

Woonhuis te koop



Papiermolen 61

Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Drieman Garantiemakelaars

Anne Frankkade 25

2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde woonkamer
- Parkeren op eigen terrein
- Verzorgde keuken en badkamer
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Ruime woning met wel vijf slaapkamers
- Gelegenheid in de populaire woonwijk Beerendrecht

Vraagprijs € 525.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1988
Inhoud	380 m ³
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	55 m ²
Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Uitgebouwde eengezinswoning met vijf slaapkamers en parkeerplaats op eigen terrein in zeer gewilde woonwijk nabij het centrum

Deze goed onderhouden eengezinswoning is gelegen in een autoluwe straat in de populaire woonwijk Beerendrecht. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, beschikt over een moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers op de eerste verdieping en twee slaapkamers op de tweede verdieping. Comfortabel wonen in deze volledig geïsoleerde woning uit 1989 met energielabel C.

De woning ligt op een uitstekende locatie, op korte afstand van het centrum van Alphen aan den Rijn. Ook recreatiegebied Zegersloot, Park Rijnstroom, diverse sportvoorzieningen, scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving.

Vooruitlopend op uw bezichtiging geven wij u hieronder alvast een overzicht van de indeling en afwerking van de woning:

Begane grond

Via de voortuin met met eigen oprit loopt u naar de voordeur van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keurige toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer biedt verrassend veel leefruimte en is voorzien van een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad. Dankzij de grote raampartijen heeft de woonkamer een prettige lichtinval. De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en strak gestukte wanden en plafonds.

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een praktische L-vormige opstelling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. De keuken is verder uitgerust met de volgende inbouwapparatuur:

- 5-pits gaskookplaat,
- Afzuigkap (2025 vernieuwd),
- Combi-oven,
- Vaatwasser (2023 vernieuwd),
- Koelkast met vriesvak.

De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te zitten. Het elektrische zonnescherf zorgt voor de nodige schaduw op warme dagen. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en via de poort is de tuin tevens achterom bereikbaar.

Eerste verdieping

Via de trapopgang bereikt u de overloop, welke toegang biedt tot de drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van goed formaat. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft eveneens een prima afmeting. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van vliesbehang op de wanden en een keurige laminaatvloer.

De verzorgde badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een;

- ligbad met douchescherm,
- wastafelmeubel,
- designradiator,
- een zwevend toilet.

Er is mechanische ventilatie aanwezig, maar dankzij het raam is ook natuurlijke ventilatie mogelijk.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping is ingericht als voorzolder met toegangsdeuren naar de twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel die zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluiting voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-ketel en praktische bergruimte.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



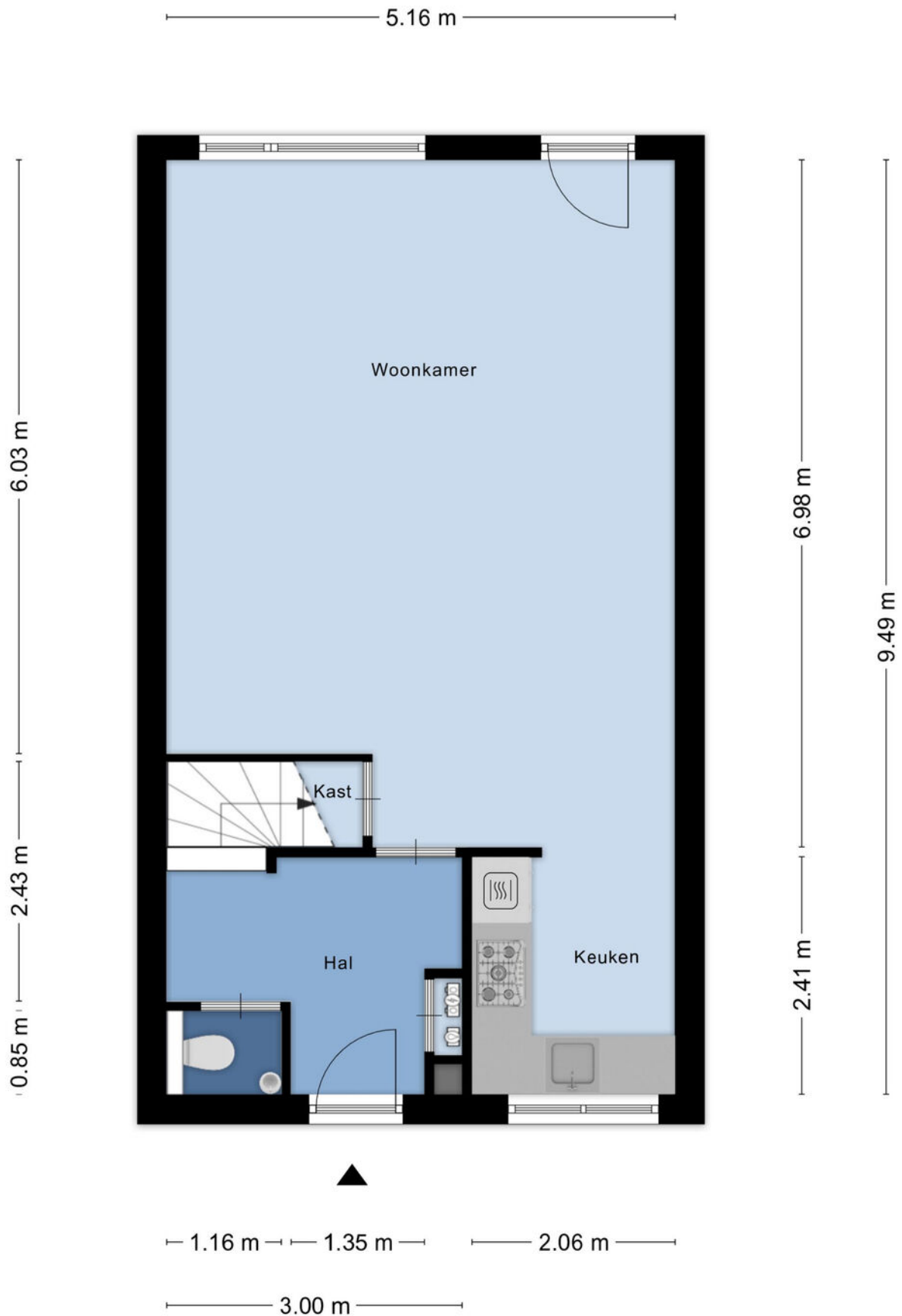






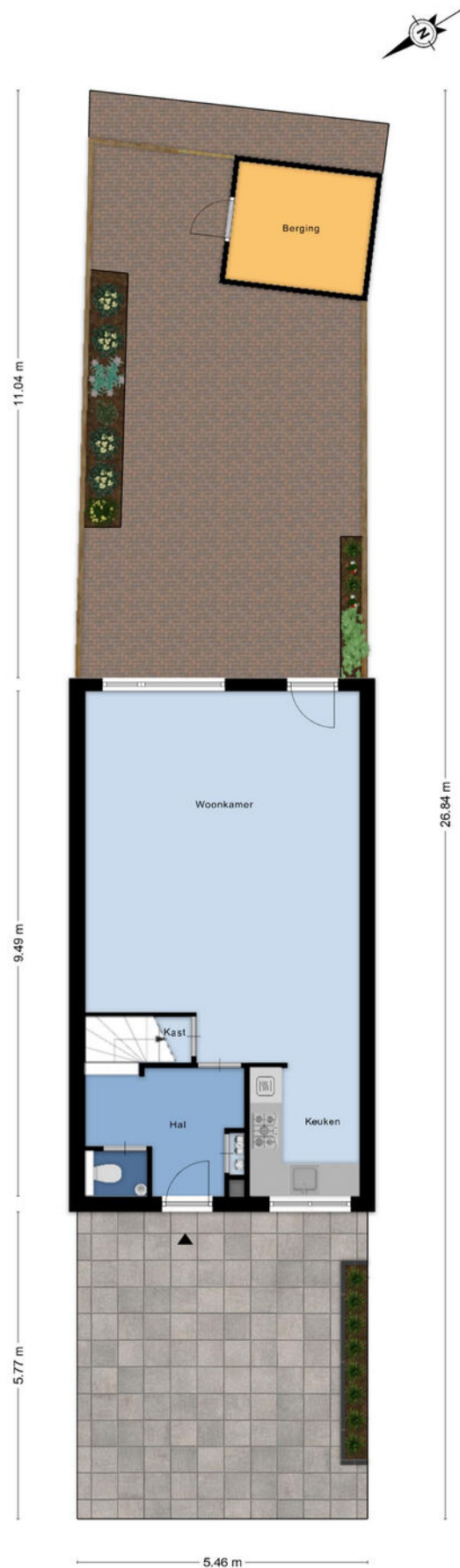


Plattegrond Begane grond



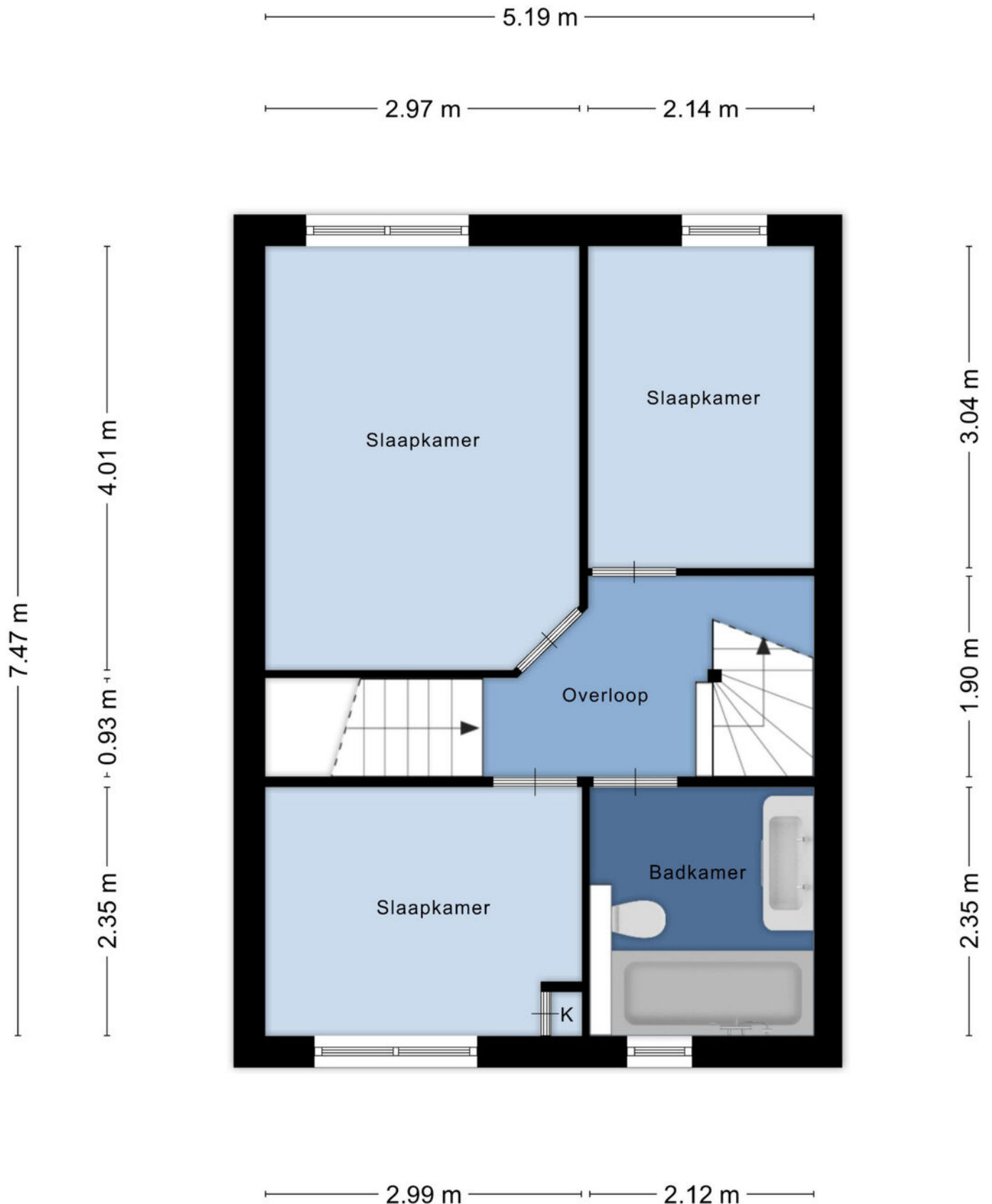
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Begane grond met tuin



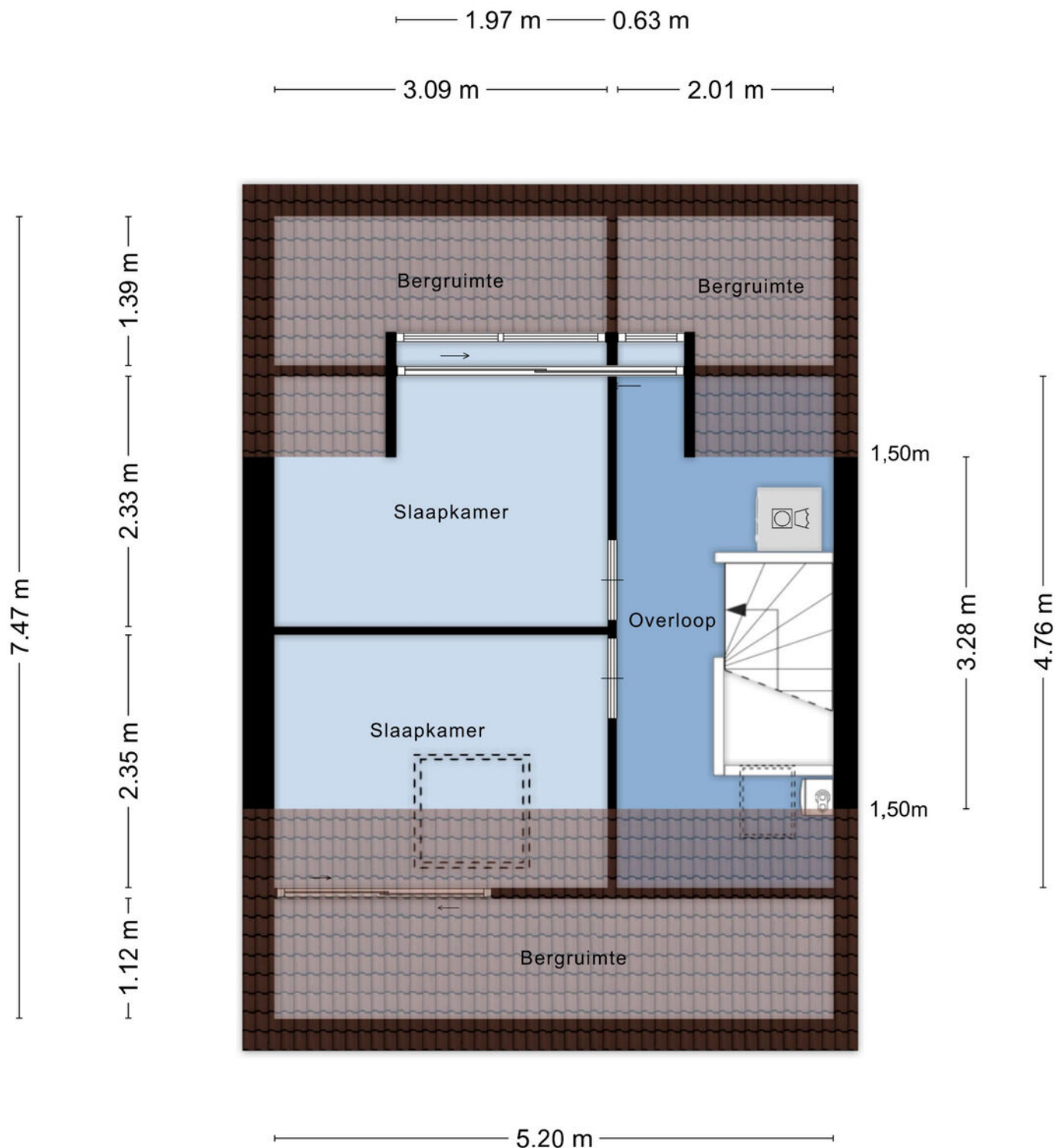
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



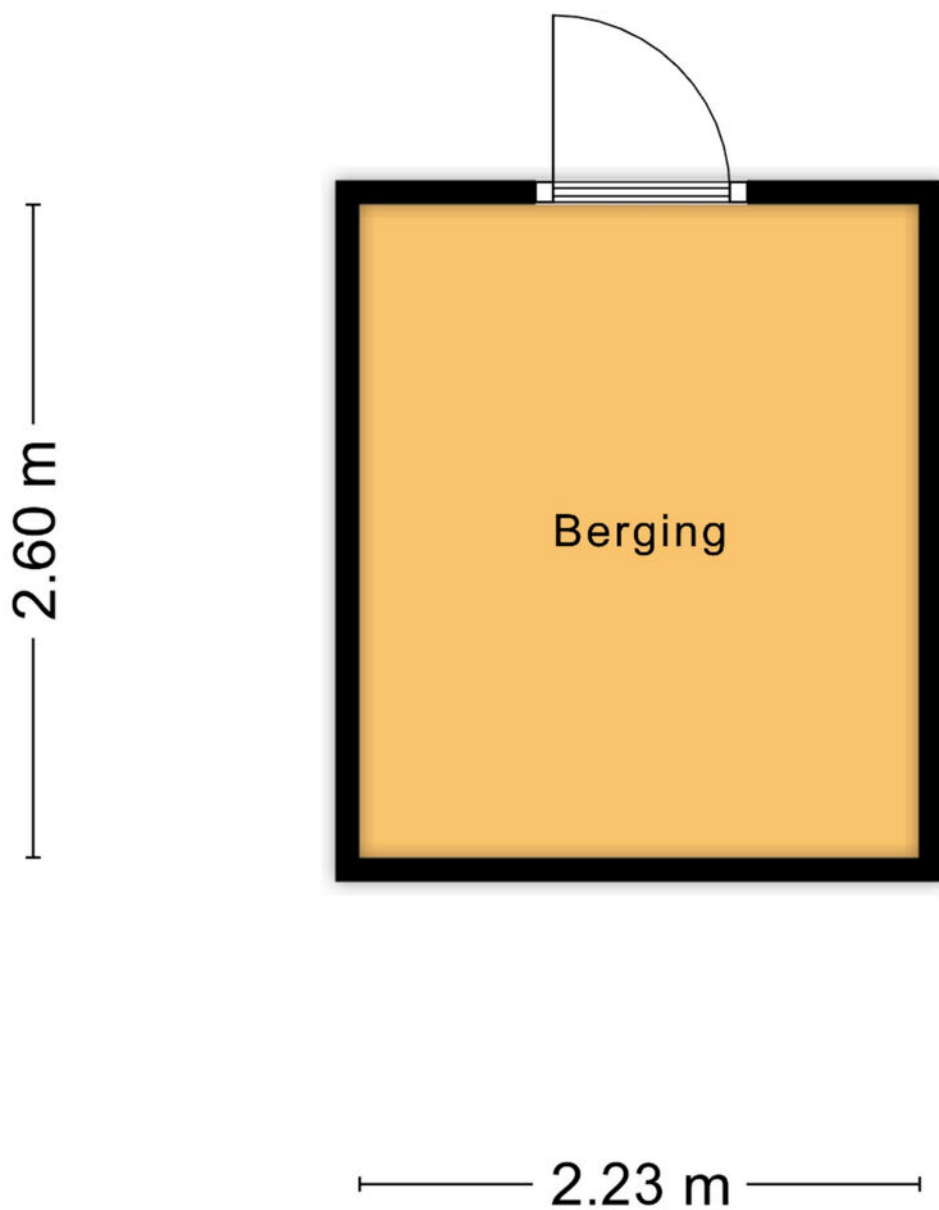
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JH*



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aarlanderveen Sectie C Perceel 5626	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 juli 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.

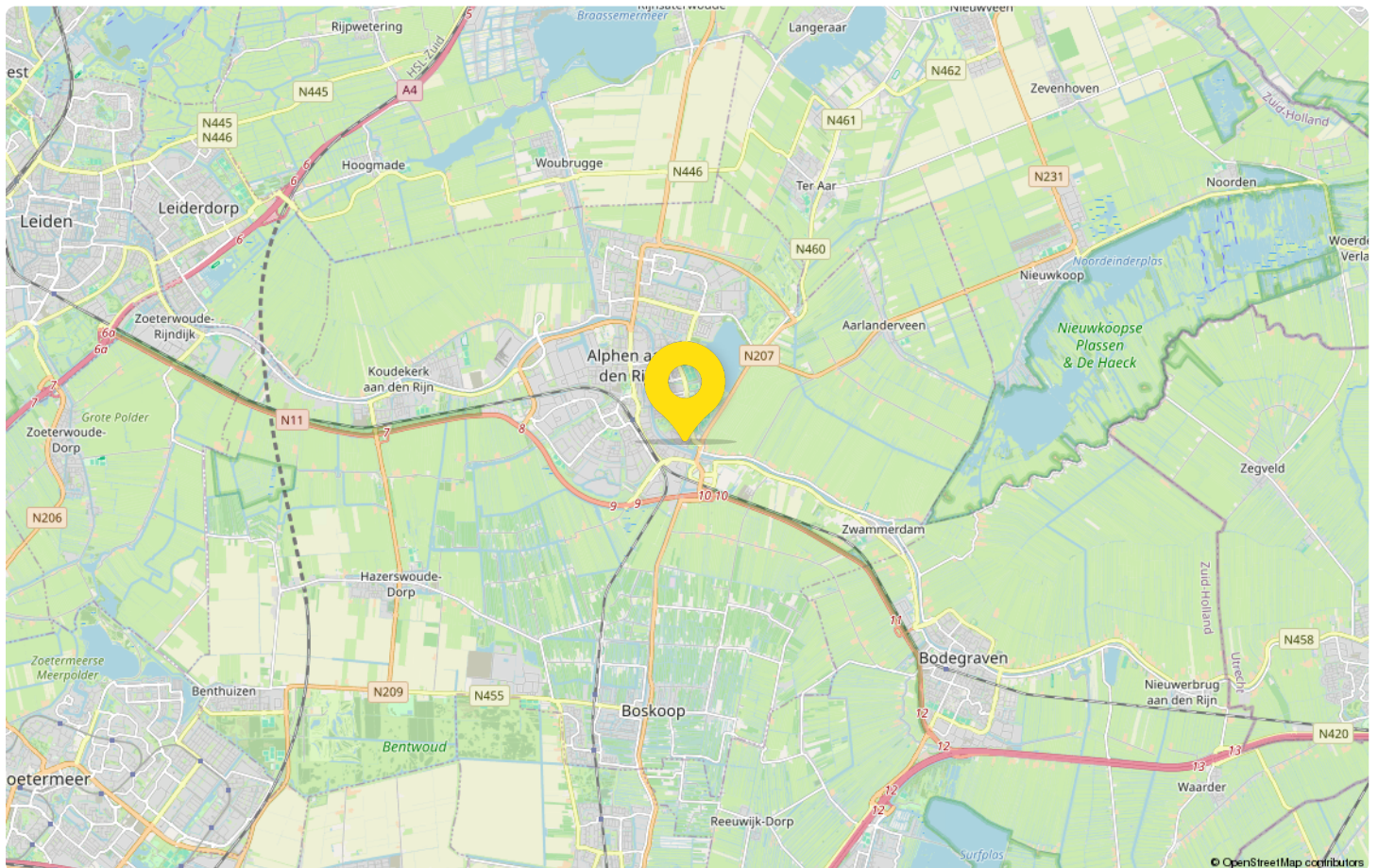
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- dimmer en plafondlamp in de keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast master bedroom, stellingkasten schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schutting	X		

Locatie op de kaart



Maak kennis met Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn ligt middenin het Groene Hart. In het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u een brede mix van wonen, bedrijvigheid en werkgelegenheid, voortgezet en middelbaar onderwijs, recreatie, winkels en zorgvoorzieningen. Ook het Thorbeckeplein en Rijnplein zijn met hun vernieuwende uitstraling zeer geliefd. Aan de andere kant van Alphen aan den Rijn ligt de Stationsomgeving, dit is een zeer boeiende plek voor wonen, werken en onderwijs in een hoogstedelijke omgeving.



Het Bospark, Park Rijnstroom en het Zegerslootgebied zorgen tenslotte voor de nodige onthaasting en ontspanning in de hectiek van de alledag. In het Zegerslootgebied vindt u diverse fiets- en wandelpaden.

In Alphen aan den Rijn is veel te beleven, bijvoorbeeld bij vogelpark Avifauna en themapark Archeon. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn kent ook vele aantrekkelijke evenementen. Buiten Alphen aan den Rijn zijn prachtige polders, natuurgebieden en plassen te bewonderen.

Alphen aan den Rijn ligt vlakbij Schiphol en de grote steden van de Randstad, zowel via de snelwegen als openbaar vervoer zijn deze steden gemakkelijk te bereiken.

Via de N11 en de N207 is Alphen aan den Rijn verbonden met de snelwegen A4 richting Amsterdam/Den Haag, de A12 richting Utrecht/Den Haag en de A20 richting Rotterdam. Hierdoor kunt u deze steden binnen 40 minuten bereiken.

Alphen aan den Rijn is uitermate geschikt om te wonen, werken en recreëren. Of u nu kiest voor wonen in een karakteristieke, vooroorlogse woonwijk of voor een woning in een groene moderne nieuwbouwwijk zoals Kerk & Zanen. Alphen aan den Rijn is een stad om u thuis te voelen.



Drieman Alphen aan den Rijn

jouw Garantiemakelaar

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team

Onze klanten aan het woord

"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar, het gaf een goed gevoel"

"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar. Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"

"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte aanbevelen!"



Adresgegevens

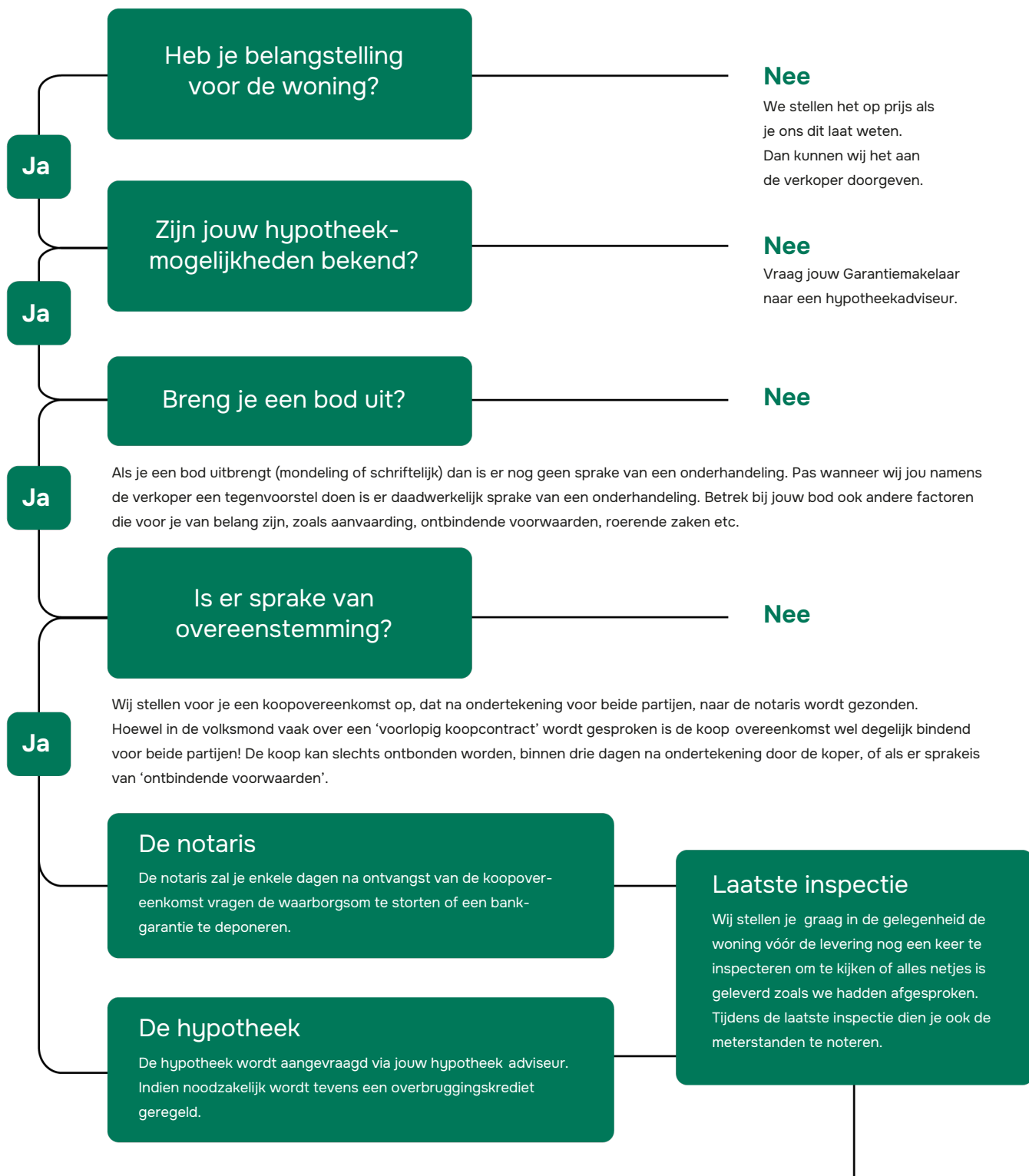
Anne Frankkade 25
2406 DH, Alphen Aan Den Rijn

Wij zijn bereikbaar via:

0172-473351
alphen@drieman.nl
www.drieman.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0172-473351

alphen@drieman.nl

www.drieman.nl