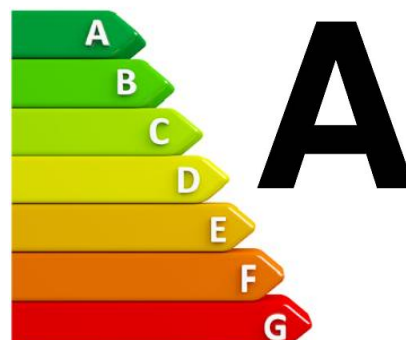




SIMON VAN CAPELWEG 36, 2431 AG NOORDEN

Vraagprijs € 3.500.000,00 kosten koper



OMSCHRIJVING

Exclusief wonen aan natuurgebied en water met volop ruimte en privacy!

Aan een prachtige waterrijke locatie in het landelijke Noorden bevindt zich deze in 2014 gebouwde karakteristieke vrijstaande rietgedekte villa met geschakeld zelfstandig woonbijgebouw en een woonoppervlakte van maar liefst 367 m², inpandige garage van 65 m² en een tuinoppervlakte van 3.380 m² gelegen in het natuurlandschap in Nieuwkoopse plassengebied met een uitzonderlijk oppervlakte van totaal 87.390 m² eigen grond en water. Een unieke combinatie van allure, luxe, comfort, rust, ruimte en privacy midden in het groene hart van Nederland met uitstekende bereikbaarheid van de grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

Via een eigen karakteristieke ophaalbrug bereikt u het perceel en heeft u ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's onder de carport en in de garage. Het perceel ligt als een eiland in het natuur- en plassengebied met schitterend uitzicht over het water en het omringende groen.

Het woonhuis is opgedeeld in een rietgedekte villa als hoofdgebouw en een zelfstandig geschakeld woonbijgebouw, welke via een glazen gang met elkaar verbonden zijn. Beide bouwdelen zijn zorgvuldig architectonisch op elkaar afgestemd en vormen een unieke combinatie in woon- en leef comfort.

De rietgedekte villa

Deze villa vormt het centrale en representatieve hart van het landgoed en heeft de volgende indeling:

Bij binnenkomst ervaart u de royale hal met een garderobe, stijlvolle moderne trapopgang, meterkast, vaste kast en een moderne toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime werkkamer, ideaal voor thuiswerken of het uitoefenen van een beroep aan huis. Via de stalen binnendeur komt u in de living met vide en zicht op de kenmerkende houten kapconstructie. De grote raampartijen verrassen u direct met de schoonheid van het natuurlandschap en de hierin passende onder architectuur aangelegde achtertuin. De sfeervolle living beschikt over een houtkachel, grote raampartijen, openslaande deuren naar de veranda en tuin. Hierdoor ervaart u dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De open keuken is in een hoekopstelling en van alle gemakken voorzien en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met toegang naar buiten.

1e Verdieping:

Op de verdieping bevindt zich een royale slaapkamer/vide met een prachtig uitzicht over de woonkamer en de tuin. De luxe badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, ruime inloofdouche, dubbele wastafel, hangend toilet en designradiator. De tweede kamer beschikt over vaste kasten en heeft eveneens directe toegang tot deze badkamer. Deze kamer is momenteel in gebruik als walk-in-closet (en kan ook als een tweede slaapkamer gebruikt worden).

Geschakeld zelfstandig woonbijgebouw (binnendoor bereikbaar)

Via een glazen gang is een geschakeld zelfstandig woonbijgebouw bereikbaar en deze heeft het volgende te bieden:

De eerste kamer is nu ingericht als woonkamer en heeft openslaande deuren naar de tuin en de achtergelegen overkapping. Deze kamer kan ook als slaapkamer of werkkamer worden gebruikt. Via de hal/gang van het woonbijgebouw komt u in de tweede slaapkamer met eigen badkamer voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche. In de hal/gang bevindt zich daarnaast een separaat toilet. Aan het einde van de hal/gang bevindt zich de separate entree van het woonbijgebouw en een prachtig atelier/multifunctionele ruimte. Deze ruimte is circa 70 m² groot en biedt talloze gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, fitnessruimte, kantoor aan huis of meerdere extra slaapkamers. De ruimte is via de buitenzijde zelfstandig bereikbaar. Hiernaast bevindt zich de dubbele garage met vliering en opstelplaats voor de technische installaties. De garage is zowel binnendoor als via de grote garagedeuren en aan de achterzijde vanuit de tuin bereikbaar. Het geheel biedt volop mogelijkheden voor gezinnen of gastenverblijf.

Buitenzijde:

De onder architectuur aangelegde riante tuin met walnootbomen en diverse fruitbomen vormt een waar verlengstuk van de woning. Hier geniet u van rust, privacy en een prachtig uitzicht over het water. Het ruime terras met overkapping en sfeervolle buitenhaard nodigt uit om in alle seizoenen buiten te ontspannen. De houten steiger aan het water maakt deze unieke buitenbeleving compleet. Via een drijvende brug heeft u toegang tot het grootste eiland van het perceel waar u kunt wandelen in uw eigen bos.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden royale villa.
- Oppervlakte van het wooneiland is 3.380 m². Natuurgebied en water 84.140 m².
- Carport met plaats voor 2 auto's en laadpaal voor elektrische auto, ruime garage en 2 extra parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing HR++, de achterpui is voorzien van Beng vacuumglas en verwarmd glas (E-glas).
- Geheel voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie.
- Vloerverwarming en vloerkoeling door de hele woning, de warmtepomp zorgt in de zomer via de vloerverwarming voor koeling in de gehele woning.
- Warmtepomp (aardwarmte: eind 2025 geïnstalleerd).
- Laadpaal aanwezig onder de carport.
- Prachtige royale, onder architectuur aangelegde tuin met walnootbomen en diverse fruitbomen, aan het water.
- Vaarverbinding naar de Nieuwkoopse plassen.
- Fantastisch uitzicht.
- Deze indrukwekkende woning combineert ruimte, luxe, comfort en een unieke ligging aan het water. Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen met veel privacy op een prachtige locatie.

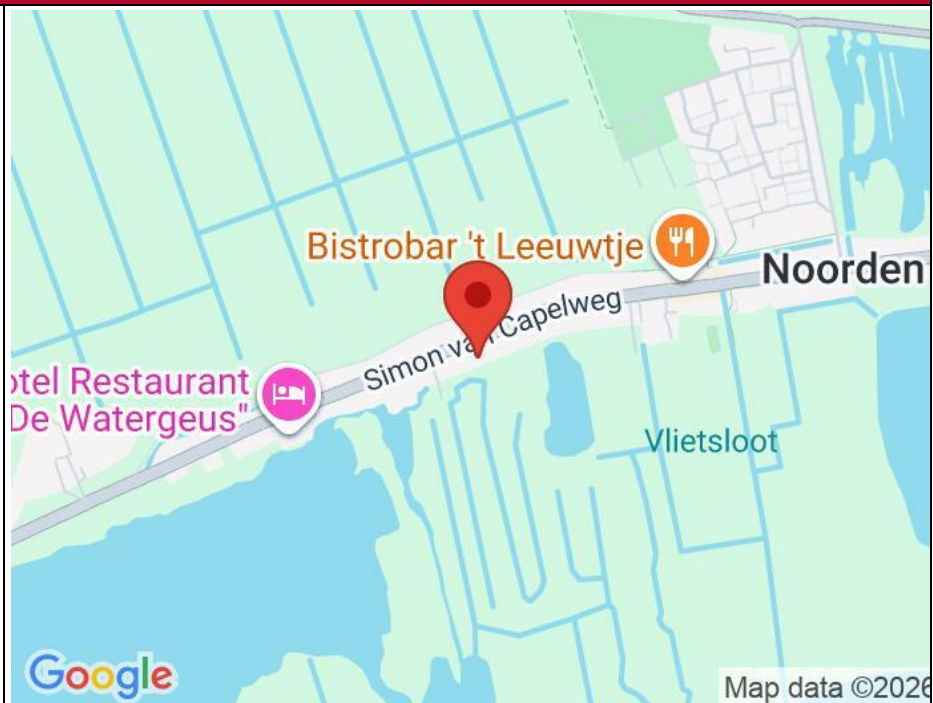
KENMERKEN

Vraagprijs	€ 3.500.000,00 kosten koper
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.604 m ³
Perceel oppervlakte	87.390 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	367 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2014
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Garage	Aangebouwd steen
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Aardwarmte, Houtkachel, Warmtepomp bodem
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energieklasse	A

LOCATIE

Adresgegevens

Simon van Capelweg 36
2431 AG NOORDEN



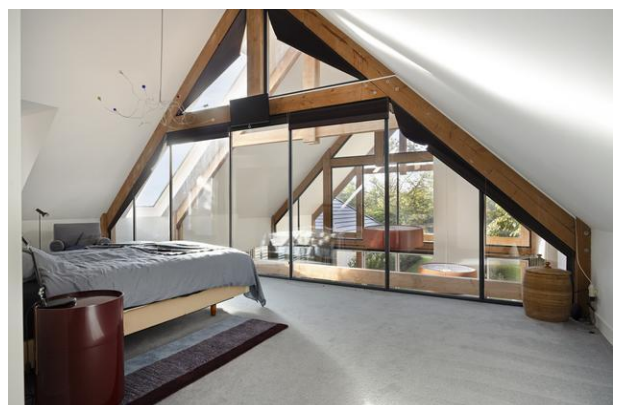
FOTO'S



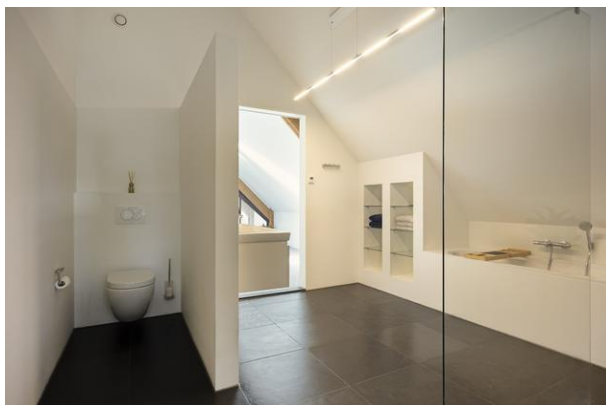
FOTO'S



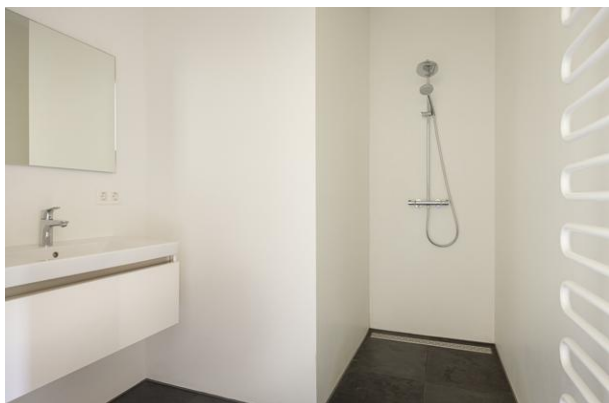
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

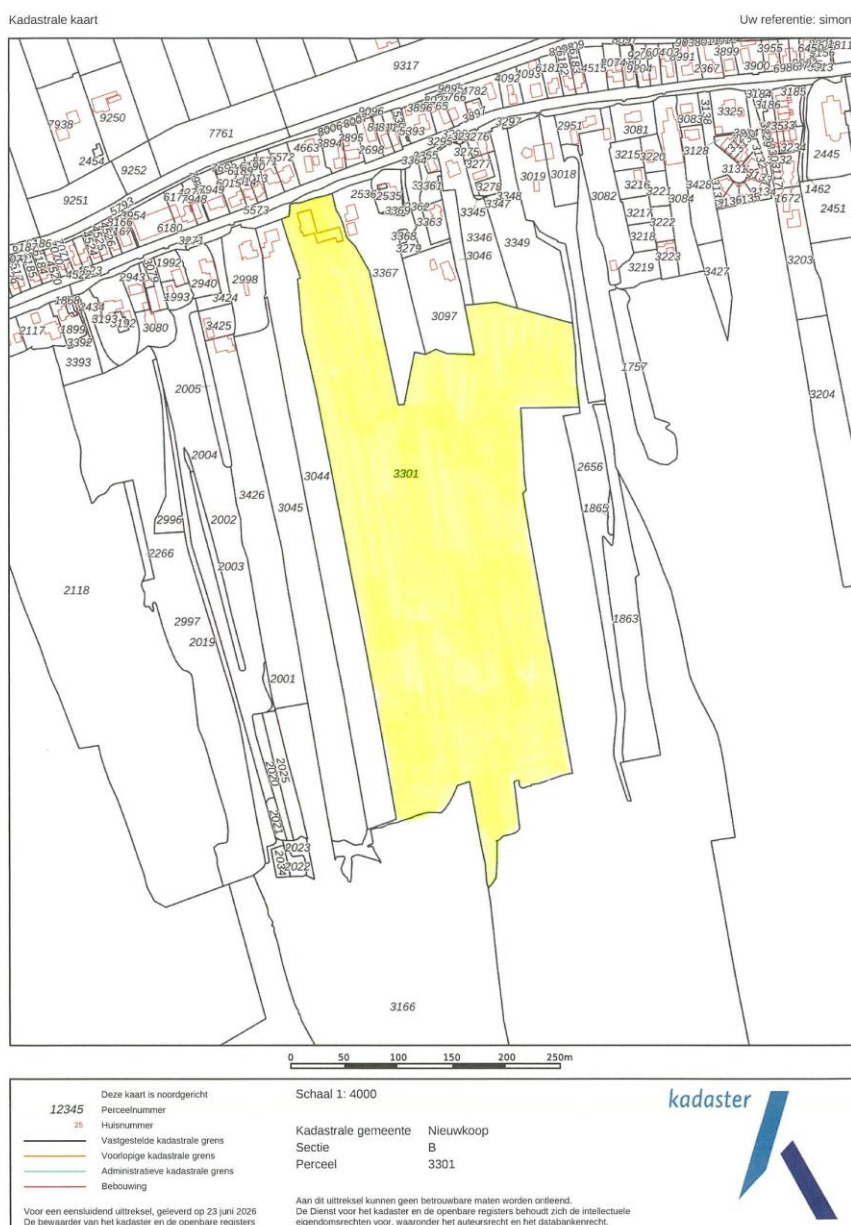


FOTO'S

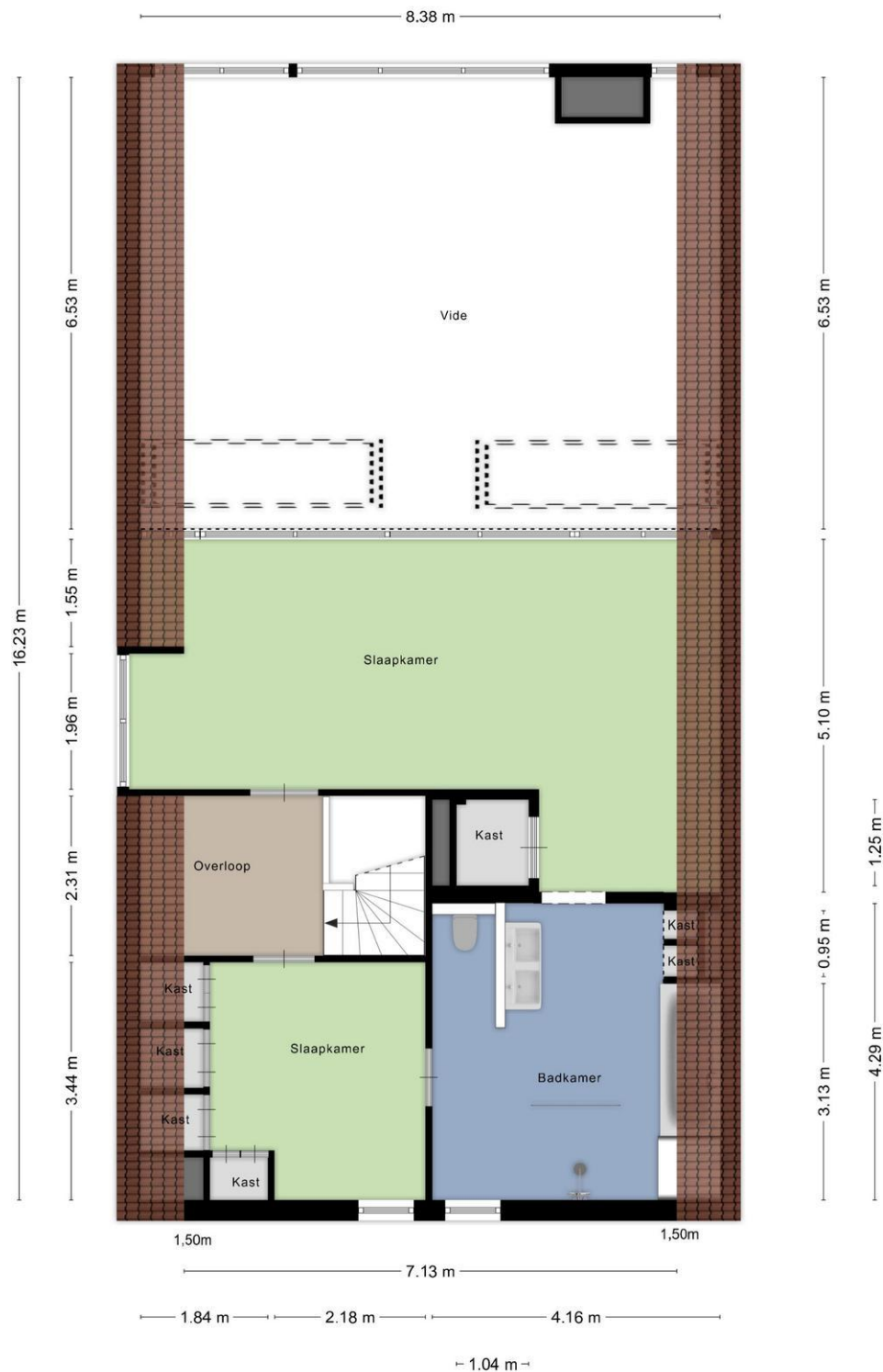


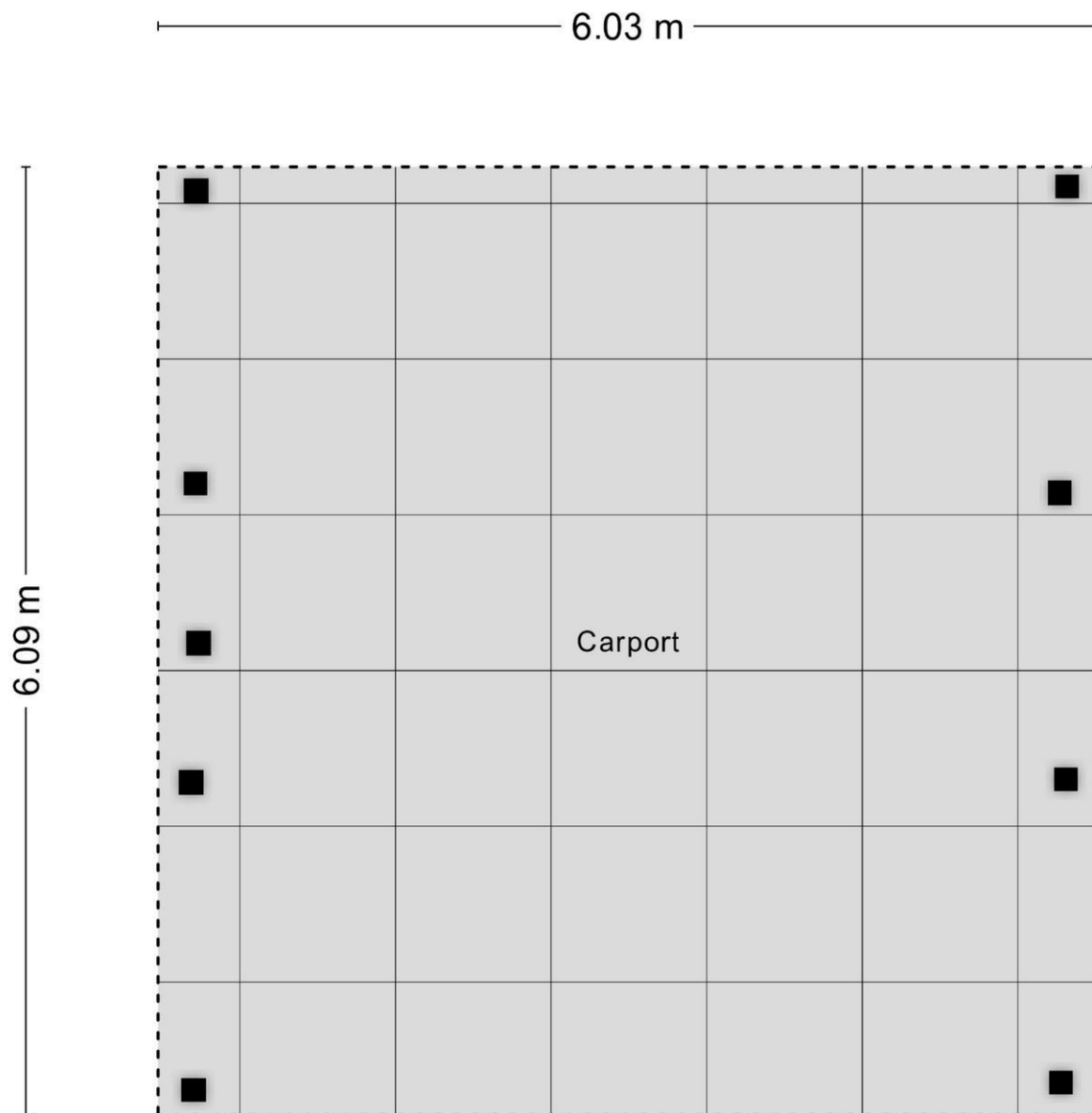
FOTO'S











LIJST VAN ZAKEN

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Stoomoven	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐

– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp (aardwarmte) met koeling en warmwatervoorziening	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Brug met elektrisch toegangshek	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–

**Biedings- en contractvoorwaarden Lafeber
Makelaardij:****Biedingen:**

Een bod kan telefonisch doorgegeven worden maar de voorkeur gaat uit naar een bod per e-mail of een bevestiging van de bieding per e-mail. Dit om mogelijke misverstanden bij een bieding te voorkomen. Vergeet u niet uw ontbindende voorwaarden hierbij te vermelden!

Notaris:

Als koper kunt u (tenzij anders vermeld) een notaris kiezen, deze keuze dient u uiterlijk op het moment van ondertekenen aan ons door te geven zodat wij de ondertekende akte naar desbetreffende notaris kunnen verzenden.

Royementskosten:

Om de verkoper van een object niet onevenredig te benadelen bij de te maken kosten voor het royement van de hypotheek door de door koper gekozen notaris zal de volgende clause standaard in iedere koopovereenkomst worden opgenomen:

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1.

Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke € 200,-- inclusief BTW (per hypotheek), komen deze meerkosten voor rekening van koper.

Voorbehoud financiering:

Indien de koper wenst dat er ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering worden opgenomen in de koopakte wordt er met betrekking tot deze voorwaarden een standaard termijn van 6 weken na mondelinge overeenkomst gehanteerd.

Waarborgsom/bankgarantie:

Koper zal, ter nakoming van zijn verplichtingen, uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst een Waarborgsom/bankgarantie moeten storten/stellen bij de notaris welke opgenomen is in artikel 5.1 van de NVM koopakte.

Asbest:

In woningen die gebouwd zijn voor 1994, bestaat er een kans op aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Vanzelfsprekend zal de verkoper, indien hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen. Bij alle woningen, die voor 1994 gebouwd zijn, zal de volgende clause opgenomen worden:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule:

Bij objecten van ca. 30 jaar of ouder zal standaard de volgende ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen worden:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Aanvulling financieringsvoorbehoud:

Om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen zal de volgende aanvulling op het standaard financieringsvoorbehoud (artikel 16.3 van de NVM koopakte bij een eengezinswoning of artikel 19.3 bij een appartement) worden opgenomen:

Aanvulling op de ontbindende voorwaarden voor financieringsvoorbehoud. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling verzegeld moet gaan met een afwijzing op een offerte - aanvraag van minimaal 1 geldverstreckende instelling, met redenen omkleed. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Nutsbedrijven:

Partijen dienen zelf zorg te dragen voor de af- en aanmeldingen bij de nutsbedrijven en dus zelf zorg te dragen voor de benodigde formulieren. De verkoper zal de nutsvoorzieningen niet opzeggen voor de datum van werkelijke overdracht.

WAARDECHEQUE

Voor een gratis prijsadvies van uw woning!

Tegen inlevering van deze waardecheque komen de specialisten van Kolpa Lafeber makelaars gratis en vrijblijvend bij u langs voor een prijsadvies van uw woning.

Ja, ik maak gebruik van uw aanbieding voor een gratis waardebepaling.

Naam	:	_____
Adres	:	_____
Plaats	:	_____
Telefoonnummer privé	:	_____
Telefoonnummer mobiel / zaak	:	_____

Of bel snel voor een afspraak (0182-536888)!
