

## Zuiderkeerkring 76, Alphen aan den Rijn



### Royale 2/1- kapwoning met oprit, en zonnige tuin op (Z/W) en maar liefst 5 slaapkamers

- Energielabel A +++
- Royale woonkamer met keuken met kookeiland
- Bijkeuken met deur naar tuin.
- 5 slaapkamers en luxe badkamer
- Parkeergelegenheid op eigen erf voor twee auto's

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



# Omschrijving

Gelegen in de geliefde wijk Kerk & Zanen, op een toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik: scholen, het Europapark, NS-station, winkelcentrum "De Atlas" én het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn. Door de centrale ligging vlakbij de N11 zijn de grote steden zoals Rotterdam, Den Haag, Utrecht of Amsterdam in slechts 30 min bereikbaar.

## Begane grond

Via de verzorgde oprit bereikt u de entree van de woning. De voormalige garage is omgebouwd tot een ruime hal met toiletruimte en een praktische bijkeuken. Vanuit de hal heeft u direct toegang tot de woonkamer. De bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine/droger een wasbakje. Daarnaast is hier volop bergruimte. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor gezinnen met kleine kinderen, maar is ook bijzonder praktisch tijdens een feest of barbecue in de lente en zomer voor het plaatsen van glaswerk, servies of salades. Via de bijkeuken is er toegang naar de achtertuin.

Door het verplaatsen van de entree zijn de woonkamer en keuken aanzienlijk ruimer en lichter geworden. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een kookeiland, waardoor het een centrale plek in huis vormt waar gezelligheid en koken samenkomen. Dankzij een eerdere aanpassing beschikt de keuken over een grotere raampartij, wat zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Stoomoven en een Combi-magnetron (2025), Vaatwasser (2021), Koel-vriescombinatie, Afzuigkap, 4 pitsgaskookplaat + wokbrander.

De woonkamer is heerlijk ruim en sfeervol. De houten vloer (vloerverwarming) draagt bij aan de warme uitstraling, terwijl de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel natuurlijk licht. Hierdoor ontstaat een aangename leefruimte waar u het hele jaar door comfortabel kunt genieten.

## 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer, voorzien van een ligbad, een hangend toilet en een ruime inloopdouche.

De oorspronkelijke ouderslaapkamer aan de voorzijde van de woning is verplaatst naar de achterzijde en daarbij vergroot. Extra comfortabel is dat voor beide bewoners een eigen inloopkast is gerealiseerd.

De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

## 2e verdieping

Deze verdieping is werkelijk een plaatje en is in 2024 volledig gerenoveerd en opnieuw ingedeeld door een aannemer. Hierbij zijn twee volwaardige kamers gerealiseerd. Aan de achterzijde bevindt zich een comfortabele slaapkamer, voorzien van een airco-installatie, terwijl aan de voorzijde een praktische studie-/werkkamer is ingericht.

De ruimtes zijn van elkaar gescheiden door een goed geluidsisolerende wand, wat zorgt voor optimale privacy en rust. Dankzij de hoogwaardige afwerking en slimme indeling is deze verdieping uitstekend geschikt voor zowel wonen als werken aan huis.

Daarnaast is onder de kap een praktische vliering gecreëerd, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft. De verdieping is netjes afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling.

De ruimte wordt verwarmd en gekoeld middels een airco-installatie.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met de Remeha warmtepomp en cv-ketel (beide 2024), evenals de mechanische ventilatie-installatie.

## **Buitenruimte**

De zonnige en keurige aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Dankzij deze ideale ligging kunt u hier vrijwel de gehele dag genieten van de zon. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom.

Achter in de tuin staat een royale houten schuur van circa 11 m<sup>2</sup>, gebouwd in 2016 en voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en scooters en het opbergen van spullen. Dankzij de elektra is deze bovendien geschikt als hobby-, klus- of werkplek.

De tuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de bijkeuken bereikbaar, wat bijdraagt aan het comfort en gebruiksgemak van de woning.

Bijzonderheden:

- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, per kamer regelbare temperatuur
- 14 zonnepanelen (2022)
- Warmte pomp en cv ketel (2024)
- Airco's op de tweede verdieping (2024)
- Schilderwerk buiten de onderzijde achter (2026) overige (2019)
- Houten tuinhuisje/berging (2016)

Bent u op zoek naar een royale, 2-onder-1 kapwoning in een mooie omgeving?

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

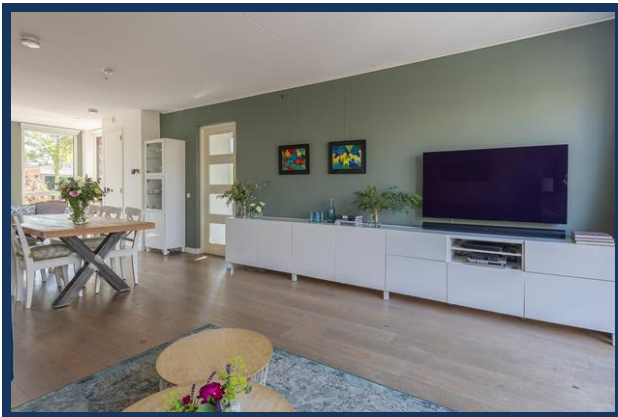
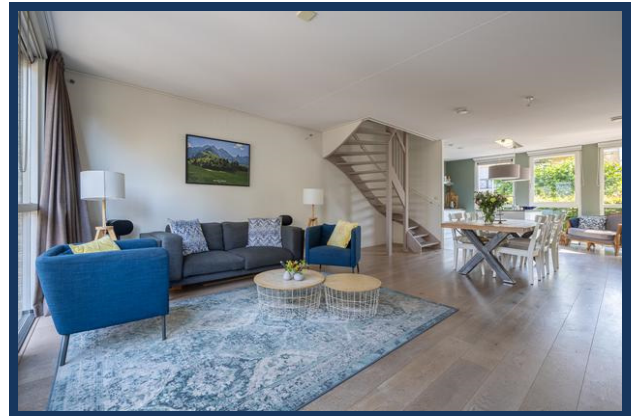
<b>Vraagprijs</b>	€ 725.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Energieklasse</b>	A+++
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	524 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	191 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	146 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Herenhuis
<b>Bouwjaar</b>	2011
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd

# Locatie

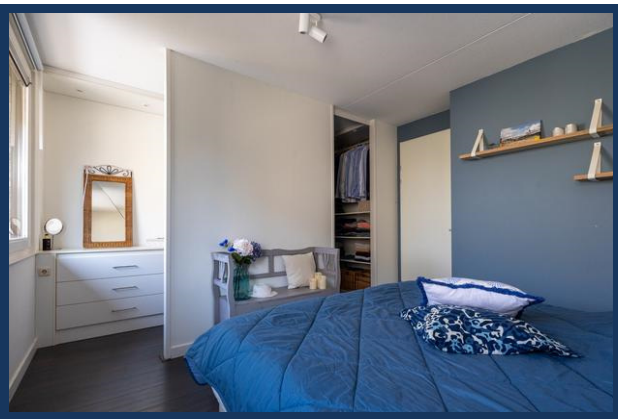
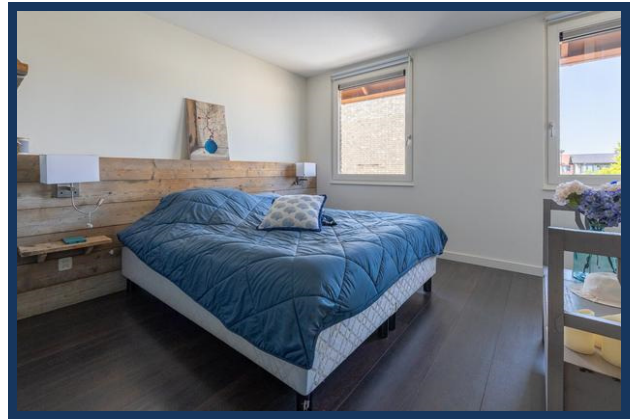
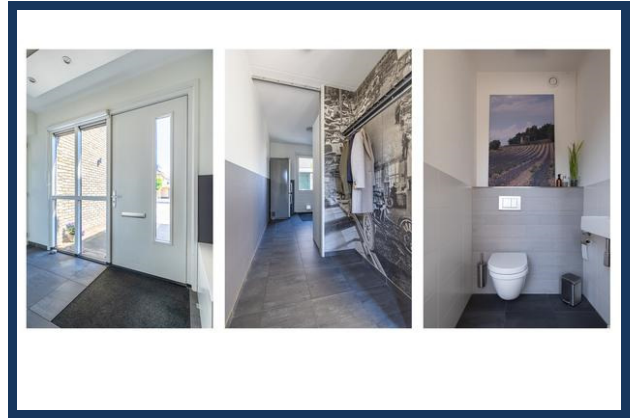
Zuiderkeerkring 76  
2408 TW ALPHEN AAN DEN RIJN



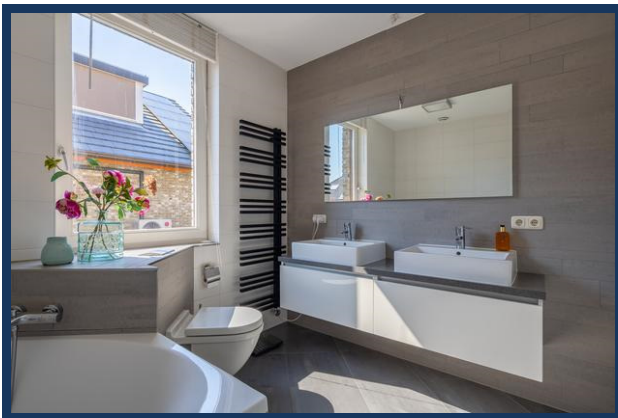
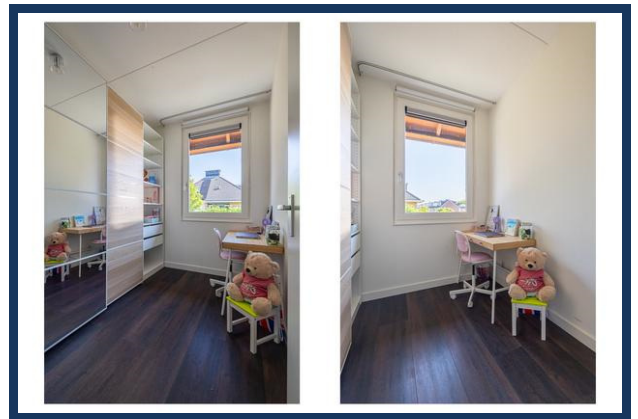
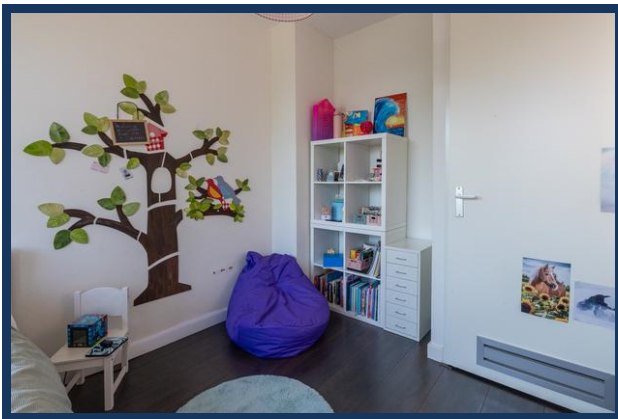
# Foto's



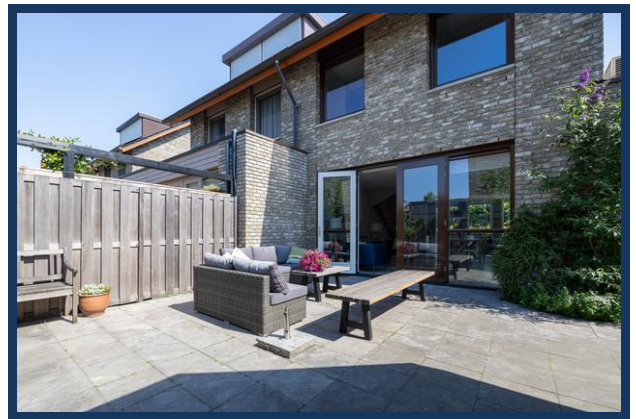
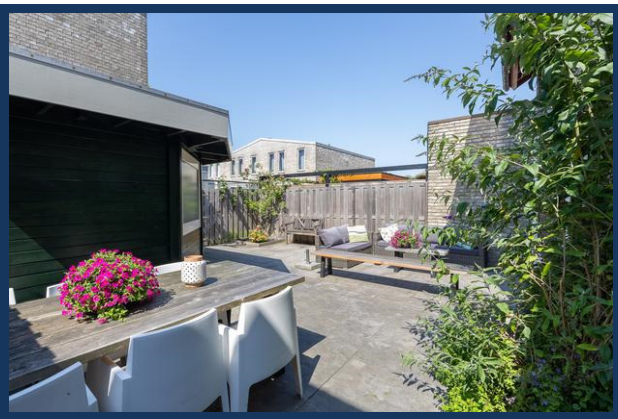
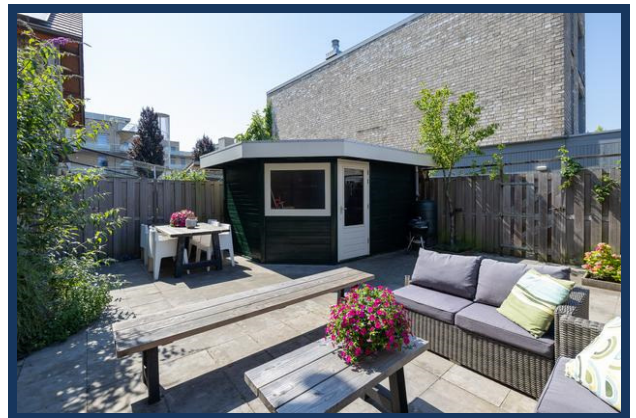
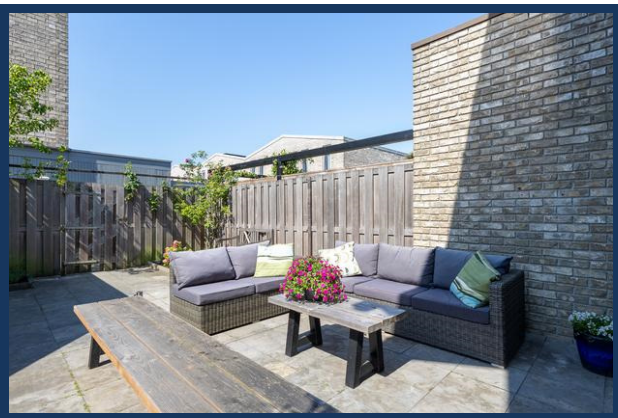
# Foto's



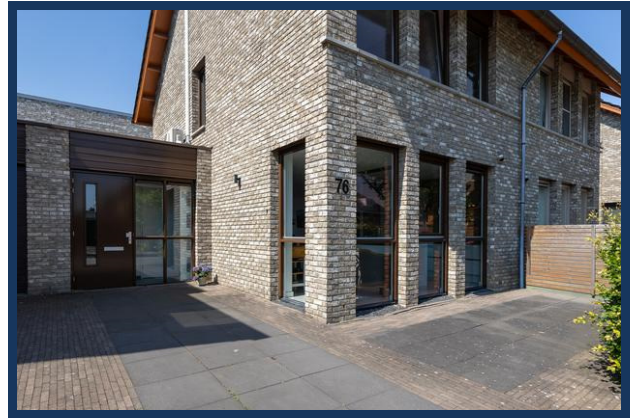
# Foto's



# Foto's



# Foto's





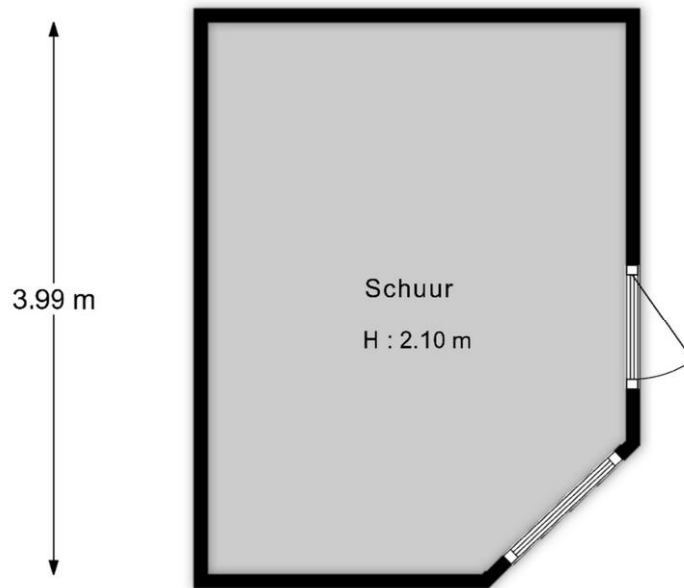
Begane grond



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

Begane grond

3.00 m



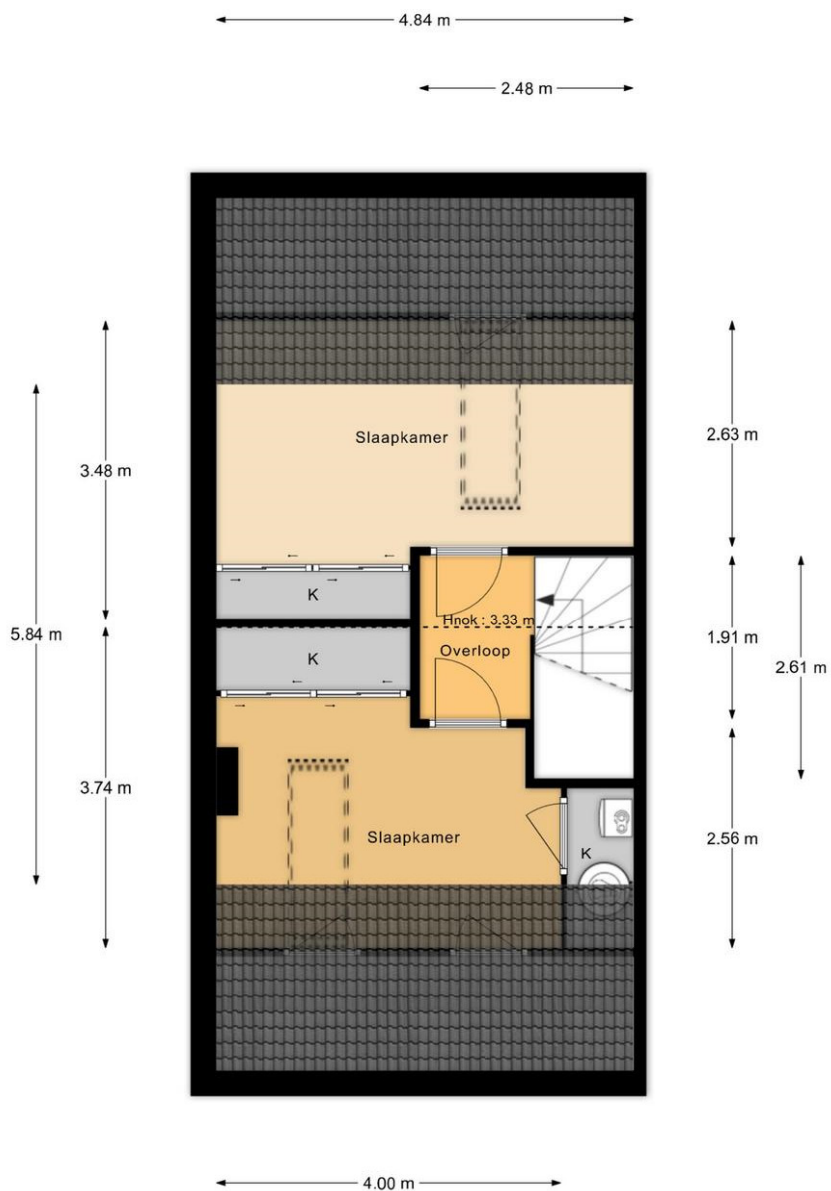
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

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 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

#### **Nieuwkoop**

Dorpsstraat 107  
2421 AW  
Tel.: 0172 52 10 10

[www.deerenberg.nl](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

