

## De Koning makelaars presenteren

Vrijstaande woning met verschillende mogelijkheden!



Woondromen waarmaken

Karel Doormanstraat 45, Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 885.000 k.k.

De Koning makelaars



Aan de Karel Doormanstraat 45 in Alphen aan den Rijn staat deze verrassend ruime vrijstaande woning uit 1945, waar karakter en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. De woning is de afgelopen jaar op diverse punten vernieuwd en gemoderniseerd, waardoor u hier direct kunt genieten van ruimte, sfeer en veelzijdigheid.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 226 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden voor uiteenlopende doelgroepen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, mantelzorg of werken aan huis.

De royale woonkamer vormt samen met de sfeervolle eetkamer met hoge nok het warme hart van de woning. De hoogte en lichtinval zorgen hier voor een ruimtelijk en uitnodigend gevoel. Via de verlengde hal bereikt u de nette keuken met diverse inbouwapparatuur. Grenzend aan de keuken ligt een extra multifunctionele ruimte die geheel naar wens kan worden ingericht als tweede woonkamer, eetkamer, speelkamer of thuishkantoor.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel drie (slaap)kamers en de badkamer. Hier is de mogelijkheid om eenvoudig de grootste slaapkamers op te splitsen in twee slaapkamers, beide nog steeds van goed formaat.

Ook buiten biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden. In de tuin staat een multifunctionele ruimte voorzien van een eigen badkamer en keuken. Hierdoor is deze ruimte perfect te gebruiken als gastenverblijf, praktijkruimte, hobbyruimte of mantelzorgvoorziening.

De woning is gelegen op een fijne locatie in Alphen aan den Rijn met diverse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, evenals uitvalswegen richting de grote steden. Hierdoor woont u hier rustig, maar toch centraal.

Kortom: een karaktervolle woning met veel leefruimte, diverse gebruiksmogelijkheden en een fijne ligging in Alphen aan den Rijn. Een woning die u echt van binnen moet ervaren!



Feiten op een rij:

Unieke woning met karakteristieke details

Een woning met verschillende mogelijkheden in gebruik

Ruime woonkamer met veel lichtinval

Twee grote kunststof schuifpuien met toegang tot de royale achtertuin

Royale eetkamer met sfeervolle hoge nok en dakraam voor extra licht

Verzorgde keuken met toegang tot de (tweede) eet- of woonkamer, speelkamer of hobbykamer

Eén slaap/studeer/werkkamer op de begane grond

Badkamer + separaat toilet aanwezig op de begane grond

In 2021 zijn de oost- en zuidgevel opnieuw gevoegd en zijn alle gevels gereinigd

Op de eerste verdieping bevinden zich drie (slaap)kamers, mogelijkheid tot eenvoudig creëren van vierde slaapkamer

De luxe badkamer is vernieuwd in 2022

Energielabel C

16 zonnepanelen aanwezig

Multifunctionele ruimte aanwezig in de achtertuin voorzien van keuken en badkamer

Mogelijkheid tot het parkeren van twee auto's op eigen terrein

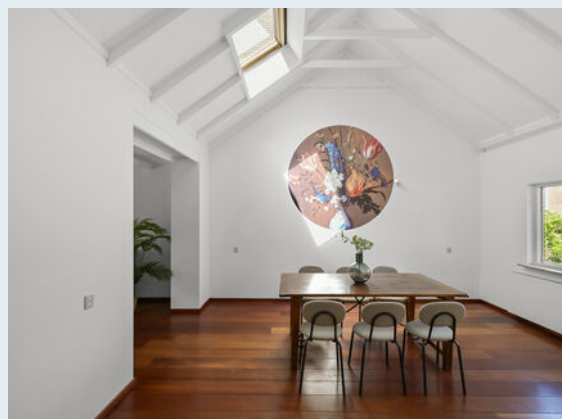
Royale achtertuin gelegen op het westen en voorzien van een achterom

Fijne ligging nabij het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn



## Wonen:

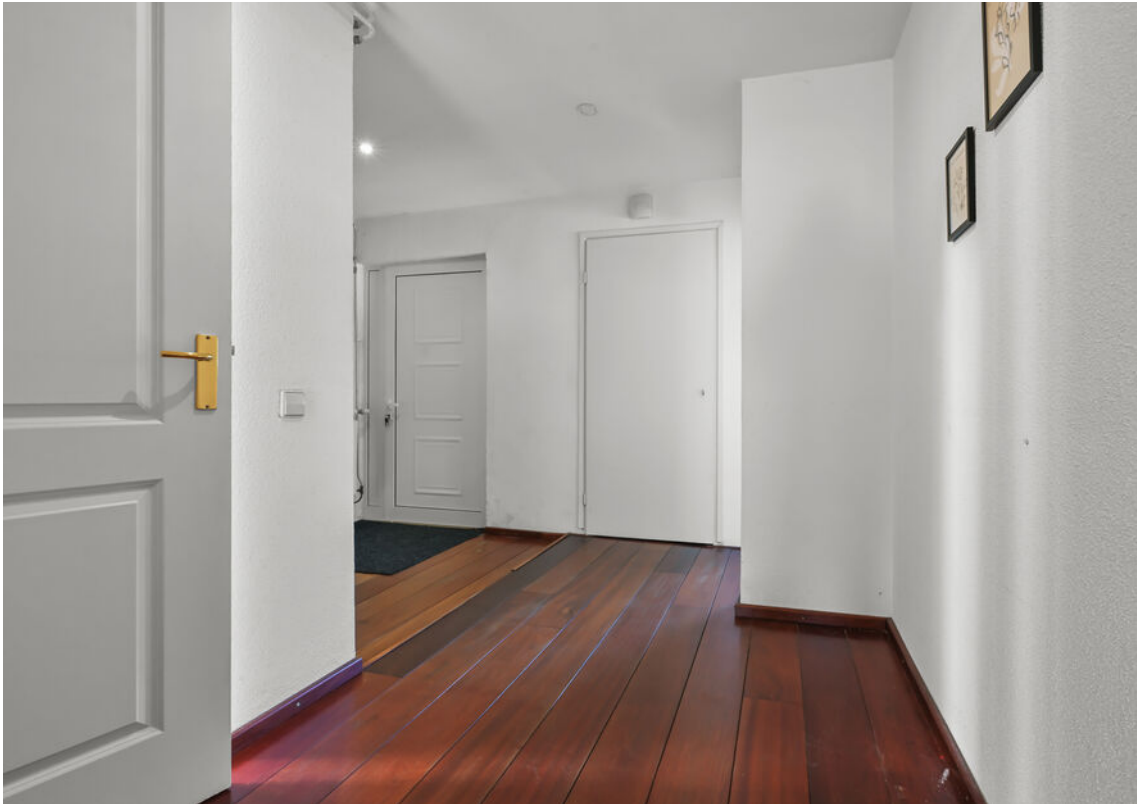
- De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met een prachtige hoeveelheid daglicht dankzij de grote kunststof schuifpuien
- Aan de voorzijde van de woning is de sfeervolle eetkamer voorzien van een nokverhoging
- De combinatie van de hoogte, licht en karakter maakt dit een unieke plek



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken

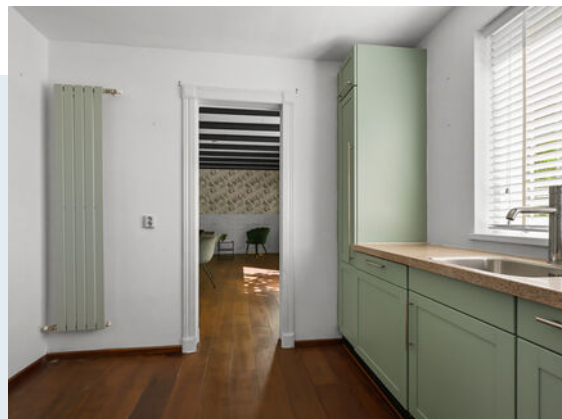


De Koning makelaars



## Koken:

- De nette keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vanuit de keuken bereikt u de extra multifunctionele ruimte, ideaal als tweede woonkamer, speelkamer of royale leefruimte





Woondromen waarmaken

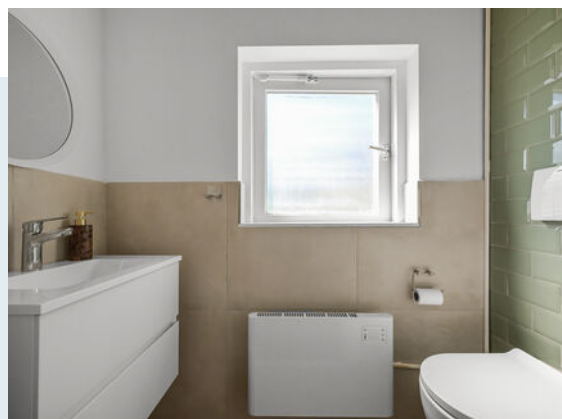


De Koning makelaars



### Slapen begane grond:

- Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer, badkamer en separaat toilet
- Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, mantelzorg of gezinnen die extra flexibiliteit wensen





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



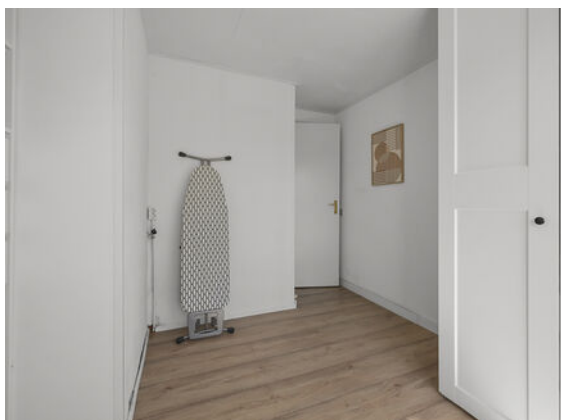
De Koning makelaars



## Slapen:

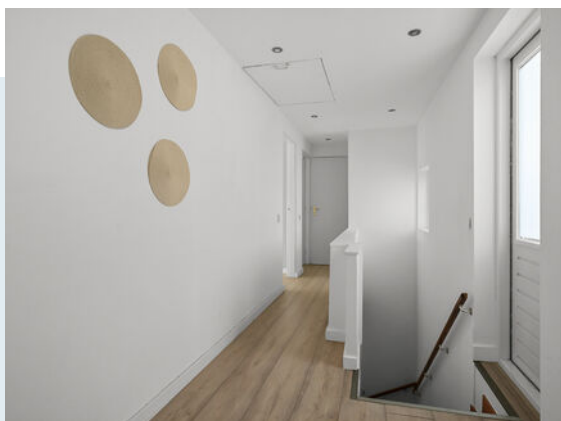
- De eerste verdieping beschikt over drie ruime (slaap)kamers
- De grootste kamer biedt bovendien de mogelijkheid om eenvoudig opgesplitst te worden in twee volwaardige slaapkamers, ideaal voor grotere gezinnen of een (extra) thuiswerkplek

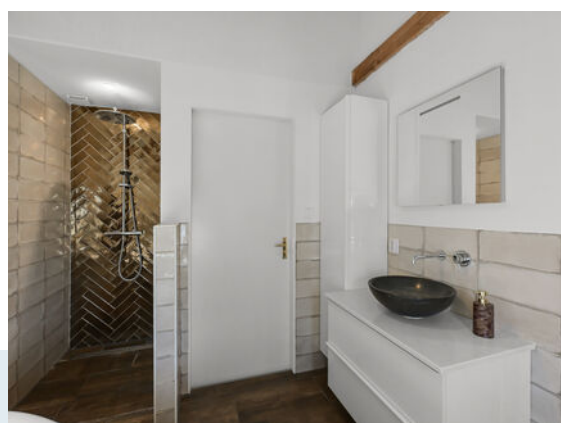




## Eerste verdieping:

- De derde (slaap)kamer is nu in gebruik als kastenkamer en hier is de opstelplaats van de wasmachine
- Vanuit de royale overloop zijn alle ruimtes van deze verdieping goed bereikbaar





## Baden eerste verdieping:

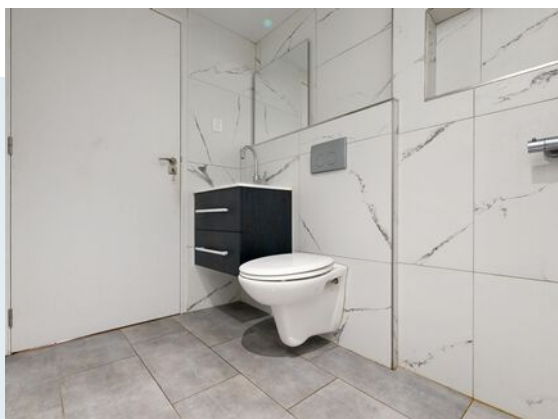
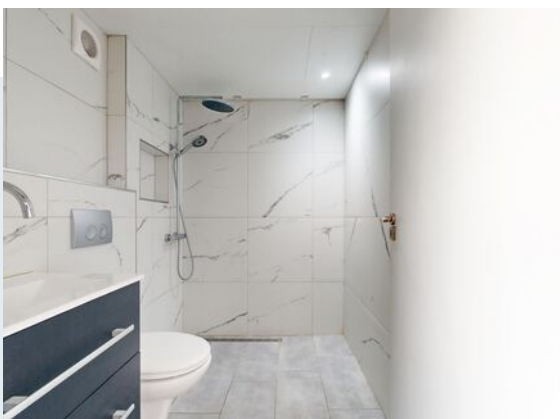
- De moderne badkamer is vernieuwd in 2022 en straalt luxe en comfort uit
- De ruimte is voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloofdouche, toilet en een wastafel met meubel
- De gehele badkamer is stijlvol afgewerkt





## Multifunctionele ruimte:

- In de achtertuin bevindt zich een volwaardige multifunctionele ruimte met tal van mogelijkheden
- Perfect als appartement voor een kind of een ouder, maar ook zeer geschikt als praktijkruimte, kantoor aan huis of gastenverblijf





## Buitenleven:

- De royale achtertuin biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven
- Dankzij de ligging op het westen kunt u hier optimaal genieten van de middag- en avondzon
- De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom en biedt meer dan genoeg ruimte voor meerdere zitplekjes



## Kenmerken

Vraagprijs € 885.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

### Bouw

Type object Bestaande bouw  
Bouwjaar 1945  
Energielabel C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 409 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 226 m<sup>2</sup>  
Inhoud 907 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 13 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 2  
Aantal kamers 8

### Energieverbruik

Warm water c.v.-ketel  
Verwarmingssysteem c.v.-ketel  
Type Remeha  
Bouwjaar 2022  
Eigendom eigendom

### Tuin

Type achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging achtertuin west  
Achterom ja  
Soort berging vrijstaand steen  
Voorzieningen berging voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren parkeren op eigen terrein voor twee auto's, openbaar parkeren

# Begane grond

## KAREL DOORMANSTRAAT 45 BEGANE GROND

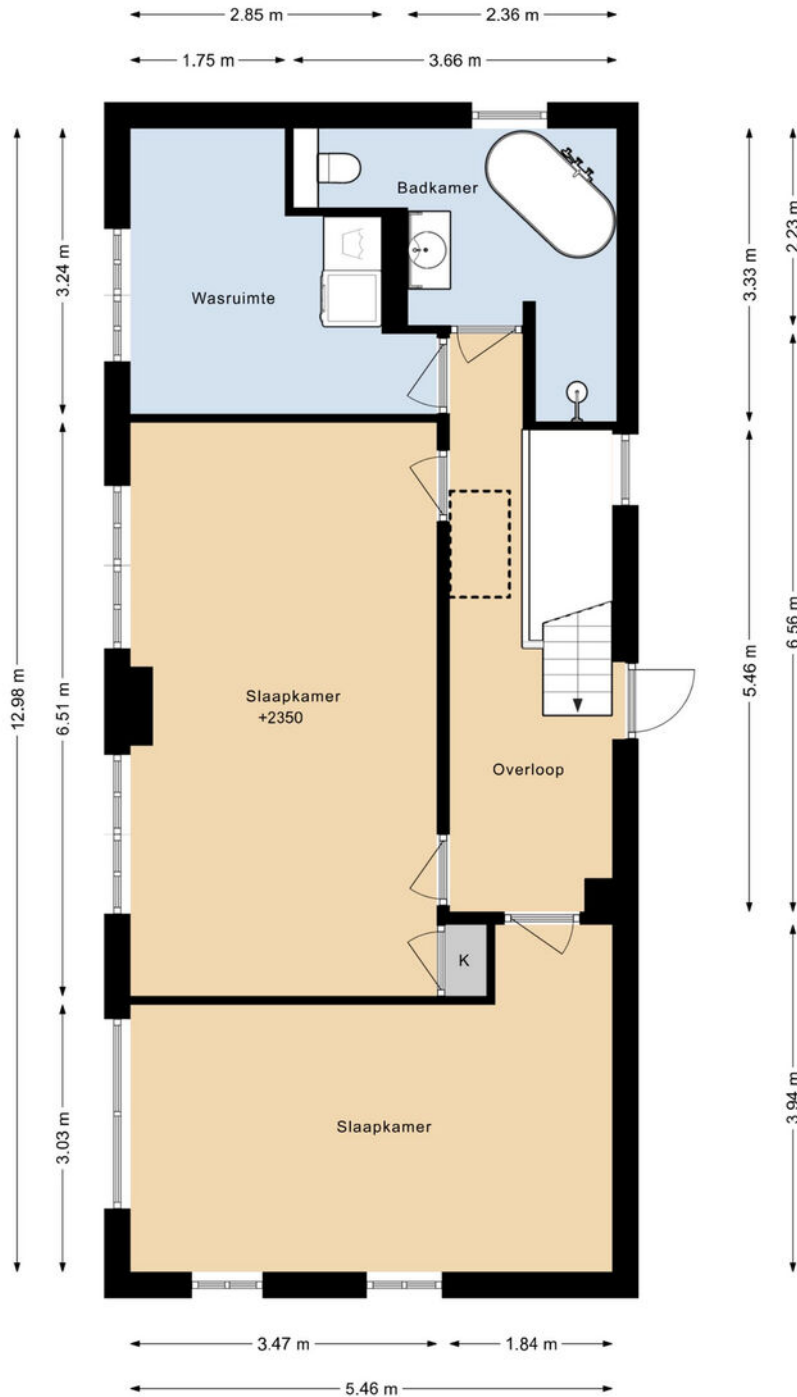


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Eerste verdieping

### KAREL DOORMANSTRAAT 45 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

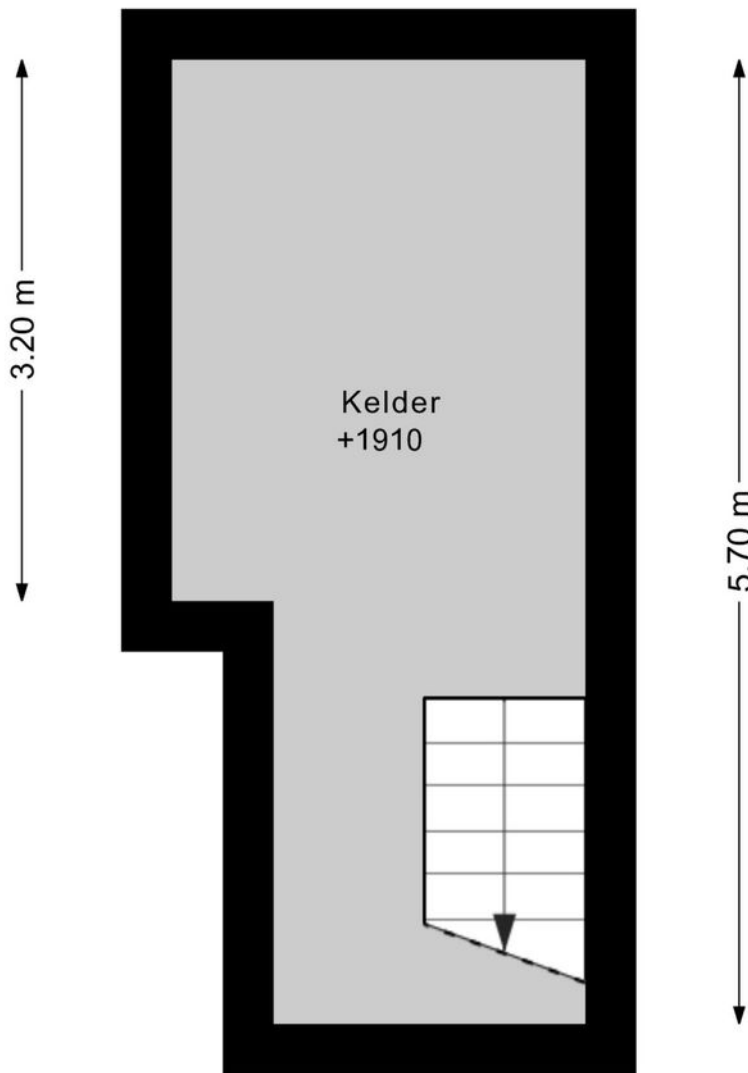
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Kelder

# KAREL DOORMANSTRAAT 45 KELDER

← 2.44 m →



← 1.84 m →

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

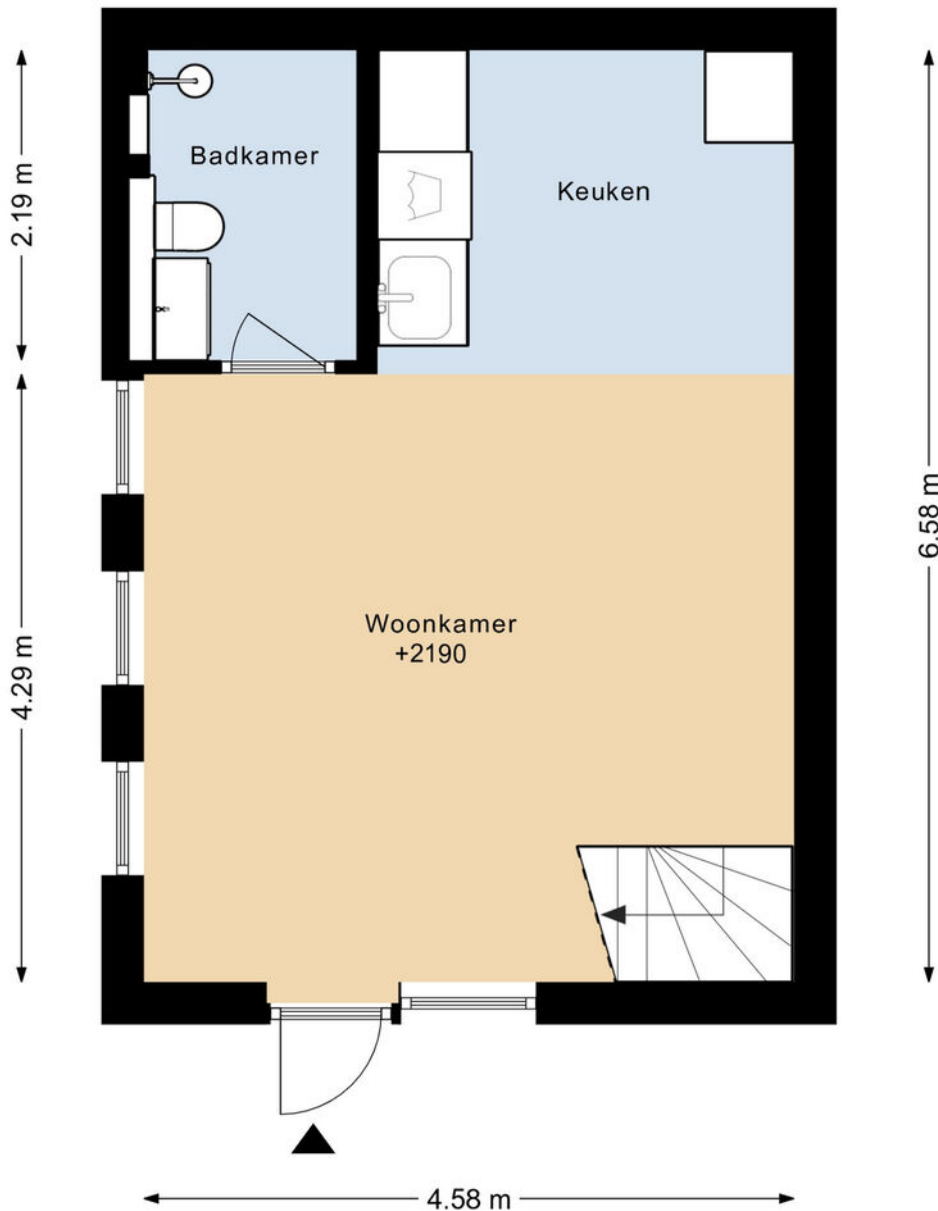
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## Multifunctionele ruimte

# KAREL DOORMANSTRAAT 45 GUESTHOUSE BEGANE GROND

← 1.60 m → ← 2.93 m →



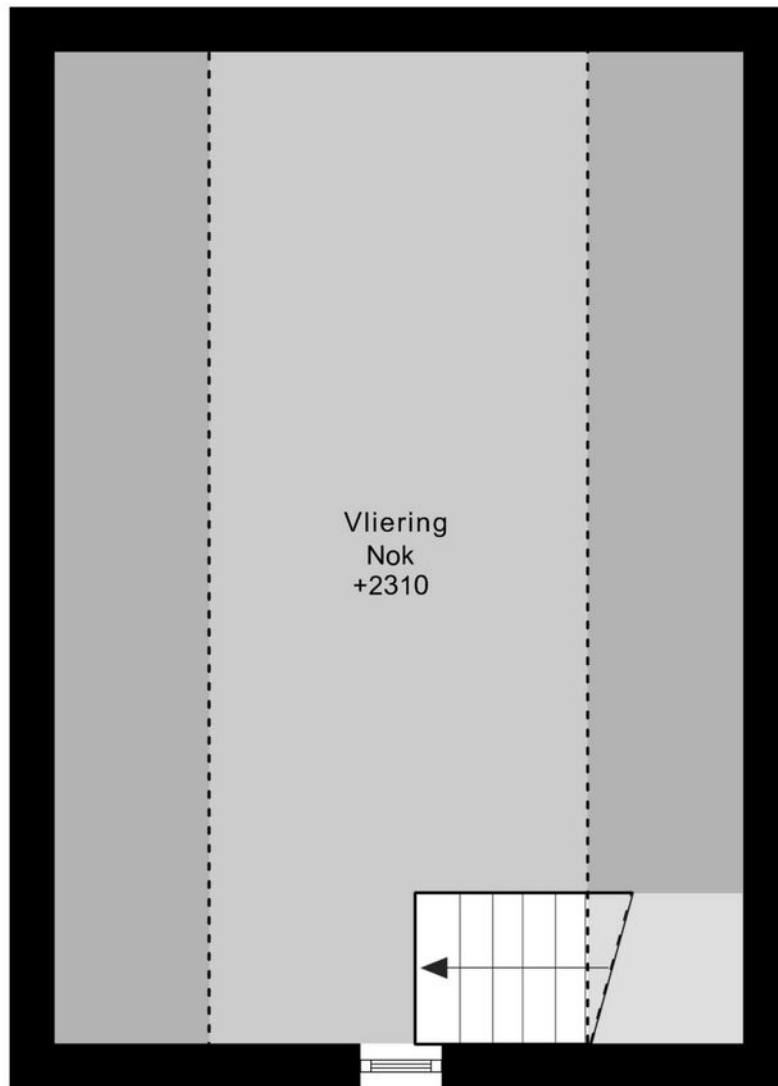
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Vliering

# KAREL DOORMANSTRAAT 45 GUESTHOUSE VLIERING

← 4.58 m →

↑ 6.61 m ↓



← 1.03 m → 2.52 m → 1.03 m →

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

# Situatie

## KAREL DOORMANSTRAAT 45 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORGE  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT.  
ER KUNNEN GELIJK RECHTEN AAN ROEBEN ONTLEEND.  
© WWW.GROENLUSING.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Doormanstraat



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4054	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woondromen waarmaken

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Ikea dresser.	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			



## Lijst van zaken



Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

NVT

--	--	--	--	--

Woondromen waarmaken



## Welkom in Alphen aan den Rijn!

In het centrum van het Groene Hart, centraal tussen de grote steden, ligt Alphen aan den Rijn. Een uitgestrekte gemeente waarin inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal staan. Gunstig gelegen in de vierhoek met Zoetermeer, Leiden en Gouda. Kleinere en grotere dorpen liggen binnen de gemeentegrenzen, zoals Boskoop, Aarlanderveen, Benthuizen en Hazerswoude.

### Van dorp aan de rivier naar levendige stad aan de Oude Rijn

In de afgelopen decennia heeft Alphen aan den Rijn een interessante ontwikkeling doorgemaakt met een grote toename in voorzieningen en inmiddels meer dan 110.000 inwoners. Uit een "dorp aan de rivier" ontstond een levendig dorp met stads allure aan de Oude Rijn.

Het centrum van Alphen aan den Rijn wordt verbonden door de Oude Rijn. Aan de Hoge Zijde is een aantrekkelijk winkelgebied met gezellige horeca en het Rijnplein. Middelpunt van het Rijnplein is Theater Castellum waarin volop ruimte is voor vermaak met twee theaterzalen, een bioscoop en een culinair café. De Lage Zijde is recent volledig vernieuwd en biedt een scala aan leuke winkels, eetgelegenheden met terras en de bibliotheek.

Ook buiten het centrum is veel te beleven. Avifauna, een groot vogelpark met veel groen en vijvers, een restaurant, grote speeltuin en een hotel. Themapark Archeon brengt u terug in het verleden van Nederland met onder andere gebouwen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Ook het recreatiepark Zegersloot met fiets- en wandelpaden, kinderboerderij en watersportmogelijkheden is het bezoeken waard.

De woonwijk Kerk en Zanen, welke grenst aan het Archeon, nadert haar afronding en aan de Rijnhaven staan ondertussen de eerste appartementen op steenworp afstand van De Baronie. Er wordt hier momenteel hard gewerkt aan een nieuwe woonomgeving met een levendige boulevard. Daarnaast is vrijwel iedere onderwijsvorm vertegenwoordigd, op het gebied van gezondheidszorg is er een ruim aanbod en circa 100 sportverenigingen zorgen er gezamenlijk voor dat praktisch alle takken van sport kunnen worden beoefend. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn, daar voelt u zich thuis. Kiest u voor wonen in een karakteristieke, voor- of naoorlogse woonwijk of een groene moderne nieuwbouwwijk?

De N11 en het NS-station zorgen voor een goede bereikbaarheid per auto en trein. De steden Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol, maar ook Rotterdam en Utrecht doet u vanuit Alphen aan den Rijn gemakkelijk aan.

## Omgeving Alphen aan den Rijn!

### Boskoop

Langs rivier de Gouwe en tussen de plaatsen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, vindt u Boskoop. Boskoop is het grootste aaneengesloten boomkwekerijgebied ter wereld. Naast dat dit zorgt voor bijzondere landschappen, voorzien de boomkwekerijen in veel werkgelegenheid. Op dit moment telt Boskoop 16.000 inwoners. Op verschillende locaties in het dorp is nieuwbouw gerealiseerd voor een brede doelgroep. Daarnaast is het voorzieningen niveau ook verbeterd, waar de Brede School Snijdelwijk een mooi voorbeeld van is. Prominent aanwezig in Boskoop is de hefbrug, welke je over de Gouwe in het dorp brengt. De twee NS-stations in Boskoop maken een bezoek aan Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam erg gemakkelijk.

### Zwammerdam

Zwammerdam heeft een kleine en compacte oude kern met kronkelende straatjes en historische bebouwing. Zwammerdam is, in tegenstelling tot de lintbebouwing, een van de weinige dorpen in de gemeente dat gebouwd is rondom een plein. In Zwammerdam is een basisschool en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen.

### Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen bestond uit twee delen. Het ene deel, het eigenlijke dorp, was midden in de polder gelegen en het tweede deel lag aan de rechteroever van de Oude Rijn.

In de nabijheid van Aarlanderveen ligt de enige, nog steeds in bedrijf zijnde, molenviergang ter wereld. De molens bemalen de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen. Aarlanderveen heeft een eigen basisschool. De bus tussen Alphen en de Rijn en Nieuwkoop stopt in Aarlanderveen.





## Welkom in de omgeving Alphen aan den Rijn!

### Benthuizen

Benthuizen ligt ten noordoosten van Zoetermeer. Tijdens de periode van grote woningbouwprojecten buiten de grote steden in de jaren 1960 en 1970 verrees ook in Benthuizen veel nieuwbouw. Dit zorgde voor een aanzienlijke vergroting van het dorp en instroom van veel nieuwe bewoners van buiten de regio. 'De Haas' is een korenmolen uit 1772. Het is een ronde stenen stellingmolen met een opvallende kleurstelling: terwijl hij aan een kant wit geschilderd is, is de andere zijde van de romp zwart. Bij de supermarkt in Benthuizen kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen.

### Hazerswoude-Dorp

In Hazerswoude-Dorp staan vier molens, waaronder korenmolen 'Nieuw Leven' en een tot korenmolen omgebouwde wipmolen. Deze staat al bijna 200 jaar in het dorp. Aan de oostkant van Hazerswoude-Dorp ligt Het Rietveld, waar men heerlijk door de sloten kan varen. Er zijn drie basisscholen en een middelbare school. In Hazerswoude-dorp vindt u winkels voor uw dagelijkse boodschappen.

### Hazerswoude-Rijndijk

De turfwinning in de 16e eeuw zorgde ervoor dat Hazerswoude-Rijndijk werd omringd door water. Rondom het dorp liggen uitgestrekte natuurlandschappen. In deze gebieden heeft de ruimtelijke ordening duidelijk zijn werk gedaan.

Weilanden worden van beplante gebieden gescheiden door fietspaden en er liggen kaarsrechte sloten. Tot 1965 bezat Hazerswoude-Rijndijk de Rembrandtmolen. Hier zou Harmen Gerritsz van Rijn gewoond hebben, de vader van de beroemde schilder Rembrandt van Rijn. In het winkelcentrum van Hazerswoude-Rijndijk kunt u terecht voor uw dagelijkse behoeften.

### Koudekerk aan den Rijn

Sinds 1938 draagt het dorp de naam Koudekerk aan den Rijn om zich te onderscheiden van het dorp Koudekerk in Zeeland. Er is een brug over de Oude Rijn van Koudekerk aan den Rijn naar Hazerswoude-Rijndijk. Ook is Koudekerk aan den Rijn via de Maximabrug verbonden met Alphen aan den Rijn. De monumentale, gotische dorpskerk is een van de oudste bouwwerken in Koudekerk aan den Rijn. Nabij de Oude Rijn bevindt zich als enige overblijfsel van het vroegere poortgebouw van het voormalige kasteel Groot Poelgeest, een achthoekig torentje. Het voormalig kasteel is ook als Huis te Horn bekend. In Koudekerk aan den Rijn vindt u winkels voor uw dagelijkse behoeften.

Alphen aan den Rijn ligt midden in het Groene Hart. Tussen de grote en drukke steden een gebied waar u rustig kunt wonen en recreëren. Meer informatie over de gemeente Alphen aan den Rijn vindt u op [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl) en het Groene Hart op [www.groenehart.nl](http://www.groenehart.nl).



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB Alphen aan den Rijn  
T. 0172 - 427 307  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

**Vol vertrouwen  
naar de toekomst**

**Opmaat financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

## Wij staan voor u klaar

**Mitch Koelewijn, Jennifer van der Wilk, Nancy Bakker, Klaas Zwijnenburg, Rosella van Houten en Laura Kroes staan voor u klaar.**

Prins Bernhardlaan 3H,  
2404 NB Alphen aan den Rijn  
**T** 0172 - 427 300  
**E** [alphen@dekoningswonen.nl](mailto:alphen@dekoningswonen.nl)  
**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [eradekoningalphen](https://www.facebook.com/eradekoningalphen)  
**@** [dekoningmakelaarsalphen](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsalphen)

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen

in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**