



Rietbroek
makelaardij



Ruime woning in kindvriendelijke woonwijk

Nieuwstraat 13 | ROELOFARENDSEVEEN | Vraagprijs € 757.500,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	2003
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Energielabel:	A
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	590 m ³
Perceeloppervlakte:	245 m ²
Woonoppervlakte:	167 m ²
Ligging:	aan rustige weg, in centrum
Parkeergelegenheid:	op eigen terrein, openbaar parkeren

Ruime woning in kindvriendelijke woonwijk

Ruimte, comfort en volop mogelijkheden: welkom aan de Nieuwstraat 13! Deze fijne twee-onder-een-kapwoning uit 2003 biedt met ca. 167 m² woonoppervlakte alle ruimte voor het hele gezin. Met vier slaapkamers, een royale zolderverdieping, garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een heerlijke achtertuin op het oosten is dit een woning waar je alle kanten op kunt. De rustige ligging, ruime vertrekken en fijne tuin maken dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Wil je deze woning komen bezichtigen? Neem contact met ons op, we leiden je graag rond!

Indeling

Via de entree kom je in de ruime hal met toegang tot de bijkeuken, meterkast, toiletruimte en woonkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor verschillende zit- en eethoeken. Zo kun je aan de voorzijde gezellig zitten of juist aan de achterzijde kiezen voor meer privacy en uitzicht over de tuin. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en de schuifpui en loopdeur aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met lichtblauwe kastjes en een granieten werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de loopdeur stap je vanuit de keuken zo de achtertuin in.

De bijkeuken is zowel vanuit de hal als vanuit de keuken bereikbaar en beschikt daarnaast over een garage deur naar buiten. Een praktische ruimte voor bijvoorbeeld extra voorraad, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Het toilet in de hal is afgewerkt met donker natuursteen vloertegels en lichte natuursteen wandtegels en beschikt over een fonteintje.

De gehele woning is voorzien van natuursteen vloertegels en vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom aan de voorzijde is met ca. 25 m² bijzonder ruim. Er is volop ruimte voor een groot bed, een royale kast en eventueel een extra zit- of werkplek. Daarnaast beschikt de kamer over een praktische vaste kast.

De overige slaapkamers zijn ca. 13 m² en 12 m² groot. De slaapkamer aan de rechterzijde profiteert van extra ruimte en licht dankzij de aanwezige dakkapel. De slaapkamer aan de linkerzijde ligt deels onder een schuin dak, maar is dankzij de praktische indeling goed te benutten.

De badkamer is voorzien van een hoekbad, douche, toilet, wastafel en handdoekenradiator. De afwerking sluit aan bij het toilet op de begane grond, met licht natuursteen wandtegels en gekleurde natuursteen vloertegels.

Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Richt hem bijvoorbeeld in als vierde slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of speelkamer. Ook is er de mogelijkheid om hier een badkamer ensuite te realiseren.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-installatie.

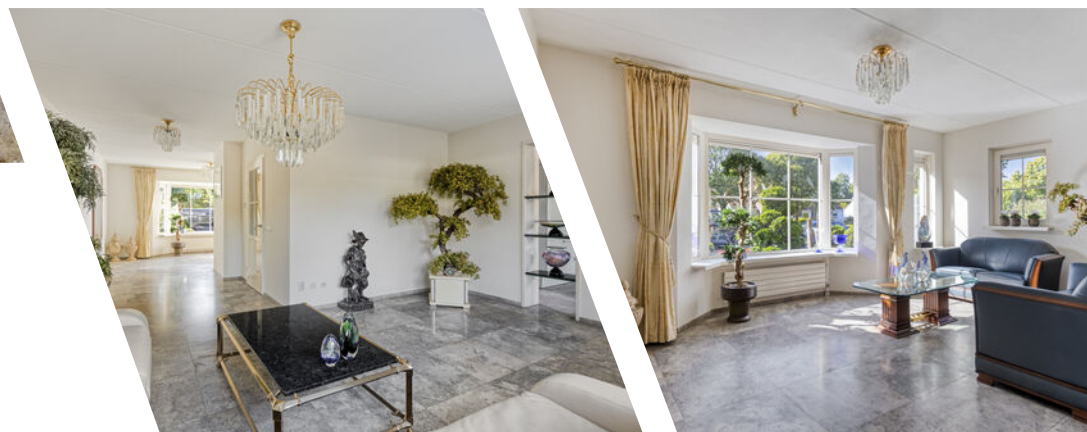
Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is vanuit zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar via de schuifpui en loopdeur. Met een oppervlakte van ca. 85 m² biedt de fraai aangelegde tuin volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren.

De tuin ligt op het oosten en is ingericht met verschillende terrassen en groene borders. Of je nu 's ochtends rustig van de eerste zonnestralen wilt genieten of later op de dag een beschut plekje zoekt: er is genoeg ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten.

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met groen en klinkerbestrating. De oprit biedt bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

De combinatie van de ruime woning, praktische indeling, garage en royale tuin maakt de Nieuwstraat 13 tot een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden. Zie jij jezelf hier al wonen?



Bijzonderheden

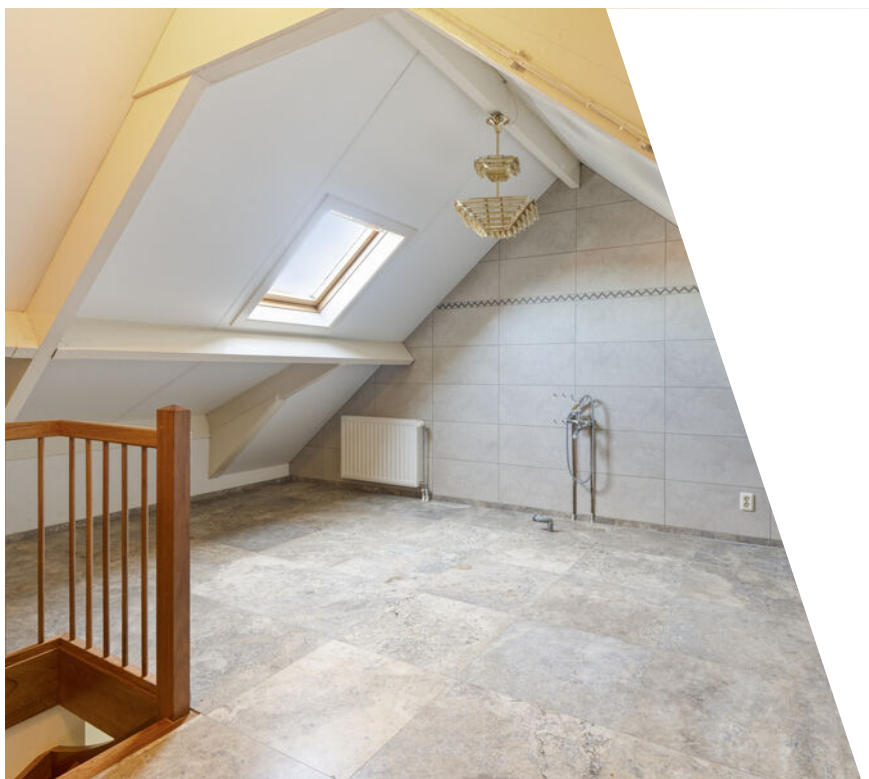
- Bouwjaar 2003
- Woonoppervlakte ca. 167 m²
- Inhoud ca. 590 m³
- 4 slaapkamers
- Royale tuin op het oosten
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Voorzien van garage
- Voorzien van dakkapel
- Voorzien van volledige vloerverwarming
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel A
- Aanvaarding in overleg

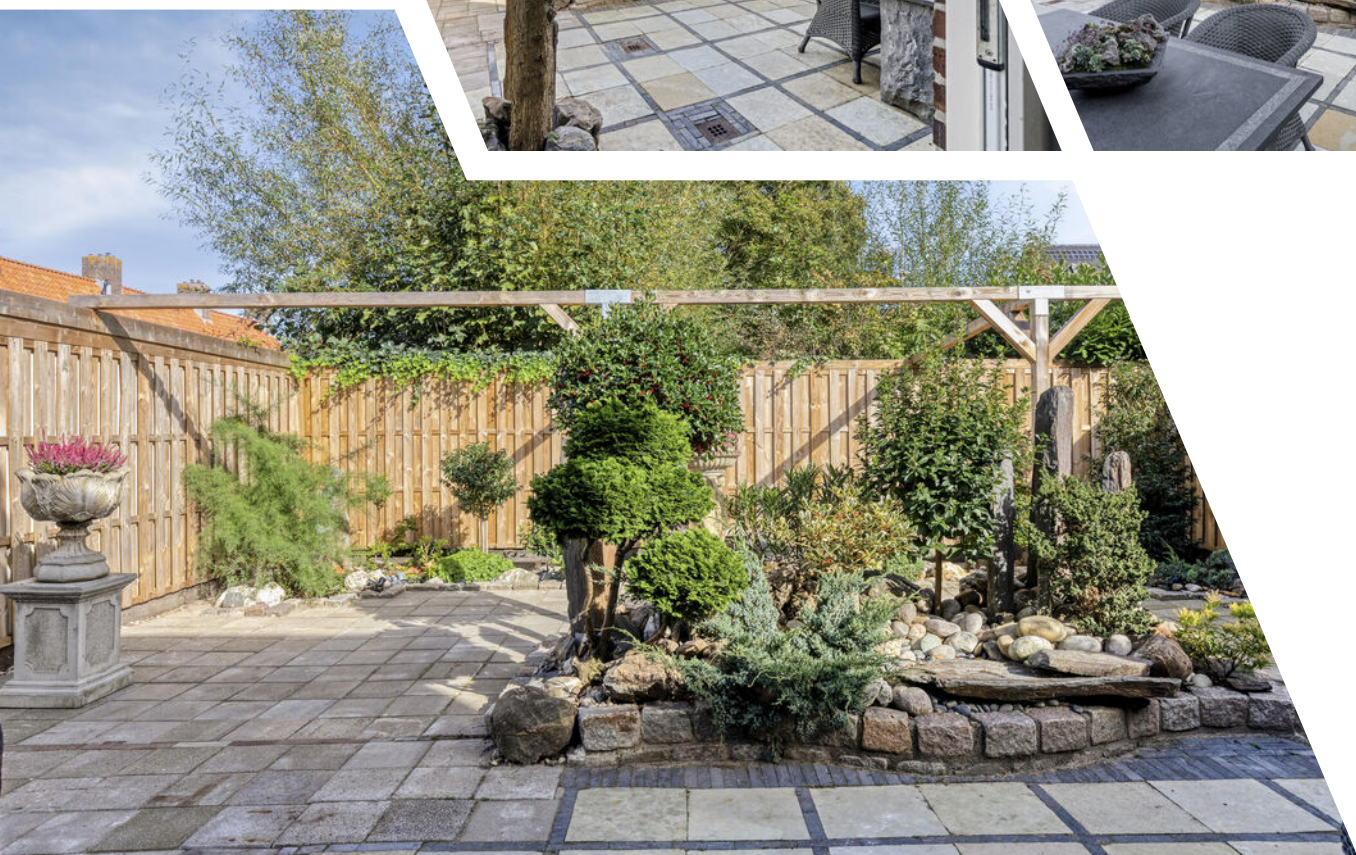










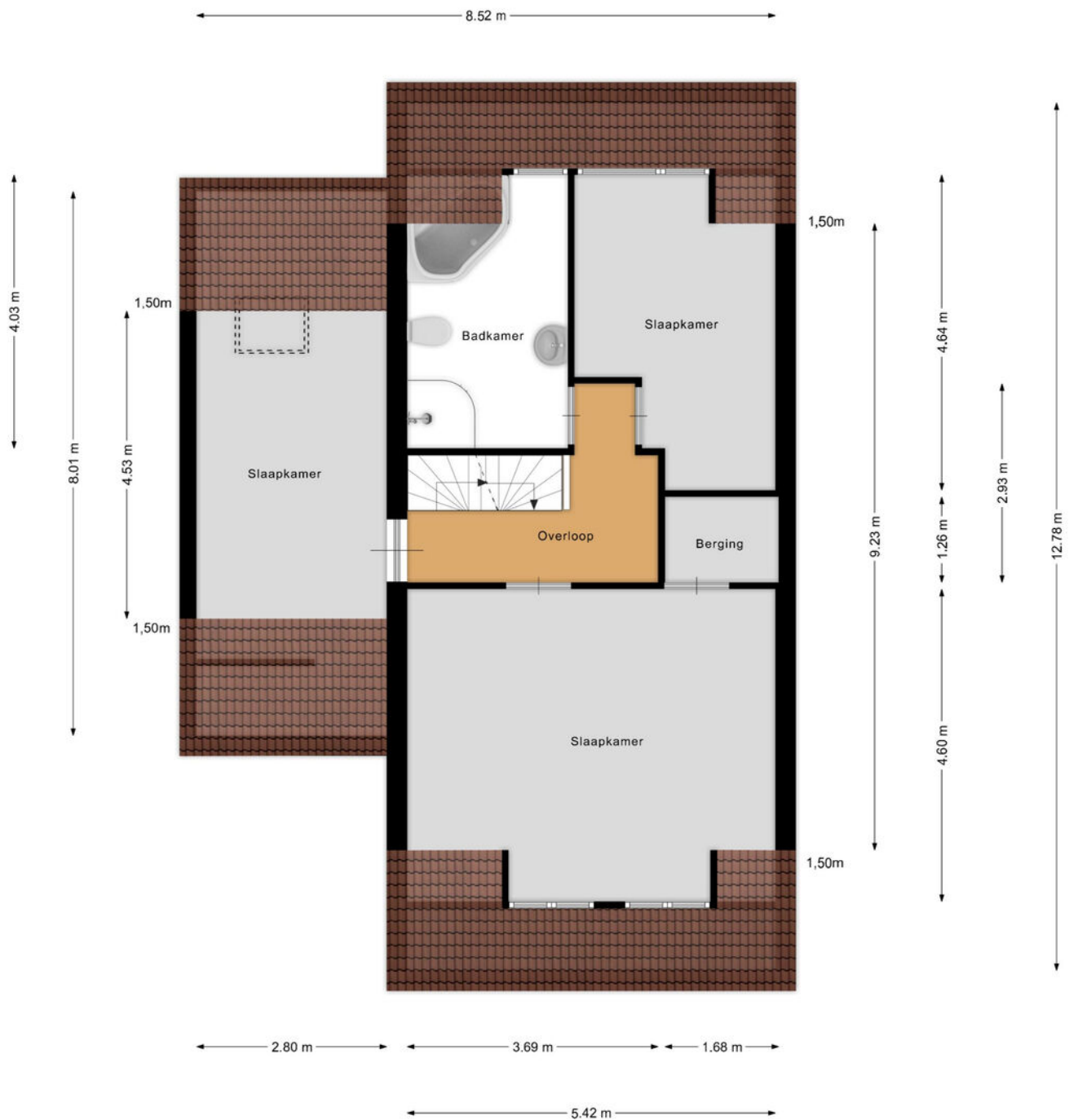


Begane grond

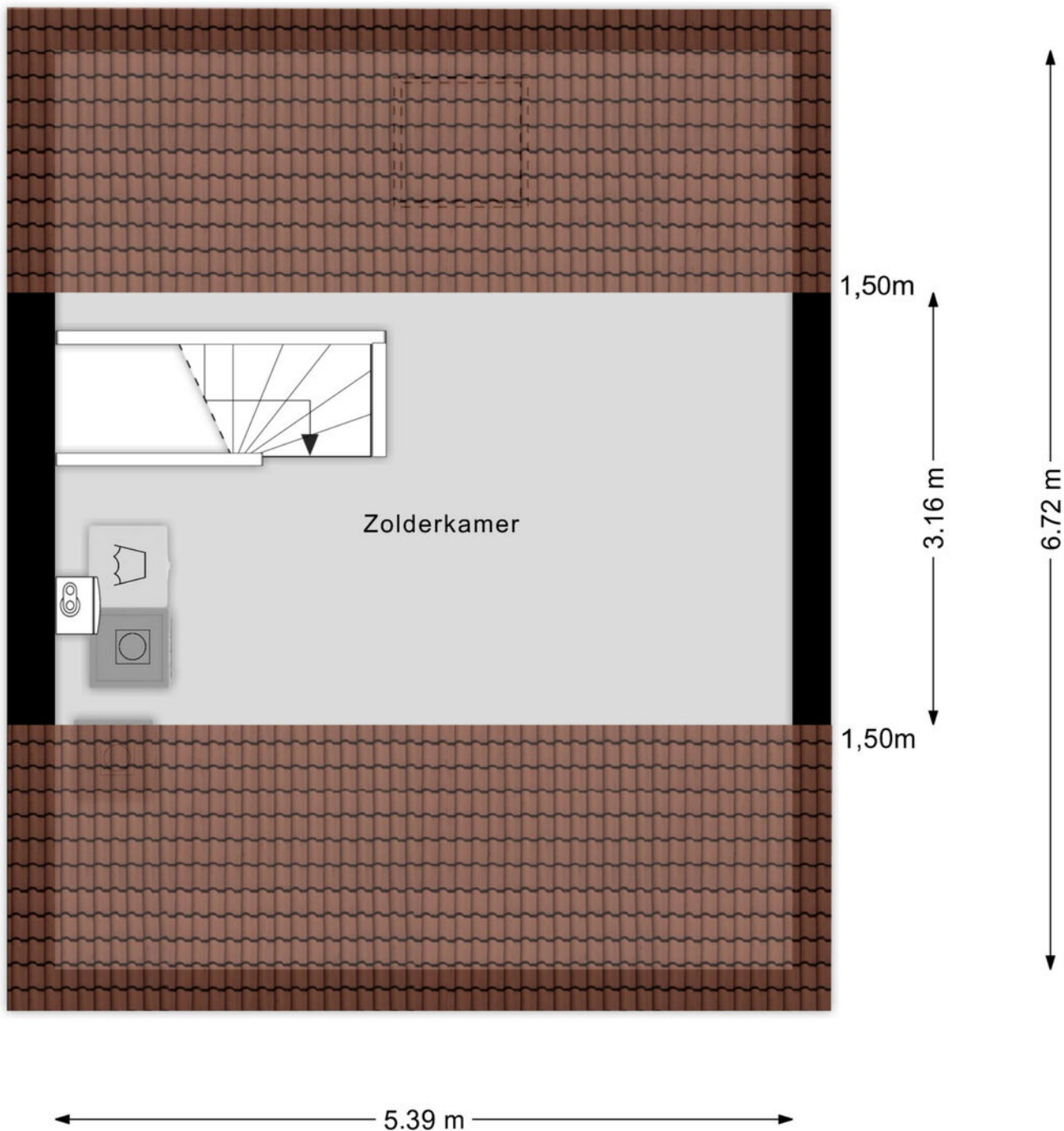


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie met tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwstraat 13



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alkemade

Secție B

Perceel 5273

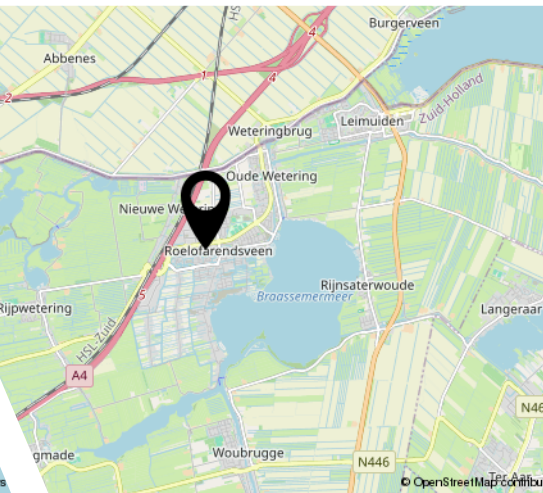
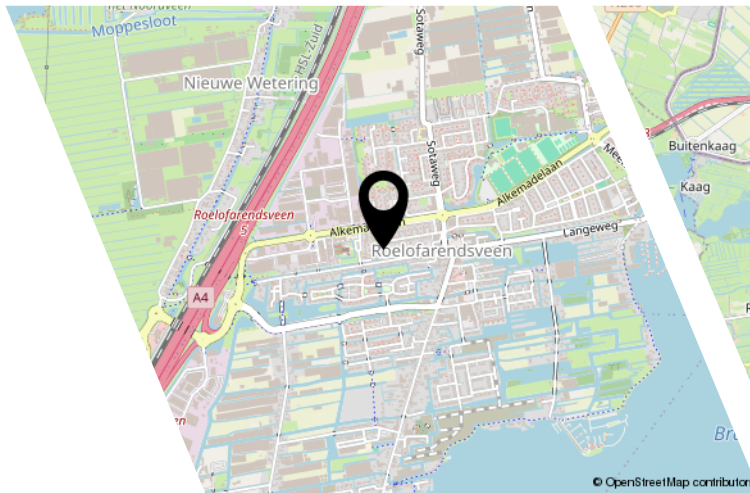
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Roelofarendsveen

Nieuwstraat 13
2371 XE Roelofarendsveen



Ligging & omgeving

De woning bevindt zich op een centrale locatie in Roelofarendsveen. Nabij ligt het winkelhart van Roelofarendsveen, waar je diverse verswinkels vindt. Verder biedt Roelofarendsveen samen met Oude Wetering vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, sportaccommodaties, horeca en winkelmogelijkheden. Uitgebreider shoppen? Dan liggen Leiderdorp, Leiden en Hoofddorp bijvoorbeeld op ca. 15 minuten rijden. Gemeente Kaag & Braassem is vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen de Westeinderplassen, Braassemmermeer en de Kagerplassen. De aanwezigheid van deze plassen maakt de omgeving tot een ideaal watersportcentrum waar je kunt zeilen, zwemmen, roeien, surfen, kanoën etc.

Bereikbaarheid

De woning is zeer centraal in de Randstad gelegen en beschikt in de nabijheid over uitstekende ontsluitingen op de rijkswegen A4 en A44. Via deze wegen zijn de steden Amsterdam en Den Haag maar ook de kustplaatsen binnen 30 minuten bereikbaar. In 10 á 15 minuten sta je op luchthaven Schiphol. Ook zijn er goede voorzieningen voor openbaar vervoer: de bushalte is gelegen langs de Alkemadelaan en geeft verbindingen richting Leiden en Schiphol.



Ons team

Van alle markten thuis!

Rietbroek Makelaardij werkt onderscheidend, integer en met gedegen vakkennis. Dat doen we met enthousiasme, we zetten nét dat stapje extra. Zoekt u een aankoopmakelaar, een verkoopmakelaar of een taxateur voor woning of bedrijfsonroerendgoed, wij zijn van alle markten thuis. Een huis op Funda zetten kan iedereen, het is de marketing en reclame van Rietbroek Makelaardij die het verschil maakt!

Rietbroek Makelaardij staat voor...

- een frisse en effectieve aanpak
- specialisme en professionaliteit in aan- en verkoopbegeleiding
- directe en duidelijke communicatie: afspraak is afspraak!
- korte lijnen en persoonlijke dienstverlening
- een breed netwerk



Wonen in Roelofarendsveen

Roelofarendsveen is van oudsher een dorp waar veel glas- en tuinbouw activiteiten plaatsvinden. 'De Veen' is daarnaast vooral bekend vanwege haar waterrijke ligging tussen het Braassemermeer, de Westeinderplassen en de Kagerplassen. Daarnaast biedt de omgeving vele schitterende fiets- en wandelroutes langs fraai natuurschoon. En er is nog véél meer te doen in de landelijke doch levendige omgeving.

Tevens vindt u in Roelofarendsveen een winkelcentrum met diverse winkels, sport- en horecagelegenheden, scholen en meer. Roelofarendsveen is als onderdeel van de gemeente Kaag en Braassem een gezellige woonomgeving centraal in het Groene Hart en Hollandse plassen.

[illegible]

Dit is mijn droomhuis!

Hoe ga ik te werk?

Bezichtigen

De allereerste stap. Tijdens deze persoonlijke afspraak, die ongeveer 15 tot 30 minuten in beslag neemt (afhankelijk van de grootte van de woning), laat de makelaar je het hele huis zien. Zo kun je ieder aspect van de woning uitgebreid bekijken en al je vragen stellen. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch via 071-3310453 of door een e-mail te sturen naar info@rietbroekmakelaardij.

Ook is het mogelijk om huizen te bezichtigen tijdens een zogenoemde 'open dag'. Zo'n inloopmoment wordt ruim van tevoren aangekondigd via onze website of social media. Tijdens deze dagen hoef je geen afspraak te maken, maar kun je zo binnenlopen.

Bod uitbrengen

Ben je na het bezichtigen van een woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dit kan telefonisch of per mail. Mochten er meerdere biedingen op de woning uitgebracht worden, dan is het aan de verkoper om te bepalen met wie er verder onderhandeld gaat worden. Het kan dus voorkomen dat de verkoper niet op je bod ingaat.

Voorbehoud van financiering

Wanneer jouw bod door de verkopende partij geaccepteerd wordt, gaat het voorbehoud van financiering in. Hierbij geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud geldt variërend van 6 tot 8 weken.

Tekenen koopakte

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom en de voorwaarden, wordt de koopakte getekend. Dit gebeurt doorgaans bij ons op de Wilgenstraat. Hierbij zijn de kopers én verkopers aanwezig. De koopakte wordt uitgebreid doorgenomen en vervolgens worden de handtekeningen gezet.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bouwkundige keuring

De volgende stap is de bouwkundige keuring. Deze keuring gebeurt binnen 2 á 3 weken na het tekenen van de koopakte, samen met een bouwkundig inspecteur. Hierbij wordt duidelijk welke gebreken de woning op het moment heeft en of en hoeveel onderhoud er nodig is. Dit is voor jou als koper handig om in kaart te brengen wat je kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Inspectie en overdracht

Tijdens de inspectie gaan de makelaar, de koper en de verkoper samen door de woning om te controleren of de woning wordt opgeleverd als afgesproken. De eerder opgestelde lijst van zaken wordt bekeken en er wordt nagegaan of alle roerende goederen die bij de koop inbegrepen zijn nog naar behoren functioneren. Deze inspectie zorgt ervoor dat verrassingen na de overdracht worden voorkomen. Aansluitend gaan de kopers en verkopers naar het notariaat om de woning over te dragen.

Bekijk deze woning online!

www.rietbroekmakelaardij.nl



Nieuwstraat 13, Roelofarendsveen



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Deze informatie is door ons met grote 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.



Rietbroek
makelaardij

Wilgenstraat 42
2371 XJ Roelofarendsveen

071-3310453
info@rietbroekmakelaardij.nl
www.rietbroekmakelaardij.nl