

Warmoezerij 18, Alphen aan den Rijn



Royale Hoekwoning (2004) met een groot zonnige tuin/terras aan waterpartij gelegen.

- Energielabel A +
- Royale woonkamer met apart gedeelte ingedeeld als eetkamer
- Keuken (2025) met kookeiland
- 3 slaapkamers en ruime badkamer
- Energie zuinig verwarmingssysteem middels waterpomp voorzien van vloerverwarming

Vraagprijs € 590.000,- k.k.



Omschrijving

Midden in de groene en waterrijke woonwijk **Aqua Vicus** ligt deze aantrekkelijke hoekwoning aan de **Warmoezerij 18**. Een heerlijke gezinswoning met onder andere een dakterras en een extra ruime tuin aan het water.

De woning is gelegen aan een rustig en autoluw woonerf in een kindvriendelijke omgeving. In de wijk is een leuke speeltuin aanwezig en ook diverse scholen en kinderopvang bevinden zich op korte afstand. Daarnaast liggen Vogelpark Avifauna en zwembad De Hoorn op loopafstand, waardoor er voor jong en oud volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie zijn.

Aqua Vicus onderscheidt zich door zijn groene karakter, het vele water en de prettige woonomgeving. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Op korte afstand ligt winkelcentrum **De Baronie**, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horeca. De nabijgelegen Rijnhaven draagt bovendien bij aan de levendige en waterrijke sfeer van deze aantrekkelijke woonomgeving.

Kortom: een fijne woning op een rustige en groene locatie, met verrassend veel ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik! Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De woning is centraal gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen, waardoor steden als Amsterdam, Leiden, Den Haag, Rotterdam en Utrecht goed bereikbaar zijn. Een ideale ligging voor wie rustig en groen wil wonen, maar toch snel verbinding wil hebben met de grote steden in de Randstad.

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, praktische trapkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de inpandige berging. De royale, tuingerichte woonkamer vormt een heerlijke leefruimte en beschikt over een apart gedeelte dat uitstekend kan worden ingericht als eetkamer, tv-hoek of comfortabele werk-/studeerplek.

De openslaande deuren verbinden de woonkamer direct met het terras aan de waterpartij. Hier geniet je van volop privacy, rust en een schitterend vrij uitzicht over het water – een heerlijke plek om binnen én buiten te genieten. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en praktisch ingedeeld voor dagelijks gebruik.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de moderne keuken uit 2025, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en een aparte koffi corner. Een heerlijke plek waar koken, koffiedrinken en gezellig samenzijn perfect samenkomen. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde BORA-afzuiging. Daarnaast beschikt de keuken over uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer met laden, vaatwasser, Quooker en stoomoven. De sfeervolle koffi corner maakt het geheel compleet en geeft de keuken een eigentijdse en luxe uitstraling.

1e verdieping

Via de overloop zijn de twee ruime, woning brede slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, terwijl de tweede slaapkamer aan de voorzijde is gelegen. Dankzij de grote raampartijen beschikken beide slaapkamers over een prettige lichtinval en een aangename, ruimtelijke sfeer.

De geheel betegelde badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ingebouwde douchecabine een dubbel wastafelmeubel met 2 spiegelkasten, een modern wandcloset en handdoeken radiator. De comfortabele vloerverwarming maakt het geheel compleet en zorgt voor extra warmte en comfort.

2e verdieping

Via de trap vanaf de eerste verdieping bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De overloop biedt volop praktische berging dankzij twee vaste kasten en geeft toegang tot de verschillende vertrekken.

De huidige indeling biedt bovendien interessante mogelijkheden: zo kan een deel van de ruime overloop desgewenst worden aangepast tot een extra slaapkamer. Daarnaast is er een aparte kamer van circa 7 m², die momenteel in gebruik is als comfortabele werk-/studeerkamer.

Een absoluut pluspunt van deze verdieping is het heerlijke dakterras op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon en kun je aan het einde van de dag heerlijk ontspannen met uitzicht op de groene omgeving.

Buiten

En dan de tuin: een heerlijke plek waar ruimte, zon en water samenkomen! De royale achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen, te ontspannen of gezellig met familie en vrienden van het buitenleven te genieten.

De groene en waterrijke omgeving zorgt voor een bijzonder vrij en sfeervol gevoel. Een gedeelte van de tuin is boven het water aangelegd op een professioneel uitgevoerde hardhouten vlonder, voorzien van verlichting. Dit geeft de tuin niet alleen extra leefruimte, maar ook een prachtige plek direct aan het water. Vooral tijdens de lange zomeravonden komt deze bijzondere ligging helemaal tot zijn recht.

Berging

Vanuit de entreehal is de praktische inpandige berging bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 8 m² is hier volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap en andere spullen. Een praktische toevoeging die het wooncomfort compleet maakt.

Bijzonderheden:

- Inpandige berging is vanuit de woning te bereiken
- Energie zuinig verwarmingssysteem middels de warmtepomp met volledige vloerverwarming

Bent u op zoek naar een fijne woning in een mooie omgeving?

Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

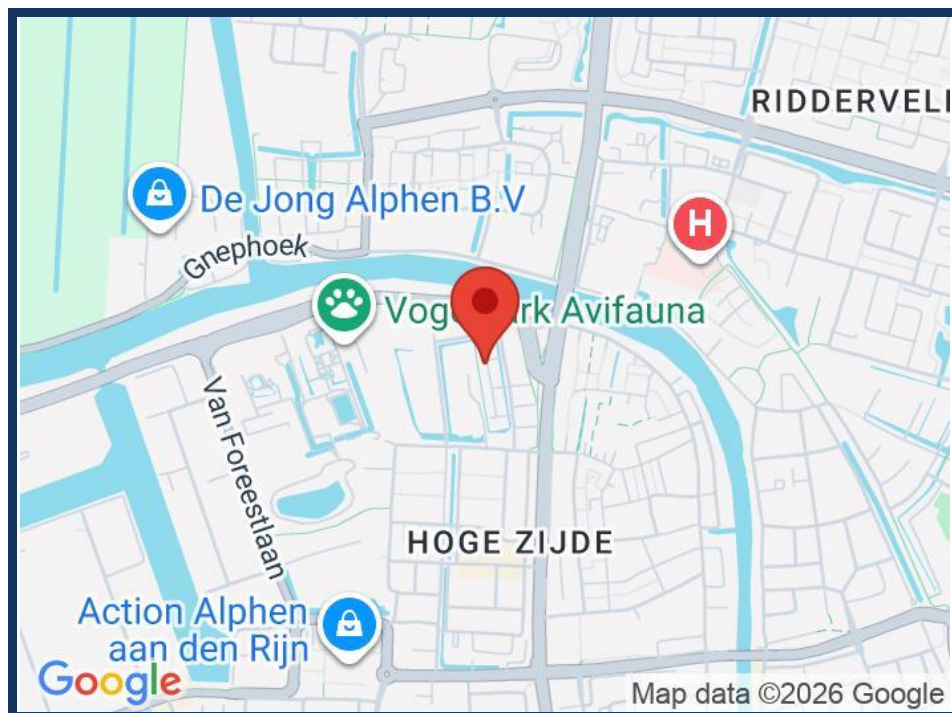
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

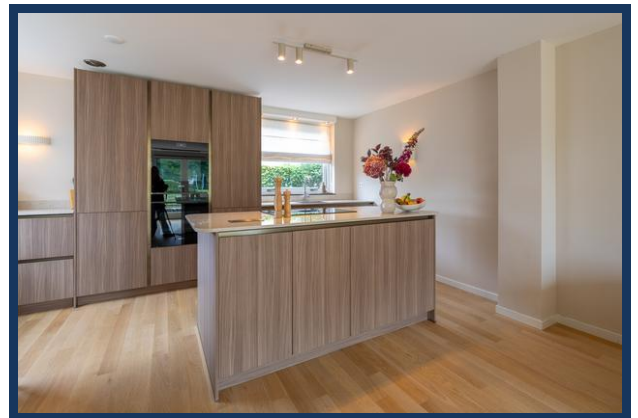
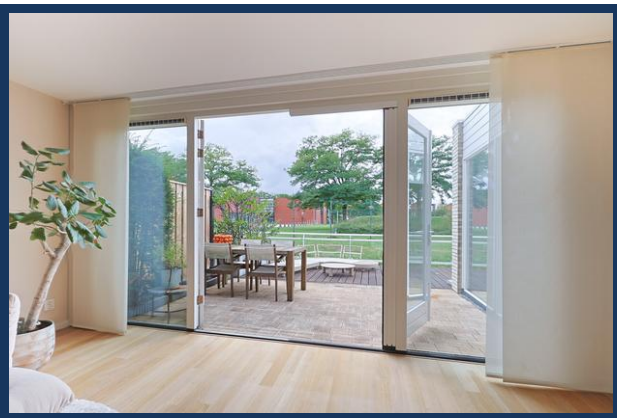
Vraagprijs	€ 590.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	A+
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	450 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	125 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2004
Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

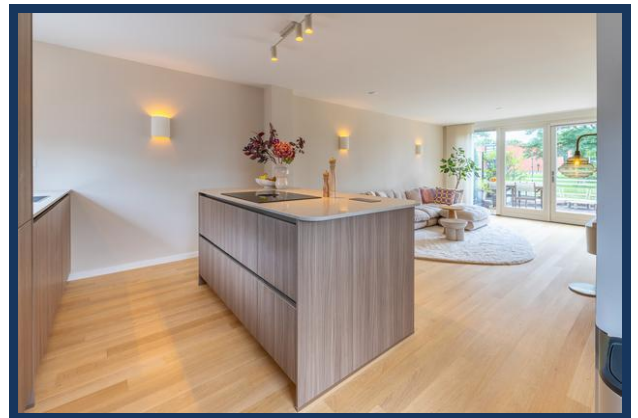
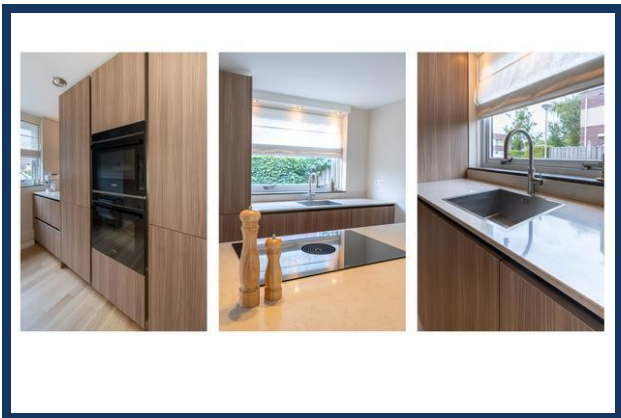
Warmoezerij 18
2404 HX ALPHEN AAN DEN RIJN



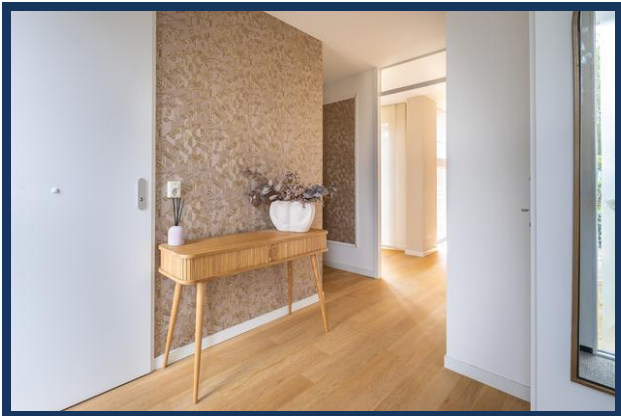
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

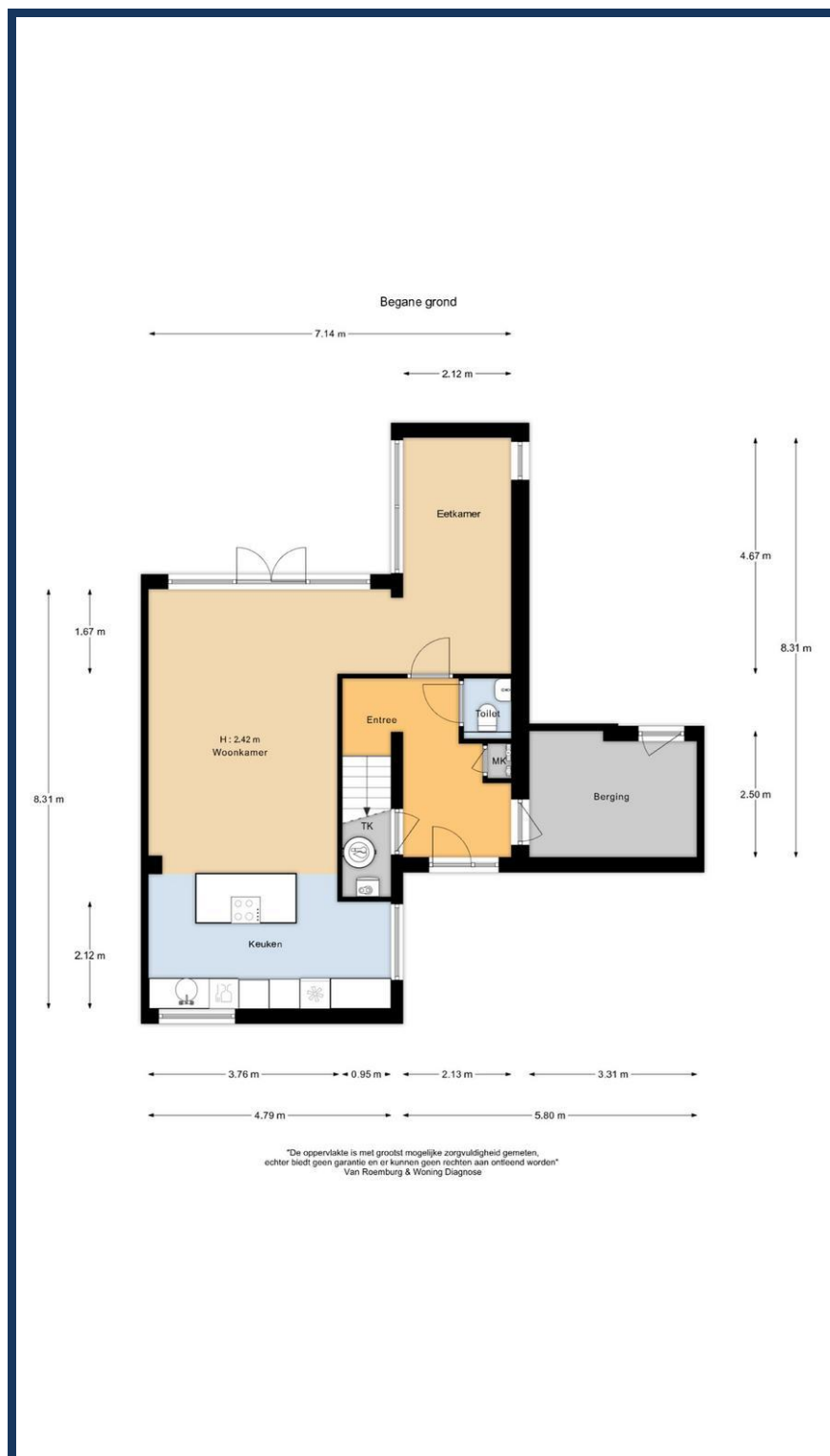


Foto's

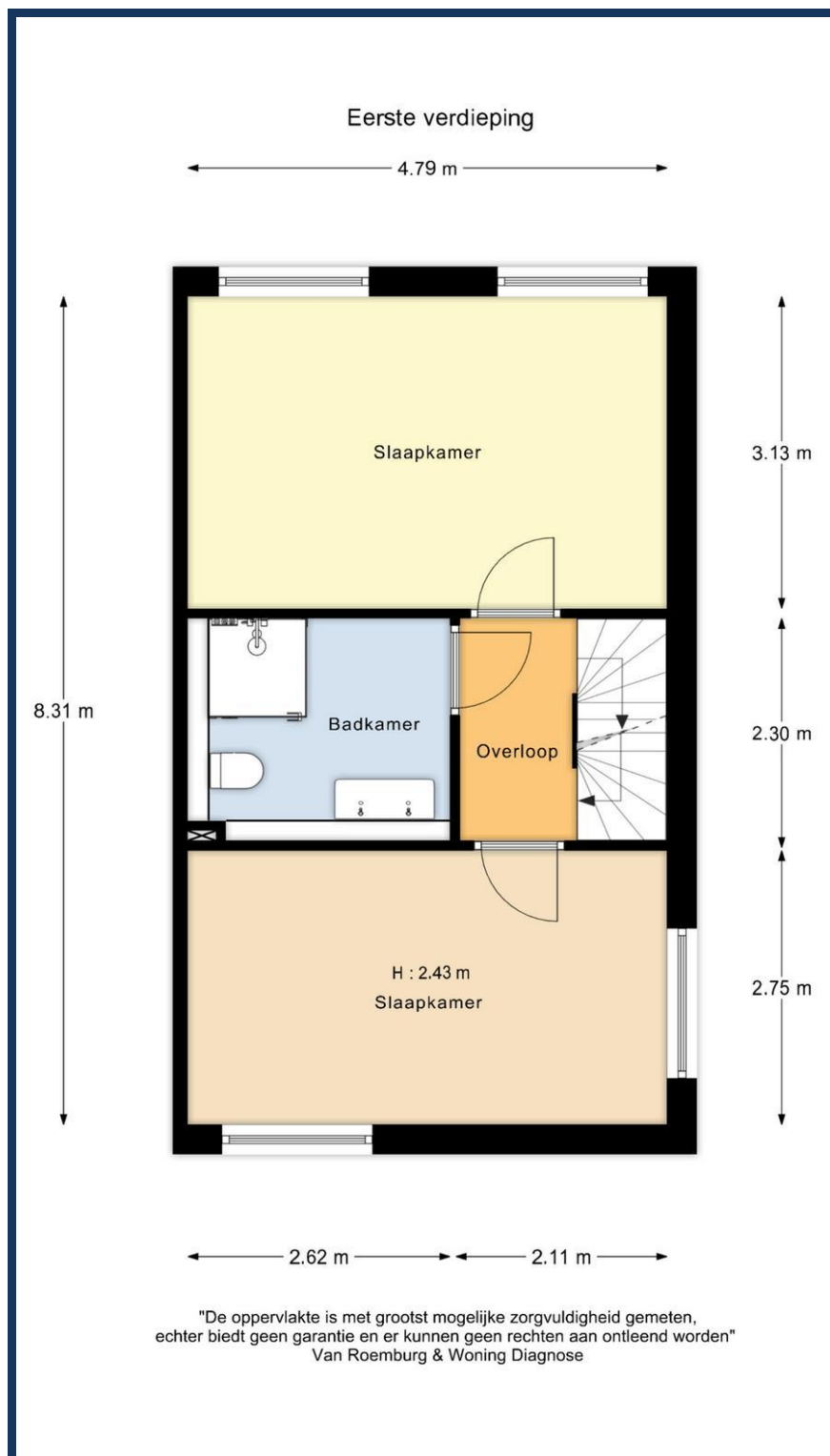


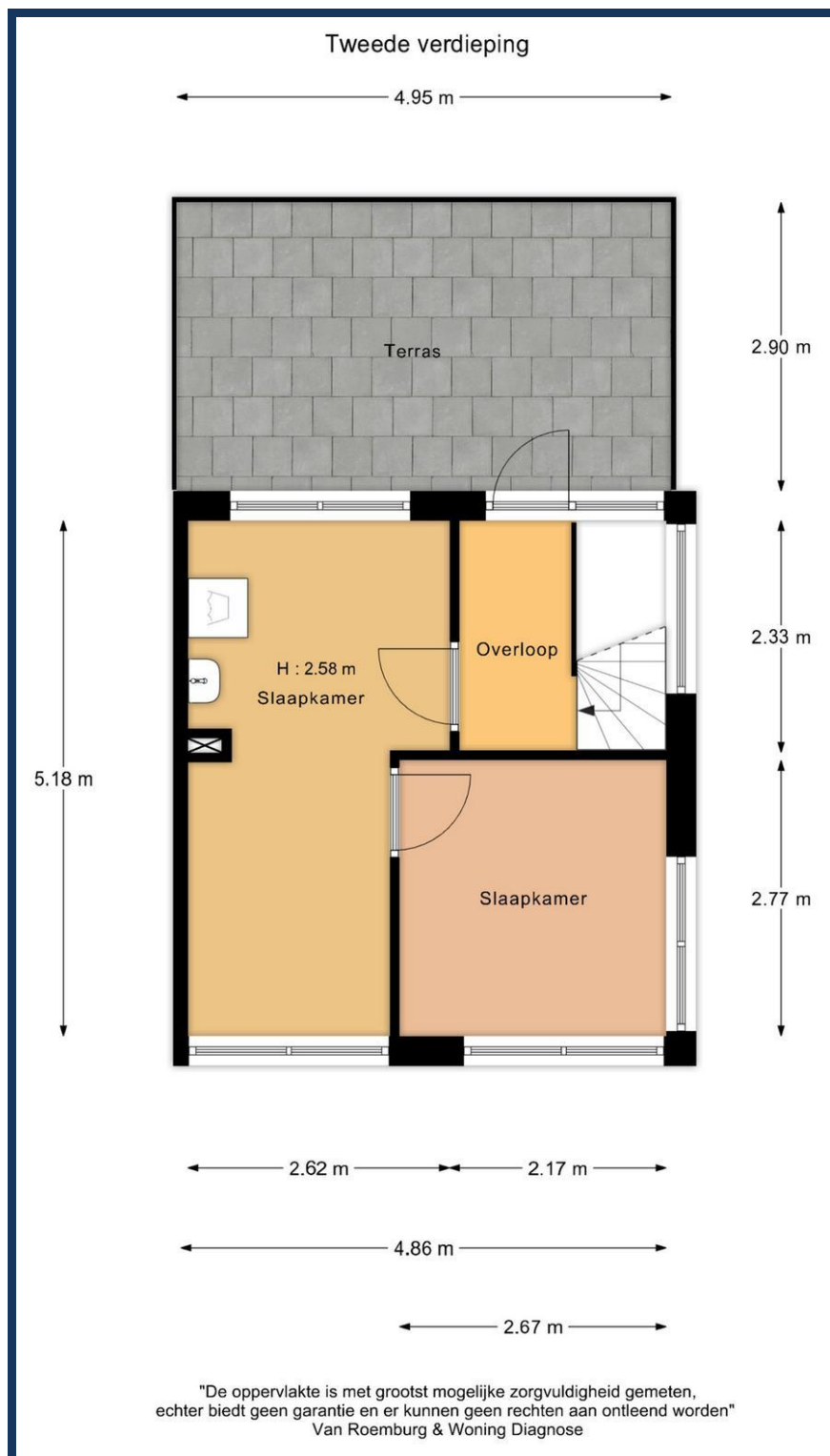
Foto's













12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alphen aan den Rijn
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7594
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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 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.



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