

## De Koning makelaars presenteren

Een verrassend ruime en jonge woning met vrij uitzicht!



Woondromen waarmaken

Grendel 4, Nieuwkoop

Vraagprijs € 475.000 k.k.

De Koning makelaars



## Uitgebouwde tussenwoning met stijlvol afgewerkte woonkamer!

In deze jonge wijk van Nieuwkoop staat deze fijne uitgebouwde tussenwoning met prachtig vrij uitzicht op het groene Park Buytenwech. Is dit DE woning voor u? Wat dacht u van: een ruime en stijlvol afgewerkte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne open keuken voorzien van alle gemakken, twee riante slaapkamers op de 1e verdieping en een grote open ruimte op de 2e verdieping met volop mogelijkheden, een moderne badkamer en een heerlijke tuin met zicht op het park! De woning is grotendeels voorzien van vloerverwarming en er zijn zonnepanelen aanwezig. Met het energielabel A een woning die klaar is voor de toekomst. Binnen kijken? Bel even met ons kantoor om een afspraak te maken.

De woning is in de jonge wijk "Buytenwech" van Nieuwkoop gelegen op loopafstand van scholen, winkels, sportvoorzieningen en een leuk park om te wandelen. Nieuwkoop heeft nog een oude dorpskern met nieuwere wijken er omheen. Het aanbod van winkels, scholen en voorzieningen is groot genoeg. Door de centrale ligging bent u snel in één van de vele steden in de buurt. Bekend en opvallend binnen de gemeente zijn de Nieuwkoopse plassen, waar het aantrekkelijk wonen is.

Alle feiten op een rij:

- Tussenwoning op een mooi perceel van 128 m<sup>2</sup> met een woonoppervlakte van 112 m<sup>2</sup>
- Volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof draai-/kiepramen met HR ++ glas, zonnepanelen en energielabel A
- De sfeervolle woonkamer beschikt over een praktische trapkast, openslaande deuren naar de tuin en mooie stalen toegangsdeuren
- De begane grond en 1e verdieping zijn v.v. een PVC vloer in een warme houtlook met vloerverwarming
- De woning beschikt over twee grote slaapkamers op de 1e verdieping en een grote open ruimte, op de 2e verdieping, waar het goed mogelijk is extra kamers te creëren
- De ruimte op de 2e verdieping beschikt over twee Velux dakramen, is nu ingericht als master bedroom en aansluiting voor wasapparatuur, een c.v.-ketel (Intergas, 2017) en WTW unit
- Middels een vlizotrap bereikt u de bergverlating
- Een complete moderne badkamer met een douche, een ligbad, een wastafelmeubel en toilet
- In de onderhoudsvrije achtertuin met vrijstaande stenen berging, gelegen op het noorden, grenzend aan een sloot is het heerlijk genieten van het zicht op het park vanaf het prachtig aangebouwde terras met overkapping!



## Wonen en koken

- Sfeervolle woonkamer met mooie stalen deuren en een praktische trapkast
- De begane grond en 1e verdieping zijn v.v. een PVC vloer in een warme houtlook met vloerverwarming
- Fraaie keuken in hoekopstelling in lichte kleurstelling v.v. diverse inbouw apparatuur



Woondromen waarmaken





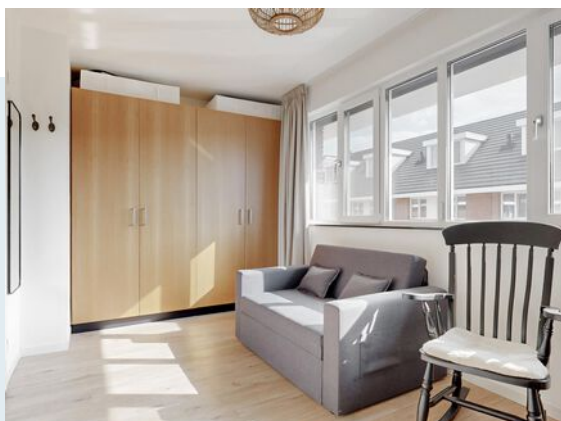
Woondromen waarmaken





## Slapen en badderen

- De woning beschikt over twee grote slaapkamers op de 1e verdieping en een grote open ruimte, op de 2e verdieping, waar het goed mogelijk is extra kamers te creëren
- Een complete moderne badkamer met een douche, een ligbad, een wastafelmeubel en toilet
- Middels een vlizotrap bereikt u de bergverlating





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken

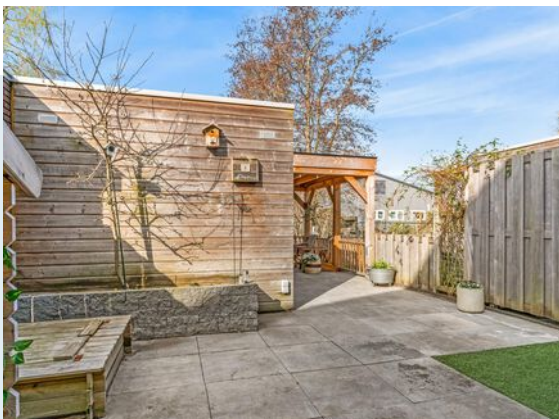






Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Genieten van het zicht op het park vanaf het prachtig aangebouwde terras met overkapping!
- De fraaie achtertuin (bereikbaar via de openslaande deuren) is onderhoudsvrij, heeft een vrijstaande houten bergingen en is grenzend aan een sloot
- Voldoende openbare parkeergelegenheid



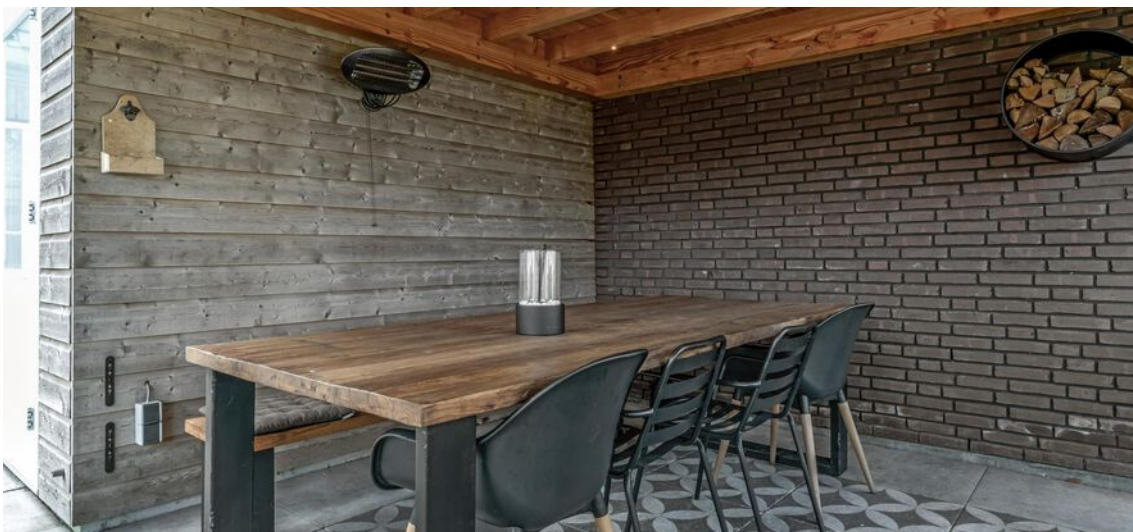


Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 475.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2016  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

128 m<sup>2</sup>  
112 m<sup>2</sup>  
389 m<sup>3</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
4

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte  
terugwininstallatie

Type  
Bouwjaar  
Eigendom

Intergas  
2017  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin  
noordwest  
ja  
aangebouwd hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

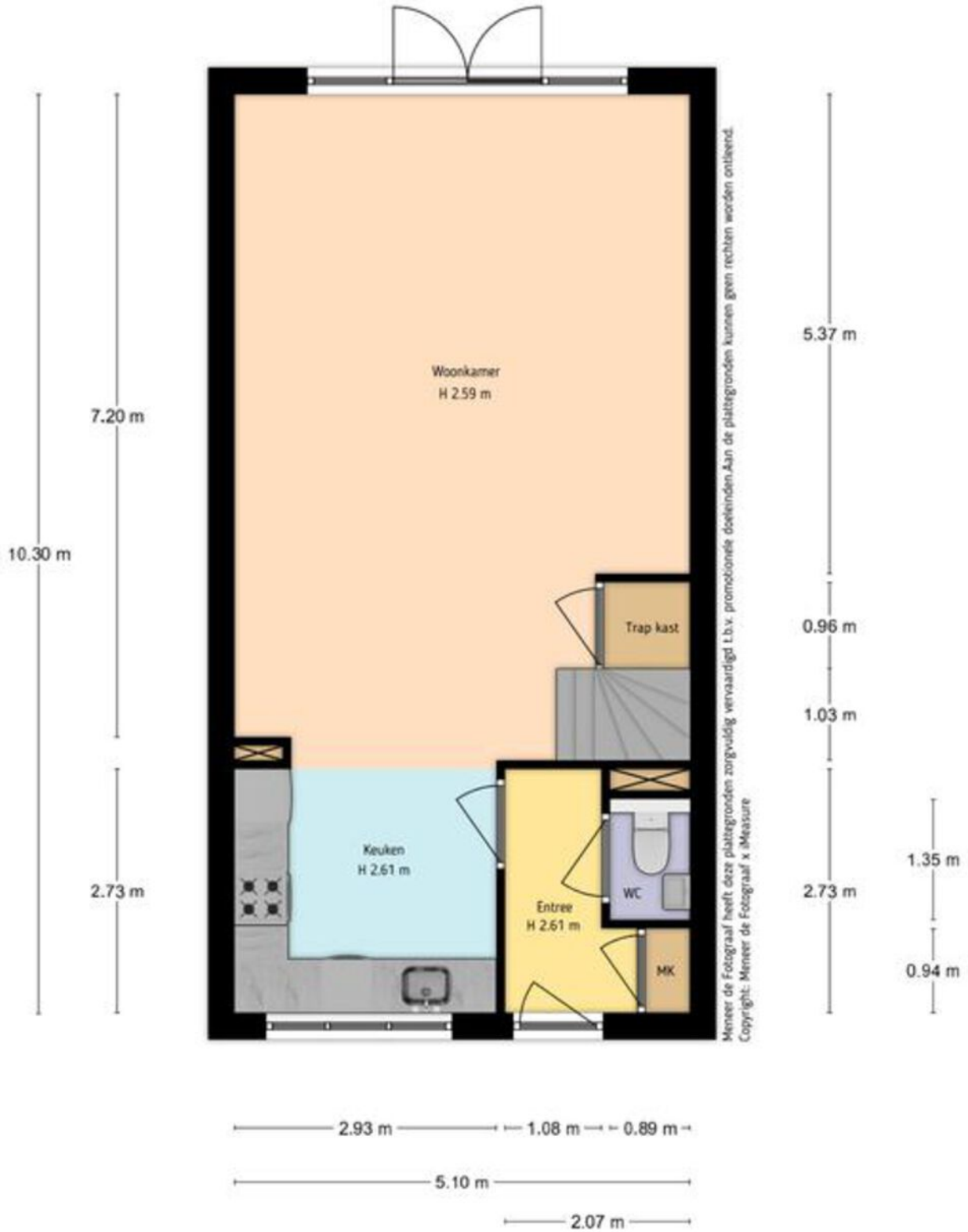
Soort parkeren

openbaar parkeren

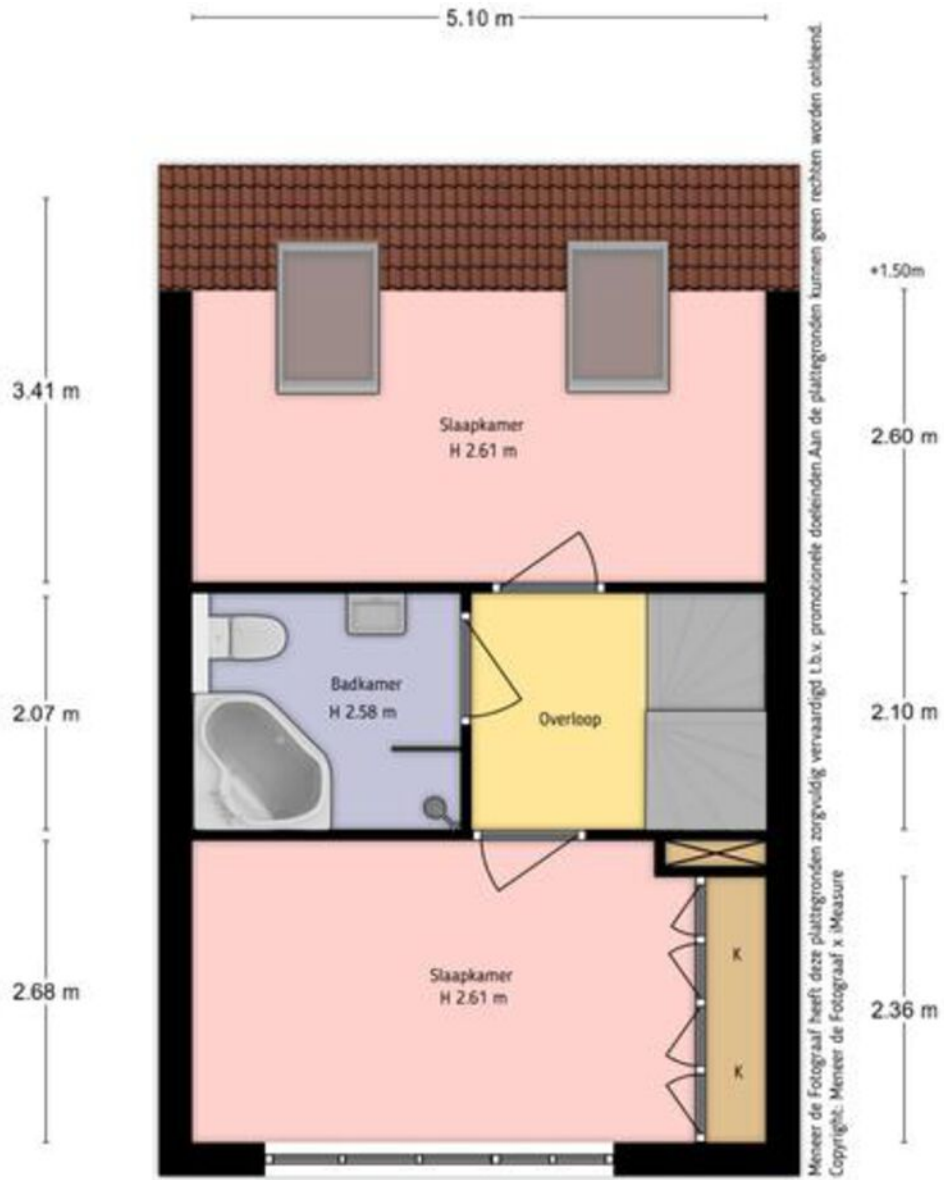


# Begane grond

Woondromen waarmaken



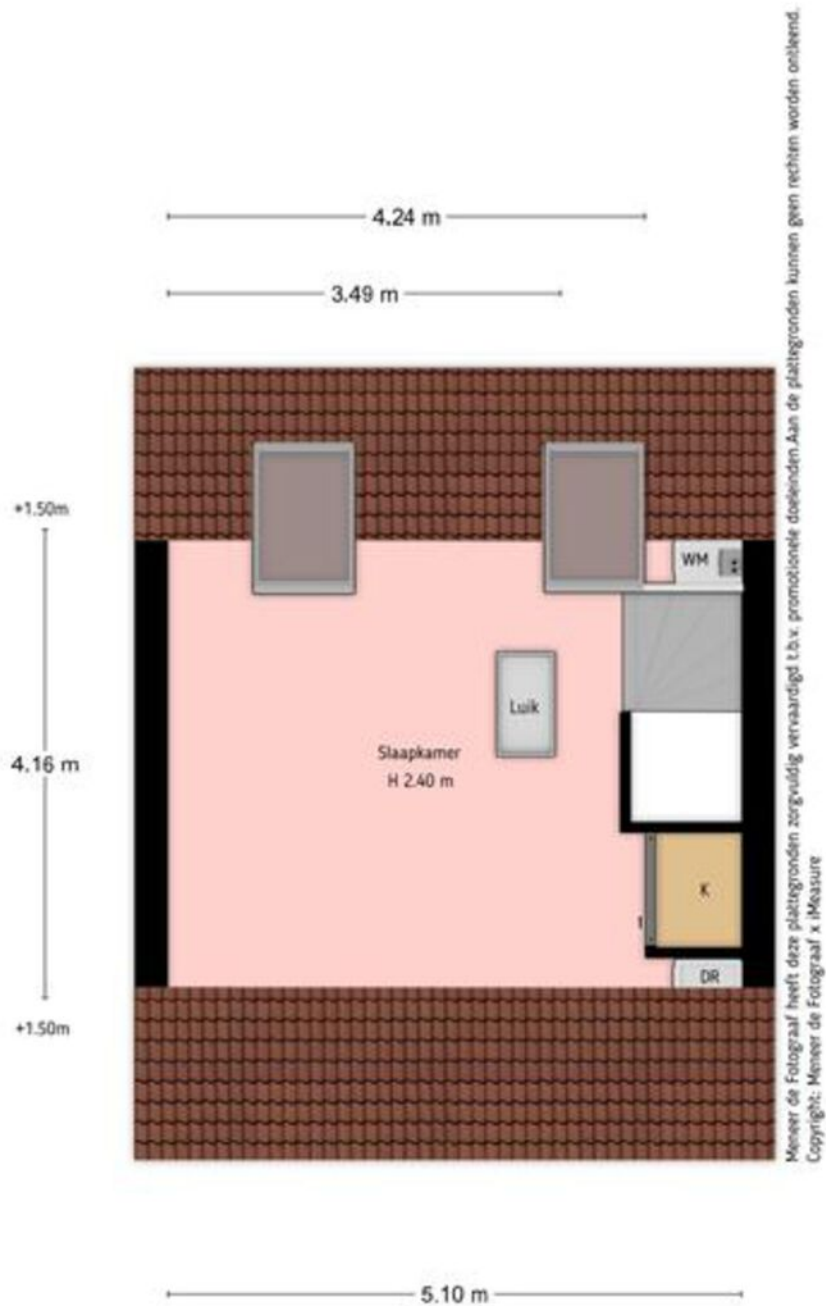
# 1e verdieping



Meneer de Fotograaf heeft deze plattgronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: Meneer de Fotograaf x iMeasure

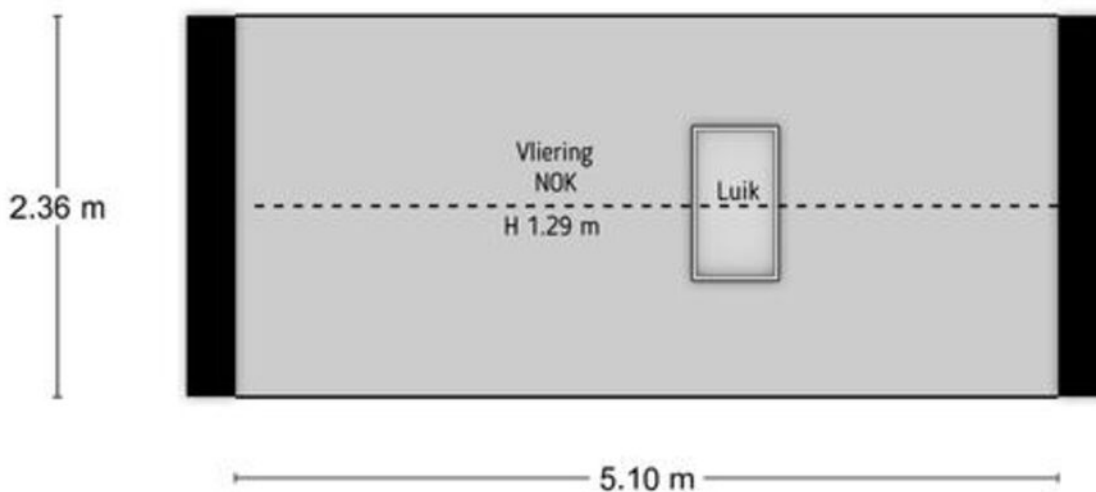
Adres Grendel 4, Nieuwkoop  
Verdieping Eerste verdieping  
Tekenaar Meneer de Fotograaf x iMeasure  
Datum 15-02-2022

## 2e verdieping



Adres Grendel 4, Nieuwkoop  
Verdieping Tweede verdieping  
Tekenaar Meneer de Fotograaf x iMeasure  
Datum 15-02-2022

## Vliering

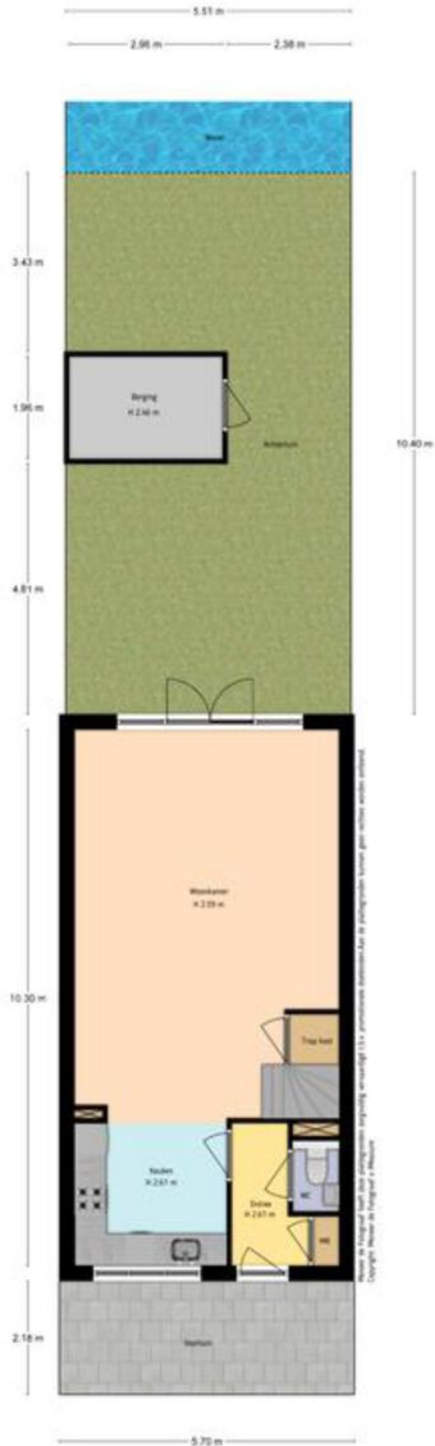


Adres Grendel 4, Nieuwkoop  
Verdieping Vliering  
Tekenaar Meneer de Fotograaf x iMeasure  
Datum 15-02-2022

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 x iMeasure

# Situatie

Woondromen waarmaken



Adres: **Straat 4, Nieuwegein**  
Verdeling: **Situatie**  
Interieur: **Keuken & Badkamer + Plafond**  
Datum: **10-02-2022**


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: grensel 4



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwkoop Sectie A Perceel 8726</p> <p>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.</p>	
--	---	---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Lage kast voor de lange muur (woonkamer)			X	
- Kledingkast slaapkamer 1 (voorkant)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Raambekleding keuken	X			
- Gordijnen slaapkamer voorkant			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- PVC vloer	X			
Overig, te weten				
- Garderobekast in hal	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- magnetron		X		
- oven	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Hangkast met wekpotten		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten			X	
Zonnepanelen	X			



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Houtkachel		X		
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- Tuinslang/Wandslangbox		X		



## 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 verbouwkosten 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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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 opgave 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

**André de Koning, Mirjam Ohlenbusch, Maikel Sluijk, Angela de Koning, Lonneke Hendrix en Diana Villares staan voor u klaar**

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop

**T** 0172 - 579 200

**E** [nieuwkoop@dekoningswonen.nl](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

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

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

Woondromen waarmaken

## 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**