

De Koning makelaars presenteren

Vrijstaand pand met karakter, midden in het centrum!

Woondromen waarmaken



Dorpsstraat 64, Nieuwkoop

Vraagprijs € 450.000 k.k.

De Koning makelaars



Een unieke opknapper met een tal van mogelijkheden!

In het hart van het gezellige Nieuwkoop, aan de geliefde Dorpsstraat, staat deze voormalige bloemisterij. Een pand met historie, karakter én volop potentie – maar wel voor de echte aanpakker. De woning/winkel is namelijk verouderd en dient volledig gemoderniseerd te worden. Perfect dus voor wie op zoek is naar een uniek project om geheel naar eigen smaak te realiseren! Deze voormalige winkel biedt verrassend veel ruimte, met onder andere goede lichte ruimte op de begane grond voor eventueel het realiseren van een winkel of andere bedrijfsdromen. Een ruime woonkeuken en maar liefst vier slaapkamers op de eerste verdieping. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde kijkt u uit over de sfeervolle Dorpsstraat. Daarnaast beschikt het pand over een kleine achtertuin met achterom, een fijne plek om buiten te zitten of fietsen te stallen.

Altijd al gedroomd van een sfeervolle dorpswoning met geschiedenis in combinatie met wonen en werken?! Dit object biedt talloze mogelijkheden dankzij de centrale ligging en de bestemming 'centrum'. Bent u handig of heeft u connecties in de bouw? Dan is dit hét moment om uw woondroom waar te maken.

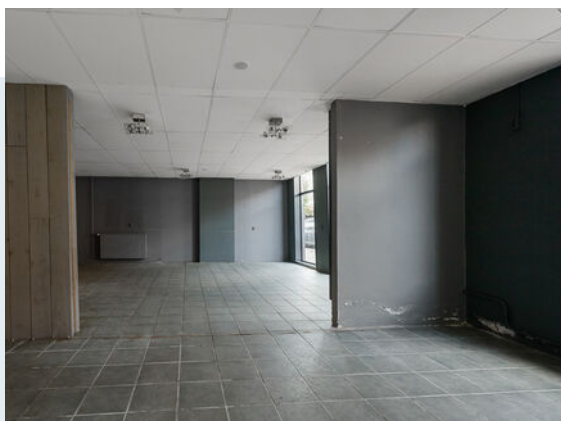
Feiten op een rij:

- De totale oppervlakte van het pand is 200m² (121m² bedrijfsoppervlakte en 79m² woonoppervlakte)
- Vrijstaand karakteristiek pand met centrumbestemming
- Voormalig winkelpand, met veel lichtinval en karakter
- Renovatieobject: volledig naar eigen wens in te richten
- Ruimtelijke indeling met mogelijkheden tot woningtransformatie
- Goede ruimte op de begane grond, keuken, en op de 1e verdieping 2 (slaap)kamers, woonkeuken en badkamer
- Achterom aanwezig en een knus tuintje
- Centrumvoorzieningen en natuur op loopafstand
- Bestemming: Centrum – diverse gebruiksmogelijkheden
- Nabij uitvalswegen richting grote steden en Schiphol
- Gelegen midden in het levendige centrum van Nieuwkoop
- Op steenworp afstand van de Nieuwkoopse Plassen
- Winkels, restaurants, terrasjes, supermarkt en basisschool allemaal op loopafstand
- Iedere zaterdag markt op het Regthuysplein
- Natuur, recreatie en cultuur in de directe omgeving



Begane grond

- De begane grond biedt een zee aan mogelijkheden voor het creëren van een interessante bedrijfsruimte
- Zicht op de levendige Dorpsstraat
- Uniek object met tal van mogelijkheden











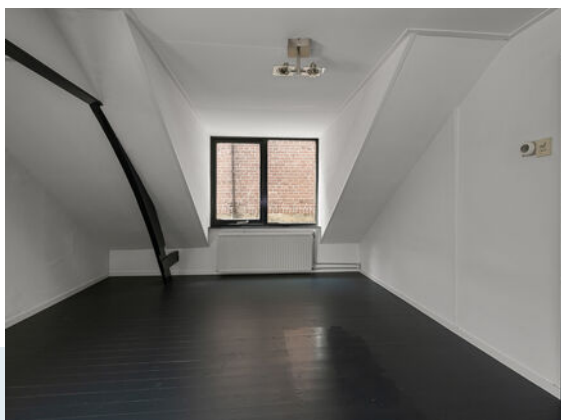
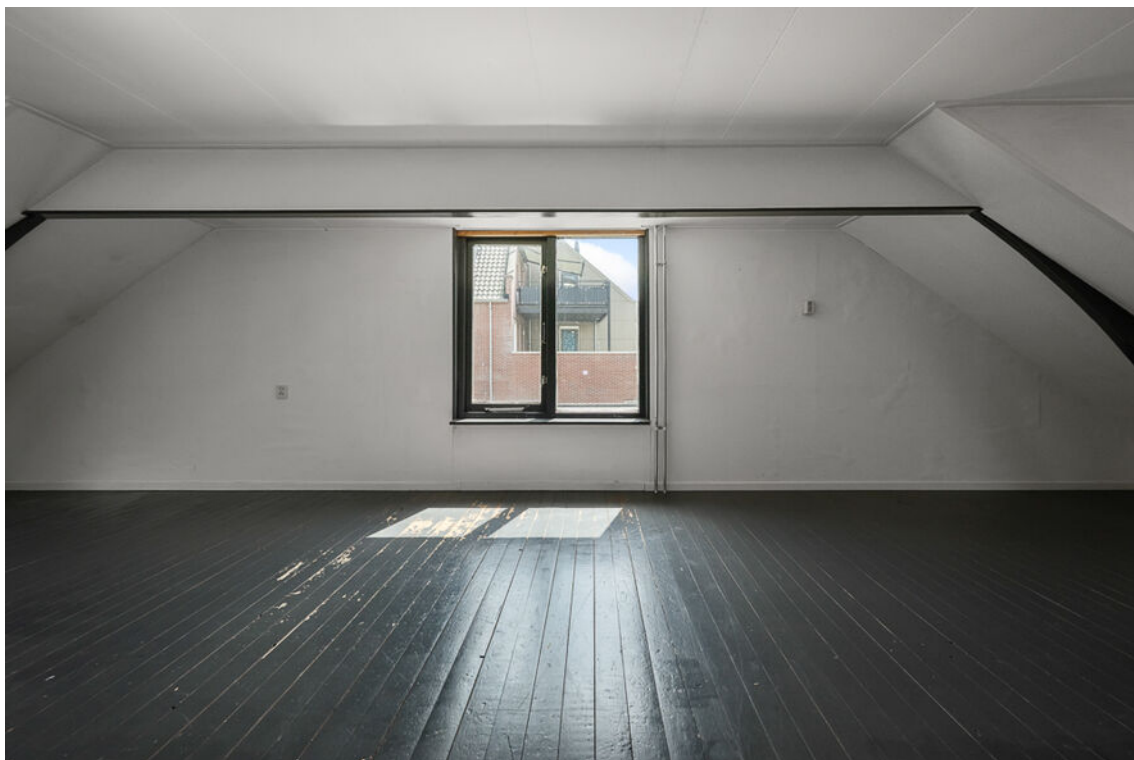






Impressie



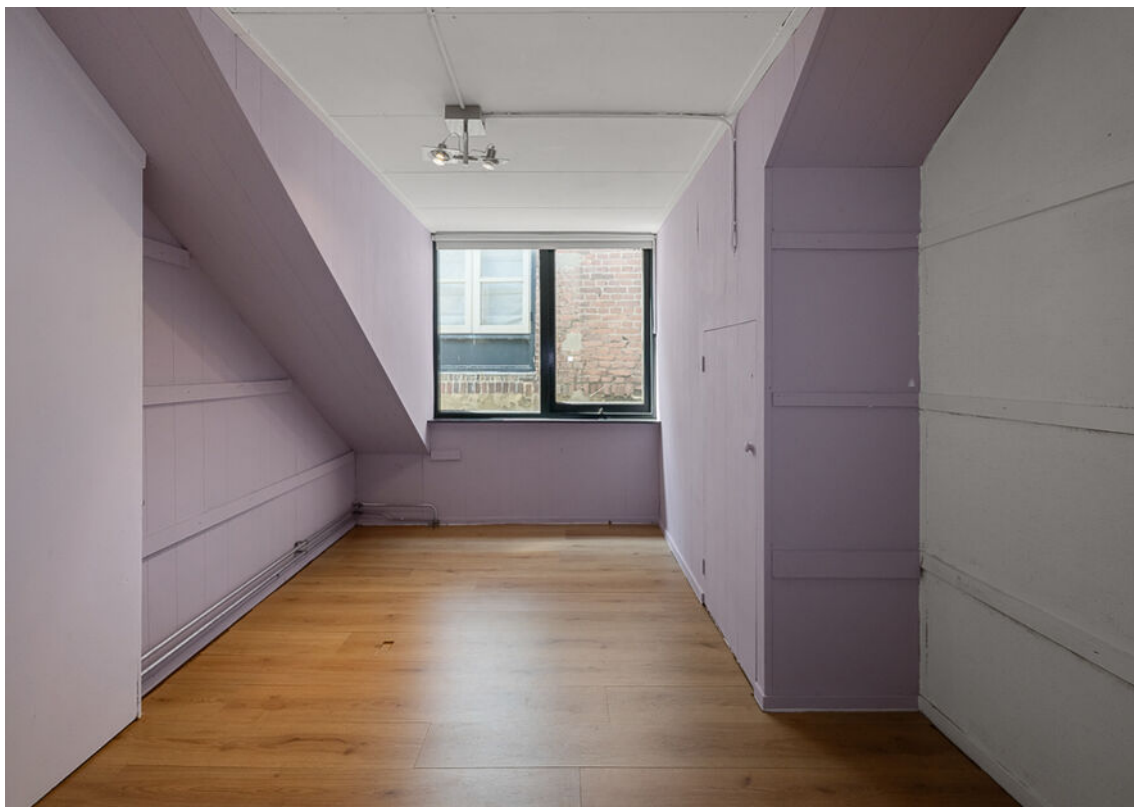


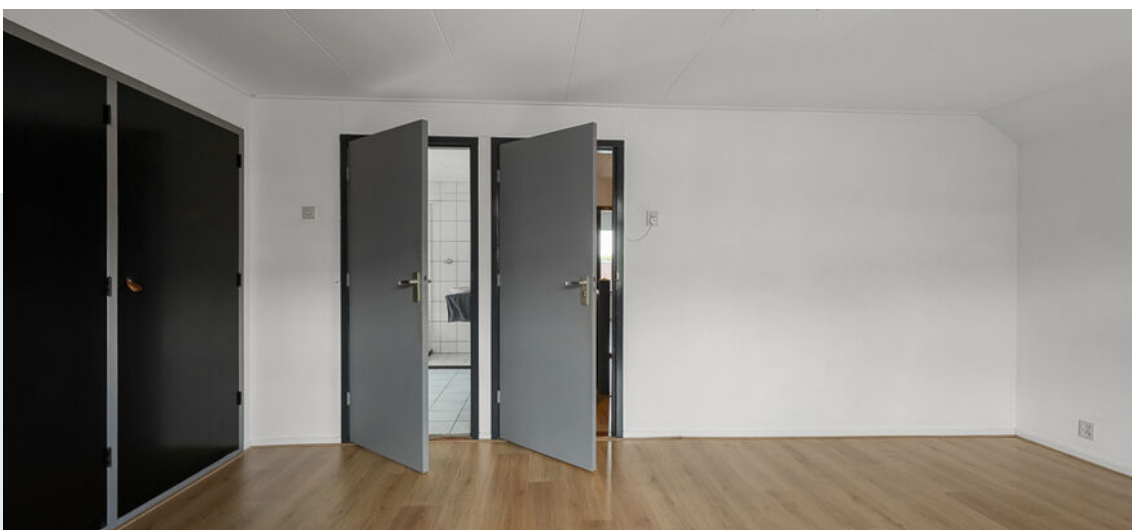
Bovenverdieping

- Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie kamers die naar eigen inzicht zijn in te richten als slaap-, werk- of hobbyruimte.
- De badkamerruimte kan volledig naar wens gemoderniseerd worden. Denk aan een comfortabele inloofdouche, dubbele wastafel of zelfs een vrijstaand bad.











Woondromen waarmaken

Impressie



De Koning makelaars



Buitenleven

- Achter het pand vindt u een knus tuintje met achterom.
- Ondanks de centrale ligging geniet u hier van uw eigen stukje rust in het hart van het dorp.
- En met de Nieuwkoopse Plassen op loopafstand is de natuur nooit ver weg, perfect voor wie houdt van wandelen, varen of ontspannen in het groen.





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 450.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1905
Gedeeltelijk dubbelglas
G

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

-
-
-

Indeling

Aantal bouwlagen

2

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

cv-installatie
cv-installatie
Vaillant, Ecotec plus CW4
2017
ja

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

zijtuin, achtertuin
zuiden
nee
aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Begane grond

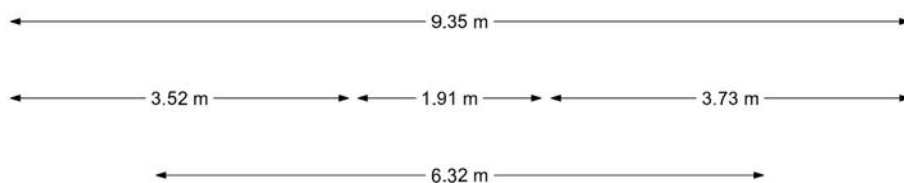
Woondromen waarmaken



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

1e verdieping

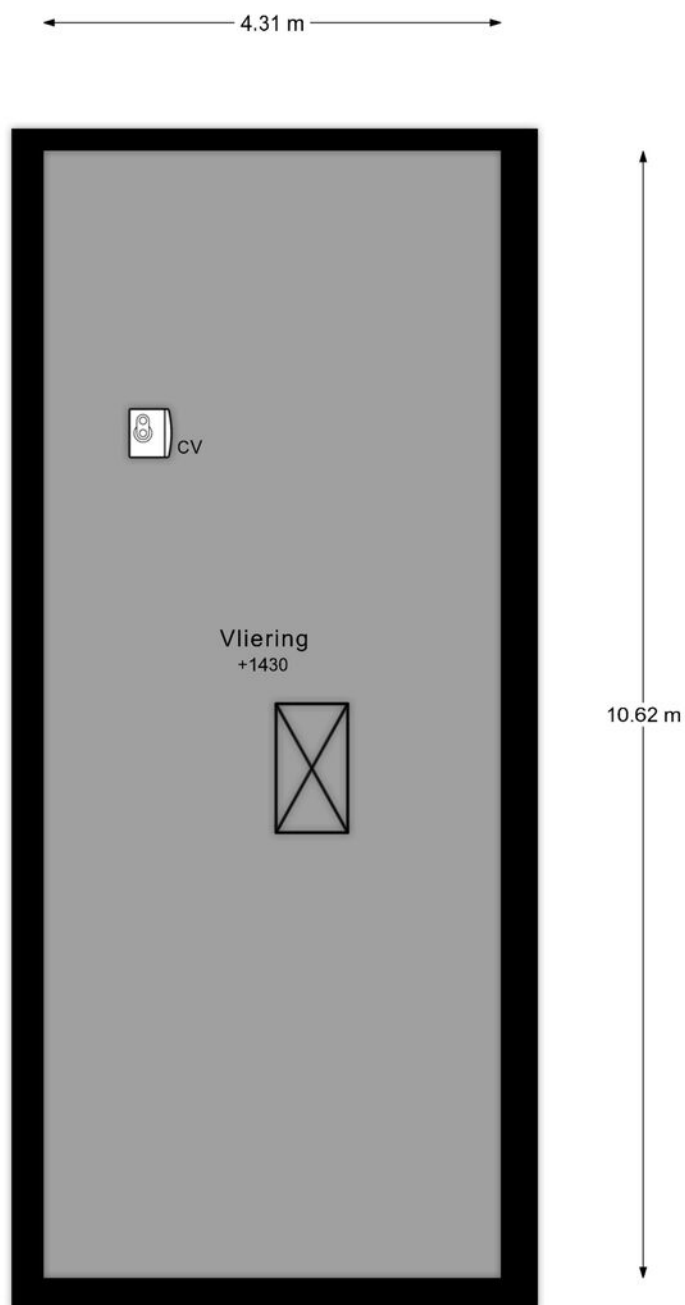


Woondromen waarmaken

1e verdieping

Vliering

Woondromen waarmaken



Vliering

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

De Koning makelaars

Situatie

Woondromen waarmaken



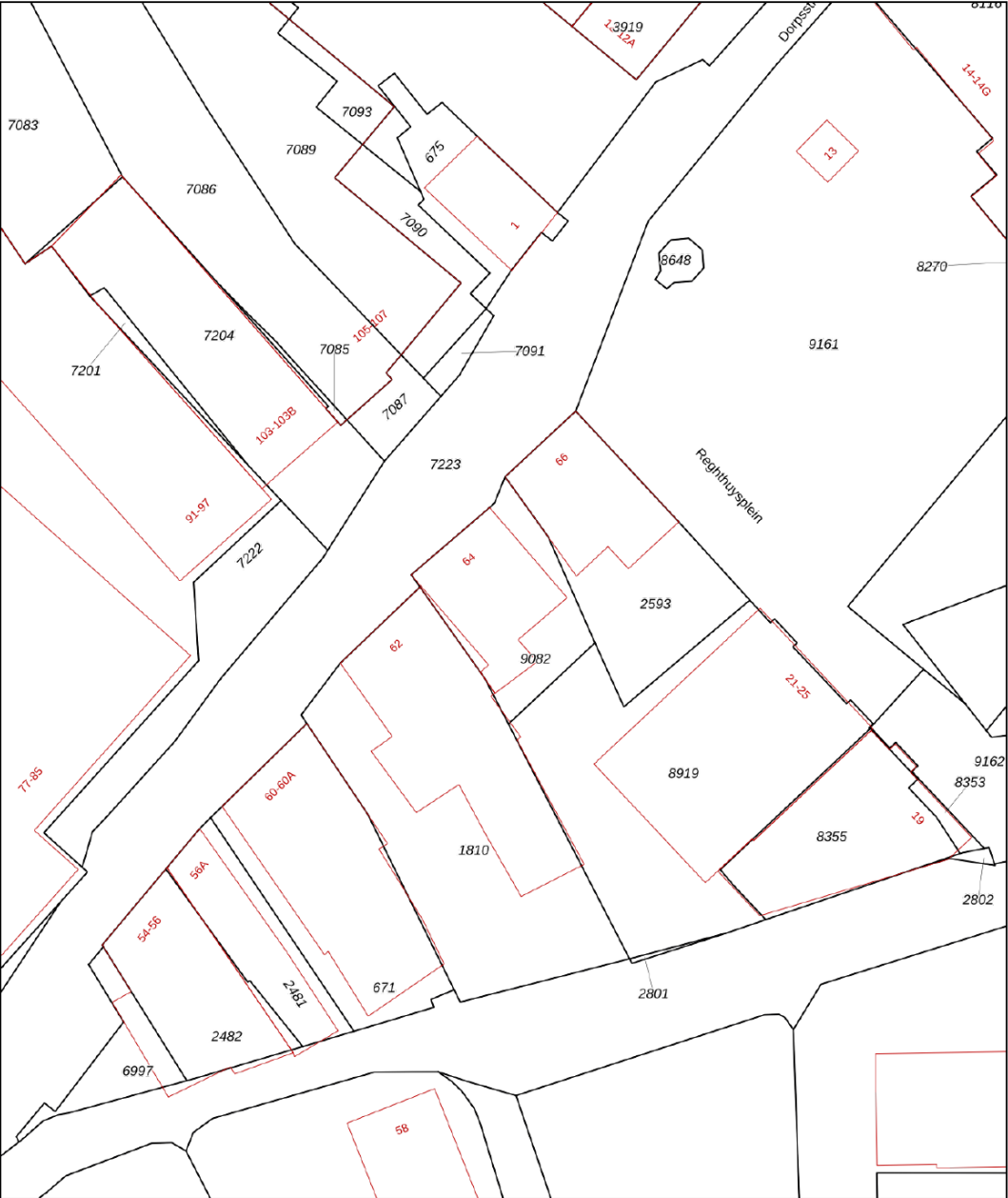
Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd ter promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

De Koning makelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 64



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwkoop

Sectie A

Perceel 9082

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

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- wastafel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Angela de Koning, André de Koning,
Maikel Sluijk, Stef van den Berg, Lonneke
Hendrix, Mirjam Ohlenbusch staan voor u klaar**

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop

T 0172 - 579 200

E nieuwkoop@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

@ [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars