

Korenbloemweg 35, Alphen aan den Rijn



Speels ingedeelde 2 onder 1 kap patio-bungalow met garage en parkeerplaats op eigen terrein.

- Royale woonkamer met open haard, vide en aparte zit-/werkkamer
- Keuken (de Knikker) 2020
- Drie slaapkamers + garderobe kamer
- Energielabel B
- Eigen oprit met garage

Vraagprijs € 590.000,- k.k.



Omschrijving

De woning is gelegen in een rustige, groene woonomgeving, op loopafstand van recreatiegebied Zegersloot. Hier kunt u volop genieten van wandelen, fietsen, zwemmen, sporten of een heerlijke wandeling met de hond in het losloopegebied.

Daarnaast vindt u in de directe omgeving diverse recreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, midgetgolf, een golfbaan en gezellige horecagelegenheden.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. Openbaar vervoer, scholen, winkelcentra De Herenhof en De Ridderhof, zwembad Aquarijn en de uitvalswegen richting de grote steden bevinden zich op korte afstand.

De indeling is als volgt:

Via de eigen oprit bereikt u de woning met inpandige garage en zij-ingang. Bij binnenkomst komt u in de ruime hal, waar zich de meterkast, een modern toilet met vrij hangend closet en fonteintje bevinden, evenals de toegang tot de inpandige garage.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt een prachtige combinatie van ruimte, licht en sfeer. De vide, het hoge plafond en de grote raampartijen zorgen voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel en een fraaie lichtinval. De sfeervolle open haard maakt deze ruimte compleet en biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Aansluitend bevindt zich de sfeervolle zit-/werkkamer, een heerlijke extra ruimte die zich uitstekend leent als comfortabele zithoek, thuiswerkplek of hobbykamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de besloten patio. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de zit-/werkkamer stap je direct de tuin in. Hierdoor lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over en vormt de patio een mooi verlengstuk van de leefruimte.

Een echte sfeermaker is de prachtige massieve kersenhouten vloer, die zowel in de woonkamer als in de zit-/werkkamer is doorgelegd. De warme uitstraling van het hout geeft beide ruimtes extra karakter en zorgt voor een stijlvol en harmonieus geheel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken van De Knikker (2020). Deze is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie, twee Siemens ovens (waarvan één combi-oven met magnetron), een Siemens warmhoudlade, twee Liebherr koelkasten en een Siemens vaatwasser.

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de Atag cv-ketel (2020) en een zij-uitgang naar de oprit.

1e Verdieping:

Via de fraaie hardhouten spiltrap bereikt u de vide, die toegang geeft tot drie slaapkamers. Dankzij de vide blijft het open en ruimtelijke karakter van de woning ook op deze verdieping behouden.

De badkamer (2010) is voorzien van een dubbele wastafel met twee kranen en een ruime inloopdouche. Het toilet is separaat en eveneens vernieuwd in 2010.

Vanuit de badkamer bereikt u de kamer boven de garage, die momenteel is ingericht als garderobekamer. Deze ruimte is voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten (2016) en biedt daarnaast toegang tot een handige berging.

Garage:

De ruime inpandige garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en biedt volop praktische mogelijkheden. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare Harol sectionaaldeur, geplaatst in 2006, waarvan de elektrische aandrijving recent is vervangen. Naast het stallen van een auto is er voldoende ruimte voor fietsen, opslag en het uitoefenen van een hobby. Ook leent de garage zich uitstekend als werkplaats. Via een aparte deur is de besloten patio direct bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.

Buiten:

De beschutte patio biedt veel privacy en is een heerlijke plek om op elk moment van de dag van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier zowel overdag als in de avond heerlijk ontspannen. De tuin beschikt daarnaast over een houten berging en een praktische achterom naar de openbare ruimte, ideaal voor het eenvoudig verplaatsen van fietsen en het uitvoeren van tuinonderhoud.

Bijzonderheden:

- 12 Canadian Solar SC6P-260P zonnepanelen (2016).
- Dakbedekking (shingles) Noordzijde vervangen (2019).
- CV ketel Atag (2020).
- Energielabel B.
- Parketvloer (massief kersen 22 mm) in woonkamer en zit-/werkkamer.
- Laminaatvloer bovenverdieping (3 slaapkamers + overloop).
- Onderhoudsvrije aluminium ramen in zuidgevel.

Enthousiast geworden? Maakt u dan gerust een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen!

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

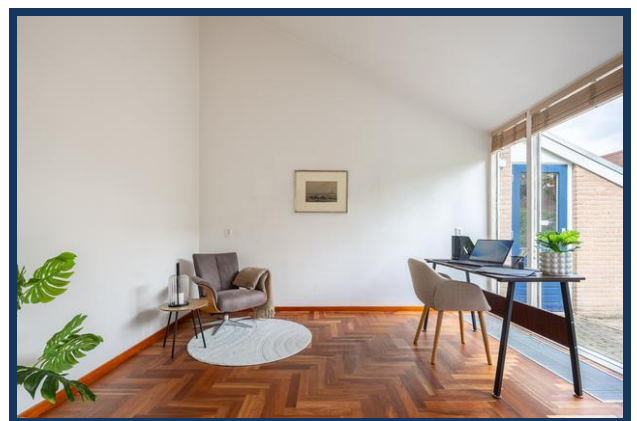
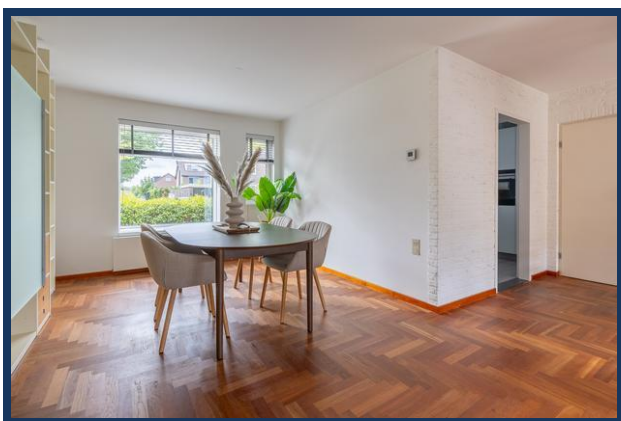
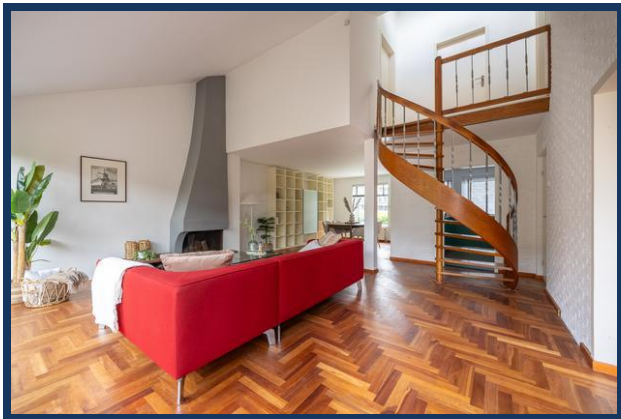
Vraagprijs	€ 590.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	491 m ³
Perceel oppervlakte	245 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie

Locatie

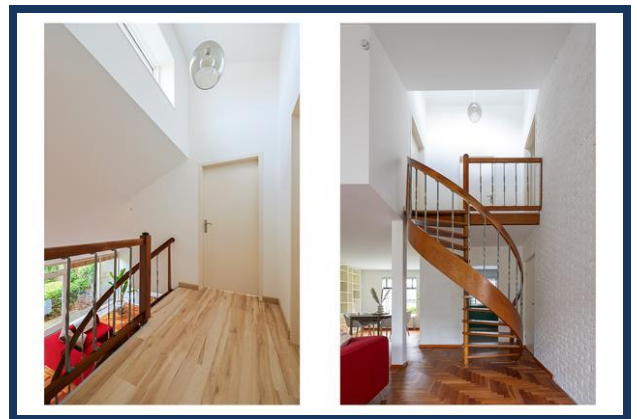
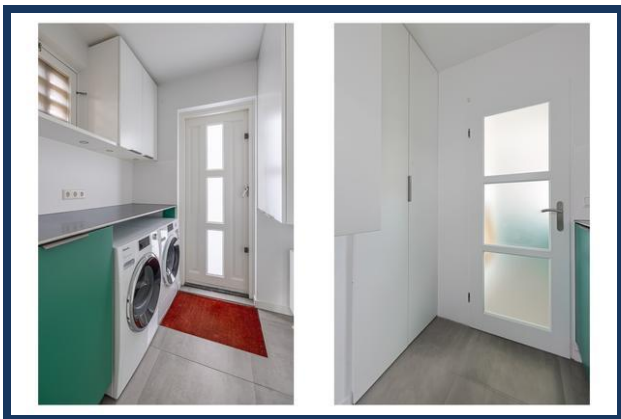
Korenbloemweg 35
2403 GA ALPHEN AAN DEN RIJN



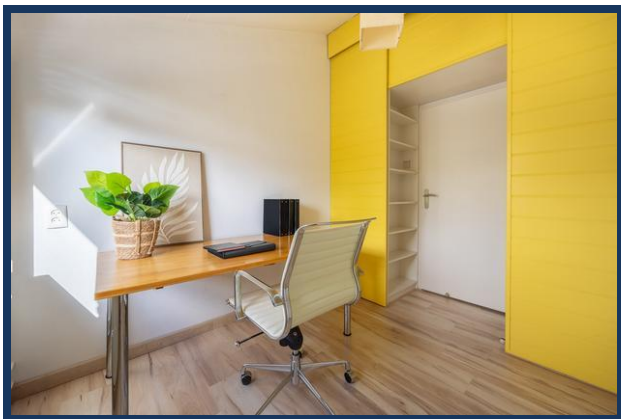
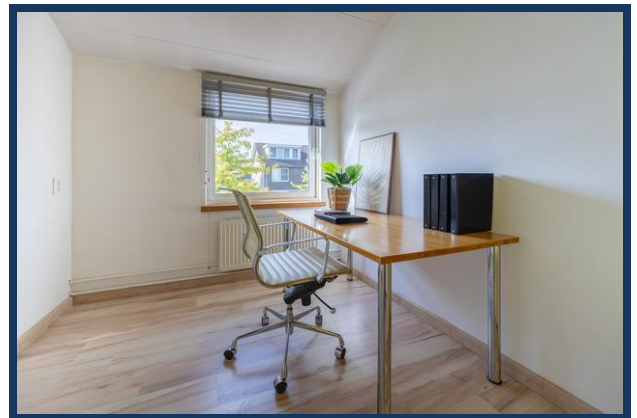
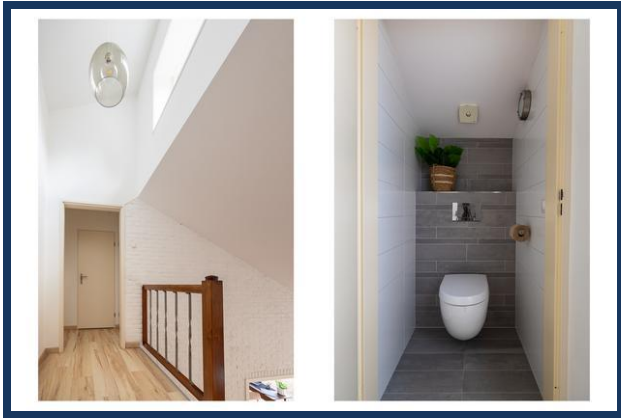
Foto's



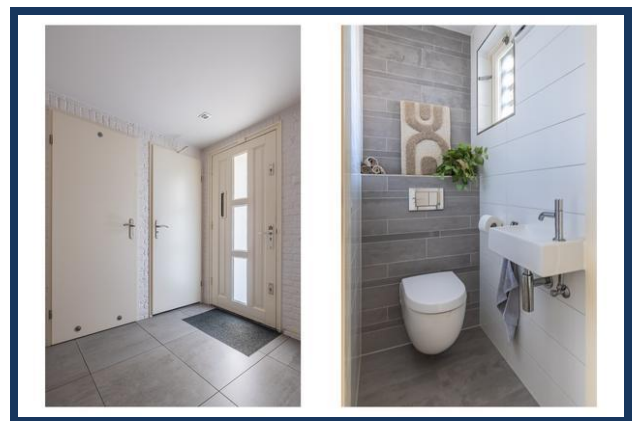
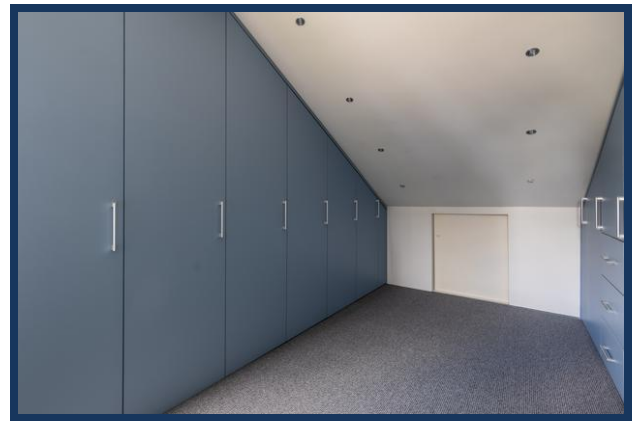
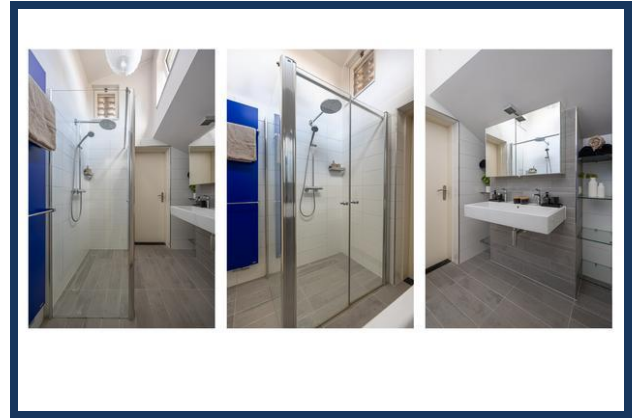
Foto's



Foto's



Foto's



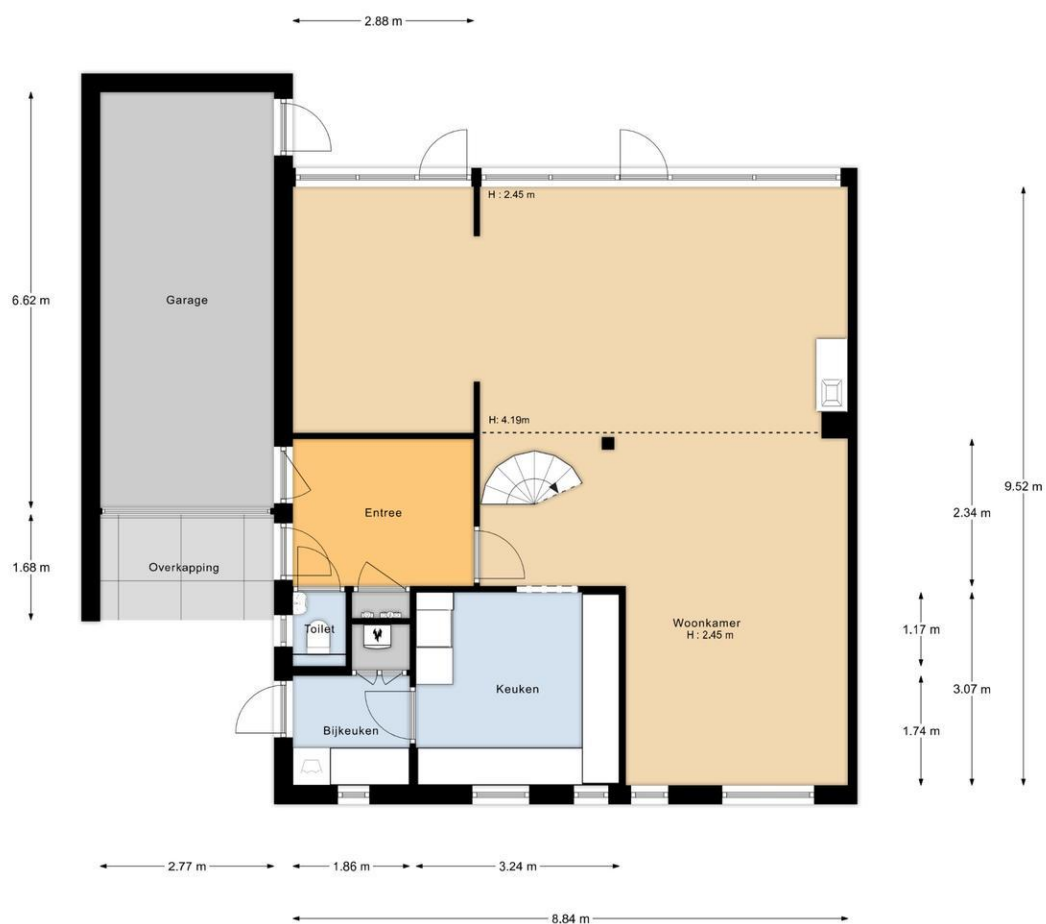
Foto's



Foto's

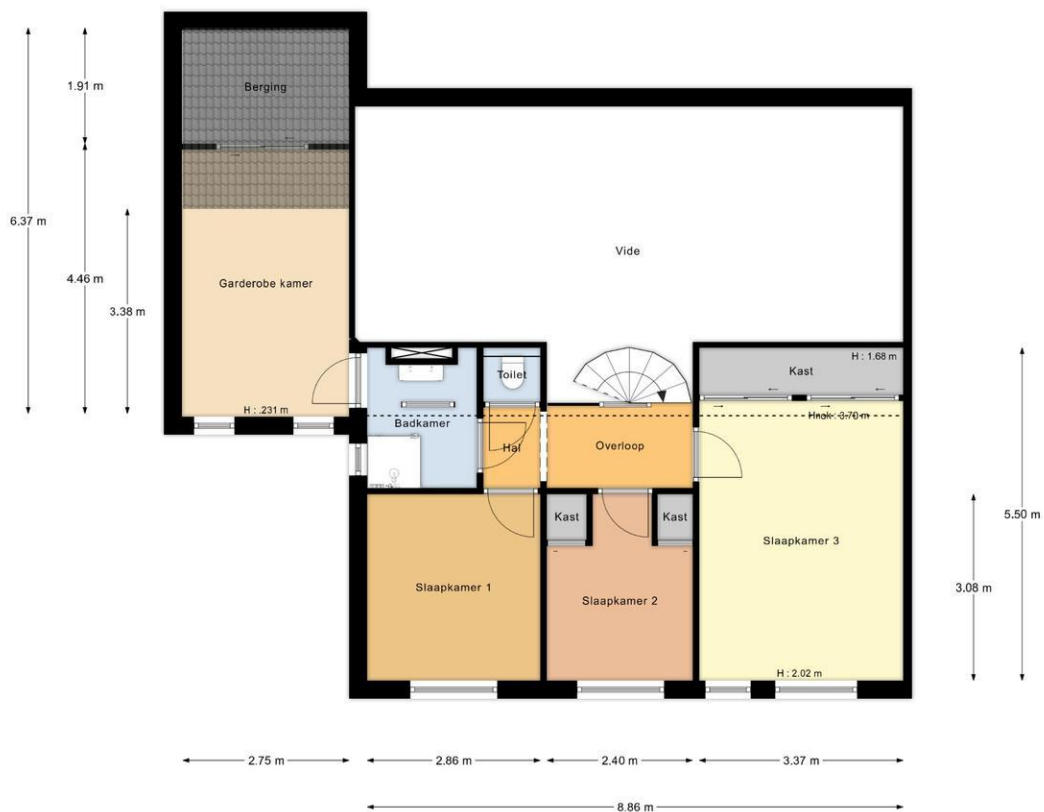


Begane grond



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

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

BG overzicht



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



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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie C
Perceel 7053

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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

Nieuwkoop

Dorpsstraat 107
2421 AW
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

