



**DE KONING**

**MAKELAARDIJ**



't Laantje 1 te Nieuwkoop



*Buitengewoon wonen*



▲ ALPHEN A/D RIJN ▲ GOUDA ▲ HOUTEN ▲ WOERDEN ▲ NIEUWKOOP ▲ DE MEERN

*Buitengewoon wonen*



*Wonen aan de rand van Nieuwkoop met prachtig vrij uitzicht over de weilanden? Dat kan in deze goed onderhouden rietgedekte WOONBOERDERIJ met fraai bijgebouw en tuinhuisje. De woonboerderij is gelegen in het Groene Hart op een ruim perceel van 1.570m<sup>2</sup> dat gedeeltelijk door water omringd wordt.*

*Naast alle gemakken in de woning, kunt u ook buiten heerlijk genieten van de tuin en de omgeving. "Een woonboerderij met veel privacy en ideaal voor de tuin- en natuurliefhebber."*

### OMGEVING

Bij de splitsing van 't Laantje en de Molenweg ziet u aan uw rechterhand dit fraaie object liggen.

De goed onderhouden, geheel witgeschilderde woonboerderij ligt in een prachtige weidse omgeving. De boerderij bevindt zich in een oase van rust. Het gebied is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten.

Rondom de boerderij ligt een fraaie tuin, een waar vogelparadijs. De tuin is voorzien van een aantal terrassen, diverse fruitbomen, groenborders en een gazon. Vanuit de tuin ervaart u de rust en ruimte welke karakteristiek is voor de omgeving!

*"De woonboerderij ligt op een zeer aantrekkelijke locatie in het Groene Hart van de Randstad!"*

### SFEER EN BOUWSTIJL

De woonboerderij is tussen 1870 en 1890 gebouwd, eerst is de deel gebouwd en daarna het woonhuis. In 1972 is het gehele achterhuis van de woonboerderij vanaf de grond opnieuw opgebouwd met nieuwe, speciaal gebakken stenen en zijn de muren geïsoleerd. Toen zijn ook de elektrische installatie en het voorhuis gerenoveerd. In 2001 heeft een grote verbouwing plaatsgevonden en hebben de eigenaren diverse verbeteringen en modernisering aangebracht.

De keuken en CV/boiler zijn in 2008 vernieuwd.

De woonboerderij heeft een afmeting van 18 x 8.20 meter en beschikt over een woonoppervlakte van circa 220m<sup>2</sup>. De boerderij en het bijgebouw bieden een totale inhoud van ruim 1.050m<sup>3</sup>. De woonboerderij is met behoud van authentieke stijlkenmerken zoals stalramen, muurankers, een kelder, opkamer en een fraaie draagconstructie met balken, in sfeervolle en moderne stijl ingericht.







## WOONBOERDERIJ INDELING

### BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de linkerzijde van de woonboerderij. Bij binnenkomst een grote ontvangsthall met vide voorzien van vloertegels met vloerverwarming. In deze ruime hal bevindt zich de meterkast en is er toegang tot het toilet met fonteintje, de royale living en de slaapkamer. In het midden van de hal een bijzondere en moderne spiltrap naar de verdieping.

De ruime en sfeervolle living is ingericht met een eiken houten vloer en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. In de living kijkt u in de originele kapconstructie met de karakteristieke balken en poeren.

Vanuit de living is via een glazen schuifdeur de separate keuken te bereiken. Een fraaie keuken waar u als kookliefhebber al uw creativiteit in kwijt kunt. De keuken is in moderne stijl uitgevoerd (2008) en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken is het oorspronkelijke boenhoek bereikbaar, deze ruimte is nu in gebruik als bijkeuken. Hier bevindt zich de CV-ketel met (80 liter) boiler (2008) en de aansluiting voor de wasmachine en droger. De deur in de bijkeuken geeft toegang tot de tuin. Via de keuken is ook de ruime kelder toegankelijk, ideaal voor uw voorraad.

Aan de voorzijde van de woonboerderij bevindt zich de sfeervolle slaapkamer met opkamer en vaste kastenwand. Deze slaapkamer biedt leuk uitzicht op de voortuin en de dijk. Naast de slaapkamer is de geheel betegelde badkamer gelegen met ligbad en een vaste wastafel.

### VERDIEPING

Via de moderne open spiltrap in de hal is de verdieping van de woonboerderij te bereiken.

Bij bovenkomst een vide met over de gehele lengte een vaste kastenwand en toegang tot twee slaap/werkkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woonboerderij is via twee treden bereikbaar en voorzien van veel bergruimte en een wastafel.

De kamer aan de andere zijde is boven de living gesitueerd en heeft via een glazen wand uitzicht op de woonkamer. Via deze kamer is de bergzolder bereikbaar.



▲ ALPHEN A/D RIJN ▲ GOUDA ▲ HOUTEN ▲ WOERDEN ▲ NIEUWKOOP ▲ DE MEERN

*Buitengewoon wonen*



## BUITENTERREIN MET BIJGEBOUW

De met Waalse klinkertjes bestrate oprit biedt toegang tot de woonboerderij. Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid.

Rondom de woonboerderij ligt een fraaie tuin. De tuin biedt vele zonuren en geeft een meerwaarde aan de kavel. Het perceel is ingericht met diverse bomen, struiken en terrassen. Aan de rand van het perceel ligt een heerlijk zonnig terras met een houten tuinhuis. Vanaf deze plek heeft u een fantastisch uitzicht over de Nieuwkoopse polder.

Naast de woonboerderij is een royaal bijgebouw gelegen.

Deze oorspronkelijke oude schuur is geheel opgeknapt en in 2001 voorzien van een nieuwe rietenkap.

Het gebouw is in gebruik als kantoor/guesthouse met separaat een garage (totale oppervlakte van circa 90m<sup>2</sup>).

Aan de rechterzijde van het bijgebouw is de entree voor het kantoor/guesthouse gesitueerd. Bij binnenkomst een hal met ruimte voor de garderobe en toegang tot de garage, badkamer en het kantoor/guesthouse.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, wastafel en een toilet.

De kantoorruimte is goed geïsoleerd en beschikt over een pantry, gaskachel en een hardhouten schuifpui naar de tuin. De ruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer. Vanuit deze ruimte prachtig uitzicht op de tuin en de weilanden.

De verdieping van het bijgebouw is bereikbaar via een vaste trap. Deze verdieping heeft een slaapkamer boven het kantoor en is voorzien van een laminaatvloer. Afhankelijk van uw wensen kan het kantoor/guesthouse ook uitstekend voor andere doeleinden worden ingericht, bijvoorbeeld een atelier of als verhuur voor Bed & Breakfast. Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich een ruime garage met openslaande deuren en voorzien van water en elektra (eigen groepenkast). De ruimte boven de garage is in gebruik als bergruimte.





▲ ALPHEN A/D RIJN ▲ GOUDA ▲ HOUTEN ▲ WOERDEN ▲ NIEUWKOOP ▲ DE MEERN

*Buitengewoon wonen*



## BIJZONDERHEDEN

In 2000 is rondom de gebouwen drainage aangelegd en is het tuinhuis geplaatst.

In 2004 is de rieten kap van de woonboerderij gedeeltelijk gerenoveerd. Tevens wordt de kap ieder jaar goed onderhouden en waar nodig mosvrij gemaakt en bijgestopt.

Kadastraal bekend:	Gemeente Nieuwkoop, Sectie B, Nummers 3633 en 2385
Perceeloppervlakte:	1.570m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1870/1890 (diverse keren gemoderniseerd, laatste keer verbouwd in 2001)
Inhoud:	circa 1.050m <sup>3</sup> (inclusief bijgebouw)



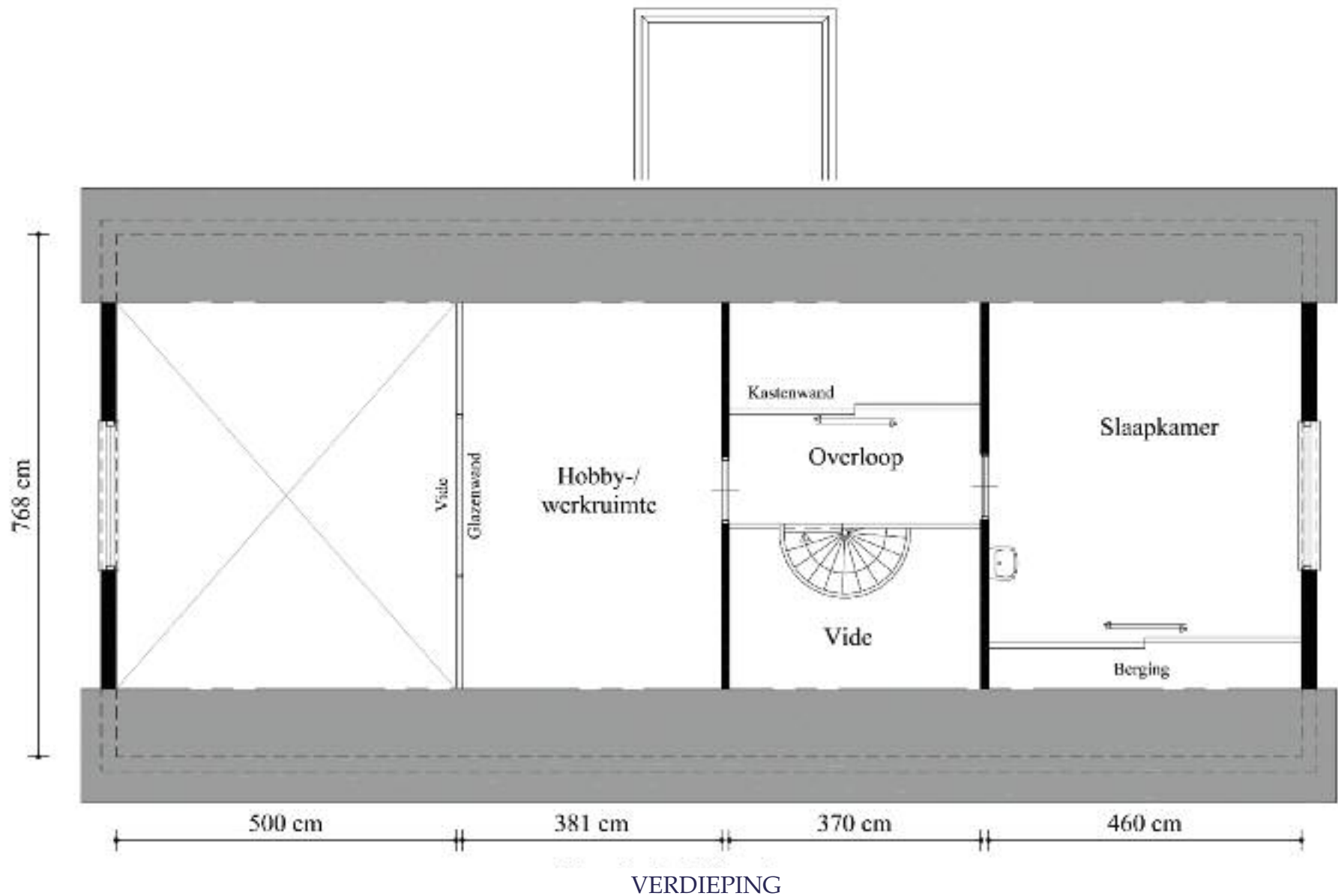
Geïnspireerd na het lezen over deze sfeervolle en prachtig gelegen woonboerderij met extra's die voor meer woongenot en kwaliteit zorgen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de combinatie van het rustige wonen in de landelijke omgeving en de centrale ligging in het Groene Hart.





### BEGANE GROND

Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.







't Laantje 1 te Nieuwkoop





ERA-MAKELAAR

Wij zijn er trots op dat wij zijn toegelaten tot het wereldwijde netwerk van ERA-makelaars.

Het ERA-netwerk is actief in 30 landen met meer dan 3.000 makelaars. In Nederland zijn er ruim 180 ERA-makelaars actief. Met de toetreding tot het netwerk van ERA beschikken wij over extra tools om uw object beter te verkopen. Een internationale website, een eigen woningmagazine in Nederland maar ook internationaal en natuurlijk ook het ERA netwerk in Nederland. Niet voor niks is de slogan ; ERA STERK DOOR SERVICE!



Alphen aan de Rijn  
Europalaan 67

☎ 0172 - 42 73 00



De Meern  
Castellumlaan 2

☎ 030 - 66 61 105



Gouda  
Keerkring 7

☎ 0182 - 59 09 00



Houten  
Onderdoor 3

☎ 030 - 63 76 000



Woerden  
Haven 6

☎ 0348 - 48 80 00



Nieuwkoop - Rechthuysplein 12 ☎ 0182 - 57 92 00



Corina Verveat-van Horssen  
makelaar en taxateur o.g.

*Buitengewoon wonen*

Objecten in de hogere prijsklasse vragen om een andere aanpak. Binnen onze organisatie presenteren wij deze objecten onder het label Buitengewoon wonen. Stuk voor stuk bijzondere objecten voor bijzondere kopers. Wij hebben een geselecteerde database van potentiële kopers voor dit soort bijzondere objecten en een exclusieve site. Bij deze objecten bent u verzekerd van deskundige begeleiding door makelaars met jarenlange ervaring.

- Pro-actieve makelaar in de regio, hierdoor veel contacten met prospects
- Speciale tools voor objecten in het hogere prijssegment
- Deskundige begeleiding door professionele makelaars met jarenlange ervaring
- Uitgebreid concept aan media-instrumenten ook op belangrijke (internationale)sites
- Een exclusief label

U kunt dit object tevens bekijken op de site van



*Buitengewoon wonen*



Disclaimer

De informatie in deze brochure is zorgvuldig samengesteld, maar is slechts indicatief. U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure.