

Valentijnsingel 5

Ter Aar



DRIEMAN
Bijzonder wonen

Welkom bij Drieman Garantiemakelaars

Geachte geïnteresseerde,

Een huis kopen doet u niet zomaar even. Het is een grote beslissing die u zorgvuldig moet overwegen. Waar wilt u wonen? Waar moet een woning aan voldoen? Wat is het budget? Dit zijn zomaar wat vragen die om de hoek komen kijken wanneer u op zoek gaat naar een nieuw onderkomen.

In uw handen heeft u de brochure over de woning:
Valentijnsingel 5, Ter Aar

Middels deze brochure lichten wij u als verkopend makelaar zo goed (of volledig) mogelijk in over de mogelijkheden die deze woning biedt. U vindt uiteraard een omschrijving van de woning met een aantal foto's.

Wij bedanken u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk voor de getoonde interesse.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben aangaande deze woning, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers.

Wanneer deze woning niet volledig aansluit bij uw woonwensen verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor. Wij hebben een zeer uitgebreid woningaanbod, waar vast en zeker uw droomhuis tussen zit!

Bezoek ook onze website: www.drieman.nl

Alvast heel veel lees- en kijkplezier toegewenst!

Met vriendelijke groet,

Corné Meijer
Drieman Garantiemakelaars



Corné Meijer
Mob 06 53 935 952

Drieman Garantiemakelaars o.g.
Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel 0172 - 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.drieman.nl



Algemene informatie

Valentijnsingel 5 - Ter Aar



Papenveer, gemeente Nieuwkoop
Valentijnsingel 5

Wonen-Dubbel Wonen - Werken-Varen - Genieten
Bijzonder zo zou je deze villa zeker kunnen noemen. Gelegen in een villawijkje genaamd "Waterrijk" op de plek waar vroeger de Valentijn tuinbouwschool stond. De 20 villa's in deze wijk zijn vrijwel allemaal aan het water gesitueerd waardoor u met een sloep en via het mooie oude sluisje het Aarkanaal op kan. De waterwegen Oude Rijn, Amstel, Kromme Mijndrecht en de Drecht zijn van daaruit makkelijk bereikbaar.

Ligging in villawijkje "Waterrijk"
Heeft u al eens gehoord van Papenveer? Het is een van de 13 kernen in de gemeente Nieuwkoop, super centraal gelegen in het Groene Hart met de gehele Randstad er omheen. De grote steden, Schiphol en de Bloemenveiling Aalsmeer zijn snel aan te rijden en dat is wel zo gemakkelijk. Vanaf de Westkanaalweg bereikt u het villawijkje via een eigen brug.

Op een heel rustige plek staat deze vrijstaande en luxe uitgevoerde villa.

Los van het water waar u mede eigenaar van bent staat de villa op een perceel van ca. 1.000 m² (waarvan ca. 135 m² water en ca. 170 m² in de vorm van een eilandje waarvan men het exclusief gebruiksrecht heeft). De villa zelf, schrik niet, heeft een woonoppervlakte van ca. 275 m². Naast de garage is er ook parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen grond met desgewenst een eigen oplaadpaal.



Algemene informatie

Valentijnsingel 5 - Ter Aar

De huidige eigenaar heeft op dit moment zijn kantoor aan huis en niet zomaar een kantoorruimte. Tijdens de nieuwbouw (2002-2003) is er namelijk een hele vleugel aangebouwd altijd met het idee dat dit kantoor in de toekomst een andere functie kan krijgen. Denk aan praktijkruimte, een woon-zorg optie of
Op dit moment vindt u de volgende indeling;

Begane grond kantoor

Fijn is de eigen entree van het kantoor dat eveneens inpandig bereikbaar is via de hal van de woning. De kantoorruimte heeft een eigen meterkast, geheel betegeld toilet met fonteintje en een klein keukenblok. Royale (kantoor)kamer met grote ramen aan de voorzijde en twee dubbele openslaande deuren naar de tuin. Het kantoor heeft een vaste trap naar de kelder (5.50 x 3.00 met een stahoogte van 2.25 meter) en tevens een vaste trap naar de kantoorverdieping. De kelder is in gebruik als archiefruimte en voorzien van elektra en centrale verwarming.

Verdieping kantoor

De kantoorverdieping is volwaardig afgewerkt en heeft aan 3 zijden ramen en dakkapellen. In de schuine delen zijn extra bergruimten.

Begane grond van de villa

De villa heeft een prachtige uitstraling dit in samenhang met de overige villa's (dankzij Architect Ben Kraan).

Entree/hal met vide, meterkast en garderobe. Royale geheel betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje.

Hardhouten trap naar slaapverdieping. De hal met een plafondhoogte van 5.10 meter en de hardhouten trap naar de slaapverdieping geeft dankzij deze vide bij binnenkomst direct een prettige indruk.

Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval door o.a. de grote erker aan de voorzijde, 2 hoge zijramen en de bijna 6 meter brede erker aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin.

Halfopen keuken voorzien van een uitgebreide

Halfopen keuken voorzien van een uitgebreide keukeninrichting met een vrijstaand spoeleiland. De keuken heeft een gezellige sfeer door het afwisselend gebruik van warme kleuren (mediterraan blauw met kersenkleur) die ook terugkomen in het granieten aanrechtblad. De volledige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, RVS brede afzuigkap, een Quooker, vaatwasser (in 2017 vernieuwd), een hogedruk stoomoven, combi-oven, combi-magnetron, koelkast zijn van het merk Miele.

Aangrenzend de geheel betegelde bijkeuken met een vaste kast, wasmachine-aansluiting en toegang naar de achtertuin.

1e verdieping van de villa

Naast de kantoorruimte op de verdieping (deze kan op eenvoudige wijze worden doorgebroken) heeft deze verdieping de volgende indeling: overloop, 4 slaapkamers en 2 badkamers. De grote badkamer heeft een dakkapel en is ingedeeld met een moderne vrij hangende wastafel, ligbad, douche, vrij hangend toilet en bidet; deze badkamer heeft tevens een eigen deur naar de grote slaapkamer. De 2e badkamer is ingericht met een wastafel, een douchecabine en een vrij hangend toilet

Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste kastenwand en de 2 slaapkamers aan de achterzijde hebben een dakkapel.

2e verdieping van de villa

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap vanuit een van de slaapkamers. Deze verdieping bestaat uit 2 delen en is op dit moment in gebruik als bergzolder. Het deel met een nokhoogte van 2.45 meter heeft een raam en een oppervlakte van 6.30 x 1.65 (gemeten op 1.50 meter hoogte). Hier bevindt zich ook de opstelling van de cv-ketel, de boiler en de WTW unit. Het overige deel is minder hoog en alleen geschikt voor berging. De 2e verdieping zou gedeeltelijk geschikt te maken zijn voor een extra kamer door het realiseren van een vaste trap en 1 of meerdere dakkapellen.



Algemene informatie

Valentijnsingel 5 - Ter Aar

De super garage van de villa

De inpandige garage heeft een afmeting van 6.25 x 4.10 meter en is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur. De garage heeft aan de tuinzijde een vast raam en een deur naar de tuin. In de garage bevindt zich de unit van het centraal stofzuigersysteem. In de garage zijn alle voorzieningen zoals elektra, uitstort gootsteen en een radiator.

Berging en parkeren

In de achtertuin staat een duurzaam houten 8-hoekig tuinhuis met een diameter van circa 3.75 voorzien van elektra en de pomp voor de sproei-installatie van de tuin. Behalve in de garage is er ook parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan de voorzijde van de woning op eigen grond.

Genieten

Genieten is onmiskenbaar aan deze villa gekoppeld. Dat begint met de tuin, die is rondom gelegen en ook onder architectuur aangelegd met sierbestrating, terrassen, borders en veel vaste planten en buxushaagjes. De tuin is aan de achterzijde gelegen op het NO en aan de voorzijde op het ZW.

De achtertuin grenst aan het water met een eigen hardhouten aanlegsteiger en heeft een bruggetje naar het bijbehorende eilandje waar tot laat in de avond kan worden genoten van de ondergaande zon.

Het genieten kan ook in de directe omgeving. Over het water en de sloep hebben we het al gehad.

In de omgeving zijn veel recreatiemogelijkheden zoals de Langeraarse plassen en het Braassemermeer en veel mooie wandel- en fietspaden.

Een 27 holes golfbaan met een sfeervol restaurant en een B&B met een gezellige theetuin liggen zelfs op loop- of fietsafstand, kortom keuze te over.

Natuurzwembad Aarweide en de landijsbaan zijn op loopafstand.

Nuttige aanvullende informatie

Papenveer is 1 van de 13 dorpskernen van de gemeente Nieuwkoop. Voor een kind veilige route naar het basisonderwijs en een kleinschalig winkelcentrum is de aanrijdtijd 10 minuten per fiets. Een groter winkelcentrum, andere basisscholen en rechtstreekse busverbindingen naar Alphen aan den Rijn en Leiden/Leiderdorp vindt men op enkele minuten autorijden in Ter Aar.

- Politiekeurmerk op hang- en sluitwerk
- De woning is volledig geïsoleerd (energielabel B) met extra dikke spouwmuren en extra dikke isolatievloeren.
- Woonoppervlakte: totaal 275 m2 (woonhuis + kantoor)
- Kelder: 16 m2 (stahoogte 2.25 meter)
- Overige inpandige ruimte (2e verdieping gemeten op 1.50 meter): 12 m2
- Externe bergruimten: 40 m2 (garage en tuinhuis)
- Inhoud circa 1100 m3 (inclusief garage).
- De woning wordt verwarmd door middel van een gasgestookte cv-installatie met vloerverwarming op de gehele begane grond en de kantoorverdieping. De woonverdieping heeft radiatoren. (NEFIT HR ketel uit 2015). Voor kantoor en woonhuis zijn meerdere aparte pompen voor de vloerverwarming aanwezig. De cv-installatie heeft een weersafhankelijke temperatuurregeling. De WTW unit is in 2018 vernieuwd.
- De badkamers zijn beiden voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Warm water via een Nefit boiler (2015) en Quooker in de keuken.
- De gehele woning is afgewerkt in lichte kleuren. De begane grond vloer met diagonaal gelegde tegels, natuurstenen brede vensterbanken, alle wanden zijn afgewerkt met fijn spachtelputz. De woning is voorzien van kunststof kozijnen en draai/kiepramen met dubbele beglazing, horren, aan de voorzijde met zonwering. De verdieping heeft 5 dakkapellen bekleed met zink. De woning biedt naast de vaste kasten veel extra bergruimten op de verdiepingen zoals in de knieschotten van de woning, die vanuit diverse woonvertrekken toegankelijk zijn gemaakt en natuurlijk de reeds genoemde 2e verdieping.
- Het pand biedt diverse voorzieningen zoals o.a. een alarminstallatie, een centraal stofzuigersysteem, onthardingsinstallatie, zonweringen (elektrisch bedienbaar), rondom de woning ingebouwde buitenverlichting, sproei-installatie voor de tuin, diverse buitenkranen en nog veel meer wat we graag laten zien bij een rondleiding door de woning.
- Jaarlijkse bijdrage aan de Stichting Beheer Waterrijk (onderhoud vaarwegen) bedraagt € 175,--.

Kenmerken

Valentijnsingel 5 - Ter Aar

Object gegevens

Aanvaarding	in overleg
Soort woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Bouwjaar	2003



Maten object

Woonoppervlakte	275 m ²
Perceeloppervlakte	1000 m ²
Inhoud	1100 m ³



Details

Ligging object	beschutte ligging, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuinligging	
Isolatie	volledig geïsoleerd







Begane grond



Adres: Valentijnsingel 5, Ter Aar
 Begane grond
 De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
 De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
 De plattegrond is fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Drieman Garantiemakelaars Nieuwkoop B.V.



Eerste verdieping



Adres: Valentijnsingel 5, Ter Aar
Eerste verdieping.
De plattegronden zijn met zorg samengesteld.
De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegrond is fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Drieman Garantiemakelaars Nieuwkoop B.V.





Contact

Drieman Garantiemakelaars



Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Drieman Garantiemakelaars.

Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel 0172 - 57 15 22
nieuwkoop@drieman.nl
www.drieman.nl

Vestiging Alphen aan den Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel 0172 - 47 33 51
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.