledige privacy en zelfstandige gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de hoofd woning

Kenmerken exterieur:

- Royale dubbele garage met eigen meterkast en separate CV-installatie, geschikt voor comfortabel parkeren en/of gebruik als hobby-, opslag- of werkruimte
- Riant verzorgde tuin met optimale privacy en exclusieve woonbeleving
- Vrij en weids uitzicht over het polderlandschap
- Unieke ligging direct aan het water, waar rust en natuur samenkomen
- Riant perceel met volop ruimte voor buitenleven
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's

De omgeving:

Aarlanderveen is een karakteristiek en rustig dorp midden in het Groene Hart, waar landelijk wonen wordt gecombineerd met verrassend goede bereikbaarheid. In het nabijgelegen Alphen aan den Rijn vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook op het gebied van onderwijs is er keuze, met basisscholen in de directe omgeving en voortgezet onderwijs op korte afstand. Voor sport en recreatie zijn er volop mogelijkheden, zoals voetbal-, tennis- en fitnessverenigingen, evenals prachtige fiets- en wandelroutes door de omliggende polders en natuurgebieden. Het openbaar vervoer is goed geregeld met busverbindingen richting Alphen aan den Rijn en omliggende plaatsen, vanwaar u een directe treinverbinding heeft naar onder andere Leiden, Utrecht, Den Haag en Amsterdam. Zo woont u hier heerlijk rustig en landelijk, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Kenmerken.

Soort Woning

Landhuis

Woonoppervlakte

226 m²

Perceeloppervlakte

5.261 m²

Bouwjaar

1969

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel

C

Ligging

Vrij uitzicht, open ligging





Indeling.

Begane grond.

Via de representatieve royale hal betreedt u deze smaakvol ingerichte woning. De hal biedt toegang tot een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier vindt u tevens het modern uitgevoerde toilet met bidetfunctie en fonteintje. De hal is afgewerkt met stijlvolle tegels.

Vanuit de hal bereikt u de ruime masterbedroom op de begane grond, een comfortabele ruimte met een prettige lichtinval en een magnifiek vrij uitzicht over de achtertuin. De slaapkamer beschikt over een walk-in closet met fraaie, openslaande deuren met glas-in-lood ramen. Ook heeft de slaapkamer airconditioning. Daar tegenover bevindt zich de eigentijds afgewerkte badkamer, voorzien van een inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en een handdoekradiator, wat bijdraagt aan optimaal dagelijks comfort. Via de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer. Het woongedeelte aan de achterzijde vormt het kloppend hart van de woning. De royale, lichte living is voorzien van een sfeervolle speeksteenkachel en kenmerkt zich door een overvloed aan daglicht en een directe verbinding met de tuin. Het aangrenzende eetgedeelte beschikt over dubbele openslaande deuren, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien. De woonkamer beschikt over airconditioning.

De exclusieve, handgemaakte woonkeuken van Mulckhuysen (2019) is een echte eyecatcher. Deze luxe keuken is uitgevoerd met een stijlvol schiereiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, Quooker, vaatwasser en een royale koelkast. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met de meterkast, CV-opstelling (Remeha 2019), extra bergruimte en aansluitingen voor witgoed.

De begane grond is volledig voorzien van een mooie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, wat

Eerste verdieping

Via de stijlvolle trapopgang bereikt u de eerste verdieping, waar een ruime en lichte overloop u welkom heet. Deze centrale ruimte biedt toegang tot een praktische bergzolder, middels een vlizotrap en geeft toegang tot de twee slaapkamers op deze verdieping. De overloop biedt veel opbergruimte door de grote vaste kasten aan de rechterzijde. Er bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide verrijkt met een dakkapel die zorgt voor extra ruimte, lichtinval en een aangename woonbeleving. De kamers zijn veelzijdig in te richten, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of logeerruimte.

Daarnaast biedt de overloop uitstekende mogelijkheden voor de realisatie van een tweede badkamer, wat het wooncomfort en de functionaliteit van de woning verder versterkt.

De extra bergzolder voorziet in ruime en praktische opslagmogelijkheden, ideaal voor het netjes en overzichtelijk bewaren van seizoensspullen en overige huisraad.



Indeling.

Bijgebouw.

Via de entree aan de zijkant betreedt u dit vrijstaande, volledig geïsoleerde en zelfstandig te gebruiken bijgebouw. De hal biedt toegang tot de moderne badkamer, de ruime garage en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. De eigentijdse badkamer op de begane grond is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inloepdouche, stijlvol wastafelmeubel en toilet. Aangrenzend bevindt zich de royale garage, die naast parkeergelegenheid ook uitstekend dienst kan doen als berging of werkruimte.

Op de verdieping ontvouwt zich een verrassend lichte en sfeervolle woonlaag met een woonkamer en een eenvoudige, nette open keukenopstelling. De ramen met prachtige glas-in-looddetails zorgen hier voor een bijzondere lichtinval en een weids, vrij uitzicht over de tuin, wat direct een gevoel van rust en ruimte geeft.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer, voorzien van een groot dakraam en een karakteristiek rond raam, wat de ruimte een uniek en charmant karakter geeft. Deze verdieping maakt het bijgebouw uitermate geschikt als comfortabel gastenverblijf. Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn voorzien van airconditioning, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat.

Dankzij de zelfstandige indeling, volledige privacy en multifunctionele ruimtes leent dit bijgebouw zich bij uitstek voor gebruik als kantoor, atelier, praktijk aan huis of zelfs B&B. Een volwaardig en veelzijdig object dat perfect aansluit bij hedendaagse woon- en werkbehoeften.

Exterieur.

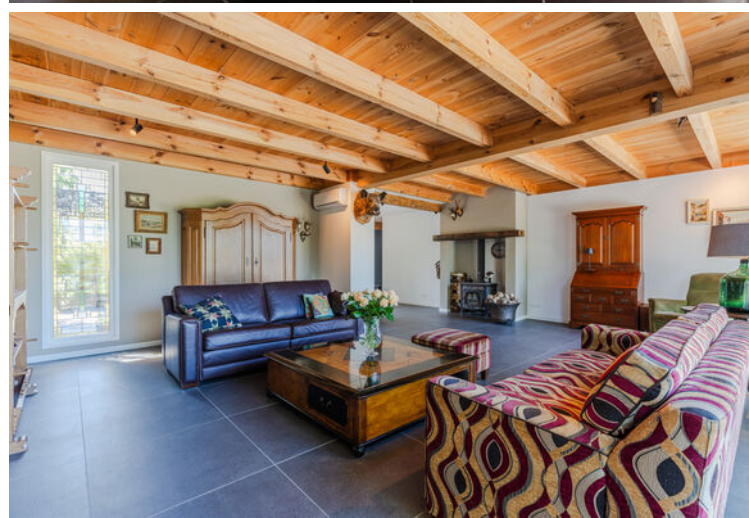
De woning wordt omgeven door een uitzonderlijk ruim perceel, waar comfort, privacy en natuurbeleving op unieke wijze samenkomen. Hier geniet u dagelijks van een riante, verzorgd aangelegde tuin met optimale privacy en een exclusieve woonbeleving in een groene setting.

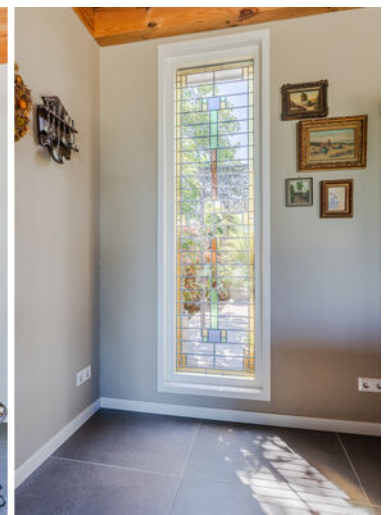
De ligging is werkelijk bijzonder: het perceel is omringd door water en u heeft een vrij en weids uitzicht over het omliggende polderlandschap. Een plek waar rust, ruimte en natuur naadloos in elkaar overvloeien en waar het buitenleven volledig tot zijn recht komt.

Op het eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's, wat zorgt voor optimaal dagelijks gemak voor bewoners en gasten.

Daarnaast beschikt de woning over een royale dubbele garage met eigen meterkast en separate CV-installatie. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor comfortabel parkeren, maar leent zich tevens uitstekend als hobbyruimte, werkplaats of extra opslag, waardoor de gebruiksmogelijkheden bijzonder veelzijdig zijn.

Begane grond.









**Masterbedroom
met een
prachtig
uitzicht!**



Verdiepingen.





Bijgebouw.





Exterieur.





**Wat een
geweldige,
mooie plek om
te wonen!**



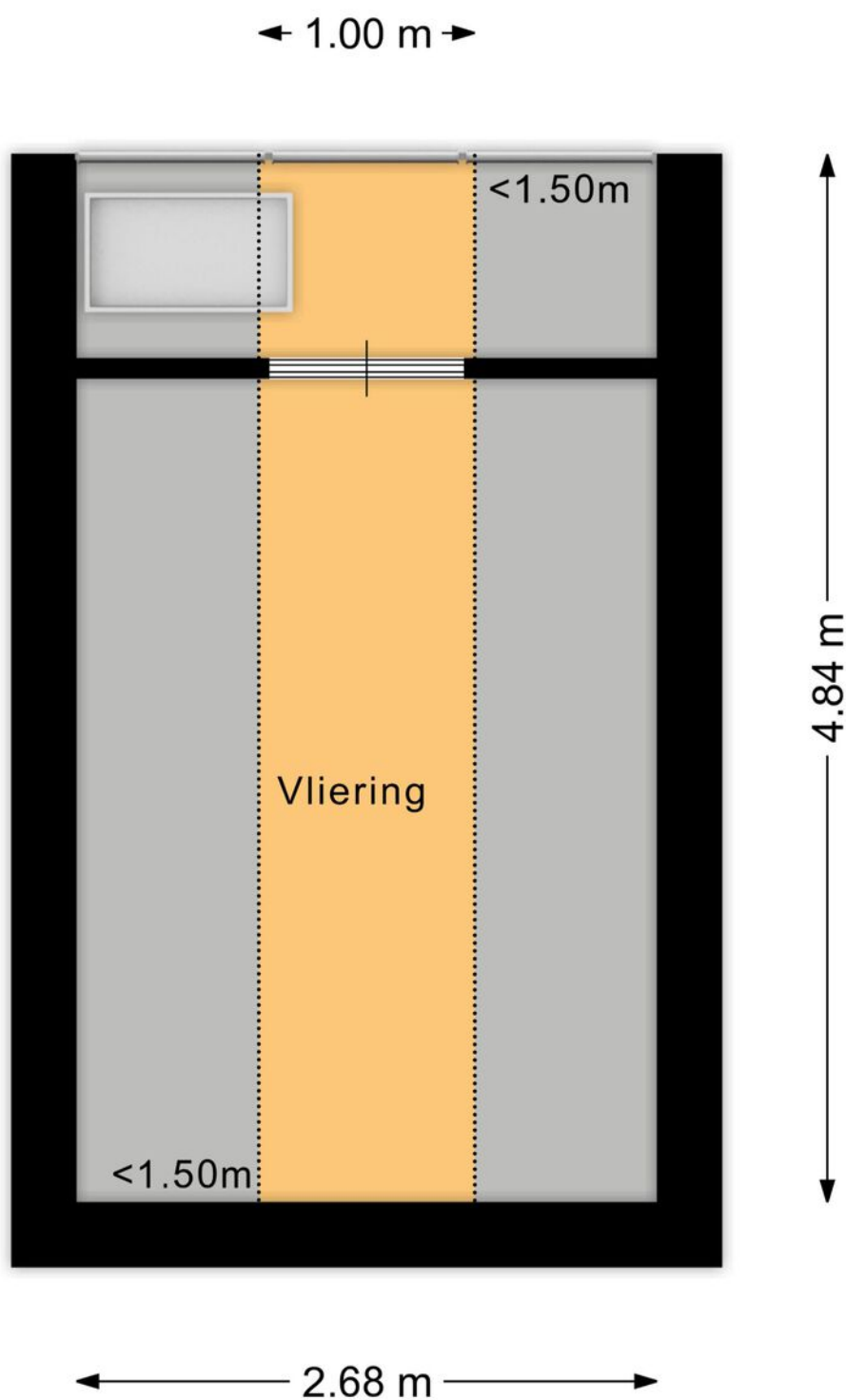
Begane grond.



Eerste verdieping



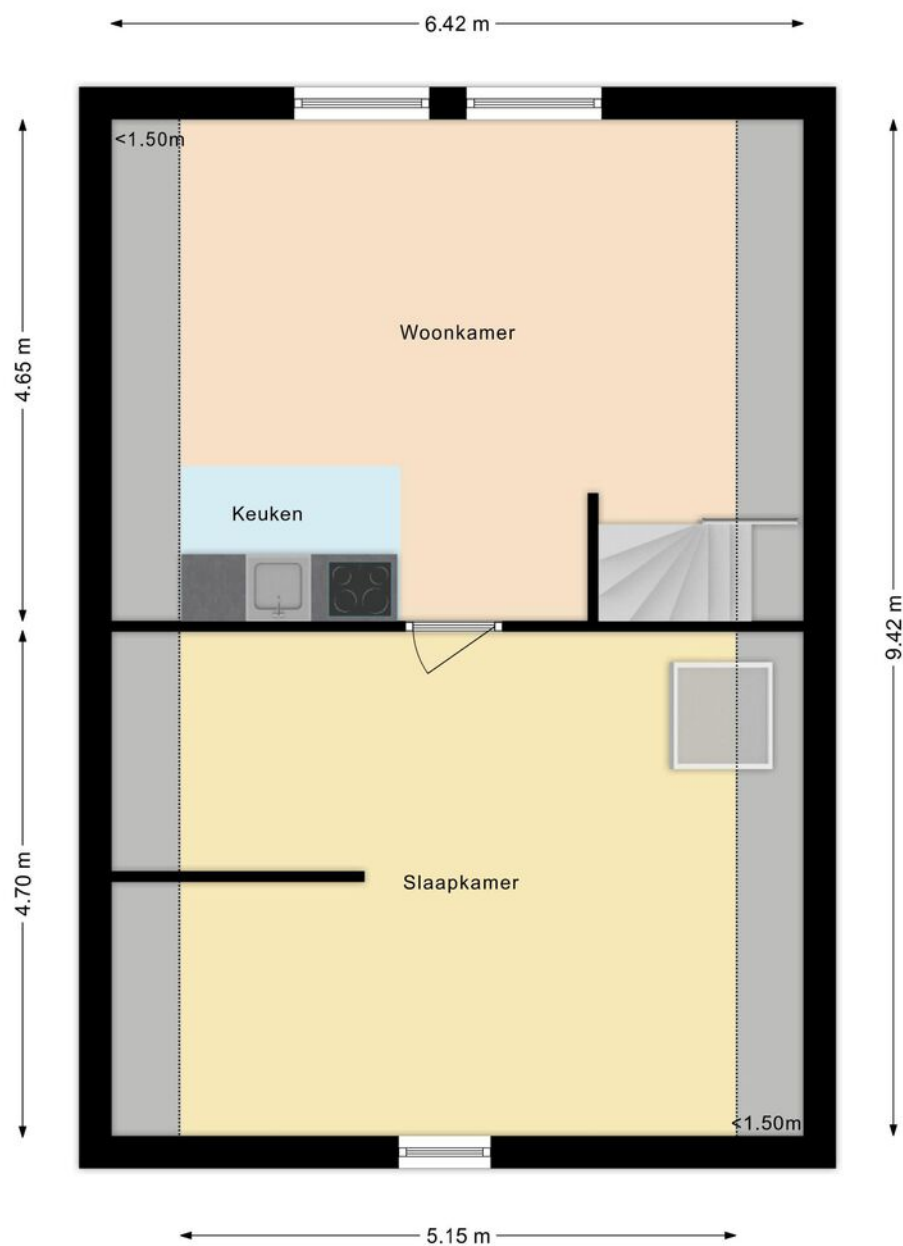
Vliering



Bijgebouw Begane grond.



Bijgebouw 1e verdieping.



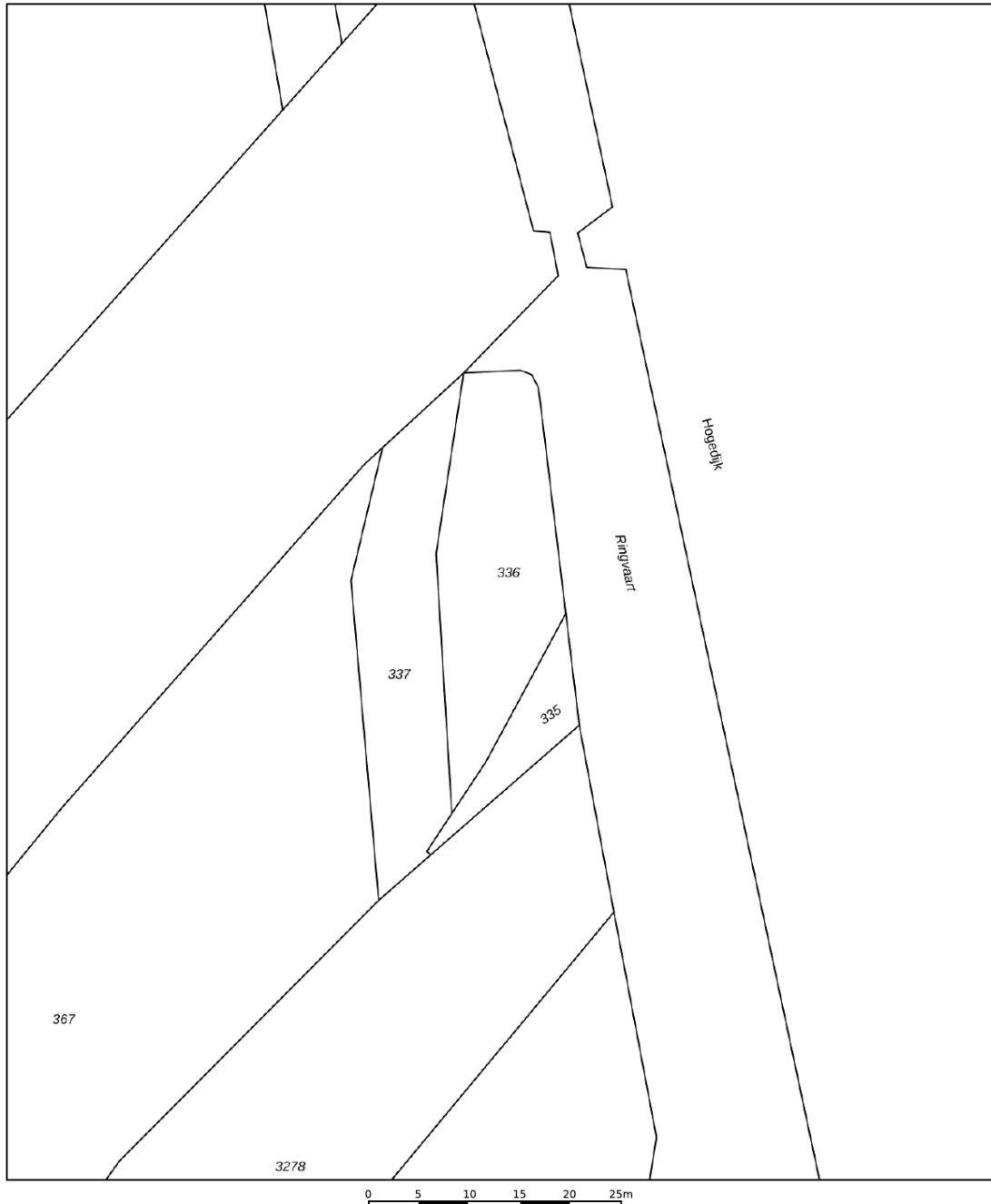
Situatie





Kadastrale kaart

Uw referentie: Noordeinde



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Aarlanderveen A 336	kadaster 
---	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 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.

Kantoor

RegioMakelaer® is een jonge organisatie met een frisse kijk op de recente ontwikkelingen van de regionale woningmarkt. Korte lijnen, maatwerk en een actieve “handen uit de mouwen” mentaliteit maken ons een daadkrachtig makelaarskantoor. Betrouwbaar, betrokken en hard werken zijn onze kernwaarden. Ons kantoor is gevestigd in het pand van Veldsink - Domburg, een partner waar we nauw mee samenwerken. De RegioBank is ook in dit pand gevestigd. Dit maakt het mogelijk om alle zaken rond jouw verhuizing op het gebied van verzekeringen en hypotheek onder één dak te regelen. Ons doel is dan ook om de aan- en verkoop van je woning van start tot eind te regelen, zodat jij zorgeloos kunt verhuizen.

Openingstijden.

Wij zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.00 uur. Eventueel kun je ook buiten kantooruren een afspraak maken.

Parkeergelegenheid.

Het is mogelijk om te parkeren op het parkeerterrein aan het Ankerplein (eigen terrein).

Wie zijn wij?

Een persoonlijke benadering vinden wij heel belangrijk. Daarom stellen wij ons graag aan je voor. Zo weet je wie je kunt verwachten als je een afspraak met ons hebt. Bekende gezichten, wel zo vertrouwd.

Team Regiomakelaer:

Eunice de Jonge, Elsbeth Domburg en Marielle Zwanenburg



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



Contact.

RegioMakelaer®

Nieuwe Markt 2
2411 BB Bodegraven

www.regiomakelaer.nl
info@regiomakelaer.nl
0172-255 255

