

## Trasmolen 3, Alphen aan den Rijn



Fraai gelegen vrijstaande villa aan de rand van het centrum met royale oprit, garage op een perceel van ruim 600 m<sup>2</sup>!

- Ligging in rustige straat op loopafstand van het centrum
- Fraai aangelegde tuin met volop privacy, zon en schaduw
- Werk- c.q. slaapkamer op begane grond met badkamer
- Royale slaapkamers op 1e verd. + 2 badkamers
- Grote lichte entree/hal met vide



Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.

# Omschrijving

Deze goed onderhouden vrijstaande woning ligt in een leuke rustige straat aan de rand van het centrum. De Trasmolen is een geweldige straat om te wonen. U bent met de fiets of lopend zo in het centrum. Ook sportvelden, scholen en recreatiegebied Zegersloot liggen 'om de hoek'. Het station en de uitvalswegen, zoals de N11 richting Utrecht of Den Haag, zijn snel bereikbaar.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Ruime entree/hal met meterkast, garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping en modern toilet met fonteintje. De grote vide geeft een extra gevoel van ruimte als u de woning binnenkomt.

Zeer lichte en speelse woonkamer met openslaande deuren naar het half overdekte terras aan de zijkant van de woning. De diverse ramen geven een leuk zicht op de tuin rondom de woning. De woonkamer heeft een fraaie houten vloer en een sfeervolle haard in de zithoek.

Grenzend aan de woonkamer treft u de woonkeuken. Via dubbele openslaande deuren is de keuken afgescheiden van de woonkamer. De keuken heeft een royale maatvoering, waardoor u hier ook een extra eettafel en buffetkast kan plaatsen. Vanuit de keuken heeft u een fraai zicht op de tuin. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron, gaskookplaat en afzuigkap.

Via de keuken komt u in de praktische bijkeuken met opstelling van de wasmachine en droger en bijvoorbeeld ruimte voor een extra vriezer. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de achtertuin.

Ten slotte op de begane grond nog een extra kamer. Deze is nu in gebruik als werkkamer, maar kan ook goed dienen als logeerkamer aangezien er naast deze kamer een kleine badkamer aanwezig is met douche en wastafel. Deze kamer ligt aan de achterzijde van de woning.

1e Verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en 2 badkamers. Aan de voorzijde 2 royale slaapkamers van dezelfde grootte. Aan de achterzijde bevindt zich de grote masterbedroom met grote kastenwand. Via de overloop is er toegang tot het separate toilet, badkamer 1 met een ligbad en dubbele wastafel met meubel en badkamer 2 met douche en wastafel. De overloop en de grootste badkamer hebben beiden een dakkapel voor extra licht en ruimte.

2e Verdieping

Via een vlizotrap op de overloop komt u op de zeer royale bergvliegering over de volledige lengte van de woning (circa 13 meter) met opstelling van de cv-ketel, de MV-unit en meer dan genoeg bergruimte.

Tuin:

De tuin ligt rondom de woning en heeft voldoende plek voor diverse terrassen (een plek in de zon of schaduw) en daarnaast nog genoeg ruimte voor een grasveldje of kruidentuin. Een heerlijke tuin met volop privacy! Door al het groen rondom heeft u niet het idee dat u zo dichtbij het centrum woont. De tuin heeft een achterom en aan de woning een buitenkraan.

Naast de woning een lange oprit voor meerdere auto's, een zeer praktische carport en aangrenzend de garage, die ook vanuit de tuin bereikbaar is.

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning op een zeer royaal perceel op loopafstand van het centrum? Maak dan 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

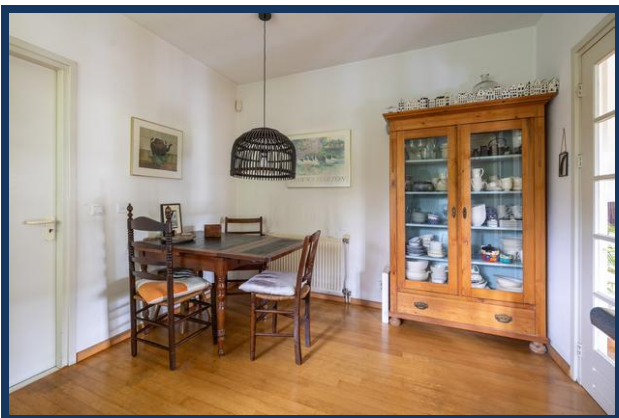
<b>Vraagprijs</b>	€ 1.025.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Energieklasse</b>	B
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	582 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	637 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd

# Locatie

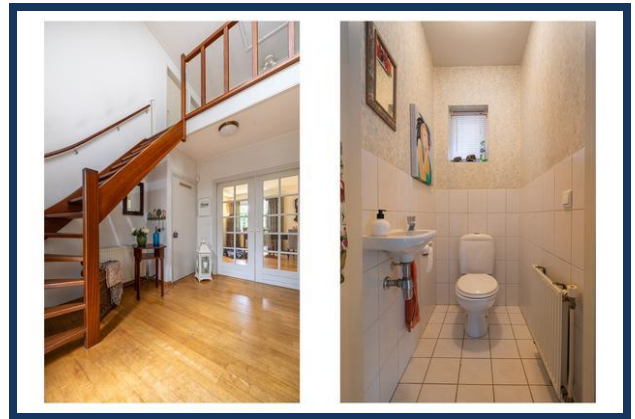
Trasmolen 3  
2406 JJ ALPHEN AAN DEN RIJN



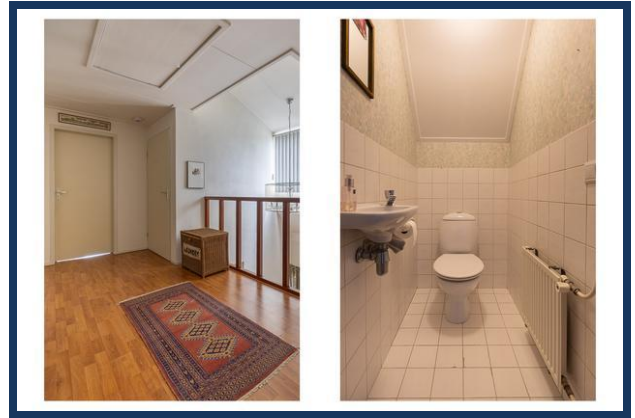
# Foto's



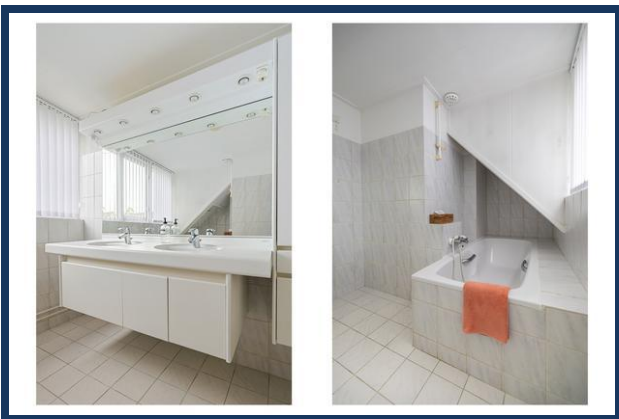
# Foto's



# Foto's



# Foto's




# Foto's

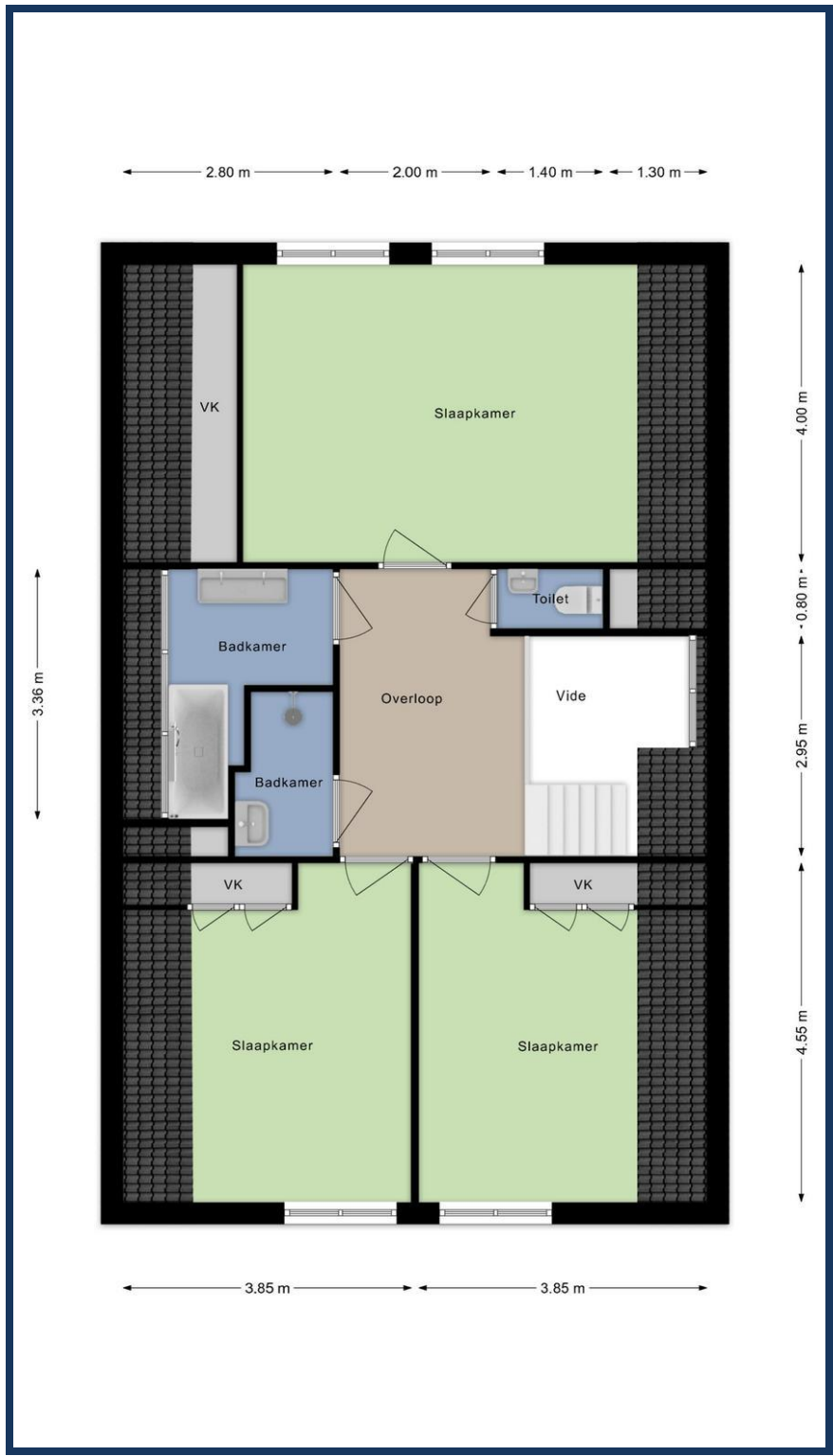


# Foto's





<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aarlanderveen Sectie C Perceel 6122</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---





## **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](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)