DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Gerberastraat 17, Noorden



Ruime, goed onderhouden sfeervolle eengezinswoning met een zonnige tuin op het zuiden.

- Grote ramen waardoor het een lichte woning is, vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Berging met roldeur, ideaal voor een motor of bakfiets;
- Zonnige achtertuin op het Zuiden met veranda;
- Energielabel B, kruipruimte-isolatie en spouwmuur isolatie (aangebracht in 2022), dakisolatie (aangebracht in 2023)



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Deze eengezinswoning ligt in de leuke woonwijk "de Kuil" in Noorden (gemeente Nieuwkoop). De woning staat aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonomgeving, de basisschool is op loopafstand. U bevindt zich hier midden in het Groene Hart, tussen de uitgestrekte weilanden en nabij prachtige water- en natuurgebieden zoals de Noordense Plassen, de Nieuwkoopse Plassen en de Groene Jonker in Zevenhoven. Recreatie en sportmogelijkheden zijn volop aanwezig. De ligging is centraal en de grote steden in de Randstad en Schiphol zijn snel bereikbaar. In Noorden zijn de winkels voor de belangrijkste boodschappen aanwezig. Voor meer winkelaanbod kunt u naar Nieuwkoop, Woerden of bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn. Geen zin om te koken? Dan kunt u bij een van de verschillende horeca gelegenheden terecht.

Indeling:
Entree, meterkast, trapkast en toilet met zwevend closet.
Doorzonwoonkamer met grote raampartijen die voor veel licht zorgen. Aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Voor de kille avonden kan de aanwezige houtkachel heerlijk zijn werk doen.
De open keuken heeft een U-vormige opstelling. In de hoeken zijn twee carrousselkasten geplaatst. Tevens is de keuken uitgevoerd met een close-in boiler voor direct warm water, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron en aparte oven. Tevens is er een losse koel-vrieskast aanwezig.

De sfeervolle achtertuin heeft een ligging op het Zuiden. De robuuste veranda tegen de woning kan voor heerlijke schaduw zorgen op de meest warme momenten van de dag, maar geeft ook beschutting bij een kleine regenbui.
De grote tegels, verhoogde plantenborders, gepotdekselde zwarte schuttingen en een hek van stoere schaaldelen met stevige poort richting de stenen schuur zorgen voor een gezellige uitstraling.
De stenen schuur beschikt over elektra en een brede doorgang voor bijvoorbeeld toegang met de motor. Voor de toegang is een elektrisch bedienbaar rolluik geplaatst.

1e verdieping:
Overloop met vaste kast, drie slaapkamers van een goed bruikbaar formaat, geheel betegelde badkamer met inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

2e verdieping:
Deze etage is aan de achterzijde voorzien van een dakkapel over het gehele dakvlak. Voorzolder met opstelplaats wasmachine, CV ketel en diverse bergingen.
Sfeervolle slaapkamer met vaste kastenwand en bergruimte onder de knieschotten, ideaal voor niet alledaagse spullen.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning waar het leven binnen-en buitenshuis in elkaar over vloeit? Kom dan langs 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	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	355 m^3
Perceel oppervlakte	152 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1970
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Gerberastraat 17
2431 XM NOORDEN



Foto's





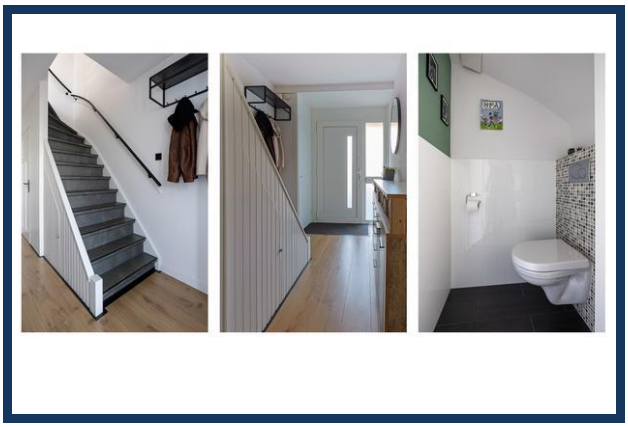








Foto's













Foto's

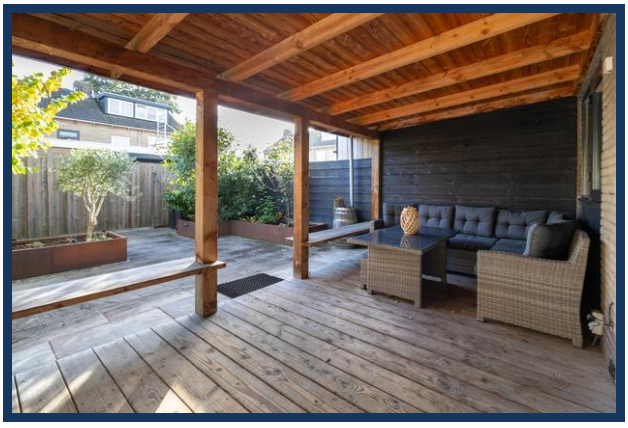












Foto's

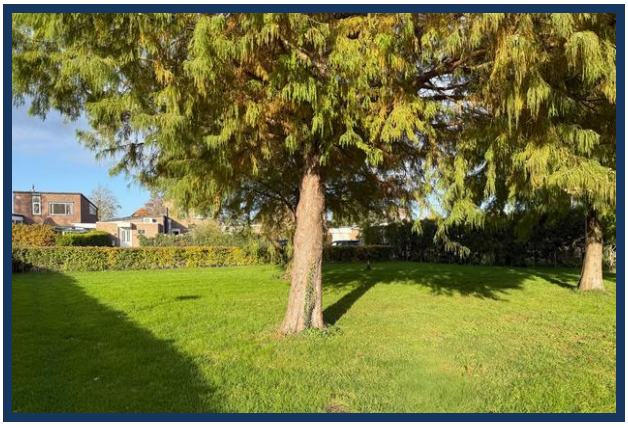










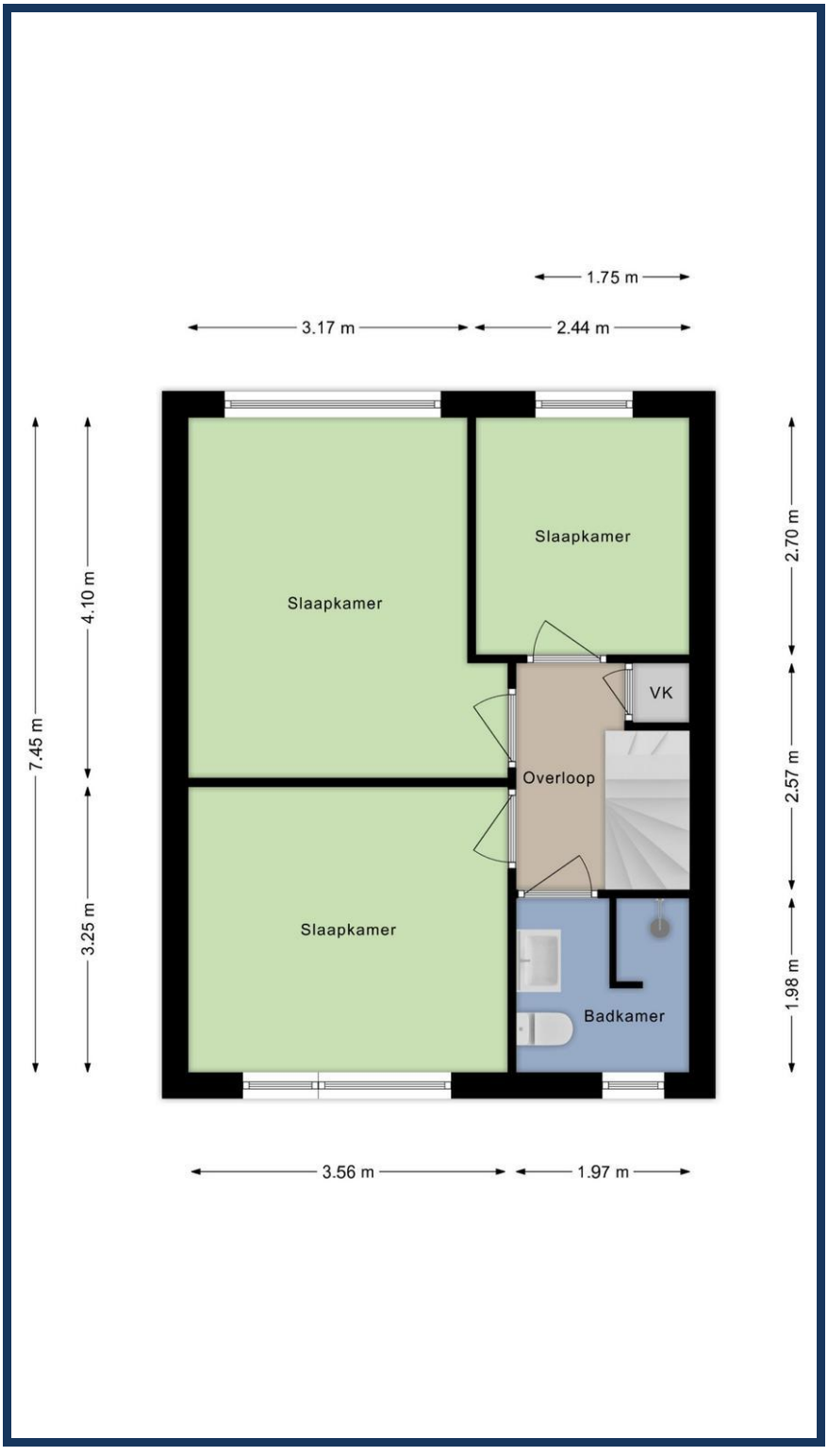


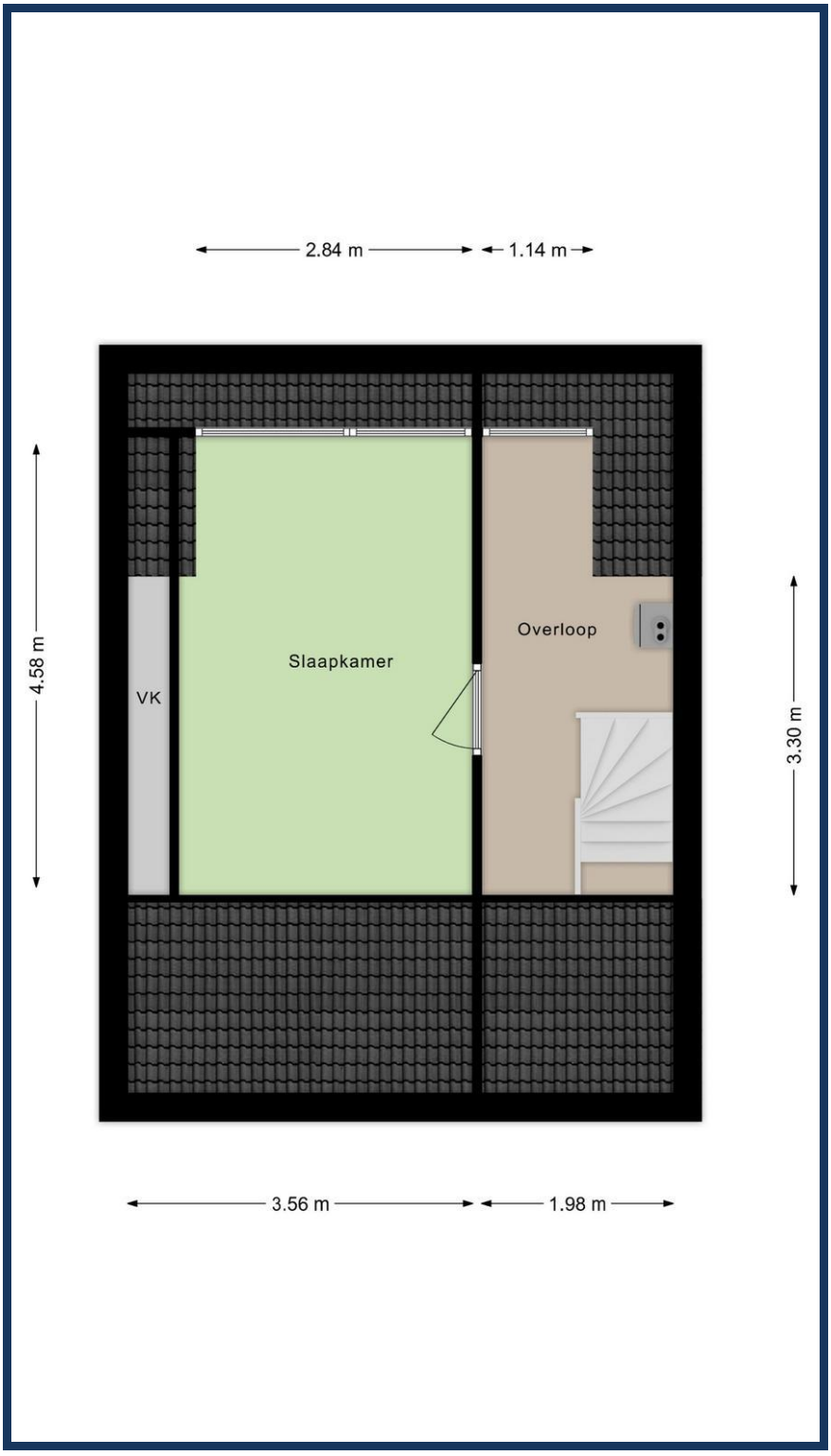
Foto's






3.07 m
2.50 m
2.88 m
Overkapping
Keuken
Toilet
VK
Woonkamer
Entree
7.43 m
2.95 m
1.06 m
4.39 m
3.57 m
2.00 m
5.70 m


1.75 m
3.17 m
2.44 m
7.45 m
4.10 m
3.25 m
2.70 m
2.57 m
1.98 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
VK
Overloop
Badkamer
3.56 m
1.97 m


2.84 m
1.14 m
4.58 m
VK
Slaapkamer
Overloop
3.30 m
3.56 m
1.98 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gerberastraat 17



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuwkoop
Sectie	A
Perceel	4341

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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 databankenrecht.

kadaster

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 bieders 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.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN MAKELAARS



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