

# Woonhuis te koop



ALPHEN AAN DEN RIJN  
Junostraat 39

Vraagprijs € 515.000 k.k.



0172 - 473 351 | [alphen@drieman.nl](mailto:alphen@drieman.nl)  
[www.driemanalphenaandenrijn.nl](http://www.driemanalphenaandenrijn.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Inhoud	486 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	16 m <sup>2</sup>
Tuindiepte	1050 cm
Tuinbreedte	630 cm
Tuin ligging	oost
Bouwjaar	1972

✓ Aantal kamers	6
✓ Aantal slaapkamers	5
✓ Ligging object	in woonwijk
✓ Verwarming	c.v.-ketel
✓ Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
✓ Energie label	D

# Omschrijving

Royale hoekwoning met garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein!

Deze ruime woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers met een mogelijkheid voor een 6e slaapkamer en is daarom uitstekend geschikt voor grote gezinnen. Binnen heeft de woning een breedtemaat van maar liefst 6.10 m. waardoor alle ruimtes in het huis goed van formaat zijn. De garage is ideaal voor mensen die graag een fijne klusruimte willen of die hun motor, auto of veel spullen binnen willen stallen! Daarnaast kun je op de oprit meerdere auto's en/of een caravan/camper kwijt. Nooit meer zoeken naar een parkeerplek of een plaats waar je, je spullen kunt opbergen!

Opvallend zijn de grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval, waardoor de woning fijn aanvoelt. De afgelopen jaren is er veel gedaan aan de woning. Zo zijn grotendeels de kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ beglazing, is in 2022 de keuken vernieuwd en is er een pelletkachel geplaatst. Deze pelletkachel geeft veel sfeer en zorgt voor een flinke besparing op het energieverbruik!

De woning kijkt aan de voorzijde uit over een brede groenstrook met fraaie bomen. Op de groenstrook en diverse speeltuinen in de buurt kunnen kinderen heerlijk spelen. Daarnaast woon je hier heel centraal. Kinderopvang, scholen, buurtwinkels, winkelcentra Ridderhof en Herenhof met volop winkelaanbod bevinden zich op steenworp afstand. Ook naar het gezellige centrum van Alphen is het slechts een paar minuten fietsen. Daarnaast bevindt de woning zich op korte afstand van recreatiegebied Zegersloot Naar de kinderboerderij, heerlijk wandelen, fietsen, waterskiën of een terrasje pakken, het behoort allemaal tot de mogelijkheden! De woning heeft een goede bereikbaarheid. Zo is het naar het treinstation ongeveer 10 minuten fietsen en zijn er meerdere bushaltes richting Leiden en Schiphol in de buurt. Via de N207 en N11 zijn de grote steden in de Randstad snel te bereiken.

Begane grond:

Via de voortuin kom je bij de entree van de woning. Vanuit hier stap je in een ruime hal met vernieuwde meterkast, trap naar de verdieping, praktische trapkast en de toiletruimte met toilet en fontein.

Via de hal kom je in een ruime open keuken met deur naar de tuin. Deze moderne keuken is in 2022 opengebroken en compleet vernieuwd. De keuken is een L-vormige keuken met veel bergruimte door de vele lades en de carrouselkast. Daarnaast heb je hier veel werkruimte, zodat je hier heerlijk kunt kokkerellen. De keuken is fraai afgewerkt met grijsgroene fronten, een lichtgrijs kunststof aanrechtblad en beschikt over plintverwarming. Een close-in-boiler zorgt direct voor warm water. Verder tref je in de keuken de volgende (inbouw)apparatuur.

- Afzuigkap
- Inductiekookplaat
- Magnetron
- Oven
- Vaatwasser
- Koel-/vriescombinatie (los)

De woonkamer is een sfeervolle en ruime doorzonkamer. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een ruim zitgedeelte en een grote eettafel. De pelletkachel zorgt voor een warme sfeer in de koude wintermaanden. De wanden zijn grotendeels voorzien van stucwerk en op de vloer ligt een plavuizenvloer met daaronder comfortabele vloerverwarming. Via de openslaande deuren is er toegang tot de tuin.

De zonnige tuin op het oosten is fraai aangelegd met twee grote terrassen en veel vaste beplanting, zodat de tuin het hele jaar groen is. Voor de hete dagen is er een elektrisch zonnescherm. Achter de keuken is er een bijkeuken met de aansluiting voor de wasapparatuur. Daarnaast is er een toegang tot de oprit en de garage. Op de oprit kun je met gemak 3 auto's kwijt en de garage van ca. 16 m2 is voorzien van een garagedeur en elektra.

Eerste verdieping:

Via de trap naar de verdieping kom je op een ruime overloop. Op deze verdieping tref je maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer. Door de breedte van de woning zijn alle slaapkamers goed van formaat. Via één van de slaapkamers is er toegang tot een dakterras waar je heerlijk van de zon kunt genieten of goed je was kunt laten drogen.

De badkamer is een ruime badkamer welke is voorzien van een wastafel, toilet, ligbad en (infrarood)designradiator.

De gehele verdieping is vorig jaar voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je bij een ruime voorzolder met dakraam en aan weerszijden veel bergruimte achter knieschotten. Hier tref je ook de c.v.-installatie (2009).

De royale zolderkamer over de volle lengte is een lichte ruimte door de twee grote dakramen en zijramen. De kamer is fraai afgewerkt met een verlaagd plafond met spotjes en gladde wandafwerking. Het is eventueel mogelijk om deze kamer te vergroten met dakkapellen en de kamer op te delen in 2 slaapkamers.

Bijzonderheden:

- Royale en sfeervolle hoekwoning met garage en bijkeuken.
- Oprit met plek voor meerdere auto's en/of camper/caravan/aanhangwagen.
- Gelegen in een groene buurt met alle voorzieningen dichtbij.
- Met uitzondering van dakramen en de kozijnen aan de voorzijde op de begane grond voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- Mogelijkheid voor een 6e slaapkamer.
- Moderne keuken uit 2022.
- Flinke besparing op de gasrekening door de pelletkachel.
- Het dak is aan de binnenzijde voorzien van extra isolatie.
- C.v.-ketel geïnstalleerd in 2009.
- Energielabel D.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.























# Plattegrond



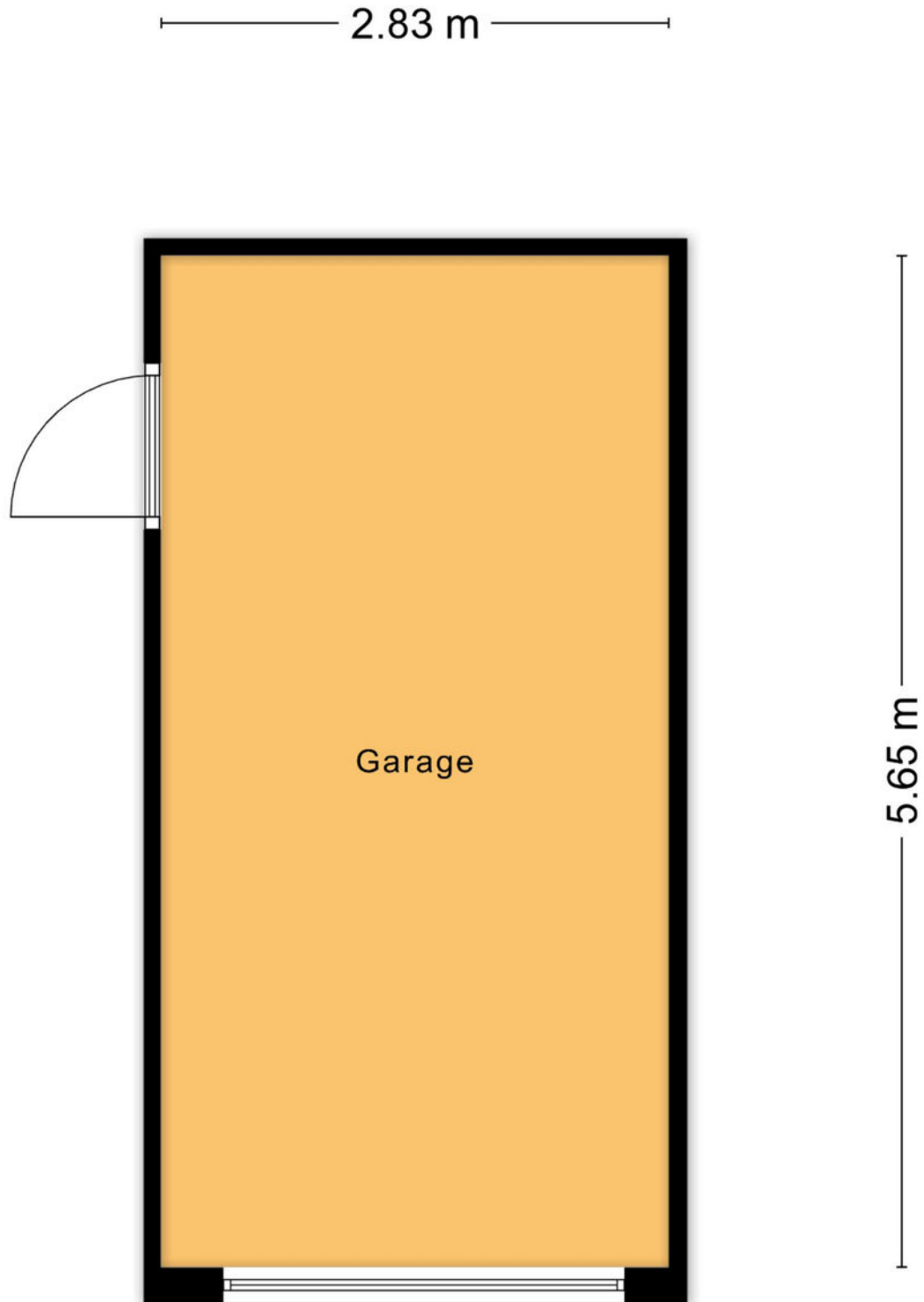
# Plattegrond



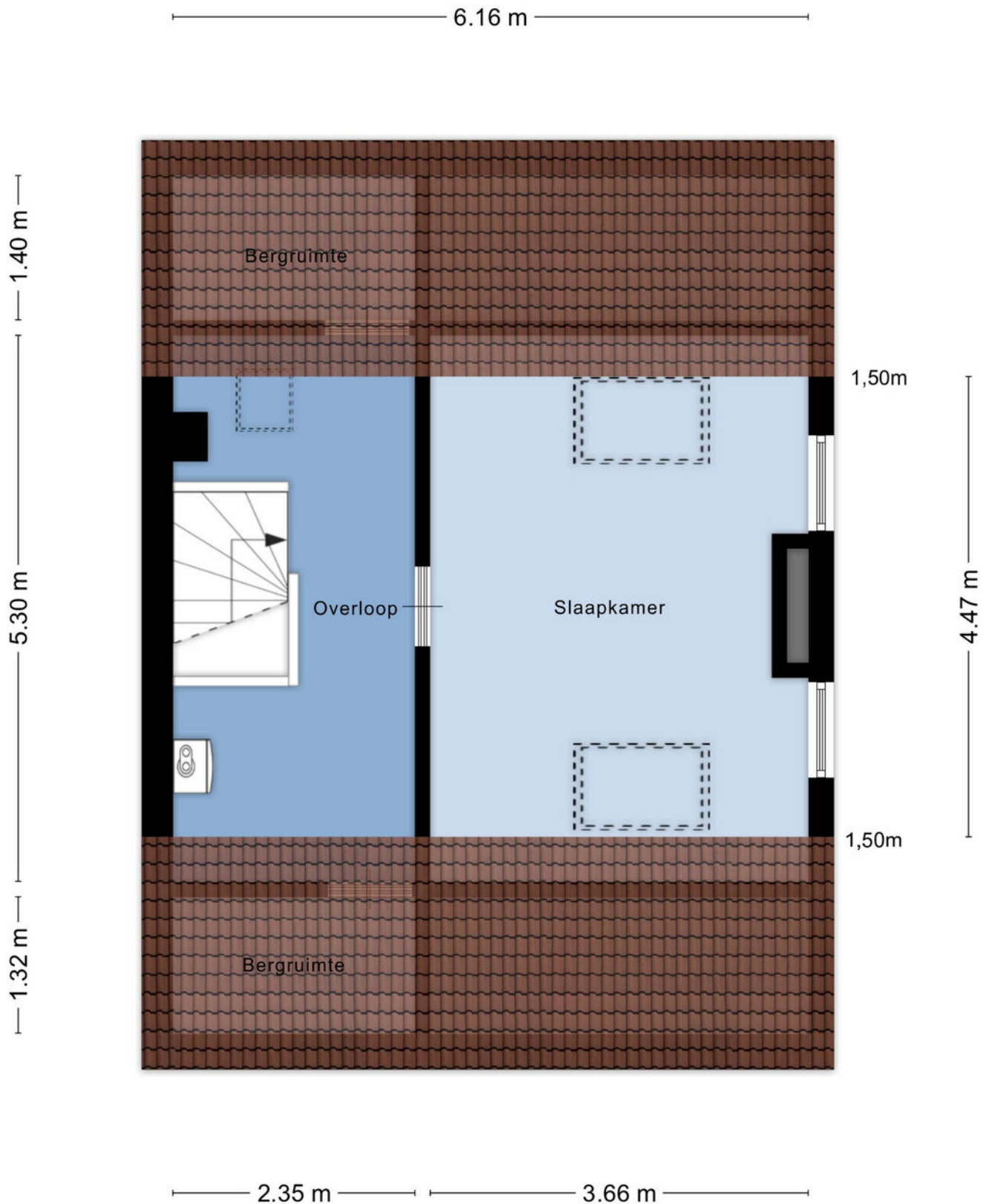
# Plattegrond



# Plattegrond



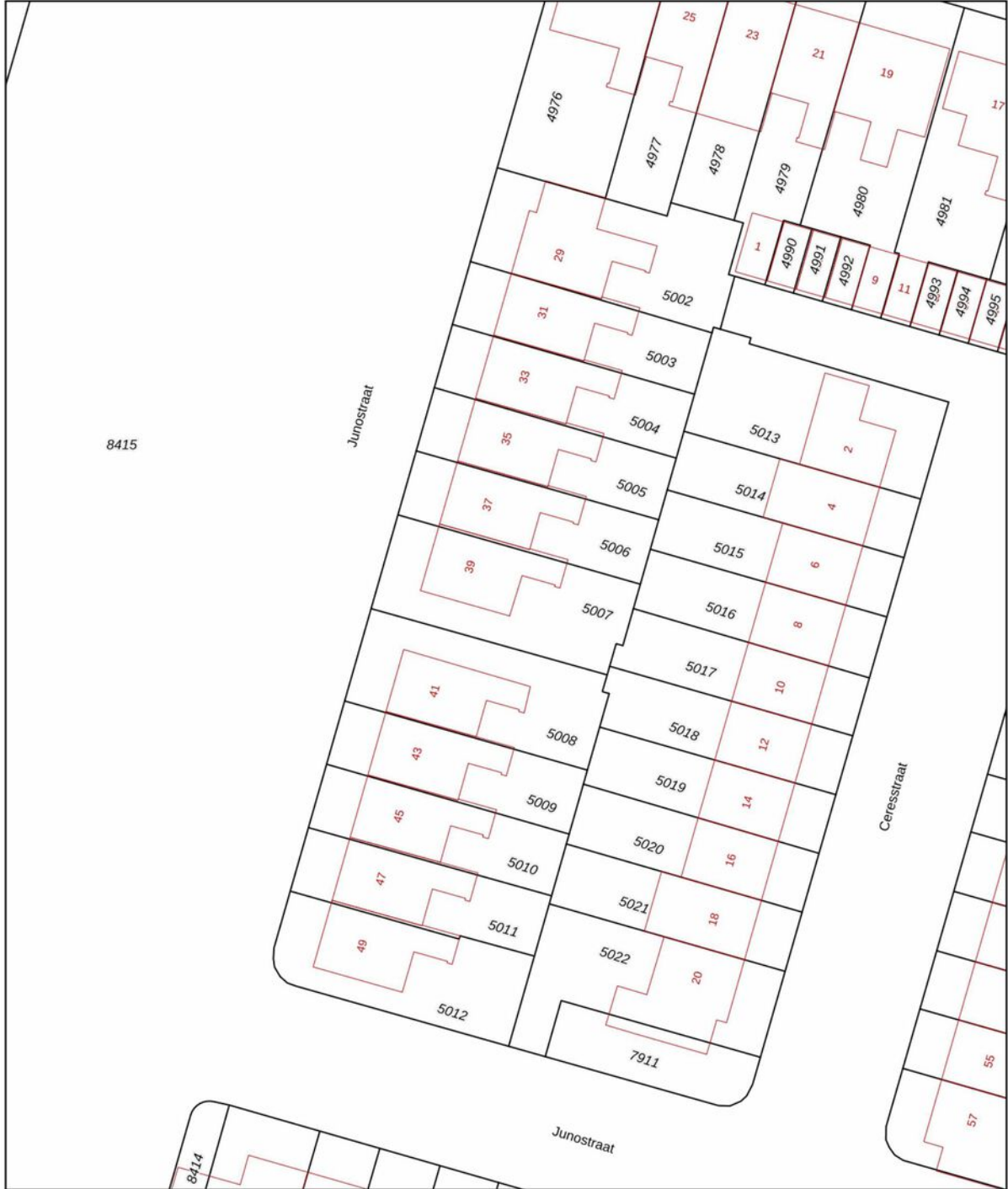
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JH-

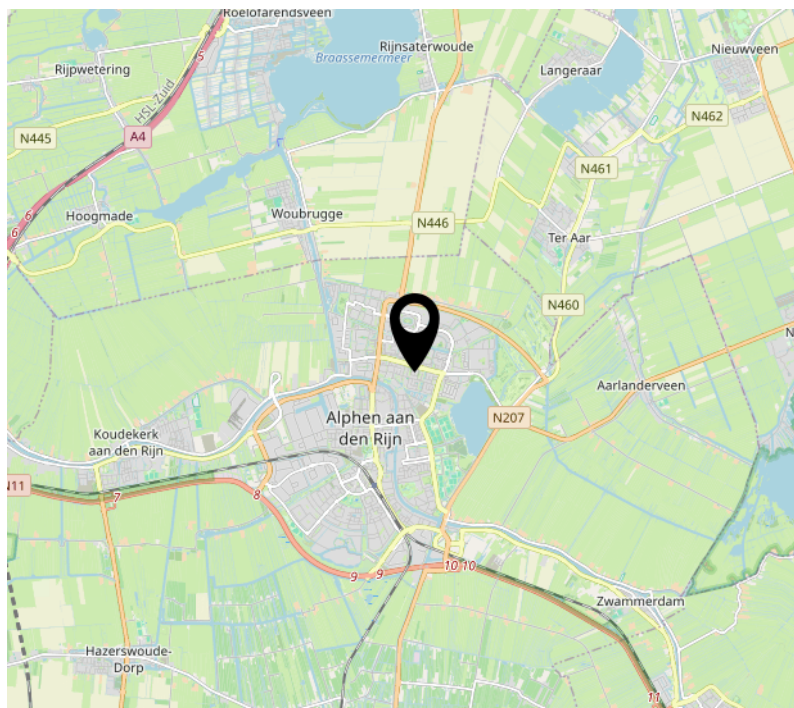
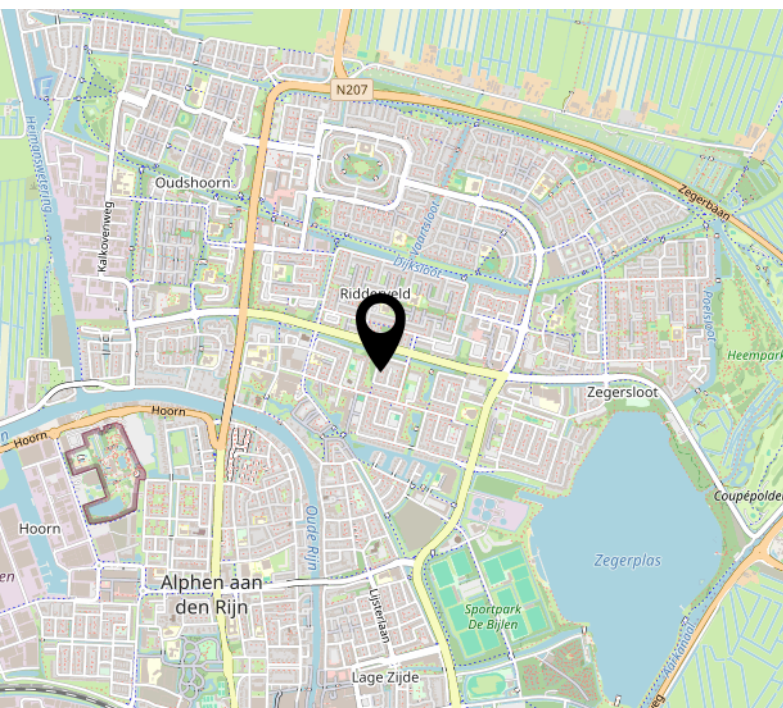
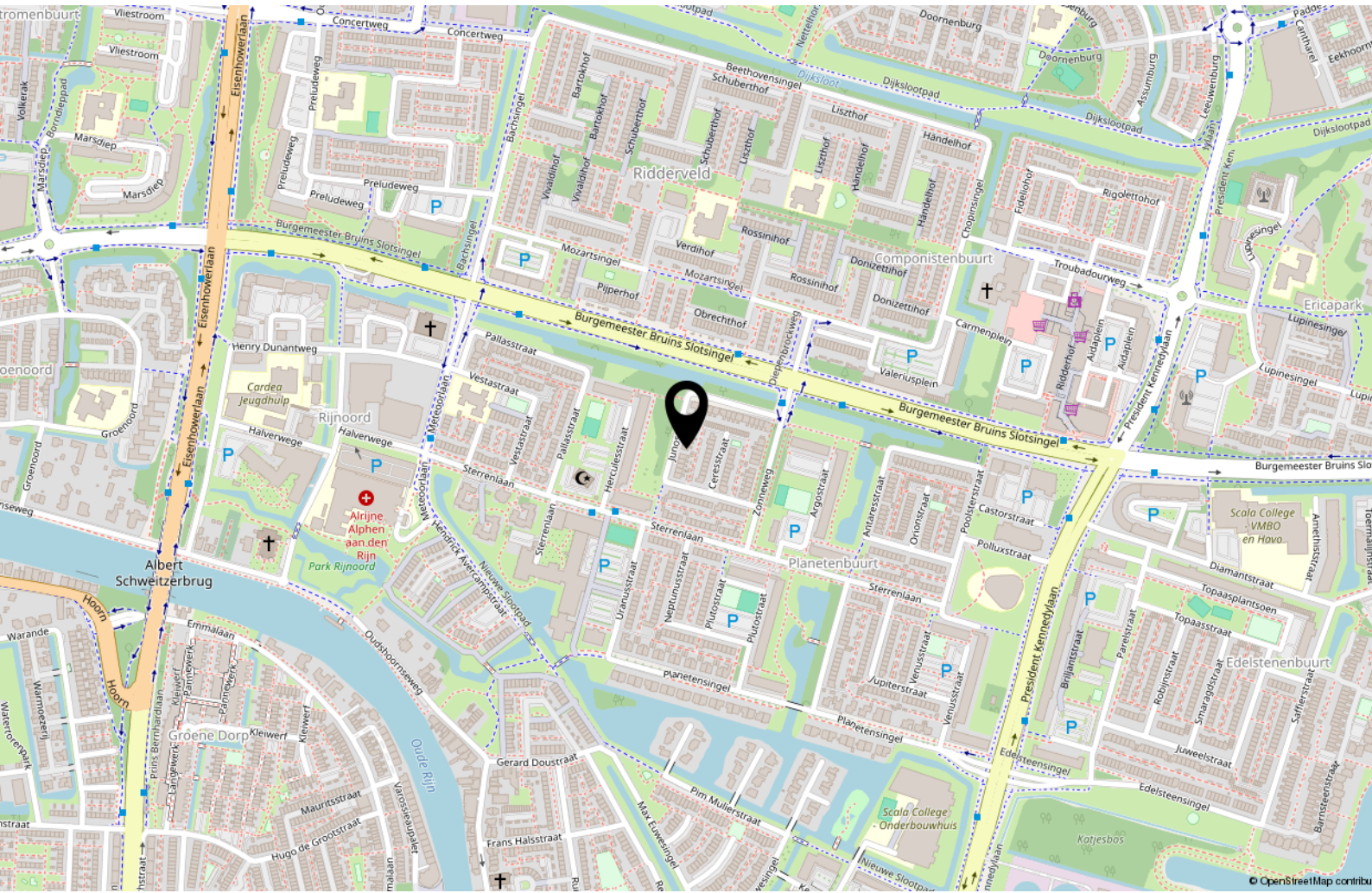


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5007</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast master bedroom	X			
- kast slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- boiler in keukenkast	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
tuinset	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Wonen in Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn ligt middenin het Groene Hart. In het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u een brede mix van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie, winkels en zorgvoorzieningen. Ook het Thorbeckeplein en Rijnplein zijn met hun vernieuwende uitstraling zeer geliefd. Aan de andere kant van Alphen aan den Rijn ligt de Stationsomgeving, dit is een zeer boeiende plek voor wonen, werken en onderwijs in een hoogstedelijke omgeving.

Het Bospark, Park Rijnstroom en het Zegerslootgebied zorgen tenslotte voor de nodige onthaasting en ontspanning in de hectiek van de alledag. In het Zegerslootgebied vindt u diverse fiets- en wandelpaden.

In Alphen aan den Rijn is veel te beleven, bijvoorbeeld bij vogelpark Avifauna en themapark Archeon. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn kent ook vele aantrekkelijke evenementen. Buiten Alphen aan den Rijn zijn prachtige polders, natuurgebieden en plassen te bewonderen.

Alphen aan den Rijn ligt vlakbij Schiphol en de grote steden van de Randstad, zowel via de snelwegen als openbaar vervoer zijn deze steden gemakkelijk te bereiken.

Via de N11 en de N207 is Alphen aan den Rijn verbonden met de snelwegen A4 richting Amsterdam/Den Haag, de A12 richting Utrecht/Den Haag en de A20 richting Rotterdam. Hierdoor kunt u deze steden binnen 40 minuten bereiken.

Alphen aan den Rijn is uitermate geschikt om te wonen, werken en recreëren. Of u nu kiest voor wonen in een karakteristieke, vooroorlogse woonwijk of voor een woning in een groene moderne nieuwbouwwijk zoals Kerk & Zanen. Alphen aan den Rijn is een stad om u thuis te voelen.

# Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annelly Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

## Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.  
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevelen!"*



# Informatie voor de aspirant-koper

## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

## **Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580**

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

## **Biedingen**

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

# Informatie voor de aspirant-koper

## **Voorwaarden bij aankoop van een woning**

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

## **Bankgarantie of waarborgsom**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## **Notariskeuze**

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

## **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notaris kosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notaris kosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



## Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25  
2406 DH Alphen aan den Rijn  
Tel: 0172 - 473 351  
alphen@drieman.nl



## Vestiging Woerden

Meulmansweg 1  
3441 AT Woerden  
Tel: 0348-431919  
woerden@drieman.nl



## Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6  
2411 BE Bodegraven  
Tel: 0172 - 460800  
bodegraven@drieman.nl



## Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1  
2352 DG Leiderdorp  
Tel: 71- 820 00 20  
leiderdorp@drieman.nl



## Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54  
2421 EB Nieuwkoop  
Tel: 0172-571522  
nieuwkoop@drieman.nl

**Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.**

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

