

Dijkgraaf 22, Alphen aan den Rijn



Sfeervolle, ruime eengezinswoning met zonnige achtertuin, aan autovrij plantsoen

- Ruime woonkamer met hoog plafond en grote raampartijen, die zorgen voor veel lichtinval
- Woonkeuken met openslaande tuindeuren naar de voortuin
- 4 slaapkamers
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Ligging aan autovrije straat met grasveld

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een royale, instapklare gezinswoning op een ideale locatie in de geliefde wijk Kerk & Zanen? Dan is deze ruime tussenwoning met zonnige achtertuin op het zuidwesten absoluut een bezichtiging waard. Een comfortabele woning die ruimte, rust en een fijne woonomgeving perfect combineert.

De zeer goed onderhouden woning (1996) is heerlijk rustig gelegen aan een kindvriendelijk woonerf (autovrij) met een grasveld, waar de kinderen veilig buiten kunnen spelen. De ligging is ideaal in de directe omgeving van diverse scholen, kinderopvang en speeltuintjes. Ook op loopafstand bevinden zich winkelcentrum "De Atlas", het NS-station, het Europapark met recentelijk vernieuwde skatebaan, de natuurspeeltuin en het Archeon. Het centrum is op ongeveer 7 fietsminuten gelegen. Via de N11 en andere uitvalswegen zijn Leiden en omliggende grote steden, zoals Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond:

Via de entree komt u in de verzorgde hal met trap naar de verdieping, een praktische trapkast en een toilet voorzien van fonteintje.

De royale, sfeervolle en tuingerichte woonkamer vormt het warme hart van de woning. Zodra u de woonkamer binnenloopt, vallen meteen het hoge plafond en de grote raampartijen op. Hierdoor geniet u van een prachtige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Ook in de wintermaanden is de woonkamer een heerlijke plek om thuis te komen. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte, comfort en een gezellige ambiance.

De openslaande deur naar de achtertuin creëert een fijne verbinding tussen binnen en buiten en maakt dit een fijne plek om te wonen en te ontspannen.

De verzorgde, groene achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier volop kunt genieten van de ochtend-, middag- en avondzon. De tuin beschikt over twee natuurstenen terrassen, die van elkaar worden gescheiden door een grasveld en border met een karakteristieke leipeer. Hierdoor ontstaan verschillende plekken om te zitten, zowel in de zon als in de schaduw. Of u nu wilt ontspannen met een boek, gezellig wilt barbecueën of lange zomeravonden buiten wilt doorbrengen, deze tuin biedt daarvoor alle ruimte en privacy.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande, ruime houten berging met elektra en een praktische achterom.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woon-/eetkeuken, een heerlijke plek waar koken en gezellig samenzijn centraal staan. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, vrieskast, oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

De openslaande deuren naar de voortuin met terras zorgen voor een fijne lichtinval en versterken het ruimtelijke en open karakter van deze leefkeuken. Op dit terras kunt u heerlijk ontbijten in het ochtendzonnetje.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie Frans eikenhouten vloer, die de woning een warme, luxe en sfeervolle uitstraling geeft.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer met een hoog plafond, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en sfeervol effect. Dankzij de prettige lichtinval en rustige ligging is dit een heerlijke ruimte om tot rust te komen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde ruime slaapkamer, met een fijn uitzicht op het groen aan de voorzijde. Deze kamer is uiteraard ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche, tweede toilet (wandcloset), designradiator, hoge kast en een stijlvol wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte die perfect aansluit bij de uitstraling van de woning.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

2e verdieping:

De vergrote zolderverdieping, gerealiseerd door middel van een dakopbouw, biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevindt zich een royale slaapkamer/studeerkamer met veel bergruimte, waardoor deze verdieping ook uitstekend geschikt is als werk-, hobby- of logeerkamer.

Daarnaast is er een separate technische ruimte aanwezig met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-combiketel en de mechanische ventilatie. Een praktische en volwaardige verdieping met volop mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Franse eikenhouten vloer op de begane grond; volledig doorgelegd in de woonkamer, keuken en hal
In 2025 is deze geschuurd en gelakt
- Gehele eerste en tweede verdieping voorzien van een fraaie laminaatvloer
- Woonkamer voorzien van een Bellfires gashaard (2009)
- Elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig op alle kamers van de eerste en tweede verdieping
- Alle standaard opdekdeuren zijn vervangen door sierpaneeldeuren
- Toilet gemoderniseerd in 2025
- Zonnescherm aan de achterzijde van de woning
- Binnen schilderwerk uitgevoerd in 2025 en 2026
- Buiten schilderwerk kozijnen uitgevoerd in 2025
- Dakbedekking eerste verdieping (slaapkamer/woonkamer) vernieuwd in 2025
- Dakbedekking tweede verdieping vernieuwd in 2024
- Dakbedekking schuur vernieuwd in 2023
- Voor- en achtergevel gereinigd, geïmpregneerd en geschilderd in het voorjaar van 2022

Bent u op zoek naar een fijne eengezinswoning waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar u zelf kunt genieten van ruimte, comfort en een rustige woonomgeving? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en het woonplezier dat deze ideale gezinswoning te bieden heeft.

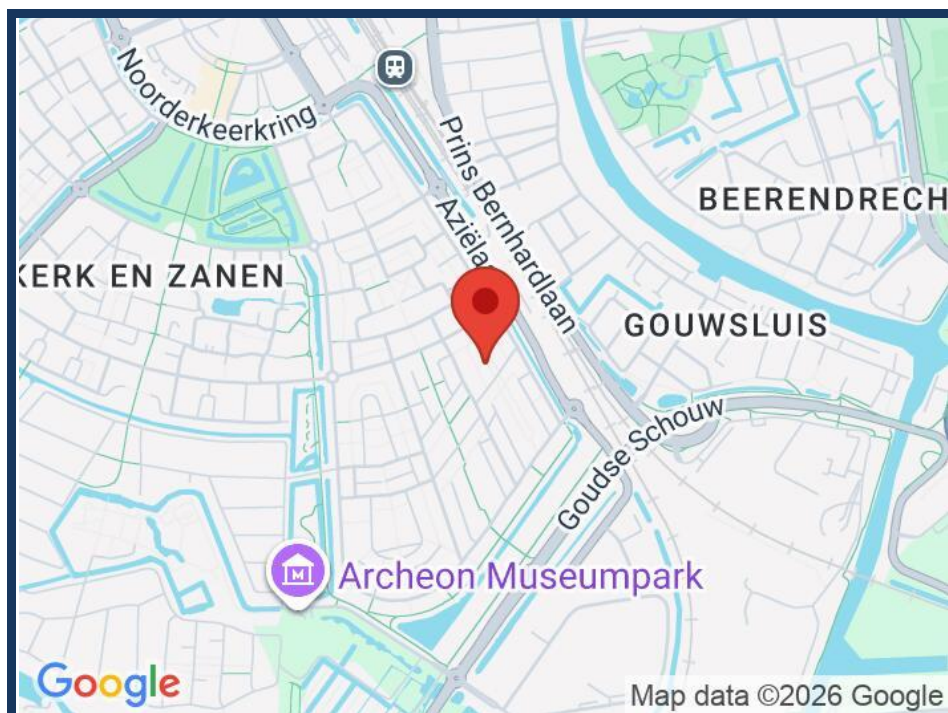
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	396 m ³
Perceel oppervlakte	153 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1996
Ligging	Aan park, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

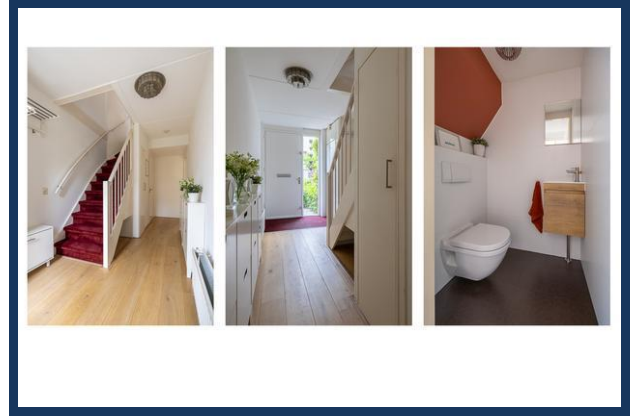
Dijkgraaf 22
2408 RB ALPHEN AAN DEN RIJN



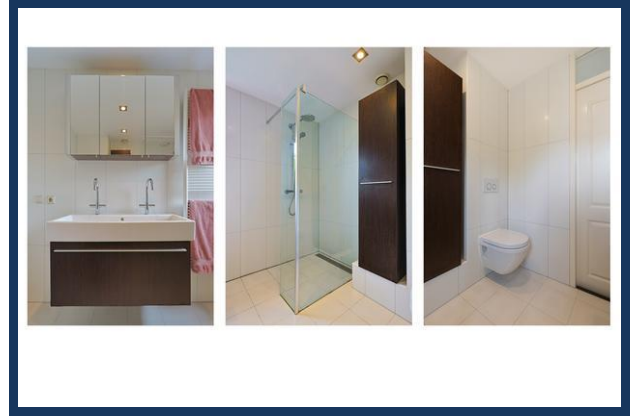
Foto's



Foto's



Foto's

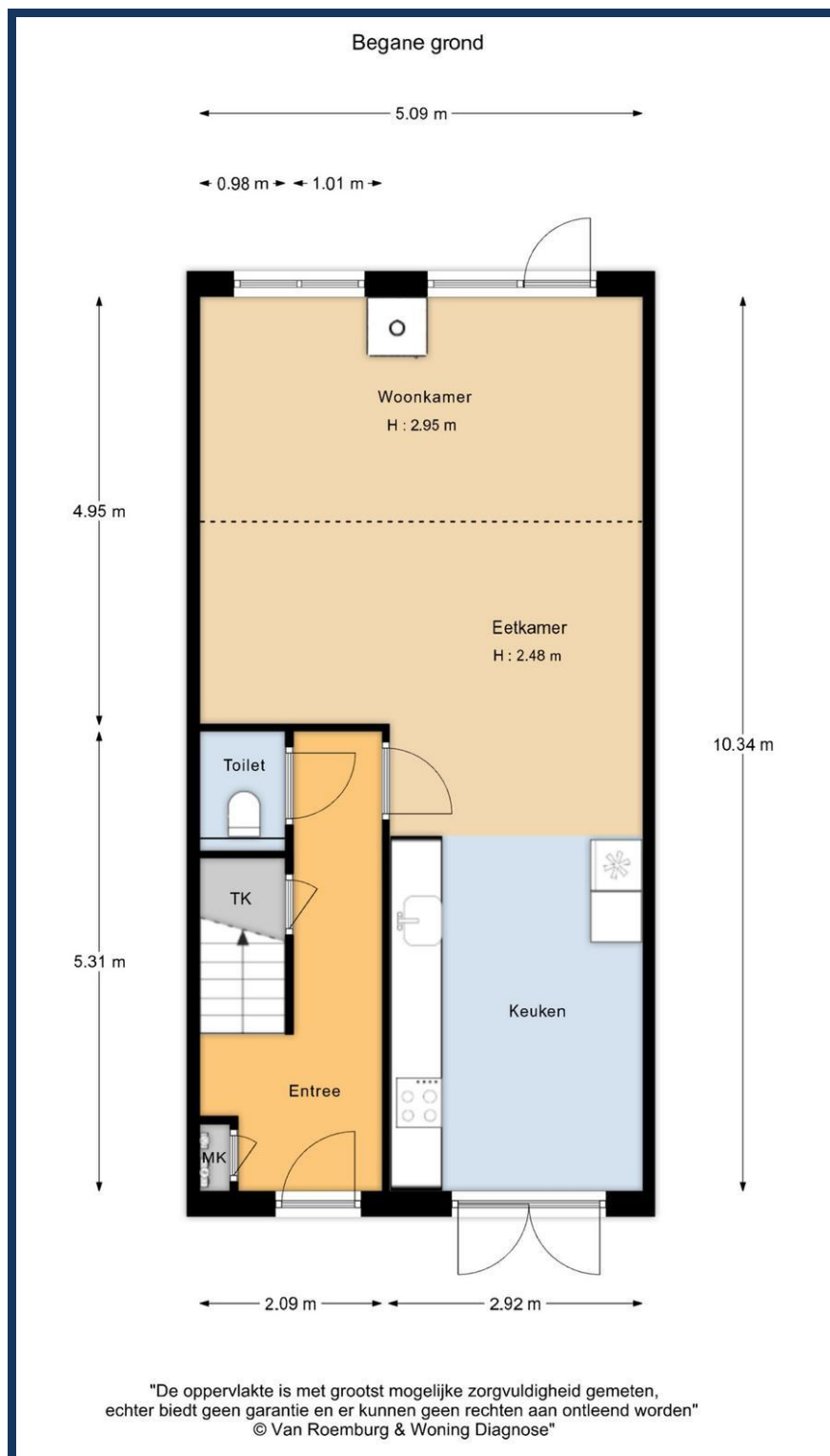


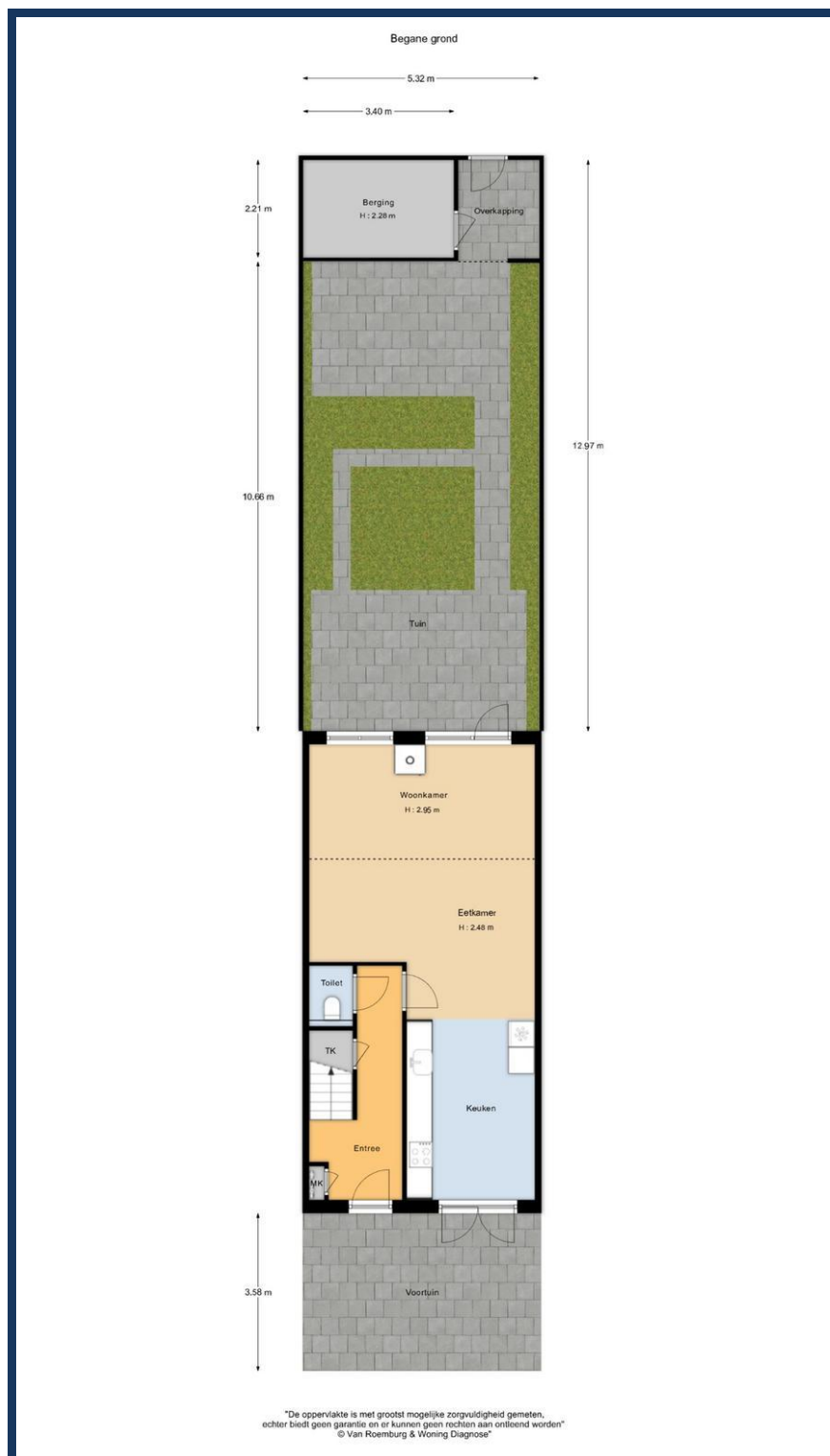
Foto's



Foto's





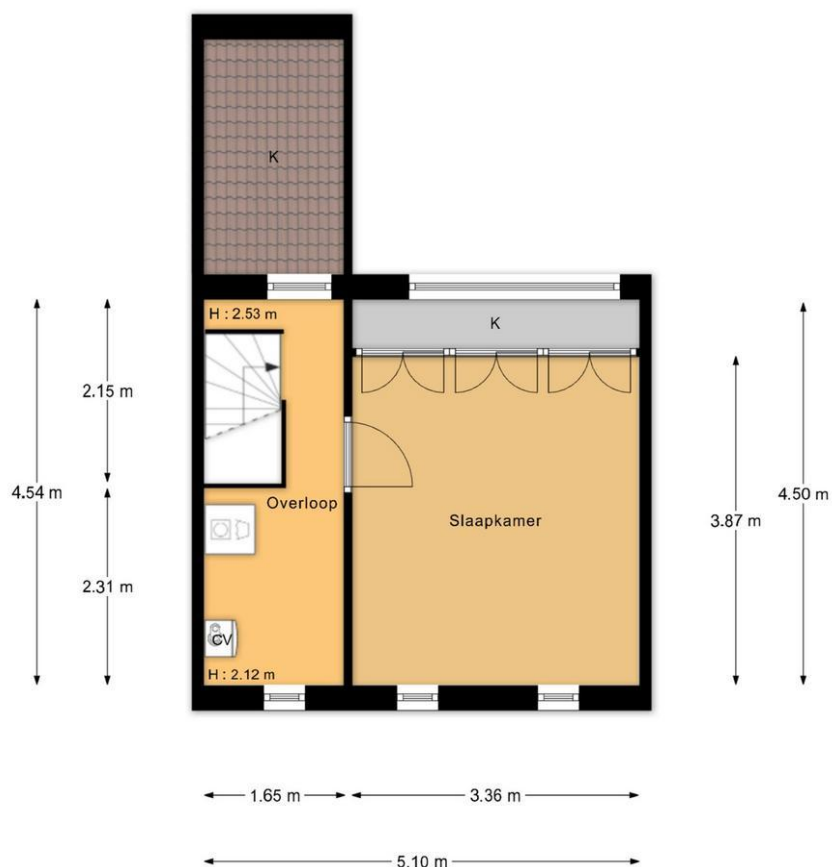


Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 © Van Roemburg & Woning Diagnose"

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 clause. 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