

Vlierboomstraat 16, Alphen aan den Rijn



Fraai gelegen uitgebouwde woning met zonnige tuin + nieuwe keuken en sanitair

- Royale woonkamer en keuken door uitgebouwde begane grond
- Op loopafstand gelegen van winkelcentrum De Baronie
- Door nokverhoging goed bruikbare 2e verdieping met slaapkamer en veel bergruimte
- Fraaie moderne keuken met o.a. Bora-afzuiging en Quooker
- Moderne badkamer en vernieuwd toilet

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Omschrijving

Deze woning ligt in de populaire Bomenbuurt in Alphen aan den Rijn met aan de voorzijde een extra groenstrook die de woning van de straat scheidt. Op loopafstand van winkelcentrum De Baronie. Daarnaast zijn ook verschillende scholen, een BSO en speelplekken in de directe omgeving van de woning te vinden.

Het centrum is met vijf minuten fietsen te bereiken met alle voorzieningen zoals winkels, horeca, theater, bioscoop en gezellige terrasjes aan het water van de Oude Rijn. Ook het boomrijke Bospark met de kinderboerderij ligt op vijf minuten loopafstand.

Het openbaar vervoer bevindt zich aan de rand van de wijk in de vorm van bushaltes. Het NS-station van Alphen aan den Rijn is op enkele minuten fietsen bereikbaar vanaf de woning. Ook zijn uitvalswegen zoals de N11 dichtbij.

Indeling:

Entree/hal met meterkast, garderobe en trapkast.

Toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, vernieuwd in 2023.

Royale woonkamer door de aanbouw aan de achterzijde. In de hoek waar vroeger de keuken was geplaatst, is nu een grote bergkast aanwezig waar de wasmachine/droger-aansluiting is gemaakt.

Aan de achterzijde is de royale keuken gesitueerd (2021 vernieuwd). De keuken met inbouwspotjes is voorzien van een werkblad met spoelbak met Quooker en kastenwand met stoomoven (Neff), vaatwasser en koelkast (Siemens, hyperfresh). Hiertegenover een kookeiland met Bora-inductiekookplaat met afzuiging en kastruimte aan beide kanten van het eiland.

De achtertuin is bereikbaar via een normale deur en via de schuifpui (met plissé schuifhordeur) vanuit de woonkamer.

1e Verdieping:

Royale overloop met toegang tot de navolgende vertrekken:

Slaapkamer voorzijde.

2 Slaapkamers aan de achterzijde.

De badkamer (vernieuwd in 2023) is voorzien van een douche, wastafel met meubel, 2e toilet en designradiator.

2e Verdieping:

Overloop met opstelling van de cv-ketel en via een vlizo-trap toegang tot de bergverlating. Tevens een grote inbouwkast voor extra bergverlating. Grenzend aan de overloop de zolderkamer met dakraam aan de voorzijde en ramen aan de achterzijde. Door de nokverhoging is er op deze verdieping veel extra ruimte ontstaan. Ook de overloop is ruimer doordat de nokverhoging ook hier doorgetrokken is.

De achtertuin op het oosten is door de diepte (bijna 10 meter) zonnig en voorzien van een stenen schuur met electra. Aan de achterzijde is een achterom aanwezig.

Bijzonderheden:

- Dak- en muurisolatie
- Dubbel glas aanwezig (m.u.v. de voordeur)
- Toilet, badkamer en keuken vernieuwd
- Uitbouw voorzien van vloerverwarming (bijverwarming)
- cv-ketel uit 2022
- 13 Zonnepanelen aanwezig
- Energielabel A
- Dakgoten vernieuwd in 2023
- Zonneschermen aan voor- en achterzijde (achter: elektrisch, 2025 vernieuwd)
- Horren aanwezig voor bijna alle ramen

Bent u op zoek naar een uitgebouwde eengezinswoning met vernieuwde keuken, badkamer en toilet + energielabel A? Bel of mail ons dan voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

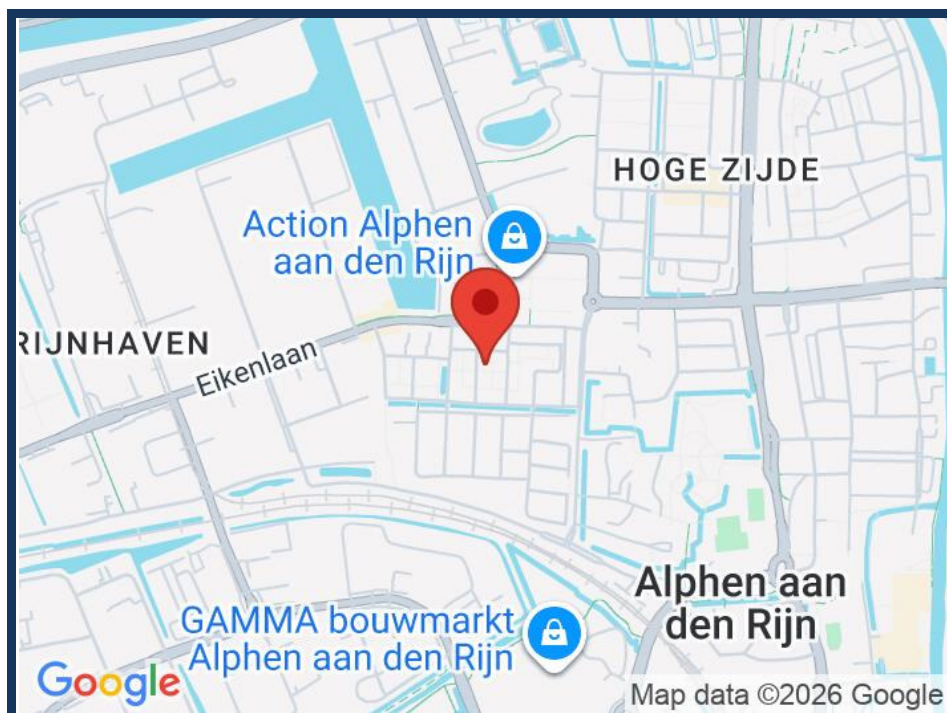
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

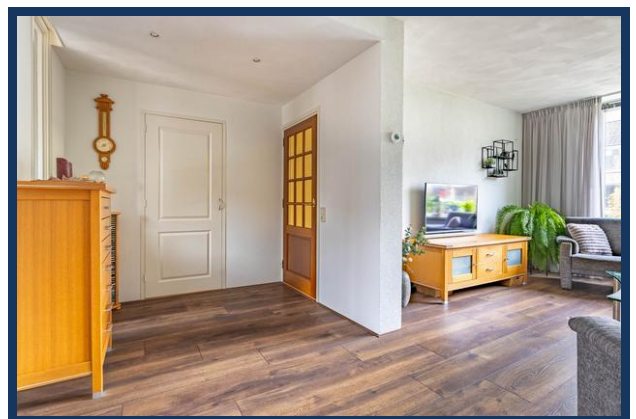
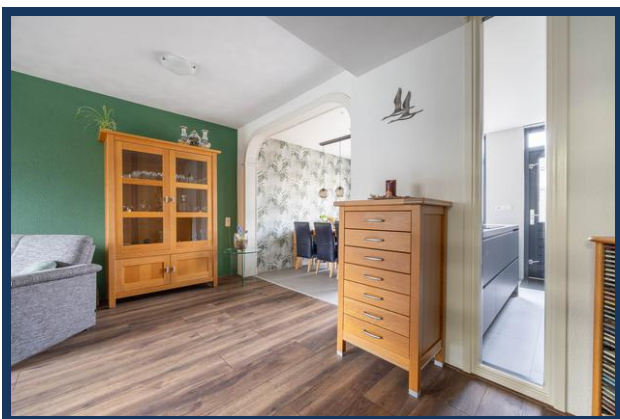
Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	350 m ³
Perceel oppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

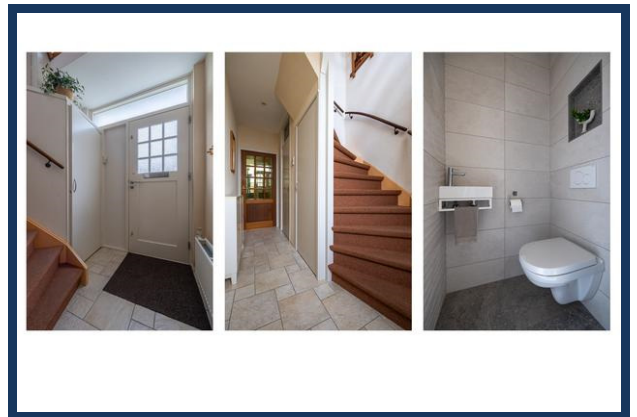
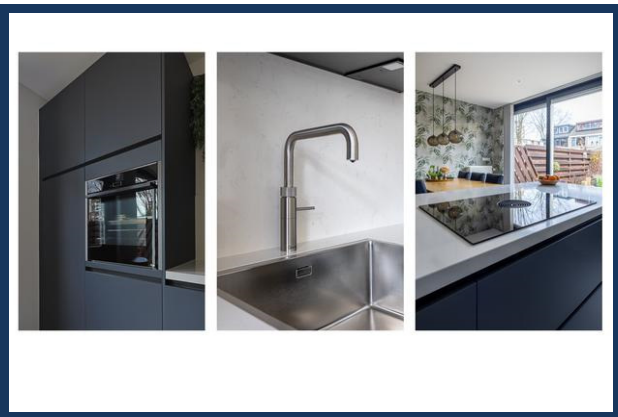
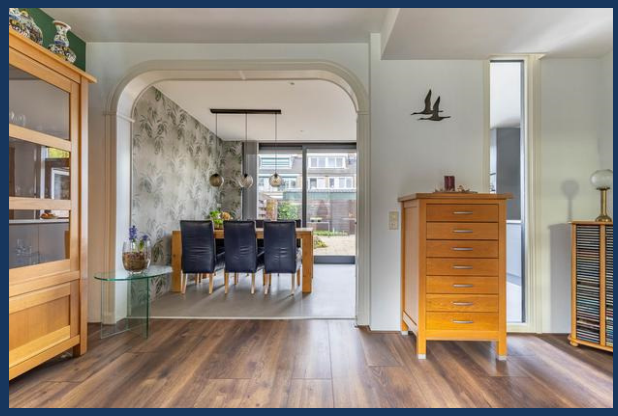
Vlierboomstraat 16
2404 EE ALPHEN AAN DEN RIJN



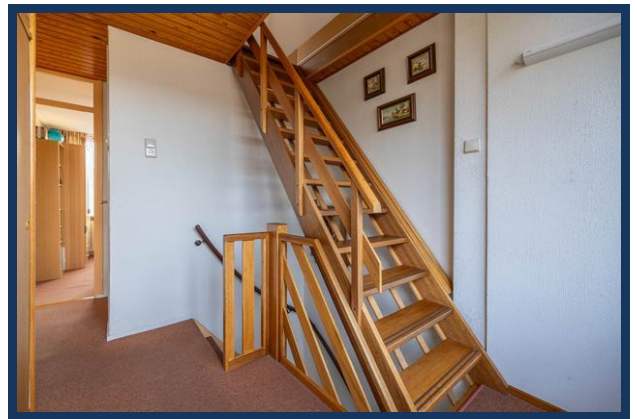
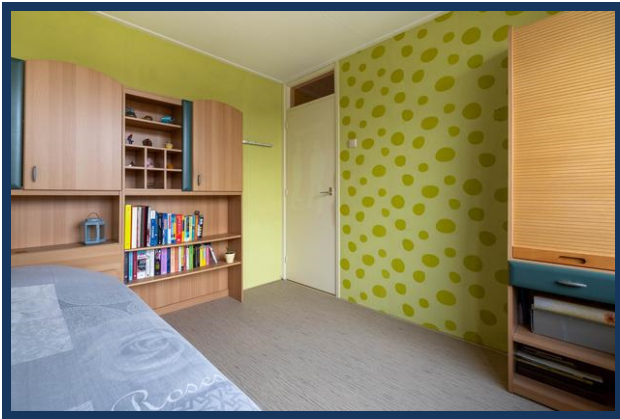
Foto's



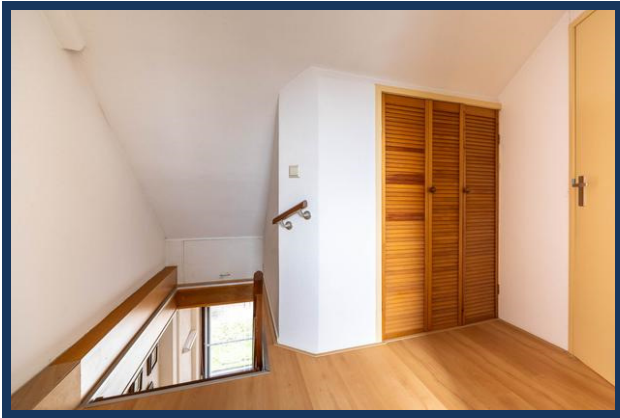
Foto's



Foto's

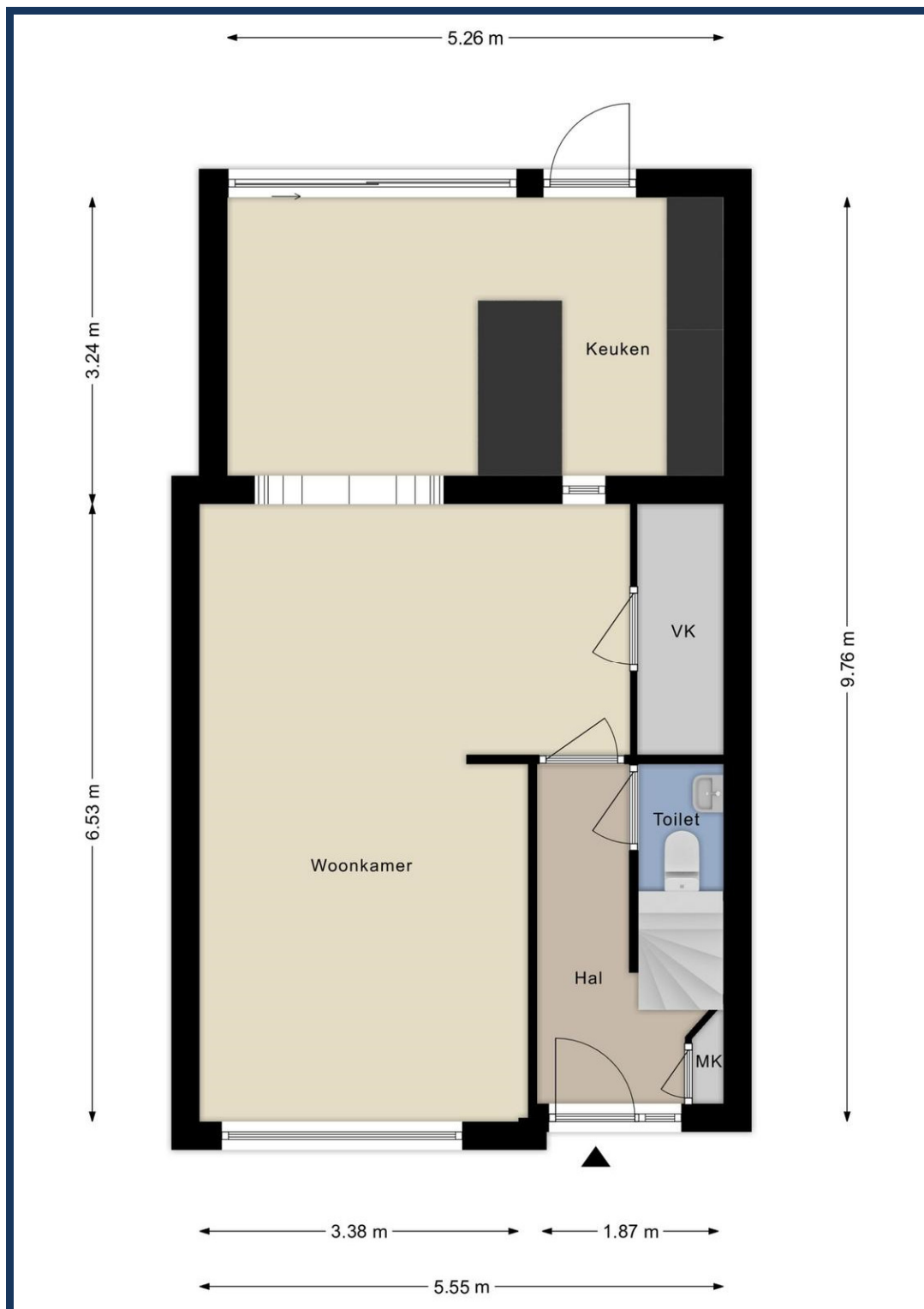


Foto's

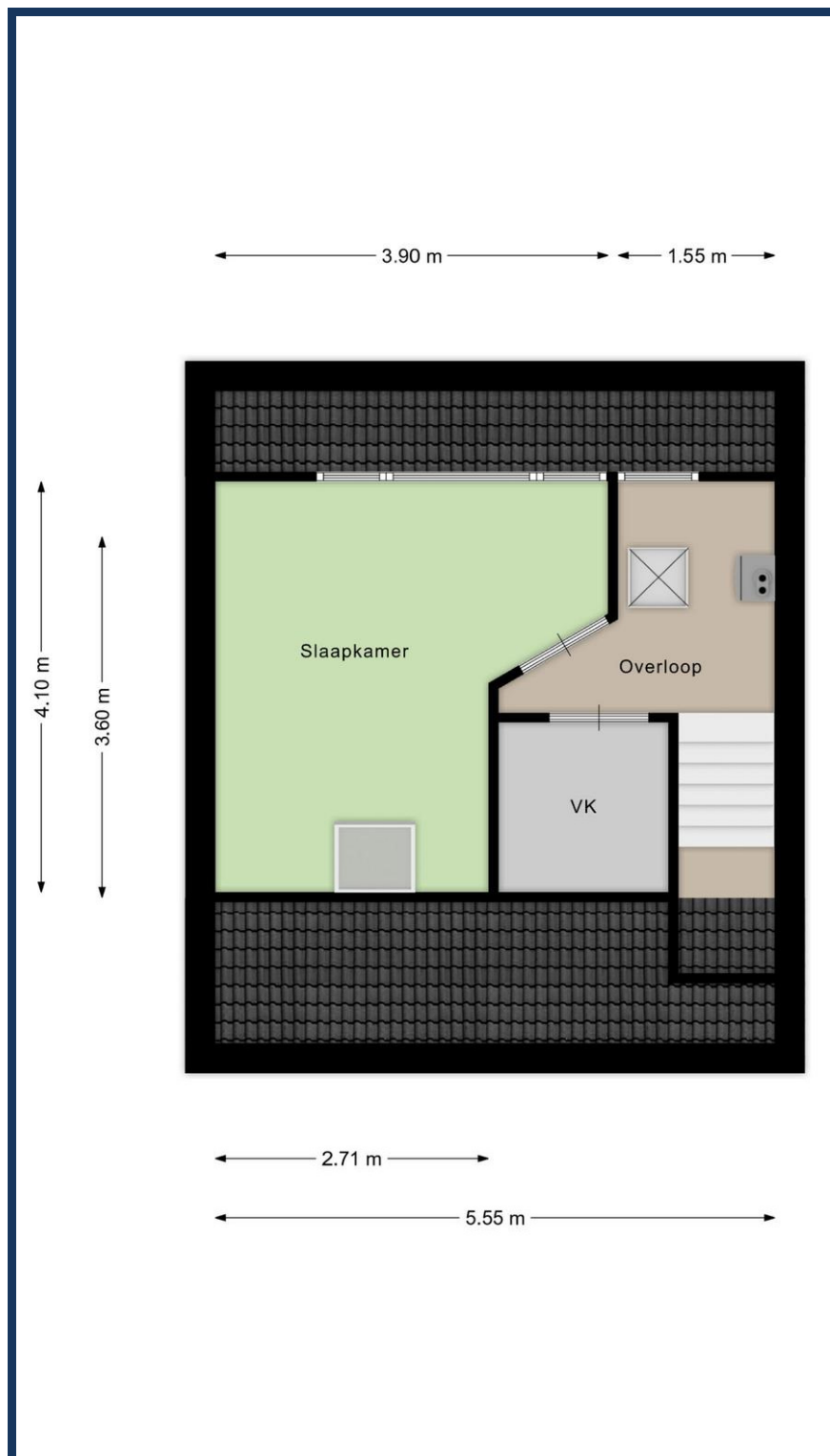


Foto's











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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie A
Perceel 4819



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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. Financieringsvoorzorg. 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