

Ericapark 37, Alphen aan den Rijn



Royale, vrijstaande bungalow gelegen aan de rand van het Ericapark op een prachtige groene locatie.

- Gelegen op een fraaie locatie
- Zeer ruime woonkamer
- Studeerkamer of slaapkamers op de begane grond
- Zes slaapkamers
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's of camper op eigen grond

Vraagprijs € 875.000,- k.k.



Omschrijving

Deze bijzonder ruime bungalow is gelegen in een geliefde woonwijk met veel volwassen groen, hier ervaart uw dagelijks een gevoel van ruimte en privacy. Op slechts enkele minuten wandelen bevindt zich het recreatiegebied Park Zegersloot. Hier kunt u volop genieten van natuur en ontspanning: van wandel- en fietsroutes tot golfmogelijkheden en sfeervolle horecagelegenheden aan het water. Ook voorzieningen zoals een kinderboerderij en een recreatiestrand maken dit gebied tot een geliefde plek voor jong en oud. Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen om de hoek. U bent zo in Leiden, Den Haag, Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime en lichte hal, voorzien van de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de woonkamer als de keuken, met aansluitend de bijkeuken en badkamer.

De royale woonkamer is afgewerkt met een hoogwaardige houten vloer en biedt een fraai uitzicht op de tuin. Dankzij de grote schuifpui is er een directe verbinding met buiten. Aangrenzend bevindt zich een extra kamer, momenteel in gebruik als tv-kamer, maar ook uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De woon-/eetkeuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is een lichte en uitnodigende ruimte met uitzicht op de voortuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een praktische en stijlvolle kookomgeving.

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken, een multifunctionele ruimte met aansluitingen voor wasmachine en extra bergruimte. Tevens is hier de eerste badkamer gesitueerd, voorzien van een ligbad en douche.

Vanuit de bijkeuken komt u in de ruime hobby/werkruimte met deur naar de tuin en een opstelplaats voor de cv-ketel (HR Remeha, 2023) tevens is er een vaste kastenwand en een keukenblokje geplaatst. Aansluitend is in 2025 een tweede, moderne badkamer gerealiseerd, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en elektrische vloerverwarming.

Via deze ruimte bereikt u de aanbouw met twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich direct achter de berging, met daarachter een tweede slaapkamer en extra bergruimte. Waarvan de 1e slaapkamer een directe toegang tot de tuin heeft, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en een separaat toilet met fonteintje. Eén van de slaapkamers is voorzien van een dakkapel en een rolluik, wat zorgt voor extra lichtinval en privacy. Daarnaast is er onder de kap veel praktische bergruimte aanwezig.

Buitenruimte:

De woning beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met voldoende plaats voor meerdere auto's en zelfs de mogelijkheid om een camper te parkeren.

De achtertuin is gunstig gelegen op de zon en biedt volop privacy. Dankzij de doordachte indeling zijn er zowel zonnige als schaduwrijke plekken aanwezig, waardoor het een comfortabele en veelzijdige buitenruimte is om het hele jaar door van te genieten.

Bijzonderheden:

- Ruime en verrassend ingedeelde woning
- 6 Slaapkamers
- Twee badkamers op de begane grond: (levensloopbestendig wonen is mogelijk)
- Unieke ligging: rustig, veel privacy
- Hobby of werkruimte aan huis is mogelijk
- Dubbele bewoning mogelijk
- Energielabel D

Bent u op zoek naar een ruime woning met veel privacy, een praktische indeling en een fraaie ligging? Neem dan contact met ons op 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

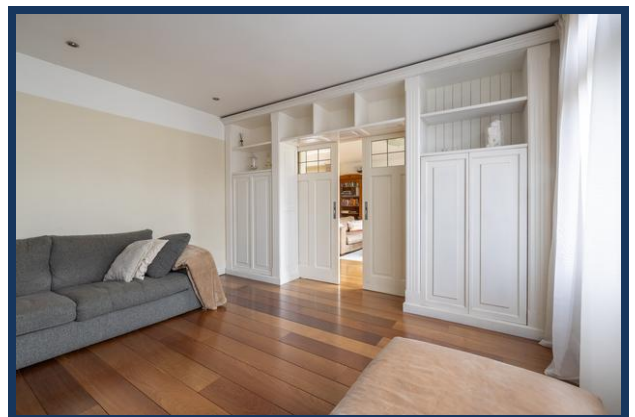
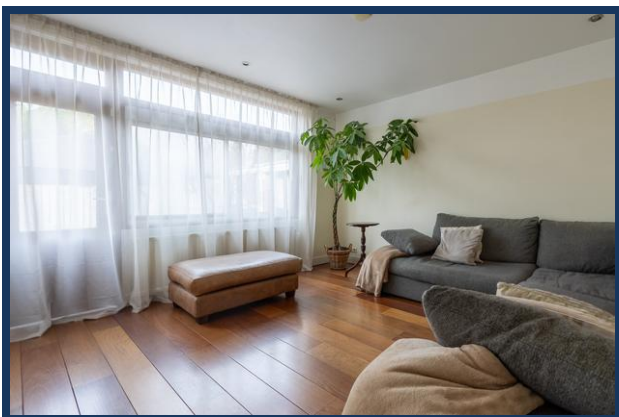
Vraagprijs	€ 875.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	D
Aantal kamers	8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	824 m ³
Perceel oppervlakte	661 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	226 m ²
Soort woning	Bungalow
Bouwjaar	1972
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Ericapark 37
2403 EE ALPHEN AAN DEN RIJN



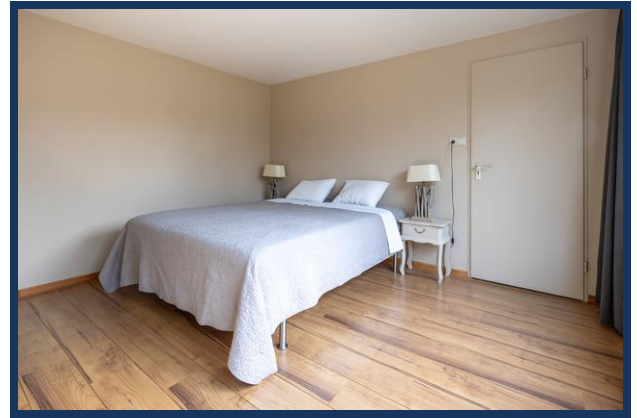
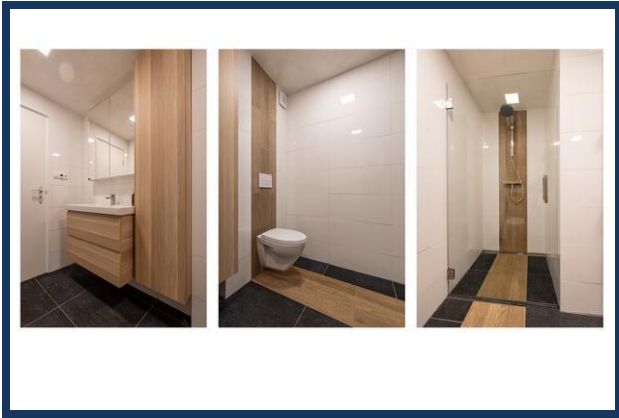
Foto's



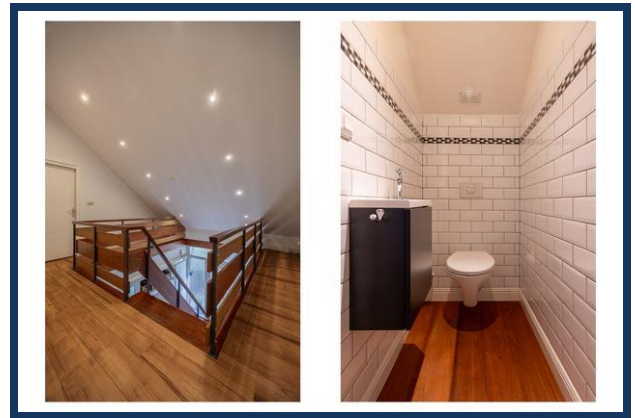
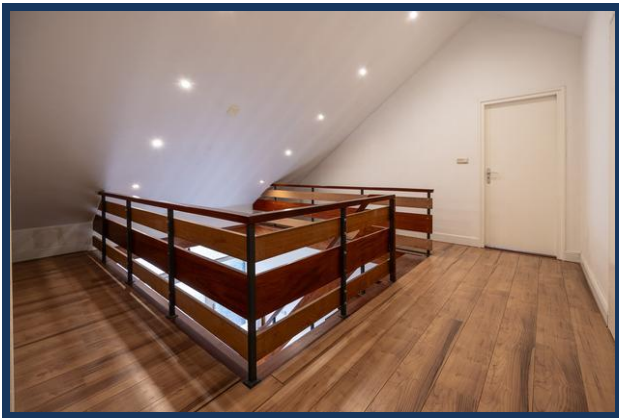
Foto's



Foto's



Foto's

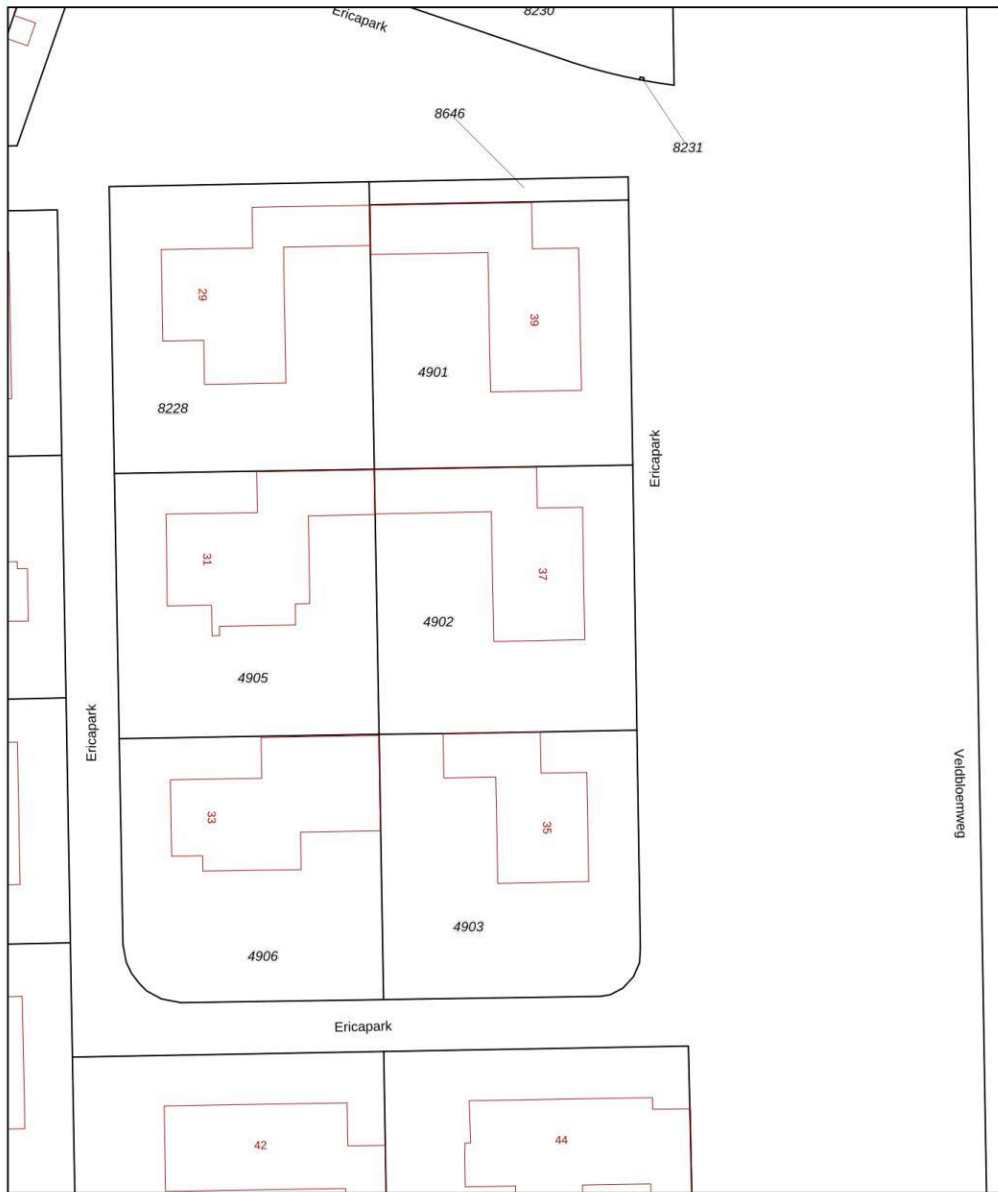


Foto's



Foto's





<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn Sectie C Perceel 4902</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	---	--

Begane grond

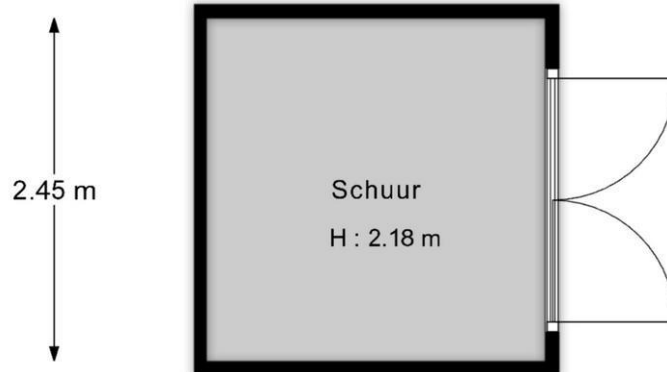


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose



Begane grond

← 2.40 m →

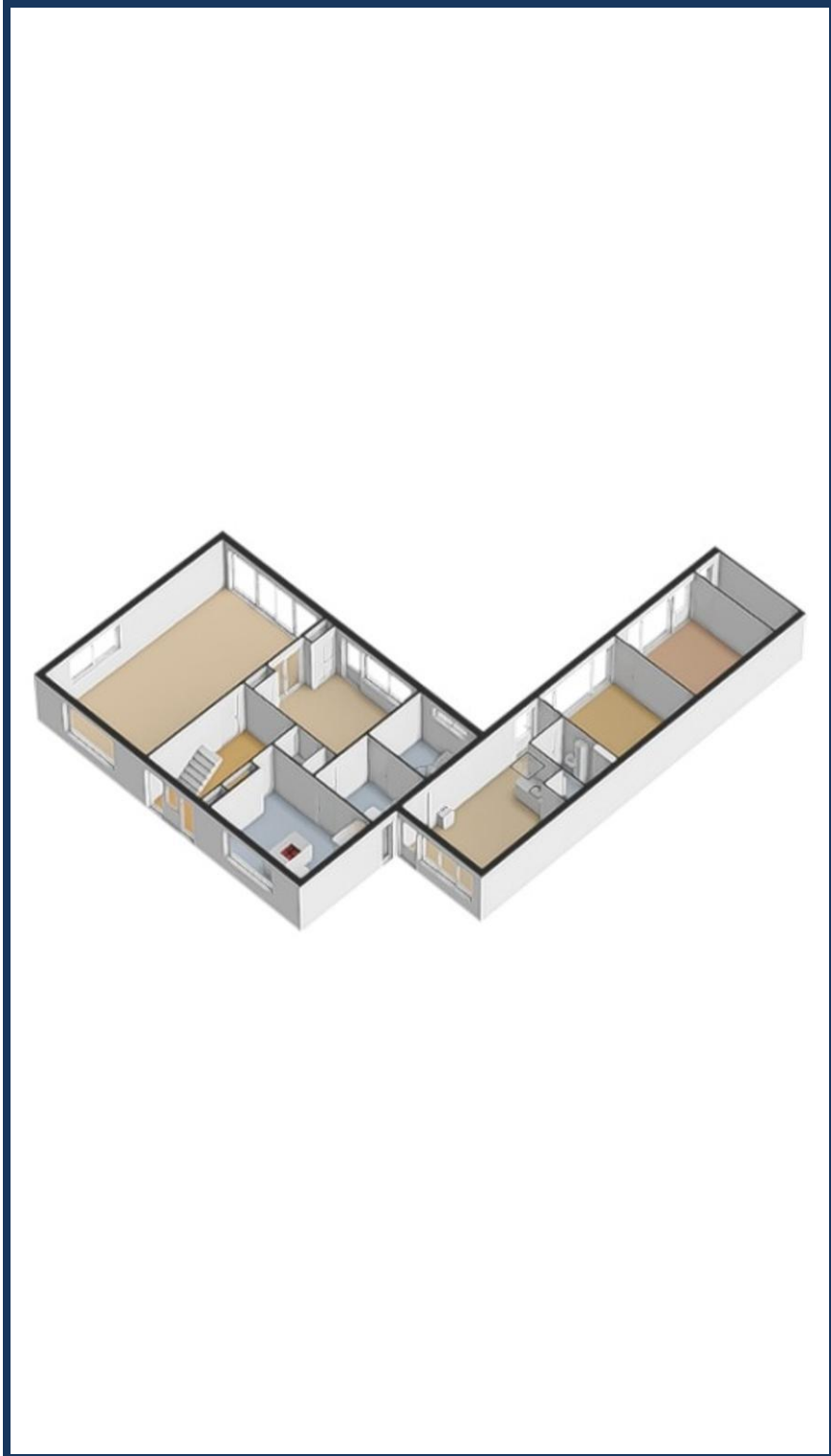


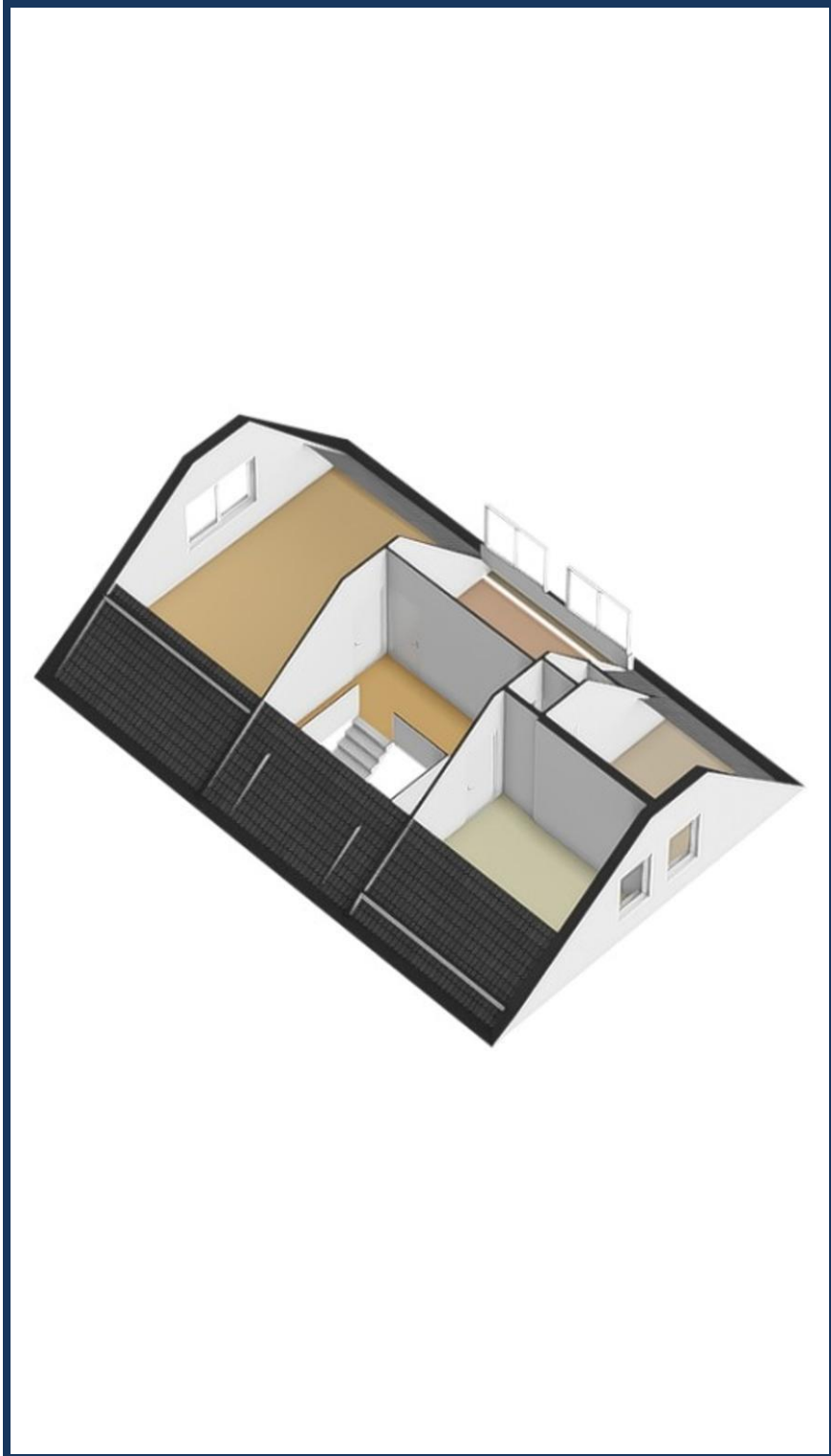
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

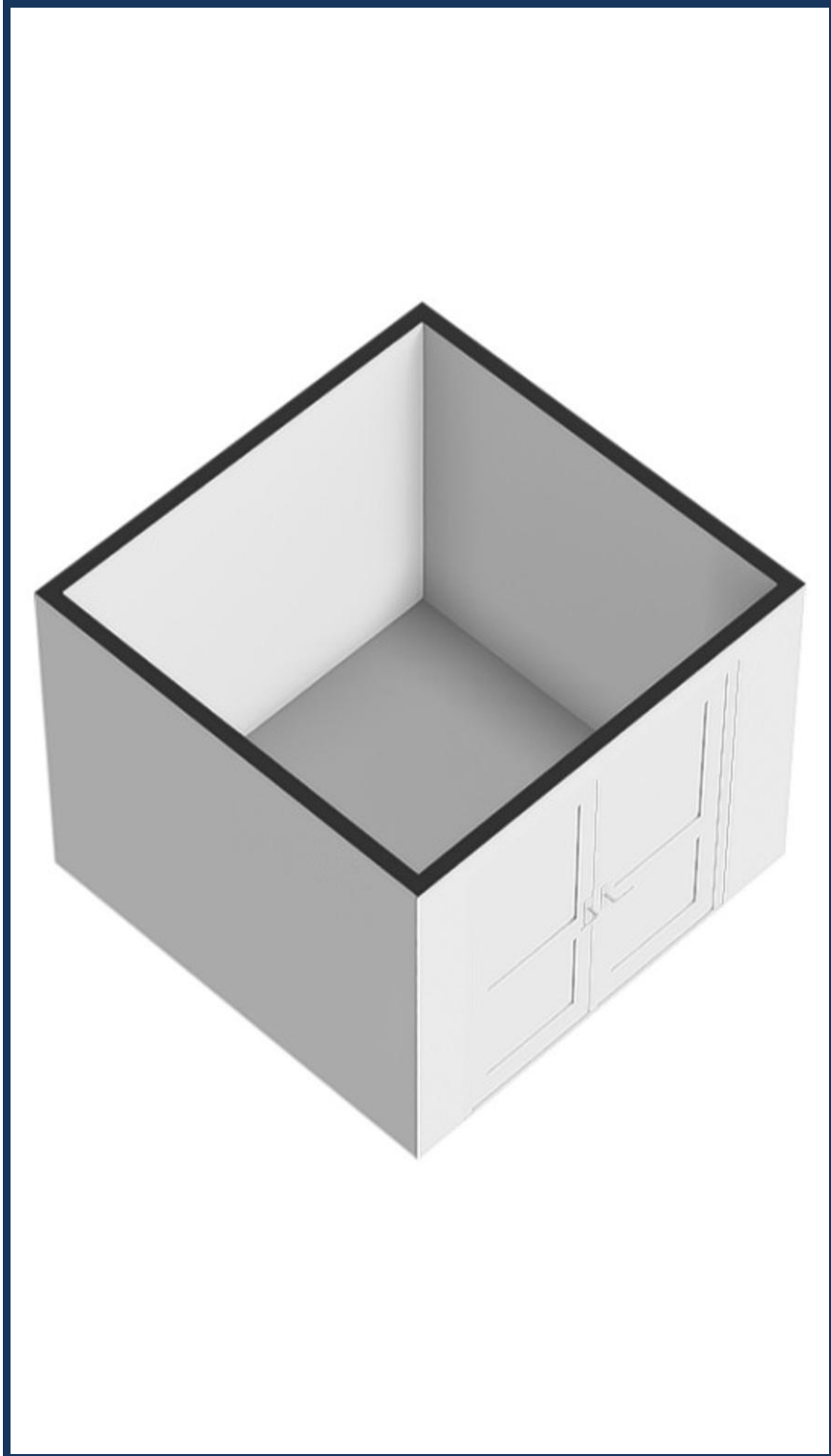
Begane grond
- Perceeloverzicht -

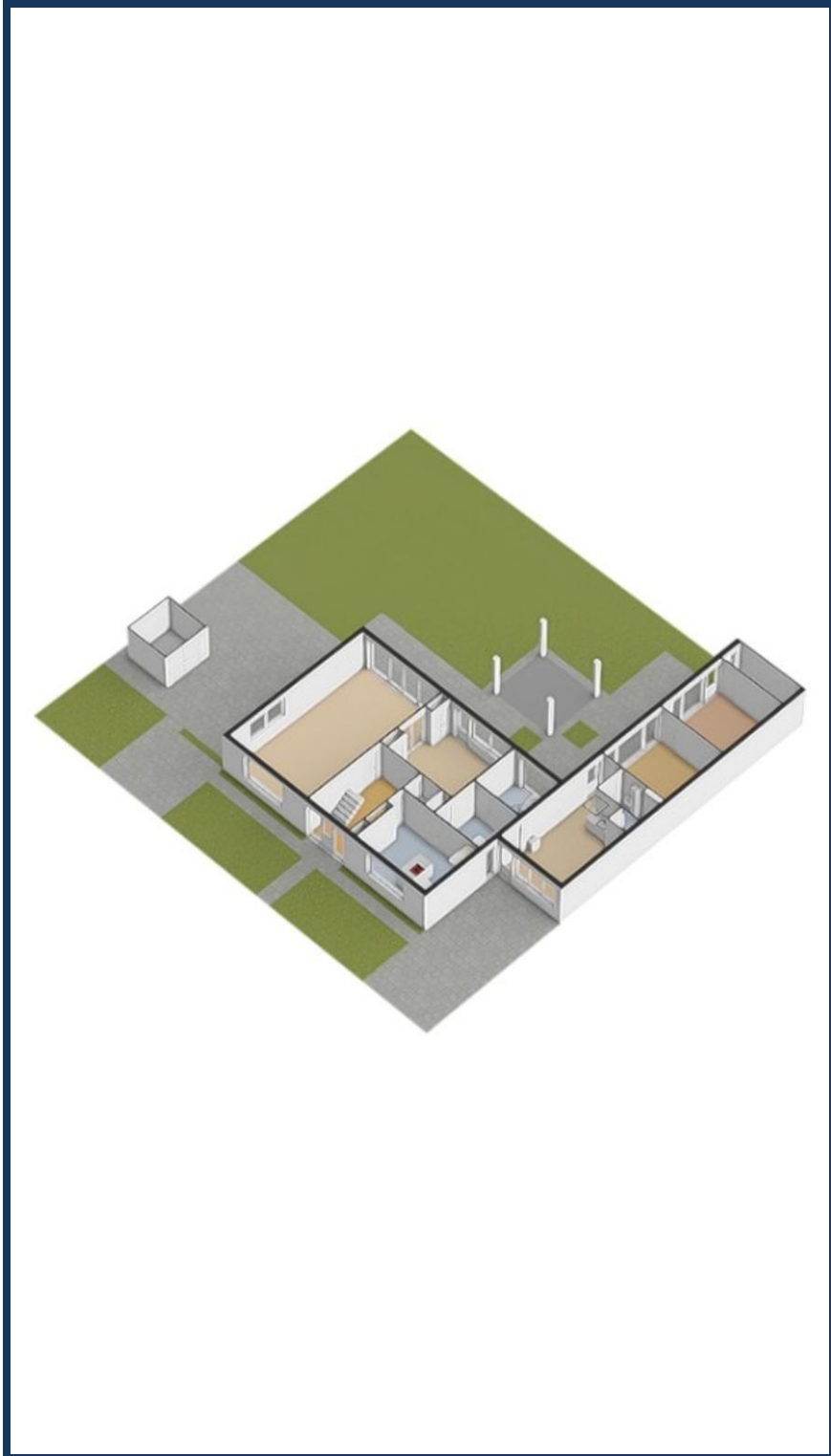


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemberg & Woning Diagnose









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

