

Windjammer 26, Alphen aan den Rijn



Fraai gelegen vrijstaande villa met uitzicht op het Weteringpark, grote inpandige garage, oprit en zeer royale tuin rondom de woning.

- Ligging in rustige straat met vrij uitzicht op park
- Fraai aangelegde zonnige tuin met volop privacy
- Perceel 685 m² / Woonopp. ca 190 m² + garage
- Extra slaapkamer (of werkkamer) op de begane grond
- 2 Badkamers, waarvan 1 op de begane grond

Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.



Omschrijving

Deze goed onderhouden vrijstaande woning ligt in een leuke rustige straat met vrij uitzicht over het Weteringpark. De woning ligt in een gewilde woonwijk met veel vrijstaande woningen. Door de ruime opzet van de buurpercelen en de vrije ligging aan de voorzijde voelt het perceel extra groot. Winkelcentrum Herenhof is snel bereikbaar, evenals scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Alphen. Watersport ligt om de hoek met o.a. de Braassemermeer en diverse jachthavens. De ligging ten opzichte van de A4 naar Amsterdam, Den Haag of Leiden is zeer praktisch, vanuit dit deel van Alphen zijn deze steden snel bereikbaar.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Ruime entree/hal met meterkast, aparte nis met garderobe en toilet met fonteintje + trapopgang naar de 1e verdieping. Door de open vide en het licht in de hal is de entree zeer royaal.

Aan de voorzijde de zeer lichte en speelse woonkamer met uitgebouwde serre. Door de diverse ramen heeft u vanuit de woonkamer een fraai zicht op het tegenoverliggende park. De woonkamer heeft een haard en aan de zijkant dus de aangebouwde serre, waar u al vroeg in het jaar 'buiten' zit.

De keuken aan de achterzijde is licht, heeft een granieten aanrechtblad en de volgende inbouwapparatuur (Siemens en Smeg): koelkast, oven, inductiekookplaat met afzonderlijke wokbrander, afzuigkap en vaatwasser. Grenzend aan de keuken komt u in de praktische bijkeuken met opstelling van de c.v.-ketel (2022) en plaats voor 4 apparaten op reikhoogte, zoals een wasmachine, droger, koelkast en vriezer. Via de bijkeuken kunt u naar de achtertuin. Ook kunt u inpandig doorlopen naar de grote garage.

Tevens op de begane grond een slaapkamer met doorgang naar het terras en met aangrenzend de 1e badkamer. De slaapkamer is voorzien van airconditioning en een rolluik (dit geldt ook voor meerdere andere ruimtes). Tussen de badkamer en de slaapkamer is een extra inbouwkast aanwezig. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, 2e toilet en dubbele wastafel. Indien u een grote woonkeuken wenst, kunt u overwegen om deze badkamer te laten vervallen en deze ruimte bij de keuken te betrekken.

De grote inpandige garage is voorzien van elektra, verwarming en een praktische uitstortgootsteen. Ook via de garage kunt u naar de achtertuin.

1e Verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is via een vlizotrap de vliering op de 2e verdieping bereikbaar. Met een hoogte van ca. 1,65 m is hier meer dan genoeg bergruimte aanwezig.

De slaapkamers op deze verdieping beschikken over dakramen. Indien u meer ruimte nodig heeft, is het plaatsen van een dakkapel een overweging. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het platte dak. De 2e badkamer is voorzien van een douche, wastafel met meubel en het 3e toilet.

2e Verdieping

De zeer royale bergvliering is bereikbaar via de vlizotrap.

Tuin:

De fleurig aangelegde tuin met vijver langs het hoofdterras (zuid/zuid-west), een ruim gazon en plaats voor meerdere zitjes, ligt aan drie zijden rond de woning. Tevens is er een extra berging in de tuin aanwezig voor opslag van tuingereedschap, hoewel hiervoor in de garage ook meer dan genoeg ruimte beschikbaar is. In de achtertuin vindt u nog verschillende fruitbomen. Door de royale opzet van dit perceel en de buurpercelen heeft de tuin volop privacy en kan er op meerdere plekken speel- of zitruimte gerealiseerd worden.

Oprit:

Aan de voorzijde heeft u voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. De carport die grenst aan de garage is praktisch. In de winter blijft de auto sneeuwvrij en met regen stapt u droog naar de voordeur. Naast een (op afstand elektrisch bedienbare) roldeur is er ook een loopdeur om de garage binnen te komen.

De woning is volledig geïsoleerd, heeft een energielabel A en 14 zonnepanelen.

Bent u op zoek naar een royale vrijstaande woning op een zeer royaal perceel met vrij uitzicht over een park? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

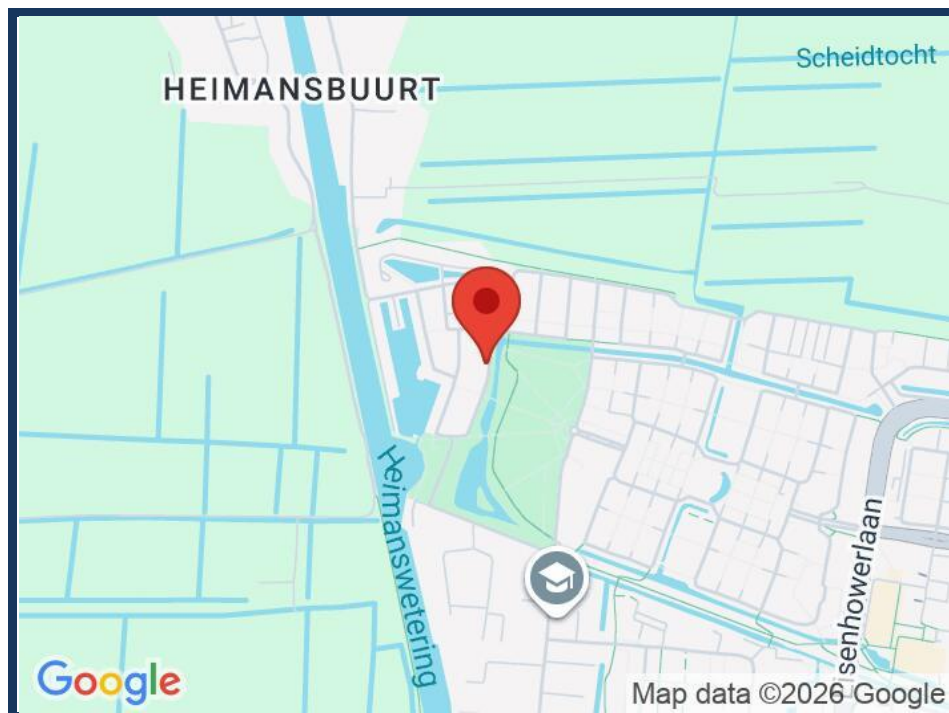
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.025.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	A
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	680 m ³
Perceel oppervlakte	685 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	187 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1988
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

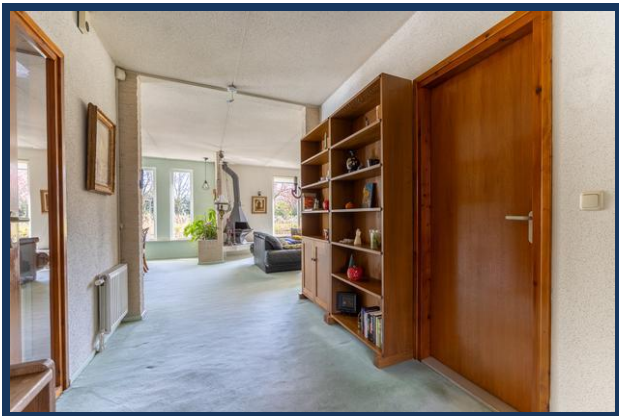
Windjammer 26
2401 MR ALPHEN AAN DEN RIJN



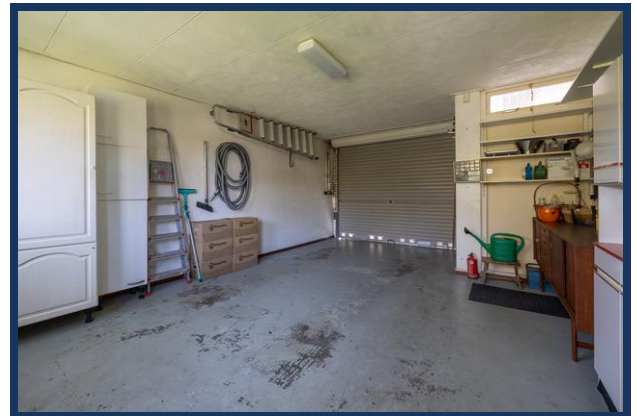
Foto's



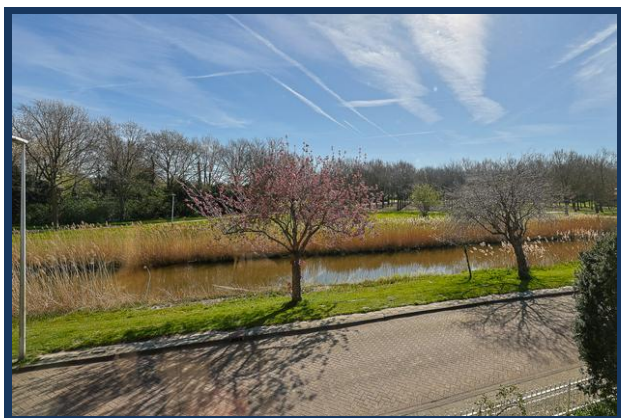
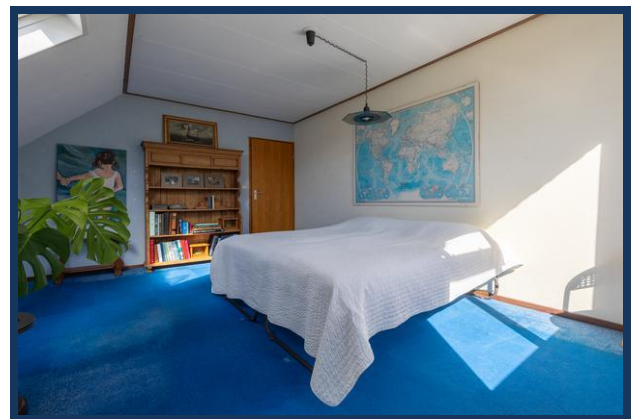
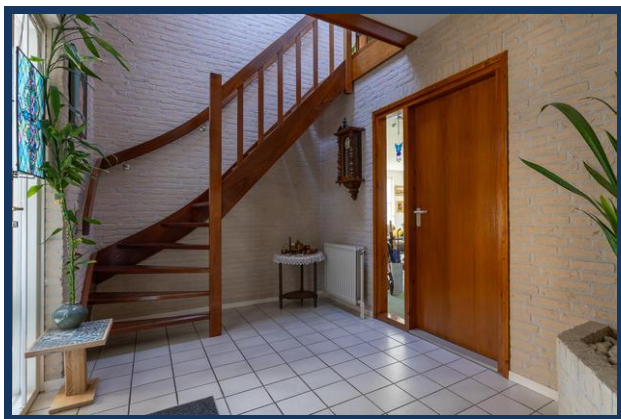
Foto's



Foto's



Foto's



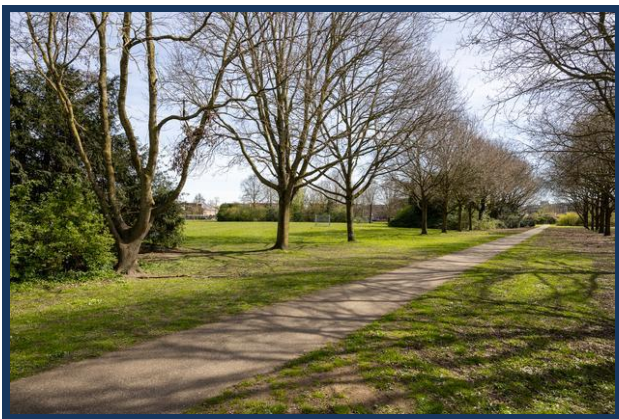
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's









12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oudshoorn
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4729
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 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