

Gravenstraat 63, Alphen aan den Rijn



Op een goede locatie gelegen eindwoning met diepe zonnige tuin op het westen.

- Lichte woonkamer
- Zonnige, diepe achtertuin op het westen
- 4 Slaapkamers (5 mogelijk)
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden
- Gelegen nabij uitvalswegen en het centrum
- Energielabel A

Bieden vanaf € 400.000,- k.k.



Omschrijving

De woning ligt aan de rand van het centrum in een rustige straat met parkeervakken voor de deur. Direct achter de woning bevindt zich een speeltuintje.

Op slechts enkele fietsminuten ligt het gezellige centrum met diverse winkels, supermarkten, horeca en een theater. Het station/busstation van Alphen aan den Rijn is op loopafstand gelegen. Met het openbaar vervoer bereikt u binnen een half uur Schiphol, Leiden of Utrecht. Via de N11 en N207 heeft u een snelle aansluiting op de autosnelwegen richting de grote steden in de Randstad.

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en garderobe.

Toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje.

Lichte, tuingerichte woonkamer met grote raampartijen. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een U-vormig keukenblok (verouderd) en diverse apparatuur.

De tuin ligt op het westen/noordwesten en heeft een diepte van circa 14,5 meter. Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra en een houten (afgesloten) overkapping die eveneens als bergruimte kan worden gebruikt. Via de poort aan de zijkant is de tuin bereikbaar.

1e Verdieping:

Overloop met bergkast.

Ruime, woningbrede slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een radiatorombouw en een losse kast die achterblijft.

Slaapkamer aan de voorzijde.

De badkamer, eveneens aan de voorzijde gelegen, is uitgerust met een ruim ligbad, een douchecabine met massagestralen, een designradiator, een toilet en een wastafelmeubel.

2e Verdieping:

Overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een gootsteen, de opstelplaats voor de Intergas cv-ketel (2021) en de unit van de mechanische ventilatie.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Hier is tevens een entresol gerealiseerd die als slaapruimte is gebruikt, maar ook goed als bergruimte kan dienen.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een dakraam en een entresol, geschikt als bergruimte of extra slaapgelegenheid.

Bijzonderheden:

- Diverse uitbreidingsmogelijkheden. Check de gemeente voor de laatste vergunningseisen.
- 10 Zonnepanelen in 2021 geplaatst
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen
- C.v.-ketel uit 2021
- Diepe tuin op het westen
- Ideale ligging
- Keuken en badkamer zijn verouderd

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

Bieden vanaf	€ 400.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	402 m ³
Perceel oppervlakte	150 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1989
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Gravenstraat 63
2405 ZD ALPHEN AAN DEN RIJN



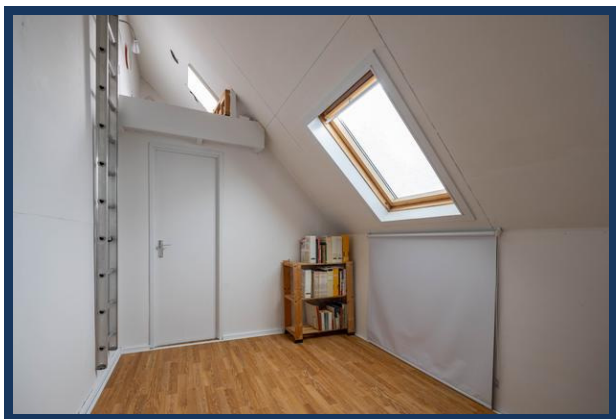
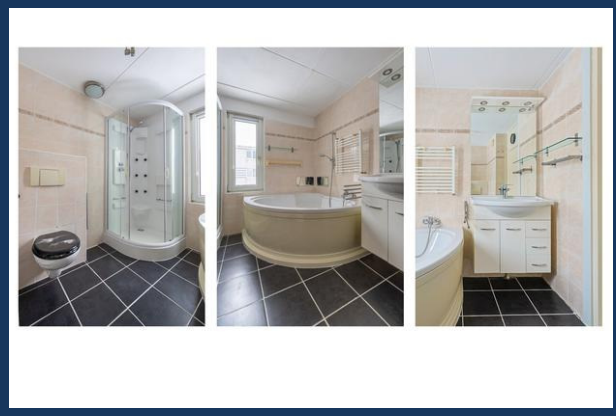
Foto's



Foto's



Foto's

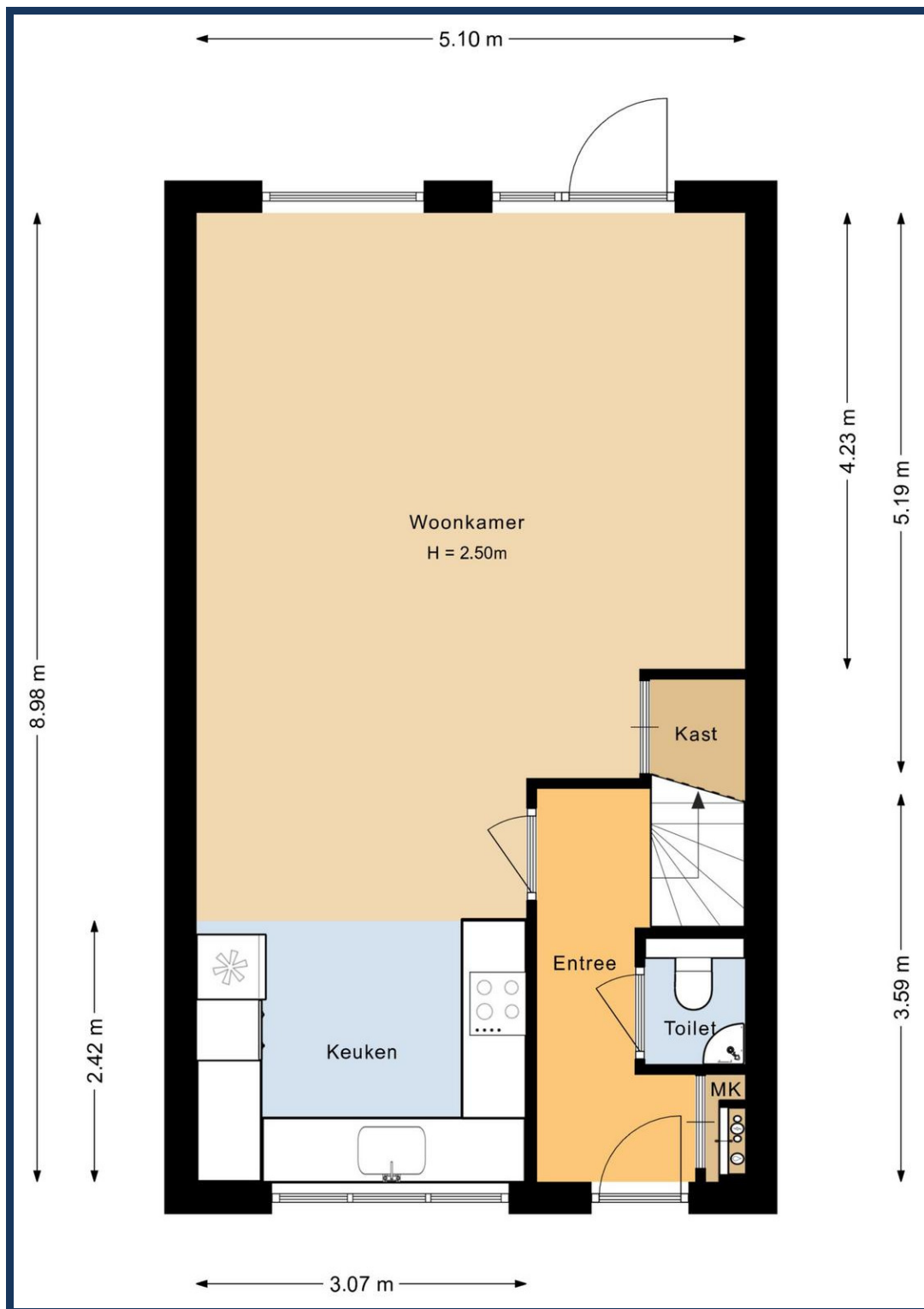


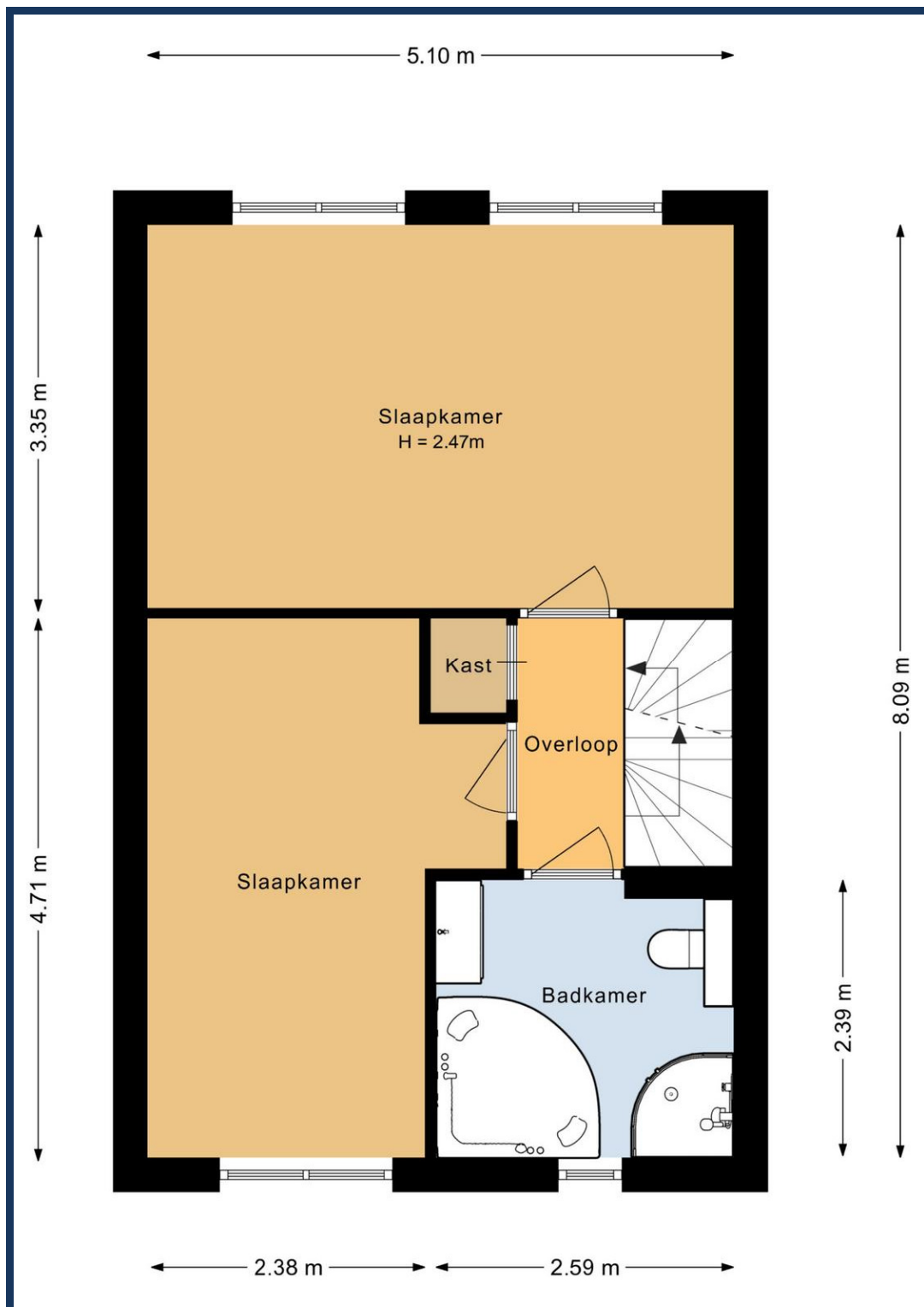
Foto's

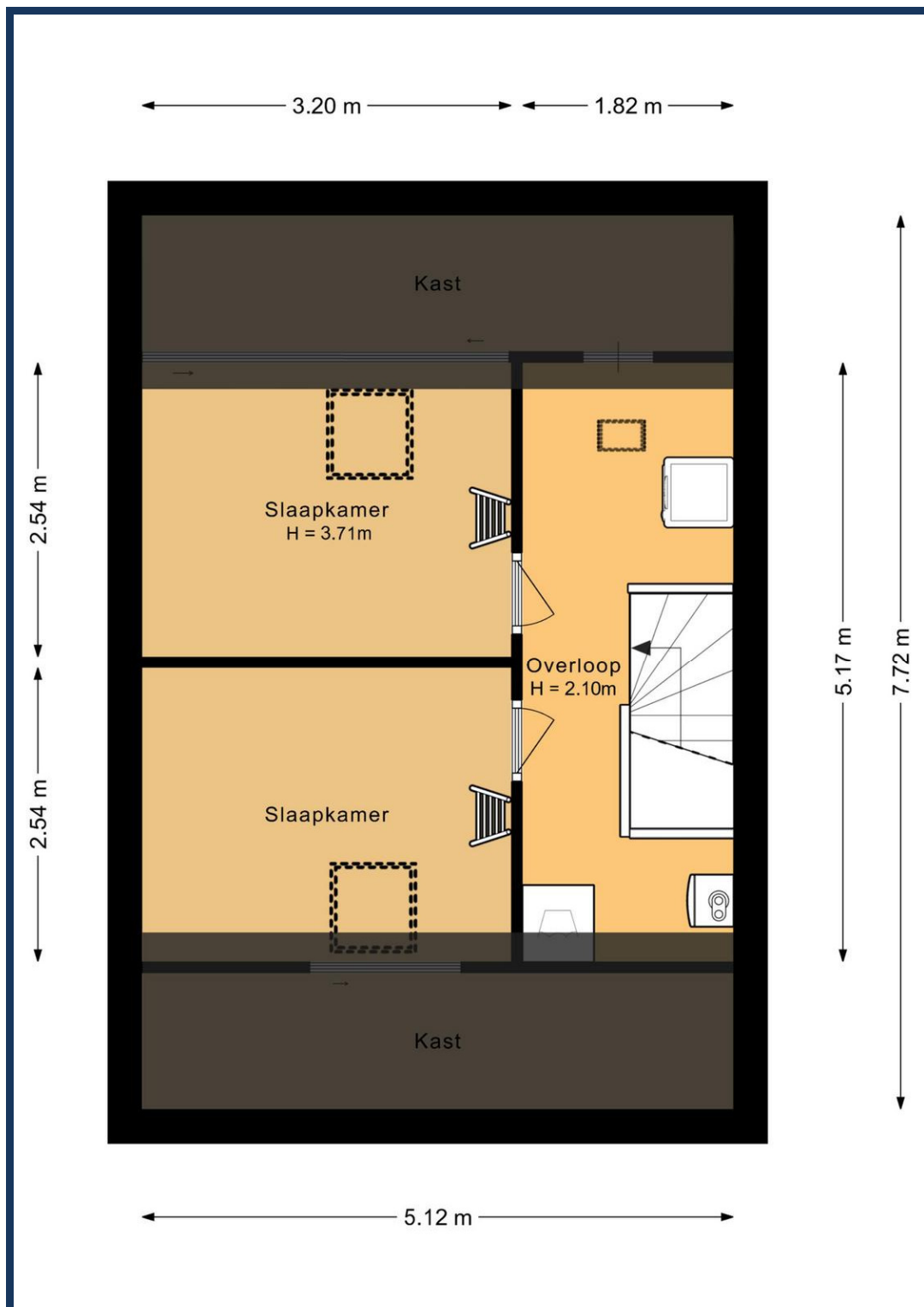


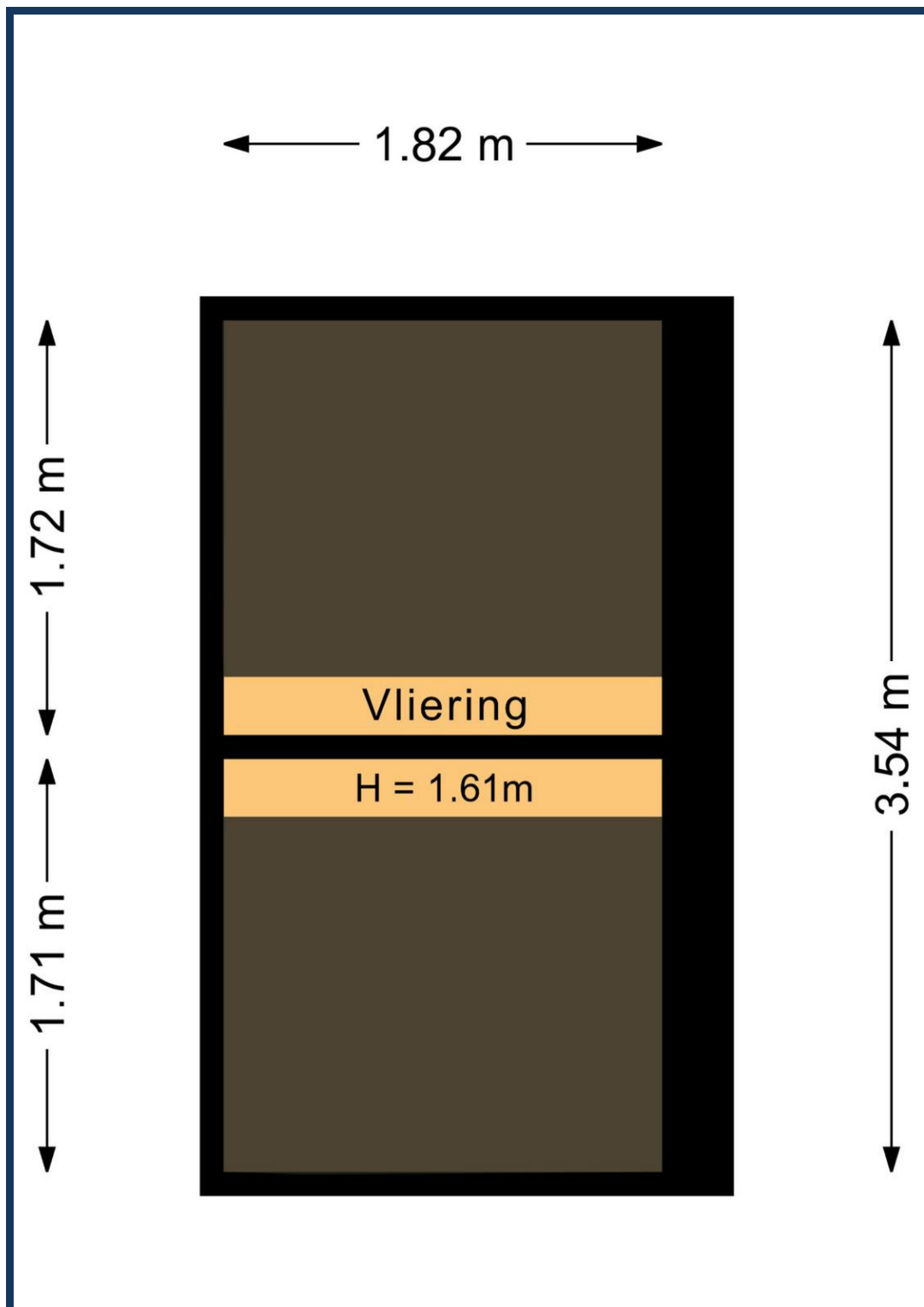
Foto's

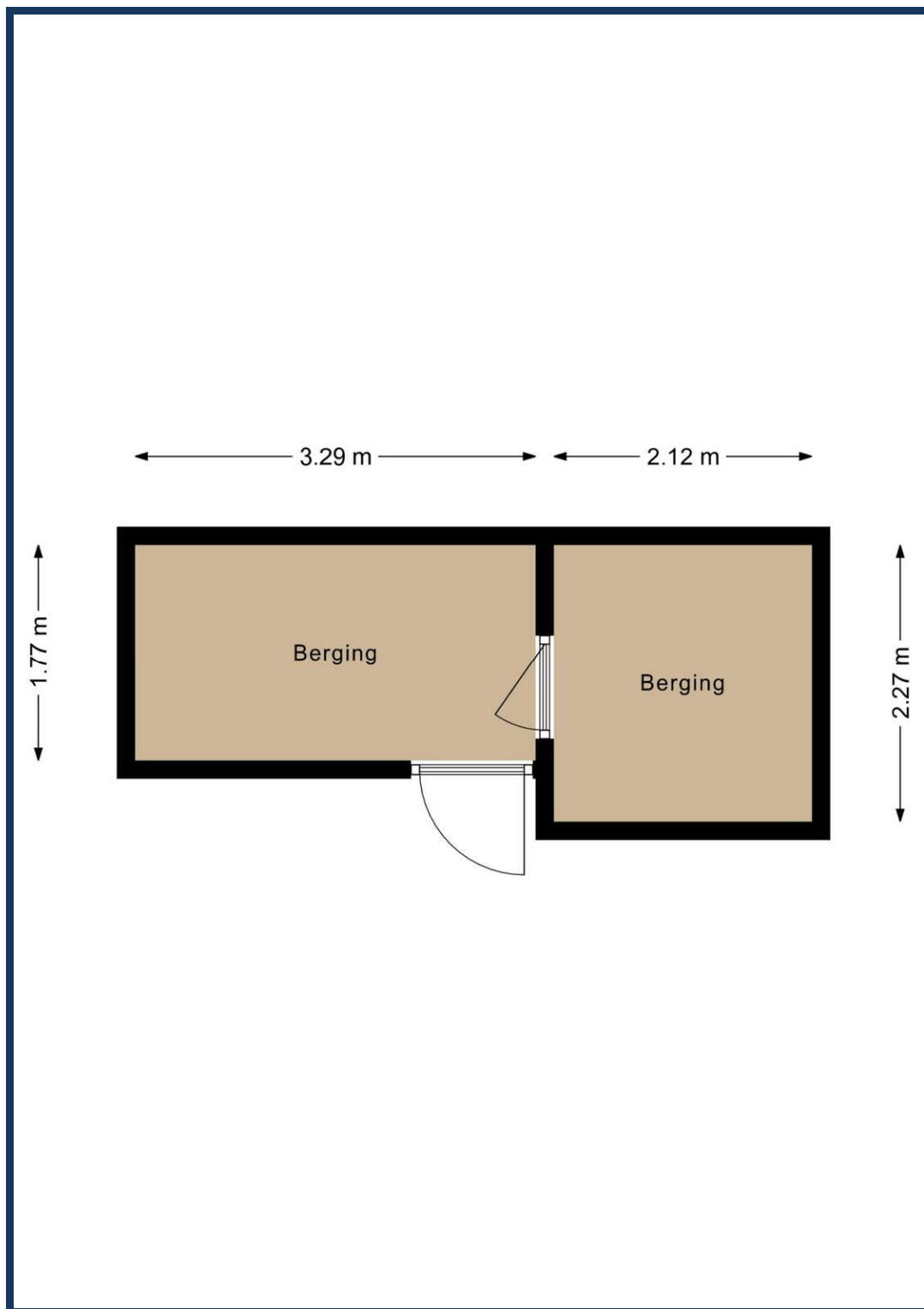












Kadastrale kaart

Uw referentie: Gravenstraat 63



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 8199



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 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
makelaardij@deerenberg.nl