

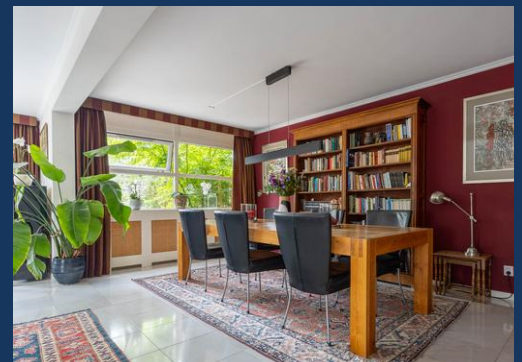
Nepalstraat 19, Alphen aan den Rijn



Royale half vrijstaande villa met maar liefst 233 m2 woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers en parkeergelegenheid op eigen terrein

- Sfeervolle, lichte woning
- Royale woonkamer
- Vier ruime slaapkamers, met mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer
- Twee complete badkamers
- Uitstekende ligging nabij uitvalswegen (N11)

Vraagprijs € 945.000,- k.k.



Omschrijving

Deze bijzonder ruime half vrijstaande villa biedt alles wat u zoekt: een grote woonkamer, vier slaapkamers, twee badkamers en een voor- én achtertuin waar u de hele dag van de zon kunt genieten en parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning staat op een perceel van 243 m² in de geliefde wijk Kerk & Zanen, op loopafstand van station, winkelcentrum De Atlas en diverse scholen. Via de N11 heeft u een uitstekende aansluiting richting de grote steden.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin – met ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren – bereikt u de ruime entree/hal met marmeren vloer. Vanuit hier heeft u toegang tot de praktische bijkeuken/kamer aan de voorzijde, het toilet en de meterkast.

De aan de zijkant en achterzijde uitgebouwde woonkamer is een heerlijk royale leefruimte van ca. 64 m². De ruimte is stijlvol afgewerkt met glad gestuukte wanden en plafond, en voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming (bijverwarming).

Grote raampartijen en een extra zijraam zorgen voor veel natuurlijk licht. Via dubbele openslaande deuren stapt u zo de zonnige tuin in.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime halfopen keuken, voorzien van een granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Dankzij de open indeling heeft u direct contact met de woonkamer en eethoek, wat het huis zeer geschikt maakt voor gezellige momenten met familie of vrienden.

Eerste verdieping – extra ruimte door opbouw

Via de lichte trapopgang – voorzien van glazen bouwstenen in de gevel voor extra daglicht – bereikt u de eerste verdieping. Dit zorgt voor een frisse en ruimtelijke uitstraling in het hele trapportaal.

De royale overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, twee badkamers én een praktische was-/stookruimte. Deze ruimte is volledig betegeld en beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger, de opstelplaats van de Remeha cv-ketel en de unit voor mechanische ventilatie. Vanuit hier heeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning. Dit balkon kan eventueel bij de woning worden betrokken, wat extra mogelijkheden biedt.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim, ontstaan door het samenvoegen van twee kamers, en beschikt over openslaande deuren naar het tweede, brede balkon. De twee overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat, ideaal voor kinderen, logees of als werkruimte.

De aanwezigheid van twee badkamers is een groot pluspunt voor een gezin of wanneer u vaak gasten ontvangt. De eerste badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, wastafelmeubel, toilet en volledig betegelde wanden. De tweede badkamer is gemoderniseerd (ca. 2021) en uitgerust met een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Extra luxe op deze verdieping wordt geboden door de glad gestuukte wanden en de prachtige houten vloer, wat zorgt voor een warme en hoogwaardige afwerking.

Tweede verdieping – verrassend veel mogelijkheden

De gemoderniseerde tweede verdieping is verrassend ruim en licht dankzij vier kantelramen. Hier vindt u de vierde slaapkamer en een extra multifunctionele ruimte, ideaal voor een fitnessruimte, werkplek of een mogelijke vijfde slaapkamer. Ook is er volop bergruimte aanwezig.

Daarnaast is er een separate opbergruimte aanwezig. De frisse laminaatvloer en lichte wandafwerking geven het geheel een moderne uitstraling, waardoor het direct klaar is voor gebruik.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor u van 's ochtends vroeg tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is breed en biedt volop privacy en is daarmee een heerlijke plek om te ontspannen.

Achterin staat een houten berging met overkapping, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap, maar ook een fijne plek om beschut te zitten als het weer wat minder mooi is. Dankzij de praktische zijingang zijn berging en tuin eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- Schilderwerk 2024 (volledig)
- Energielabel B
- Nieuwe meterkast 2024
- Laadpaal bij de voordeur
- 4 slaapkamers mogelijkheid voor 5e slaapkamer
- Vloerverwarming op begane grond
- Twee complete badkamers
- Nieuwe houten vloeren op de 1e verdieping (2021)
- Gemoderniseerde zolder (2020)
- Alle binnendeuren zijn vervangen in paneeldeuren (2004)
- 1e verdieping rolluiken in alle slaapkamers
- Volledig geïsoleerd
- Parkeren op eigen terrein

Uw nieuwe thuis?

Bent u op zoek naar een ruime sfeervolle woning in een verzorgde woonwijk, en uitstekende bereikbaarheid?

Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging.

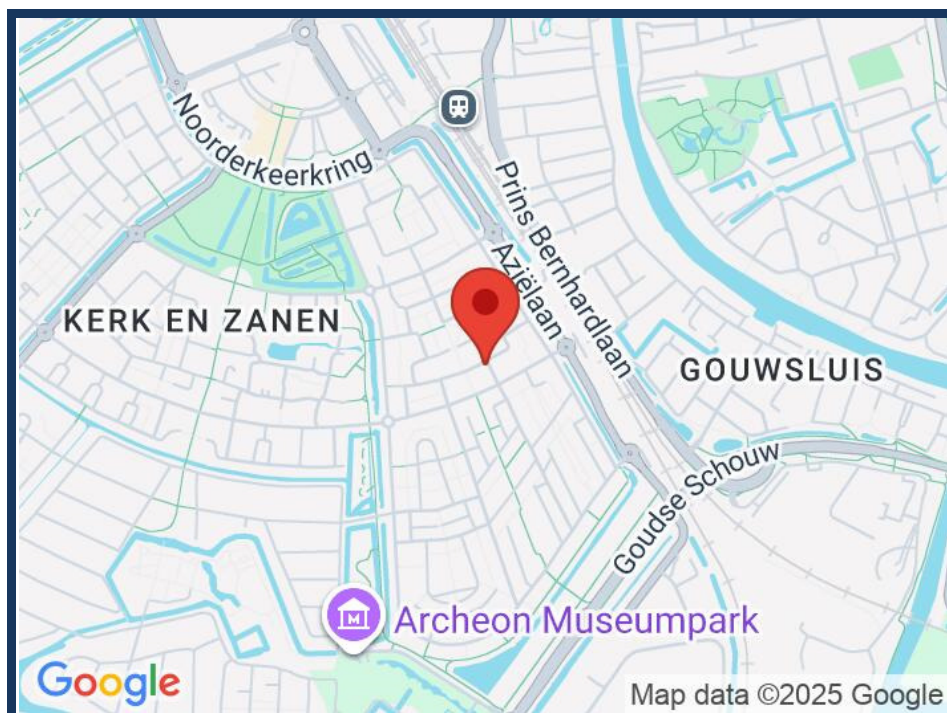
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Energieklasse	B
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	747 m ³
Perceel oppervlakte	243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	233 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

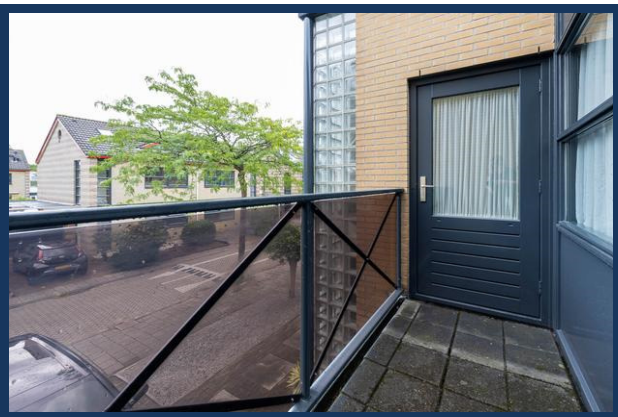
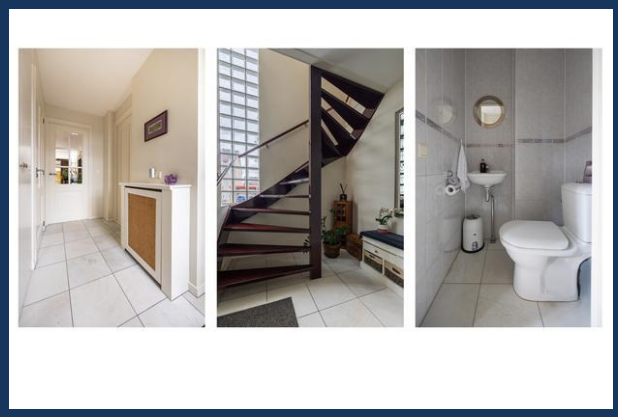
Nepalstraat 19
2408 HL ALPHEN AAN DEN RIJN



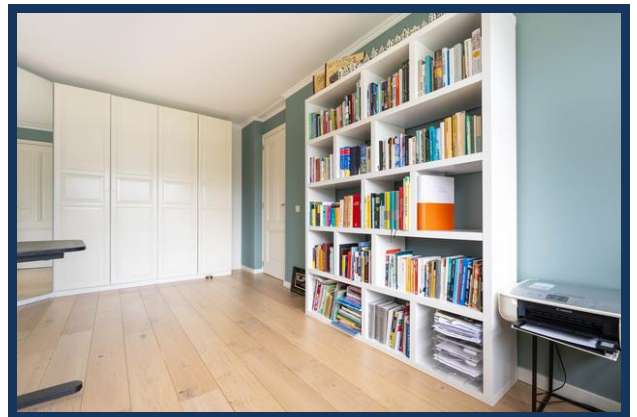
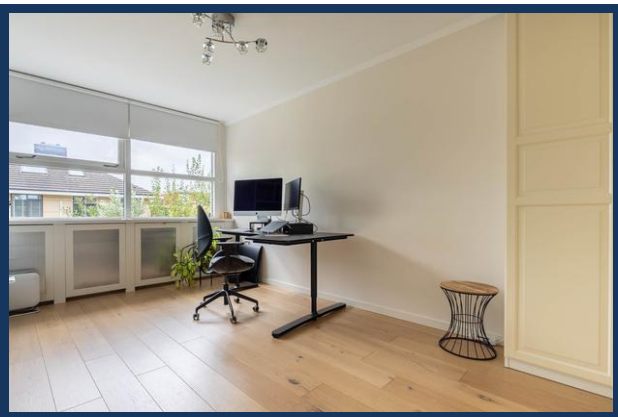
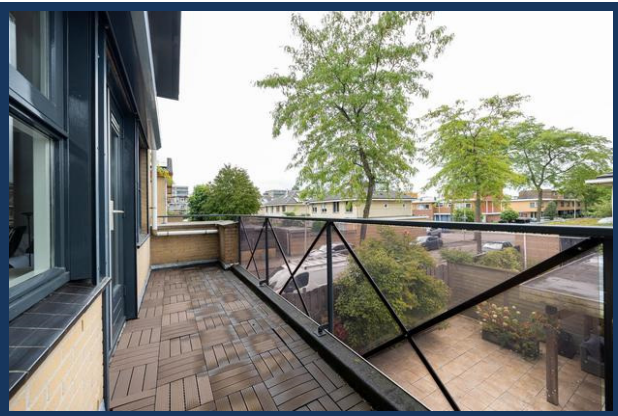
Foto's



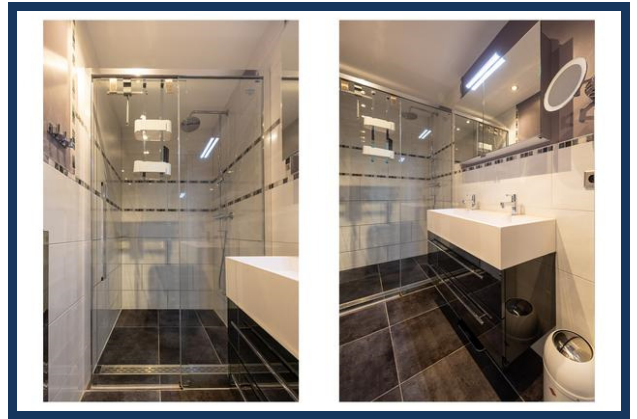
Foto's



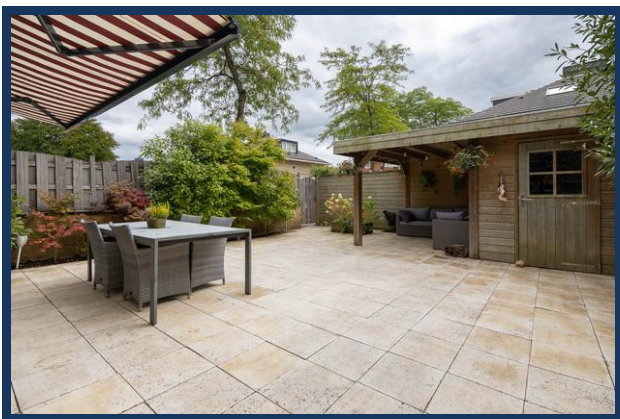
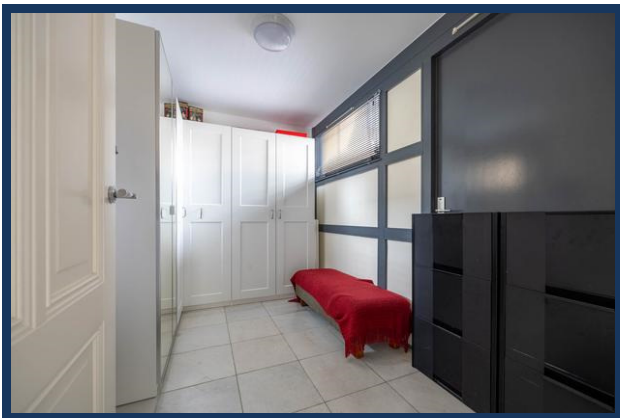
Foto's



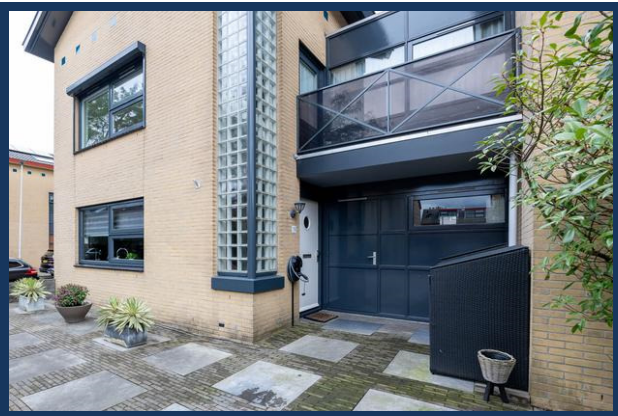
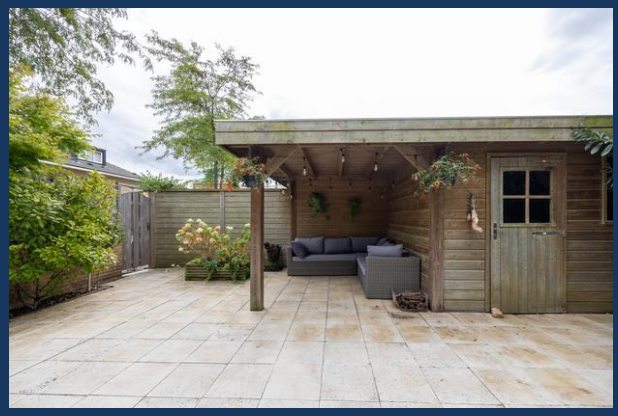
Foto's



Foto's



Foto's





0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie B
Perceel 5978

kadaster



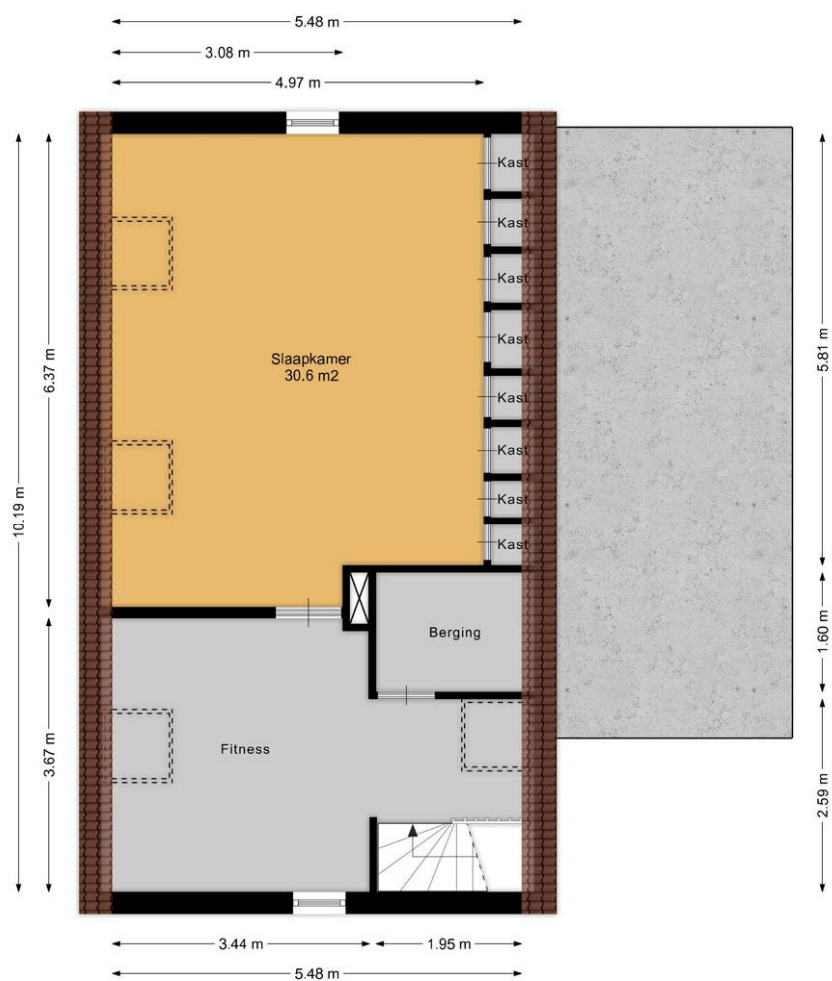
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

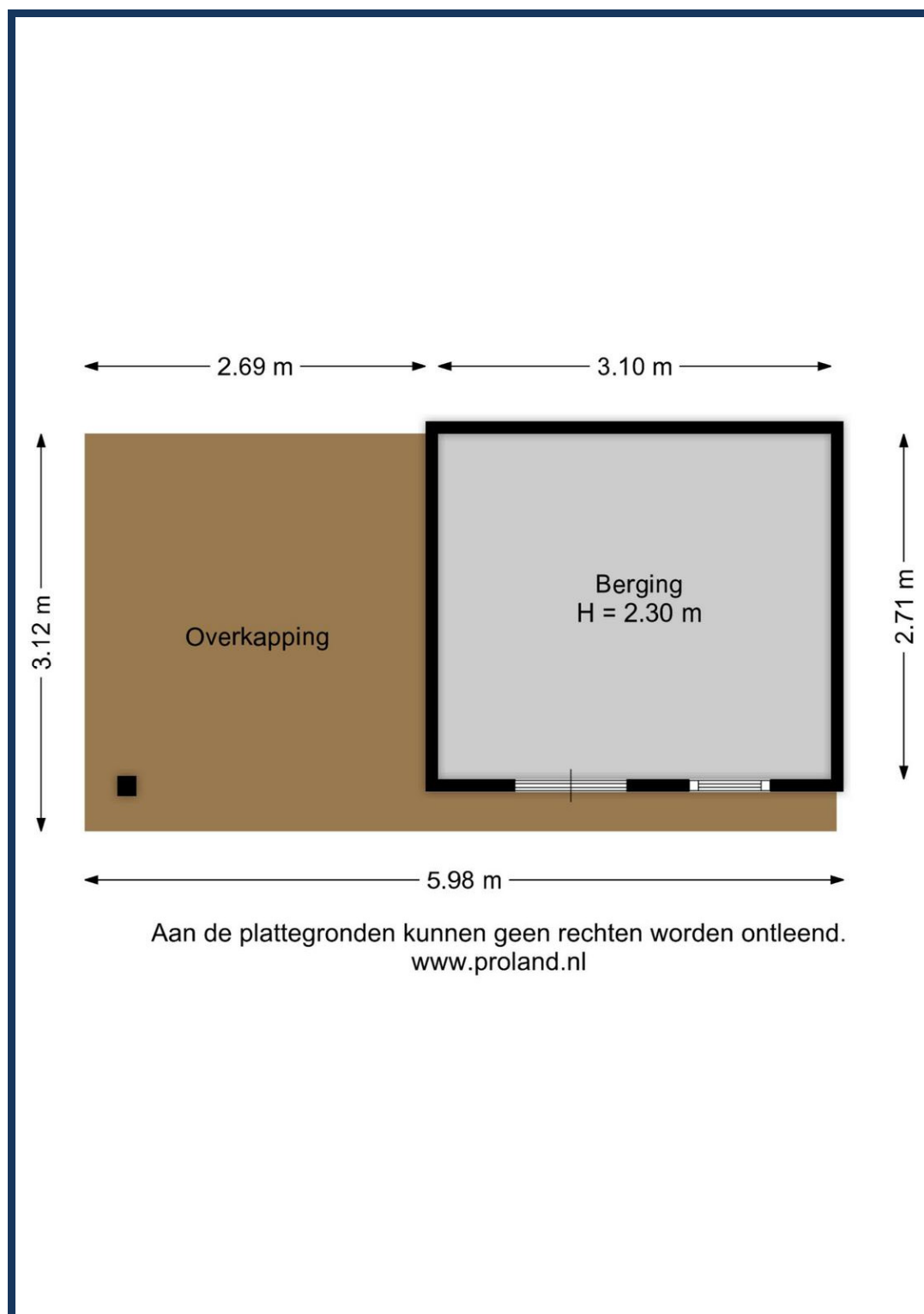




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



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

Nieuwkoop

Dorpsstraat 107
2421 AW
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

