De Koning makelaars presenteren

Goed onderhouden tussenwoning met dakterras



Woondromen waarmaken

Leeuwerikspad 34, Ter Aar

Vraagprijs € 450.000 k.k.

De Koning makelaars





Woondromen waarmaken

Prachtige, goed onderhouden tussenwoning met dakterras en schitterend vrij uitzicht!

Op een rustige en landelijke locatie aan de rand van Ter Aar staat deze sfeervolle, verrassend ruime tussenwoning te koop. Direct aan een groen plantsoen gelegen geniet u hier van een prachtig vrij uitzicht en een oase van rust. Met een modern dakterras, een luxe keuken, kunststof kozijnen, openslaande deuren en maar liefst 4 slaapkamers, biedt deze woning alles wat u zoekt aan woongemak, stijl én leefruimte.

Bij binnenkomst valt meteen de lichte en vriendelijke sfeer op. De woonkamer is een heerlijke plek om te verblijven, met een gezellige open haard, warme plavuizen vloer met vloerverwarming, een speelse spiltrap én zicht op het uitgestrekte gazon aan de voorzijde. De moderne hoekkeuken (2020) is praktisch ingedeeld en biedt volop werkruimte. De eettafel kan direct naast de keuken worden geplaatst, waardoor koken en samenzijn perfect samengaan. Via zowel de keuken als de openslaande deuren loopt u zo de zonnige achtertuin op het westen in. Op warme dagen zorgt de elektrische zonnewering (2023) voor aangename schaduw.

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, waarvan een met vaste kasten, en een verzorgde badkamer. De tweede verdieping biedt nog een royale slaapkamer met toegang tot het dakterras, waar u heerlijk van de zon en het uitzicht kunt genieten. Op de voorzolder is bovendien een extra slaap- of werkplek gecreëerd. Verder vindt u hier de CV-ketel (Vaillant 2024) en de opstelplaats voor de wasmachine. Wie meer ruimte wil, heeft zelfs de mogelijkheid om het dakterras te vervangen door een dakkapel.

Deze woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en verbeterd. Denk aan schilderwerk buiten (2023), kunststof kozijnen met HR++ glas, opnieuw gevoegde schoorsteen met nieuw lood (2023), elektrische zonwering (2023) én een voor- en achtertuin die in 2023 volledig opnieuw zijn bestraat.

Ter Aar biedt een heerlijke woonomgeving midden in het Groene Hart. Rust, natuur en water zijn volop aanwezig, terwijl steden als Amsterdam, Leiden en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand.





Woondromen waarmaken

Feiten op een rij:
Zeer lichte tussenwoning door grote raampartijen en openslaande deuren
Moderne keuken vernieuwd in 2020
Vier slaapkamers en extra bergruimte op de tweede verdieping
Zonnig dakterras met mogelijkheid voor dakkapel
Vrijstaande stenen berging met elektra
Diepe tuin op het westen, met achterom
Elektrische zonnewering (2023)
Schilderwerk buiten (2023)
Kunststof kozijnen aan de voorzijde en hardhout kozijnen aan de achterzijde met HR++ glas
CV-ketel Vaillant (2024)
Nette badkamer, douchecabine en kranen vernieuwd in 2024
6 zonnepanelen (2024)
Energielabel B
Prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde over groot gazon
Openslaande deuren naar de tuin gelegen op het zuidwesten
Speelse split-level trap in de woonkamer
Voor- en achtertuin opnieuw bestraat in 2023

Woondromen waarmaken





Wonen

- De woonkamer voelt direct uitnodigend aan dankzij de open haard en de plavuizen vloer met vloerverwarming.
- De grote raampartijen zorgen voor heerlijk veel licht en een schitterend uitzicht aan de voorzijde.
- De open spiltrap geeft de ruimte een speels karakter.







Woondromen waarmaken

Koken

- De moderne hoekkeuken uit 2020 is een heerlijke plek voor iedereen die van koken houdt.
- Alle benodigde inbouwapparatuur is aanwezig en de indeling biedt veel werkruimte.
- Er is volop plek voor een eettafel, waardoor gezellig samen koken en tafelen centraal staan.
- Vanuit de keuken loopt u zo via de deur én openslaande deuren de zonnige tuin in.



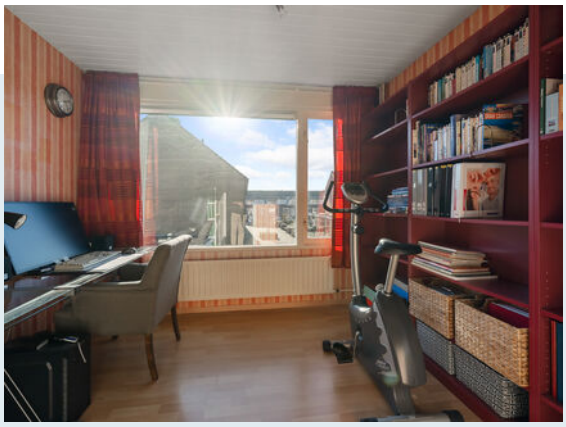






Slapen

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, waarvan een met een praktische vaste kast.
- De kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.
- De slaapkamer aan de voorzijde biedt ook het schitterende vrije uitzicht.





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

Baden

- De badkamer heeft een nette en warme uitstraling en is voorzien van modern sanitair. De douchecabine en kranen zijn in 2024 vernieuwd, waardoor de ruimte fris en eigentijds aanvoelt.
- Ook is er een toilet en een praktische wastafelmeubel met dubbele wastafel aanwezig. Een heerlijke plek om uw dag ontspannen te starten of af te sluiten.





Woondromen waarmaken







Tweede verdieping

- Deze verdieping verrast met een ruime slaapkamer die direct toegang geeft tot het zonnige dakterras.
- Daarnaast is er op de voorzolder een extra slaap- of werkplek gecreëerd.
- De CV-ketel en wasmachine-opstelling bevinden zich eveneens op deze verdieping.
- Een dakkapel kan voor nóg meer ruimte zorgen.







Buitenruimte

- De achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om de gehele dag van de zon te genieten.
- De elektrische zonwering (2023) en de nieuw bestraatte voor- en achtertuin (2023) zorgen voor optimaal gemak.
- Achterin vindt u de vrijstaande stenen berging, perfect voor opslag, hobby of werkruimte.





Woondromen waarmaken

Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Isolatievormen	dubbel glas
Energielabel	B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	136 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m²
Inhoud	426 m³
Oppervlakte externe bergruimte	9 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel
Type	Vaillant
Bouwjaar	2024
Eigendom	eigendom

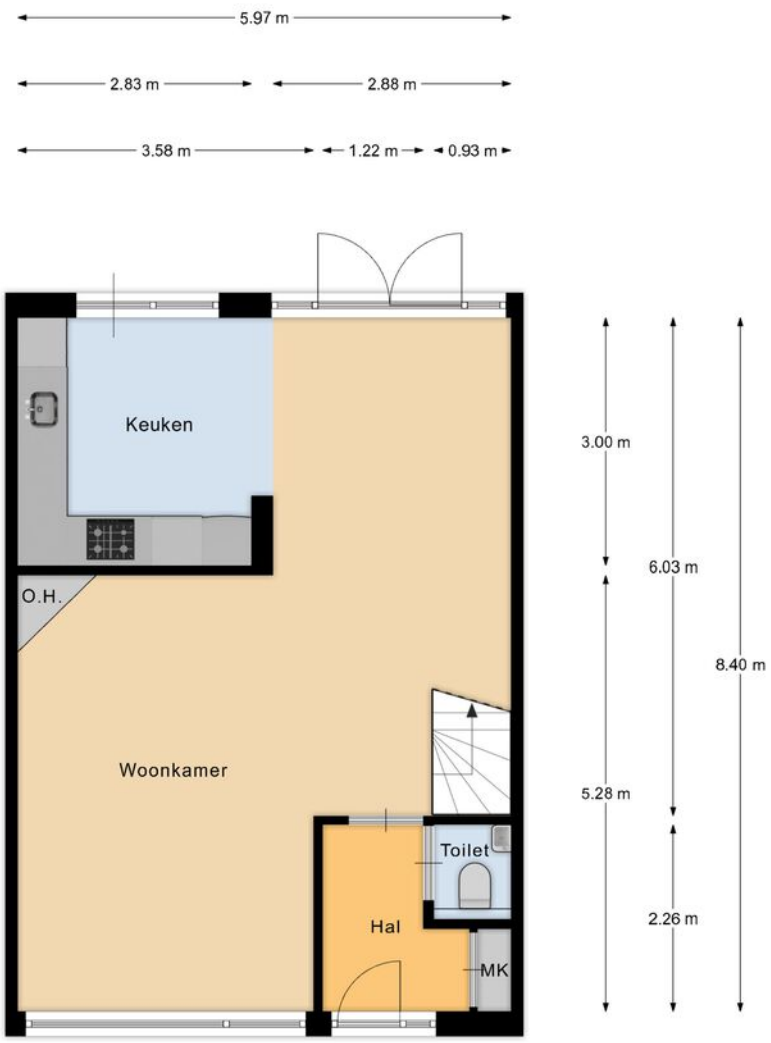
Tuin

Type	achtertuin, voortuin
Ligging tuin	zuidwest
Achterom	ja
Soort berging	vrijstaand steen
Voorzieningen berging	voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	openbaar parkeren

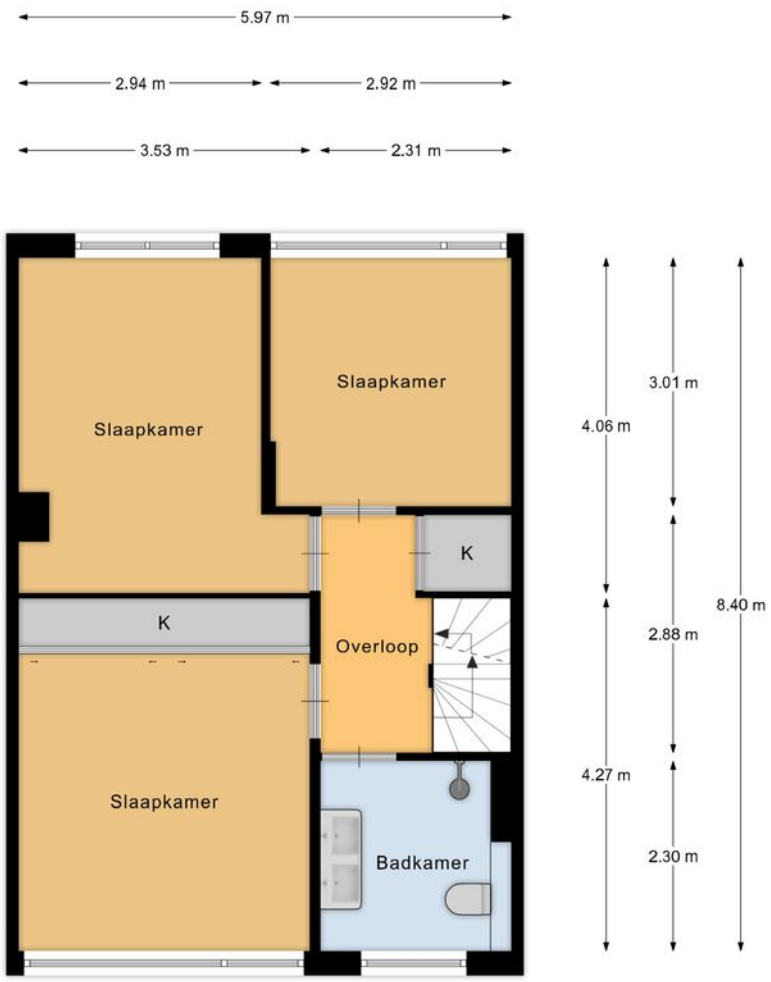
Begane grond



Begane grond

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

Eerste verdieping

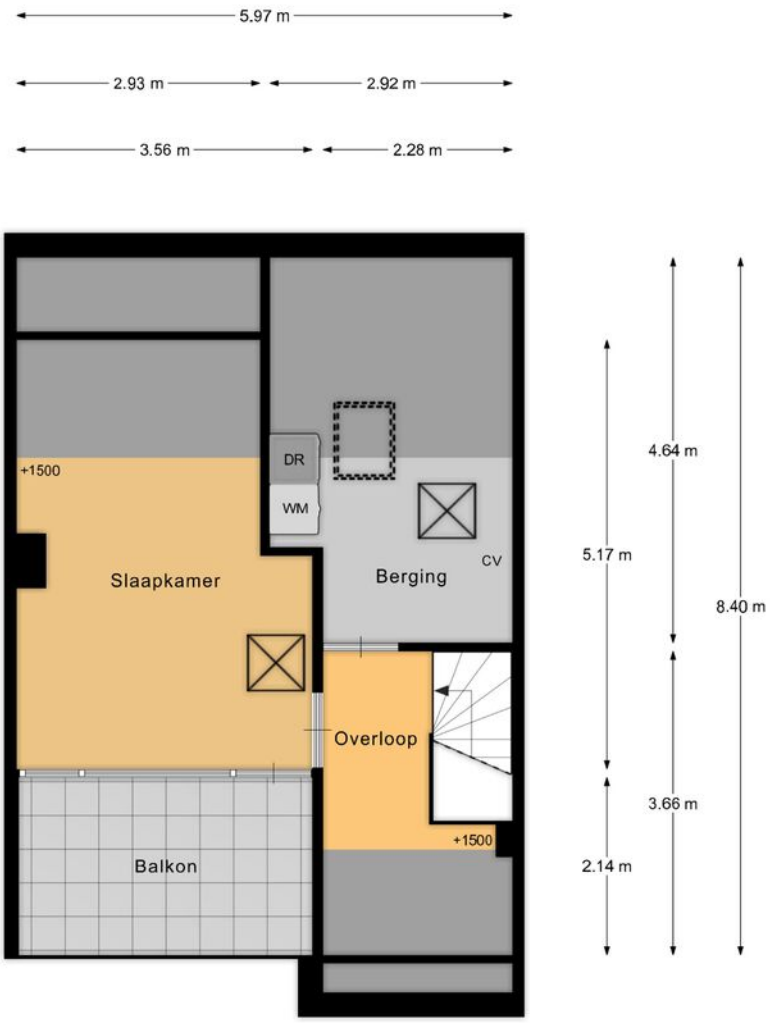


1e verdieping

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

Woondromen waarmaken

Tweede verdieping



2e verdieping

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

Woondromen waarmaken

Situatie



Tuin

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

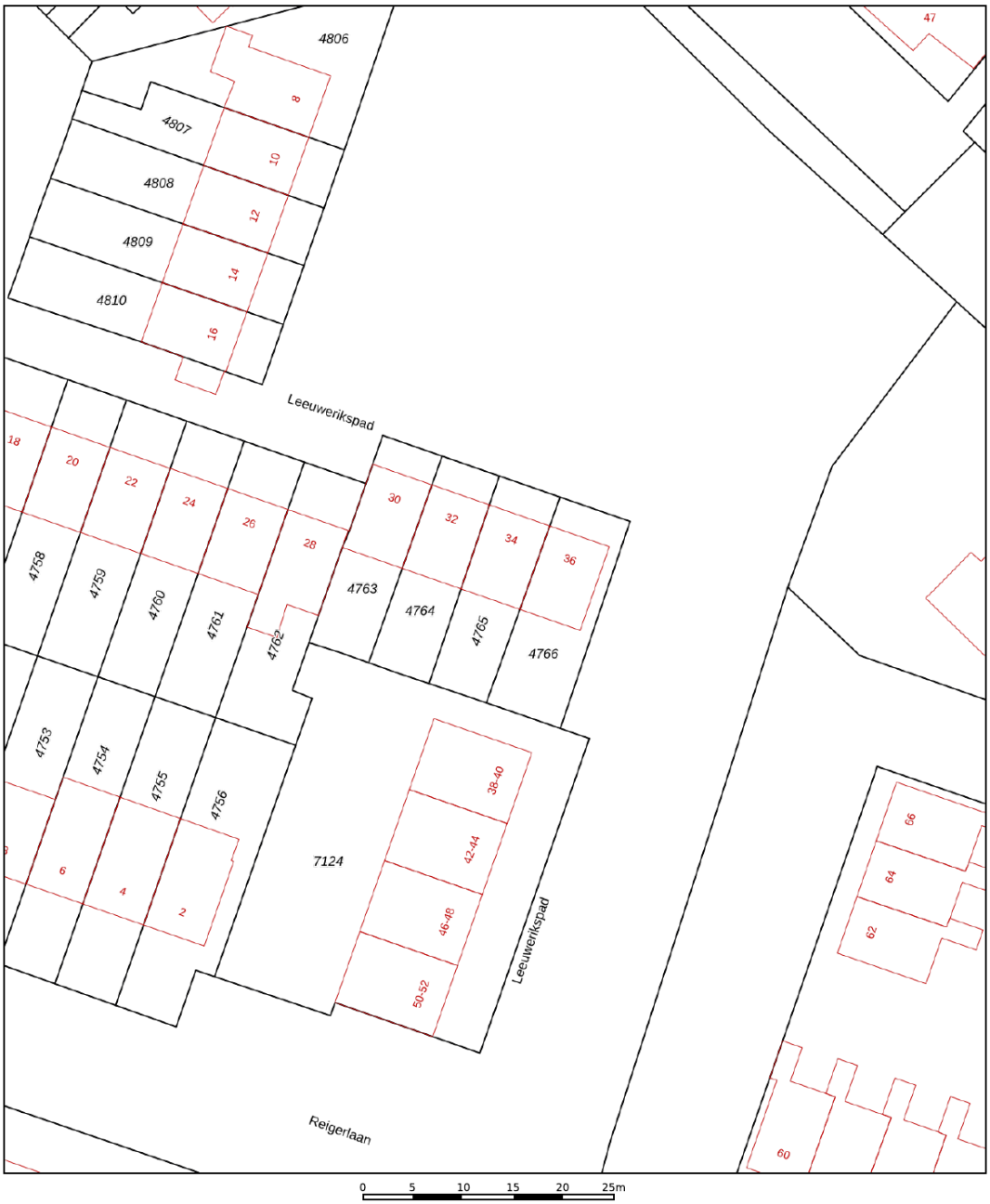
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwerikspad 34



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ter Aar
Sectie	A
Perceel	4765

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2025
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

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Zeil C.V. ruimte	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 Reghthuys.

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.

Woondromen waarmaken

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 Noordense 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.

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 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.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



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
dekoningmakelaarsalphen

Woondromen waarmaken

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

ERA REAL ESTATE NVM

De Koning makelaars