

TE KOOP

Sint Maartenstraat 6 A

Alphen aan den Rijn



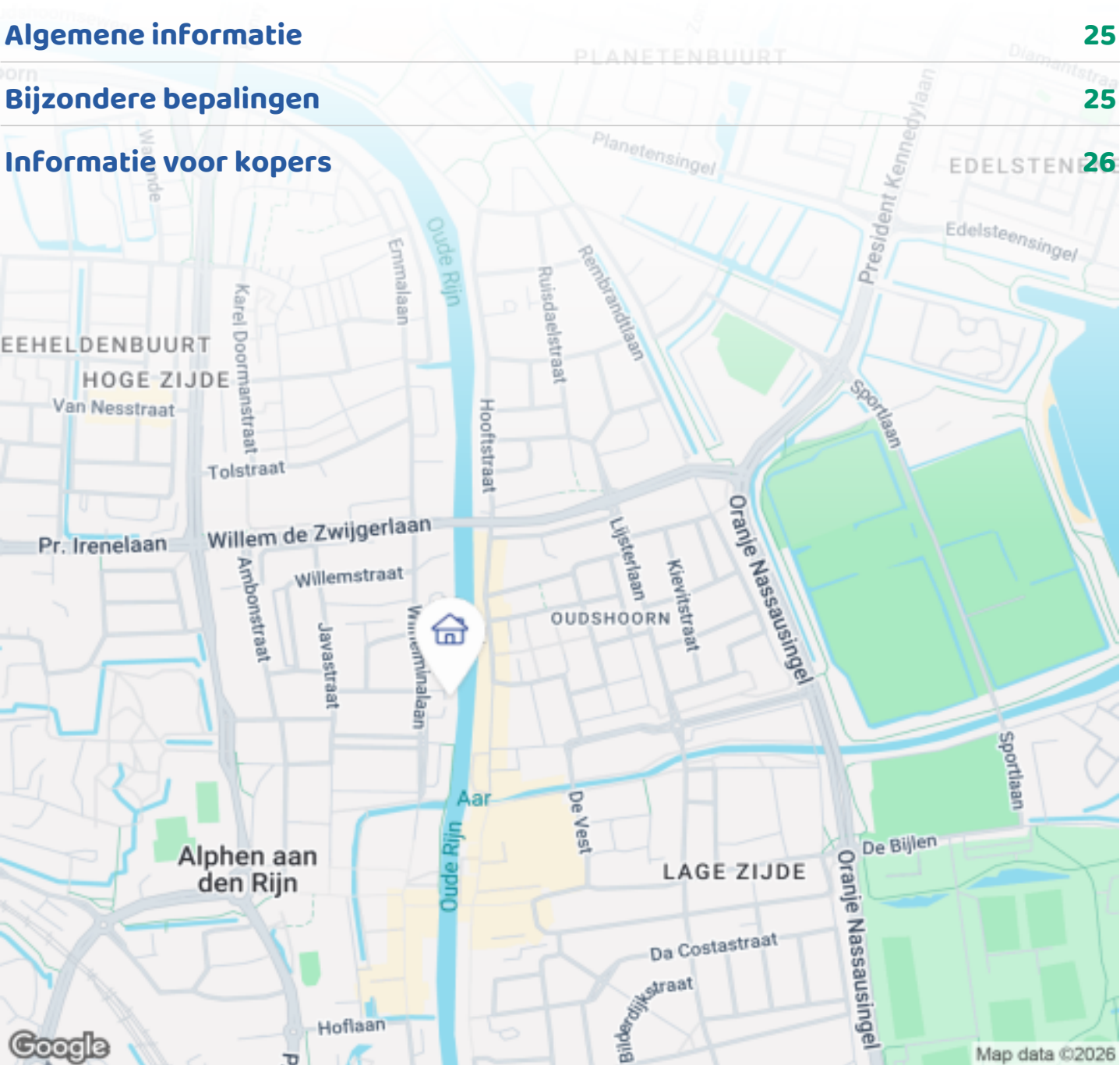
Vraagprijs

€ 697.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Sint Maartenstraat 6 A, Alphen aan den Rijn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

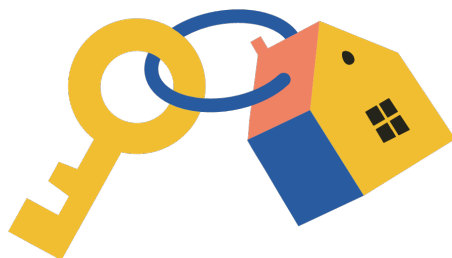


Prachtig wonen aan de Oude Rijn in een unieke en ruime woning met 3 terrassen, op enkele minuten loopafstand van het centrum.

In een rustige, doodlopende straat op een steenworp afstand van het centrum van Alphen aan den Rijn ligt deze royale woning aan de Oude Rijn. De woning biedt een prachtige combinatie van ruimte, licht en comfort, met maar liefst vier slaapkamers en twee eigen parkeerplaatsen. Elke etage heeft zijn eigen buitenruimte waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. In deze woning geniet u van rust en een prachtig uitzicht op de Oude Rijn, waardoor elke dag voelt als vakantie.

Het centrum, het Burgemeester Visserpark en het Bospark liggen op enkele minuten loopafstand. Ook het station is dichtbij, evenals de diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam.

De onder architectuur ontworpen woning is in 2007



Woningbrochure: Sint Maartenstraat 6 A, Alphen aan den Rijn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gebouwd, uitstekend geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Doordat de woning beschikt over eigen buitenmuren, ervaart u extra rust en privacy. Met een gebruiksoppervlakte van 156,9 m² is dit een royale gezinswoning op een prachtige locatie.

Begane grond

Naast de woning geniet u van een dubbele parkeerplaats op eigen terrein. U kunt de woning zowel betreden via de inpandige berging als via de voordeur. De woning beschikt over een ruime, lichte hal met een grote, afgesloten garderobe. Vanuit de hal heeft u door de glazen deur al prachtig uitzicht op de Oude Rijn. Daarnaast heeft u vanuit de hal toegang tot de inpandige berging van circa 10 m², het toilet en de ruime woonkamer. De gehele benedenverdieping heeft vloerverwarming en een imposante plafondhoogte van circa 3,3 meter.

De woonkamer kenmerkt zich door veel licht en ruimte: de hoge plafonds in combinatie met de grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een prachtige lichtinval. De visgraatvloer, hoge plinten en strakke wanden geven de woonkamer een stijlvolle en moderne uitstraling. Daarbij zorgt het vrije uitzicht over de Oude Rijn voor een unieke woonbeleving die nooit verveelt.

De grote dubbele schuifdeuren verbinden de woonkamer op natuurlijke wijze met het terras aan de Oude Rijn en laten binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het terras van circa 21 m² biedt ruimte voor meerdere zit- en loungesets. Hier geniet u in de zomer volop van de zon, het water en de voorbijvarende pleziervaart. Dankzij de grote schuifdeuren en het elektrische zonneschermbeslag voelt het terras in de zomer als een verlengstuk van de woonkamer.

De woonkamer staat bovendien in directe verbinding met de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een L-vorm en uitgerust met diverse inbouwapparatuur en 5-pits gasfornuis. De keuken is licht en biedt volop werk- en kastruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime, lichte overloop met toegang tot twee slaapkamers, waaronder een zeer royale master bedroom van ca. 24 m². De master bedroom heeft een raampartij van 5 meter breed met uitzicht over de Oude Rijn en is voorzien van airconditioning. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en licht.

Op deze verdieping vindt u ook de ruime badkamer. De badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een toilet, douche en badkamermeubel. De badkamer heeft een aparte hoek met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Deze verdieping biedt toegang tot een royaal dakterras van ca. 17 m², waar u de hele middag en avond kunt genieten van de zon. Daarnaast vindt u op de overloop de technische ruimte. De cv-ketel is in 2026 geplaatst, heeft energielabel A en is hybrid ready.

Tweede verdieping

Met de open trap bereikt u de overloop van de tweede verdieping. Dankzij de lichtkoepel en het grote raam is deze verdieping opvallend licht en prettig. De overloop biedt toegang tot nog eens twee ruime slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een grote raampartij en zijn voorzien van airconditioning.

De slaapkamer aan de achterzijde van het huis heeft uitzicht over de Oude Rijn. Via een deur naar buiten betreedt u de derde unieke buitenruimte: een dakterras met weids uitzicht over het water, de koningin Julianabrug en de Alphensebrug. Door de hoge ligging van dit terras kunt u hier ook genieten van middag- en avondzon.

Bijzonderheden

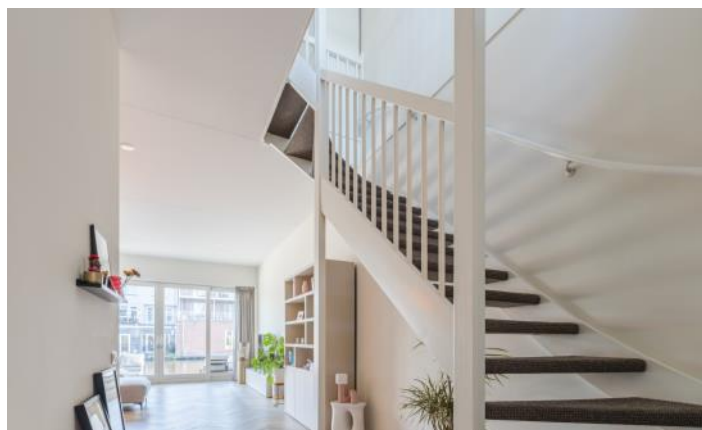
- Prachtige ligging direct aan de Oude Rijn én nabij het centrum
- Energietabel: A
- 2 eigen parkeerplaatsen
- 3 schitterende buitenruimtes

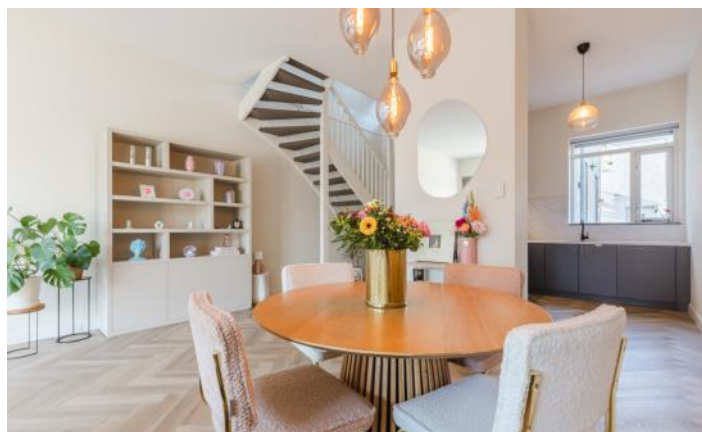
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Indrukwekkende plafondhoogte
- Gebruiksoppervlakte van 156,9 m²
- Grote inpandige berging
- Airconditioning (verwarmen en koelen) in 3 slaapkamers

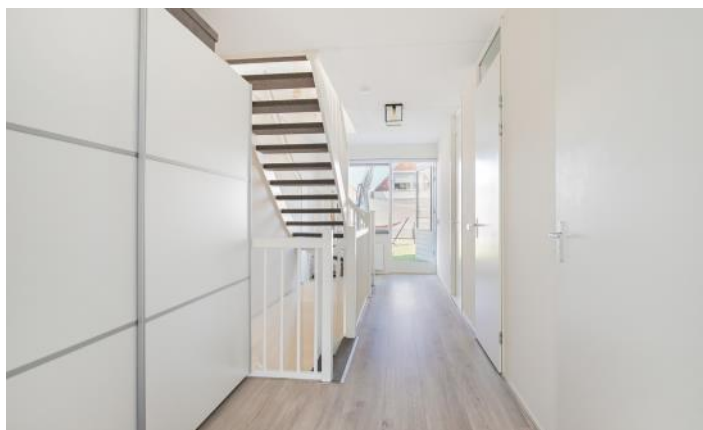
Een unieke kans voor wie ruim, comfortabel en bijzonder wil wonen aan het water nabij het centrum.





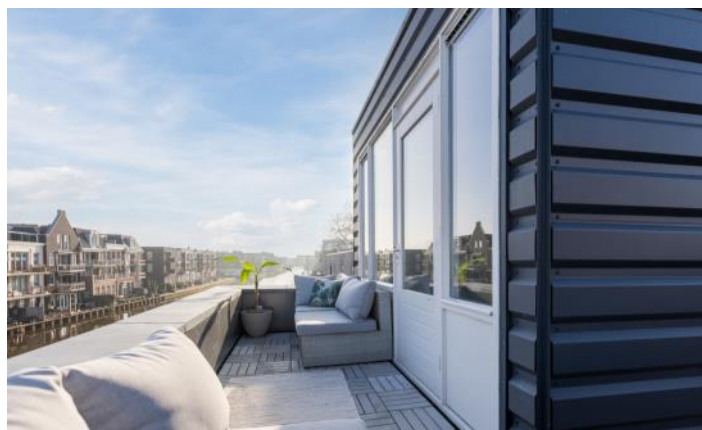


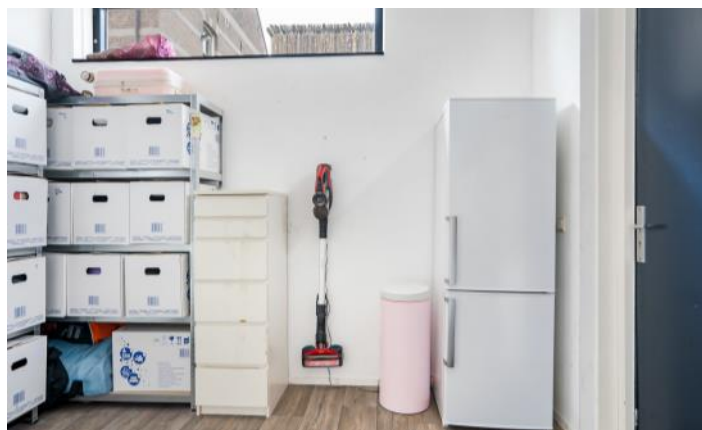


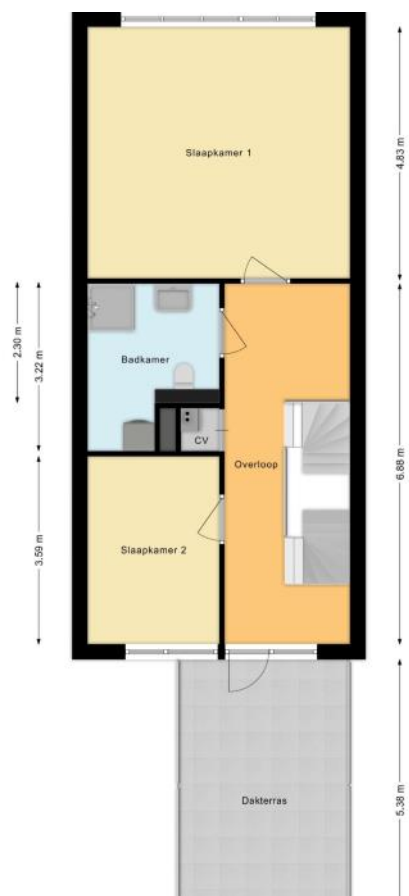
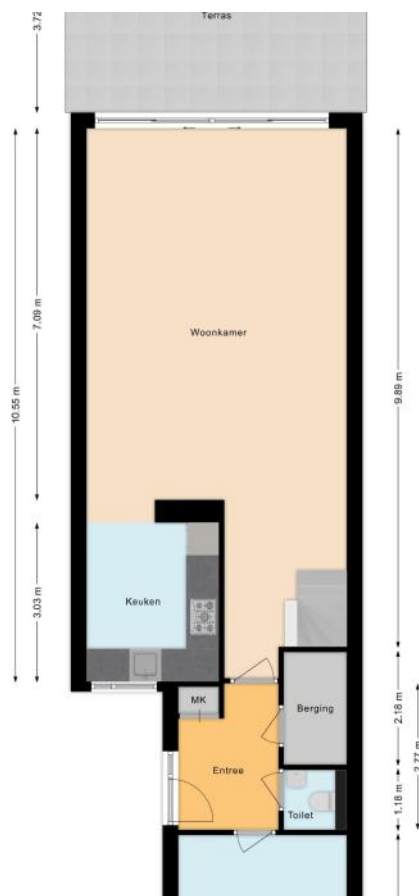


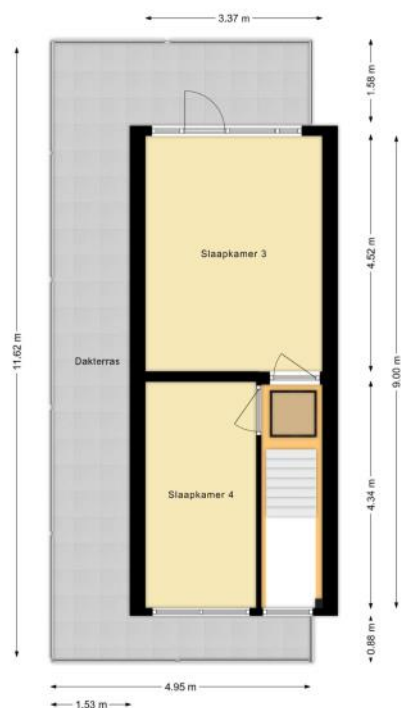




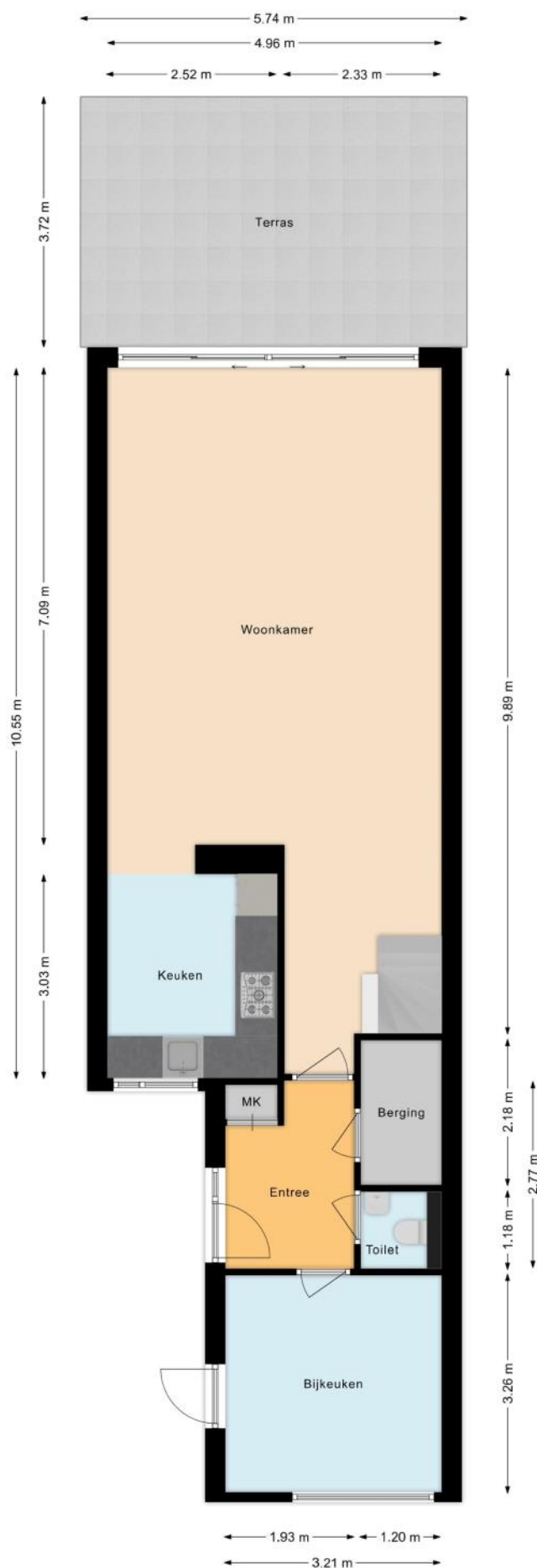




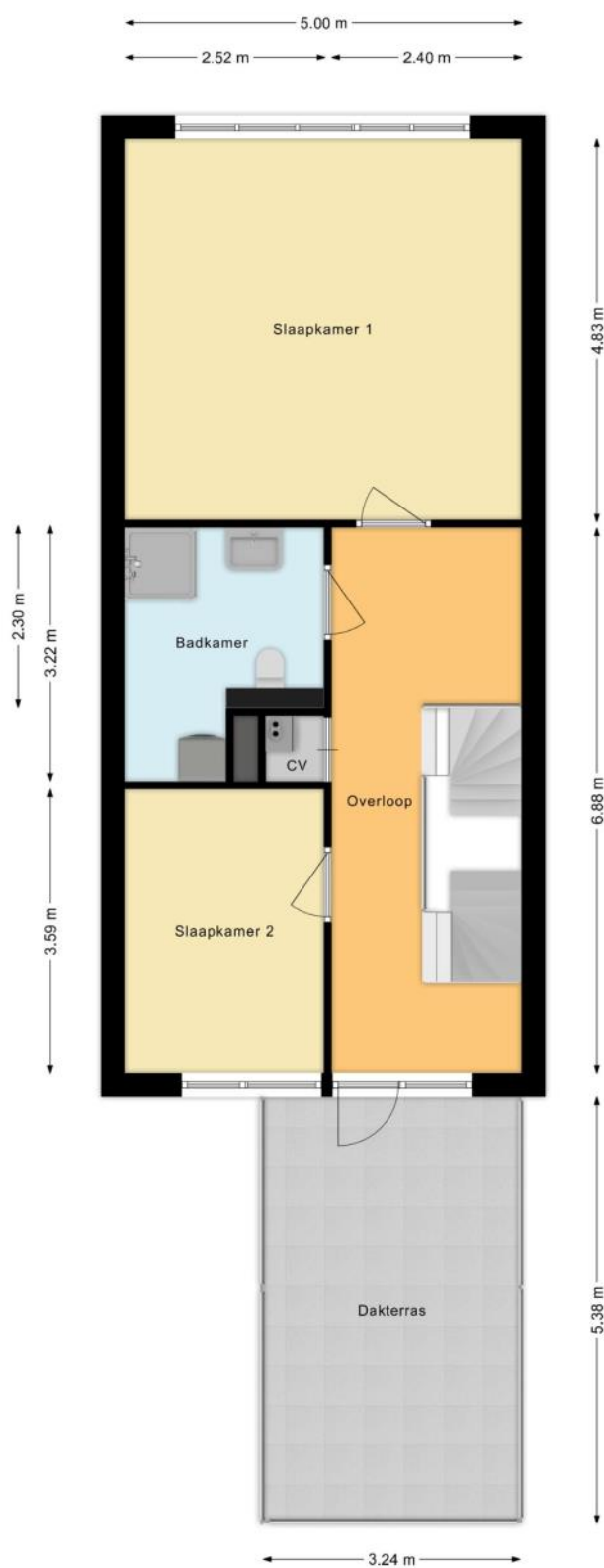




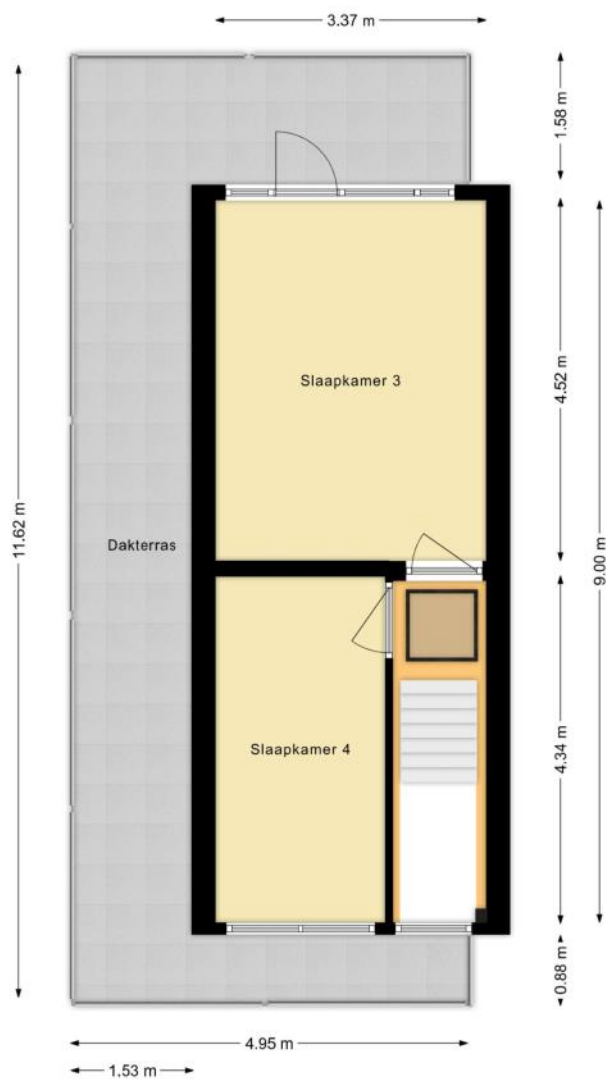
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	616 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	157 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	65 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	21 m² (3,6m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Alphen aan den Rijn A 7539

Oppervlakte	140 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> De gebruikelijke erfdienstbaarheden zijn van toepassing. Zie akte van levering.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De vlonder is uitgebouwd, hiervoor is een vergoeding van circa € 30,= per jaar verschuldigd aan de Provincie.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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 7539

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.