

De Koning makelaars presenteren

Uniek en luxe wonen op een royaal perceel van 1.338 m

Woondromen waarmaken



Ringdijk 45, Ter Aar

Vraagprijs € 995.000,= k.k.

De Koning makelaars



Luxe wonen met zwembad, dubbele garage en prachtig uitzicht.

Met trots presenteren wij deze indrukwekkende vrijstaande woning op een schitterende locatie in het hart van het Groene Hart. Een huis dat werkelijk álles in zich heeft: ruimte, luxe, comfort, privacy én een uitzonderlijke ligging. Of u nu op zoek bent naar een plek om te wonen, werken, ontspannen of alles tegelijk, hier komt het allemaal samen.

Deze stijlvolle woning is tussen 2018 en 2020 vrijwel volledig gerenoveerd en voelt daardoor als nieuw. Het woonoppervlak bedraagt circa 173 m², met daarnaast nog zo'n 46 m² aan overige inpandige ruimte. Bovendien beschikt deze woning over bijzondere extra's zoals een verwarmd zwembad, een dubbele garage met kantoorruimte en een royale perceel van maar liefst 1.338 m². U begrijpt dat dit een zeldzaam aanbod is.

Wonen met uitzicht en comfort

Aan de voorzijde van de woning geniet u van weidse vergezichten over de polder en prachtige zonsondergangen. Aan de achterzijde biedt de diepe tuin volledige privacy en toegang tot het verwarmde zwembad met zonneterras. Een perfecte plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

De woning is hoogwaardig afgewerkt in een moderne, strakke stijl en ademt kwaliteit in elk detail. U wordt stijlvol ontvangen via de imposante entree met vide, een binnenkomst die direct indruk maakt. Op de begane grond ligt een natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename en luxe woonbeleving.

De woonkamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht en staat in directe verbinding met de tuin en het omliggende landschap. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe woonkeuken, compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Op de verdieping vindt u drie ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer.

De royale dubbele garage met verdieping biedt volop ruimte voor werk of hobby aan huis. En alsof dat nog niet genoeg is, maakt het verwarmde zwembad in de tuin het wooncomfort helemaal af.

Ligging: centraal en groen

Ter Aar ligt zeer centraal in het Groene Hart, met steden als Leiden, Amsterdam, Den Haag en Utrecht op circa een half uur rijden. Er zijn goede busverbindingen richting onder andere Alphen aan den Rijn en Leiden. Het dorp heeft een levendige dorpskern met meerdere supermarkten, een basisschool, sportverenigingen en volop recreatiemogelijkheden op en rond het water.



Kortom: een zeldzaam compleet en instapklaar familiehuus op een toplocatie.

Wilt u wonen op een plek waar rust, ruimte en luxe elkaar ontmoeten, dan is dit uw kans. Deze woning is met zorg onderhouden, stijlvol gerenoveerd en biedt unieke extra's die het woongenot naar een hoger niveau tillen.

Feiten op een rij

Vrijstaande woning op een perceel van 1.338 m² (grond en water)

Royale woonkamer met vloerverwarming en uitzicht over de polder

Luxe woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur

Master bedroom met balkon over de volle breedte

Drie ruime slaapkamers en een complete badkamer op de verdieping

Vierde slaap/kantoor ruimte boven de garage

Woonoppervlakte circa 173 m²

Circa 46 m² overige inpandige ruimte

Geheel gerenoveerd tussen 2018 en 2020

Verwarmd buitenzwembad van 7,00 x 6,50 m (1,50 m diep), verwarmbaar tot 30°C

Dubbele garage met twee elektrische deuren en een vaste trap naar kantoorruimte

Tweede badkamer met douche en toilet in de garage

Ruime houten berging (5 x 5 m)

Verwarmbare kas (ca. 15 m²) met zwembadinstallaties

13 zonnepanelen

Energielabel C

In 2023 zijn alle ramen op de begane grond geschilderd. In 2024 is men begonnen met de rest van het schilderwerk, wat in het begin van 2025 is afgerond.

Oprit met elektrische toegangspoort en ruimte voor meerdere auto's

Volledige privacy in de achtertuin

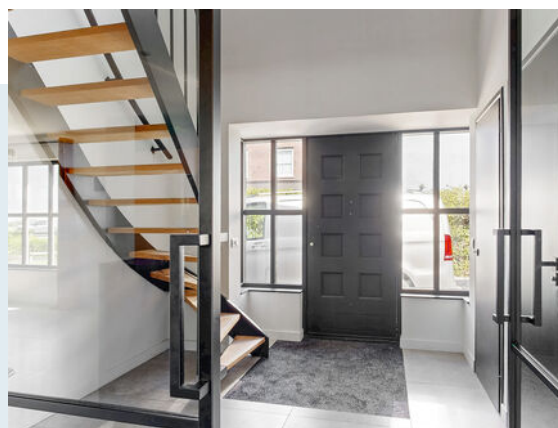
Gelegen in het Groene Hart met uitstekende bereikbaarheid

Nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten en natuur



Wonen

- De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt een prachtig, vrij uitzicht over de diepe voortuin, het water en de uitgestrekte landerijen
- De ruimte is afgewerkt met moderne, grote plavuizen voorzien van comfortabele vloerverwarming
- De sfeervolle open haard vormt het warme hart van de ruimte en brengt direct gezelligheid en karakter
- De karakteristieke ramen rondom, met klassieke roedeverdeling, zorgen niet alleen voor een charmante uitstraling, maar ook voor veel natuurlijk licht





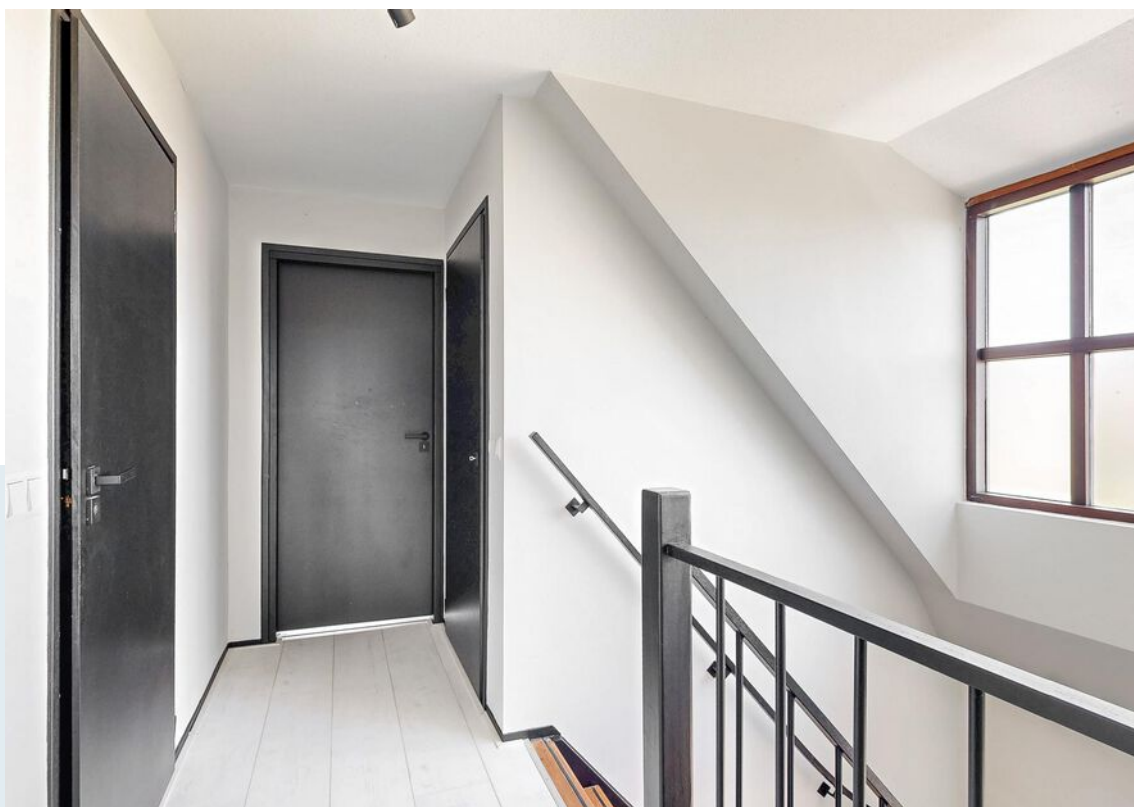
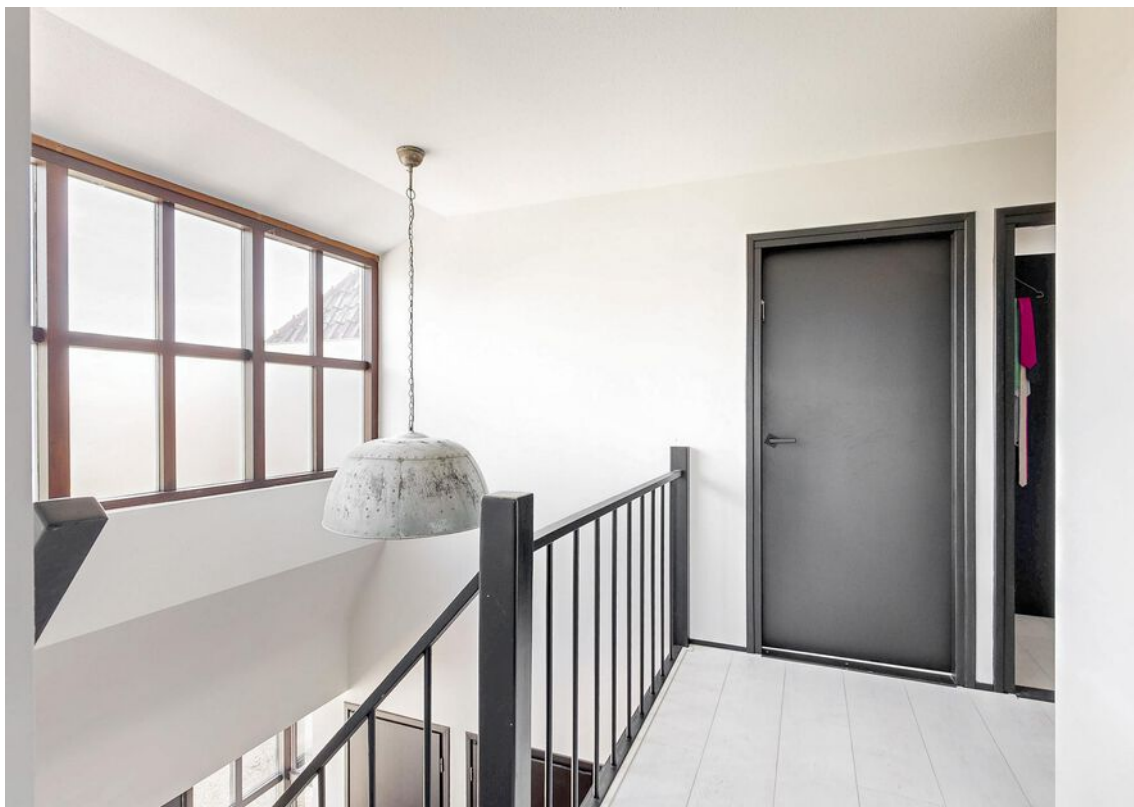


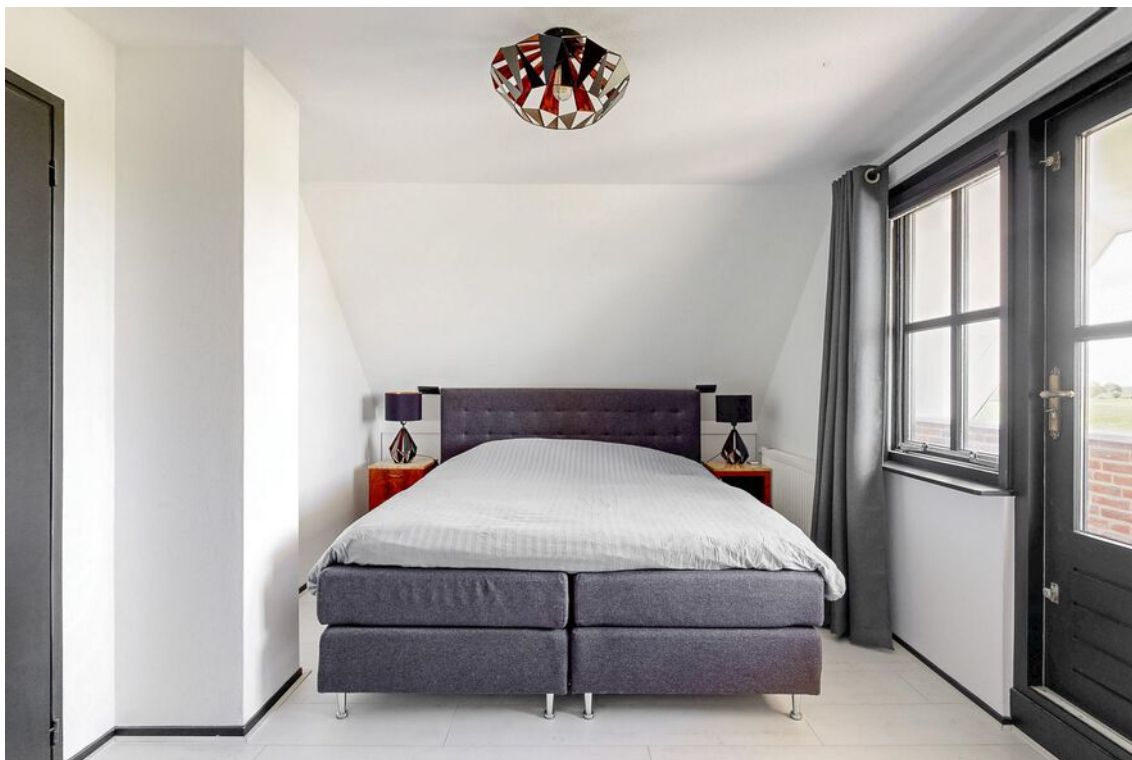
Koken

- De woonkeuken aan de achterzijde is werkelijk een eyecatcher: uitgevoerd in stijlvol zwart met een kookeiland, wijnkoeler, quooker en luxe inbouwapparatuur zoals een koffieautomaat, stoomoven, bordenwarmer en meer
- Dankzij de ruime opzet is er volop plek om een grote eettafel aan het kookeiland te plaatsen, ideaal voor lange, gezellige diners met familie en vrienden
- Via een brede schuifpui stapt u zo het terras op





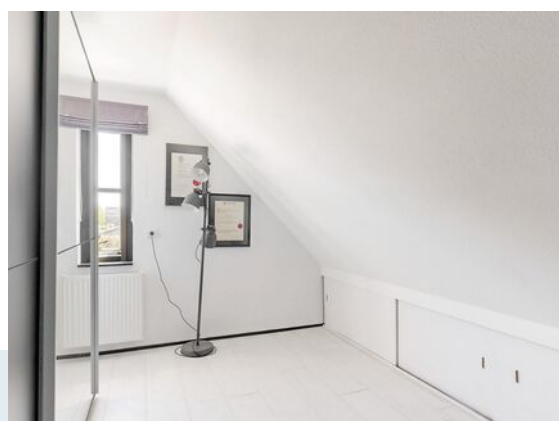




Slapen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met toegang tot het balkon, een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen
- De verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en voorzien van praktische inbouwkasten die zorgen voor extra opbergruimte





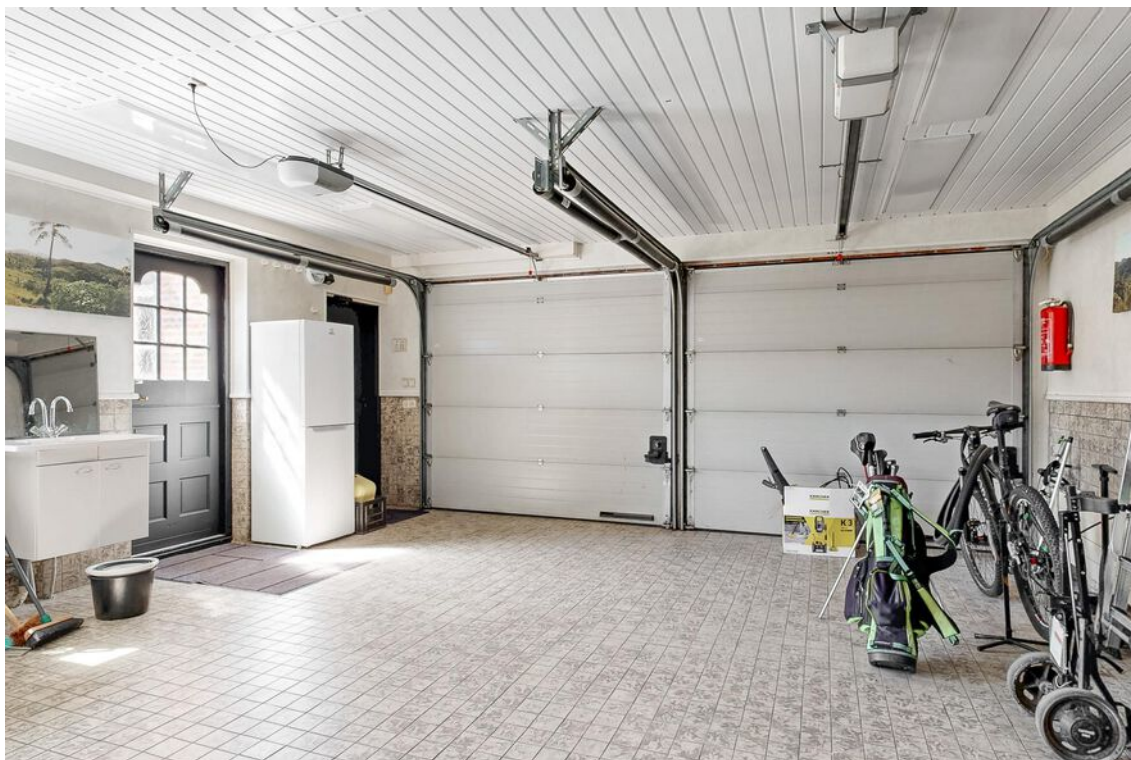
- De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en bieden een sfeervol uitzicht over de tuin



Baden

- De badkamer is ruim en compleet ingericht met een ligbad, een separate douchecabine, een tweede toilet en een dubbele wastafel met stijlvol meubel en grote spiegel
- De grijs-witte betegeling zorgt voor een frisse, tijdloze uitstraling
- Dankzij de dakkapel geniet de ruimte van veel natuurlijk licht en goede ventilatie





Dubbele garage

- Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich de royale garage van circa 46 m²
- Deze is uitgerust met twee elektrisch bedienbare deuren, een betegelde vloer, verwarming en een eigen badkamer
- Op de verdieping boven de garage bevindt zich een lichte, multifunctionele ruimte, perfect als thuiswerkplek, vierde slaapkamer of hobbyruimte. Ook een ideale plek voor opgroeiende pubers die graag een eigen plekje hebben om zich even terug te trekken







Buitenruimte

- De achtertuin biedt een oase van rust en privacy, met als absolute blikvanger het verwarmde zwembad, een heerlijke plek om te ontspannen op warme dagen
- Rondom het zwembad ligt een royaal zonneterras met een uitvalscherp, waar u beschut kunt genieten van het buitenleven
- Het zwembad is verwarmbaar tot circa 30 °C, waarbij de verwarmings- en filterinstallaties zijn ondergebracht in een praktische, verwarmbare kas van ca. 15 m², discreet weggewerkt en eenvoudig toegankelijk





- Naast de kas staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor opslag of eventueel om te bouwen tot wellnessruimte
- Ook buiten de tuin is gedacht aan ruimte en gemak: rondom de woning is volop parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 995.000,= k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1987
dubbel glas, volledig geïsoleerd
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

1338 m²
173 m²
282 m³
24 m²
21 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal slaapkamers

2
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, openhaard
Remeha
2014
eigendom

Tuin

Type
Achterom
Soort berging

Voorzieningen garage
Voorzieningen berging

tuin rondom
ja
dubbele garage inpandig
berging vrijstaand hout
verwarming, water, badkamer, wasmachineaansluiting
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

Op eigen terrein

Begane grond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INFORMATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN VOORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Eerste verdieping

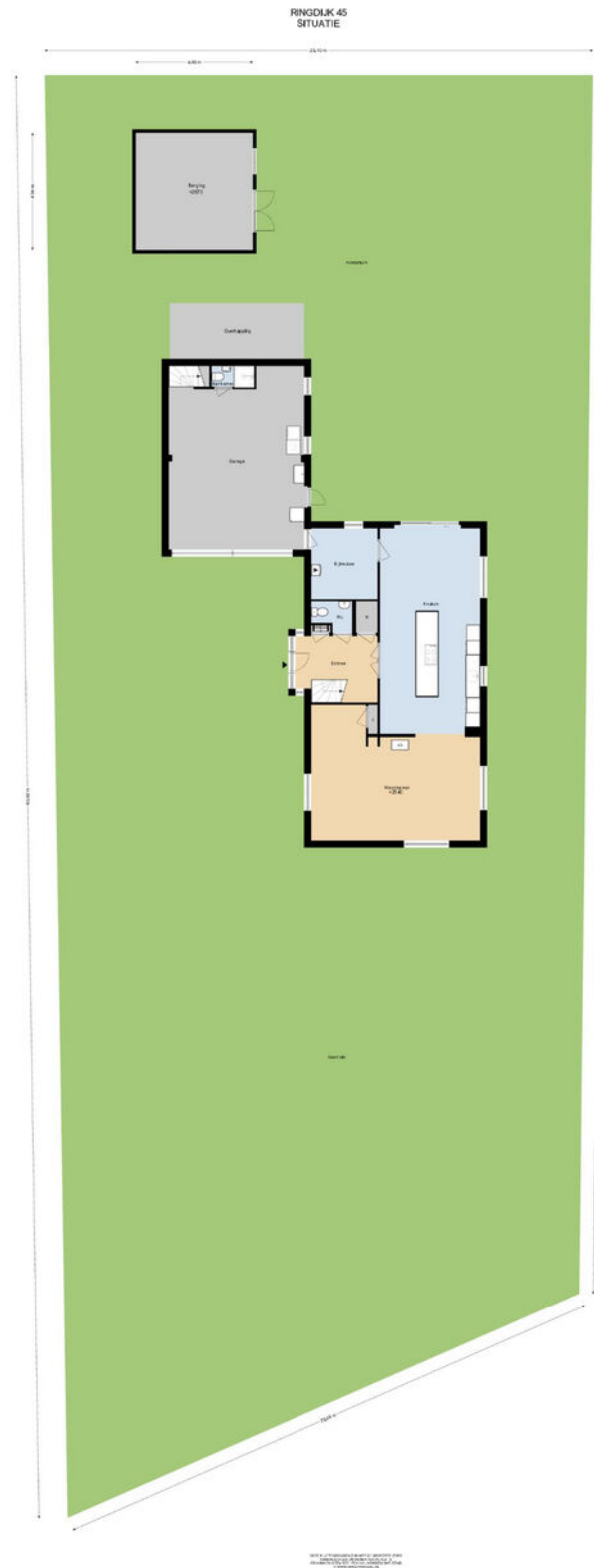
RINGDIJK 45 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



Woondromen waarmaken



Kadastrale kaart

Woondromen waarmaken



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron			X	
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning			X	
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			



Welkom in de gemeente Nieuwkoop!

Ruimte, groen, rust, water en recreatie

De gemeente Nieuwkoop ligt midden in het Groene Hart en staat bekend om de Nieuwkoopse Plassen en omliggende natuurgebieden. De gemeente telt circa 28.000 inwoners en omvat dertien kernen.

Unieke polderlandschappen en ruim veenweidegebied met verschillende wateren en grazende koeien karakteriseren het schitterende gebied in en rondom Nieuwkoop. Opvallend binnen de gemeente zijn de Nieuwkoopse Plassen, een fantastisch gebied voor de watersportliefhebber. Ruimte, groen, rust, water en recreatie zijn de kenmerken die het wonen in de gemeente Nieuwkoop zo aantrekkelijk maken.

Vijf redenen om in Nieuwkoop te wonen

- U bent een liefhebber van water, natuur, vrijheid, theater en gezelligheid.
- Uitstekend bereikbaar; Amsterdam, Schiphol, Rotterdam, Den Haag en Utrecht; u bent er binnen dertig minuten met de auto.
- Er zijn veel verschillende faciliteiten, zoals basisscholen, voortgezet onderwijs, meerdere sportclubs, een overdekt zwembad en een bruisend verenigingsleven.
- U treft in deze levendige gemeente diverse restaurants en horecagelegenheden om na een dagje varen, fietsen of wandelen te genieten van een heerlijk hapje en drankje. Strandtent "Strand Zomer" bevindt zich aan de Nieuwkoopse Plassen.

- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd, bijvoorbeeld Jazz aan de Plazz, Blues Tocht, Torenschuddersfeest en diverse exposities in het Regthuys.

Daarnaast is het ook fantastisch wonen in de omliggende plaatsen:

Ter Aar, Korteraar, Langeraar en Papenveer

Wonen in Ter Aar, Korteraar of Papenveer staat voor heerlijk landelijk wonen. De dorpen liggen vlakbij Alphen aan den Rijn. Langeraar heeft prachtige plassen die zijn ontstaan door turfwinning. In de dorpen Ter Aar en Langeraar bevinden de winkels, basisscholen en sportverenigingen zich op loopafstand. Vanuit Ter Aar is er een goede busverbinding naar Alphen aan den Rijn en Leiden.

Nieuwveen

In dit gezellige dorp is het gemeentehuis van Nieuwkoop gevestigd. Het heeft een vernieuwd dorpsplein met diverse winkeltjes. Het dorp heeft basisscholen, een openluchtzwembad, sportfaciliteiten, Golfbaan Liemeer, een luxe zorginstelling en een landgoed met wandelbos. Er is een busverbinding met Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Uithoorn.

Gemeente Nieuwkoop

Zevenhoven en Noordeinde

Dit dorp staat bekend om zijn levendige verenigingsleven en gemoedelijke sfeer! Zevenhoven beschikt onder andere over een supermarkt, een slagerij, een warme bakker, kapsalon, sporthal, café en een basisschool. Er is een frequente busverbinding met Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Uithoorn.

Noorden

Noorden is een lang gerekt dorp bestaande uit lintbebouwing en een woonwijk. De ligging is prachtig aan de Noordse Plassen die uitsluitend bestemd zijn voor het beoefenen van de sportvisserij. De tuinbouw maakt steeds meer plaats voor natuur en recreatie. De dorpskern heeft een basisschool, supermarkt, diverse winkeltjes, woningen voor senioren en sportfaciliteiten.

Noorden en Nieuwkoop liggen midden in Natura 2000 gebied. De welbekende Nieuwkoopse plassen bieden u rust en natuur. Zomers wordt dit gebied volop benut voor watersport en 's winters, met sterk ijs, wordt er druk geschaatst met de bekende koek en zopie standplaatsen.

De Meije, Vrouwenakker en Woerdense

Verlaat

Deze charmante kleine dorpjes liggen te midden van de landerijen en hebben een verbinding met de vaarwegen.

Meer informatie over de gemeente Nieuwkoop vindt u op www.nieuwkoop.nl.





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 Leendert Boerefijn 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 Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB Alphen aan den Rijn
T. 0172 - 427 307
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 terug komen. 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

Mitch Koelewijn, Jennifer van der Wilk, Nancy Bakker, Klaas Zwijnenburg, Rosella van Houten en Laura Kroes staan voor u klaar.

Prins Bernhardlaan 3H,
2404 NB Alphen aan den Rijn
T 0172 - 427 300
E alphen@dekoningwonen.nl
W dekoningwonen.nl

f [eradekoningalphen](https://www.facebook.com/eradekoningalphen)
@ [dekoningmakelaarsalphen](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsalphen)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We 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. We 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 wijzen. 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