

C.J.A. Koelemanstraat 21 Ter Aar (Langeraar)



**Vraagprijs: € 995.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Vrijstaande villa met eigen oprit, garage, 5 slaapkamers, een werkkamer en een fraai aangelegen tuin



De woning aan de C.J.A. Koelemanstraat 21 in Ter Aar is gelegen op een uitzonderlijk mooie woonlocatie met een schilderachtig uitzicht over het polderlandschap van het Groene Hart van de Randstad. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn allen binnen handbereik. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. De woning beschikt over een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de royale leefruimtes, meerdere kamers en de fijne buitenruimte is dit een woning die zich uitstekend leent voor zowel gezinnen als stellen die op zoek zijn naar ruimte en wooncomfort. Zelfs levensloopbestendig wonen behoort tot de mogelijkheden.

De C.J.A. Koelemanstraat in een vogelvlucht:

- Gelegen op een toplocatie in Ter Aar (Langeraar)
- Eigen oprit en inpandige garage
- 5 slaapkamers en een werkkamer op de begane grond + 2 badkamers
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer
- Goede bereikbaarheid richting Alphen aan den Rijn, Amstelveen, Schiphol en Amsterdam
- Energielabel A
- Royale tuin rondom woning met vrij uitzicht op de polder

De woning is gelegen aan de rand van een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Langeraar. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, supermarkten, basisscholen en sportverenigingen. Ook recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig, met de Langeraarse Plassen en Nieuwkoopse Plassen in de nabijheid. Ter Aar ligt centraal in het Groene Hart en biedt een uitstekende combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Via de uitvalswegen zijn steden als Alphen aan den Rijn, Amstelveen, Amsterdam en luchthaven Schiphol goed bereikbaar. Hierdoor woont u hier in een groene omgeving met alle voorzieningen van de Randstad binnen handbereik.

Wonen aan de C.J.A. Koelemanstraat 21...

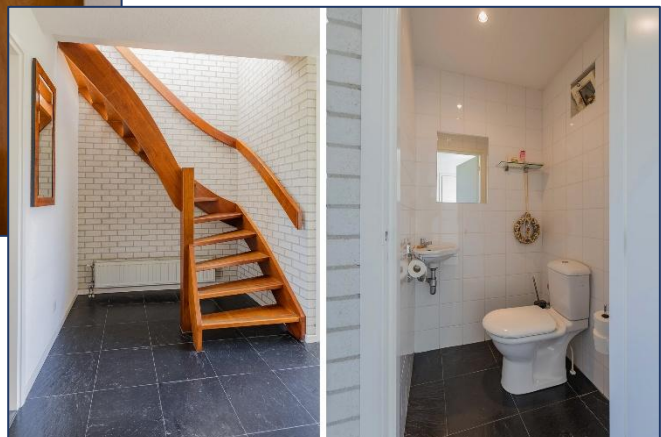
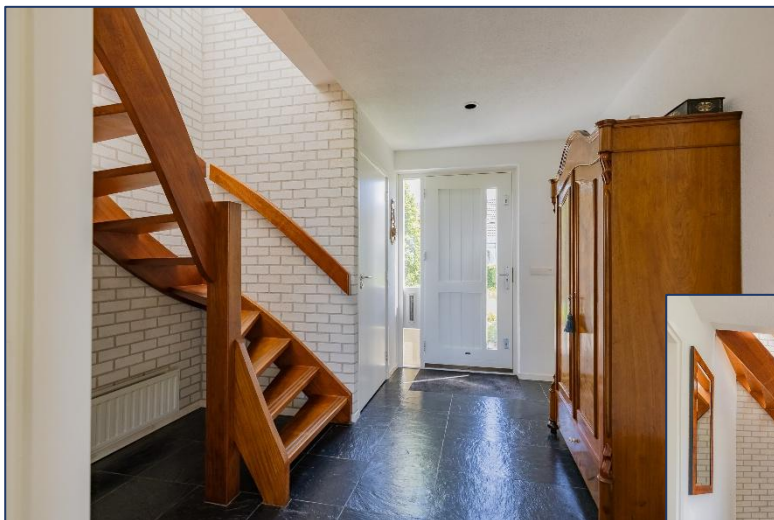
... is wonen in alle rust, privacy en
een weids uitzicht over het
omliggende landschap





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin betreedt u de woning. Via de entree bereikt u de hal met toegang tot de woonkamer, de werkkamer, het separate toilet, de trapopgang naar boven en de meterkast.





De woonkamer:

Vanuit de entreehal bereikt u de woonkamer. Met een oppervlakte van circa 32 m² biedt deze woonkamer volop mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek. De aanwezige gashaard vormt hierbij een sfeervolle blikvanger en draagt bij aan een warme en gezellige uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer bovendien van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. De raampartijen aan de achterzijden voelen aan als een levend schilderij.

Aangrenzend bevindt zich de eetkamer, waardoor een fijne en open verbinding ontstaat tussen de verschillende leefruimtes.









De keuken:

Vanuit de eetkamer en bijkeuken bereikt u de keuken. De keuken beschikt over voldoende werk- en bergruimte en is praktisch ingericht. Daarnaast is de keuken voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Kookplaat
- Afzuigkap
- Combimagnetron/-oven
- Vaatwasser





De bijkeuken & garage

Via de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken. Deze praktische ruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en biedt daarnaast extra bergruimte.

Aangrenzend bevindt zich de garage van circa 21 m² groot. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap of andere spullen.

Zowel de bijkeuken als de garage zijn tevens rechtstreeks van buitenaf toegankelijk.





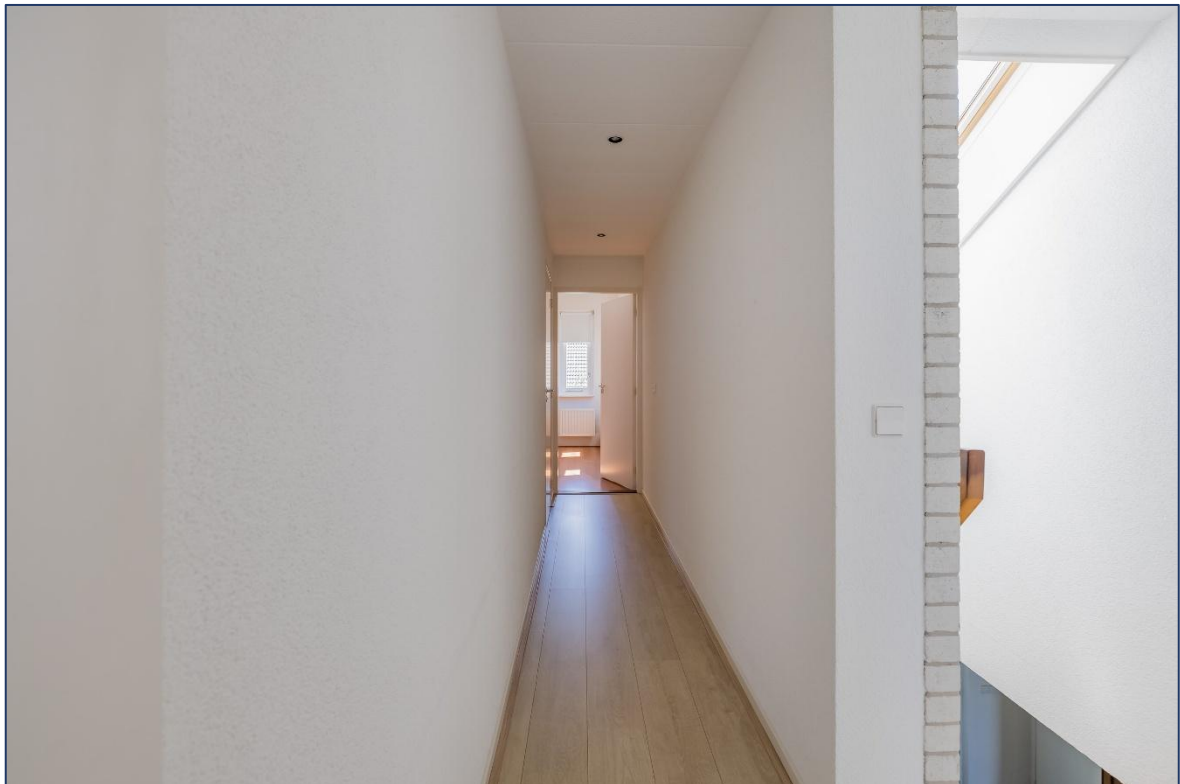
De werkkamer:

Vanuit de entreehal heeft u toegang tot de werkkamer. Deze kamer is circa 8 m² groot en vormt een ideale ruimte voor het creëren van een rustige thuiswerkplek, studeerkamer of hobbyruimte. Dankzij de praktische indeling en het aanwezige daglicht is het een prettige ruimte om te verblijven. Indien gewenst kan deze kamer ook uitstekend worden gebruikt als 6^e slaapkamer.



De 1^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de 1^e verdieping. Deze verdieping is voorzien van maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een separate toiletruimte en een praktische bergruimte.





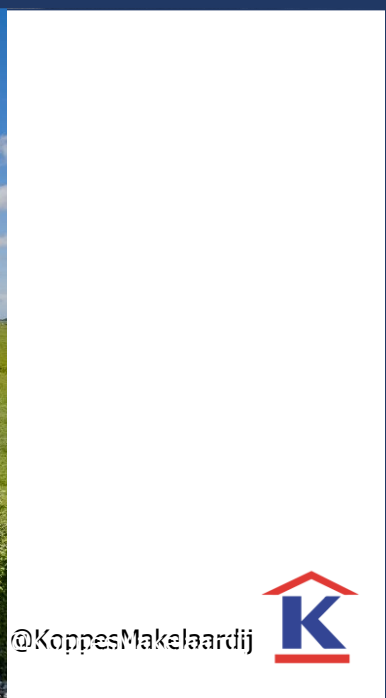
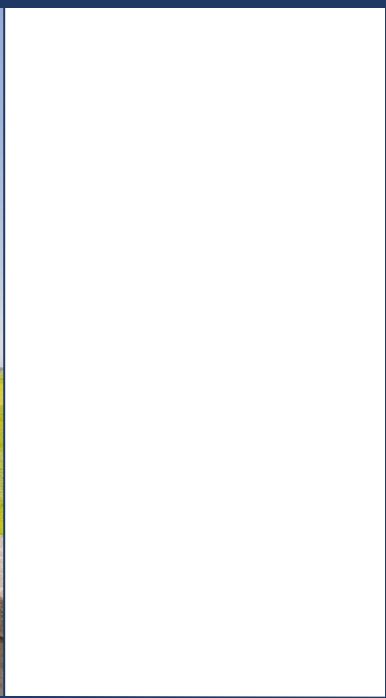
De slaapkamers:

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 17 m². Deze royale slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en een balkon, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De ensuite badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, een inloofdouche en een wastafel. Vanuit de slaapkamer heeft u tevens toegang tot het balkon op het noordwesten. Hierdoor kunt u hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon.



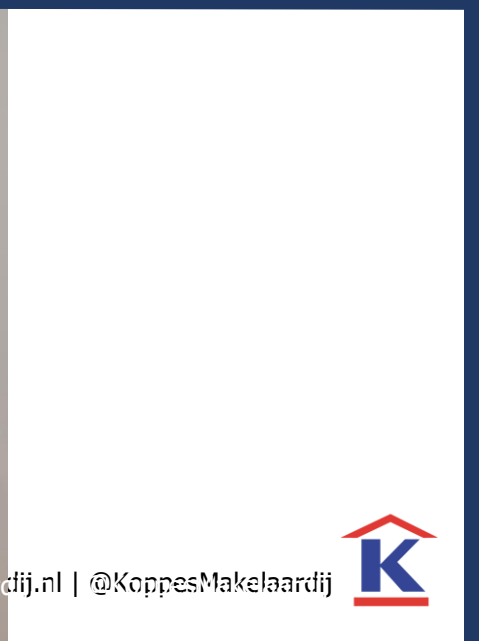
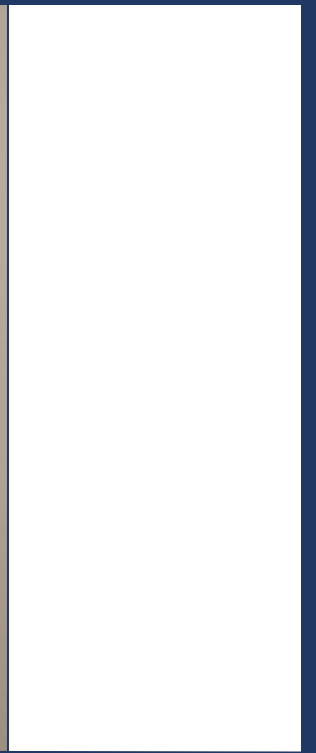






Naast de hoofslaapkamer beschikt de 1^e verdieping over nog 4 slaapkamers. Deze kamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en hebben een oppervlakte variërend van 5 m² tot 13 m². Dankzij de aanwezige raampartijen beschikken alle kamers over een prettige hoeveelheid daglicht.







De badkamer:

De 2^e badkamer is toegankelijk vanaf de overloop en is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met planchet.





De achtertuin:

De woning wordt omringd door een royale tuin, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van een fijne plek in de zon of schaduw.

De tuin grenst middels een vlinder met een terras aan een poldersloot en biedt een weids en vrij uitzicht over de omliggende omgeving. Hierdoor ervaart u een bijzonder gevoel van rust, ruimte en privacy.

Dankzij de royale opzet is er bovendien volop gelegenheid voor het creëren van meerdere terrassen en zitplekken, zodat u optimaal kunt genieten van het buitenleven.







Bijzonderheden:

Bouwjaar	:	1992	
Woonoppervlakte	:	173	m ²
Inhoud	:	686	m ³
Gebouw gebonden buitenruimte:	:	6	m ²
Overige inpandige ruimte	:	21	m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	:	Ter Aar
Sectie	:	A
Nummer	:	6453
Grootte	:	5 are en 33 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	:	combiketel: Nefit Topline, bouwjaar: 2011
Elektrische installatie	:	10 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energie label:	:	A

Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.





De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.