

De Koning makelaars presenteren

Schitterende hoekwoning tot in detail gemoderniseerd!

Woondromen waarmaken



Hoogerheijdestraat 34, Ter Aar

Vraagprijs € 500.000 k.k.

De Koning makelaars



Instapklaar wonen in een stijlvolle en tot in detail gemoderniseerde hoekwoning!

Bent u op zoek naar een woning waar u werkelijk niets meer aan hoeft te doen? Dan is deze schitterende hoekwoning absoluut een bezichtiging waard. In 2021 is de woning met veel zorg en oog voor detail vrijwel volledig gemoderniseerd. Het resultaat is een eigentijdse en sfeervolle gezinswoning waarin comfort, luxe en praktische oplossingen perfect samenkomen. De royale living met fraaie tegelvloer, de stijlvolle Bruynzeel keuken met kookeiland, de moderne badkamer, vier volwaardige slaapkamers en de verrassend ruime tweede verdieping maken dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen. Ook buiten is alles aangepakt; de zonnige achtertuin is opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Een fijne woonomgeving

De woning ligt op een rustige en geliefde locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Ter Aar. Supermarkten, winkels, restaurants, scholen, sportverenigingen en gezondheidszorg bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen richting Amsterdam, Leiden en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale woonomgeving voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.



Feiten op een rij

In 2021 vrijwel volledig gemoderniseerd.

Luxe Bruynzeel keuken met kookeiland.

Royale woonkamer met schitterende keramische tegelvloer met vloerverwarming.

Moderne complete badkamer met bad en douche.

Totaal vier ruime slaapkamers.

Royale tweede verdieping met hoge nok.

Geïsoleerde inpandige berging ingericht als praktische wasruimte, met een vlizozolder voor extra opslag.

Nieuwe achterpui met industriële vlakverdeling.

Voortuin vernieuwd in 2024.

Diepe, zonnige achtertuin op het westen.

Tuin vernieuwd in 2023 met houten erfafscheidingen, wateraansluiting en verlichting.

Tuinverlichting via Philips Hue-verlichting, eenvoudig te bedienen via een app.

Schilderwerk buitenkozijnen 2024

Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.

Gelegen in een groene omgeving met winkels om de hoek.

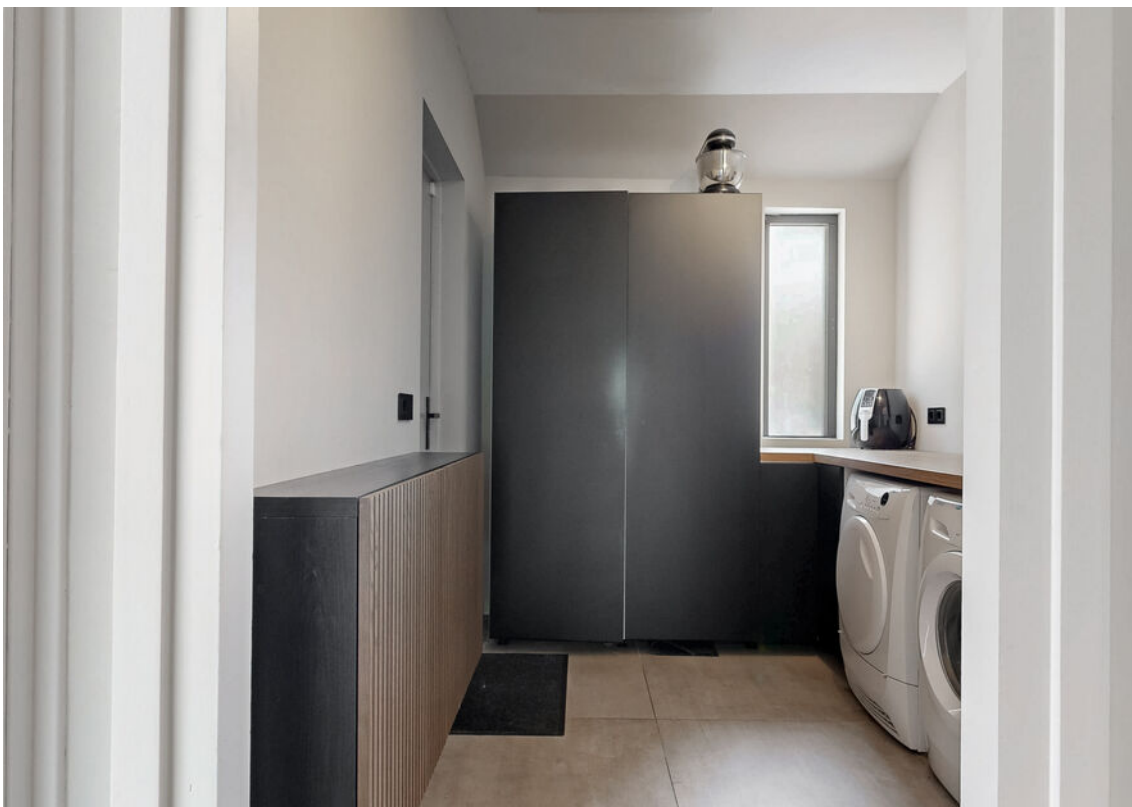


Wonen

- Wat direct opvalt is de stijlvolle afwerking en de heerlijke lichtinval.
- In 2021 is de begane grond volledig gemoderniseerd en omgetoverd tot een eigentijdse living.
- De prachtige keramische tegelvloer met grote tegels 80x80, het strakke verlaagde plafond met inbouwverlichting en de nieuwe achterpui met industriële vlakverdeling zorgen voor een luxe uitstraling.
- De grote raampartijen betrekken de tuin op een fraaie manier bij de woonkamer.
- De voormalige inpandige berging is volledig geïsoleerd en ingericht als praktische wasruimte met een vlizozolder.









Koken

- De moderne Bruynzeel keuken vormt het hart van de woning.
- Het royale kookeiland biedt volop werk- en zitruimte en is uitgevoerd met een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem.
- Daarnaast beschikt de keuken over een combimagnetron/-oven, vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer en veel praktische kastruimte.
- Een heerlijke plek om uitgebreid te koken of gezellig met familie en vrienden samen te zijn.

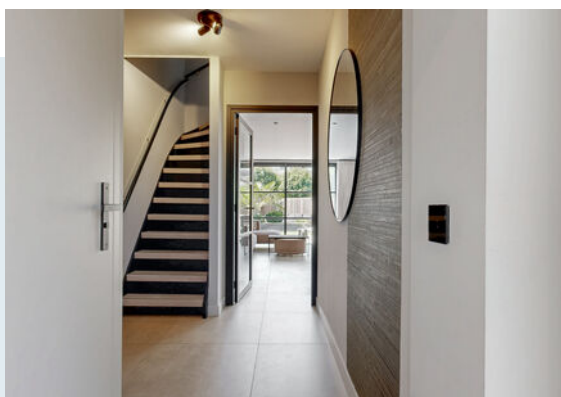






Slapen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers.
- De moderne trapbekleding vormt een fraaie verbinding tussen beide verdiepingen.





Baden

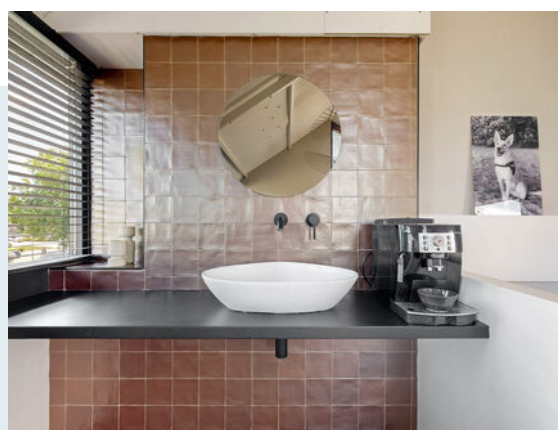
- De badkamer is ruim van opzet.
- De ruimte beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafel met wastafelmeubel, toilet en een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.
- De sfeervolle inbouwspots in het plafond, onder de badrand en in de nissen zorgen voor een warme en luxe uitstraling.





Tweede verdieping

- Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping.
- De hoge nok en de fraaie zichtbare balken geven deze verdieping veel karakter.
- Dankzij de twee dakramen én het extra hoekraam is dit een heerlijk lichte ruimte.
- De aanwezige pantry maakt deze verdieping ideaal als thuiswerkplek, gastenverblijf of royale vierde slaapkamer.
- Daarnaast zorgen de vaste kasten en de praktische bergruimte achter de knieschotten ervoor dat alles netjes kan worden opgeborgen.







Buitenruimte

- De diepe achtertuin is in 2023 volledig opnieuw aangelegd en biedt veel privacy.
- Er zijn nieuwe houten erfafscheidingen geplaatst en de tuin is voorzien van een wateraansluiting en sfeervolle verlichting.
- Door de gunstige ligging op het westen geniet u hier volop van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten.





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 500.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1978
dubbel glas
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

156 m²
132 m²
473 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Intergas
2008

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

achtertuin, voortuin
west
ja
aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

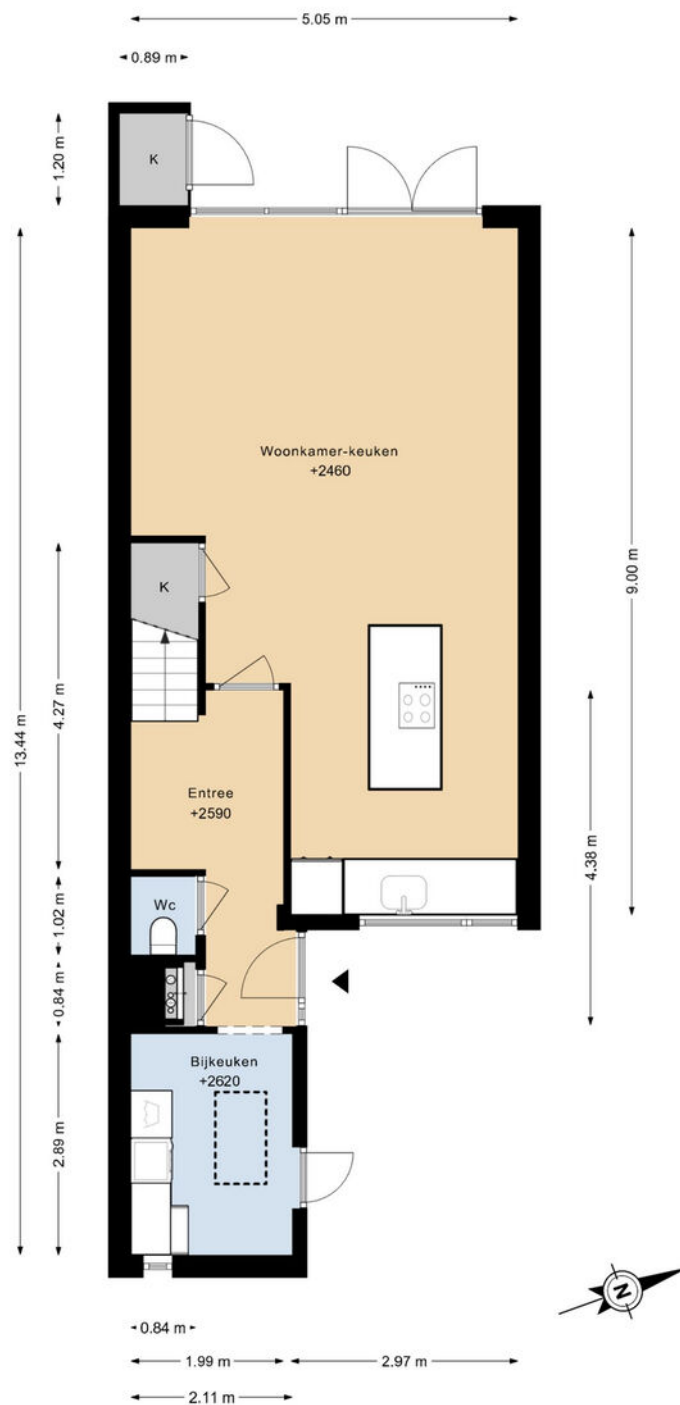
Soort parkeren

openbaar parkeren

Begane grond

Woondromen waarmaken

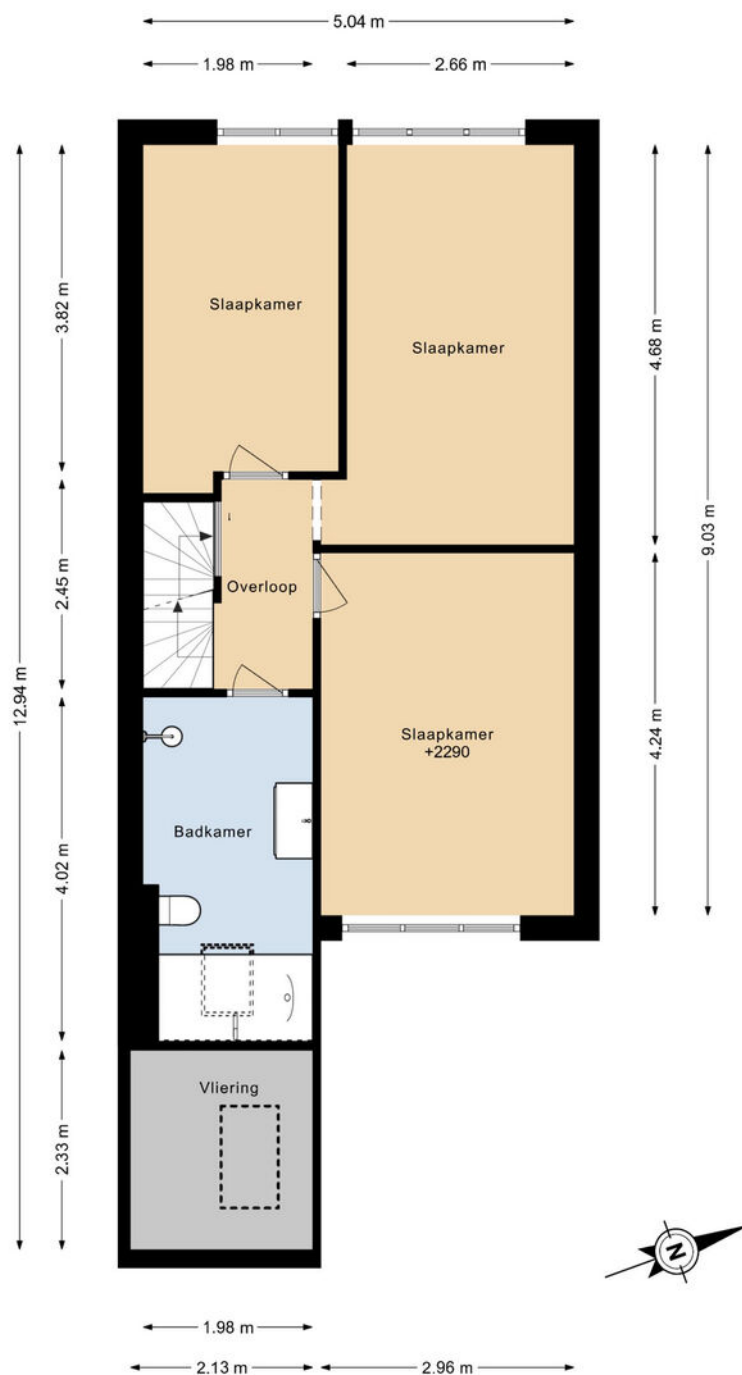
HOOGERHEIJDESTRAAT 34 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Eerste verdieping

HOOGERHEIJDESTRAAT 34 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

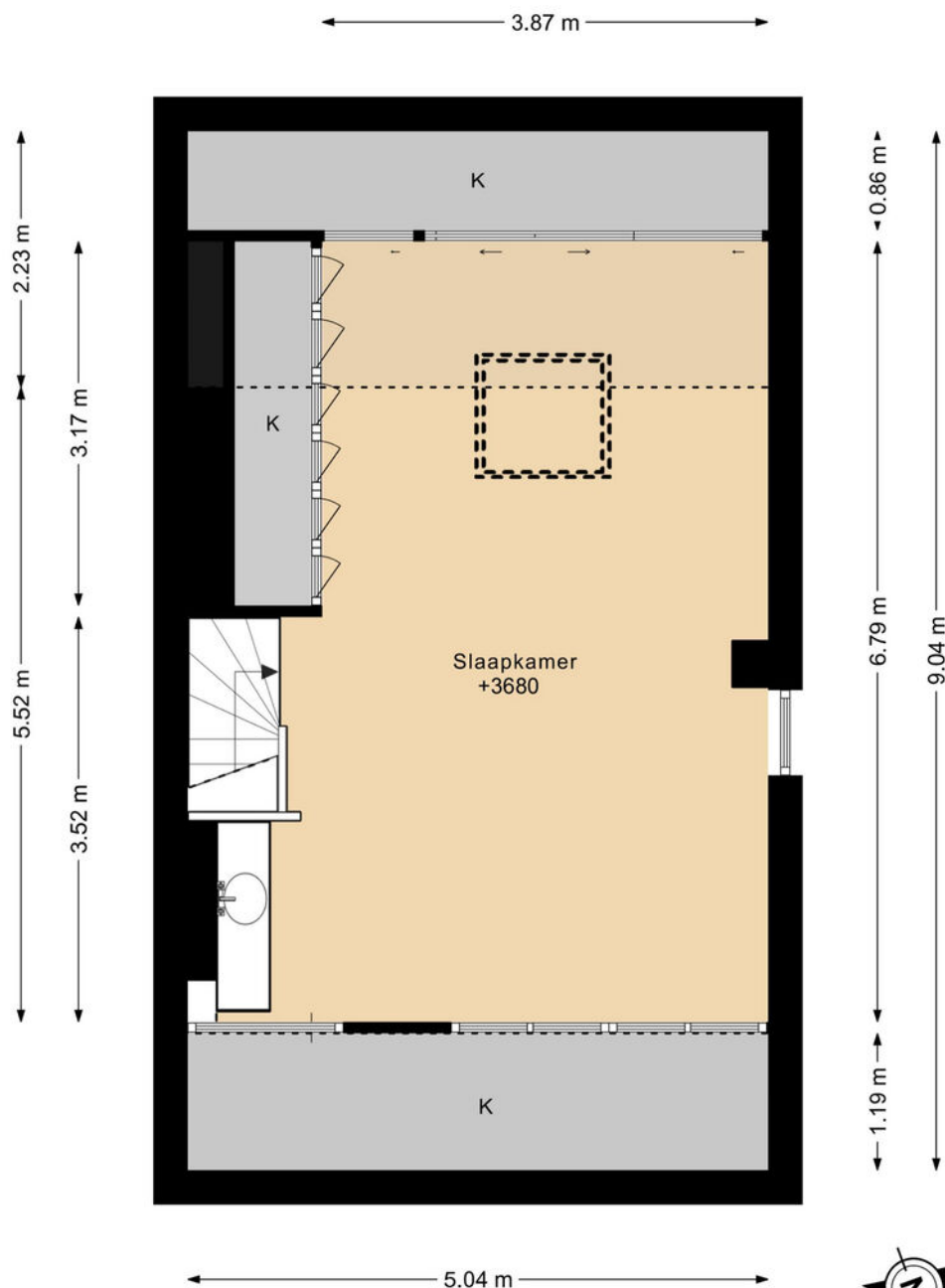
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Tweede verdieping

HOOGERHEIJDESTRAAT 34 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



De Koning makelaars

Situatie

Woondromen waarmaken

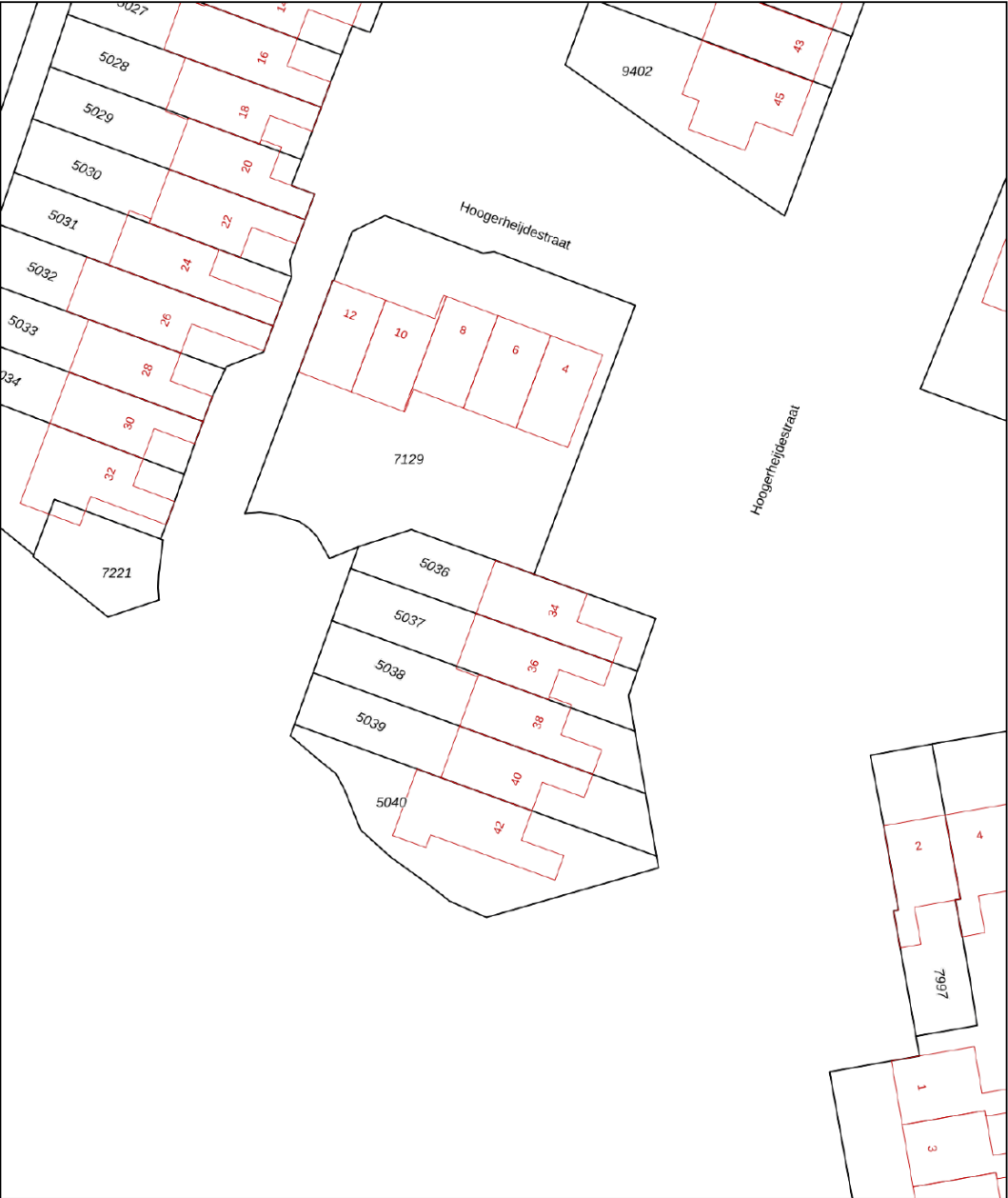


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DEREN TIE INRICHTING.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogerheijdestr 34



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ter Aar

Sectie A

Perceel 5036

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.

kadaster

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inzet trapkast	X			
- Bijkeuken kasten inclusief koelkast			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat		X		
Zonwering buiten	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			



Welkom in de gemeente Nieuwkoop!

Ruimte, groen, rust, water en recreatie

De gemeente Nieuwkoop ligt midden in het Groene Hart en staat bekend om de Nieuwkoopse Plassen en omliggende natuurgebieden. De gemeente telt circa 28.000 inwoners en omvat dertien kernen.

Unieke polderlandschappen en ruim veenweidegebied met verschillende wateren en grazende koeien karakteriseren het schitterende gebied in en rondom Nieuwkoop. Opvallend binnen de gemeente zijn de Nieuwkoopse Plassen, een fantastisch gebied voor de watersportliefhebber. Ruimte, groen, rust, water en recreatie zijn de kenmerken die het wonen in de gemeente Nieuwkoop zo aantrekkelijk maken.

Vijf redenen om in Nieuwkoop te wonen

- U bent een liefhebber van water, natuur, vrijheid, theater en gezelligheid.
- Uitstekend bereikbaar; Amsterdam, Schiphol, Rotterdam, Den Haag en Utrecht; u bent er binnen dertig minuten met de auto.
- Er zijn veel verschillende faciliteiten, zoals basisscholen, voortgezet onderwijs, meerdere sportclubs, een overdekt zwembad en een bruisend verenigingsleven.
- U treft in deze levendige gemeente diverse restaurants en horecagelegenheden om na een dagje varen, fietsen of wandelen te genieten van een heerlijk hapje en drankje. Strandtent "Strand Zomer" bevindt zich aan de Nieuwkoopse Plassen.

- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd, bijvoorbeeld Jazz aan de Plazz, Blues Tocht, Torenschuddersfeest en diverse exposities in het Regthuys.

Daarnaast is het ook fantastisch wonen in de omliggende plaatsen:

Ter Aar, Korteraar, Langeraar en Papenveer

Wonen in Ter Aar, Korteraar of Papenveer staat voor heerlijk landelijk wonen. De dorpen liggen vlakbij Alphen aan den Rijn. Langeraar heeft prachtige plassen die zijn ontstaan door turfwinning. In de dorpen Ter Aar en Langeraar bevinden de winkels, basisscholen en sportverenigingen zich op loopafstand. Vanuit Ter Aar is er een goede busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Leiden.

Nieuwveen

In dit gezellige dorp is het gemeentehuis van Nieuwkoop gevestigd. Het heeft een vernieuwd dorpsplein met diverse winkeltjes. Het dorp heeft basisscholen, een openluchtzwembad, sportfaciliteiten, Golfbaan Liemeer, een luxe zorginstelling en een landgoed met wandelbos. Er is een busverbinding met Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Uithoorn.

Gemeente Nieuwkoop

Zevenhoven en Noordeinde

Dit dorp staat bekend om zijn levendige verenigingsleven en gemoedelijke sfeer! Zevenhoven beschikt onder andere over een supermarkt, een slagerij, een warme bakker, kapsalon, sporthal, café en een basisschool. Er is een frequente busverbinding met Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Uithoorn.

Noorden

Noorden is een lang gerekt dorp bestaande uit lintbebouwing en een woonwijk. De ligging is prachtig aan de Noordense Plassen die uitsluitend bestemd zijn voor het beoefenen van de sportvisserij. De tuinbouw maakt steeds meer plaats voor natuur en recreatie. De dorpskern heeft een basisschool, supermarkt, diverse winkeltjes, woningen voor senioren en sportfaciliteiten.

Noorden en Nieuwkoop liggen midden in Natura 2000 gebied. De welbekende Nieuwkoopse plassen bieden u rust en natuur. Zomers wordt dit gebied volop benut voor watersport en 's winters, met sterk ijs, wordt er druk geschaatst met de bekende koek en zopie standplaatsen.

De Meije, Vrouwenakker en Woerdense

Verlaat

Deze charmante kleine dorpjes liggen te midden van de landerijen en hebben een verbinding met de vaarwegen.

Meer informatie over de gemeente Nieuwkoop vindt u op www.nieuwkoop.nl.





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 verbouwingskosten 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 Leendert Boerefijn 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 Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB Alphen aan den Rijn
T. 0172 - 427 307
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
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 terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf 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

Mitch Koelewijn, Jennifer van der Wilk, Nancy Bakker, Klaas Zwijnenburg, Rosella van Houten en Laura Kroes staan voor u klaar.

Prins Bernhardlaan 3H,
2404 NB Alphen aan den Rijn
T 0172 - 427 300
E alphen@dekoningwonen.nl
W dekoningwonen.nl

f [eradekoningalphen](https://www.facebook.com/eradekoningalphen)
@ [dekoningmakelaarsalphen](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsalphen)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We 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. We 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 wijzen. 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