

Simon van Capelweg 45, Noorden



Kwalitatief hoogwaardige vrijstaande villa met schitterend vrij uitzicht over de polder.

- Veel ruimte - Veel mogelijkheden! Dubbele bewoning, kantoor aan huis, etc..
- Zeer royale begane grond met separaat kantoor + slaapkamer met badkamer-en-suite.
- Inpandig bereikbare dubbele garage + royaal parkeren op eigen terrein.
- Aangebouwde kas. Zeer fraaie tuin MET weids uitzicht over de polder.
- Nabij goede restaurants, traiteur, supermarkt, school, sportvelden, etc..



Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Omschrijving

Deze zeer royale vrijstaande woning ligt in het sfeervolle dorp Noorden, op een steenworp afstand van de Nieuwkoopse Plassen: bekend vanwege de uitgebreide recreatiemogelijkheden. Noorden is tevens bekend vanwege enkele populaire horecagelegenheden. Ook praktische voorzieningen zoals een supermarkt, een lagere school en diverse sportvoorzieningen zijn in de nabijheid te vinden. De woning heeft een centrale ligging in de Randstad op ruim een half uur van de steden Utrecht/Rotterdam/Amsterdam. Voor allerlei soorten winkels en voorzieningen liggen de plaatsen Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Mijdrecht op korte afstand (fietsafstand).

Indeling:

Begane grond

De hoofdentree van de woning bevindt zich aan de rechterzijde. Hier komt u de woning binnen via een 1e hal met meterkast. U loopt door naar de 2e hal, deze geeft toegang tot diverse vertrekken. U treft hier ook de lift die naar de 1e verdieping leidt, het royale toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De woonkamer heeft een sfeervolle zithoek aan de voorzijde met haard en erker. De woonkamer loopt naar de achterzijde over in de eetkamer die grenst aan de keuken. Vanuit de eetkamer heeft u een schitterend uitzicht over de achtertuin. Via een schuifpui loopt u het half overdekte terras op. U kunt hier tot in de late uurtjes heerlijk beschut buiten zitten en genieten van het landelijke uitzicht over de polder.

De keuken ligt ook aan de achterzijde. U staat met plezier in de keuken aangezien u vanuit de keuken hetzelfde vrije uitzicht heeft over de tuin met achterliggende polder. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en magnetron.

Naast de keuken bevindt zich de zeer praktische bijkeuken met wasbak, verhoogde opstelling van de wasmachine en droger + veel kastruimte. Ook via de bijkeuken kunt u naar de achtertuin.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich op de begane grond nog een zeer royale slaapkamer met vaste kastenwand en een badkamer-en-suite. Deze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, toilet, een inloopdouche en vloerverwarming (net als in veel andere ruimtes).

Via een 2e entree/hal aan de linkerzijde van de woning komt u in de royale werkkamer die grenst aan het terras. De werkkamer heeft een vaste kast en via een schuifpui ook toegang tot het terras/de tuin. Tevens is er via de 2e hal een interne doorgang naar de garage.

De dubbele garage is zeer royaal, voorzien van verwarming, electra, water en 2 op afstand bedienbare roldeuren. Tevens vanuit de garage de mogelijkheid om de achtertuin in te lopen én een inpandige doorgang naar de zeer speciale aangebouwde kas. Dit is niet zomaar een kas. De kas is op een professionele manier gebouwd. De dakramen en screens zijn elektrisch bedienbaar (wel wat onderhoud nodig). Er is een praktische plantentafel waar heerlijk aan gewerkt kan worden. Er is zelfs speciale grondverwarming voor een optimale temperatuurbeheersing. Uiteraard kunt u de kas ook prima voor andere doeleinden gebruiken, zoals een gym, een speelruimte voor kinderen, een atelier of een overdekt extra terras voor als het wat kouder wordt.

De 2e entree kan in combinatie met de ruimte die de woning heeft ook goed gebruikt worden voor een extra functie, zoals dubbele bewoning, kantoor aan huis of een eigen studio voor inwonende kinderen.

1e Verdieping

Op deze verdieping bevinden zich totaal 5 kamers, variërend van een kleine slaapkamer tot een zeer grote slaapkamer annex kantoorruimte. Door de overvloed aan ruimte kan deze verdieping voor allerlei doeleinden gebruikt worden. Bij de bouw van de woning is al nagedacht over het levensloop bestendig maken en is naast een slaapkamer met badkamer op de begane grond ook een lift ingebouwd, die u naar deze verdieping brengt. Tevens op deze verdieping een separaat toilet en een 2e badkamer met douche en wastafel.

Vanuit de overloop is via een vlizotrap de 2e verdieping bereikbaar, waar genoeg bergruimte aanwezig is. Er is ook een vliering aanwezig boven de garage. Deze is zowel via de garage bereikbaar als ook via de grote kantoorkamer aan de linkerzijde van de woning. Bergruimte is dus in ruime mate aanwezig.

Tuin

De zeer fraai aangelegde tuin (voor -en achter) is door de verkoper met zorg bijgehouden. Er zijn leuke paadjes, aparte zitjes, een fraai gazon, bloemenperken, etc.. Aan de achterzijde heeft u toegang tot de vaart die achter de woning ligt. Voor de veiligheid (kleine kinderen) is er over de volle breedte een hek geplaatst. De gehele schoeiing aan de achterzijde is in eigendom. Voor kinderen die wat ouder zijn een heerlijke plek om met een bootje of op een vlot wat te varen. U kunt op de foto's zien hoe geweldig de tuin is. Een tuin die op deze manier is aangelegd, komen wij maar weinig tegen. De privacy in de tuin gecombineerd met de fraaie architectuur en het uitzicht vanuit de tuin zorgen ervoor dat u een gevoel van vrijheid zal ervaren. Aan de overkant van de weg kunt u via de sloot aan die kant

eventueel nog met een kano of sup het Nieuwkoopse Plassengebied gaan verkennen.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van 2 cv-ketels. Eén ketel verwarmt de woning, de 2e ketel verwarmt de linkerzijde (kantoorzijde) van de woning en de garage. Deze ketels hebben in 2026 nog een onderhoudsbeurt gehad.
- De woning is voorzien van goede isolatie. Er is een extra spouw aangebracht tussen de garage en de woning.
- In veel vertrekken vloerverwarming aanwezig. Op de begane grond in de entree, de aangrenzende hal, de badkamer, de woonkamer, de keuken en in de werkkamer. Tevens op de 1e verdieping in de badkamer en in de werkkamer.
- Alle terrassen zijn onderheid, evenals de oprit voor de woning en het toegangspad naar de voordeur (en v.v. een betonvloer). Tevens zijn de beschoeiing en alle hekwerken onderheid.
- De dakranden van de woning zijn voorzien van natuursteen.
- Er is een ingebouwd stofzuigsysteem aanwezig.
- De kruipruimte is voorzien van stampbeton ondervloer, tevens een pompsysteem aanwezig in de garage.

Bent u op zoek naar een zeer royale vrijstaande villa met veel gebruiksmogelijkheden EN een schitterend weids uitzicht over de polder? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

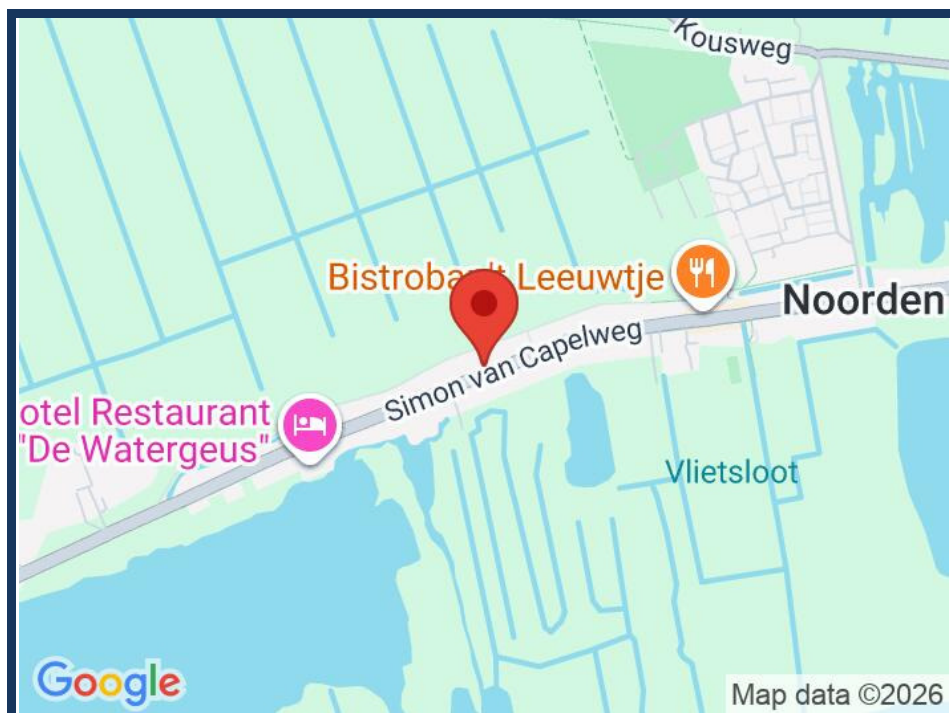
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

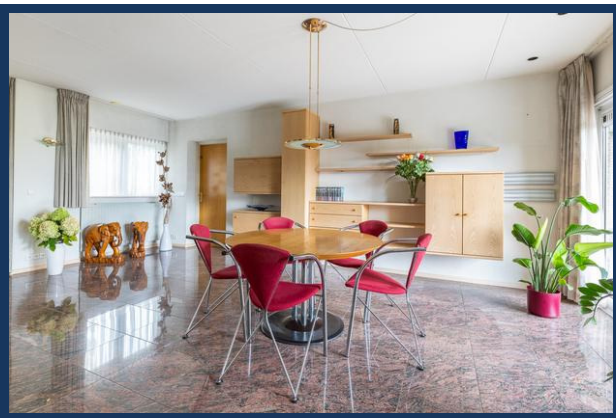
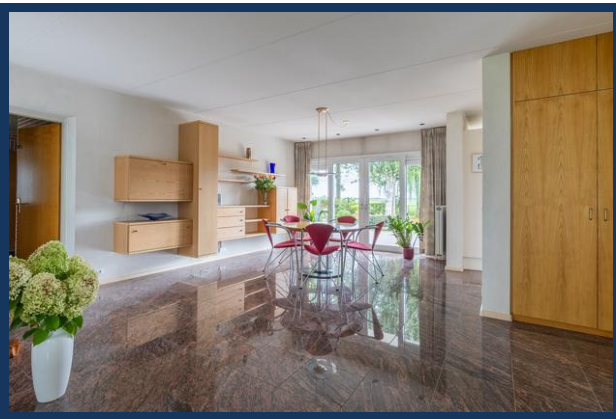
Vraagprijs	€ 1.250.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	C
Aantal kamers	8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.214 m ³
Perceel oppervlakte	1.380 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	254 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan water, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Simon van Capelweg 45
2431 AC NOORDEN



Foto's



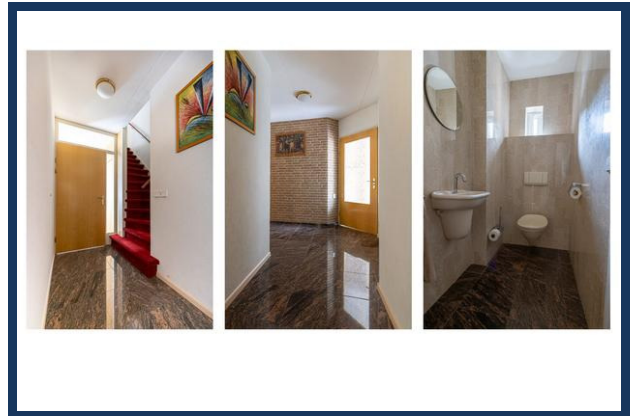
Foto's



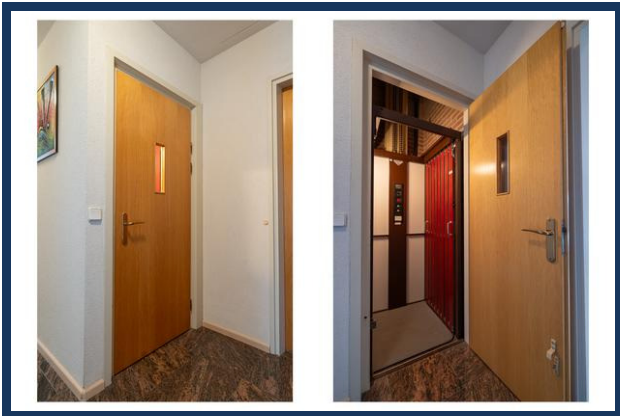
Foto's



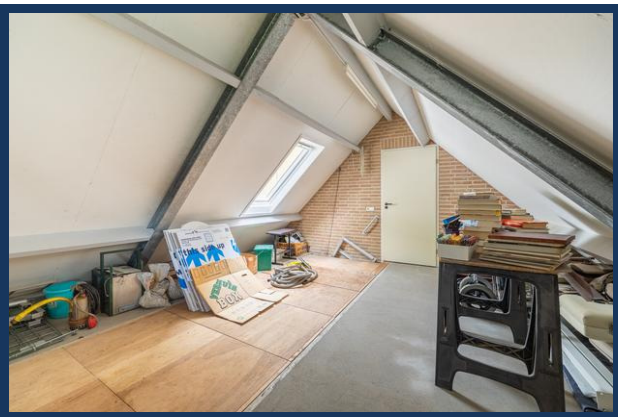
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwkoop
Sectie A
Perceel 5571

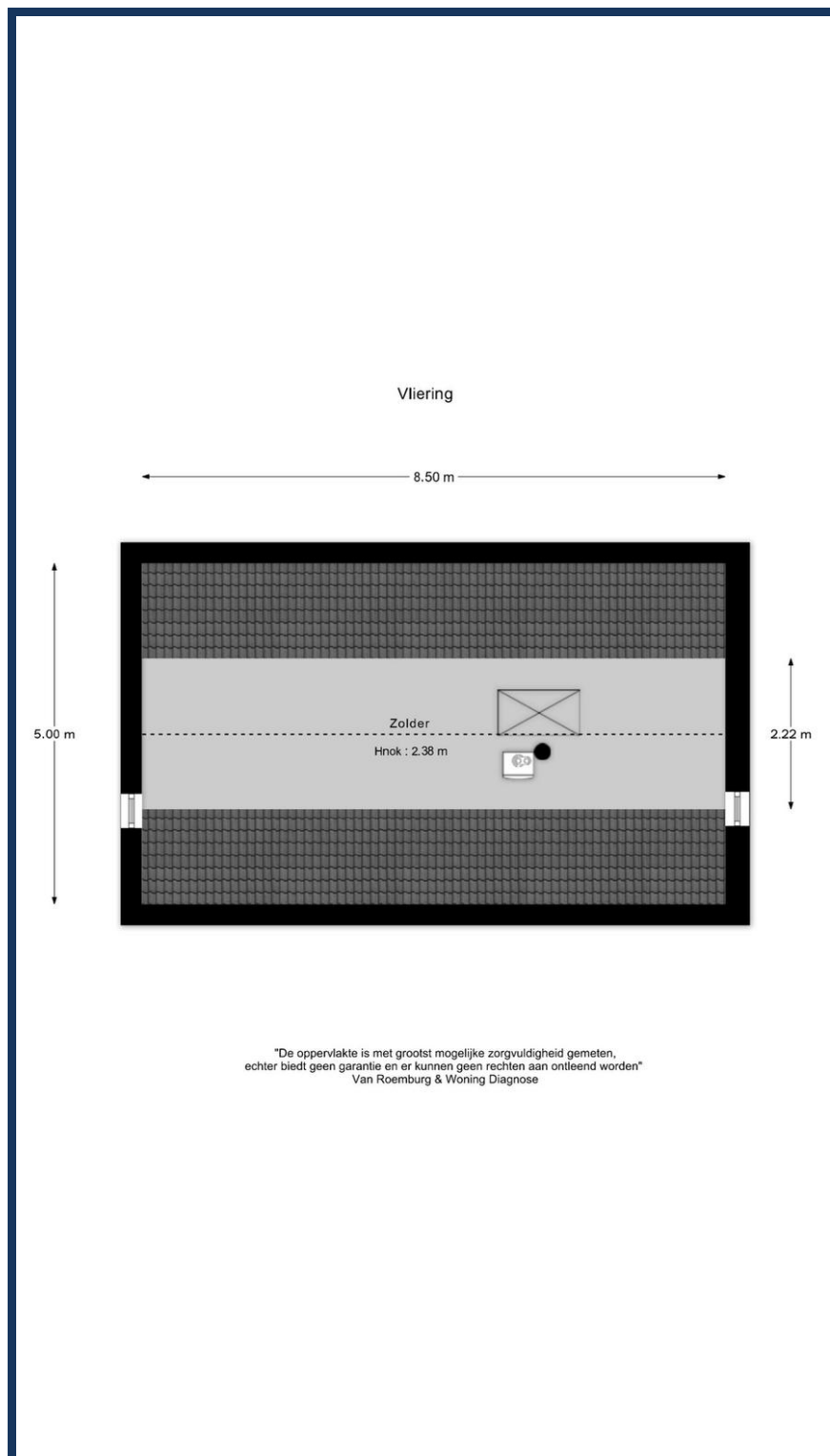
kadaster



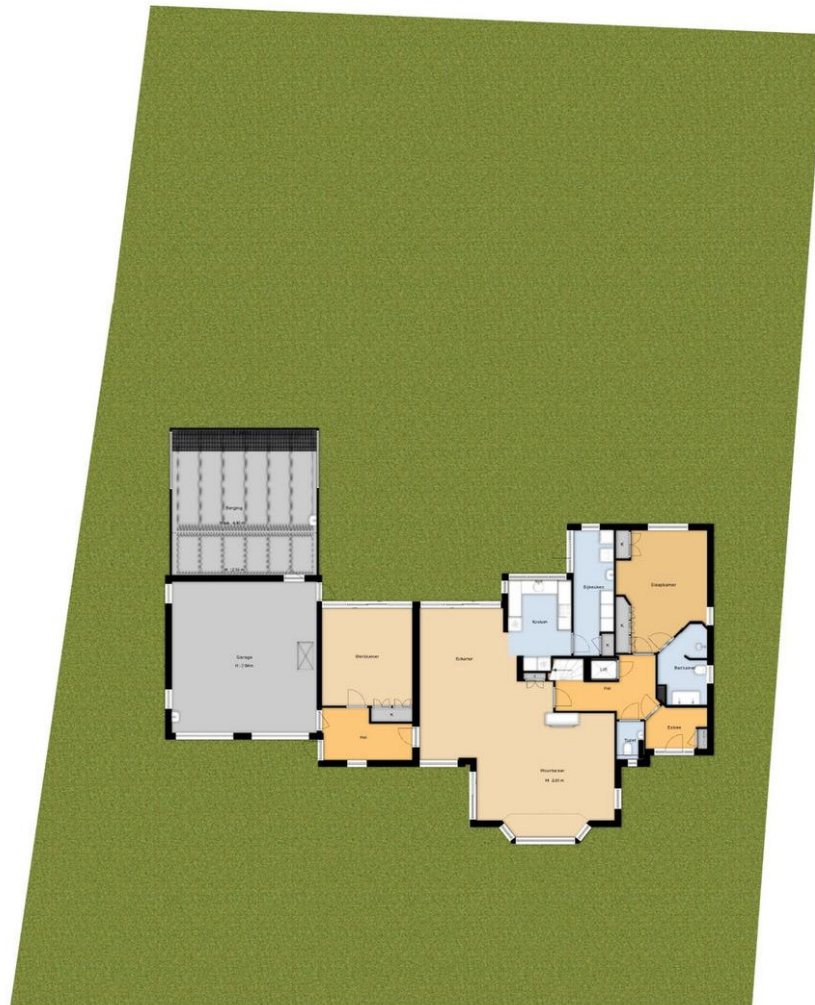
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





Overzicht



De afbeelding is een artistieke weergave van het ontwerp en kan afwijken van de werkelijkheid. Het is niet bedoeld als bouwplan of technische tekening.

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 clause. 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.



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
makelaardij@deerenberg.nl

