

's-Molenaarsweg 19, Alphen aan den Rijn



Sfeervolle en volledig gemoderniseerde vrijstaande woning uit 1900 in leuke straat vlakbij de Oude Rijn

- Kleinschalig én Vrijstaand wonen
- Moderne en lichte woonkeuken
- Fraaie badkamer met inloopdouche en 2e toilet
- Zonnepanelen, laadpaal, vloer/muur/glasisolatie
- Beschutte zonnige tuin/plaats

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Omschrijving

Deze leuke compacte vrijstaande woning ligt op een leuke locatie vlakbij de Oude Rijn in een straat met veel historie. De woningen in deze straat zijn gebouwd rond 1900 en daarvoor. Het restaurant 's-Molenaarsbrug is al jaren een gewilde plek om naartoe te gaan. De woning ligt in een rustige doodlopende straat. Het centrum van Alphen is op de fiets via de Oudshoornseweg/Hoofstraat snel bereikbaar. Ook andere voorzieningen zoals scholen, sportvelden, bushalte en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Via de Maximabrug ben je binnen 5 minuten op de N11 richting steden zoals Leiden, Den Haag, Schiphol of Utrecht.

De woning is volledig gemoderniseerd met behoud van allerlei authentieke details en 'instapklaar'. Een kwestie van "verhuizen, dozen uitpakken en klaar..."

Indeling

Begane grond

Entree aan de zijkant van de woning. Hal met modern toilet en garderobe. Via een raam kijk je in de woonkamer. Dat maakt de hal en woonkamer extra licht. Aan de voorzijde de woonkamer met designtrap naar de 1e verdieping en een nis onder de trap met een praktische studeerhoek.

Aan de achterzijde de royale woonkeuken met lang aanrechtblad met spoelbak en diverse apparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aan de achterzijde een grote wand met kastruimte en daarin ook een koel/vriescombinatie, een oven/magnetron en een kast t.b.v. de wasmachine. Een deel van de keuken beschikt over een verlaagd plafond waarin een praktische extra bergruimte is gerealiseerd (ook bij toilet extra bergruimte) met o.a. de opstelplek van de cv-ketel. De keuken is zeer licht door de grote raampartij, aan die zijde is er ook een buitendeur richting de achtertuin/plaats.

De begane grond is voorzien van een fraaie lichte gietvloer met vloerverwarming.

1e Verdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een dakkapel. De kamers zijn niet groot, maar wel praktisch ingedeeld. Tussen de 2 slaapkamers de moderne vernieuwde (ged.) badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafel met meubel.

De achtertuin is niet zo groot, maar door de beschutte ligging kan je hier wel snel en lang buiten zitten. Praktisch is de berging van circa 7 m2 en de mogelijkheid om achterom te komen.

Aan de voorzijde van de woning is een laadpaal aangebracht. De auto wordt in de praktijk geparkeerd aan de zijde van de voorgevel, waardoor de bewoner hier de auto oplaadt. Dit is officieel openbare weg, maar de parkeerplek is al jaren in gebruik bij de bewoners van deze woning. De historische opzet van deze straat is niet standaard. Het restaurant aan de overzijde van de woning geeft gezelligheid, zeker als met mooi weer het terras geopend is en de bootjes aanleggen voor een bezoek. Uiteraard hoort daar ook bij dat de parkeerplaats dan soms vol staat.

Bijzonderheden

- * Vloerisolatie, muurisolatie, dubbel glas (deels HR en HR+)
- * Zonnepanelen (9 x)
- * Glasvezel voor de deur (nog aan te sluiten)
- * Cv-Ketel 2020
- * Designtrap met praktische studeerhoek
- * Diverse inbouwverlichting, bijna volledig via Hue-systeem te bedienen
- * Oplaadpunt voor auto aanwezig
- * UTP-bekabeling ook op 1e verdieping

Ben je op zoek naar een niet al te grote vrijstaande woning die volledig gemoderniseerd is op een zeer sfeervolle locatie die niet standaard is? Neem dan contact op voor een bezichtiging.

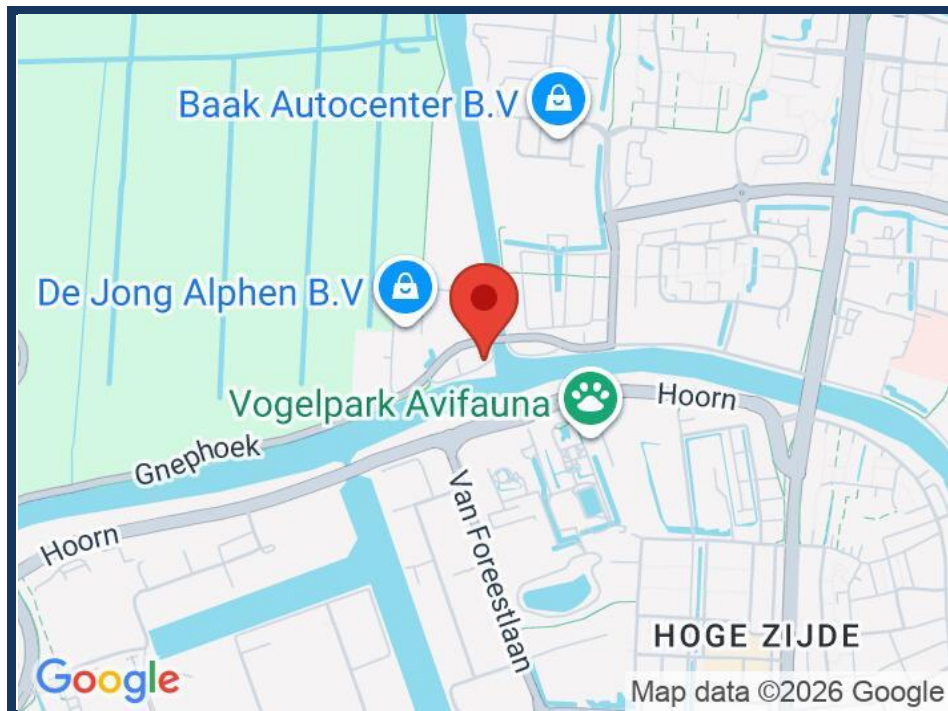
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

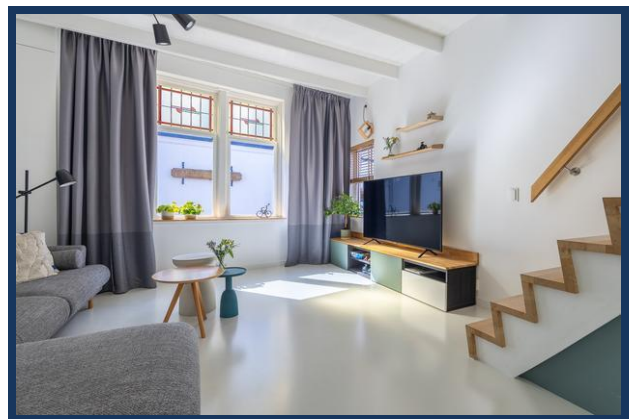
Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	C
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	240 m ³
Perceel oppervlakte	95 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	77 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1900
Ligging	Aan rustige weg
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

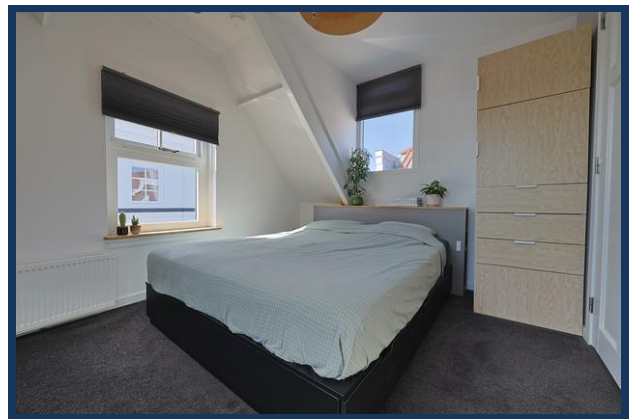
's-Molenaarsweg 19
2401 LL ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



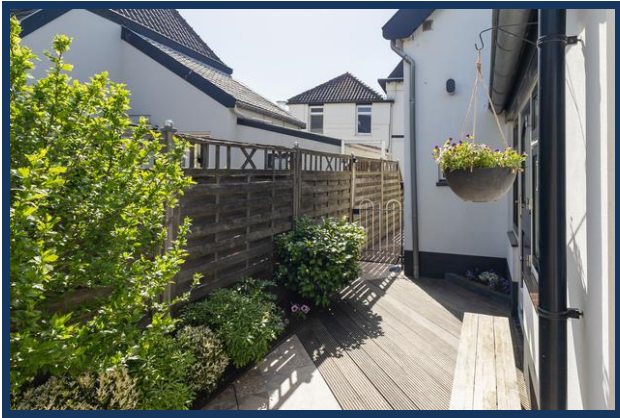
Foto's



Foto's



Foto's





0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie A
Perceel 1244

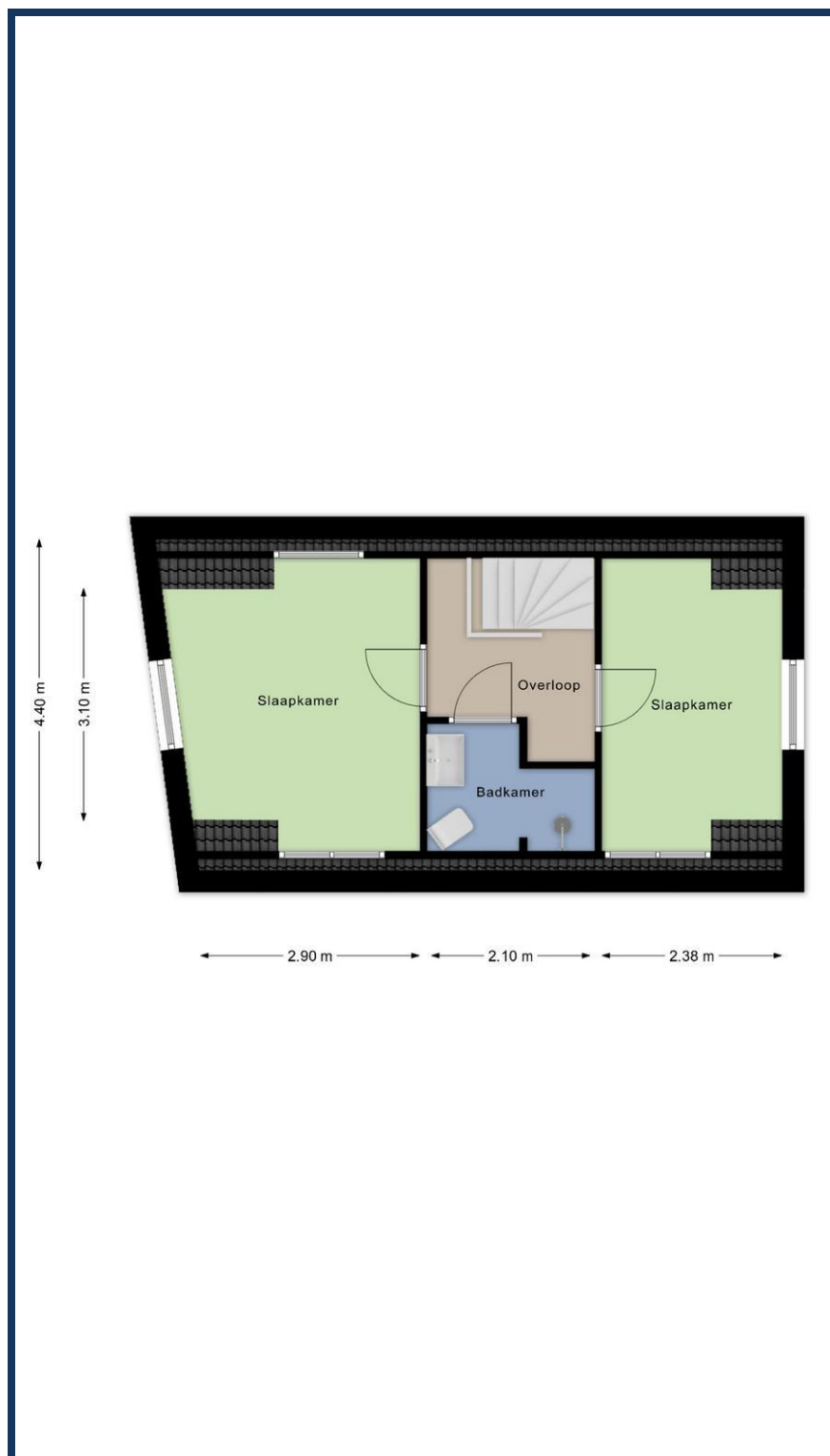
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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 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 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