DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Planetensingel 13, Alphen aan den Rijn



Goed onderhouden en energiezuinige twee-onder-een kap splitlevelwoning op een ruim perceel van 307 m2

- Diverse ruime leefruimtes verdeeld over 3 niveaus
- Royale keuken met uitzicht op de beschutte achtertuin
- 3 ruime slaapkamers, voorheen 4 slaapkamers
- Parkeermogelijkheid voor meerdere auto's, carport en garage
- Op steenworp afstand van recreatiegebied Zegersloot met de Zegerplas, scholen en winkels



Vraagprijs € 699.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Deze goed onderhouden en energiezuinige woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt. Diverse scholen, speel- en recreatiemogelijkheden om de hoek. Het centrum is met vijf minuten fietsen te bereiken met alle voorzieningen zoals winkels, horeca, theater, bioscoop en gezellige terrasjes aan het water van de Oude Rijn. Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen naar de Randstad.

Indeling:
Royale oprit voor meerdere auto's met carport. Entree/ hal aan de zijkant van de woning met kastruimte, meterkast en toiletruimte met closet en fonteintje.

Het woongedeelte is verdeeld over drie niveaus en verbonden door de open vide. Vanuit de eetkamer op de begane grond aan de achtertuin zijn er open verbindingen met korte trappen naar de hoger gelegen woonkamer aan de voorzijde van de woning en het daaronder gelegen werkkamer.
Alle woonlagen zijn verbonden met ruime, open trappen.

Werkkamer:
Vanuit de eetkamer is er toegang via een kleine trap tot half verdiepte multifunctionele werkkamer, welke thans in gebruik is als barruimte met werkplek. De werkkamer biedt meerdere gebruiksmogelijkheden waaronder b.v. praktijk/kantoor aan huis, biljartruimte, thuisbioscoop.

Begane grond:
Een ruime open keuken aan de achterzijde van de woning met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken aansluitend de eetkamer met schuifpui naar de achtertuin met volledige privacy. De achtertuin kunt u via de loopdeur vanuit de keuken bereiken of via de schuifpui in de eetkamer. Vanuit de achtertuin is er via de poort toegang tot de carport en een zijdeur geef toegang tot de garage.

Niveau 1:
Vanuit de eetkamer leidt de trap naar de woonkamer op niveau 2 aan de voorzijde van het huis.
De woonkamer geeft toegang tot een heerlijk ruim balkon. De woonkamer is voorzien van een open haard.

Niveau 2:
Overloop naar de riante slaapkamer (voorheen 2) met toegang tot het achterbalkon. Aparte toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel met meubel.

Niveau 3:
Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en een ruime bergruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel.

De woning beschikt over balkons aan de voor- en achterzijde. Er is een nette voortuin en beschutte achtertuin met veel privacy. De lange oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto’s en gaat over in een carport met daarachter de garage.

Bijzonderheden:
- Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- 16 Zonnepanelen aanwezig
- 2 ruime balkons gelegen op het noorden en zuiden
- CV-ketel uit 2021
- Energielabel A
- Ruime oprit voor meerdere auto’s met carport

Bent u op zoek naar een ruime woning met veel mogelijkheden? Bel of mail ons dan voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

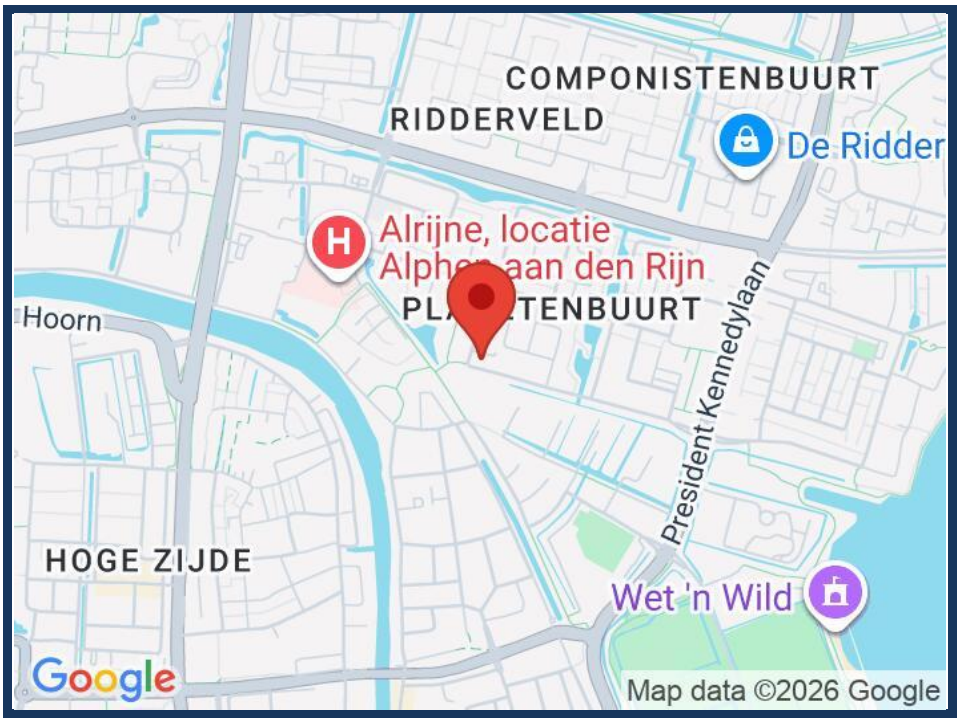
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 699.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	746 m^3
Perceel oppervlakte	307 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	185 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Planetensingel 13
2402 AA ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's













Foto's

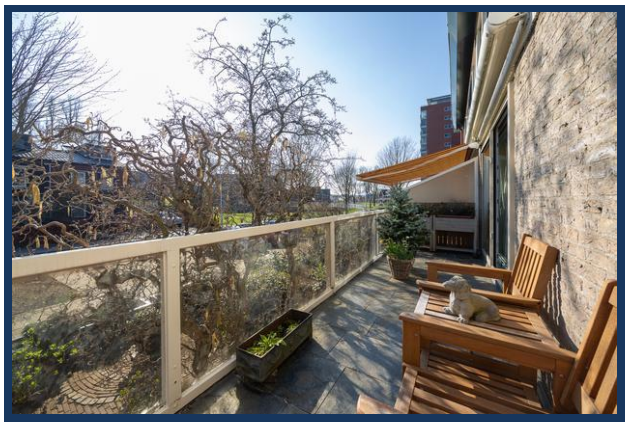












Foto's













Foto's





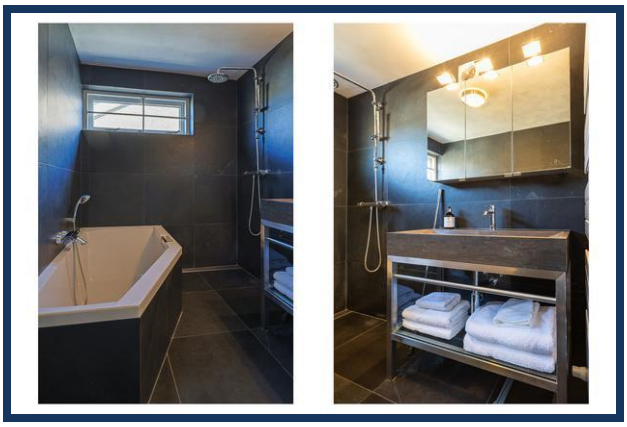








Foto's

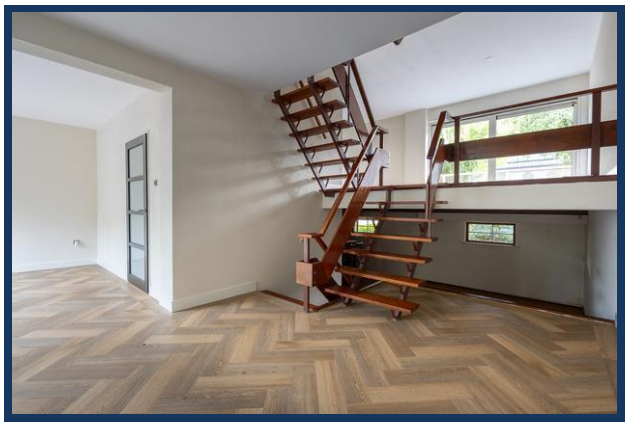












Foto's













Foto's









Kadastrale kaart

Uw referentie: planetensingel



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

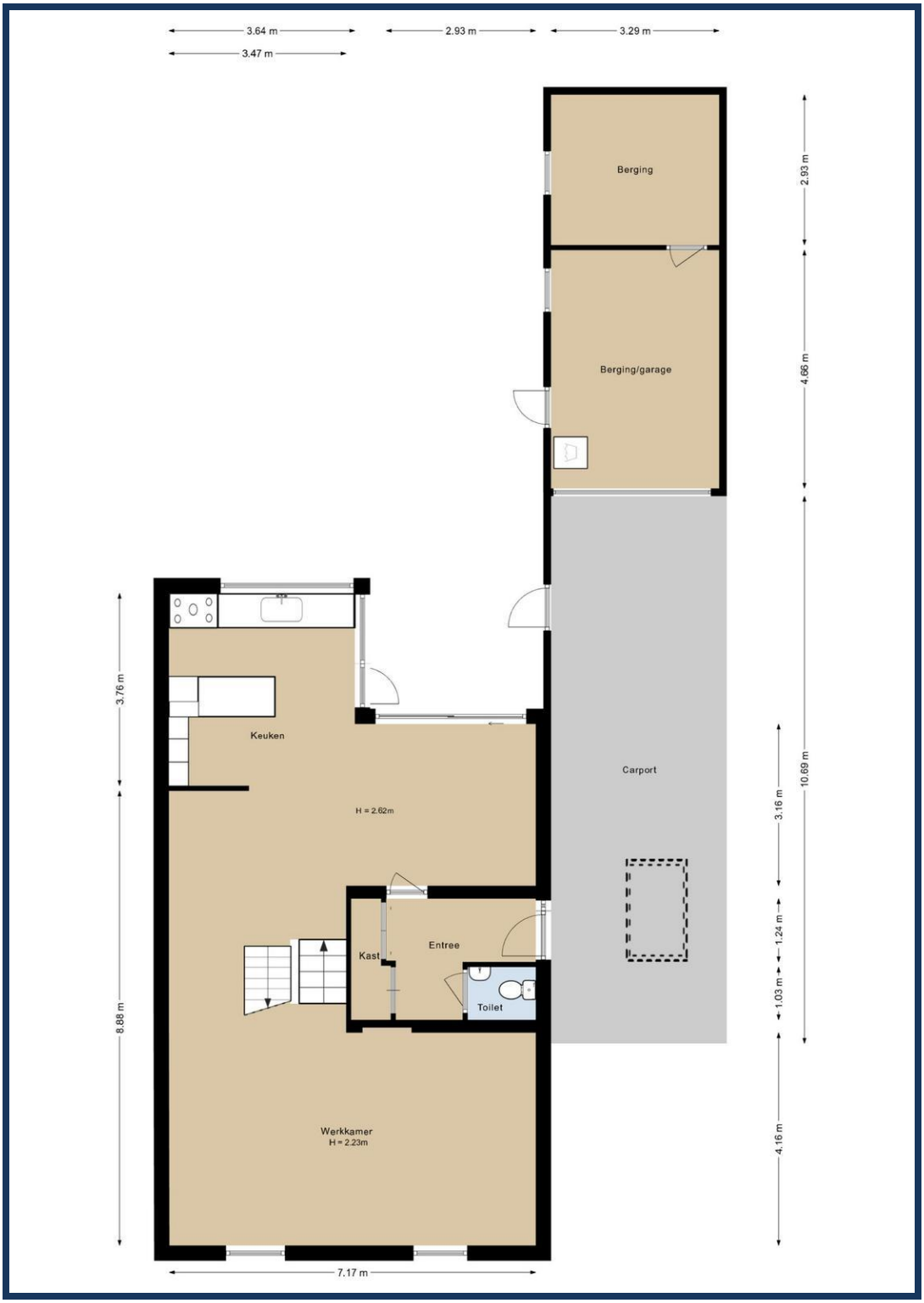
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

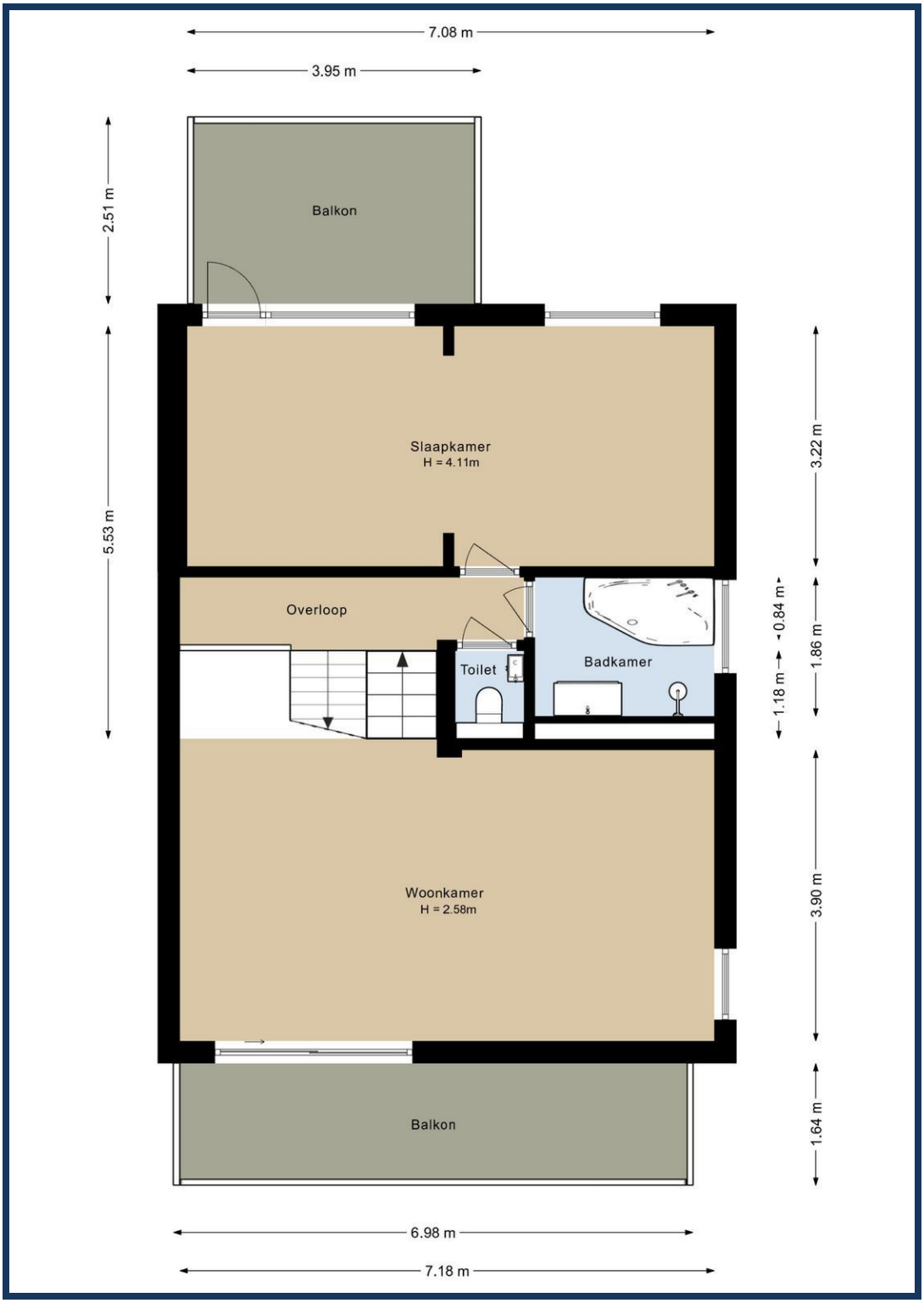
Schaal 1: 500

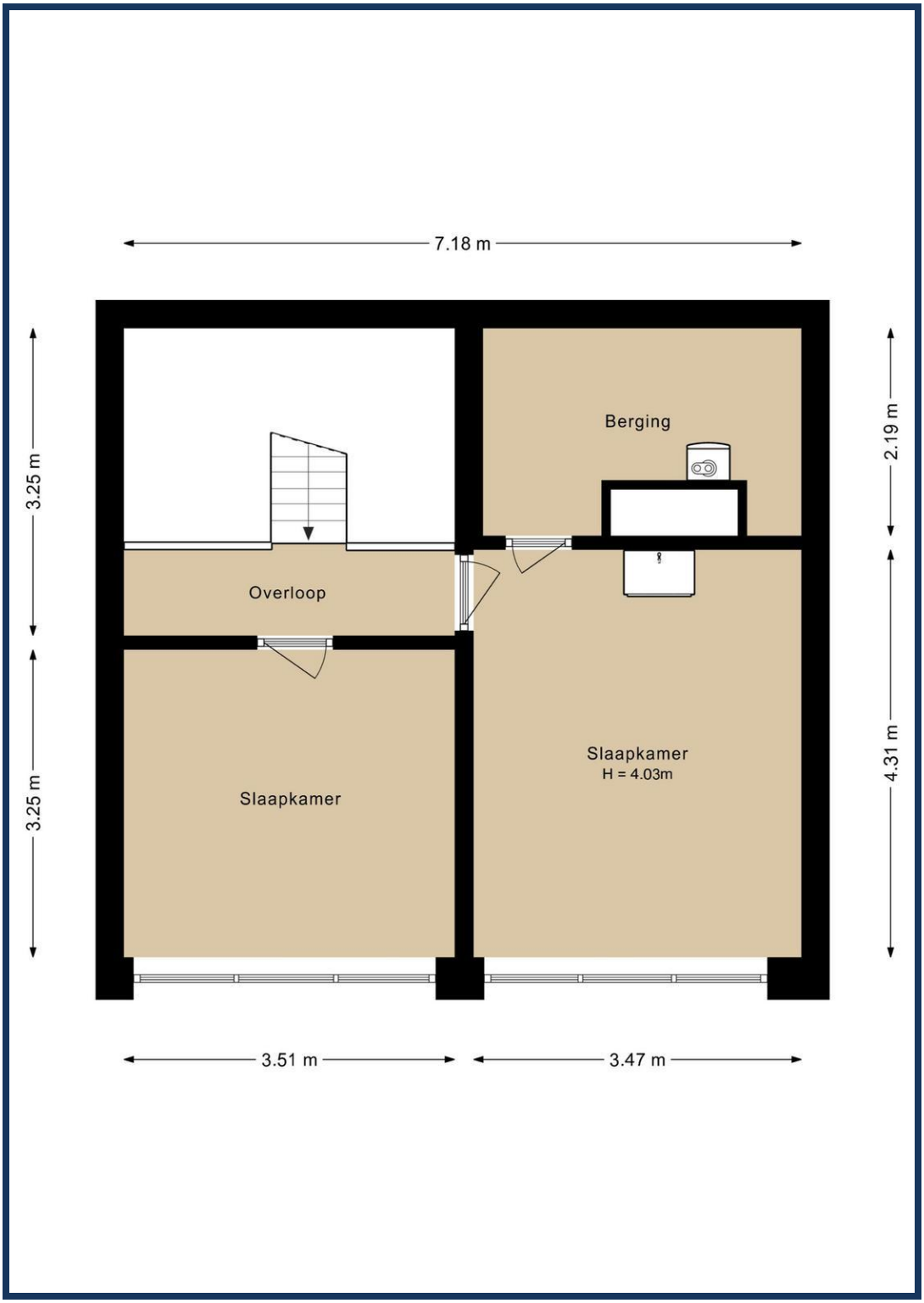
Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	C
Perceel	6574

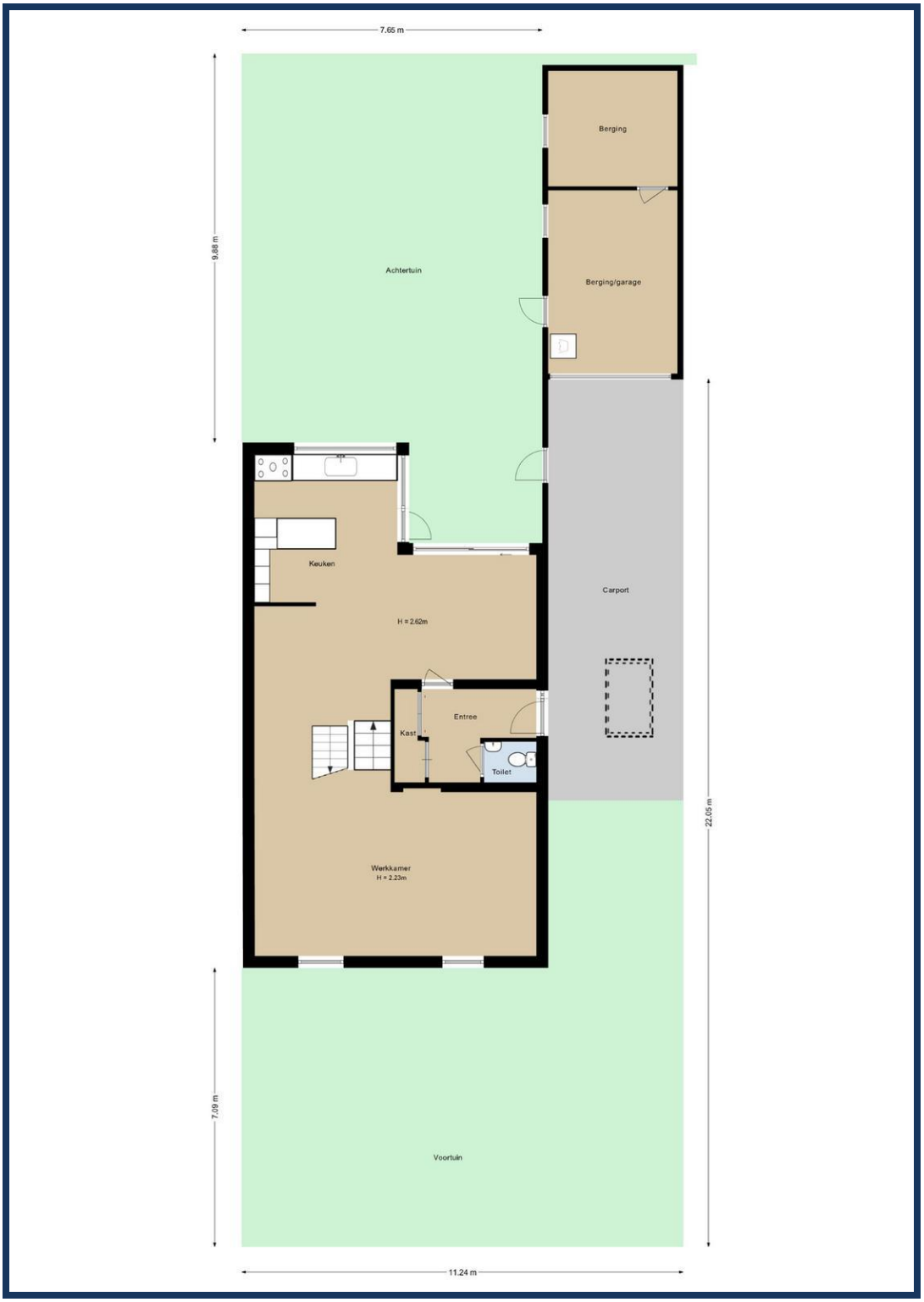
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster


3.64 m
3.47 m
2.93 m
3.29 m
Berging
Berging/garage
Carport
Keuken
H = 2.62m
Kast
Entree
Toilet
Werkkamer
H = 2.23m
2.93 m
4.66 m
10.69 m
3.16 m
1.24 m
1.03 m
4.16 m
3.76 m
8.88 m
7.17 m


7.08 m
3.95 m
2.51 m
Balkon
5.53 m
Slaapkamer
H = 4.11m
3.22 m
Overloop
Toilet
Badkamer
0.84 m
1.18 m
1.86 m
Woonkamer
H = 2.58m
3.90 m
Balkon
1.64 m
6.98 m
7.18 m


7.18 m
3.25 m
3.25 m
2.19 m
4.31 m
Berging
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
H = 4.03m
3.51 m
3.47 m


7.65 m
9.88 m
Achtertuin
Berging
Berging/garage
Carport
Keuken
H = 2.62m
Entree
Kast
Toilet
Werkkamer
H = 2.23m
22.05 m
7.09 m
Voortuin
11.24 m

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 bieders 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



Ter Aar
Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl