



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

111 m²

Inhoud

382 m³

Perceeloppervlakte

146 m²

Kamers

4

Slaapkamers

3



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

Eengezinswoning
Bestaande bouw
1989
In woonwijk
3
A



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

West
Achtertuin, voortuin
Openbaar parkeren
C.v.-ketel
2017
Dakisolatie, muurisolatie,
Vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 475.000,- k.k.

Deze royale 4-kamer woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Gouwsluis. De woning heeft een voortuin en zonnige achtertuin van maar liefst 15 meter diep! De woning is gemoderniseerd en behoeft schilder- en/of stucwerk. Op loopafstand vindt u het centrum van Alphen aan den Rijn met winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Maar ook (basis)scholen en de alom bekende speeltuin Vreugdeoord liggen vlakbij. De woning ligt aan een rustige traat met brede voetpaden en ruim voldoende mogelijkheid tot vrij parkeren. Het station ligt eveneens op loopafstand en met de auto bereikt u slechts in enkele minuten de uitvalswegen naar de grote steden op de kruising van de N11 en N207.

Indeling: Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De ruime en lichte woonkamer heeft een mooi zicht over de diepe en zonnige achtertuin en is middels openslaande deuren te bereiken.

De ruime keuken aan de voorzijde van de woning is voorzien van een hoekopstelling met lichte onder-/ en bovenkasten, spoelbak en diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en combimagnetron.

Tevens is hier de wasmachine aansluiting te vinden. Vanuit hier bereikt u de achtertuin. De ruime achtertuin is voorzien van een terras en beplanting. Verder is de achtertuin voorzien van een stenen berging en een achterom naar de achtergelegen poort en parkeerplaats.

Eerste verdieping:

Via de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar en bevindt zich de trapopgang met vaste trap naar de tweede verdieping. De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. Hiervan zijn twee slaapkamer aan de achterzijde van de woning gelegen en één slaapkamer aan de voorzijde. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Open zolderruimte met laminaatvloer, dakraam, knieschotten en separate stookruimte. Hier is de opstelling van de cv ketel (Intergas Combiketel 2017).

Bijzonderheden:

- Leuk gelegen royale 4-kamer eengezinswoning;
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer(s) op de 2e verdieping;
- Energielabel A, geldig tot 2036;
- Moderne keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en 2e toilet;
- Verwarming middels een CV-combiketel, ca. 2017;
- Stenen berging in de achtertuin met een achterom;;
- Leuke woning in een gewilde centraal gelegen woonwijk;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper;
- Zelfbewoningsplicht van toepassing;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet bewoningsclausule van toepassing;
- Oplevering ca. 3,5 maand na overeenstemming;
- Verkoopvoorwaarden van toepassing.

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Deze informatie is door ons met de 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.









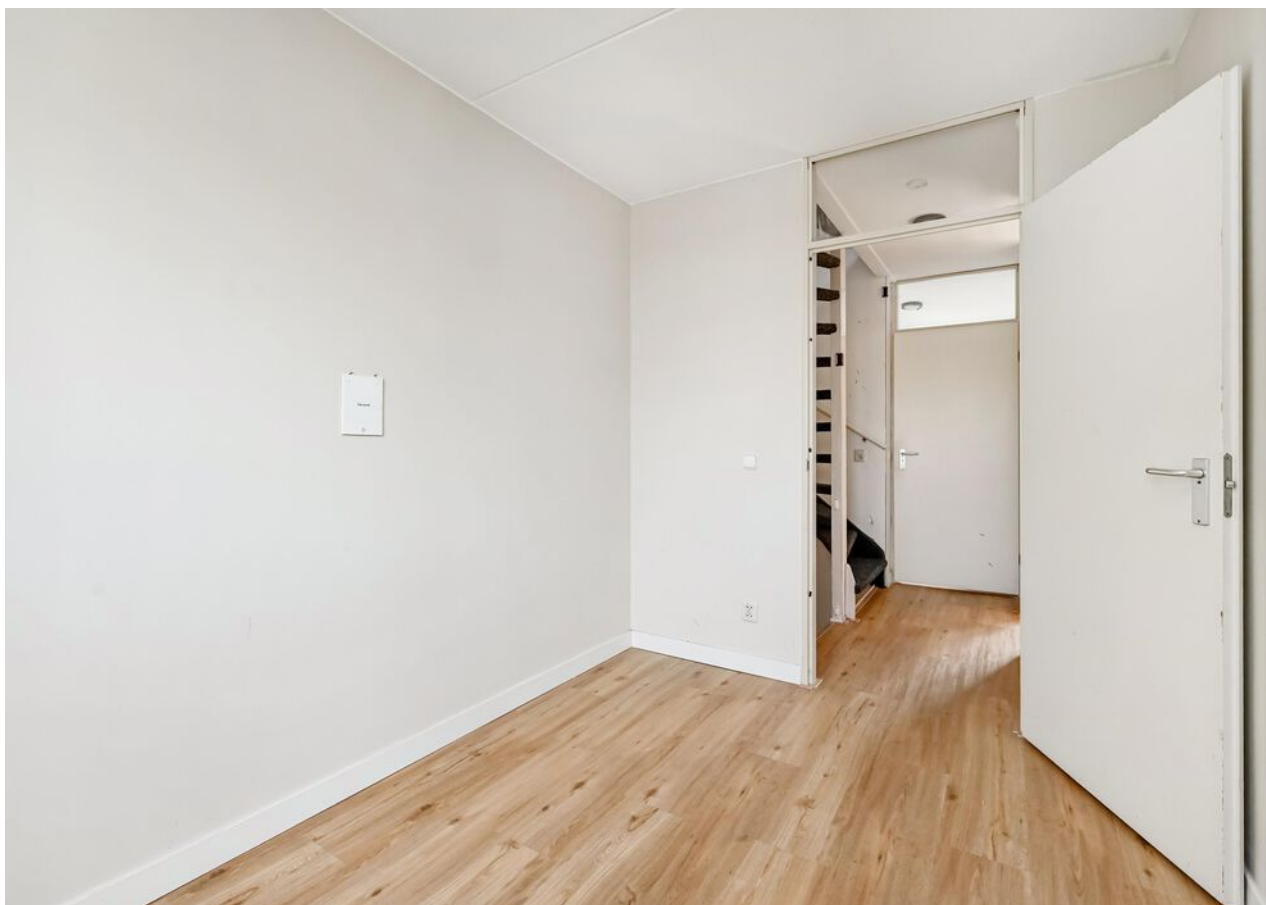




















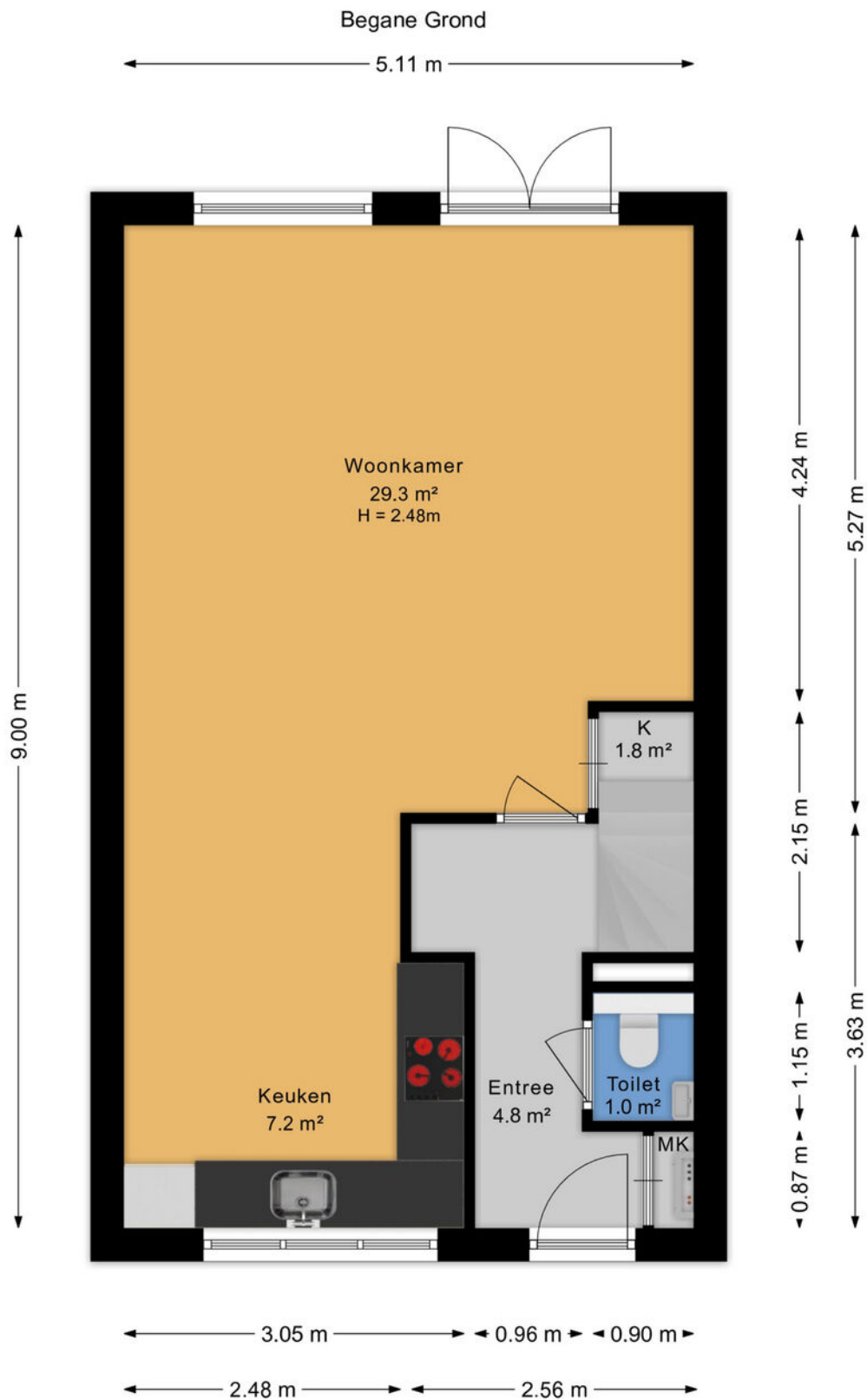




A

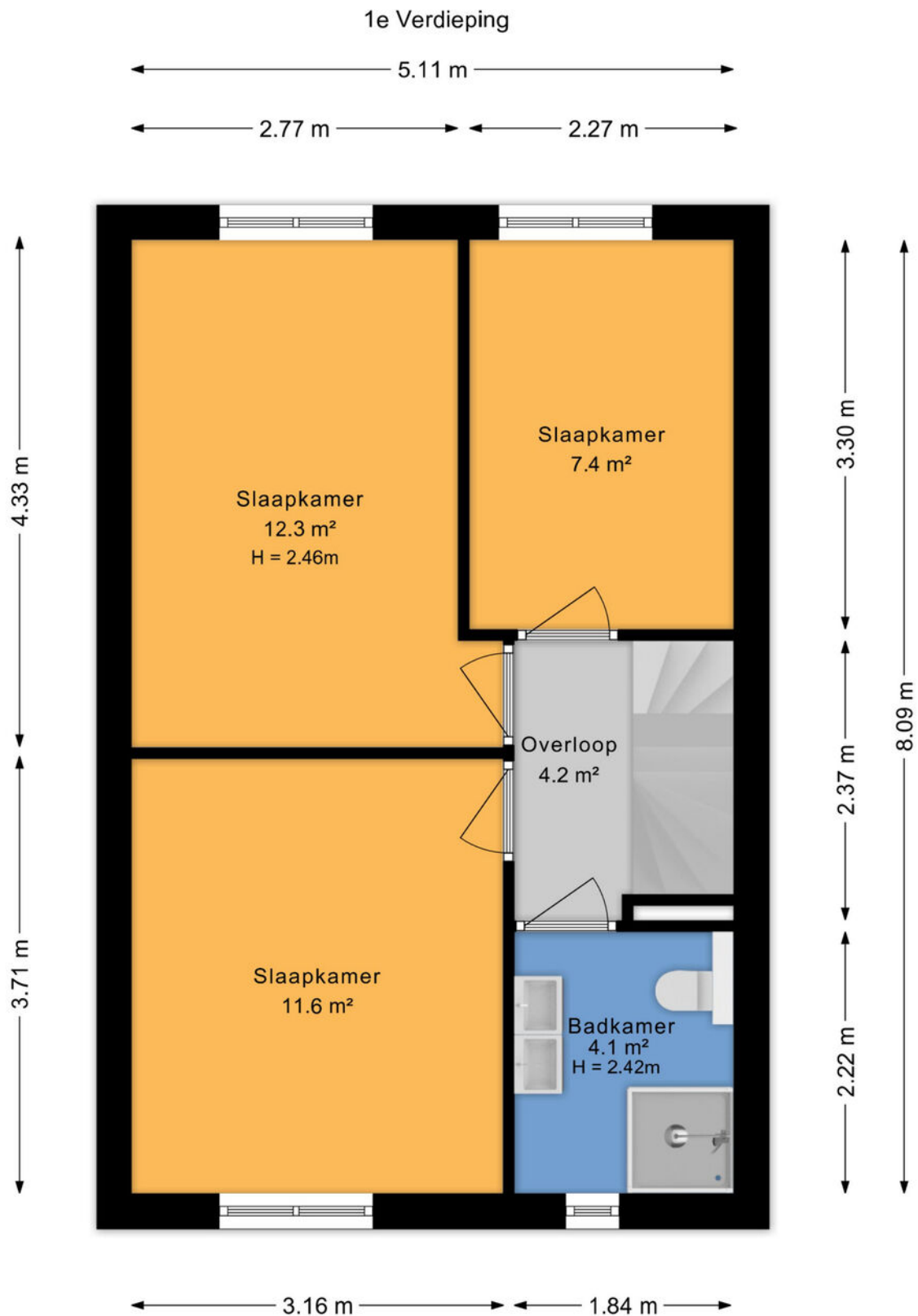


Plattegrond

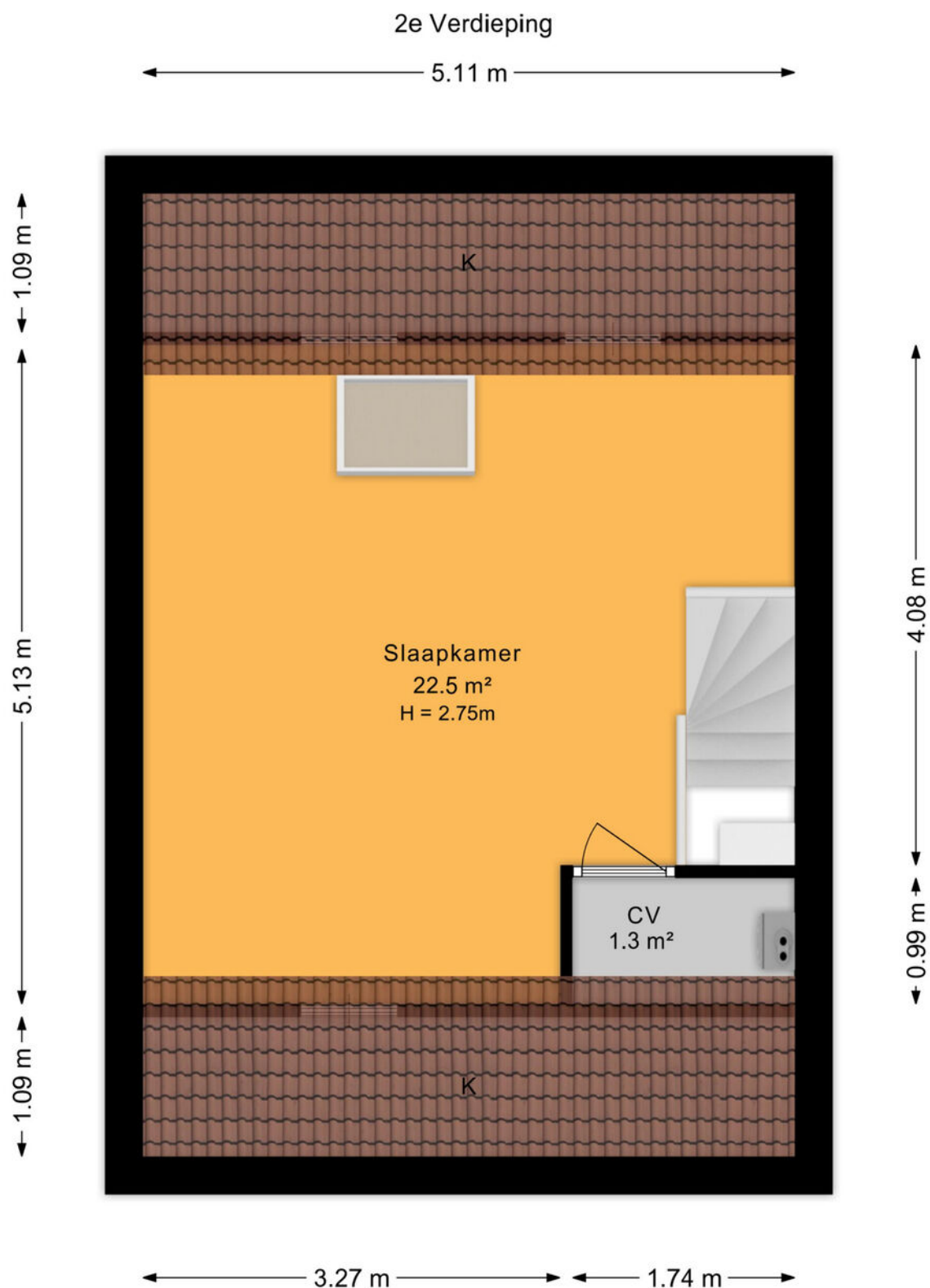




Plattegrond

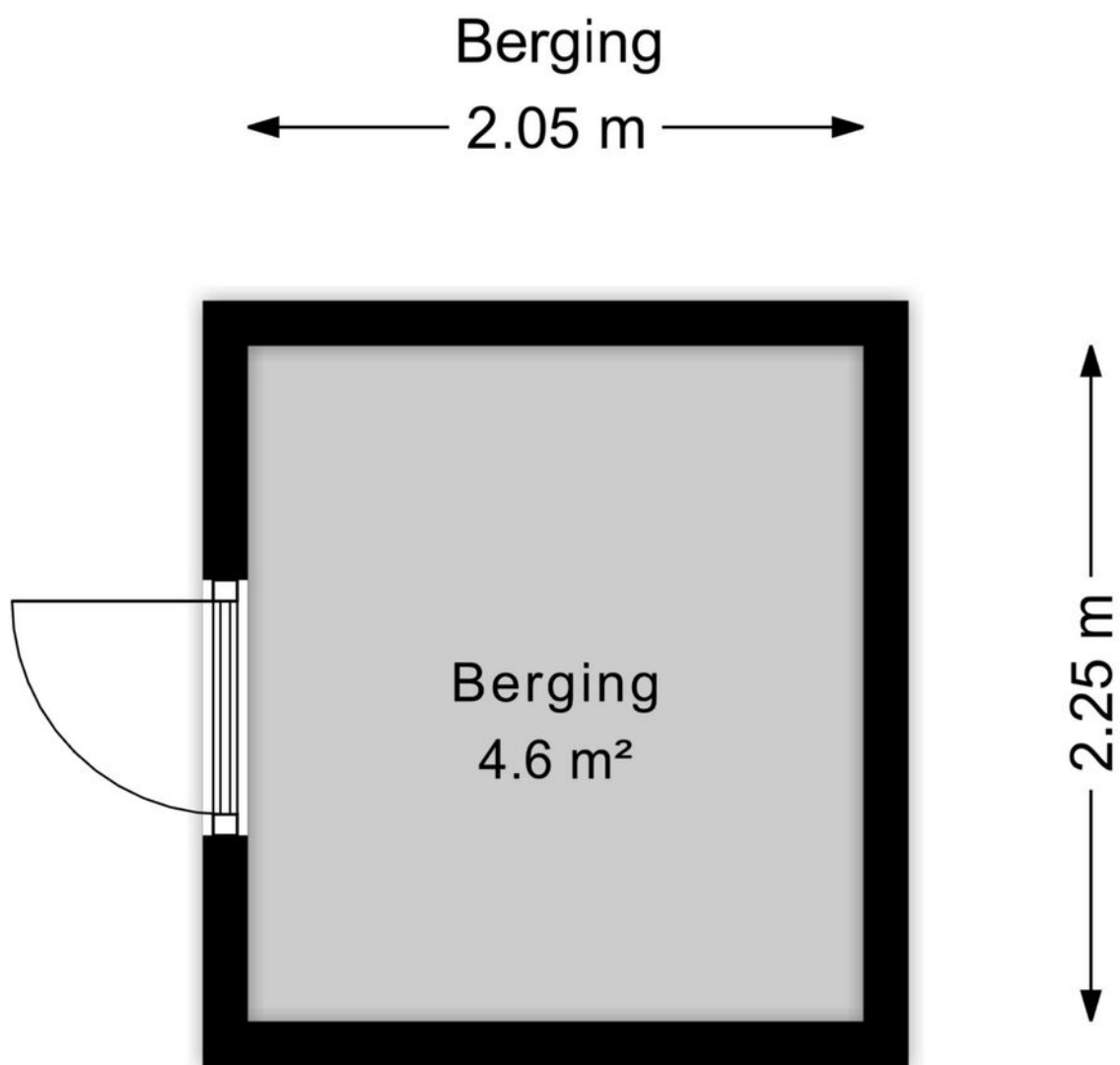


Plattegrond





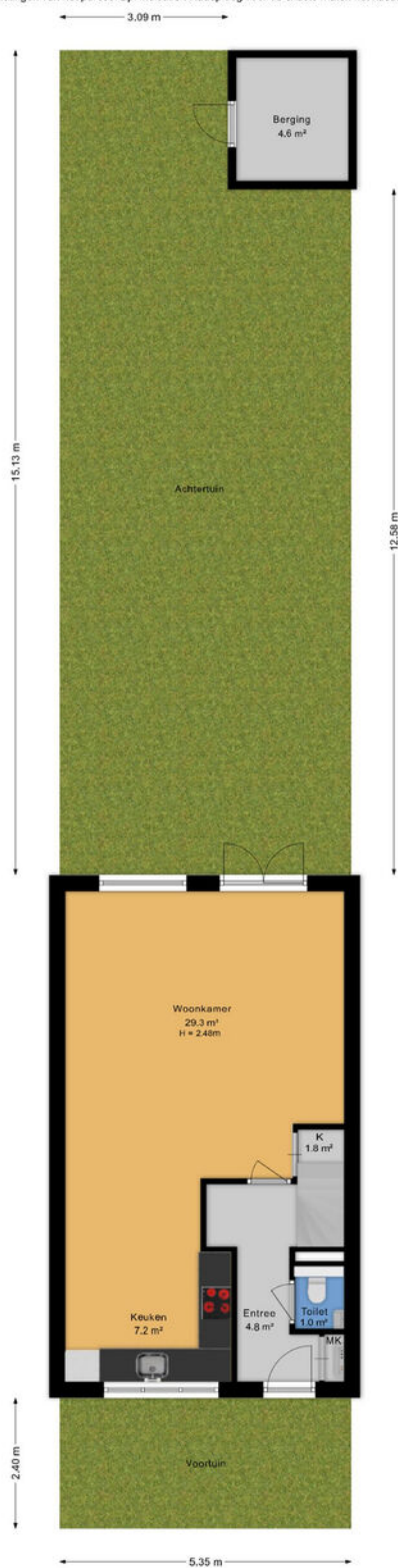
Plattegrond





Plattegrond

Perceeloverzicht
De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn	
25 Huisnummer	Sectie B	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8197	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor) meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

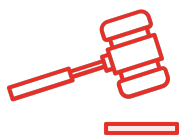
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken