

## Zadelmaker 28, Alphen aan den Rijn



**Zeer goed onderhouden en instapklare eindwoning in een kindvriendelijke autovrije straat.**

- Instapklaar met energielabel A
- Moderne keuken en badkamer
- pvc vloer met vloerverwarming op de begane grond
- 4 slaapkamers mogelijk
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Kindvriendelijke ligging in autovrije straat

**Bieden vanaf € 469.500,- k.k.**



# Omschrijving

In het noordelijke deel van Alphen aan den Rijn treffen we de kindvriendelijke Ambachtenbuurt. De woning is door de jaren heen goed onderhouden en modern verbouwd. De gemoedelijke woonomgeving in een autovrije straat in combinatie met de ligging binnen Alphen aan den Rijn zorgen voor een fijn (t)huis. Heeft u opgroeiende kinderen? De basisschool bevindt zich op steenworpafstand en de kinderen kunnen heerlijk voor de deur spelen!

De woonomgeving kenmerkt zich door de ruimtelijke opzet met veel groen en een kindvriendelijk karakter. Zo is er direct om de hoek een speeltuin en op slechts enkele minuten lopen het Weteringpark met o.m. de waterspeelplaats. Voor de dagelijkse boodschappen bezoekt u met enkele minuten het winkelcentrum De Herenhof, hier vindt u naast supermarkten ook (vers)winkels en drogisterijen.

## Begane grond:

Entree/hal met modern toiletruimte. Vaste kast en uitgebreide meterkast.

Woonkamer met schuifpui naar de tuin, trapkast en trapopgang naar de verdieping.

De keuken is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een L-vormig keukenblok met inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi oven, vriezer, koelkast, 10l boiler, een composiet blad, usb opladers in de muur en diverse kasten alsmede een draaicarrousel.

Op de begane grond ligt een fraai pvc vloer met vloerverwarming, deze zijn in 2022 aangebracht.

## Tuin:

Fraaie veranda van 2,85 x 5,10m met lichtkoepels (2021). De tuin is op het noordwesten gelegen en heeft een "zij" achterom en een houten berging met elektra. Je kan in de tuin volop genieten van de zon tot zonsondergang.

## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de navolgende vertrekken:

Slaapkamer aan de achterzijde met een walk-in-closet. Dit waren voorheen 2 kamers en is eenvoudig weer terug te brengen naar 2 kamers (deur is nog aanwezig).

Slaapkamer aan de voorzijde met elektrisch rolluik (ca. 4 jaar).

De moderne, geheel betegelde, badkamer is in 2020 vernieuwd en voorzien van een douche, wastafelmeubel, vrijhangend closet. In de badkamer is er mechanische ventilatie aanwezig.

Deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

## 2e Verdieping:

De zolderverdieping is in 2023 geheel vernieuwd en geïsoleerd.

Voorzolder met dakraam, omvormer voor de zonnepanelen en de aansluiting voor de wasmachine. Open vliering en een praktische ruime bergkast met opstelplaats van de c.v.-ketel (2010, Vaillant).

Ruime, modern afgewerkte, zolderkamer met aan beide zijden een dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

## Bijzonderheden:

- Badkamer in 2020 vernieuwd
- In 2020 is er vloerisolatie (iso schelpen) aangebracht
- Geïsoleerde voordeur vervangen in 2021
- Zonnepanelen in 2021 geplaatst
- In 2021 zijn de screens en lichtkoepel in de veranda geplaatst
- De keuken en gehele beneden verdieping is in 2022 vernieuwd en opgeknapt.
- In 2022 is de meterkast vernieuwd en uitgebreid
- In 2022 zijn er twee nieuwe Velux dakramen geplaatst op de zolderkamer
- In 2023 is de zolder verbouwd en geïsoleerd.
- In 2024 is de tuin opnieuw bestraat
- In 2024 zijn de dakplaten van de schuur vernieuwd
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen

Zoekt u een ruime, eengezinswoning, gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving, maakt u dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

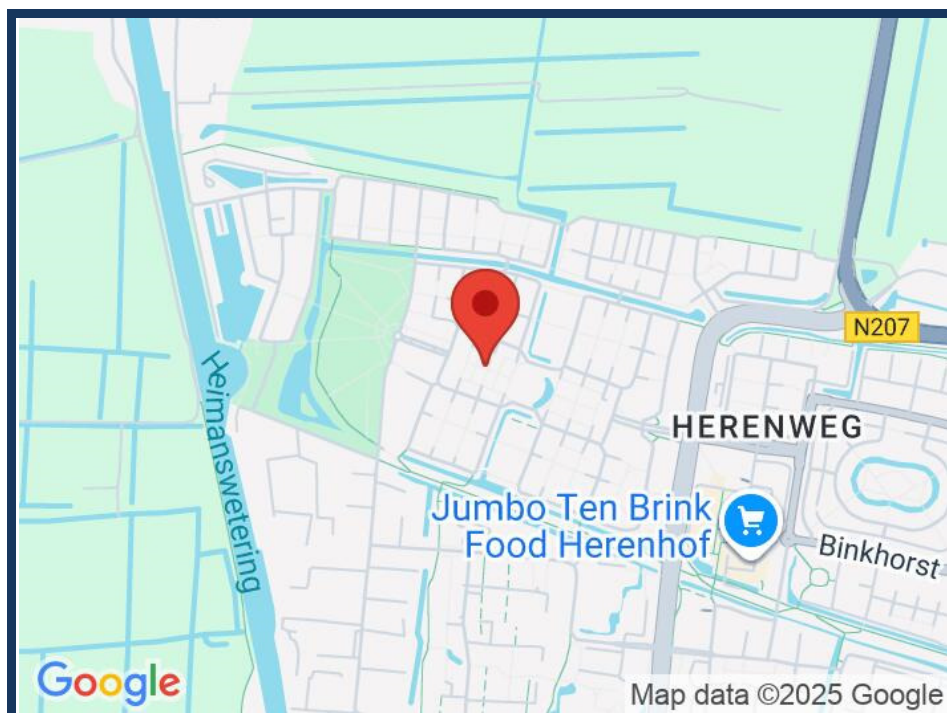
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Kenmerken

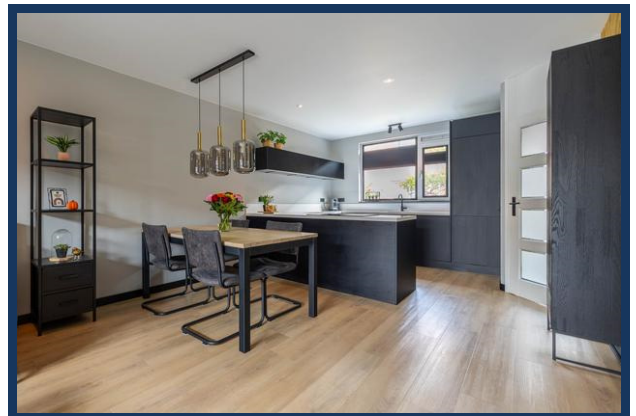
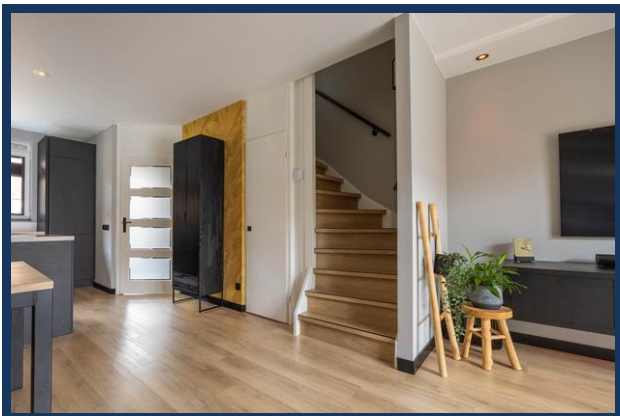
|                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Bieden vanaf</b>                        | € 469.500,- k.k.                         |
| <b>Soort</b>                               | Woonhuis                                 |
| <b>Type woning</b>                         | Eindwoning                               |
| <b>Energieklasse</b>                       | A                                        |
| <b>Aantal kamers</b>                       | 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)         |
| <b>Inhoud woning</b>                       | 367 m <sup>3</sup>                       |
| <b>Perceel oppervlakte</b>                 | 126 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Gebruiksoppervlakte<br/>woonfunctie</b> | 101 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Soort woning</b>                        | Eengezinswoning                          |
| <b>Bouwjaar</b>                            | 1983                                     |
| <b>Ligging</b>                             | In woonwijk                              |
| <b>Verwarming</b>                          | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| <b>Isolatie</b>                            | Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas  |

## Locatie

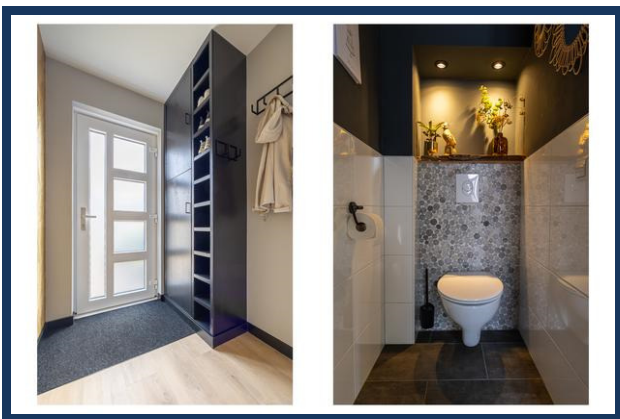
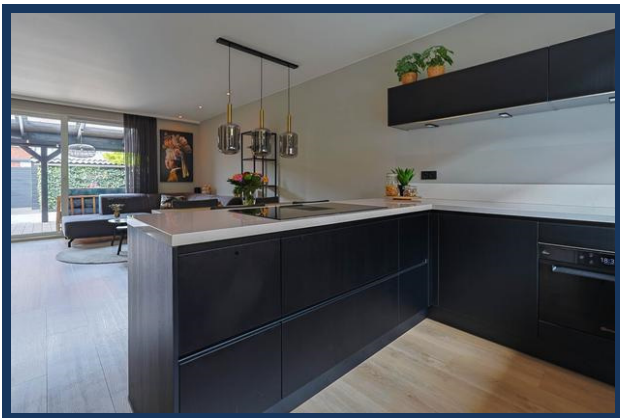
Zadelmaker 28  
2401 PG ALPHEN AAN DEN RIJN



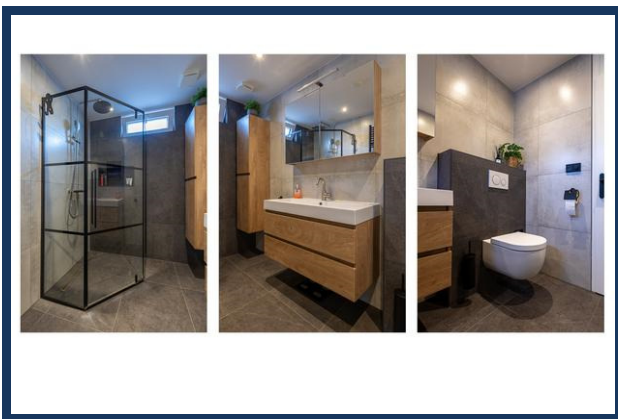
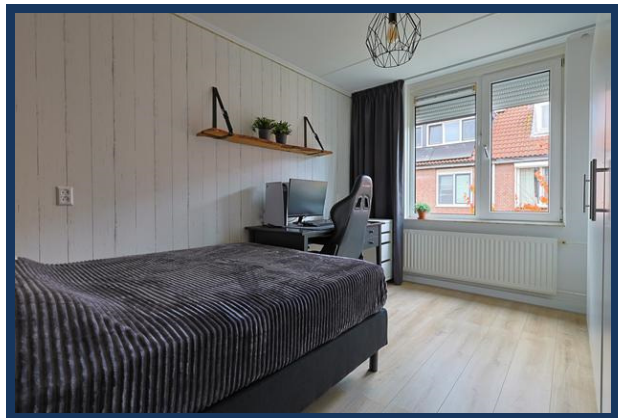
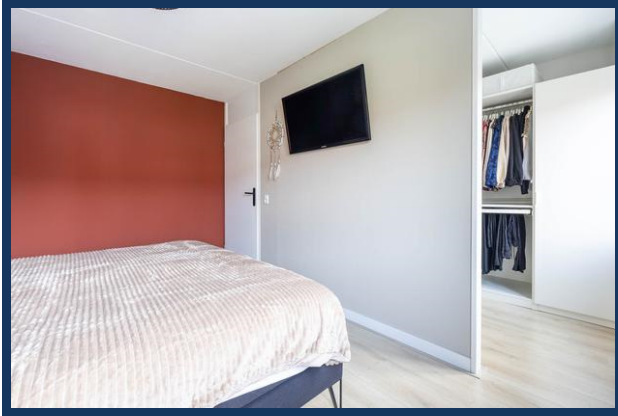
# Foto's



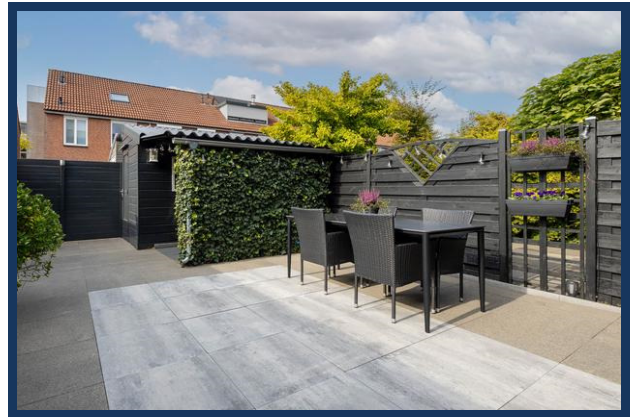
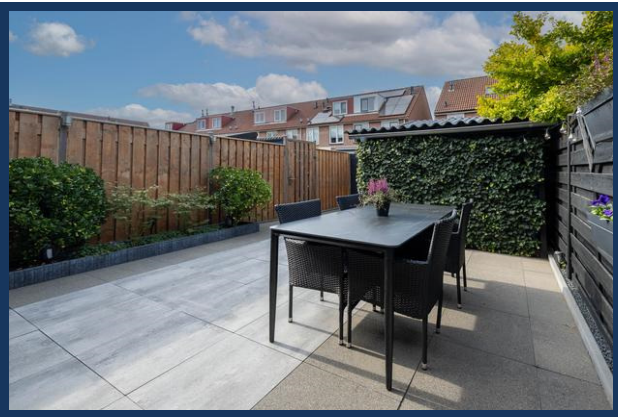
# Foto's



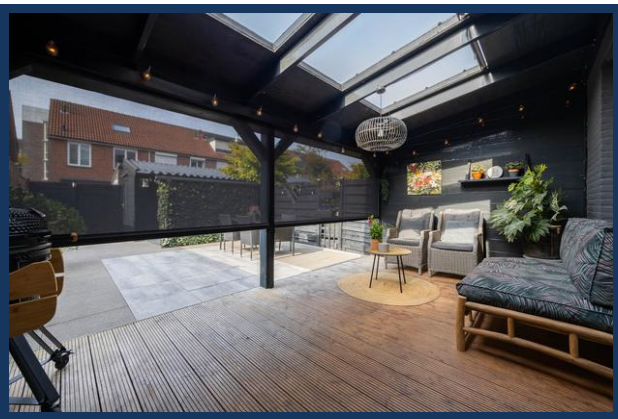
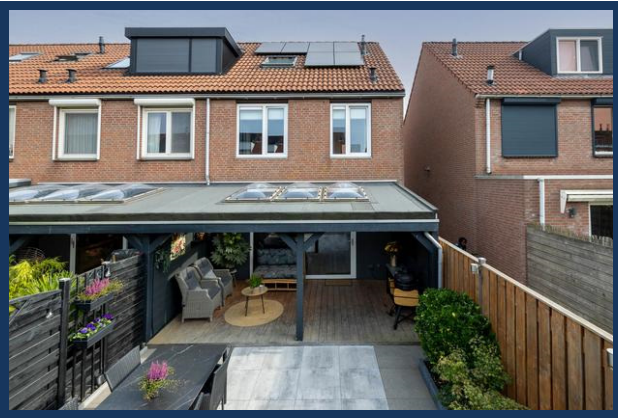
# Foto's



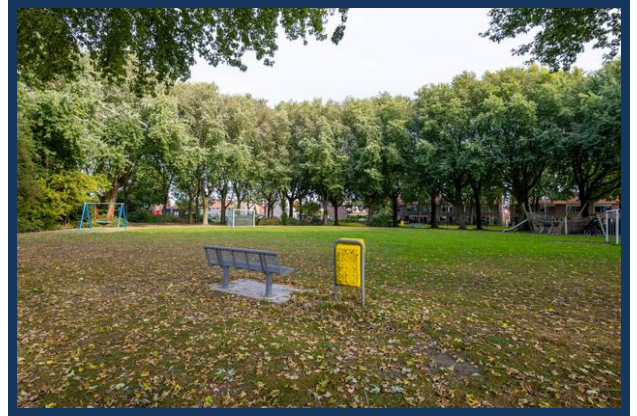
## Foto's

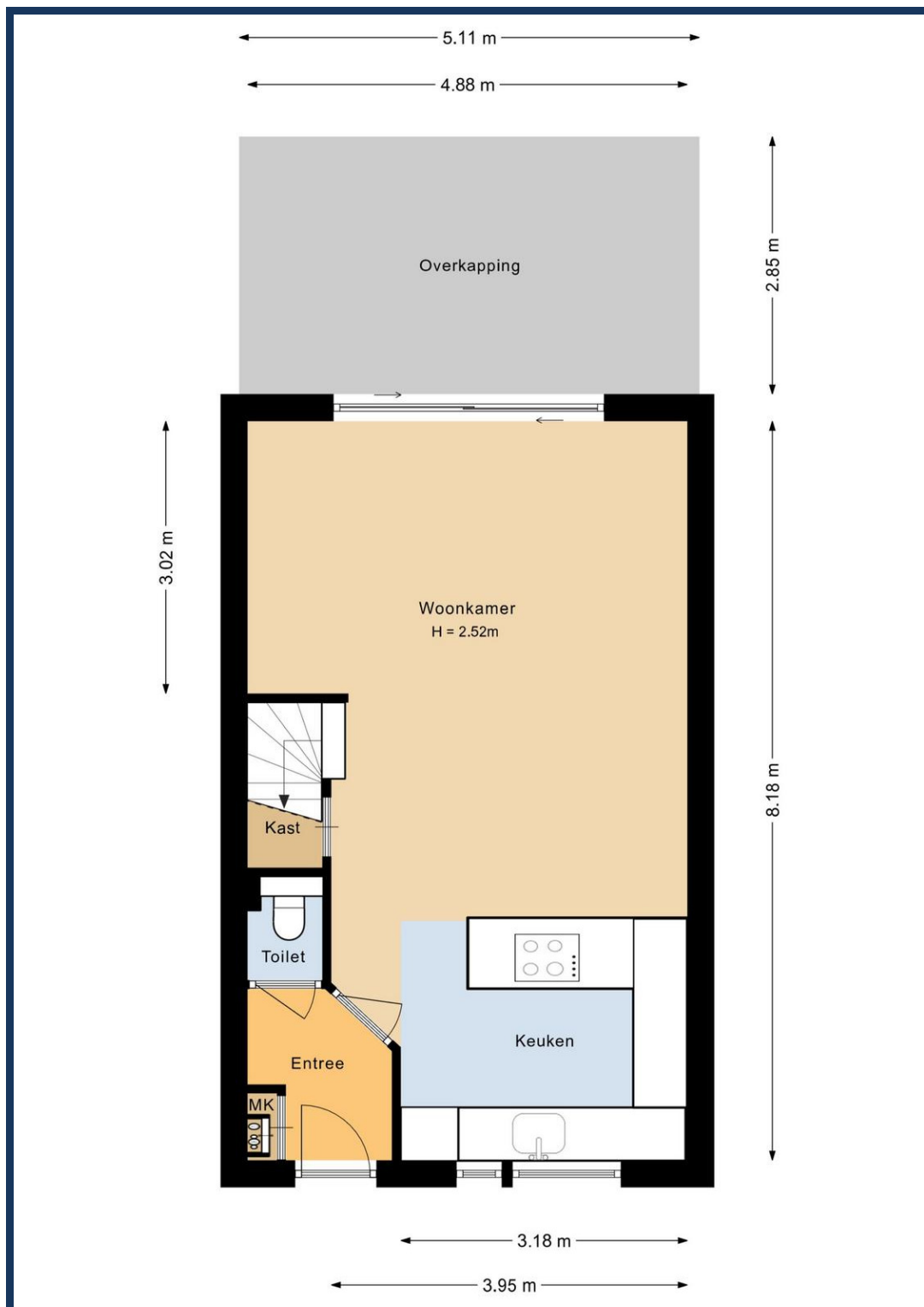


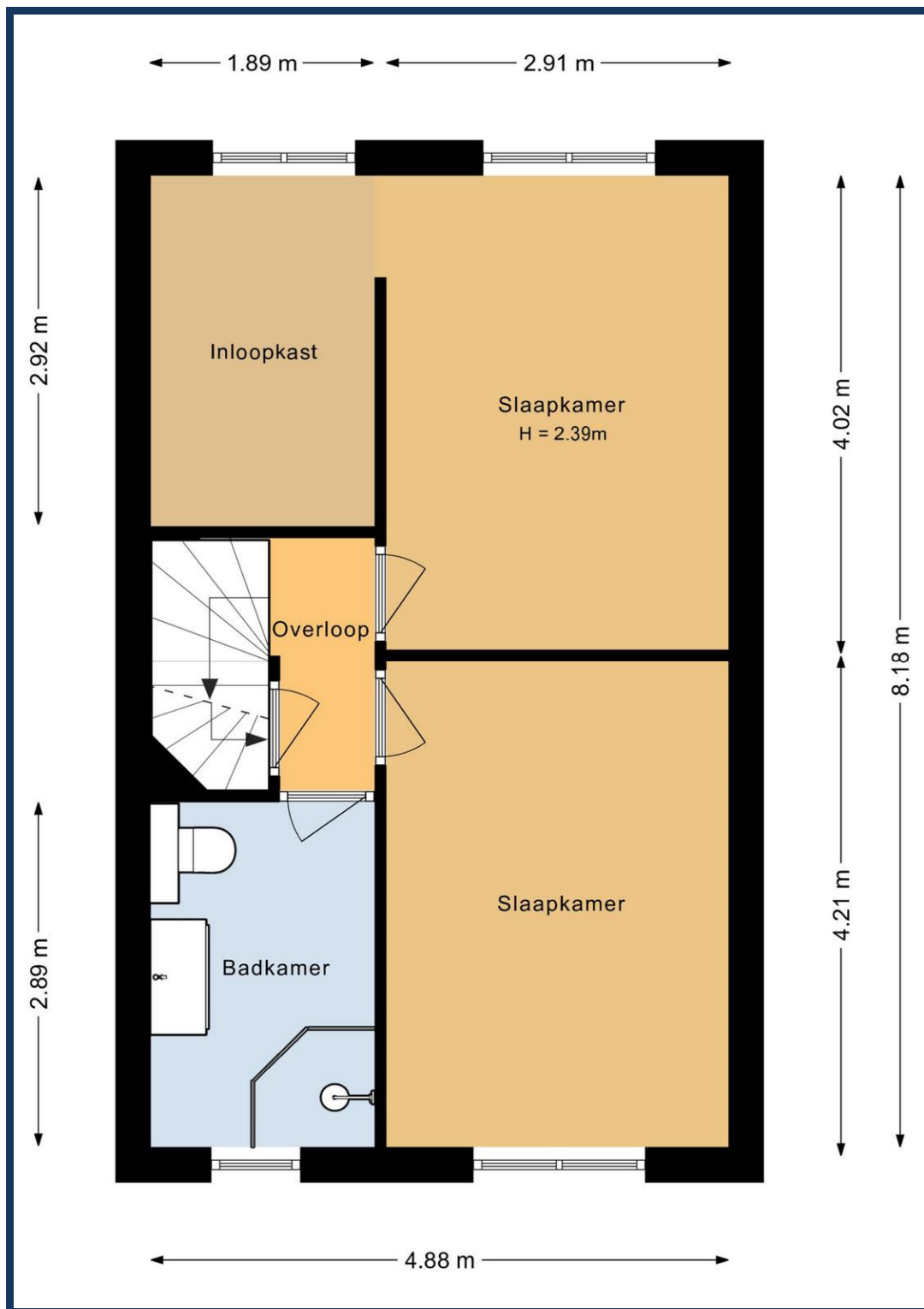
# Foto's

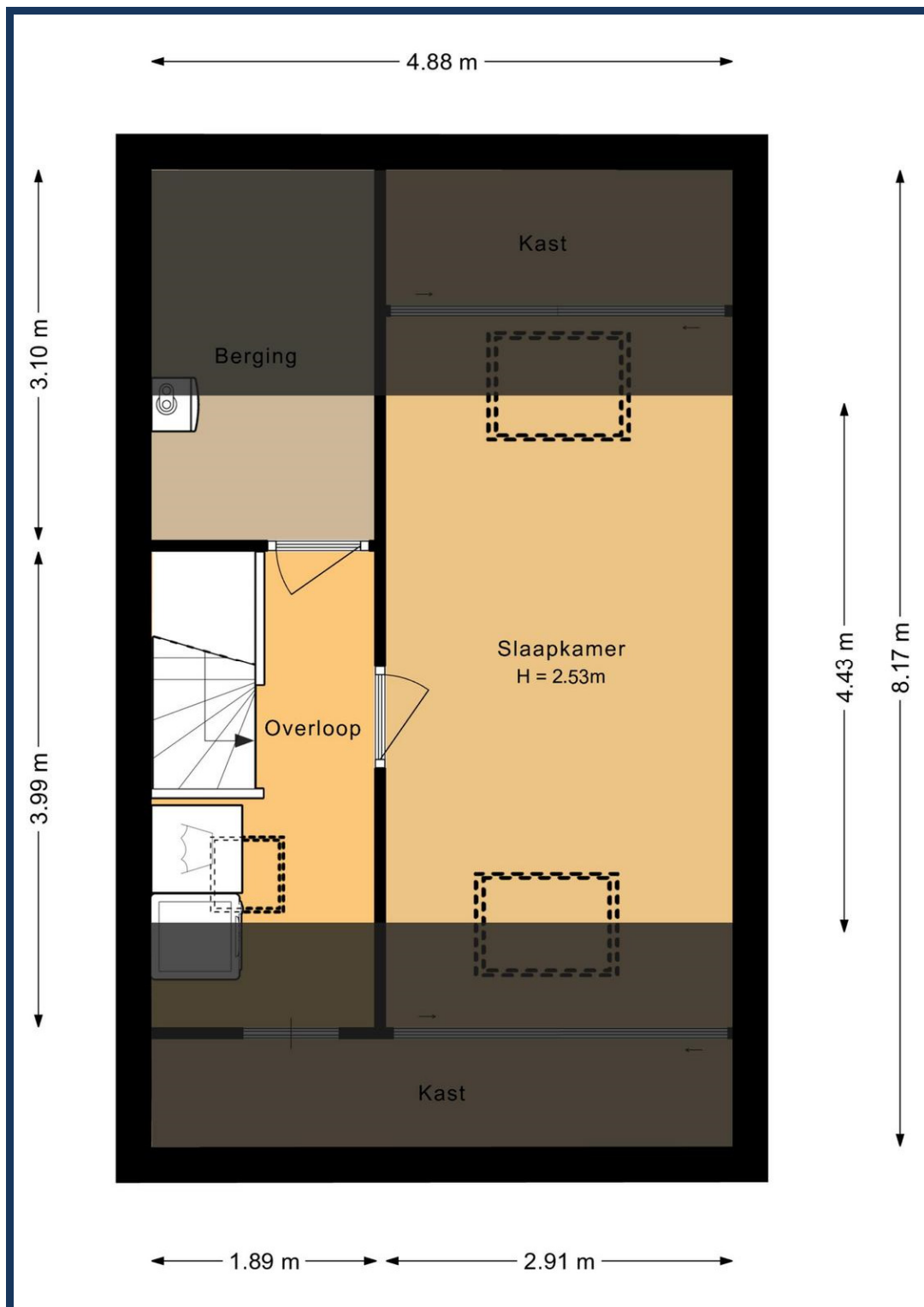


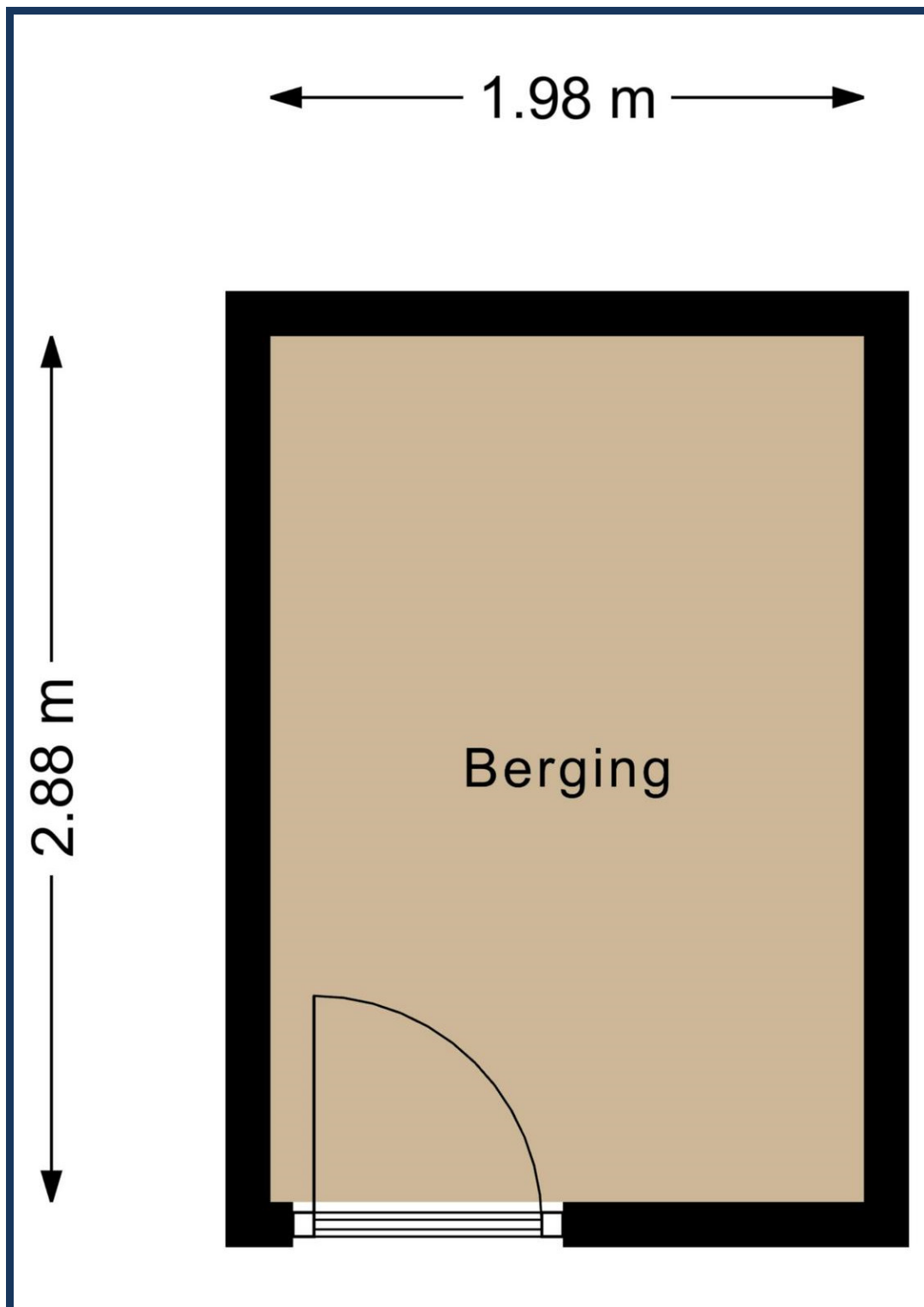
## Foto's

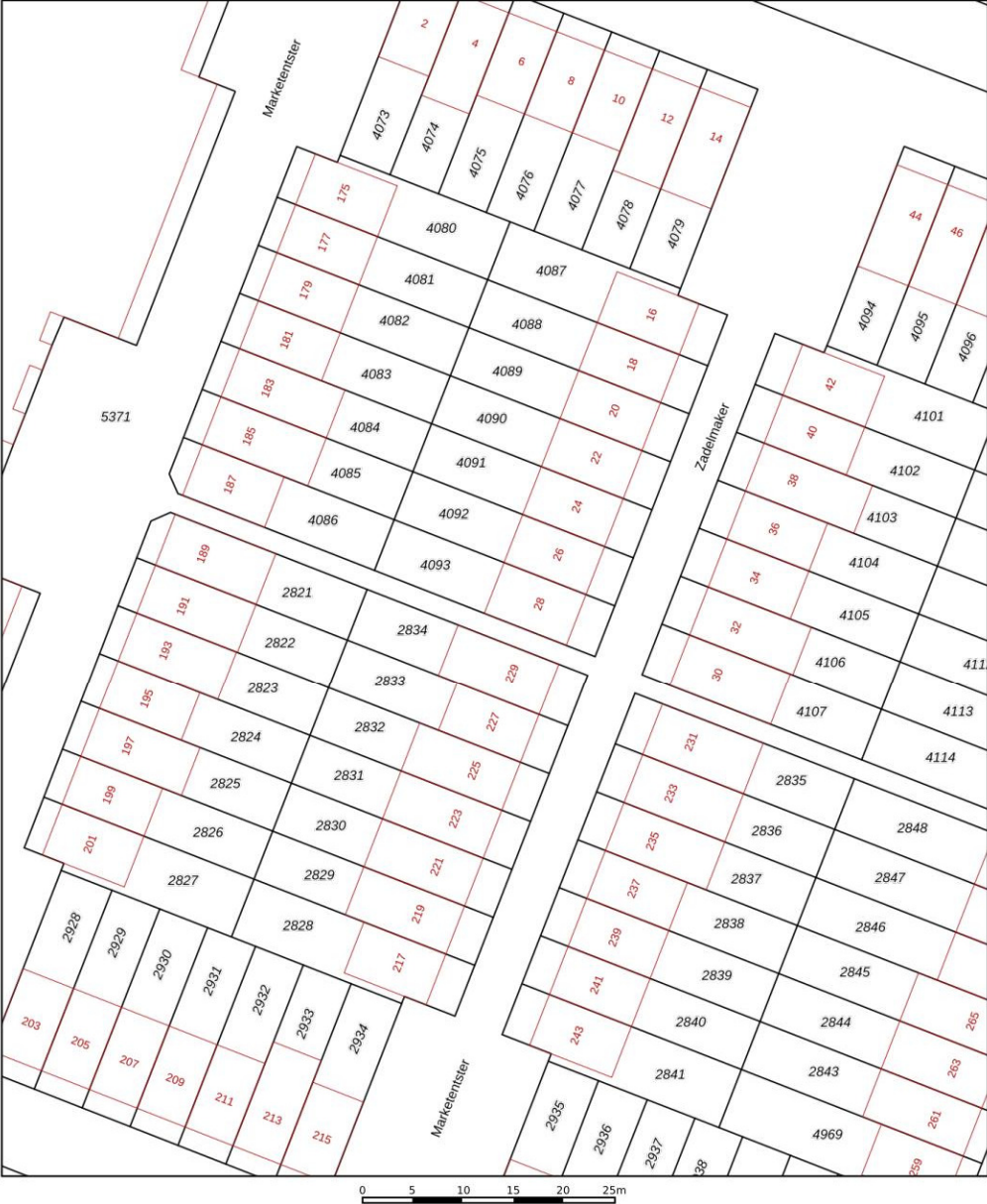












12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudshoorn

Sectie B

Perceel 4093

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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.

## **Meest gestelde vragen**

### **Wat te doen na de bezichtiging?**

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

### **Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

**Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?** Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



**Alphen aan den Rijn**

Raoul Wallenbergplein 21  
2404 ND  
Tel.: 0172 47 26 51



**Ter Aar**

Wilgenpad 1  
2461 DZ  
Tel.: 0172 52 10 10



[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)