DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Simon van Capelweg 107, Noorden



Karakteristieke, vrijstaande rietgedekte woning met vrij uitzicht en een uitzonderlijk ruime garage!

- Achtertuin aan het water met vrij uitzicht over de polder;
- Royaal perceel van 455 m²;
- Grote vrijstaande garage met ruimte voor vier auto's;
- Modern afgewerkt, airco op de verdieping, gestucte wanden, etc.;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.



Vraagprijs € 845.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Op een prachtige locatie aan de Simon van Capelweg 107 in Noorden staat deze vrijstaande woning op een perceel van 455 m². Een bijzonder pluspunt is de royale vrijstaande stenen garage. Met een lengte van circa 12,80 meter en een breedte van circa 5,36 meter biedt deze volop mogelijkheden voor het stallen van meerdere auto's, het uitoefenen van een hobby of het creëren van een praktische werkruimte. De garage beschikt bovendien over verwarming, elektra en een vaste trap naar de vliering met veel extra opslagruimte.

Noorden is een sfeervol dorp in de gemeente Nieuwkoop, midden in het Groene Hart van Zuid-Holland. Het dorp staat bekend om zijn landelijke karakter, de waterrijke omgeving en de nabijheid van de prachtige Nieuwkoopse Plassen. Hier woont u in een omgeving waar rust, natuur en recreatie centraal staan.

Het dorp beschikt over voorzieningen voor de dagelijkse behoeften, waaronder een supermarkt, een basisschool, horecagelegenheden en sportverenigingen. Voor een uitgebreider winkelaanbod en aanvullende voorzieningen kunt u terecht in Nieuwkoop, Ter Aar en Alphen aan den Rijn.

De Nieuwkoopse Plassen vormen een prachtig natuur- en recreatiegebied met volop mogelijkheden voor varen, wandelen, fietsen en het ontdekken van de bijzondere flora en fauna. Ook de omliggende polders en landelijke wegen nodigen uit tot heerlijke wandel- en fietstochten.

Ondanks de rustige en landelijke ligging is Noorden centraal gelegen ten opzichte van de grotere steden in de Randstad. Via de omliggende uitvalswegen zijn onder andere Alphen aan den Rijn, Woerden, Leiden, Utrecht en Amsterdam bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond
Via de entree aan de zijkant van de woning bereikt u de hal met de meterkast, het separate toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond.

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 30 m². Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden geniet u hier van een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de omgeving. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De aanwezige open haard zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. De keuken is voorzien van een koel/vrieskast, oven, afzuigkap, 4 pits gaskookplaat, vaatwasser en voldoende werk- en bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer. Deze kamer biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en is, in combinatie met de badkamer op dezelfde verdieping, bijzonder geschikt voor wie graag alle belangrijke woonfuncties op de begane grond wil hebben. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich naast de badkamer een praktische vaste kast als bergruimte en plek voor de cv-ketel. Vanuit de hal is tevens de achterzijde van de woning bereikbaar, waar u toegang heeft tot de tuin.

Eerste verdieping
Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers bereikbaar.
Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met een dakkapel; beide kamers zijn ruim genoeg voor het plaatsen van een bed, kledingkast en eventueel een bureau. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer, welke nu in gebruik is als werkkamer. Ook deze kamer heeft een dakkapel. Op de ruime overloop staat nu een grote kledingkast. Desgewenst zou hier nog een 2e badkamer gerealiseerd kunnen worden. Vanaf de overloop is via een vlzotrap de ruime bergvliering bereikbaar voor extra bergruimte.

Eén van de absolute pluspunten van deze woning is de uitzonderlijk ruime, vrijstaande stenen garage. Met een lengte van circa 12,80 meter en een breedte van circa 5,36 meter beschikt de garage over een bijzonder royale oppervlakte. Er is ruimte voor het stallen van meerdere auto's, maar ook voor fietsen, motoren, gereedschap of het uitvoeren van hobbywerkzaamheden. Door de breedte van de garage kunnen er totaal 4 auto's in geparkeerd worden. De garage is voorzien van verwarming via een houtkachel en elektra. Daarnaast beschikt deze over een vliering, waardoor er nog meer praktische opslagmogelijkheden zijn. De oppervlakte op de begane grond is 69 m2. Op de verdieping is er 23 m2 aan overige inpandige ruimte aanwezig. De vloermaat van de verdieping is groter, waardoor er praktisch gezien veel meer ruimte is dan de genoemde maat.

De tuin
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een voortuin, zijtuin en royale achtertuin. De achtertuin biedt volop ruimte voor verschillende zitplekken, een gezellige eettafel of een comfortabele loungeset. Dankzij de royale afmetingen van het perceel kunt u hier heerlijk genieten van het buitenleven.

De ligging aan het water en het vrije uitzicht geven de tuin een bijzonder karakter. Hier kunt u in alle rust ontspannen, genieten van het groen en de wisselende seizoenen ervaren.
De tuin beschikt over een achterom en er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op de oprit naast de woning.

Bijzonderheden
• Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
• Houtkachel in woonkamer én in de garage;
• Voorzien van dakisolatie en dubbel glas;
• Vloerisolatie tussen begane grond en 1e verd.;
• Op de verdieping airconditioning (2025) aanwezig;
• Verwarming via Vaillant cv-combiketel uit 2013;
• Mechanische ventilatie en glasvezelaansluiting aanwezig;

Bent u op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woning met een royale garage en een prachtige ligging? Dan is Simon van Capelweg 107 in Noorden absoluut een bezichtiging waard!

Maak een afspraak en ontdek zelf de ruimte, de mogelijkheden en de aantrekkelijke ligging van deze bijzondere woning.

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	€ 845.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	E
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	355 m^3
Perceel oppervlakte	455 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	119 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Ligging	Aan water, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Simon van Capelweg 107
2431 AD NOORDEN



Foto's











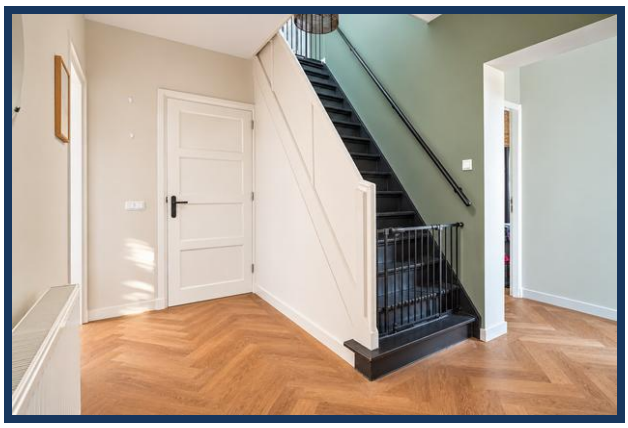


Foto's













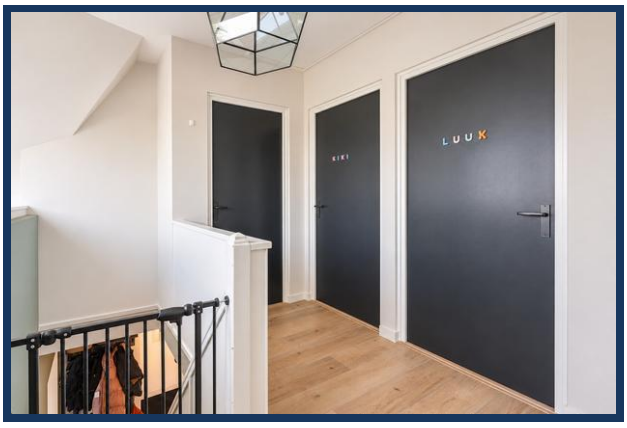
Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's

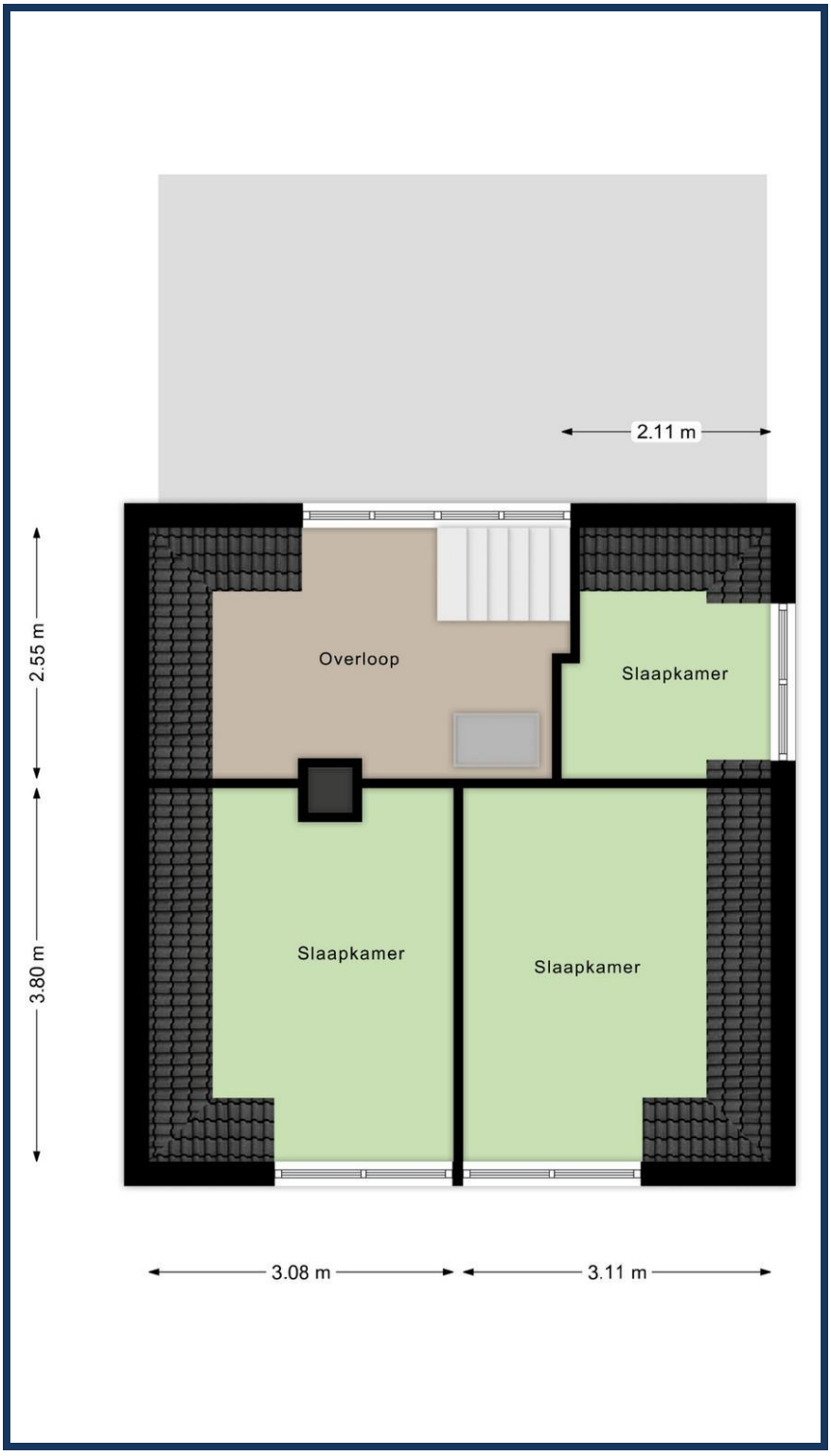


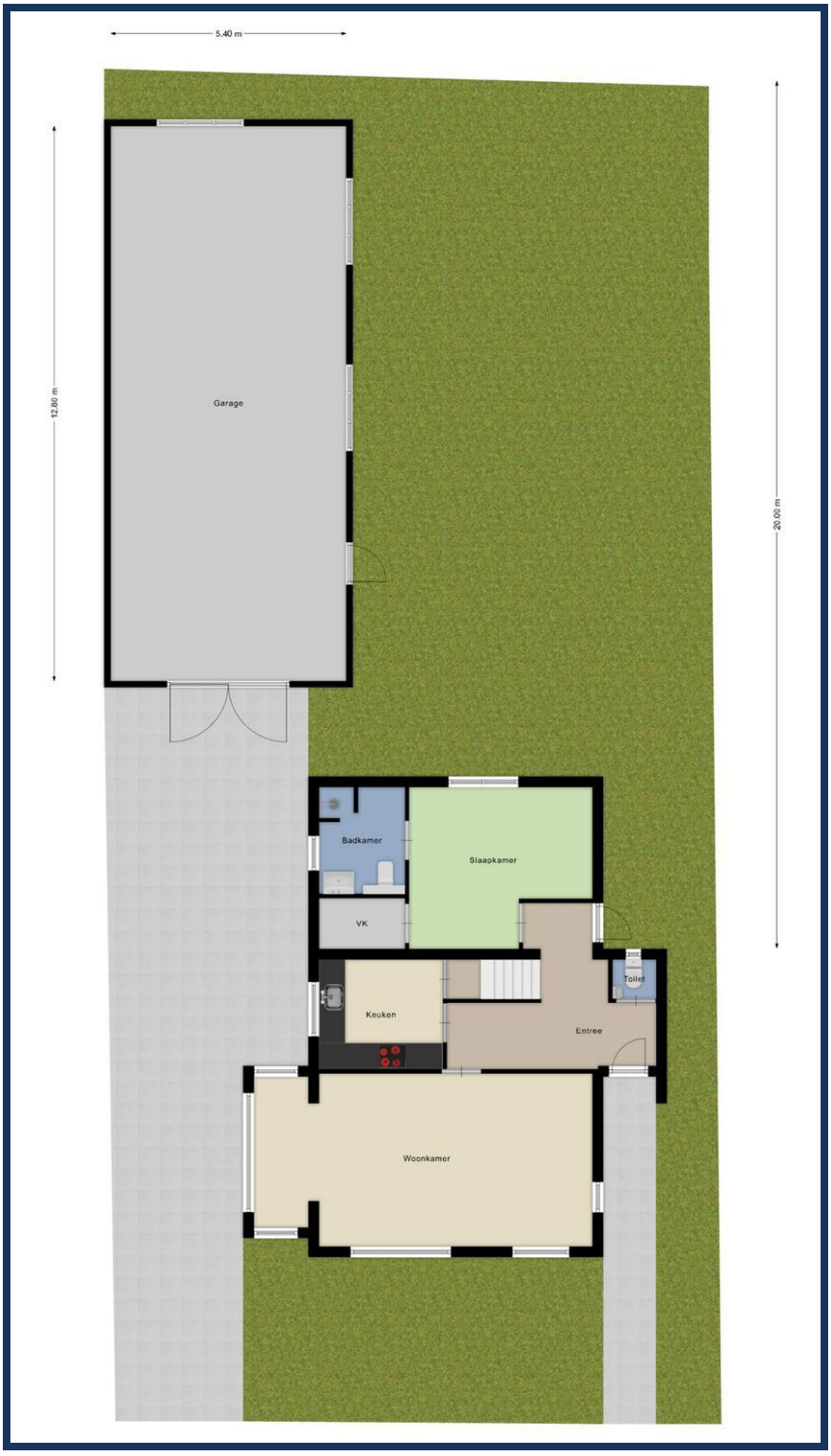







1.96 m
4.20 m
2.84 m
4.79 m
2.46 m
1.17 m
2.52 m
3.48 m
3.70 m
2.57 m
2.51 m
4.00 m
Badkamer
Slaapkamer
VK
Keuken
Toilet
Entree
Woonkamer
7.77 m


2.11 m
2.55 m
3.80 m
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
3.08 m
3.11 m


5.40 m
12.80 m
20.00 m
Garage
Badkamer
Slaapkamer
VK
Toilet
Keuken
Entree
Woonkamer

Kadastrale kaart

Uw referentie: Simon v Capelweg 107



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuwkoop
Sectie	A
Perceel	3955

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