

Prinses Amaliahof 14, Ter Aar



Onlangs intern verbouwde, luxe, karakteristieke villa met drie badkamers, uitstekende staat en uitbreidingsmogelijkheden in rustig hofje in het Groene Hart

DE EIGENAAR ZAL ZELF DE KANDIDATEN RONDLEIDEN*

- Luxe, onder architectuur gebouwde villa met karakteristieke stijlkenmerken
- Royale woning met 4 slaapkamers, een werkkamer en 3 badkamers, ideaal voor bedrijf aan huis, expats of mantelzorg.
- Gelegen in een rustig, autoluw hofje in het Groene Hart
- Zeer goede onderhoudsstaat en energielabel A
- Voorbereid op uitbreiding met een aanbouw



Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Omschrijving

Gelegen in een autoluw hofje met uitsluitend een mix van vrijstaande woningen wordt nu deze villa met een bijzonder mooie uitstraling aangeboden. Het heeft een unieke karakteristieke stijl dankzij de statige schilkap, prachtige luiken en centraal gelegen voordeuren. Doordat de villa ruim is en daarnaast beschikt over drie badkamers kan deze ook zeer geschikt zijn voor grotere gezinnen, expats of aanleunwoning.

Deze onder architectuur gebouwde villa heeft aan de buitenzijde kenmerkende details: terug liggend metselwerk, natuurstenen vensterbanken, 6 dakkapellen en luiken zijn hier mooie voorbeelden van. Het onderhoud van deze villa is in uitzonderlijk goede staat aan zowel het interieur als het exterieur, het is een ware woondroom te noemen. De locatie van de woning is in het midden van het Groene- Hart en zeer gunstig noemen: Ter Aar ligt strategisch ten opzicht vanaf Schiphol 20 minuten, Amstelveen 25 minuten Leiden 15minuten.

Een impressie

Begane grond algemeen

Een neutrale zwarte grote plavuissstenen vloer is aangebracht over de gehele begane grond in combinatie met wit afgelakt houtwerk van deuren en kozijnen. De architraven, plafondlijsten en sierplinten benadrukken het karakter van deze villa. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming waarbij iedere ruimte afzonderlijk in te regelen is. Het geheel verkeerd in een uitstekende staat van onderhoud.

Hal/vide

Representatieve entree met grote vide, fraaie trappartij en ruim toilet met geurafzuiging vanuit de toiletpot. In de hal bevindt zich de meterkast.

Slaapkamer 1

Vanuit de hal bereikt men onder meer de slaapkamer en de luxe moderne en-suite badkamer welke voorzien is van Bruynzeel apparatuur. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over airconditioning.

Woonkamer

Vanuit de hal of via de dubbele deurpartij in de keuken bereikt men de ruim bemeten woonkamer, hierbij vallen direct de extra toegevoegde raampartijen op, hierdoor wordt het geheel zeer licht en nog ruimtelijker. Ook de woonkamer is voorzien van airconditioning.

Keuken

De ruime eilandkeuken is gelegen aan de tuinzijde en beschikt onder meer over 4 hoge kasten welke voorzien zijn van alle benodigde inbouwapparatuur. De keuken heeft toegang tot het ruime buiten terras via een dubbele buitendeur. De aangrenzende volwaardige bijkeuken heeft aansluitingen voor het plaatsen van een wasmachine en droger en biedt daarnaast voldoende ruimte voor een extra koelkast en opberg of werkruimte. Ook de bijkeuken heeft een deur welke direct toegang biedt naar het terras.

Garage/berging

Vanaf de buitenzijde bereikt men via een dubbele deur de inpandige berging welke via een inpandige deur toegang kan bieden tot de achtergelegen werkruimte.

Vanuit de bijkeuken bereikt men de voormalige garage, welke thans is omgebouwd tot de genoemde werkkamer/werkruimte. Deze ruimte van ca 15m2 is uitgerust met vloerverwarming met thermosstaat, een afzonderlijke buitendeur naar het terras, een raampartij, betegelde vloer en een keukenblok met warm en koud water. Perfect als bedrijfsruimte waarbij klanten ontvangen moeten worden, omdat deze ruimte een eigen entree heeft en daardoor de privacy gewaarborgd blijft.

Natuurlijk is het ook mogelijk om, indien noodzakelijk, deze kamer als slaapkamer te gebruiken.

Eerste etage algemeen

Op de eerste etage valt direct het rijkelijke effect van de vide op, ook de gehele bovenzijde is voorzien van vloerverwarming die afzonderlijk per vertrek is in te regelen. De bovenverdieping is voorzien van drie slaapkamers (voorheen vier). De gehele bovenverdieping is voorzien van een onderhoudsvriendelijke zwarte grindvloer. De indeling van deze etage is onlangs gewijzigd, waardoor er nu 3 slaapkamers zijn gerealiseerd.

Master slaapkamer 2

De 1e slaapkamer boven (master) is erg ruim te noemen en heeft een zeer luxe moderne open nieuwe en-suite

badkamer (ongebruikt) met 2 persoons whirlpool, tweepersoons douche en dubbele wastafel van Villeroy en Boch. De ruimte is voorzien van drie dakkapellen en twee dakramen.

Slaapkamer 3 en 4

De derde slaapkamers heeft ook de beschikking over een nieuwe ensuite badkamer (ongebruikt) met douche en wastafel, slaapkamer vier heeft een separate werkplek en een inbouwkast. Apart tweede toilet, ruimtelijk en modern. Deze etage is voorzien van twee dakkapellen en drie dakramen.

Omdat deze kamers bereikbaar zijn via een eigen hal, kunnen deze ook als eigen appartement dienen voor een inwonend kind.

Op de eerste etage is tevens een afzonderlijk tweede toilet aanwezig, ruimtelijk en modern.

Bovengelegen vliering over de gehele woning, via een vlizotrap bereikbaar.

Tuin

De woning heeft een mooi ingerichte grote voor en achtertuin en is door de toepassing van kunstgras in combinatie met grind onderhoudsvriendelijk en modern te noemen. Het grote(36m²) buitenterras biedt plaats voor meerdere zitplaatsen en is van composiet, het rust op betonnen heipalen. Deze zijn aanvankelijk aangebracht om de woning in de toekomst uit te breiden, over de volledige breedte(12 meter) tot 3 meter uit de gevel. Ook aan de achterzijde van de garage zijn 4 extra heipalen aangebracht om een eventuele aanleunwoning of dergelijke te realiseren. Met de versterking van de fundering van de woning i.v.m. aanbouw is in de aanbouwfase door de bewoner reeds rekening mee gehouden. De achtertuin heeft de beschikking over een schuur met overkapping.

Bijzondere kenmerken woning:

- Bijzonder geschikt voor expats of meerdere gezinnen
- Drie badkamers
- Energielabel A
- Warmte terugwininstallatie
- Recent geschilderd 2025
- Zeer goede onderhoudsstaat, als nieuw
- Geschikt voor bedrijf aan huis
- Rustig en vrij gelegen
- Parkeren op eigen terrein 3 tot 4 auto's
- Op uitbreiding voorbereid (7 heipalen)
- Gezien de achtergrond van de bewoner kan deze behulpzaam zijn in het realiseren van aanpassingen

De huidige plattegronden laten de oude situatie zien, waarbij er 3 slaapkamers aanwezig zijn. De vernieuwde plattegronden zullen spoedig worden bijgevoegd.

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.

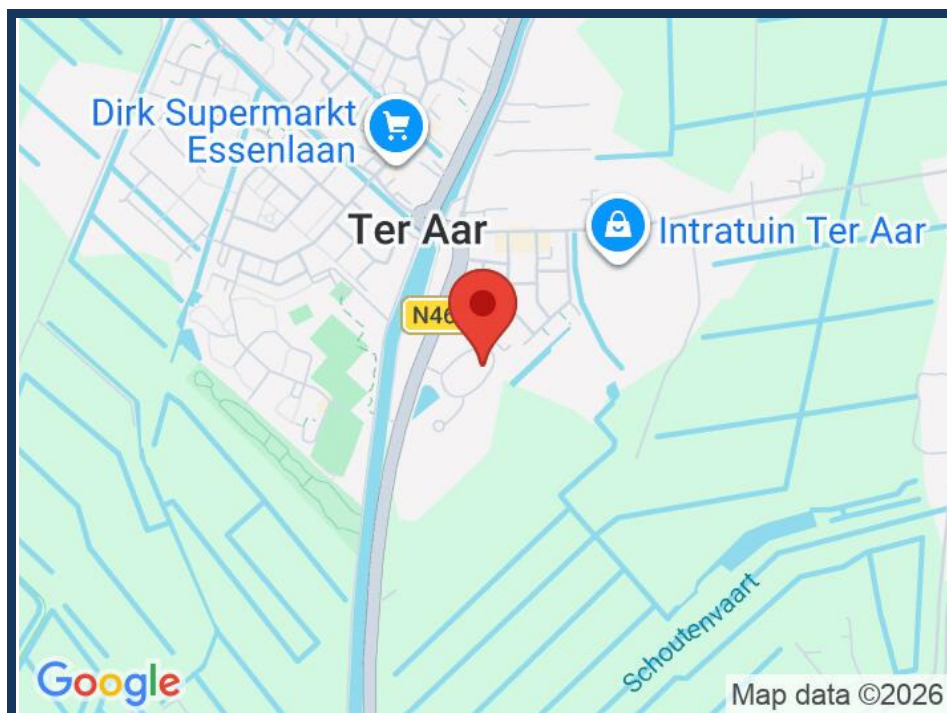
*omdat verkoper zelf de afspraak met u maakt voor een bezichtiging stemt u ermee in dat ons kantoor uw NAW-gegevens deelt met verkoper.

Kenmerken

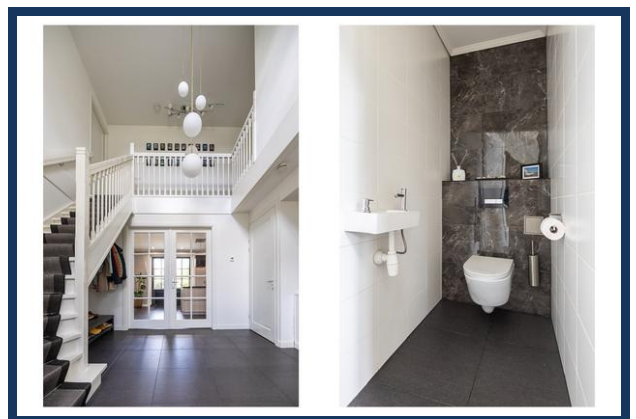
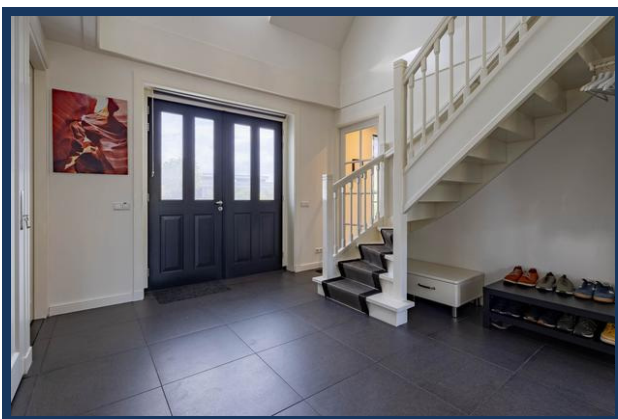
Vraagprijs	€ 1.195.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	846 m ³
Perceel oppervlakte	623 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	191 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2018
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Prinses Amaliahof 14
2461 VV TER AAR



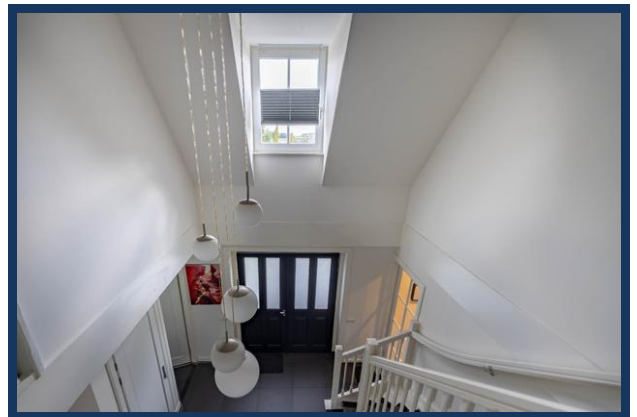
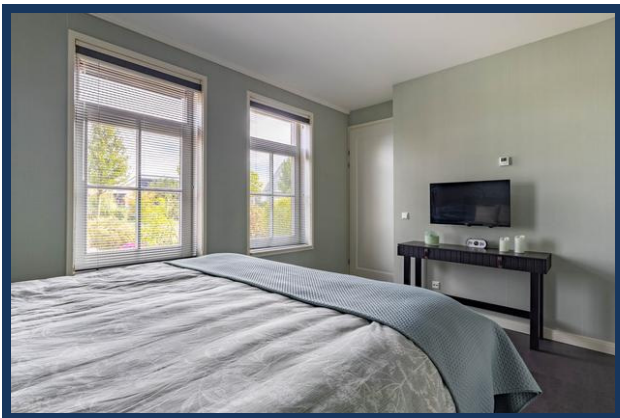
Foto's



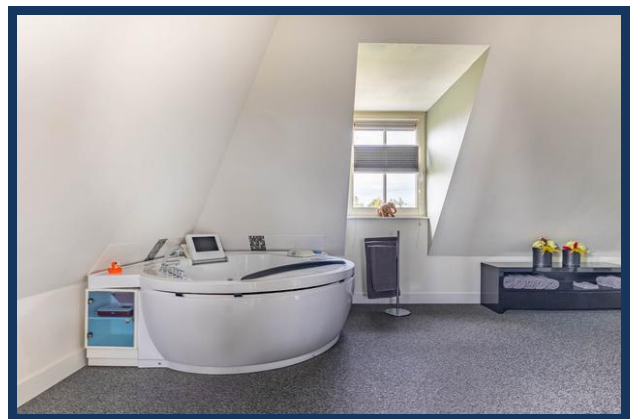
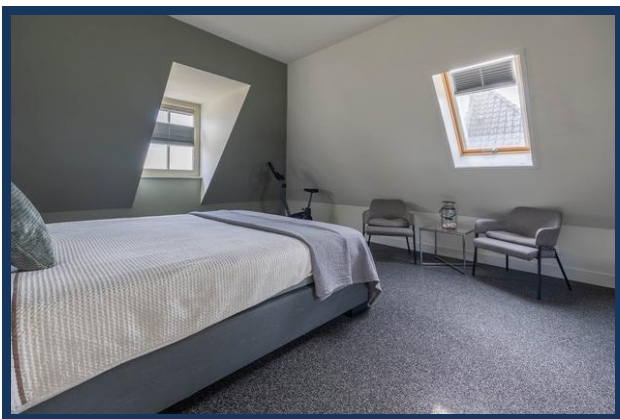
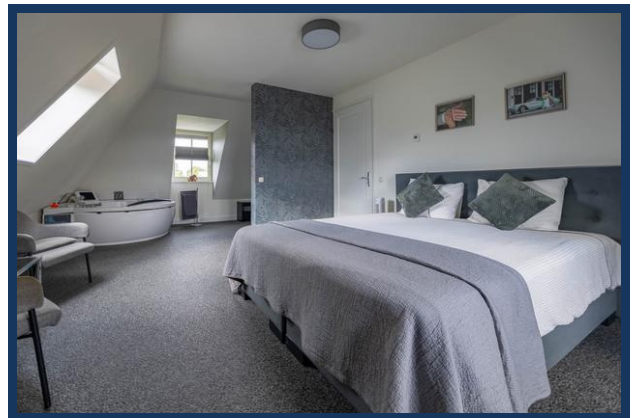
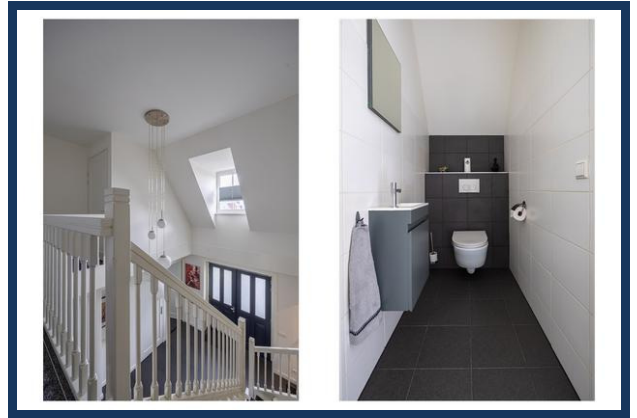
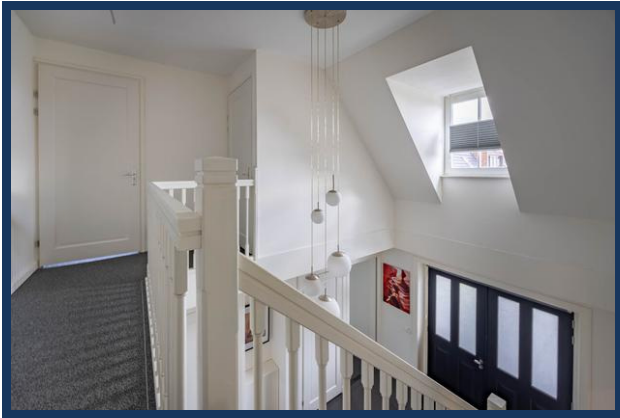
Foto's



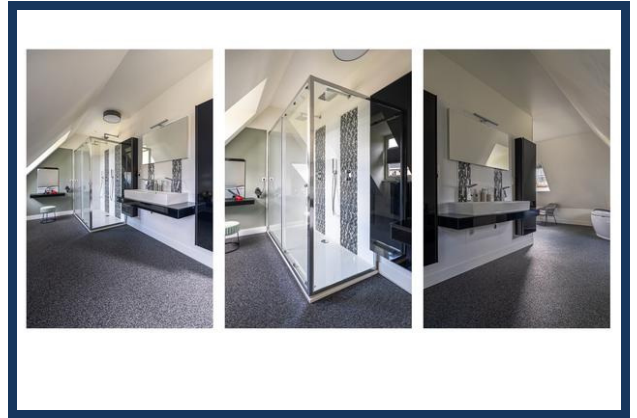
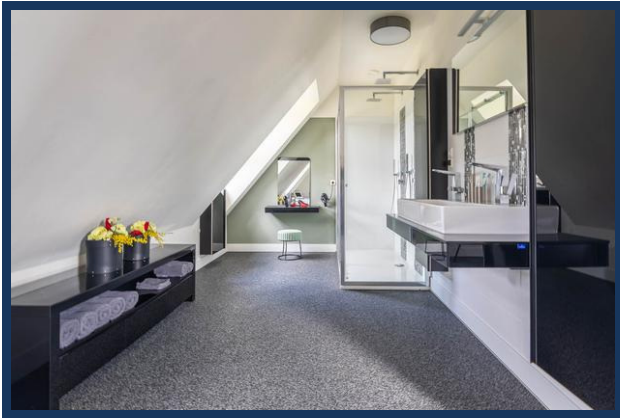
Foto's



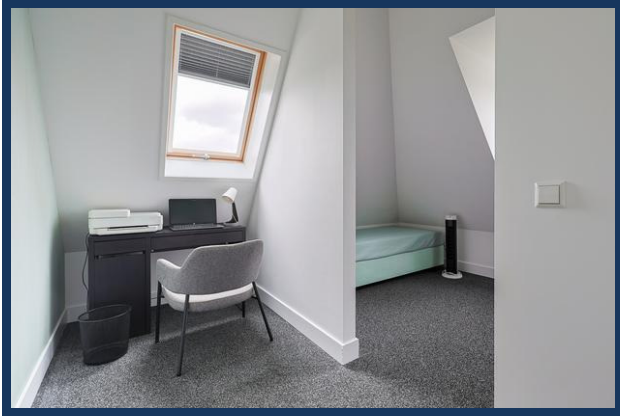
Foto's



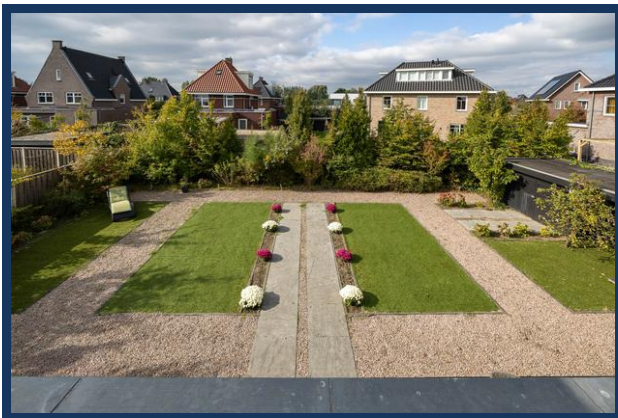
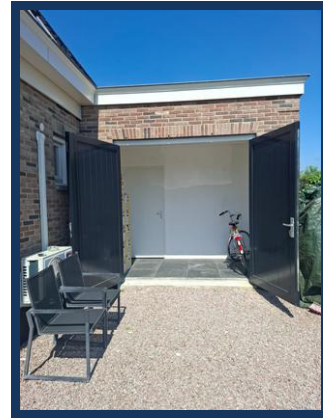
Foto's



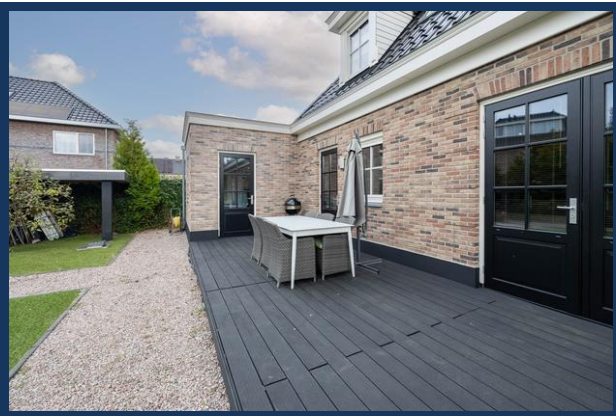
Foto's



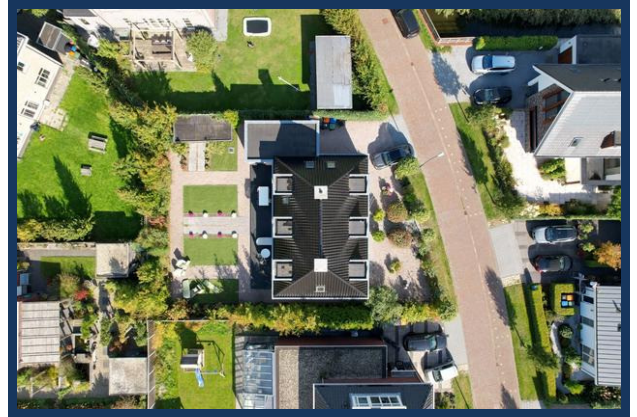
Foto's



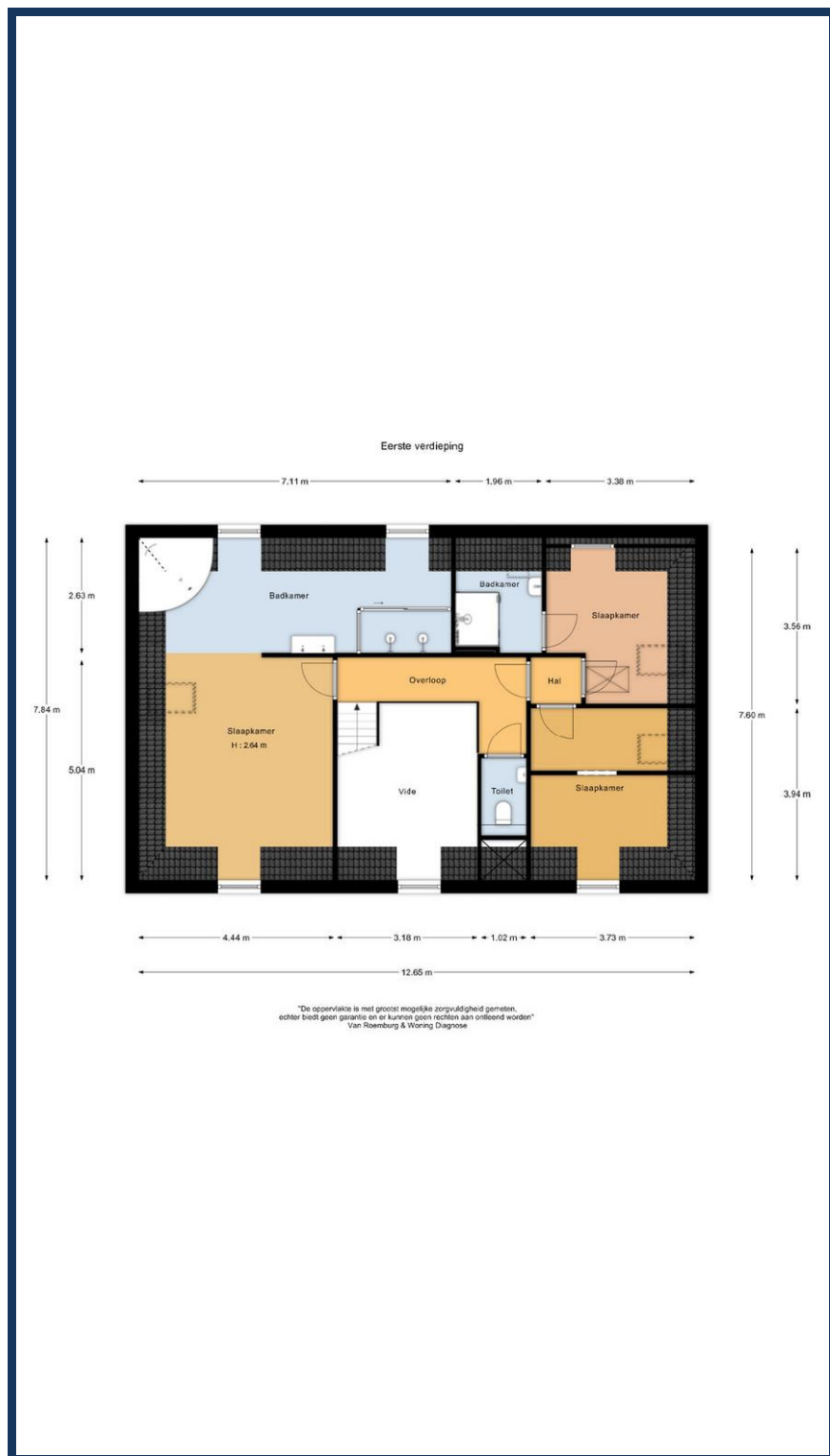
Foto's



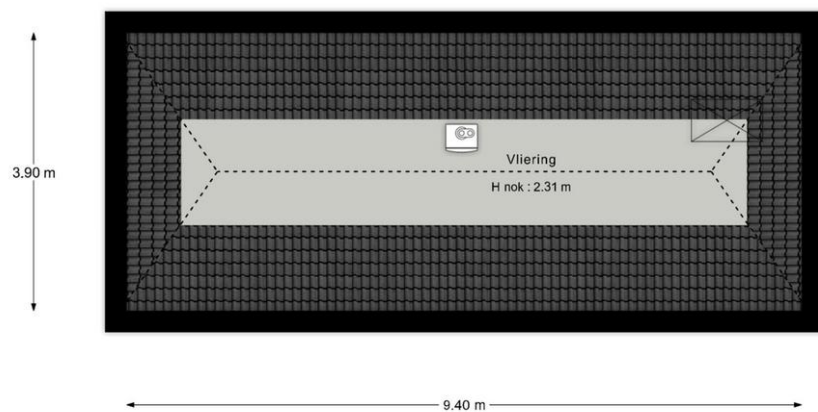
Foto's







Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ter Aar
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4906
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



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.



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

