

# De Koning makelaars presenteren

Schitterende 2-onder-1-kapwoning met garage



Woondromen waarmaken

Fazant 5, Leimuiden

Vraagprijs € 795.000 k.k.

De Koning makelaars



Schitterende geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en zonnige tuin aan het water.

In een jonge en geliefde woonwijk van het charmante Leimuiden staat deze uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en fraai aangelegde tuin aan het water.

De woning combineert ruimte, luxe en comfort op stijlvolle wijze en is tot in detail hoogwaardig afgewerkt. Met een royale uitgebouwde woonkamer, luxe keuken met kookeiland, meerdere ruime slaapkamers en een moderne badkamer is dit een ideale gezinswoning waar u direct in kunt trekken.

De begane grond kenmerkt zich door de lichte en ruime leefomgeving. Grote raampartijen en de brede schuifpui zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De stijlvolle PVC-visgraatvloer, strakke wanden en het maatwerkinterieur geven de woning een moderne en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de zonnige, fraai aangelegde tuin op het zuiden, grenzend aan water. Hier geniet u volop van rust, privacy en een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en waterpartijen. De wijk heeft een karakteristieke jaren '30-uitstraling met traditionele architectuur. Scholen, winkels, sportverenigingen en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de Randstad en Schiphol eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een instapklare en sfeervolle woning op een prachtige locatie, waar luxe, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen.



#### De feiten op een rij

- Royale twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en garage
- Uitgebouwde woonkamer met luxe, moderne uitstraling
- Hoogwaardige PVC visgraatvloer met vloerverwarming en gestuukte wandafwerking
- Moderne woonkeuken met kookeiland aan de voorzijde
- Sfeervolle erker met op maat gemaakt zitbankje
- Industriële zwarte deur naar de hal
- Toilet vernieuwd in 2023
- Drie royale slaapkamers (vierde slaapkamer mogelijk)
- Gehele woning voorzien van paneeldeuren
- Zonnige achtertuin op het zuiden met terras aan het water
- Waterpomp aanwezig voor besproeiing van de beplanting
- Intergas cv-ketel uit 2023
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Garage met elektrische kanteldeur (afstandsbediening)
- Gelegen in een populaire woonwijk nabij scholen en winkels



## Wonen

- De royale uitgebouwde woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning.
- Dankzij de grote schuifpui wordt binnen naadloos verbonden met de fraai aangelegde achtertuin.
- De ruimte is stijlvol afgewerkt met een schitterende PVC visgraatvloer, gestuukte wanden en een op maat gemaakte kast met geïntegreerde verlichting die perfect opgaat in het interieur.
- Aan de achterzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met prachtig zicht op de tuin, terwijl de open indeling zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel.





Woondromen waarmaken





## Koken

- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe woonkeuken.
- De keuken is modern uitgevoerd met stijlvolle zwarte fronten, een natuurstenen werkblad en een royaal kookeiland dat direct in het oog springt.
- De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak (1,5 uitvoering), koelkast, combi-oven en vaatwasser.
- De charmante erker met maatwerk zitbankje creëert een gezellige plek om te ontspannen.





Woondromen waarmaken

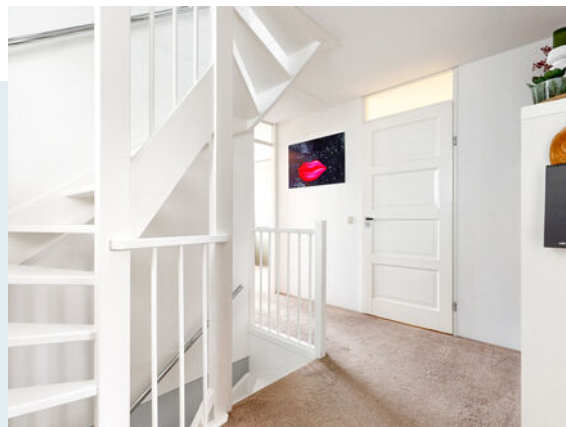


De Koning makelaars



## Stijlvolle entree

- Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde en stijlvolle uitstraling van deze woning.
- De chique entree is afgewerkt met een fraaie visgraatvloer en biedt ruimte aan een praktische garderobe en modern toilet, vernieuwd in 2023.
- De lichte kleurstelling zorgt voor een frisse en tijdloze sfeer.
- Via het trappenhuis bereikt u de eerste verdieping.





## Slapen

- Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee bijzonder royale slaapkamers, beide gelegen over de volledige breedte van de woning en voorzien van een dakkapel met draai-/kiepramen.
- De kamers zijn licht, comfortabel en verzorgd afgewerkt met tapijt.
- De verdieping beschikt bovendien over fraaie paneeldeuren die bijdragen aan de stijlvolle uitstraling van de woning.
- Indien gewenst is hier eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren.

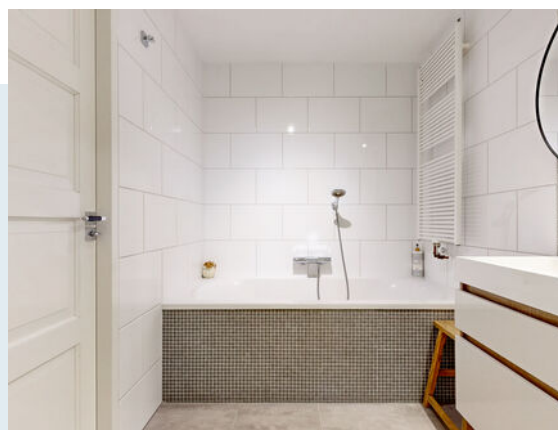






## Baden

- De moderne badkamer voelt als een privé wellnessruimte en biedt alle comfort om volledig tot rust te komen. Hier geniet u van een royaal ligbad, een ruime douche voorzien van massagestralen, een wastafelmeubel met ronde spiegel en een toilet.
- De frisse afwerking in witte en lichtgrijze wand- en vloertegels zorgt voor een tijdloze, luxe uitstraling en een serene sfeer.





## Tweede verdieping

- Ook de tweede verdieping is keurig en praktisch afgewerkt.
- Op de voorzolder bevinden zich de cv-combiketel, wasmachine- en drogeraansluitingen en op maat gemaakte kasten die zorgen voor verrassend veel bergruimte.
- De ruime L-vormige slaapkamer is heerlijk licht dankzij twee Velux dakvensters en afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.
- Een volwaardige verdieping die perfect dienst kan doen als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.



Woondromen waarmaken



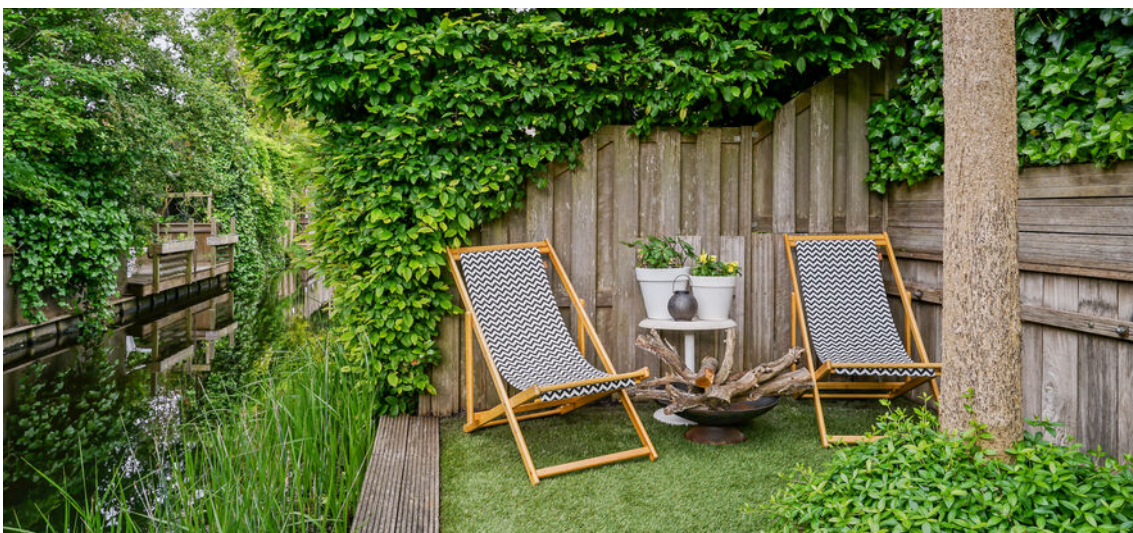
De Koning makelaars



## Buitenruimte

- De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke verlenging van de woning.
- Fraai aangelegd en gelegen aan het water, biedt deze tuin volop privacy en rust. Het royale terras nodigt uit om lange zomeravonden buiten door te brengen, terwijl het terras aan het water zorgt voor een ontspannen en exclusieve sfeer.
- Met de aanwezige waterpomp voor het besproeien van de beplanting is ook praktisch gemak hier uitstekend geregeld.





## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 795.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2003  
dubbel glas, volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

246 m<sup>2</sup>  
145 m<sup>2</sup>  
554 m<sup>3</sup>  
10 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal slaapkamers

3  
3 (4 mogelijk)

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming geheel  
Intergas  
2023  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging achtertuin  
Achterom

achtertuint, voortuint  
zuid  
nee

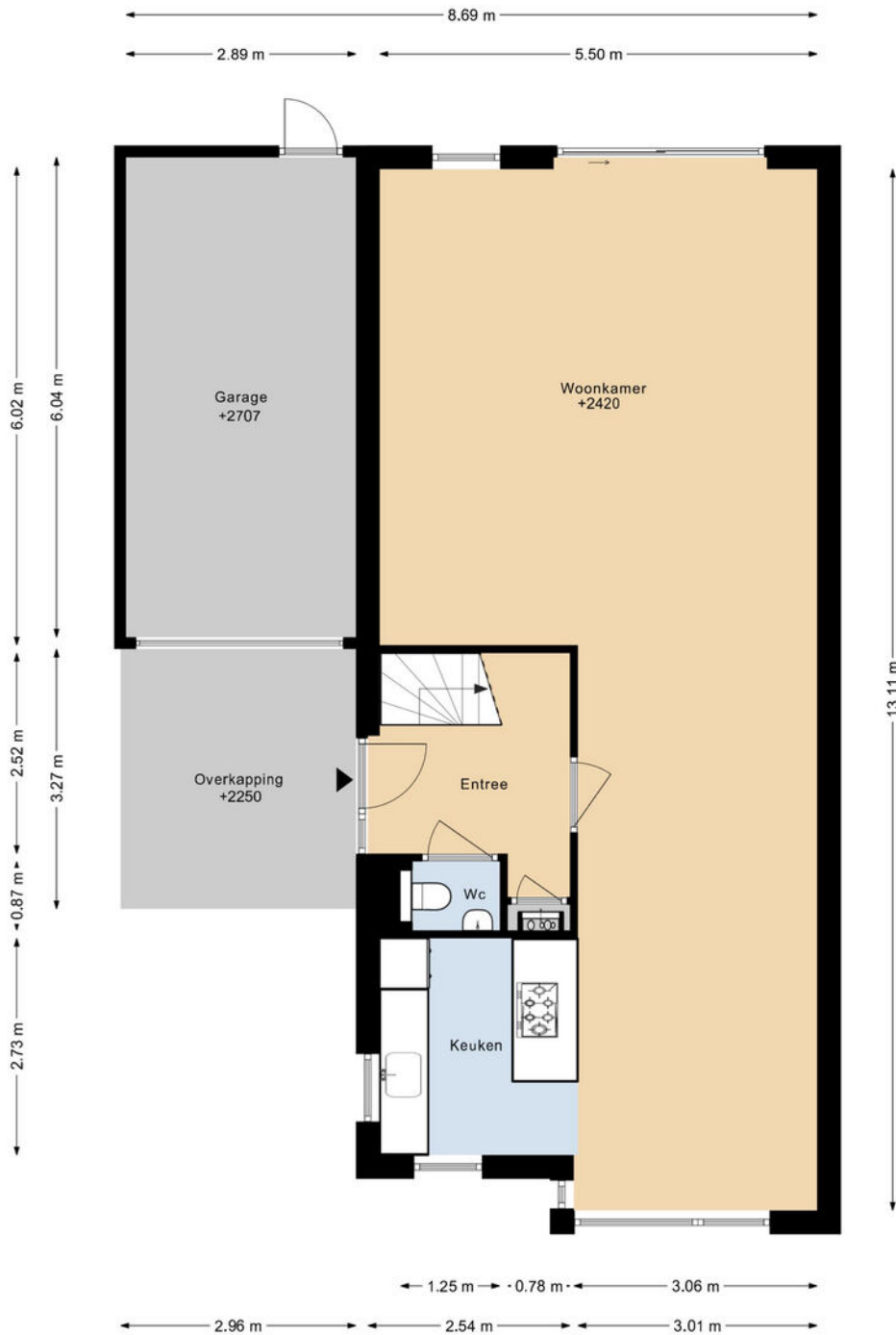
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

## Begane grond

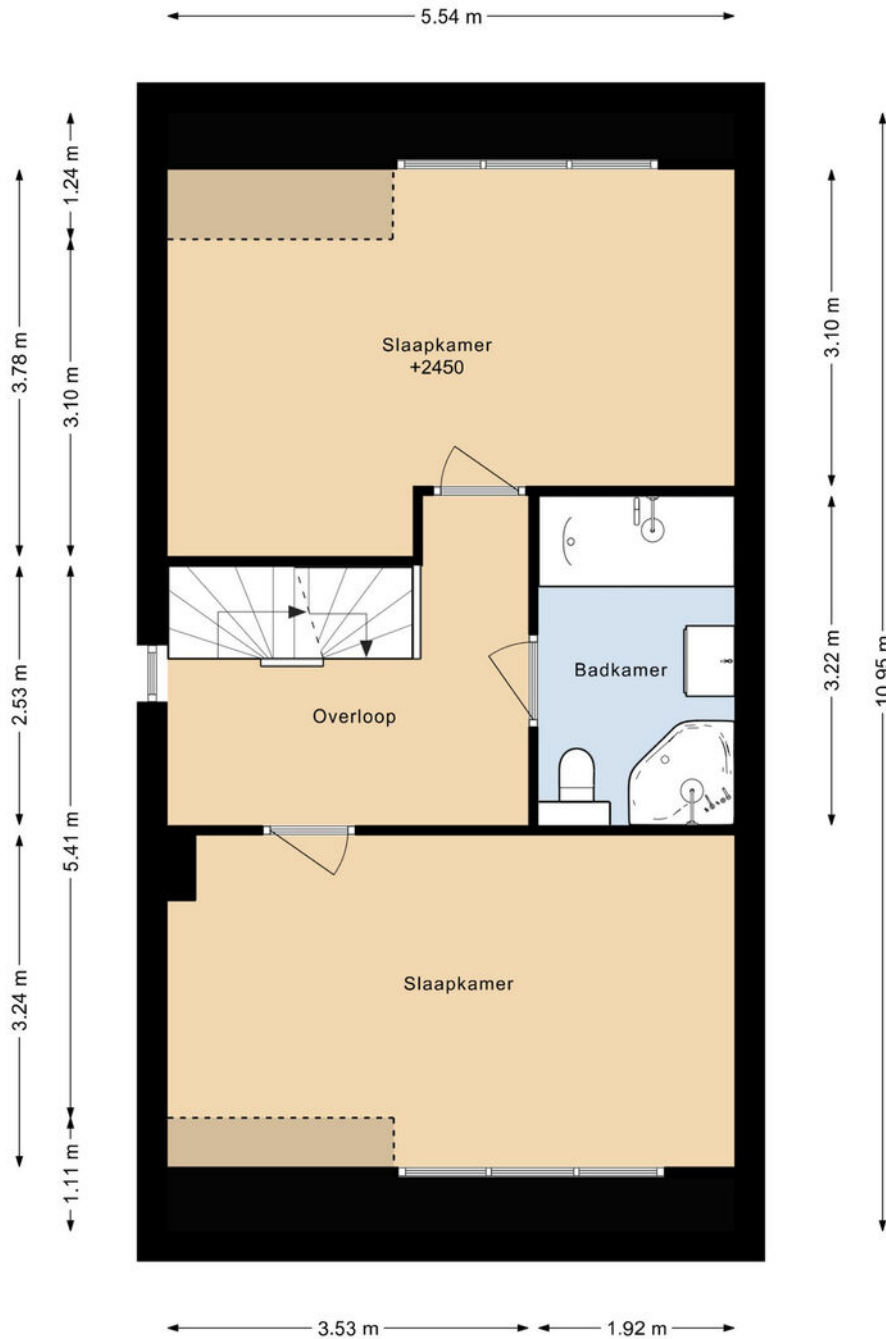
### FAZANT 5 BEGANE GROND



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

## Eerste verdieping

### FAZANT 5 1E VERDIEPING



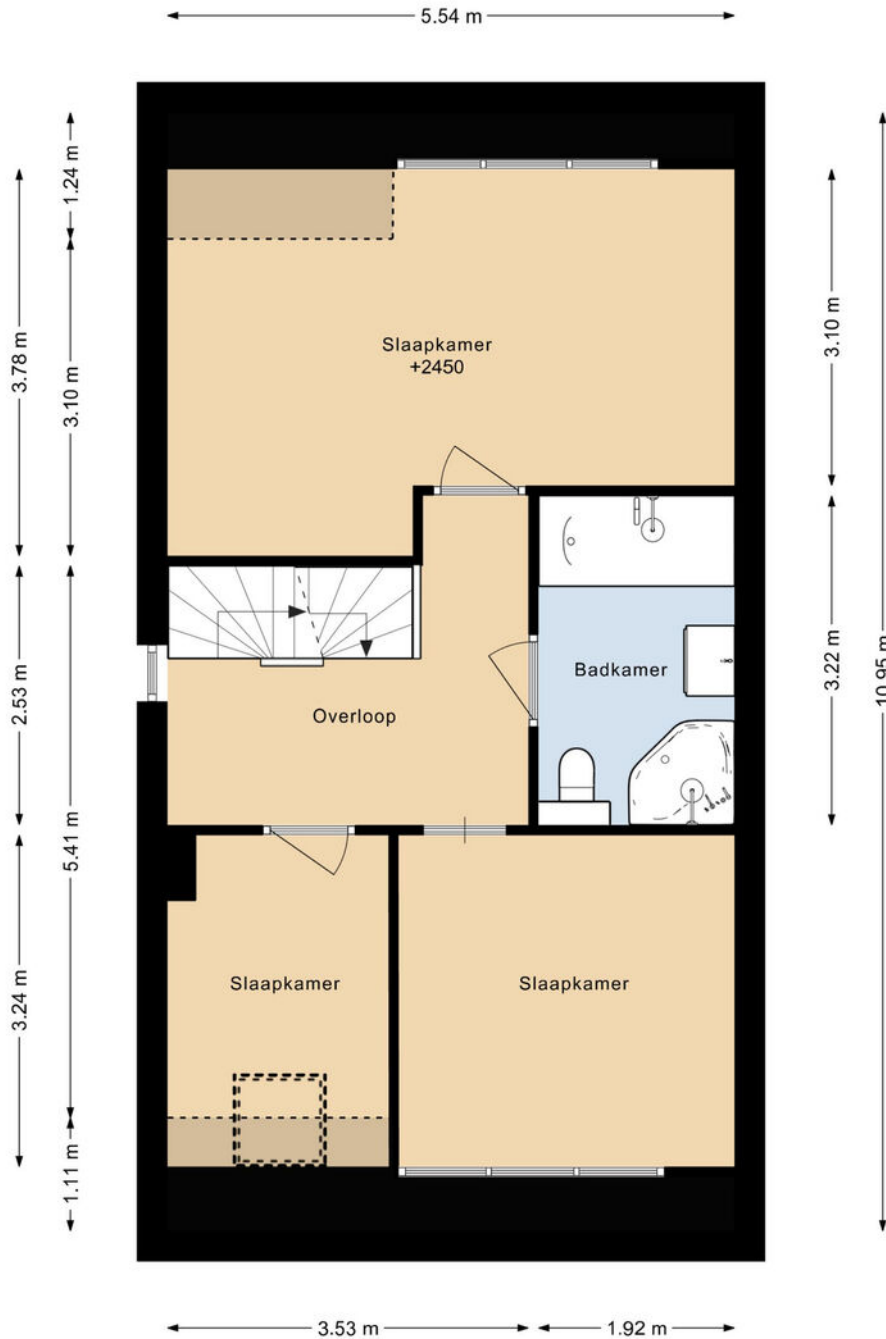
Woondromen waarmaken

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

De Koning makelaars

## Eerste verdieping optioneel

### FAZANT 5 1E VERDIEPING OPTIE



Woondromen waarmaken

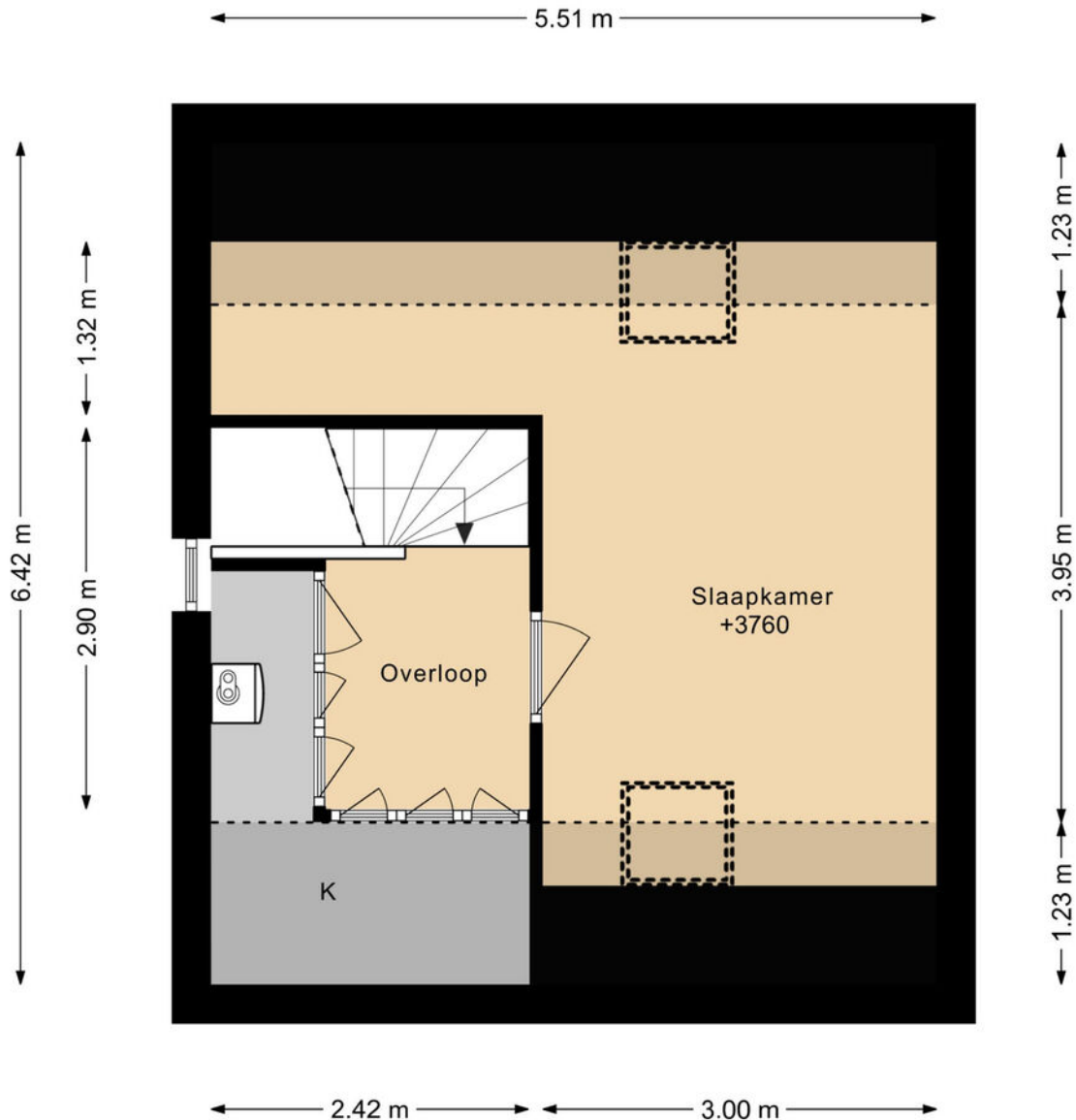
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

## Tweede verdieping

# FAZANT 5 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

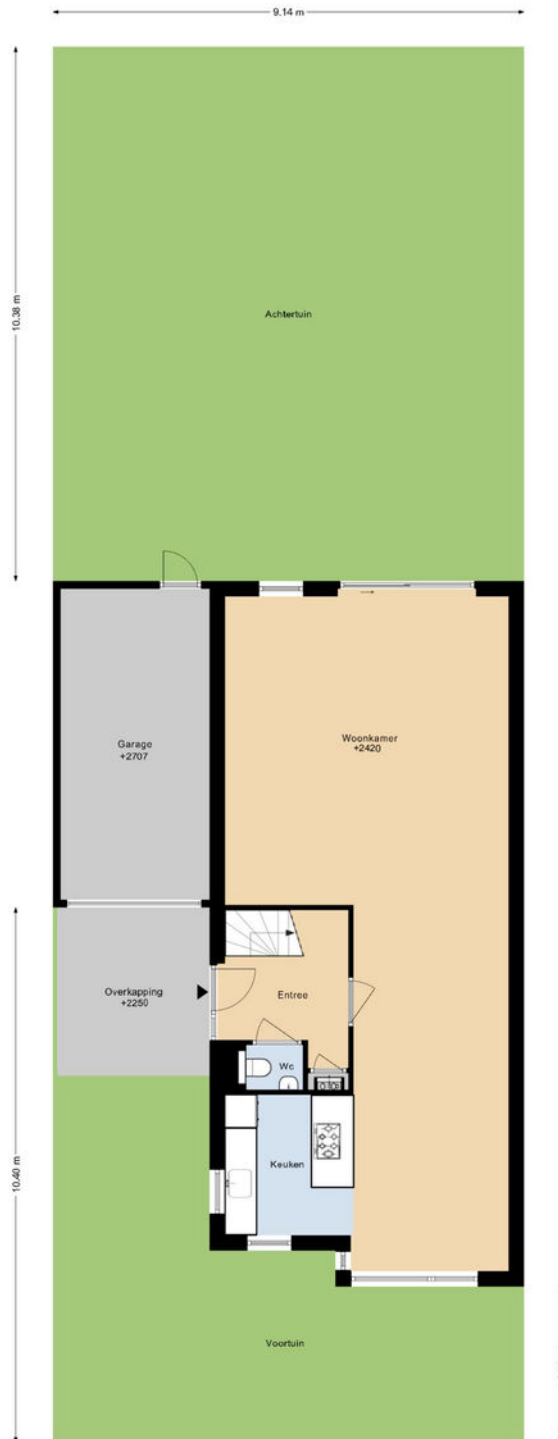


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Situatie

Woondromen waarmaken

## FAZANT 5 SITUATIE



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

De Koning makelaars


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fazant 5



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Perceelnummer</li> <li>— Huisnummer</li> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leimuiden Sectie A Perceel 3408</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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
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				
- Op maat gemaakte Inbouwkast woonkamer	X			
- Inbouw Kledingkasten slaapkamers	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- Pvc vloer	X			
Overig, te weten				
- Zitbank erker/keuken op maat gemaakt incl kussens		X		
<b>Woning - Keuken</b>				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Houten keukenplanken	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegel			X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom plus appelboom in houten vat	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
<b>Tuin - Overig</b>				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	X			
- Bewateringspomp (sloot)			X	



## 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**