

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Walnootstraat 32**

**Ter Aar**

Op zoek naar een ruime, goed onderhouden en energiezuinige woning met een zonnige tuin aan het water? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!



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

0172 57 15 22  
nieuwkoop@drieman.nl  
[www.driemannieuwkoop.nl](http://www.driemannieuwkoop.nl)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

- Uitbouw aan de achterzijde
- Dakkapel geplaatst in 2018
- 4 ruime slaapkamers met mogelijkheden voor extra kamers
- Zonnige achtertuin op het westen met middag- en avondzon, direct aan het water gelegen
- Energiezuinige woning met energielabel A en 11 zonnepanelen
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Centrale ligging in het Groene Hart

Instapklare woning!





# Kenmerken van deze woning

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | Tussenwoning       |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1983               |
| <b>Inhoud</b>             | 360 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 110 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 146 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuinligging</b>        | west               |
| <b>Tuin afmeting</b>      | 13 m x 5 m         |
| <b>Energie label</b>      | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |



# Omschrijving van de woning

Ben je op zoek naar een ruime, goed onderhouden en energiezuinige woning met een zonnige tuin aan het water, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

- Dankzij de uitbouw aan de achterzijde beschik je over een bijzonder ruime woonkamer
- Dakkapel geplaatst in 2018, waardoor een volwaardige tweede verdieping is ontstaan
- 4 ruime slaapkamers met mogelijkheden voor extra kamers
- Zonnige achtertuin op het westen met middag- en avondzon, direct aan het water gelegen
- Energiezuinige woning met energielabel A en 11 zonnepanelen
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Centrale ligging in het Groene Hart, met uitstekende verbindingen naar de Randstad

Ter Aar maakt deel uit van de gemeente Nieuwkoop en ligt bijzonder centraal binnen de Randstad. Hierdoor bereik je steden als Amsterdam, Den Haag en Utrecht in ongeveer 30 tot 35 minuten. Tegelijkertijd geniet je hier van rust, ruimte en een groene leefomgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door het typisch Nederlandse polderlandschap en recreatiegebieden zoals de Langeraarse Plassen en de Nieuwkoopse Plassen liggen op korte afstand.

Ook binnen Ter Aar zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het dorpscentrum met diverse winkels bevindt zich op ongeveer 6 minuten loopafstand. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn eveneens dichtbij gelegen. Daarnaast ligt een bushalte op slechts 3 minuten lopen, bereik je de snelweg binnen circa 11 minuten en bevindt het dichtstbijzijnde treinstation zich op ongeveer 12 minuten rijden.

De Walnootstraat is een autoluw en kindvriendelijk woonerf met voldoende parkeergelegenheid. Een fijne en veilige plek waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen.

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een uitstekende locatie!!

De indeling:

Begane grond

Aan de voorzijde van de woning heb je de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Daarbij zijn de voorbereidingen voor een laadpaal al aanwezig. Ook bereik je vanaf hier de stenen berging van circa 5 m<sup>2</sup>.

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast, trapopgang, toegang tot de woonkamer en een modern afgewerkt toilet (vernieuwd in 2023) voorzien van een vrijhangend closet. De trap naar de eerste verdieping is vernieuwd en afgewerkt met stijlvolle zwarte leuning.

De woonkamer is dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde maar liefst circa 11 meter diep. Twee grote dakramen zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht. Via de dubbele schuifpui sta je in direct contact met de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in lichte kleurstellingen en geplaatst in een praktische hoekopstelling. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie houten vloer. Daarnaast is er een ruime trapkast aanwezig, ideaal voor extra bergruimte.

Tuin:

Via de dubbele schuifpui bereik je de verzorgde achtertuin, gelegen op het westen. Hierdoor geniet je volop van de middag- en avondzon. De tuin is in 2024 nog verder verbeterd en beschikt over een terras direct achter de woning met zonnenscherm voor extra comfort op warme dagen.

Aan de achterzijde van het perceel is een steiger aangelegd aan het water, wat deze tuin een extra sfeervolle uitstraling geeft. Verder zijn er een buitenkraan en meerdere stopcontacten aanwezig.

1e Verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee

slaapkamers.

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer met een grote vaste kast. Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ingericht met een inloofdouche, dubbele wastafel en vrijhangend toilet.

Op de overloop vind je daarnaast nog een handige bergkast.

#### 2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je eerst een royale overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-opstelling en toegang tot de vierde slaapkamer.

De slaapkamer is in 2018 voorzien van een dakkapel met rolluiken aan de achterzijde, waardoor een volwaardige en comfortabele kamer is ontstaan. Achter de knieschotten is op deze verdieping veel bergruimte. Met het plaatsen van een extra dakkapel aan de voorzijde behoort het realiseren van een extra slaapkamer mogelijk tot de opties. Raadpleeg hiervoor de gemeente Nieuwkoop voor de actuele mogelijkheden en eventuele vergunningsvereisten.

Ben je op zoek naar een ruime, duurzame en uitstekend onderhouden gezinswoning op een centrale locatie in het Groene Hart? Neem dan contact op voor een vrijblijvende bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft! Bel 0172-57 15 22 voor het maken van een afspraak.

#### 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.











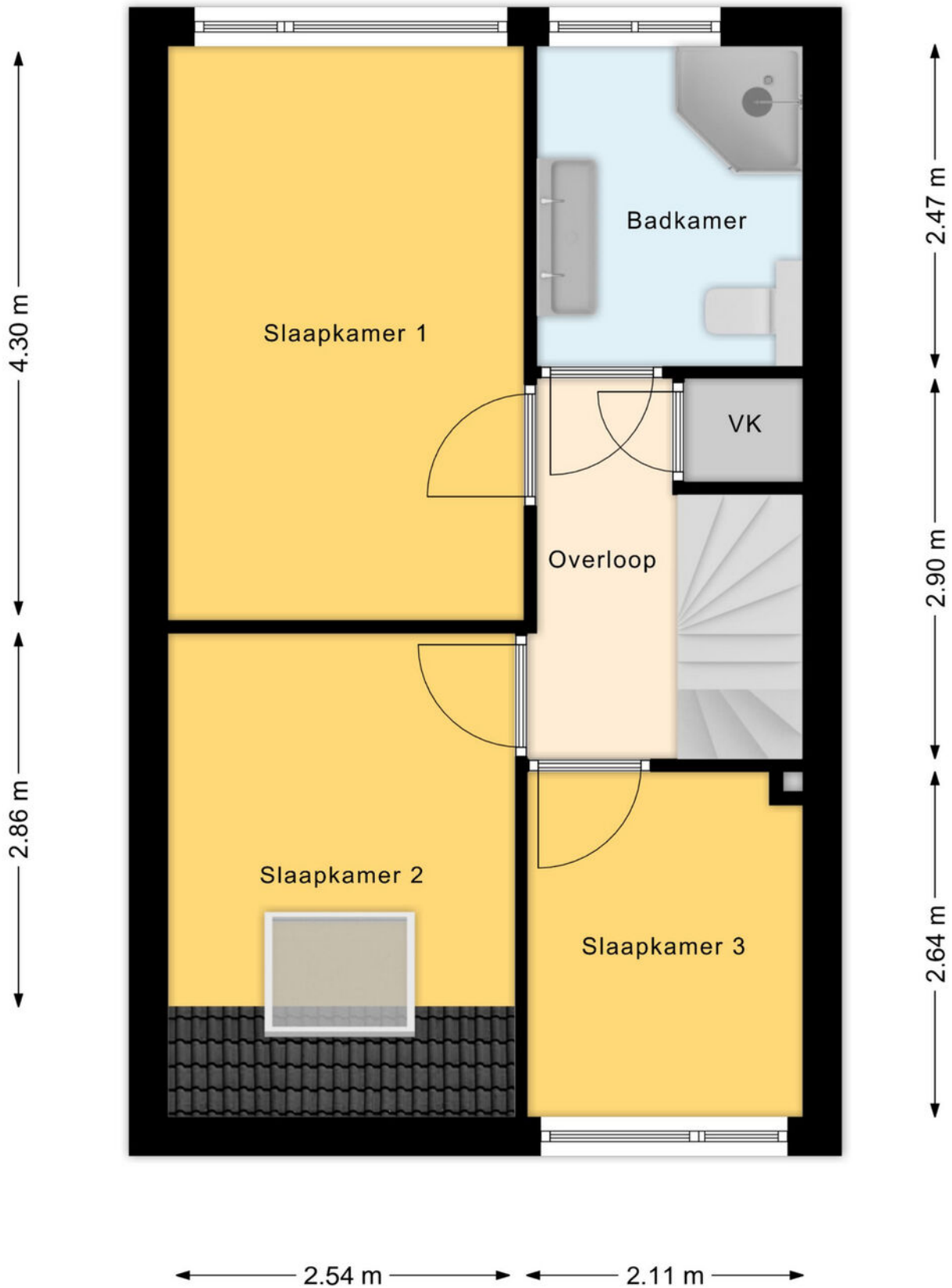




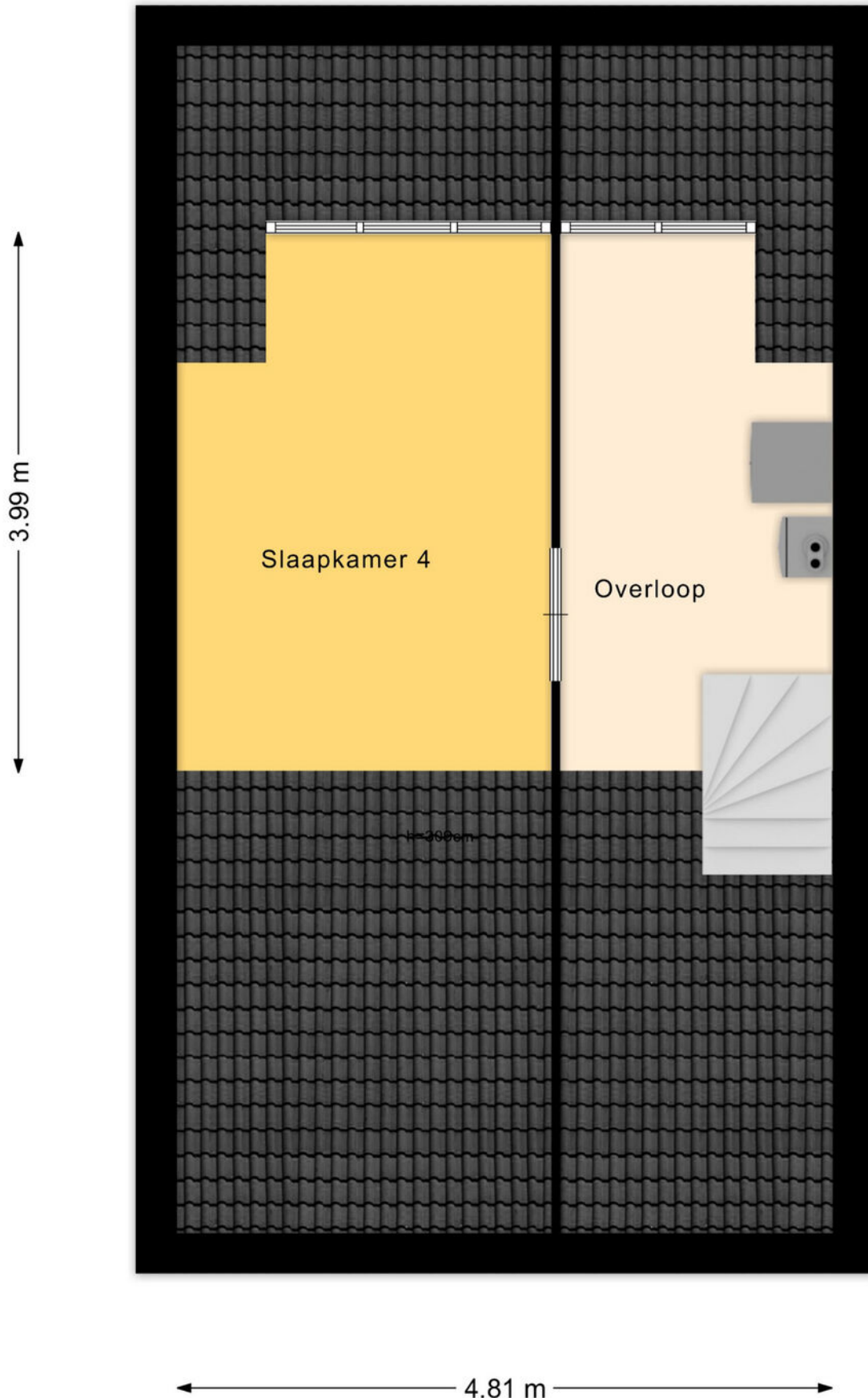
# Plattegrond Begane grond



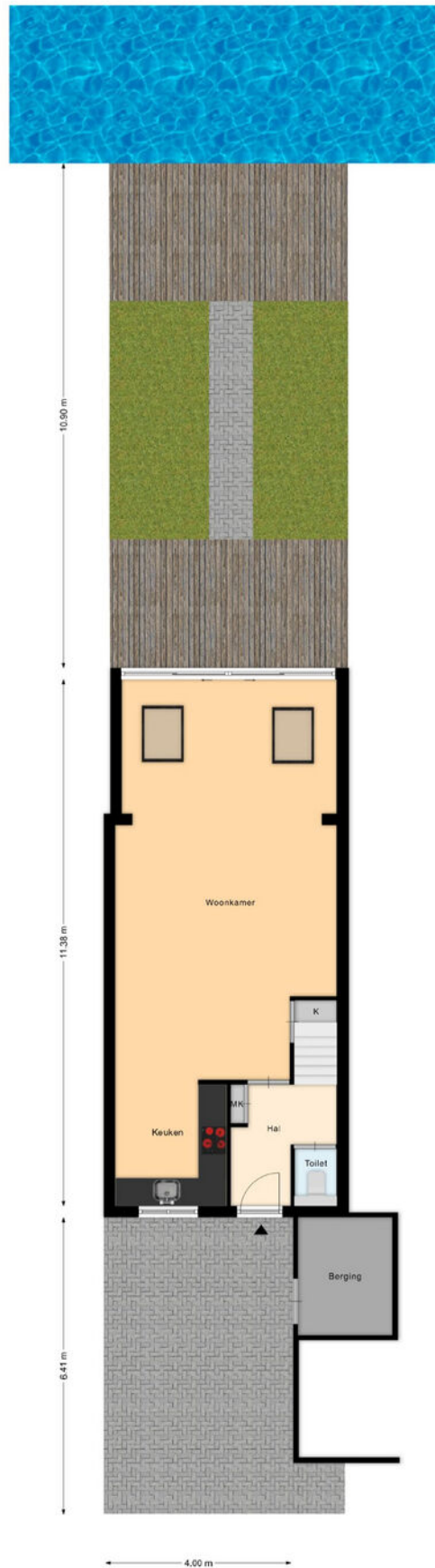
# Plattegrond Eerste verdieping



# Plattegrond Tweede verdieping



# Plattegrond Perceel





# Maak kennis met Ter Aar

Welkom in Ter Aar een perfect dorp om te wonen. Hier ontdekt u rust en moderne gemakken, omringd door adembenemende natuur en uitgestrekte polders.

Maak gebruik van de vele wandel- en fietspaden om de prachtige omgeving te verkennen.

Voor liefhebbers van watersport is Ter Aar een waar paradijs. Zeilen, kanoën, vissen of gewoon ontspannen langs de oevers van de plassen – hier zijn de mogelijkheden eindeloos.



Ouders zullen blij zijn met de uitstekende school en kinderopvangfaciliteiten in Ter Aar. Daarnaast zijn alle voorzieningen die u nodig heeft binnen handbereik, met supermarkten, winkels en gezellige cafés op loopafstand. Ter Aar heeft een gunstige ligging tussen grote steden als Amsterdam, Den Haag, Leiden en Utrecht.

Hier kunt u genieten van de rust en ruimte van het platteland, terwijl u toch snel toegang heeft tot stedelijke faciliteiten en werkgelegenheid. Sportliefhebbers zullen zich thuis voelen met diverse sportclubs en recreatieve mogelijkheden, of u nu van voetbal, tennis of fitness houdt.

Voor natuurliefhebbers biedt de nabijheid van de prachtige Langeraar Plassen eindeloze mogelijkheden. Verken de biodiversiteit van dit unieke gebied en laat u betoveren door de schoonheid van de natuur. Ter Aar heeft ook uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, waardoor u gemakkelijk kunt reizen naar nabijgelegen steden en dorpen.

Kortom, wonen in Ter Aar is een ware droom. Hier vindt u de perfecte mix van rustig dorpsleven, prachtige natuur en moderne gemakken. Kom en ontdek de magie van Ter Aar, een plek waar u echt thuis kunt komen.



# 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](http://www.driemannieuwkoop.nl)



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0172 57 15 22**

[nieuwkoop@drieman.nl](mailto:nieuwkoop@drieman.nl)

[www.driemannieuwkoop.nl](http://www.driemannieuwkoop.nl)



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

0172 57 15 22  
[nieuwkoop@drieman.nl](mailto:nieuwkoop@drieman.nl)  
[www.driemannieuwkoop.nl](http://www.driemannieuwkoop.nl)

