

Galjoen 7, Alphen aan den Rijn



Luxe, grote geschakelde villa met moderne keuken, 2 badkamers, ligplaats en een vrij uitzicht over de Heimanswetering en polder.

- Eigen ligplaats met aanlegsteiger in afgesloten haven
- Inpandige garage + parkeerplaatsen op eigen terrein (incl laadpaal)
- Schitterend vrij uitzicht over water en polder
- 6 slaapkamers, 2 badkamers + thuisbioscoop
- Energielabel A++ / 22 zonnepanelen / thuisaccu

Vraagprijs € 899.000,- k.k.



Omschrijving

Deze zeer royale geschakelde villa is uniek gelegen, met zowel aan de voor- als achterzijde uitzicht op het water. Daarnaast kijkt u hier schitterend uit over het polderlandschap.

Vanuit de woning heeft u direct toegang tot uw eigen aanlegsteiger naar uw boot. De haven heeft een open vaarverbinding naar de Heimanswetering en het Braassemmeer. Ook een 'rondje Leiden' is vanuit de haven goed te doen. De 'Staande Mastroute' loopt voor uw woning. Altijd een mooi gezicht als zeilboten langsvaren of de grote boten van Feadship naar de haven van Rotterdam worden begeleid.

De woning maakt deel uit van het Aquaplan. Een kleinschalige woonwijk rondom de haven aan de Heimanswetering. U heeft hier iedere dag een vakantiegevoel. De haven is afgesloten. Via een afstandsbediening kunt u de brug openen en de haven verlaten. Op fietsafstand vindt u alle voorzieningen van de stad, zoals sportvelden, winkels en scholen. Ook de uitvalsweg naar de A4 is vlakbij, zodat u snel in Amsterdam, Schiphol, Leiden of Den Haag bent.

Indeling van de woning

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein bereikt u de entree van deze verrassend ruime geschakelde villa. De royale hal geeft toegang tot het moderne hangende toilet met fonteintje (2018), de garage met elektrisch bedienbare deur, de vernieuwde meterkast met nieuwe groepenkast, de trap naar de verdieping en het souterrain.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar het zonnige terras aan het water. Hier geniet u dagelijks van een prachtig uitzicht en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De aangrenzende eethoek heeft een verhoogd plafond dit zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect en geeft de leefruimte een speelse en luxe uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de riante keuken (2018). Deze moderne leefkeuken is voorzien van een gezellige eetbar, veel werk- en bergruimte en diverse luxe inbouwapparatuur zoals: Inductiekookplaat met wifi, design afzuigkap, combi-oven/magnetron, combi-oven/stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser en keukenboiler. Dankzij de openslaande deuren (2020 vernieuwd, ipv aluminium schuifpui) naar de tuin is dit een heerlijke plek om te koken, uitgebreid te tafelen en gezellig samen te komen met familie en vrienden.

1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen balkon, waar u kunt genieten van een prachtig vrij uitzicht en sfeervolle zonsondergangen — een heerlijke plek om de dag ontspannen af te sluiten. Deze slaapkamer heeft een praktische walk-in--closet.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers, die dankzij de praktische indeling uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk- of hobbykamer.

De complete en volledig betegelde badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche en een groot wastafelmeubel. Vanuit de hal is ook het separate toilet toegankelijk, dit is vernieuwd in 2018.

2e verdieping:

De tweede verdieping biedt ook volop ruimte. Via de overloop bereikt u twee royale slaapkamers, beide voorzien van extra zijramen waardoor de kamers heerlijk licht aanvoelen.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel. Dit maakt deze verdieping ideaal voor logees of kinderen die wat meer ruimte nodig hebben. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische technische ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine/droger, unit voor de mechanische ventilatie (nieuw) en de cv-ketel (2025).

Souterrain:

Het ruime souterrain biedt verrassend veel extra leef- en gebruiksruimte en is verdeeld in drie royale vertrekken. Het grootste vertrek van circa 50 m² beschikt over een afsluitbare berging en biedt volop mogelijkheden en is nu in gebruik als thuisbioscoop met poolbiljart/tafeltennistafel (blijft achter). Ook gebruik als hobbyruimte, fitnessruimte, speelkamer of werkruimte aan huis is hier prima mogelijk.

De twee overige ruimtes zijn momenteel in gebruik als slaapkamer en berging, maar kunnen eenvoudig een andere invulling krijgen passend bij uw woonwensen. Dankzij de normale stahoogte voelen alle ruimtes comfortabel en volwaardig aan.

Terras achterzijde:

Het terras aan de achterzijde grenst direct aan het brede binnenwater en de jachthaven, wat zorgt voor een uniek en vrij gevoel. U geniet hier dagelijks van een prachtig uitzicht over het water en een heerlijke rustige ligging. Aan de eigen aanlegsteiger beschikt u over een ligplaats van ca. 9 meter, ideaal voor liefhebbers van varen en recreëren op het water.

Tuin:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een circa 11 meter diepe tuin op het zuidwesten, waar u tot in de late uurtjes van de zonsondergang kunt genieten mét een prachtig uitzicht.

Met zicht op de molen, het vaarwater en het omliggende polderlandschap ervaart u hier dagelijks het ultieme buitengevoel.

Bijzonderheden:

- Ligplaats in binnenhaven direct aan de eigen aanlegsteiger
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein + garage
- Nieuwe vloer met vloerverwarming op de begane grond (woonkamer, keuken, hal en entree)
- Energielabel A++ / 22 Zonnepanelen / Thuisaccu / Laadpaal
- Thermostaatkranen met besturing per app/wifi
- Gevel nieuw gevoegd en geïmpregneerd (2020)
- Lidmaatschap haven incl eigen ligplaats € 317,18 per jaar

Bent u op zoek naar een royale geschakelde villa met ligplaats en een schitterend vrij uitzicht? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

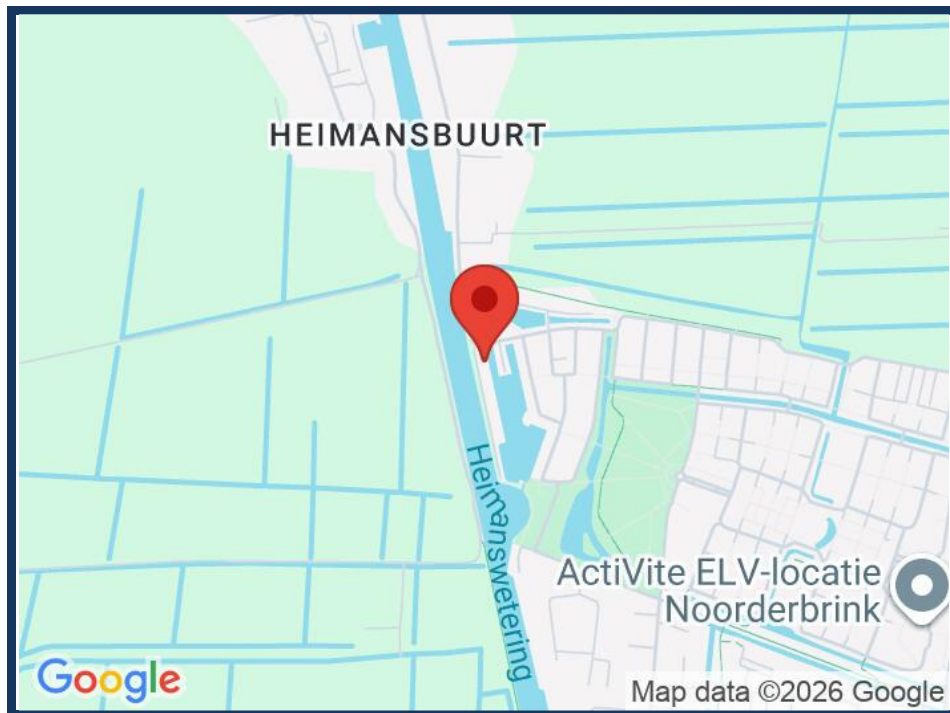
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

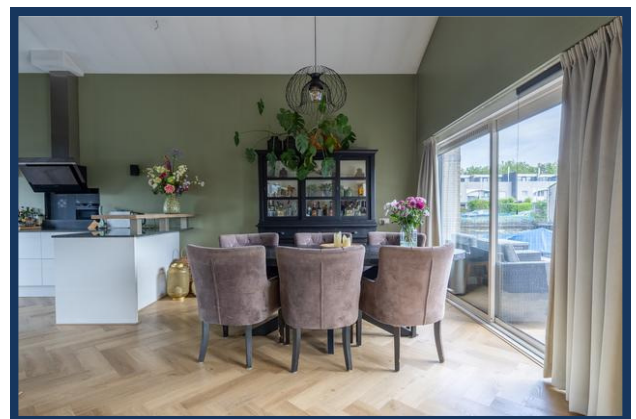
| | |
|--|--|
| Vraagprijs | € 899.000,- k.k. |
| Soort | Woonhuis |
| Type woning | Geschakelde woning |
| Energieklasse | A++ |
| Aantal kamers | 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 880 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 193 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 173 m ² |
| Soort woning | Villa |
| Bouwjaar | 1989 |
| Ligging | Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen |
| Verwarming | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |

Locatie

Galjoen 7
2401 NB ALPHEN AAN DEN RIJN



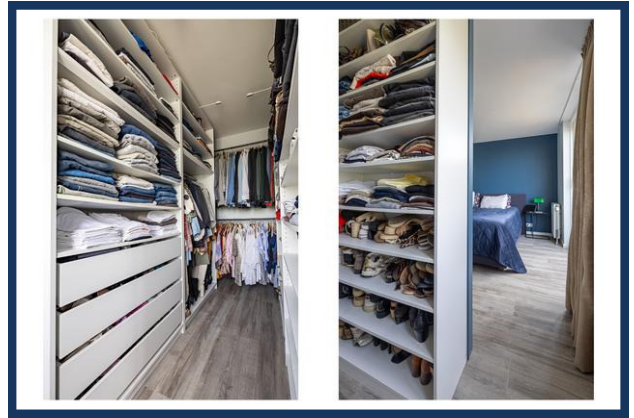
Foto's



Foto's



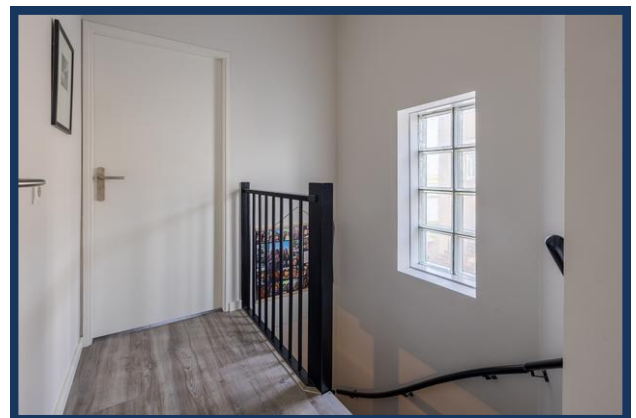
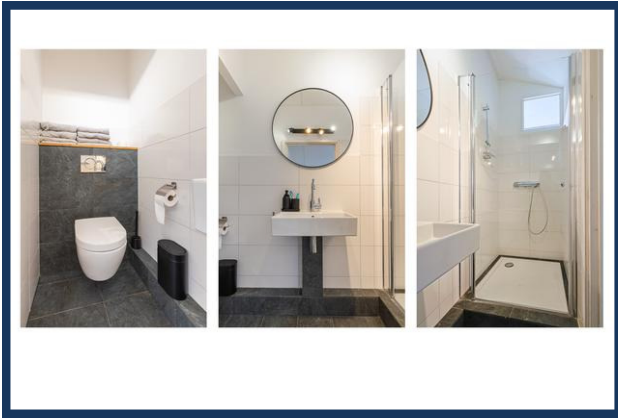
Foto's



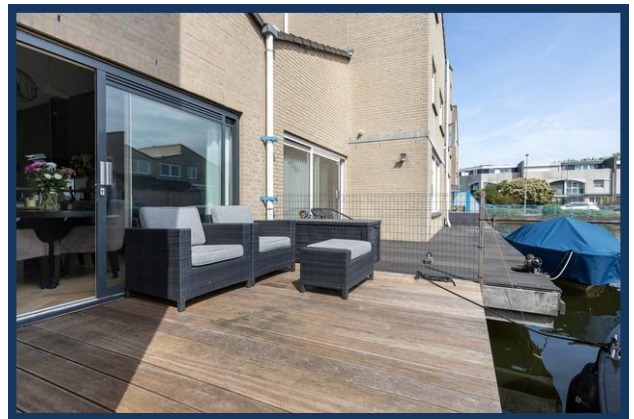
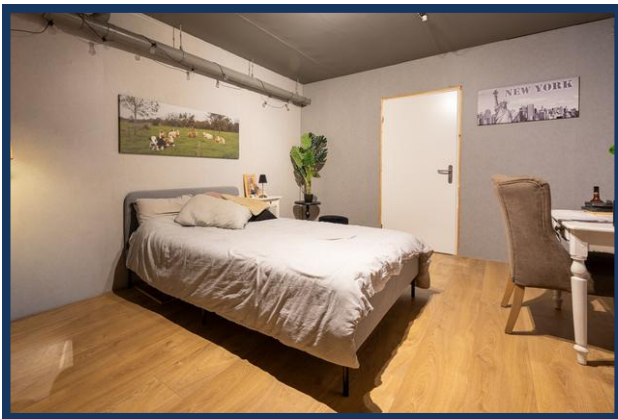
Foto's



Foto's



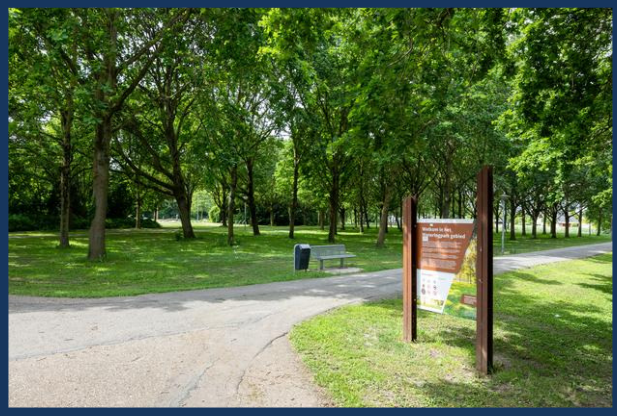
Foto's



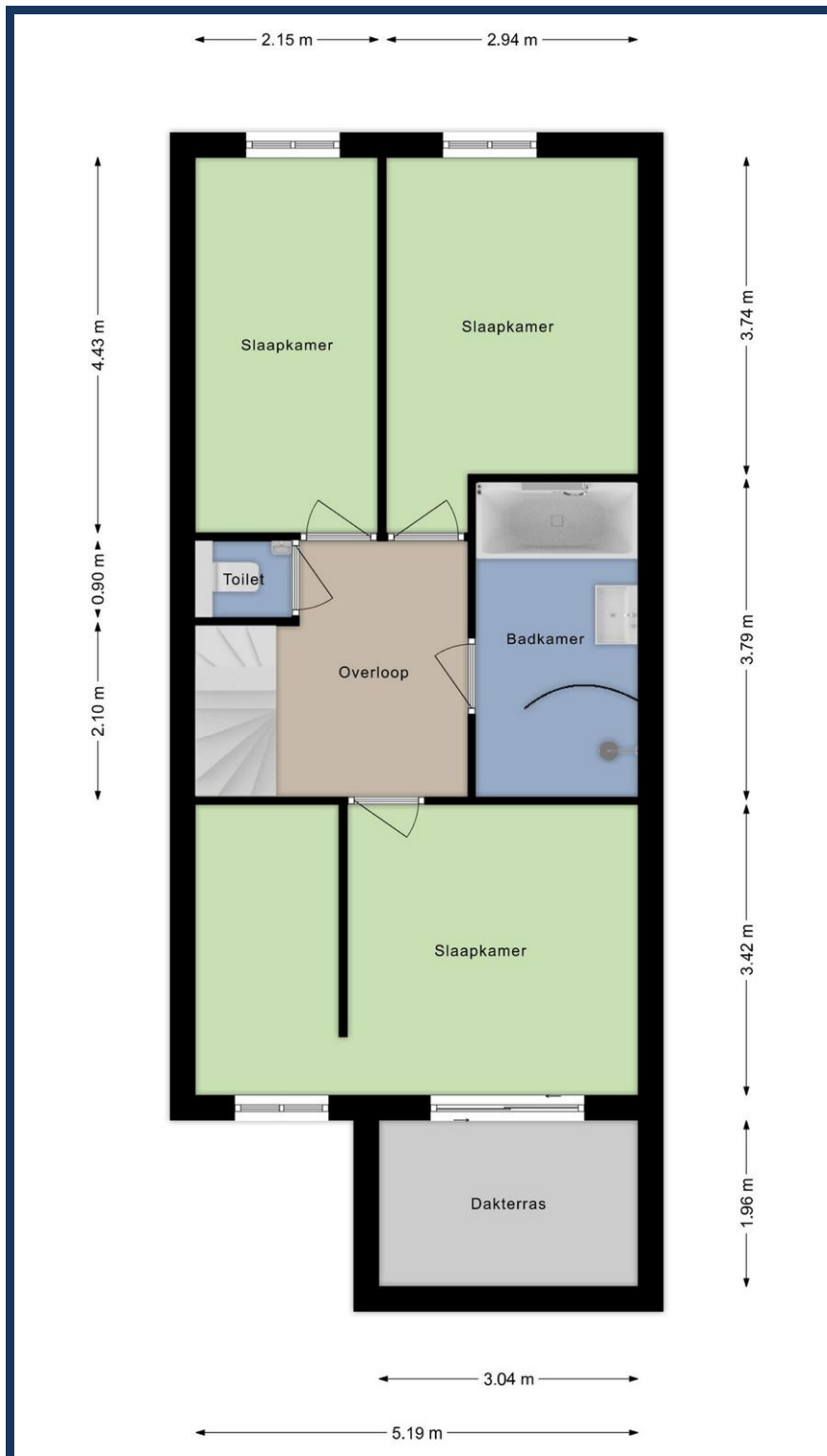
Foto's



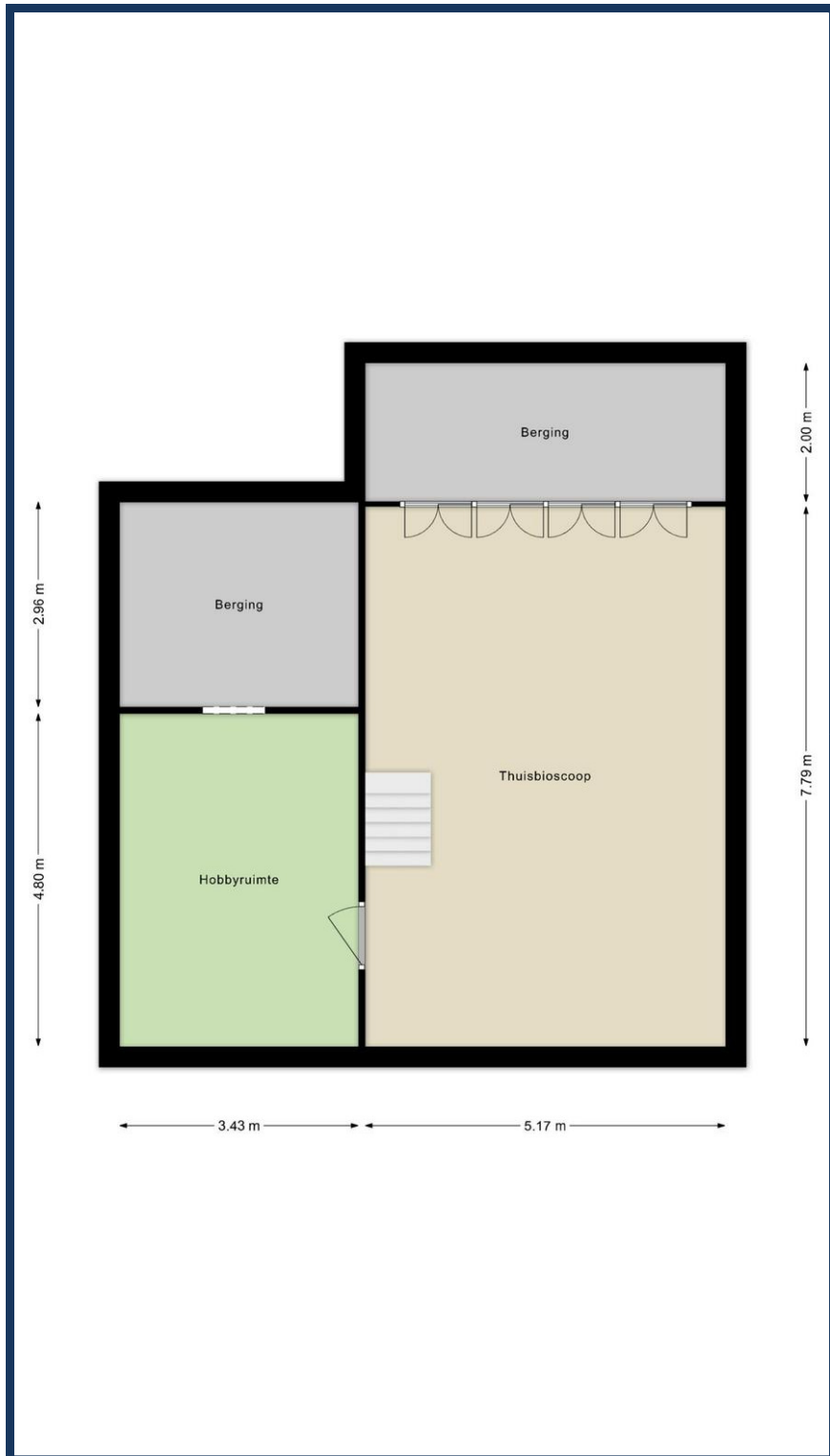
Foto's















12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie B
Perceel 4766

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.



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.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

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

www.deerenberg.nl