

## De Koning makelaars presenteren

Instapkare woning met verrasend veel ruimte!



Woondromen waarmaken

Begonialaan 5, De Kwakel  
Vraagprijs € 515.000,= k.k.

De Koning makelaars



## Instapklare woning in een geliefde woonwijk van De Kwakel

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving staat deze verzorgde tussenwoning! De woning, combineert comfortabel wonen met een praktische indeling, een fijne tuin op het zuidoosten en maar liefst 12 zonnepanelen dat ervoor zorgt dat de woning energielabel A heeft. De lichte woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. De ruime tweede verdieping beschikt over een dakkapel en is ideaal als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de kunststof kozijnen is deze verdieping bovendien onderhoudsvriendelijk. De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt volop privacy en beschikt over een houten berging met elektra. Extra prettig is de rustige achterom, die slechts door één aangrenzende buur wordt gebruikt.

De Kwakel staat bekend om haar dorpse karakter, groene omgeving en centrale ligging ten opzichte van Amsterdam, Amstelveen, Schiphol en de omliggende plaatsen. Hierdoor woont u rustig en ruim, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Tevens worden er door de plaatselijke feestcommissie leuk activiteiten georganiseerd, dus er is altijd wat leuks te doen.

Feiten op een rij:

- De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer, terwijl de rest van de woning is afgewerkt met hoogwaardige PVC-vloeren. Op de eerste en tweede verdieping ligt bovendien een extra allergievriendelijke vloerlaag onder het PVC
- De open keuken is v.v. een vaatwasser, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap, een koelkast en Quooker.
- 3 slaapkamers + ruime tweede verdieping die als 4e slaapkamer gebruikt kan worden
- De twee slaapkamers aan de tuinzijde en de zolderkamer zijn voorzien van elektrische zonwering aan de buitenzijde.
- Badkamer voorzien van regendouche, tweede toilet en wastafel
- Dakkapel op de tweede verdieping.
- Houten berging voorzien van elektra.
- Achterom met veel privacy; slechts één buur maakt gebruik van het achterpad.
- Het is heerlijk genieten in de zonnige tuin op het zuidoosten.
- De woning is gelegen in een rustige straat, waar voor elke woning een eigen parkeerplaats is afgesproken.
- 12 zonnepanelen, energiezuinig wonen met een label A,
- De woning is goed geïsoleerd en geluidsarm, wat zorgt voor een rustige en comfortabele leefomgeving



## Wonen en koken

- Lichte en ruime woonkamer met voldoende plek voor een royale zithoek én eettafel
- Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, gaskookplaat en afzuigkap, een koelkast en Quooker systeem.
- In de hal bevindt zich een toilet met fonteintje





Woondromen waarmaken

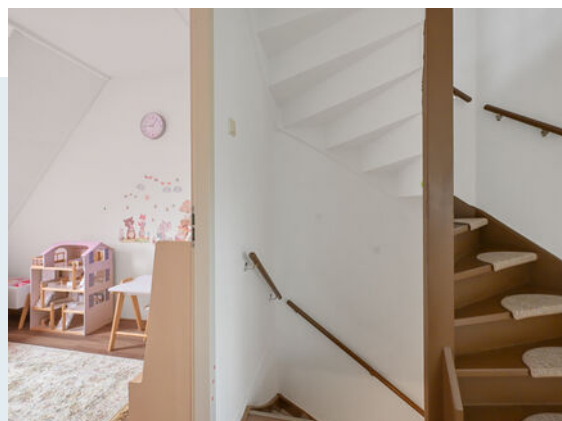


De Koning makelaars



## Slapen en douchen

- Drie comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale tweede verdieping met dakkapel, ideaal als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte
- Complete badkamer voorzien van een regendouche en tweede toilet





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met volop privacy
- Houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, opslag of kluswerkzaamheden
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke straat waar voor elke woning een eigen parkeerplaats is afgesproken.



## Kenmerken

Vraagprijs € 515.000,= k.k.  
Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object Bestaande bouw  
Bouwjaar 1997  
Energie label A  
Isolatie Volgt

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 98 m<sup>2</sup>  
Inhoud 338 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe berging 7 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3  
Aantal kamers 5

### Energieverbruik

Warm water c.v.-ketel  
Verwarmingssysteem c.v.-ketel  
Type Nefit  
Bouwjaar 2008  
Eigendom eigendom

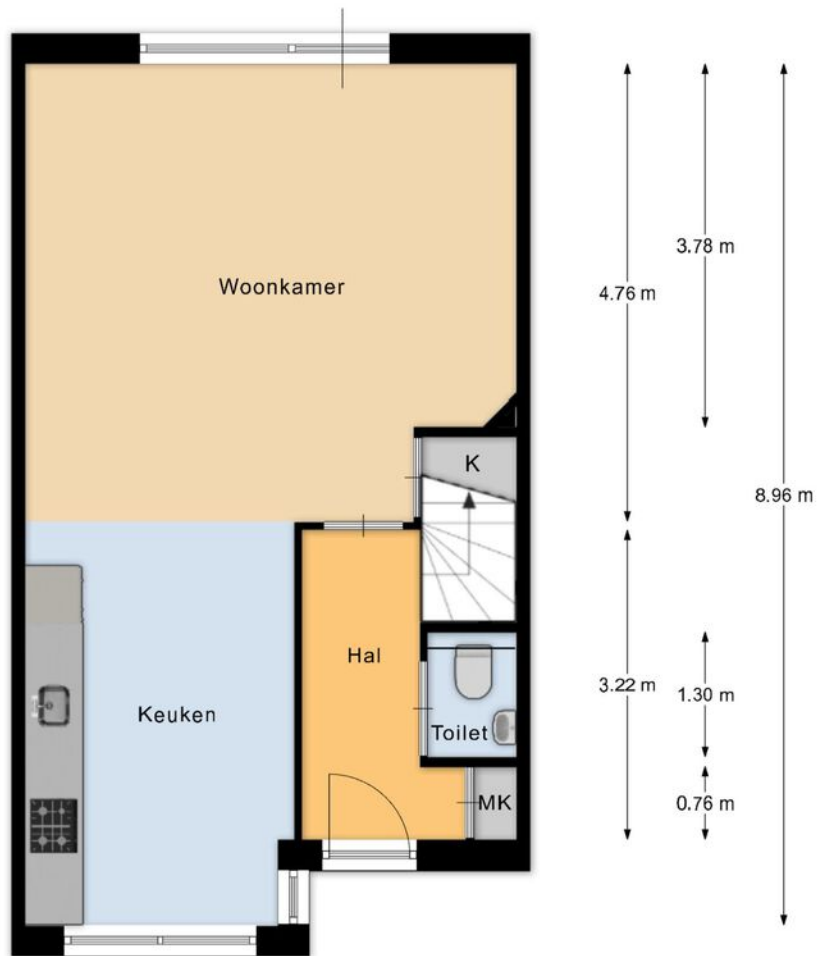
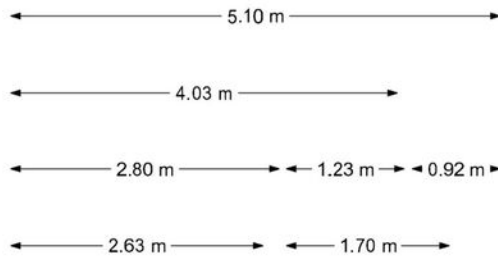
### Tuin

Type achtertuin  
Ligging tuin zuidoost  
Achterom ja  
Soort berging vrijstaand hout  
Voorzieningen berging voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren openbaar parkeren

## Begane grond

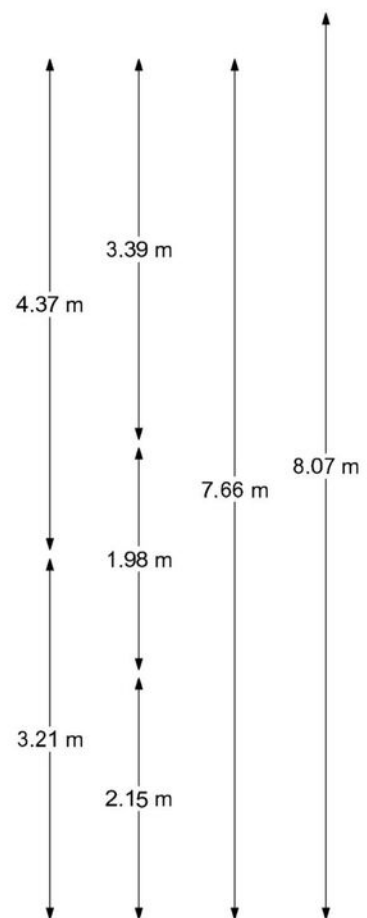
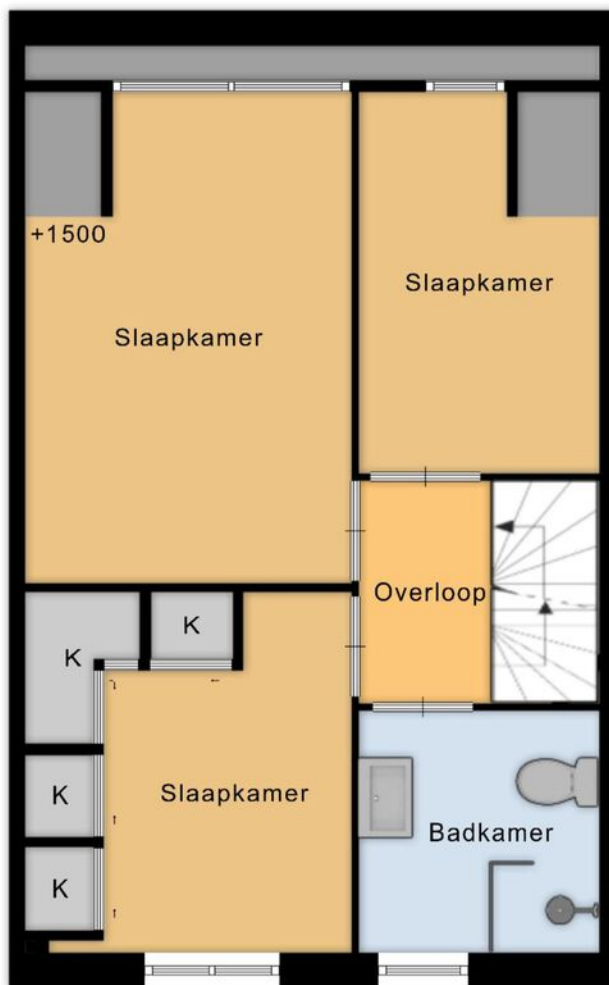
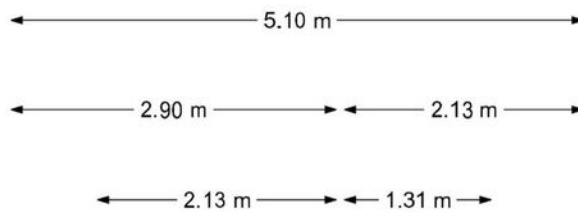


Begane grond

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

Woondromen waarmaken

## 1e verdieping

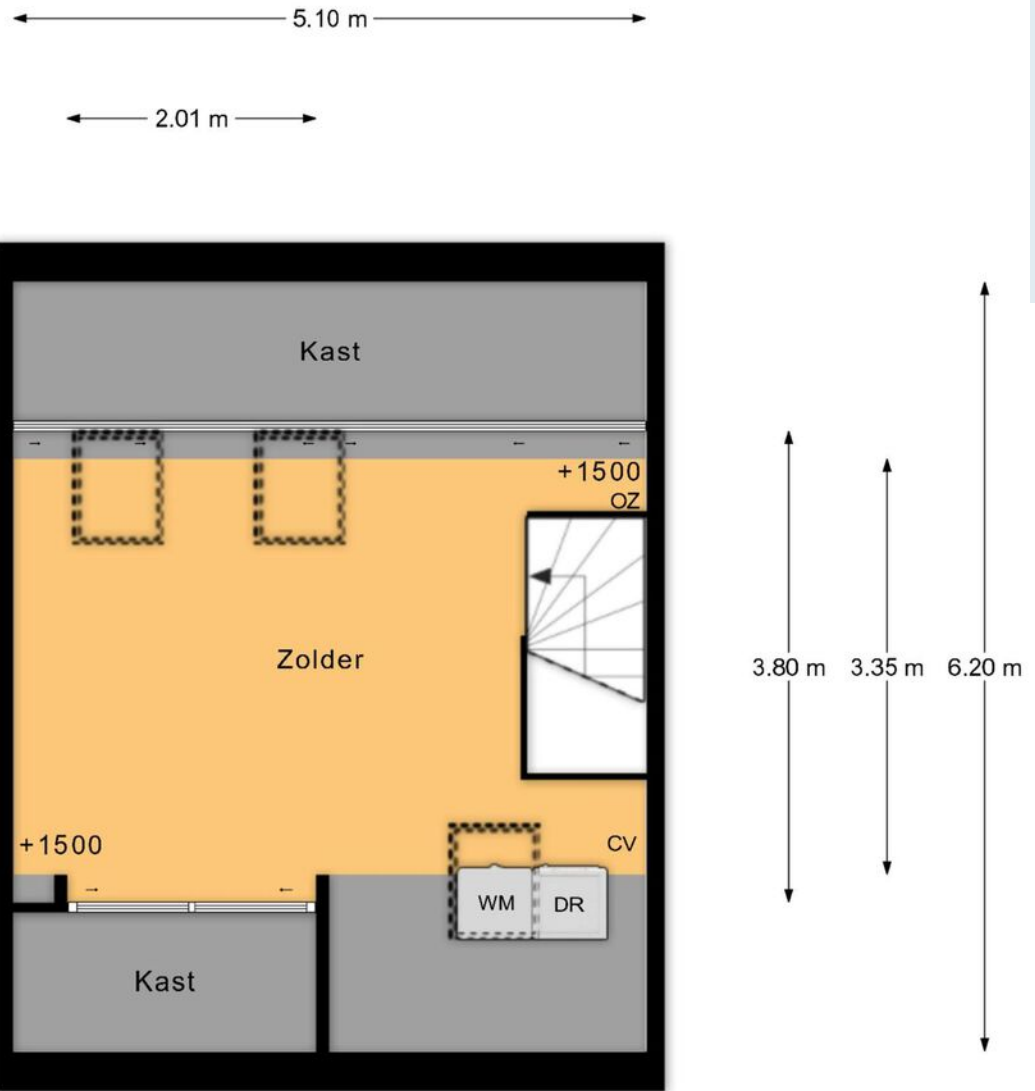


Woondromen waarmaken

1e verdieping

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

## 2e verdieping



Woondromen waarmaken

2e verdieping

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



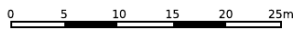
Tuin

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Begonialaan 5



Woondromen waarmaken

<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie A Perceel 1969</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>	
---	--	--

## 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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- overgordijnen			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- houten vloer(delen)	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

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