Welkom bij

Zuideinde 151
Nieuwkoop

Bij Corina
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD
Nieuwkoop
0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE	141 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	290 m²
INHOUD	394 m³
BOUWJAAR	1920
AANTAL SLAAPKAMERS	2 + gastenverblijf
ENERGIELABEL	A

VRAAGPRIJS € 850.000 K.K.

Omschrijving

Deze volledig gerenoveerde karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met een tuin aan het (vaar)water en zelfvoorzienende studio is het bekijken waard! Deze woning biedt de mogelijkheid van een kantoor aan huis, praktijkruimte aan huis of mantelzorg.

De woning is in 2022 volledig gerenoveerd, verduurzaamd en en strak afgewerkt. Voorzien van o.a. een luxe keuken met kookeiland, grote moderne badkamer met ligbad en tuin aan het water. Aan de voorzijde uitzicht over de Nieuwkoopse Plassen en de achtertuin grenzend aan de Ringsloot.

Ideaal gelegen in het natuurrijke Nieuwkoop. Het dorp ligt op fietsafstand en beschikt over verschillende lokale winkels zoals een Jumbo en Albert Heijn supermarkt, slager, bakker, kledingwinkels, drogisterij en delicatessenwinkels. Ook horecagelegenheden, jachthavens, diverse basisscholen en voortgezet onderwijs, kinderopvang, overdekt zwembad, bibliotheek, theater en verschillende sportverenigingen zijn hier volop te vinden. Het Zuideinde is een lange weg met lintbebouwing, bestaande uit gevarieerde woningen. Alles bij elkaar maakt het tot een zeer aantrekkelijke woonlocatie, hier geniet je van de rust, natuur en vrijheid. Nieuwkoop ligt zeer centraal in het Groene Hart van de Randstad en is daarom ideaal als je binnen ca. 35 minuten rijden van de grote steden zoals Amsterdam, Den Haag en Rotterdam of Schiphol wilt wonen. Groene Hart betekent ook een groene omgeving en dat geldt zeker voor Nieuwkoop! Op de Nieuwkoopse Plassen kun je heerlijk van het water genieten; varen en zwemmen in de zomer en schaatsen in de winter. Recreëren kan rondom Nieuwkoop ook volop; van een mooie fietstocht tot het slaan van een balletje op het golfterrein bij Nieuwveen, ontspannen kun je zeker!

Bijzonderheden:
- In 2022 volledig gerenoveerde woning;
- Multifunctioneel bijgebouw;
- Luxe keuken met kookeiland;
- Riante moderne badkamer met ligbad;
- Energielabel A;
- Hybride Cv-ketel en elektrische boiler;
- Voorzien van HR+++ glas;
- Voerverwarming op de begane grond;
- Volledige elektrische installatie vervangen in 2022;
- Natuurrijk gelegen met de achtertuin aan het water;
- Gastenverblijf in achtertuin, tevens in 2022 gebouwd.

Indeling
Begane grond:
Je komt binnen in een ruime entree met de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, ruimte voor de garderobe onder de trap en modern toilet met wastafelmeubel. Door een staallook deur betreed je de woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Wanneer je doorloopt naar achteren kom je in de grote woonkeuken terecht. De gehele begane grond is voorzien van een strakke visgraat pvc-vloer met vloerverwarming. De royale woonkamer met woonkeuken is erg licht door de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, alsmede kamerhoge puien in de zijgevel. Halverwege is een grote inpandige berging gecreëerd met de Cv-ketel (Remeha Avanta, 2022) en veel ruimte voor bijvoorbeeld je eetvoorraad en schoonmaakspullen. De ruime woonkeuken, met ruimte voor een grote eettafel, beschikt over een groot kookeiland met daaraan een bar. De luxe keuken in rustige kleuren is voorzien van verschillende inbouwapparatuur (van Miele):
- Inductie kookplaat;
- Oven;
- Combi-oven;
- Vaatwasser;
- Koelkast;
- Vriezer;
- Wijnklimaatkast;
- Afzuigkap (Berbel);
- Koffiezetapparaat;
- Quooker.

In het plafond zijn speakers verwerkt van Bowers & Wilkin. De afzuigkap zit tevens verwerkt aan het plafond en deze komt via elektrische bediening naar

Omschrijving

beneden bij gebruik. Vanuit de woonkeuken is de achtertuin bereikbaar via de openslaande deuren. Kortom, deze keuken is perfect voor elke (hobby)kok en voor het samenkomen van vrienden en familie.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot beide slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. De gehele verdieping is voorzien van dezelfde visgraat pvc-vloer als beneden. De moderne, volledig betegelde, badkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over:
- Ligbad;
- Inloopdouche met Sunshower;
- Dubbele wastafel;
- Toilet;
- Handdoekradiator.

De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote kastenwand, airco en heeft via openslaande deuren toegang tot het dak, waar een dakterras gemaakt kan worden (vergunning nodig). De tweede slaapkamer is voorzien van inbouwspots en geeft toegang tot de bergvliering.

Achtertuin:
De grote achtertuin met steiger is 20,9 meter diep, gelegen aan (vaar)water "De Ringsloot" en heeft vrij uitzicht over de weilanden. De tuin is verder deels betegeld en deels voorzien van gras. De tuin is gericht op het zuidwesten en door de open ligging kun je hier vaak genieten van de zon. Er zijn hier ruime mogelijkheden voor het plaatsen van een grote eettafel en/of lounge set om onder het genot van een drankje te genieten van de natuurrijke omgeving. De berging biedt ruimte voor fietsen en gereedschap en hier zijn de elektrische boiler en mechanische ventilatie box van het gastenverblijf gesitueerd. Door de brede zijtuin kan je makkelijk de achtertuin bereiken.

Gastenverblijf/studio:
Via openslaande deuren kom je in het gastenverblijf van ca. 17 m^2. Deze is zelfvoorzienend, voorzien van een visgraat pvc-vloer en o.a. uitgerust met een pantry met wastafel, een badkamer met inloopdouche en hangend toilet en een knusse woon-/slaapkamer. Ideaal voor het ontvangen van bijvoorbeeld vrienden en familie die van ver moeten komen of als kantoor-/praktijkruimte. Een eigen kapsalon of schoonheidssalon zou hier bijvoorbeeld ook perfect passen.

Afmetingen
Woonhuis:
- Woonkamer & -keuken ca. 60 m^2
- Badkamer ca. 12 m^2
- Slaapkamer 1 ca. 18 m^2
- Slaapkamer 2 ca. 8 m^2

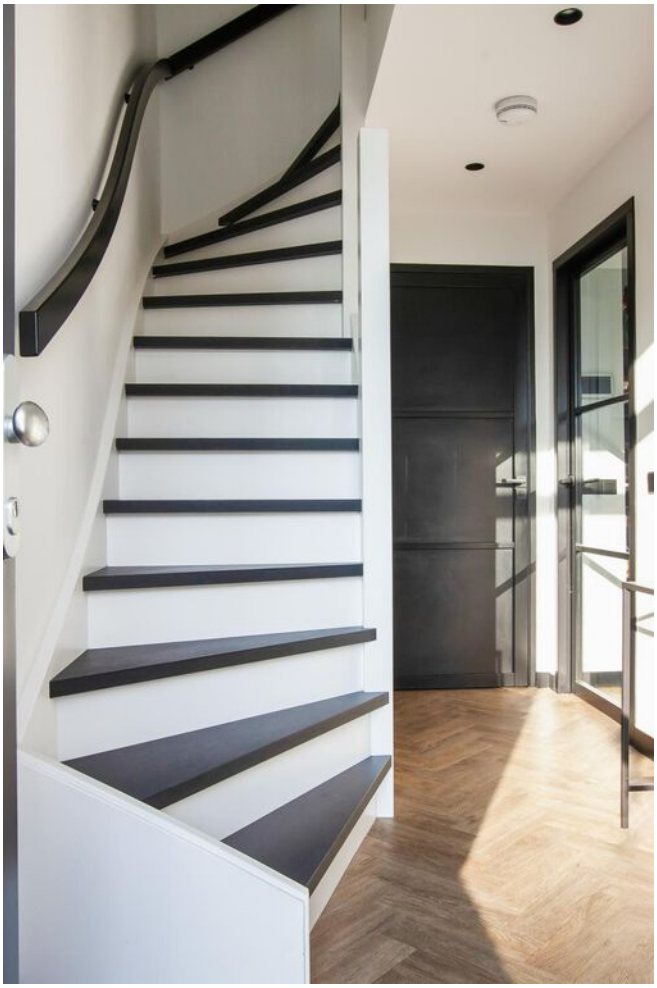
Gastenverblijf:
- Studio ca. 14,5 m^2
- Toilet/douche ca. 2 m^2
- Berging ca. 4,5 m^2

Interesse gekregen in dit geweldige huis met bijgebouw? Neem contact op met Bij Corina Woningmakelaardij om een bezichtiging in te plannen.

151

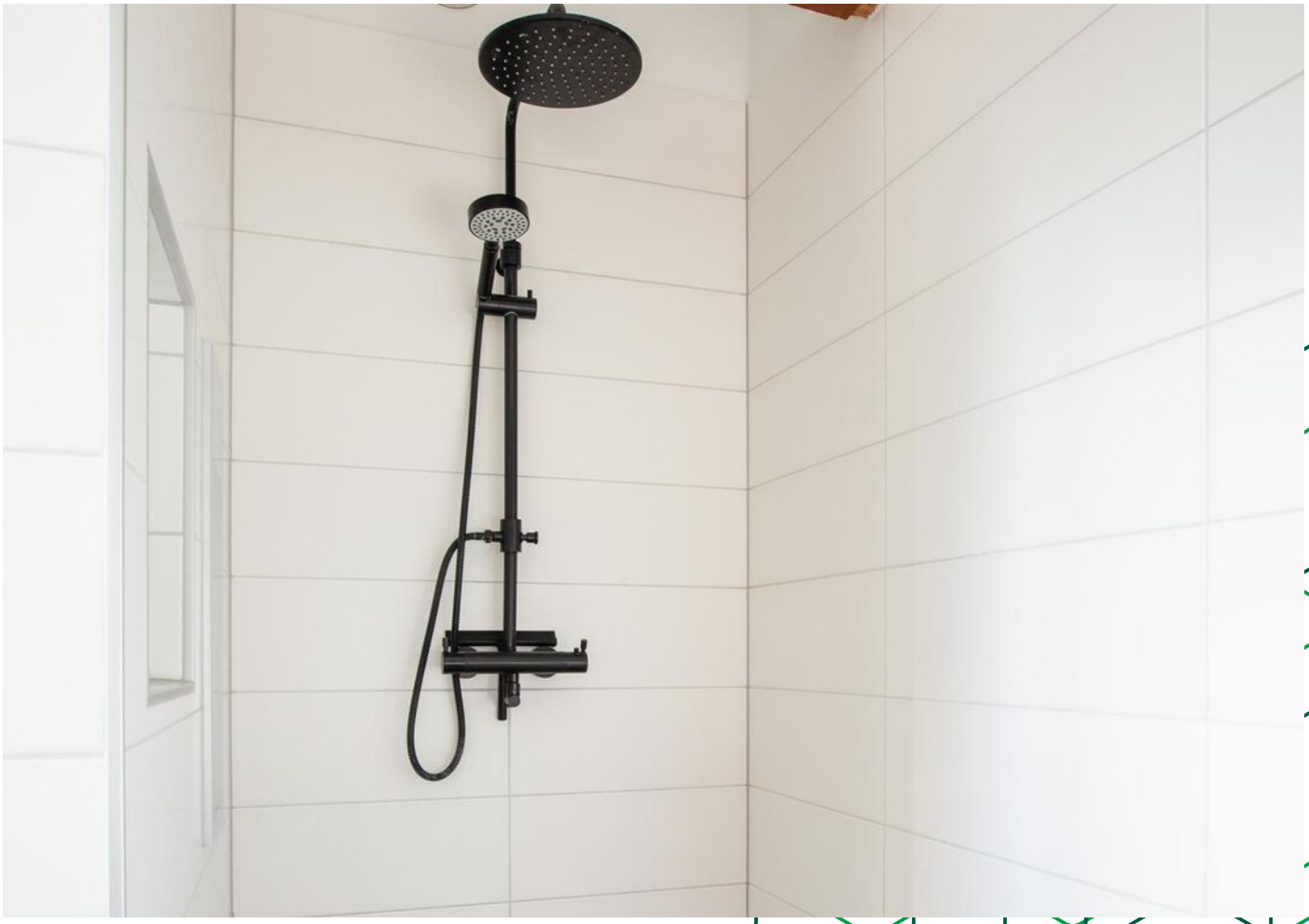
151

151



Van Egmond par

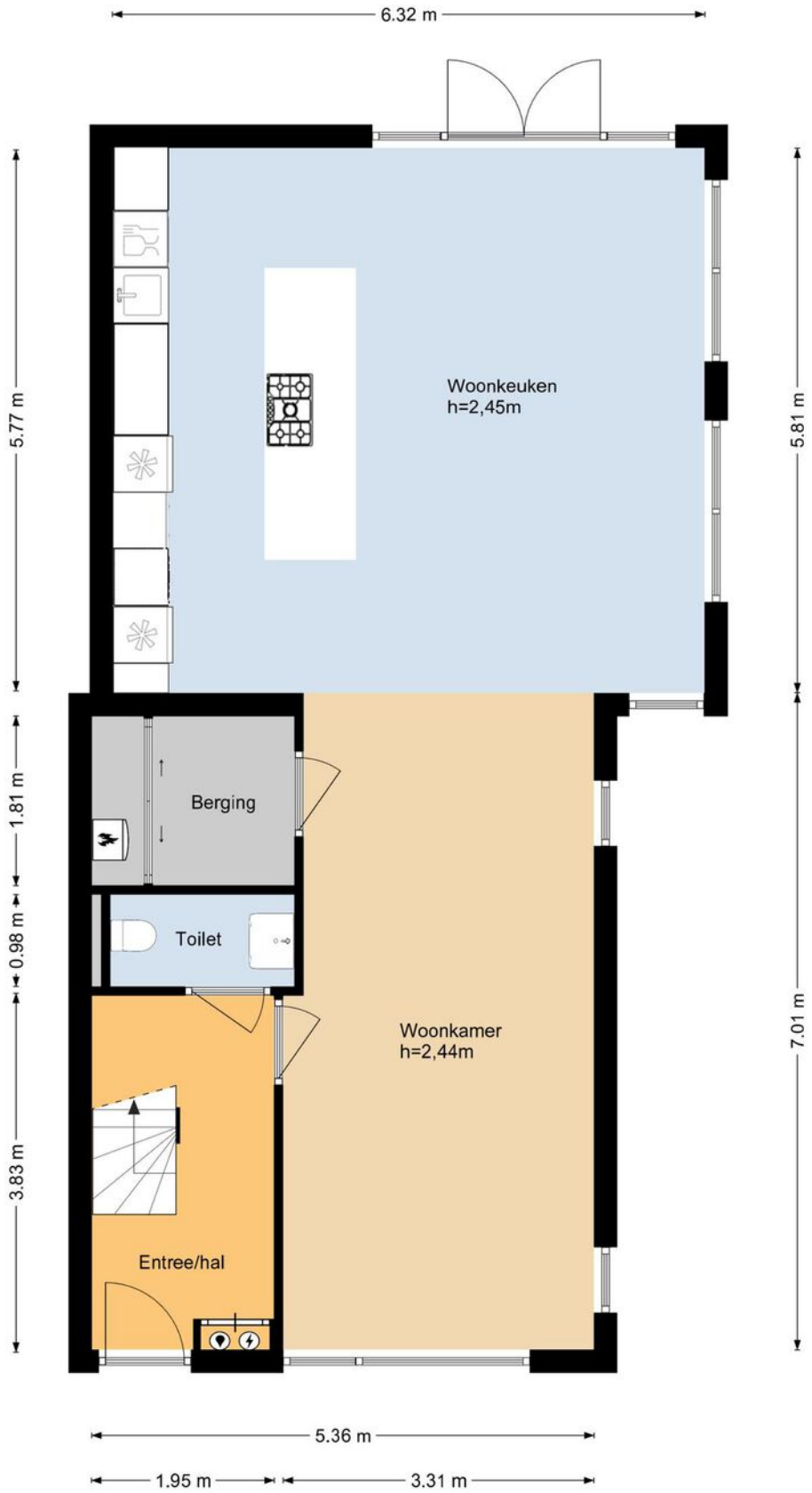
EAU EAU
huisje
wijntje
feestje



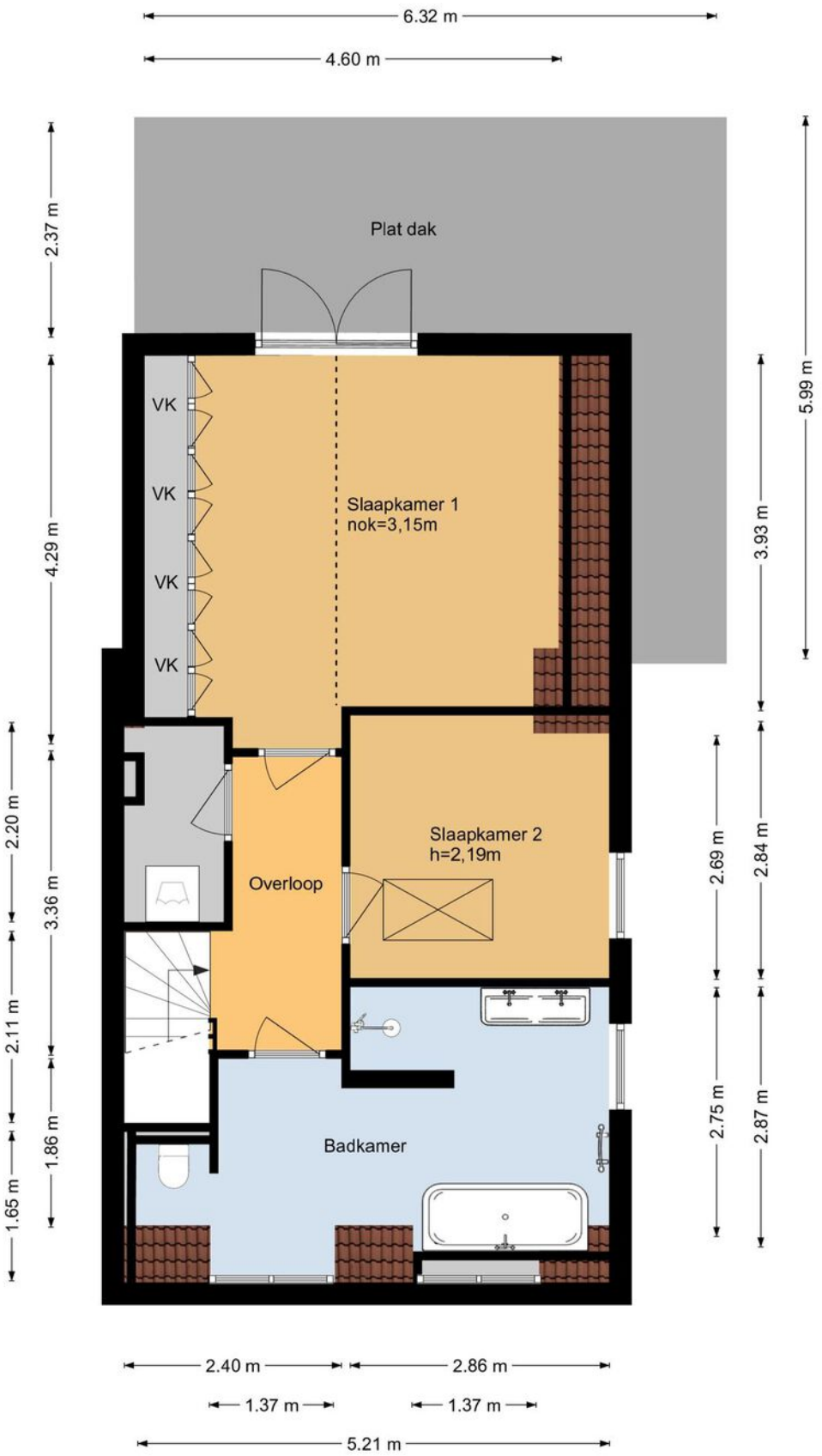
PARADE

151

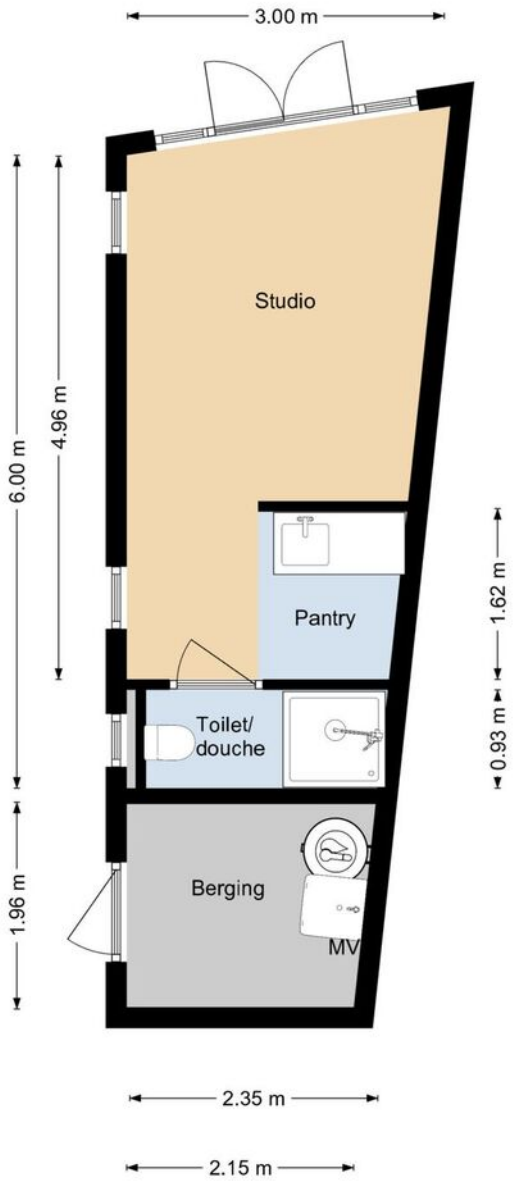
Plattegrond



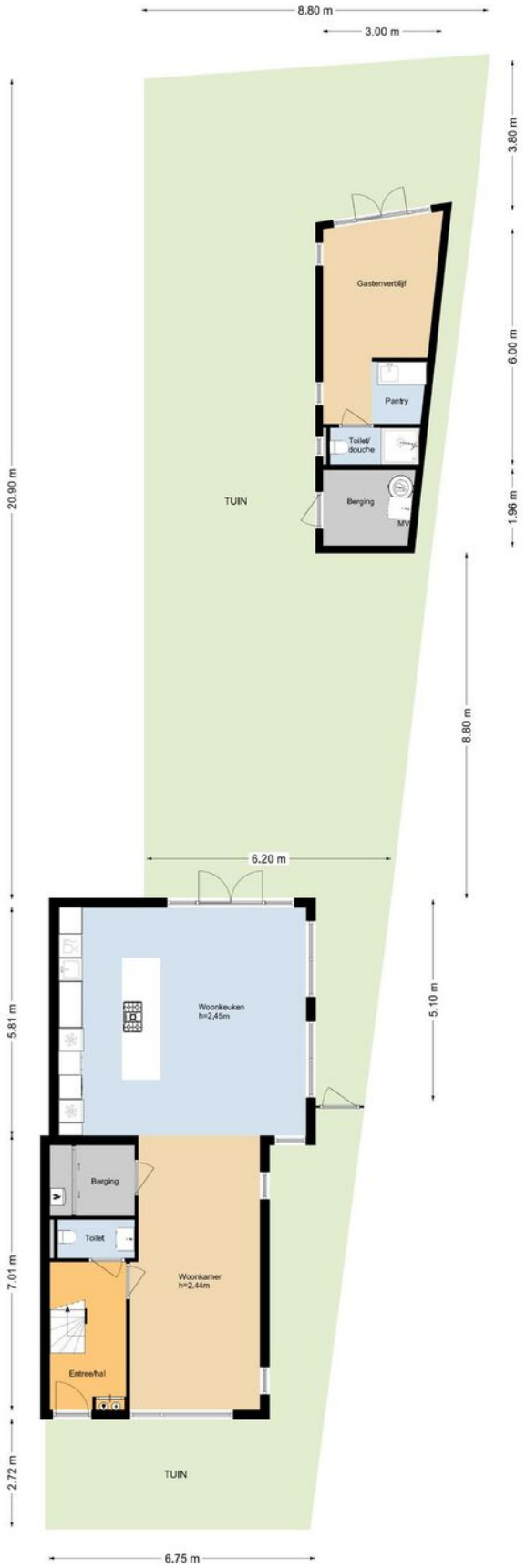
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Wonen in Alphen a d Rijn

Welkom in Alphen aan den Rijn, een levendige stad vol mogelijkheden en omgeven door natuurlijke schoonheid. Gelegen in het groene hart van Nederland, biedt Alphen aan den Rijn een perfecte mix van rustige omgevingen en moderne voorzieningen, waardoor het een ideale plek is om te wonen

Alphen aan den Rijn is een stad met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Romeinse tijd. De oude stadskern, met zijn historische oude gebouwen langs de Rijn, ademt een charmante sfeer uit. Wandel door de straten en ontdek de gezellige pleinen, winkels en restaurants die de stad te bieden heeft. Breng een bezoek aan het imposante Archeon, een archeologisch themapark dat je meeneemt op een reis door de Nederlandse geschiedenis, en laat je betoveren door het verleden.

Naast haar historische charme biedt Alphen aan den Rijn ook een scala aan moderne voorzieningen. De stad heeft uitstekende winkelcentra, waar je een divers aanbod aan winkels en boetieks vindt. Van grote ketens tot boetieks van lokale ondernemers, er is voor elk wat wils. Geniet van een kopje koffie op een van de vele terrassen of proef de heerlijke gerechten in de diverse restaurants die de stad rijk is.

Wat Alphen aan den Rijn echt bijzonder maakt, is de prachtige natuurlijke omgeving. De stad wordt omringd door groene landschappen, uitgestrekte polders en de grote Zegerplas. Het is een paradijs voor natuurliefhebbers, waar je kunt wandelen, fietsen of varen lang de waterwegen, de Rijn, het Aarkanaal, Heimanswetering en de Gouwe, hier geniet je van de rust en sereniteit die de natuur te bieden heeft. Het prachtige recreatiegebied Zegersloot, met zijn uitgestrekte plas en groene parken, biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en buitenactiviteiten.

Alphen aan den Rijn heeft ook een uitgebreid aanbod aan sport- en recreatiefaciliteiten. Van moderne fitnesscentra tot sportverenigingen voor allerlei disciplines, er is voor elk wat wils. De stad organiseert ook regelmatig sportevenementen en festivals, waar je actief kunt deelnemen of gewoon kunt genieten van de levendige sfeer.

Met uitstekende scholen, een bloeiende economie en een gunstige ligging ten opzichte van grote steden zoals Amsterdam, Den Haag en Utrecht, biedt Alphen aan den Rijn een uitstekende levenskwaliteit. Het is een stad waar gemeenschapszin hoog in het vaandel staat en waar je je snel thuis zult voelen.

Kortom, Alphen aan den Rijn is een stad vol verrassingen, waar historie en moderne voorzieningen hand in hand gaan. Het is een plek waar je kunt genieten van de rust en schoonheid van de natuur, gecombineerd met de gemakken van het stadsleven. Wonen in Alphen aan den Rijn betekent genieten van een bruisende stad met een warme ggemeenschapssfeer, waar je een perfecte balans vindt.

Veel gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?
Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?
Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, install aties, duurzaamheid, erfdienstbaarheden en de bestemming. Bij Viavesta Woning-makelaardij zal diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwikkelen?
Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?
Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?
Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?
Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dán ben je in onderhandeling.

7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?
Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellen-den mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?
Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.
De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?
Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijk keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitings-datum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?
Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitings-datum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

11. Hoe komt de koop tot stand?
Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden).
Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koop-overeenkomst, ook wel koopakte genoemd.

12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?
Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

13. Wanneer is de koop definitief?
Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?
Kosten koper (k.k) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachts-belasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.

Veel gestelde vragen

15. Kan ik de biedingen inzien?
Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bieders de andere biedingen opvragen Bij Viavesta.

16. Wat is een optie?
Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?
Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

18. Wat is een mededelingsplicht?
De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in de vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Bij Viavesta woningmakelaars zal zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

19. Bouwkundige keuring?
In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze woning?
Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staat niet standaard in de model koopovereenkomst, maar voegt Bij Viavesta wel toe aan de koopovereenkomst.
Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.
Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:
De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Bij Corina

Bij Corina willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omstreken.

Bij Corina willen we een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omgeving door middel van vastgoed. We hebben al ruim 20 jaar kennis en ervaring in de regio Nieuwkoop en we zijn sinds 2023 onderdeel geworden van de Bij Groep.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en anderen inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor onze klanten aan de slag.

Duurzaamheid
Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Nieuwkoop en omstreken. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's, proberen wij zo min mogelijk papier te printen en zijn we gevestigd in een duurzaam kantoorpand. We werken nauw samen met een energie-expert welke ons en onze klant kan voorzien van het beste verduurzamingsadvies.

Wat anderen over ons zeggen

"Speciaal gekozen voor Corina Vervaet. Ze is een topper in haar vak en dat heeft ze weer bewezen!"

"De makelaar wil de klant echt helpen in plaats van zo snel mogelijk en zoveel mogelijk geld verdienen. Schetsen een realistisch beeld. Goed bereikbaar."

"De makelaar was vriendelijk, had kennis van zaken, was adequaat en eerlijk! Het werd allemaal voor ons geregeld."

Interesse?
Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!

Disclaimer
Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Corina Woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

funda NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut vastgoedcert gecertificeerd VBO

Bij Corina Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD Nieuwkoop

wonen@bijcorinawonen.nl
0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl