

## Vierambachtsstraat 34, Ter Aar



### Royale, uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers en heerlijke zonnige tuin.

- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.
- De woning is in de periode 2021-2024 uitgebouwd en gedeeltelijk gemoderniseerd.
- Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval middels de lichtstraat.
- Ruime leefkeuken uitgevoerd met kookeiland en diverse inbouwapparatuur.

**BIEDEN VANAF € 599.000,- k.k.**



# Omschrijving

Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk ligt deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met ruime zonnige tuin. Diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportaccommodaties liggen op loopafstand van de woning. Met de extra leefruimte door de grote uitbouw en 4 ruime slaapkamers is dit een heerlijk gezinshuis!

Ter Aar is onderdeel van de Gemeente Nieuwkoop en ligt midden in het Groene Hart tussen de uitgestrekte weilanden. Grote steden in de Randstad, Schiphol, Alphen aan den Rijn en (bloemenveiling) Aalsmeer zijn bijvoorbeeld snel bereikbaar. Daarbij liggen prachtige natuur- en watergebieden zoals de Nieuwkoopse Plassen, de Langeraarse Plassen, de Westeinde plassen en het Braassemermeer dichtbij.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toiletruimte met urinoir en fonteintje. Lichte woonkamer met houtkachel. De mooie lichtstraat verbindt de woonkamer met de royale open leefkeuken. De keuken is uitgevoerd met kookeiland en de volgende inbouwapparatuur; Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, 2 x combi/magnetron, vaatwasmachine, Amerikaanse koel-/vriescombinatie, wijnklimaatkast en Quooker kraan. Vanuit de keuken heeft u via de openslaande deuren toegang tot de ruime zonnige tuin met vrijstaande stenen schuur. De gehele begane grond is voorzien van een keramische tegelvloer en vloerverwarming.

### 1e verdieping:

Overloop naar 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer is voorzien van een royale douchecabine, vaste wastafel en toilet. Deze etage is voorzien van drie elektrische rolluiken (geplaatst in 2021).

### 2e verdieping:

Voorzolder met aansluiting voor de wasmachine en droger en opstelling van de CV-combiketel (Intergas / 2024). Ruime slaapkamer met dakkapel.

### Bijzonderheden:

- De elektra is in de periode 2021-2024 grotendeels vernieuwd.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing muv de voordeur.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen.
- De woning heeft energielabel C

Bent u op zoek naar een royale woning met droomkeuken en vier slaapkamers? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

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

# Kenmerken

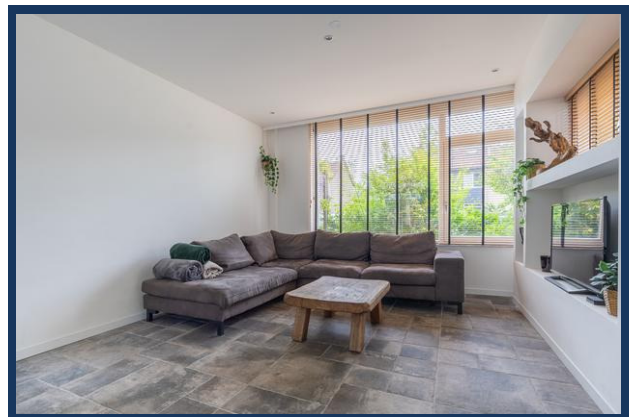
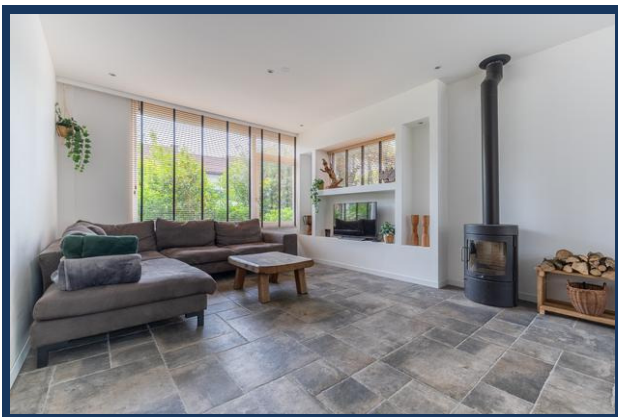
<b>Soort</b>	BIEDEN VANAF € 599.000,- k.k.
<b>Type woning</b>	Woonhuis
<b>Energieklasse</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	C
<b>Inhoud woning</b>	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Perceel oppervlakte</b>	550 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	206 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Bouwperiode</b>	Eengezinswoning
<b>Ligging</b>	1960-1970
<b>Verwarming</b>	In woonwijk
<b>Isolatie</b>	C.V.-Ketel
	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

# Locatie

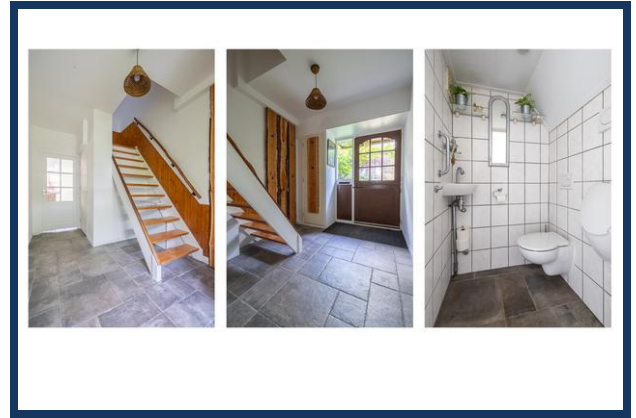
Vierambachtsstraat 34  
2461 BB TER AAR



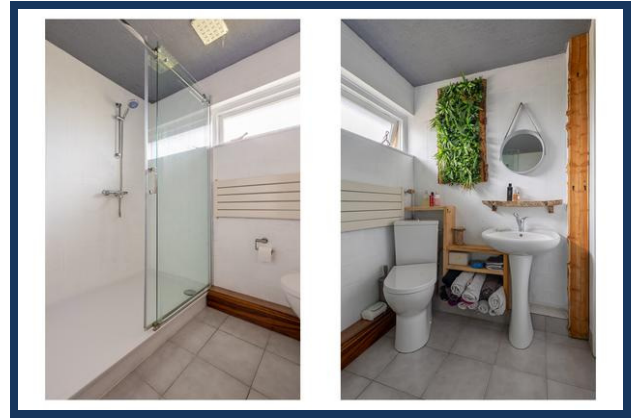
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's












<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ter Aar</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4268</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 databankrecht.</p>	
--	---	---

## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag.**

Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

# DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

**Alphen aan den Rijn**  
Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51

**Ter Aar**  
Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

