

D. Hofstedestraat 13, Ter Aar



Royale geschakelde woning, garage en vrij uitzicht over de polder

- Maar liefst 220 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een perceel van 370 m²;
- Prachtig gelegen met vrij en weids uitzicht over het polderlandschap;
- Energielabel A, volledig geïsoleerd, HR++ glas en 9 zonnepanelen;
- Garage, eigen oprit en volop praktische bergruimte;
- Voorzien van airconditioning en een HR-combiketel uit 2025.

Vraagprijs € 945.000,- k.k.



Omschrijving

Aan de D. Hofstedestraat 13 in Langeraar staat deze bijzonder royale en comfortabele geschakelde woning op een prachtige plek aan de rand van het dorp. Met circa 220 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een aangebouwde garage en een perceel van 370 m² biedt de woning volop ruimte voor een groot of groeiend gezin.

Een van de grote kwaliteiten is de ligging. De achtertuin grenst direct aan het water en daarachter strekt het groene polderlandschap zich uit. Vanuit de woonkamer, tuin en diverse vertrekken geniet u hierdoor van een heerlijk gevoel van vrijheid en een weids uitzicht.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft de woning veel te bieden. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, negen zonnepanelen en beschikt over energielabel A. De platte daken zijn uitgevoerd met sedum dakbedekking. Deze groene dakbedekking geeft een natuurlijke uitstraling en draagt bij aan een duurzame en klimaatvriendelijke woonomgeving. Daarnaast is er airconditioning aanwezig en is de HR-combiketel in 2025 vernieuwd.

Langeraar en omgeving

Langeraar is een sfeervol dorp in het Groene Hart en maakt deel uit van de gemeente Nieuwkoop. De omgeving kenmerkt zich door veel groen, water en uitgestrekte polders. Een fijne woonomgeving voor wie rust en ruimte waardeert, maar tegelijkertijd graag centraal wil wonen.

In en rondom Langeraar vindt u voorzieningen voor onder meer de dagelijkse boodschappen, onderwijs, sport en recreatie. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt Ter Aar op korte afstand. De waterrijke omgeving en het karakteristieke polderlandschap bieden bovendien volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Plaatsen als Alphen aan den Rijn en Leiden zijn goed bereikbaar en via de omliggende uitvalswegen zijn ook de grotere steden van de Randstad en Schiphol goed aan te rijden. Zo woont u hier landelijk en rustig, zonder het contact met de Randstad te verliezen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang, de garage en de woonkamer. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De royale woonkamer vormt samen met de keuken een bijzonder ruime leefverdieping. De vele raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en versterken het ruimtelijke karakter.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het terras en de tuin welke een fraai uitzicht over een brede sloot en de achtergelegen polder heeft.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met een praktische opstelling en kookeiland. Door de open verbinding met de woonkamer is er alle ruimte voor een grote eettafel en verschillende zitgedeelten.

Vanuit de hal is tevens de aangebouwde garage bereikbaar. Een praktische ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of als extra opslag- en hobbyruimte. De garage is eveneens rechtstreeks vanaf de oprit toegankelijk.

Eerste verdieping

Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, een separate toiletruimte.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een praktische inloopkast. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, die uiteraard ook uitstekend als werk-, kinder- of logeerkamer gebruikt kunnen worden.

De ruime badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separaat toilet met wandcloset en fonteintje.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt veel ruimte. Hier bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt.

Daarnaast is er een separate technische ruimte/berging met de aansluitingen voor wasmachine en droger en de technische installaties. De HR-combiketel is vernieuwd in 2025.

Tuin

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de fraai aangelegde achtertuin. Direct aan de woning ligt een royaal terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel of comfortabele loungeset. De tuin is verder voorzien van mooie beplanting, borders en verschillende sfeervolle zitplekken.

Bijzonder is de ligging direct aan een brede sloot. Achter de sloot begint het uitgestrekte polderlandschap, waardoor u vanuit de tuin vrijwel onbelemmerd over het groen uitkijkt. De combinatie van water, groen en het open landschap geeft deze plek een bijzonder vrij karakter en maakt de tuin tot een heerlijke plek om gedurende het seizoen buiten te verblijven.

Bent u op zoek naar een zeer ruime gezinswoning met 220 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, garage, energielabel A én een schitterende ligging aan een brede sloot en de polder? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging van D. Hofstedestraat 13 in Langerhaar.

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

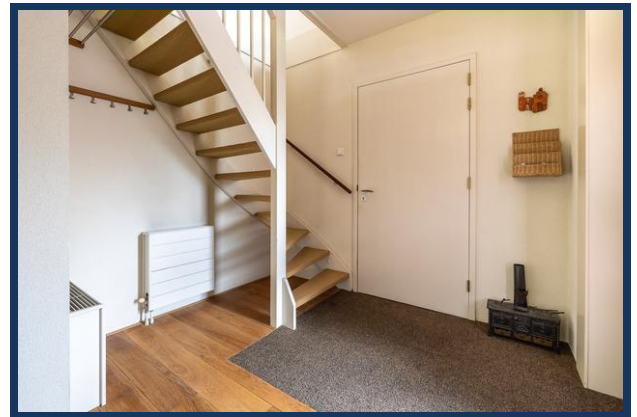
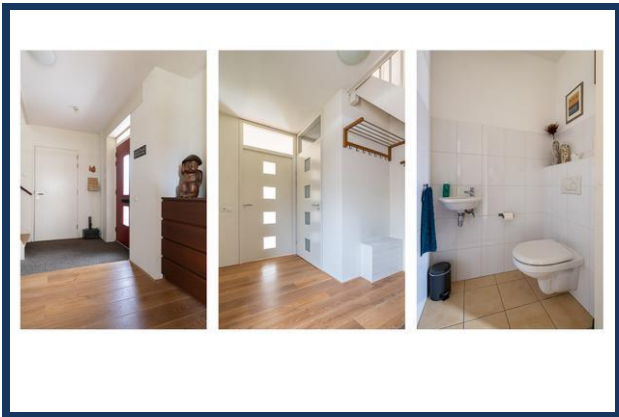
Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	829 m ³
Perceel oppervlakte	370 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	220 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	2006
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

D. Hofstedestraat 13
2461 SX TER AAR



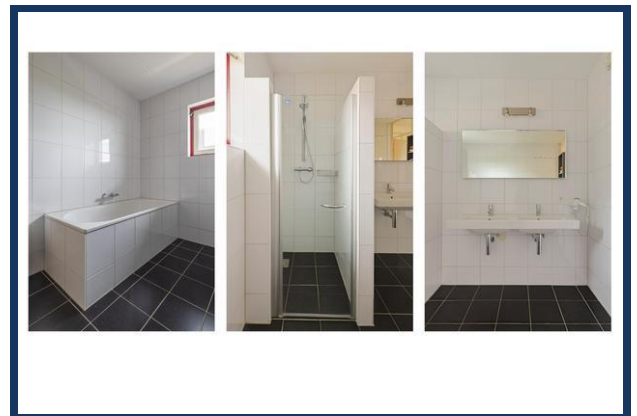
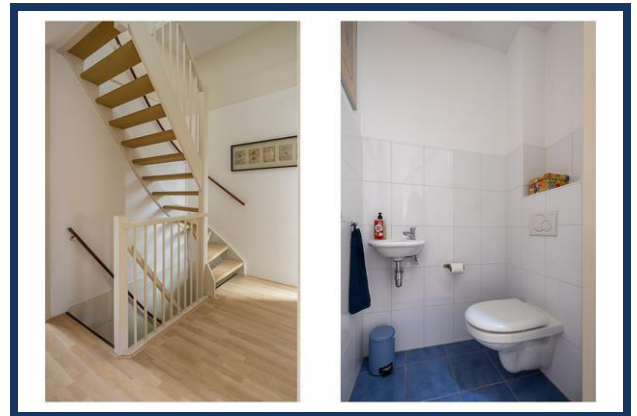
Foto's



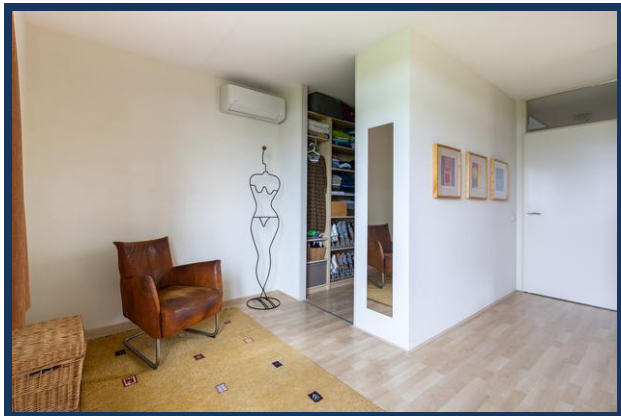
Foto's



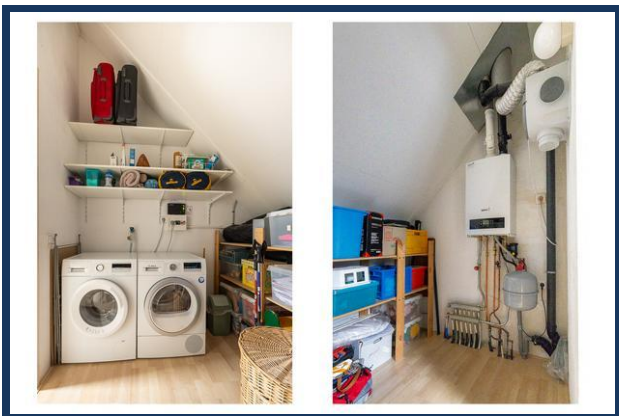
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

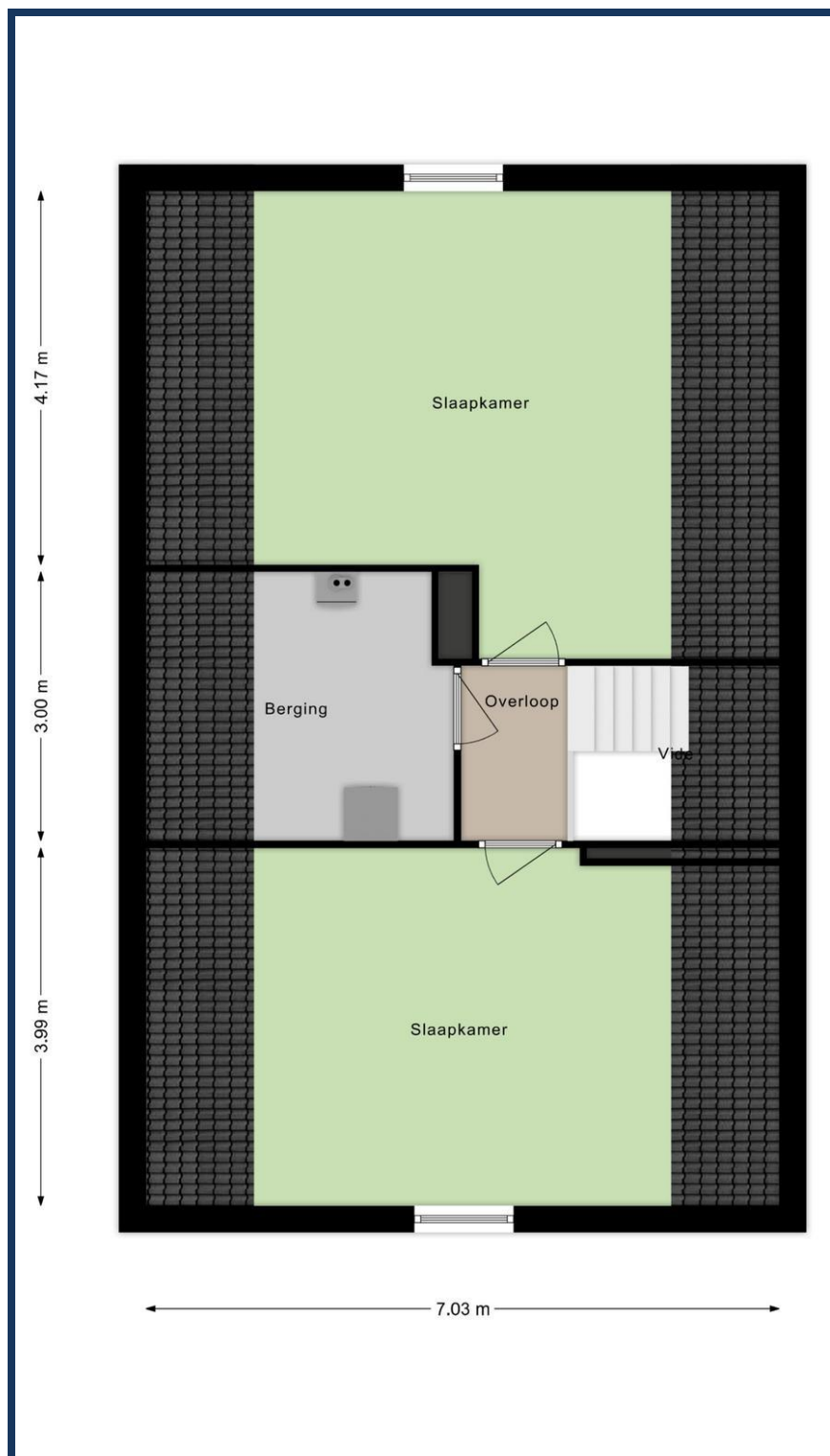


Foto's











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 Ter Aar
Sectie A
Perceel 7746

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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