

Heemraadsingel 29, Ter Aar



Goed onderhouden en uitgebouwde lichte hoekwoning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk

- De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 133 m²;
- Heerlijke woonkeuken door de uitbouw aan de achterzijde;
- Uitstekend geïsoleerd, de voorzijde is v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas, alsmede vloer-, bodem-, gevel- en dakisolatie;
- Rustige ligging aan een autoluw pleintje met waterpartij aan de voorzijde;
- 5 slaapkamers, allen van een bruikbaar formaat.

Vraagprijs € 499.000,- k.k.



Omschrijving

Deze goed onderhouden hoekwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk in Langeraar (Ter Aar), midden in het Groene Hart. Deze centrale ligging zorgt er voor dat u snel via de provinciale weg N207 op de snelweg A4 bent. Luchthaven Schiphol en steden als Amsterdam, Leiden en Den Haag zijn dan ook makkelijk bereikbaar. Het centrum van Alphen a/d Rijn en verschillende middelbare scholen bevinden zich op fietsafstand. Met de ligging in het Groene Hart woont u tevens in een landelijke omgeving met voldoende fietsroutes en de Langeraar Plassen, ideaal voor zeilers en surfers. Langeraar is een vriendelijk dorp met een landelijk karakter. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het centrum van Ter Aar.

Begane grond

Ruime entree/hal met meterkast, garderoberuimte en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim van afmeting (maar liefst ruim 11 meter lang) en voorzien van een open keuken aan de achterzijde. Het zitgedeelte van de Z- vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde, waardoor het een knusse uitstraling heeft, maar ook in verbinding staat met de open keuken.

In het midden van de woning bevindt zich een tussenhal met een ruime berging en trapopgang naar de eerste verdieping. De uitbouw aan de achterzijde geeft de keuken het formaat van een heerlijke woonkeuken, is ruim van opzet en uitgerust met diverse inbouwapparatuur (o.a. inductie kookplaat, combi oven, vaatwasser en koelkast). Aan de achterzijde bevindt zich nog een tussenhal met toegang naar de achtertuin en toiletruimte met zwevend wandcloset en fonteintje. De keurig aangelegde achtertuin is ca. 45 m2 en beschikt over een vrijstaande stenen berging van ca. 8 m2 met elektra. De schutting met de burens is onlangs vernieuwd.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van een grote vaste kastenwand en geeft toegang tot het riante balkon aan de achterzijde. Deze kamer is uitgevoerd met een airco unit, met voldoende capaciteit om de gehele etage te koele of te verwarmen. De badkamer is vergroot en is voorzien van een douche, wastafelmeubel, handdoekradiator, 2e toilet met zwevend closet, vloerverwarming en een extra kast voor bijvoorbeeld handdoeken. Hier vindt u ook de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Deze etage is voorzien van een moderne PVC vloer.

Tweede verdieping

Ruime voorzolder met dakraam en opstelplaats CV ketel. Twee slaapkamers met ruime, afgesloten bergruimte (knieschotten). De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een kantelraam.

In de nok treft u nog een bergvliering aan. Deze etage is uitgevoerd met een laminaatvloer.

Bent u op zoek naar een 6 kamer woning met riante leefruimte op de begane grond? 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

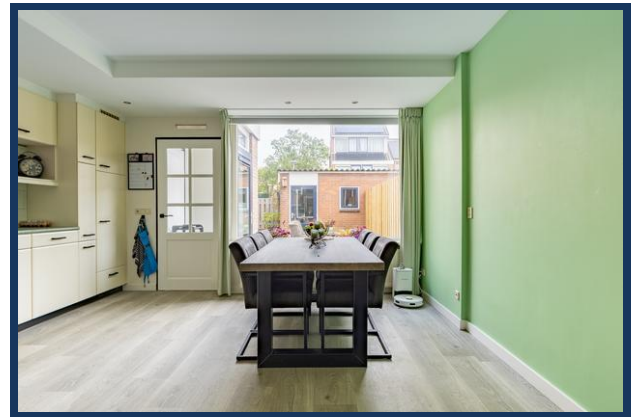
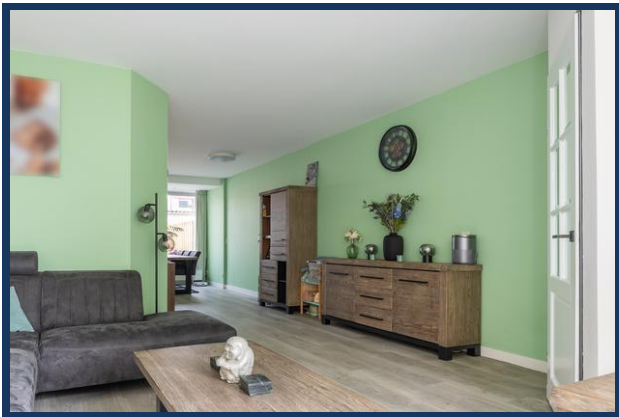
Vraagprijs	€ 499.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	445 m ³
Perceel oppervlakte	134 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1980
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

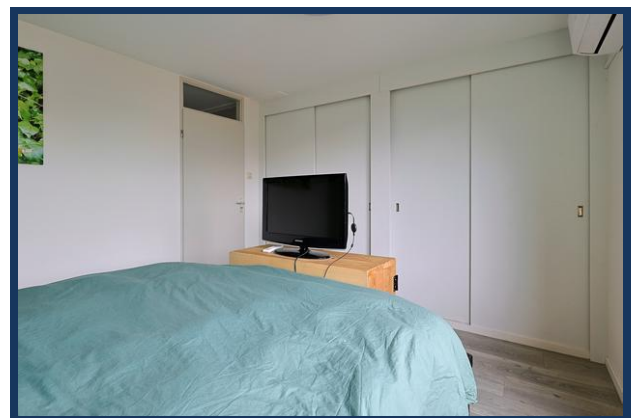
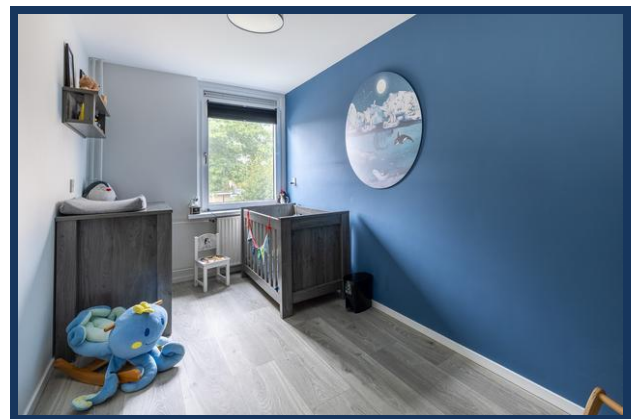
Heemraadsingel 29
2461 SP TER AAR



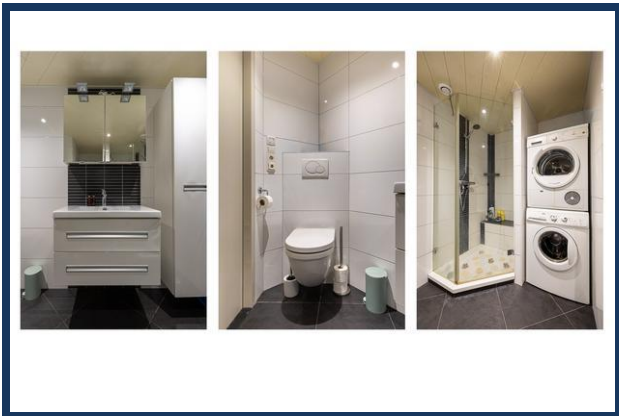
Foto's



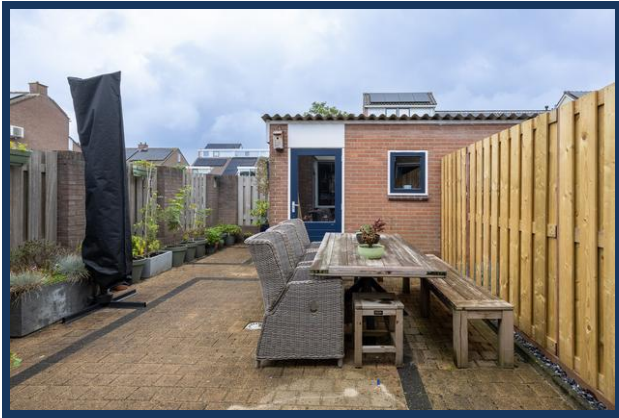
Foto's

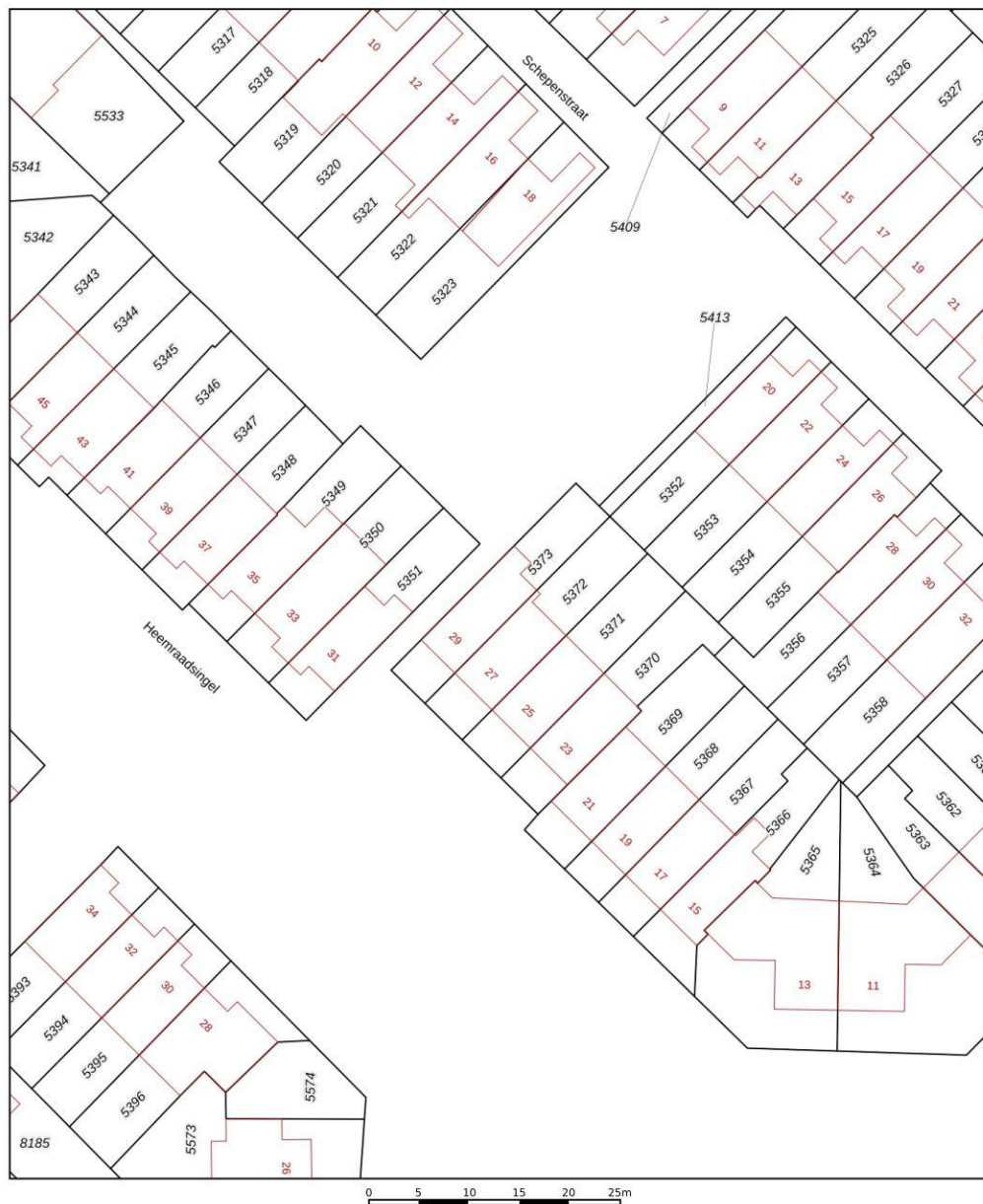


Foto's



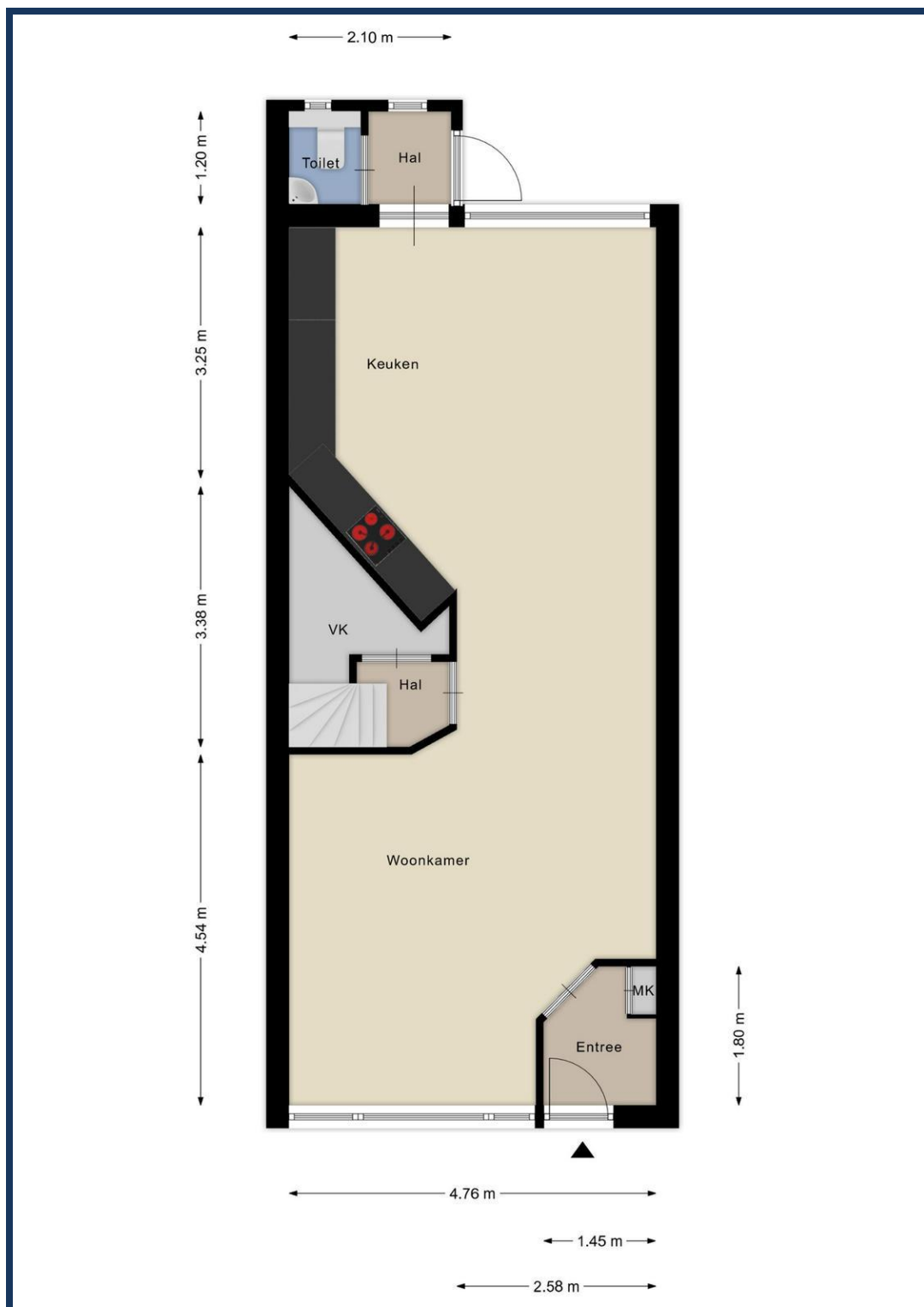
Foto's





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Ter Aar
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5373
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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 databankrecht.			









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