



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Zuideinde 20a, Aarlanderveen

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



Karakteristieke vrijstaande woning

Vrijstaande woning op een unieke locatie met garage, omliggende aangelegde tuin, groentetuin, 360 m² stal/bedrijfsloods, bedrijfserf en perceel grasland. Totaal groot ca. 2.48.60 ha

Deze woning heeft bijzondere originele details en een prachtige ligging met vrij uitzicht over water en groen.

Vanuit de woning heeft u prachtig uitzicht op de bekende Molenviergang. De Molenviergang is de enige nog steeds in bedrijf zijnde molenviergang ter wereld. De molens, waaronder de Bovenmolen, bemalen de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen.





Aarlanderveen
Woonplaats



140 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



5
Aantal kamers



1930
Bouwjaar



2.48.60 ha
Perceeloppervlakte



Situering

De woning is gelegen aan de Zuideinde, een landelijke buurtweg met hoofdzakelijk vrijstaande huizen en woonboerderijen. De woning ligt net buiten Aarlanderveen aan een rustige weg met vrij uitzicht over het omliggende polderlandschap. De omgeving kenmerkt zich door ruimte, groen en een gemoedelijke dorps sfeer. Aarlanderveen is een landelijk en centraal in de Randstad gesitueerd dorp met authentieke straatjes en monumentale objecten, een school voor basisonderwijs, restaurant, huisarts, een bloeiend verenigingsleven en een busverbinding.

Op ca. 5 km. afstand ligt Nieuwkoop, een dorp met de nodige voorzieningen, meerdere winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen etc. De stad Alphen aan den Rijn ligt op ca. 9 km. afstand, hier treft u openbaar vervoer voorzieningen inclusief een NS-station, winkels, scholen en recreatie voorzieningen et cetera. Op nog geen 30 autominuten afstand zijn de grote steden Amsterdam met de luchthaven Schiphol, Amstelveen, Rotterdam, Den Haag en Utrecht goed te bereiken.

Verder treft u de Nieuwkoopse Plassen in de nabije omgeving. Ideaal voor watersporters, wandelaars, fietsers en uiteraard ook vogel- en natuurliefhebbers. terwijl voorzieningen in nabijgelegen plaatsen zoals Alphen aan den Rijn goed bereikbaar zijn.



Algemeen

De woning is gebouwd in 1930. Gebouwd van steen, spouwmuur, overwegend hardhouten kozijnen met dubbel glas, begane grondvloer beton, verdiepingvloer en tweede verdiepingvloer hout, houtonderschoten geglazuurde pannendak.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 140 m² en een inhoud van ca. 530 m³. De woning beschikt over energielabel E.

Deze charmante woning heeft bijzondere originele details en een prachtige ligging met vrij uitzicht over water en groen. Vanuit de woning en vanaf de twee balkons geniet u van een weids panorama over het polderlandschap en de karakteristieke watergangen — een uitzicht dat rust, ruimte en privacy biedt.

Binnen valt direct de lichte en vriendelijke sfeer op, versterkt door grote raampartijen en fraaie lichtinval. De woning beschikt over authentieke glas-in-loodramen en -schuifdeuren, die niet alleen een stijlvolle blikvanger zijn, maar ook bijdragen aan de unieke uitstraling en het historische karakter van het huis. De combinatie van klassieke elementen, zoals paneeldeuren, schouw en sierlijke details, zorgt voor een warme en tijdloze ambiance. De keuken ademt eveneens karakter, met glas-in-lood bovenlichten en klassieke vloer. Het geheel straalt een nostalgische charme uit.





Indeling

Begane grond: Entree, hal, trap naar de verdieping, toilet, woonkamer ensuite met zitgedeelte en eethoekgedeelte, ruime serre, keuken, bijkeuken met achteruitgang.

Vanuit de hal is ook de kelder bereikbaar.



Indeling

Verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, twee balkons, douche, 2e toilet.

Tweede verdieping: Bereikbaar middels een vlizotrap.

Met garage en
360 m² stal/bedrijfsruimte



Stal/Opslagruimte

Bouwjaar : 1987
Afmeting : 20 m x 18 m = 360 m²
Muurplaat hoogte : ca 2.20 meter

Voorzien van een overheaddeur van ca. 3.30 breed x 4.00 m hoog, diverse loopdeuren en putruimte.



Autogarage

Afmeting : 6.39 m x 3.97 m = ca. 25 m²

Gebouwd van halfsteensmuur, pannendak, voorzien van automatisch beweegbare kanteur. Ook toegang via een loopdeur.



Bedrijfserf



Kavel grond



Toegankelijk via verbindingsbrug met de openbare weg. De verbindingsbrug is van gewone kwaliteit. Perceel is geheel voorzien van een hardhouten beschoeiing van jonge datum.

Bedrijfserf met perceeltje grasland ca. 8.000 m²

Kavel grond - Aaneengesloten kavel grond recht achter de bedrijfsbebouwing. Ca. 1.68.60 ha

Plattegrond



Begane Grond



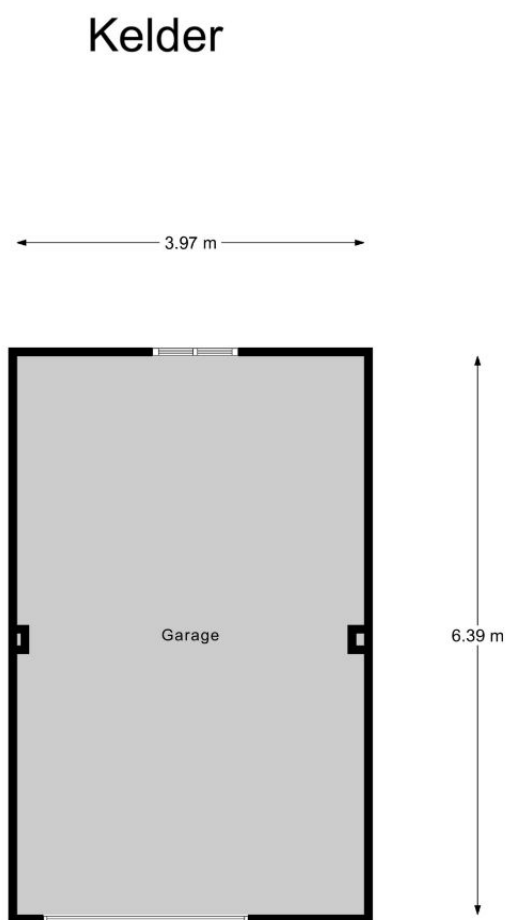
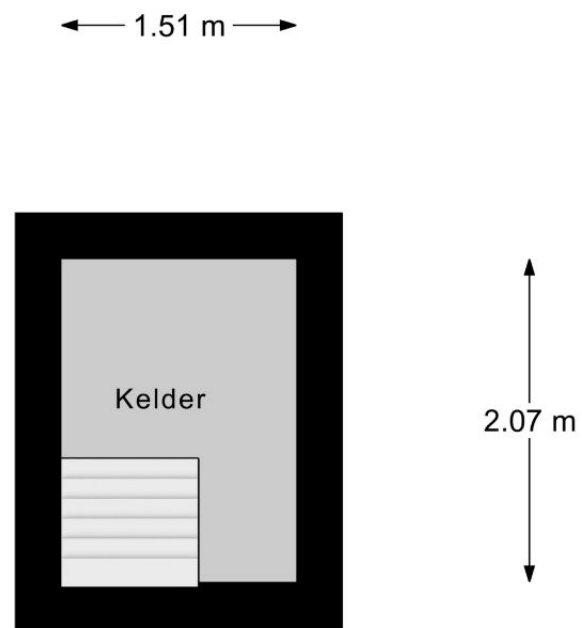
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



Garage



Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen' gemeente Alphen aan den Rijn onherroepelijk vastgesteld d.d. 11 juli 2013.

Enkel bestemming: Agrarisch met waarden - landschap 2.

Dubbele bestemming: Waarde - Archeologie -1, Waarde - Archeologie - 4, Waarde Archeologie - 4, Waterstaat - Waterkering.

Voor mogelijkheden verwijzen wij u naar Omgevingsloket - regels op de kaart en/of de gemeente Alphen aan den Rijn.

Als koper dient u er rekening mee te houden dat de banken op dergelijk vastgoed minder hoge percentages financieren als bij reguliere woningen. Vele kopers maken dan (mede) gebruik van alternatieve vormen van financiering.

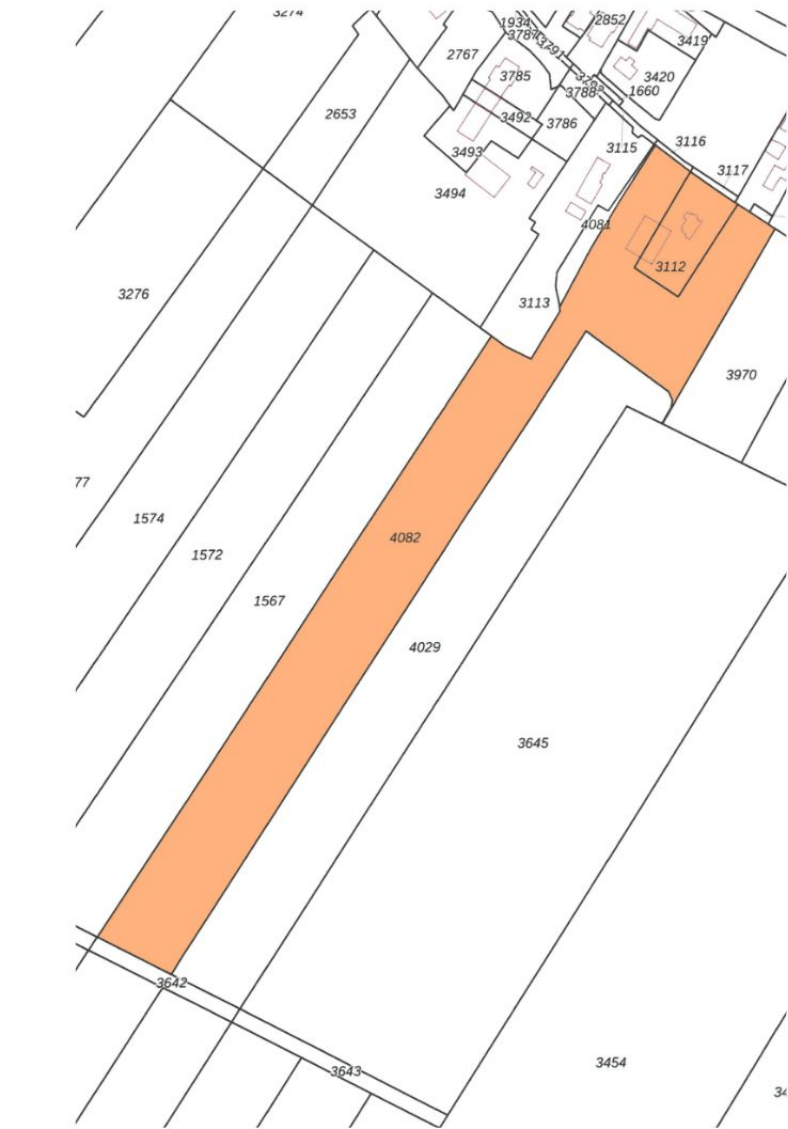


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of
5. bouwkundige in.
Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object
6. komt veel meer kijken dan u denkt.
Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het
7. jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane
8. aanvraag voor de geldlening.
De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

9. gebreken'.
Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-waterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met
10. vrijwaring daarvan voor verkoper'.
Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig
11. asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw
12. plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.
Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koop-overeenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale gegevens:

Gemeente Aarlanderveen A 3112 - 1.680 m²

Gemeente Aarlanderveen A 4082 - 23.180 m²

Totaal groot 24.860 m²

Nutsvoorzieningen:

Elektra 220/380, water, aardgas, gemeentelijke riolering.

Feitelijke oplevering

Zodra er betaald wordt, zo spoedig mogelijk.

Voor nadere informatie en/of vragen
kunt u contact opnemen met:

Albert de Koning

Telefoon: 0653 221 088

E-mail: a.dekoning@koningp.nl



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

