

Prins Hendrikstraat 77, Alphen aan den Rijn



Zeer sfeervol en karakteristiek herenhuis uit 1911 met fraaie hoge plafonds en authentieke details, gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum.

- Fraaie originele details zoals ornamenten, paneeldeuren en hoge plafonds
- Maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers, ideaal voor grote gezinnen of werken aan huis
- Luxe keuken en badkamer (2021 vernieuwd)
- Zonnige stadstuin op het westen met veel privacy
- Energielabel C / HR+ Glas / Vloer-, dak- en muurisolatie

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Omschrijving

Unieke helft van een dubbel herenhuis uit 1911, statig en vol charme gelegen aan een rustige en brede straat. De woning bevindt zich op een bijzonder aantrekkelijke locatie, direct nabij een grote speeltuin (veilig bereikbaar zonder een straat over te steken), scholen en kinderopvang.

Daarnaast liggen het centrum, diverse winkels en het station op korte afstand. Verder zijn door de centrale ligging van Alphen aan den Rijn alle grote steden in de Randstad en Schiphol snel bereikbaar.

Aan de voorzijde onderscheidt deze karaktervolle woning zich direct door de fraaie, iets verhoogde ligging ten opzichte van het straatniveau. Hierdoor geniet u van een bijzonder ruimtelijk en vrij uitzicht op groen en karakteristieke vrijstaande villa's, wat bijdraagt aan de statige uitstraling en unieke sfeer van het herenhuis. De brede groenstrook tussen de straat en de voortuin zorgt bovendien voor extra privacy en rust. De verzorgde voortuin is stijlvol afgewerkt met een authentiek smeedijzeren hekwerk, passend bij de charme en architectuur van de woning

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de statige verhoogde entree komt u binnen in de vestibule met daarachter de royale hal met originele trapopgang en toegang tot het toilet.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht en heeft een fraai hoog plafond van maar liefst 3,10 meter. Authentieke details zoals de originele ramen met roedeverdeling, sierlijsten, houten vloer en de imposante schouw met sfeervolle open haard (pijp in 2019 vernieuwd) geven deze leefruimte een warme en stijlvolle uitstraling. De achterpui is volledig in dezelfde authentieke stijl uitgevoerd en voorzien van openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten.

De luxe open keuken is enkele jaren geleden vernieuwd en uitgevoerd met een royaal schiereiland voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en greeploze laden. Tegen de wand een groot keukenblad met spoelbak met Quooker, veel laden en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combi-oven/magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie (apparatuur van Bosch en Bora / kasten Fenix). Een bijzonder detail is het stijlvolle glazen, beloopbare luik in de keuken, dat toegang geeft tot de praktische kelderruimte.

1e verdieping:

Royale overloop met toegang tot de verschillende vertrekken en ruimte voor bijvoorbeeld een extra bergkast of een praktische werkplek. Op deze verdieping bevinden zich 3 (voorheen 4) slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een eigen karakter. De slaapkamer aan de achterzijde bestond voorheen uit 2 kamers. Desgewenst is dit weer terug te brengen naar 2 kamers. Aan de voorzijde bevinden zich een grote slaapkamer en hieraan grenzend de kleinere 3e slaapkamer op deze verdieping.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de recent vernieuwde en vergrote badkamer met vrijstaand ligbad, een grote inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel met meubel. De badkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming, ingebouwde verlichting, een raam en mechanische afzuiging. In de 2 grote slaapkamers is airco aanwezig.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de volwaardige tweede verdieping, die verrassend veel ruimte en mogelijkheden biedt. De royale overloop geeft toegang tot een zeer ruime slaap-/werkkamer aan de achterzijde, ideaal als master bedroom, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat derde toilet en een tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel en de opstelling voor de wasmachine en droger. Achter deze ruimte bevinden zich de cv-ketel (2018), extra bergruimte en de toegang tot de praktische vliering. Aan de voorzijde van de woning is de 5e slaapkamer gesitueerd, eveneens een fijne en lichte ruimte.

Dankzij de royale indeling en de badkamer met separaat toilet is deze verdieping uitermate geschikt voor grote gezinnen, gastenverblijven of het combineren van wonen en werken aan huis. De masterbedroom is voorzien van airco.

Tuin:

Via de praktische achterom bereikt u de zonnige stadstuin op het westen, waar u tot in de avonduren heerlijk van de zon kunt genieten. De sfeervol aangelegde tuin met fraaie leilinden heeft buitenverlichting en elektra.

Bijzonderheden:

- Perfect afgewerkt! Eind 2020/begin 2021 grootschalig verbouwd
- Nieuw: Keuken, toilet, badkamer, electra, plafonds, stucwerk, vensterbanken, spotjes, deuren, etc..
- Beglazing dubbel, deels HR, HR+ en HR++
- Airco's op 1e en 2e verdieping in de grote slaapkamers
- In 2021 hoogwaardige eiken houten vloeren in gehele woning aangebracht (begane grond visgraat)
- Vrijwel alle kamers beschikken over een kabelaansluiting
- Begane grond met lichtplan van Maretti (inclusief dimmers voor warm licht)
- Stijlvol verbouwd herenhuis aan rand van het centrum

Zoekt u een karakteristiek herenhuis aan de rand van het centrum van Alphen aan den Rijn met alle voorzieningen op loopafstand? Maak dan vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en charme van deze bijzondere woning..

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	€ 795.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	640 m ³
Perceel oppervlakte	159 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	172 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1911
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

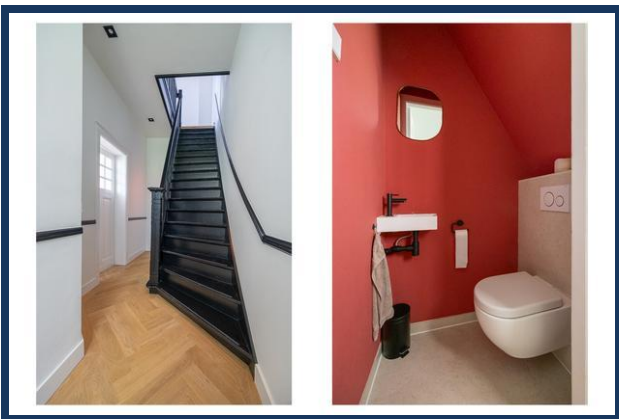
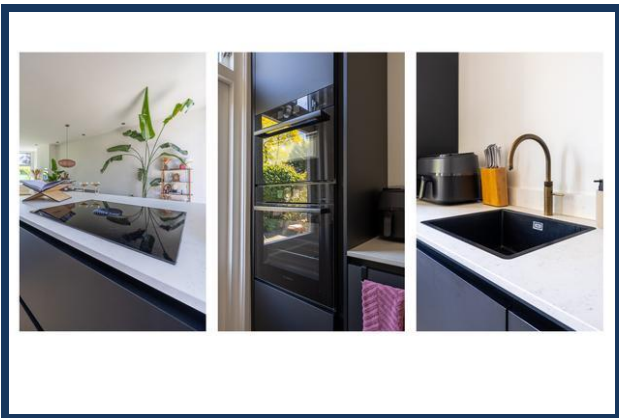
Prins Hendrikstraat 77
2405 AH ALPHEN AAN DEN RIJN



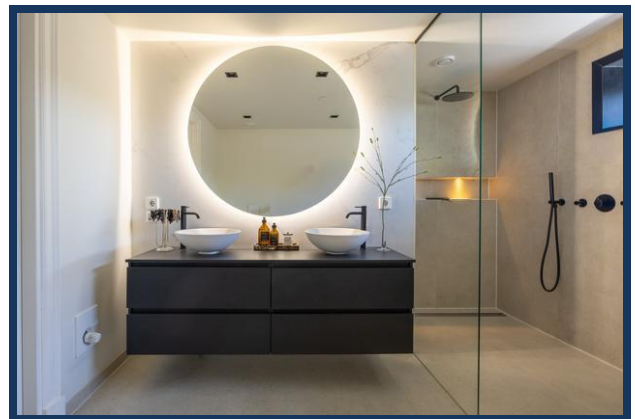
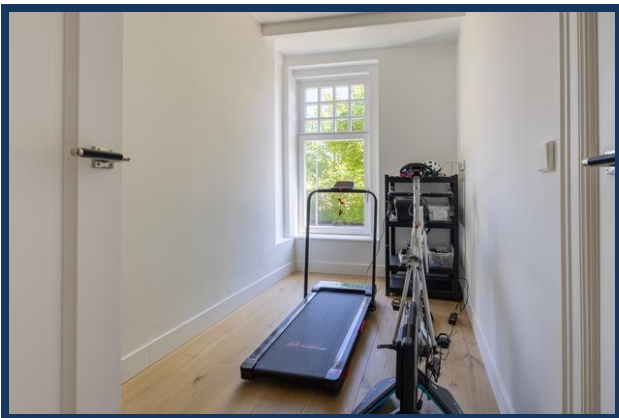
Foto's



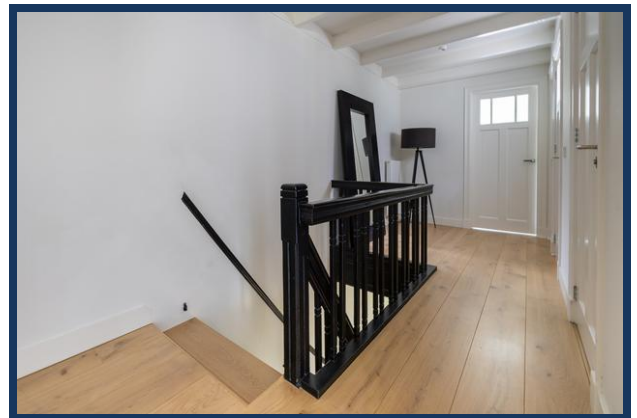
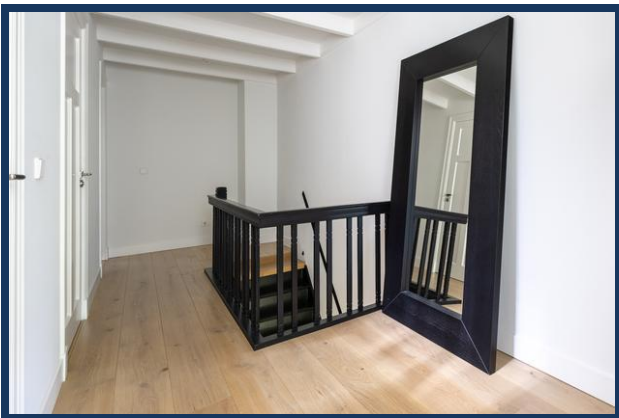
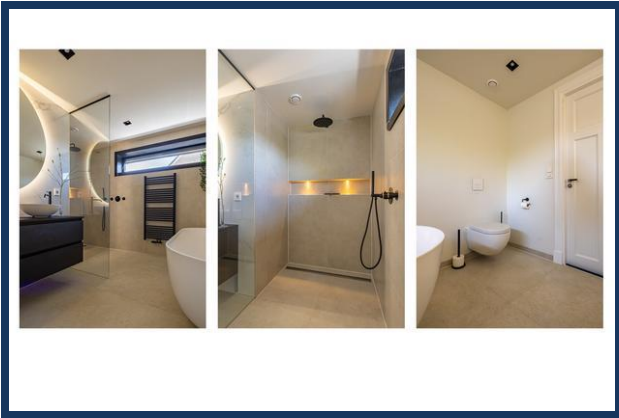
Foto's



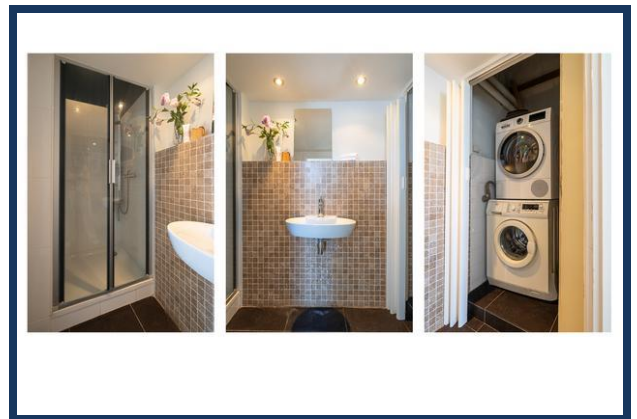
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

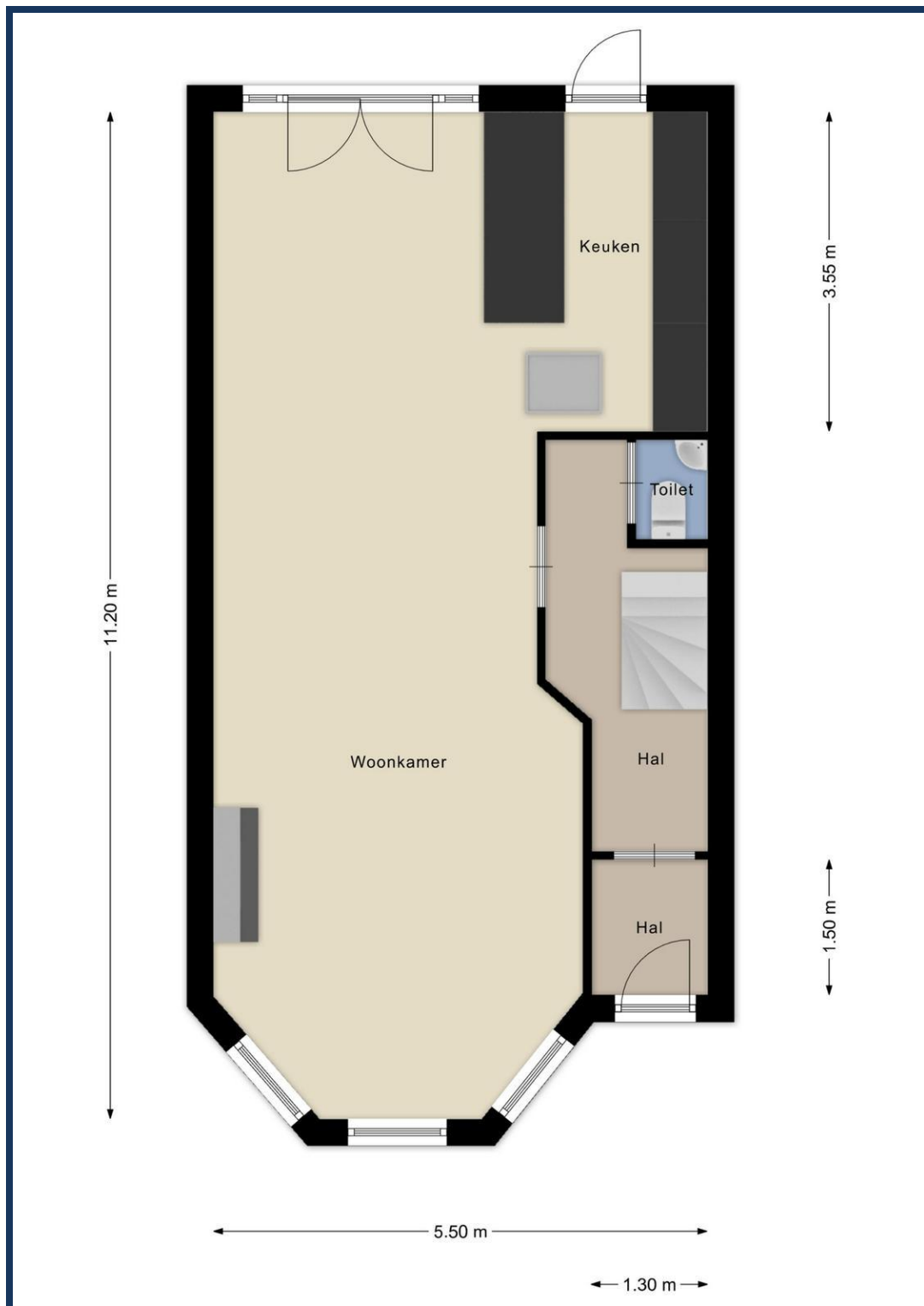


Foto's

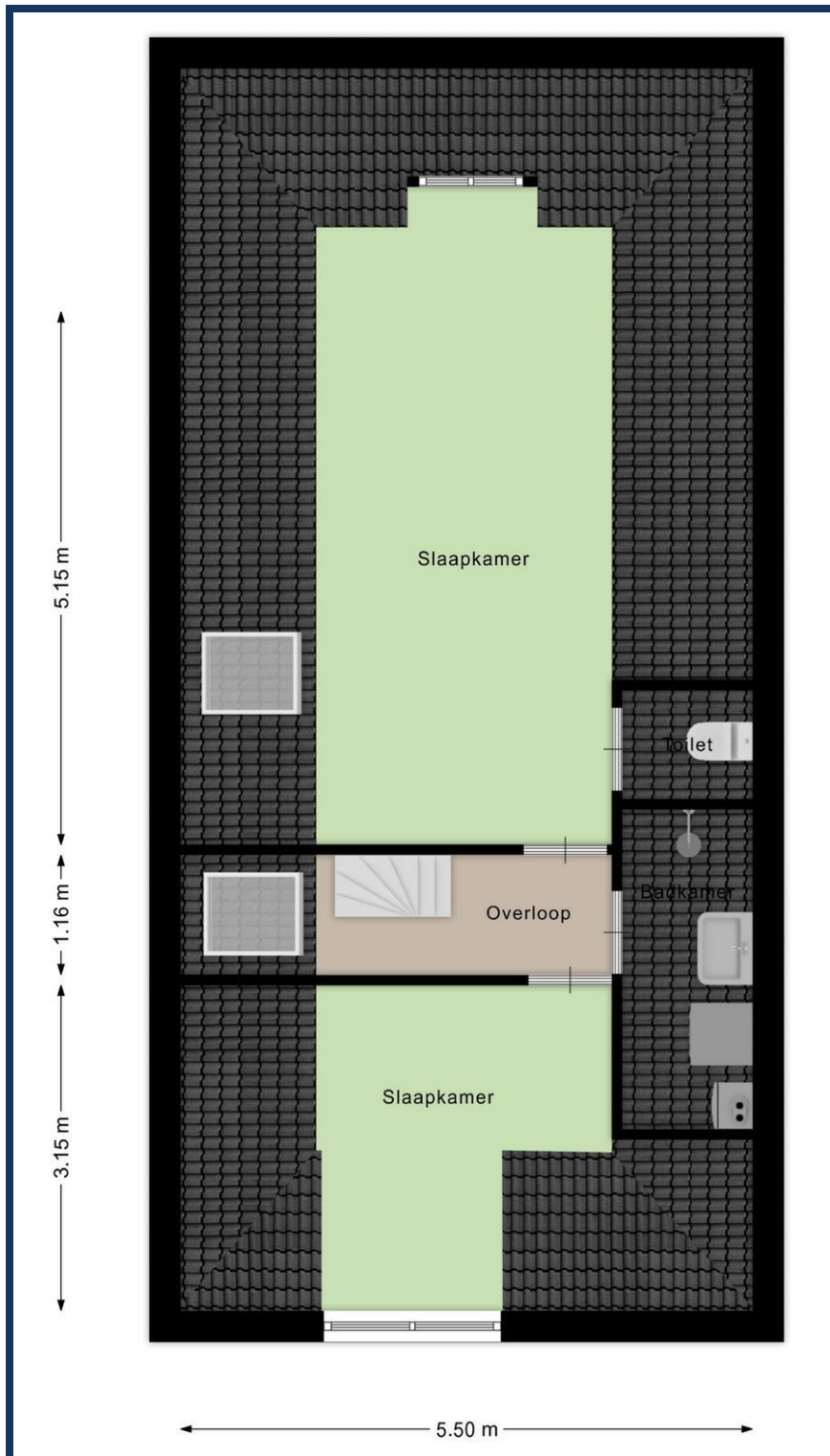


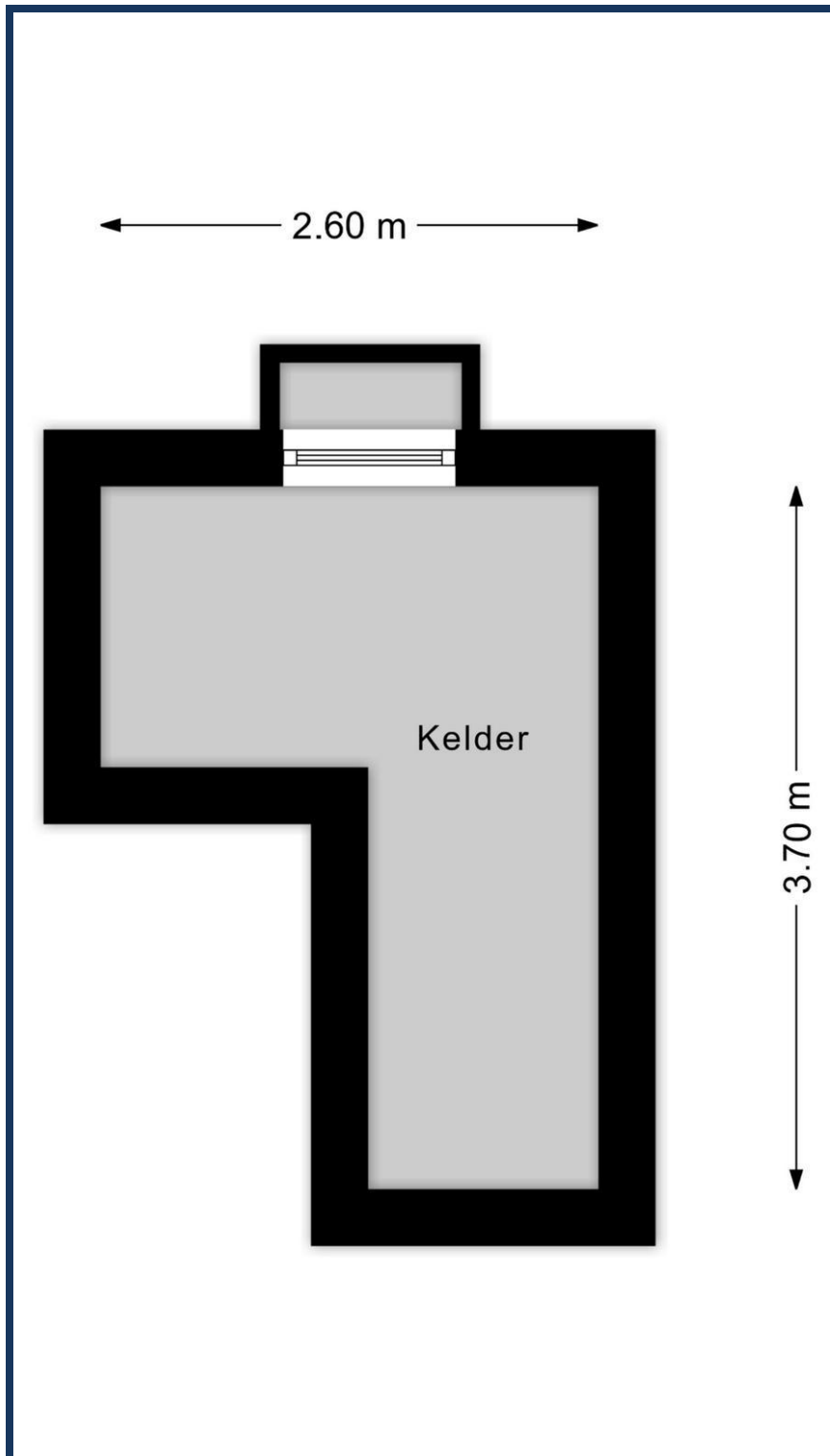


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn Sectie B Perceel 4403</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>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--









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