



Royale twee-onder-een-kapwoning met dubbele garage in villapark Burggooi

ALPHEN AAN DEN RIJN, Platolaan 17
Vraagprijs € 925.000,- k.k.



0172 653 200 | info@angeladenhartog.nl | www.angeladenhartog.nl

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 685 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 176 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 36 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 392 \text{ m}^2$

- ✓ Uitgebouwde woonkamer met een breedte van ruim 8,5 meter
- ✓ Sfeervolle gashaard met afstandsbediening
- ✓ Moderne keuken met inbouwapparatuur uit 2022
- ✓ Toiletruimte begane grond vernieuwd in 2023
- ✓ Moderne badkamer op de eerste verdieping vernieuwd in 2023
- ✓ Tweede toiletruimte op de eerste verdieping vernieuwd in 2023
- ✓ Vijf slaap-/werkkamers
- ✓ Separate wasmachine-/technische ruimte
- ✓ Voor-, zij- en achtertuin nieuw aangelegd in 2023
- ✓ Garage deels ingericht als kantoor-/praktijkrimte met eigen toegangsdeur en radiator
- ✓ Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- ✓ Laadpaal, geschikt voor een hybride auto
- ✓ Centraal stofzuigstelsel in de gehele woning
- ✓ Ankerloze spouwmuren als woningscheidende wanden
- ✓ Brede dakkapel op de tweede verdieping, v.v. rolluiken
- ✓ Zijwangen van de dakkapel vervangen omstreeks 2021
- ✓ Gehele gevel v.v. een nieuwe keimlaag in 2022
- ✓ Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- ✓ Rioleringsysteem vernieuwd in 2024
- ✓ Zinken regenpijpen
- ✓ Tuin voorzien van een sproei-installatie
- ✓ Twee buitenkranen, in de achter- en zijtuin
- ✓ 16 zonnepanelen, geplaatst in 2023
- ✓ Cv-ketel Remeha CW5 bouwjaar 2009



Omgeving

De woning is gelegen aan de Platolaan, in het deelgebied Klassiek van het karakteristieke villapark Burggooi, en is gebouwd in een klassieke Romeinse bouwstijl met neoklassieke stijlelementen. De combinatie van de ruime maatvoering, de uitgebouwde woonkamer, vijf slaap-/werkkamers en de vrijstaande dubbele garage maakt dit een bijzonder compleet gezinshuis.

Burggooi maakt deel uit van de wijk Kerk en Zanen, met een breed aanbod aan voorzieningen in de directe omgeving. Zo bevinden zich onder meer winkelcentrum Atlas, diverse speelweiden en meerdere basisscholen in de wijk. De uitvalsweg richting de N11, met aansluitingen op de A4 en A12, is snel bereikbaar. Het NS-station en het centrum van Alphen aan den Rijn bevinden zich op respectievelijk circa 10 fietsminuten. Op korte afstand van de woning bevinden zich bovendien een park met aangelegd klimaatbos, wijk- en speelpark Kandinsky en museumpark Archeon.

Omschrijving

Ruime twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande dubbele garage, kantoor-/praktijkruimte en fraai aangelegde tuin, gelegen op een royaal perceel in het geliefde villapark Burggooi.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin en de naastgelegen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's bereik je de entree van de woning. De ruime ontvangsthall biedt plaats aan een garderobe en beschikt over een diepe inbouwkast. Vanuit de hal zijn de meterkast, de toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer en de open keuken bereikbaar.

Woonkamer

De royale woonkamer is vanuit de bouw aan de zijkant uitgebouwd. Hierdoor is aan de tuinzijde een bijzonder ruim eet- en zitgedeelte ontstaan over een breedte van ruim 8,5 meter. Dankzij de grote hoeveelheid glas valt er volop daglicht binnen en staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin. Een sfeervolle gashaard vormt het centrale element in het zitgedeelte. De dubbele openslaande deuren geven toegang tot het terras en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De gehele begane grond, met uitzondering van de toiletruimte, is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen. Het glad gestuukte plafond is voorzien van inbouwspots.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in hoogglans wit en opgesteld in een praktische L-vorm. Het donkere natuurstenen werkblad vormt een fraai contrast met de lichte keukenfronten.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparaten, waaronder een vaatwasser, een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een heteluchtoven en een separate magnetron. Daarnaast is er een Amerikaanse koelkast, die eventueel ter overname wordt aangeboden. Voor direct beschikbaar heet water is een close-in boiler in de plint weggewerkt.

Tuin en garage

De tuin rondom de woning is in 2023 opgehoogd en opnieuw aangelegd. Er is veel aandacht besteed aan de terrassen en het gebruik van keramische tegels. Achter in de tuin, naast de garage, bevindt zich een sfeervolle overkapping: een heerlijke plek om te borrelen, te eten en te ontspannen. Dankzij de ligging en de verschillende terrassen kan hier op zonnige dagen gedurende een groot deel van de dag van het buitenleven worden genoten.

De tuin beschikt over diverse elektrapunten en tuinverlichting. De verlichting is geautomatiseerd door middel van een schemerschakelaar. Zowel in de achtertuin als in de zijtuin is een buitenkraan aanwezig. Daarnaast is de tuin voorzien van een sproei-installatie.

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Hier bevindt zich ook een laadpaal, geschikt voor een hybride auto.

Achter in de tuin staat de vrijstaande dubbele stenen garage. De garage beschikt over een geïsoleerde

spouwmuur, een elektrische roldeur, elektriciteit, water en verwarming. Een gedeelte van de garage is ingericht als kantoor-/praktijkruimte en beschikt over een eigen toegangsdeur. In de garage bevinden zich tevens de omvormers van de zonnepanelen en een tweede cv-ketel.

Kelder

Vanuit de ontvangsthal is de kelder op stahoogte bereikbaar. Deze praktische extra ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag en kan bijvoorbeeld uitstekend worden gebruikt als voorraadruimte.

Eerste verdieping

Via de gesloten trap bereik je de ruime overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaap-/werkkamers, de tweede toiletruimte en de badkamer.

De royale badkamer is in 2023 geheel vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een spiegel met geïntegreerde verlichting. Daarnaast is er een extra opbergkast. De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming, die momenteel niet is aangesloten ook is er een designradiator aanwezig. Dankzij het raam in de gevel beschikt de badkamer over natuurlijk daglicht en is natuurlijke ventilatie mogelijk.

De separate toiletruimte is in dezelfde moderne stijl uitgevoerd en beschikt over een vrijhangend toilet en fonteintje.

Eén van de slaapkamers aan de tuinzijde biedt directe toegang tot het ruime terras.

De vloer van de gehele eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer en toiletruimte, is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen.

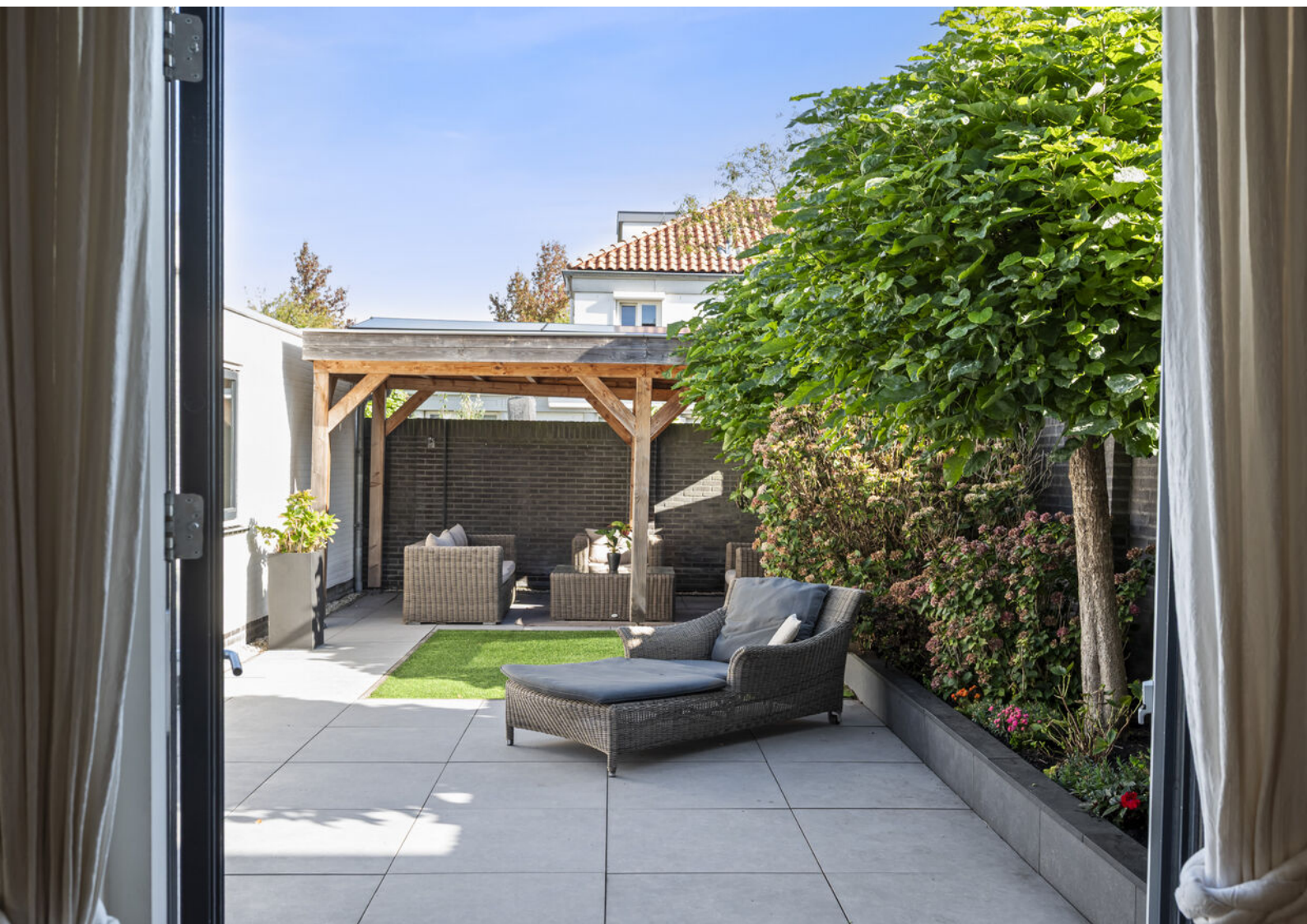
Tweede verdieping

Via de open trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vijfde slaap-/werkkamer, mede dankzij de brede dakkapel aan de zijkant. De verdieping biedt daarnaast veel praktische bergruimte. Er is een separate technische ruimte met de opstelplaatsen voor de wasmachine en wasdroger. Hier bevinden zich tevens de unit van de mechanische ventilatie, de unit van het centrale stofzuigsysteem en de cv-ketel. De vloer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Een compleet en royaal gezinshuis

Platolaan 17 combineert een royale woonoppervlakte en een praktische indeling met veel extra voorzieningen. De uitgebouwde woonkamer, vijf slaap-/werkkamers, de fraai aangelegde tuin en de vrijstaande dubbele garage met kantoor-/praktijkruimte zorgen voor een veelzijdig woonhuis met volop ruimte voor wonen, werken en ontspannen.























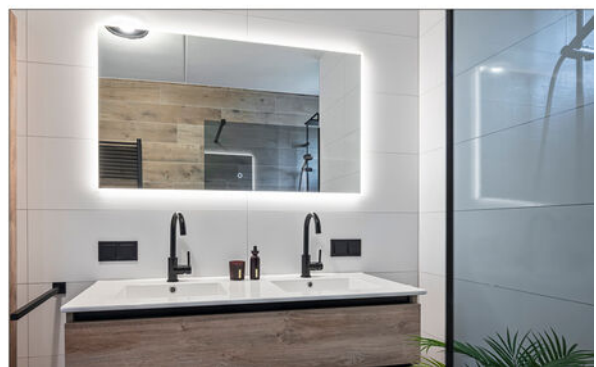






















Plattegrond



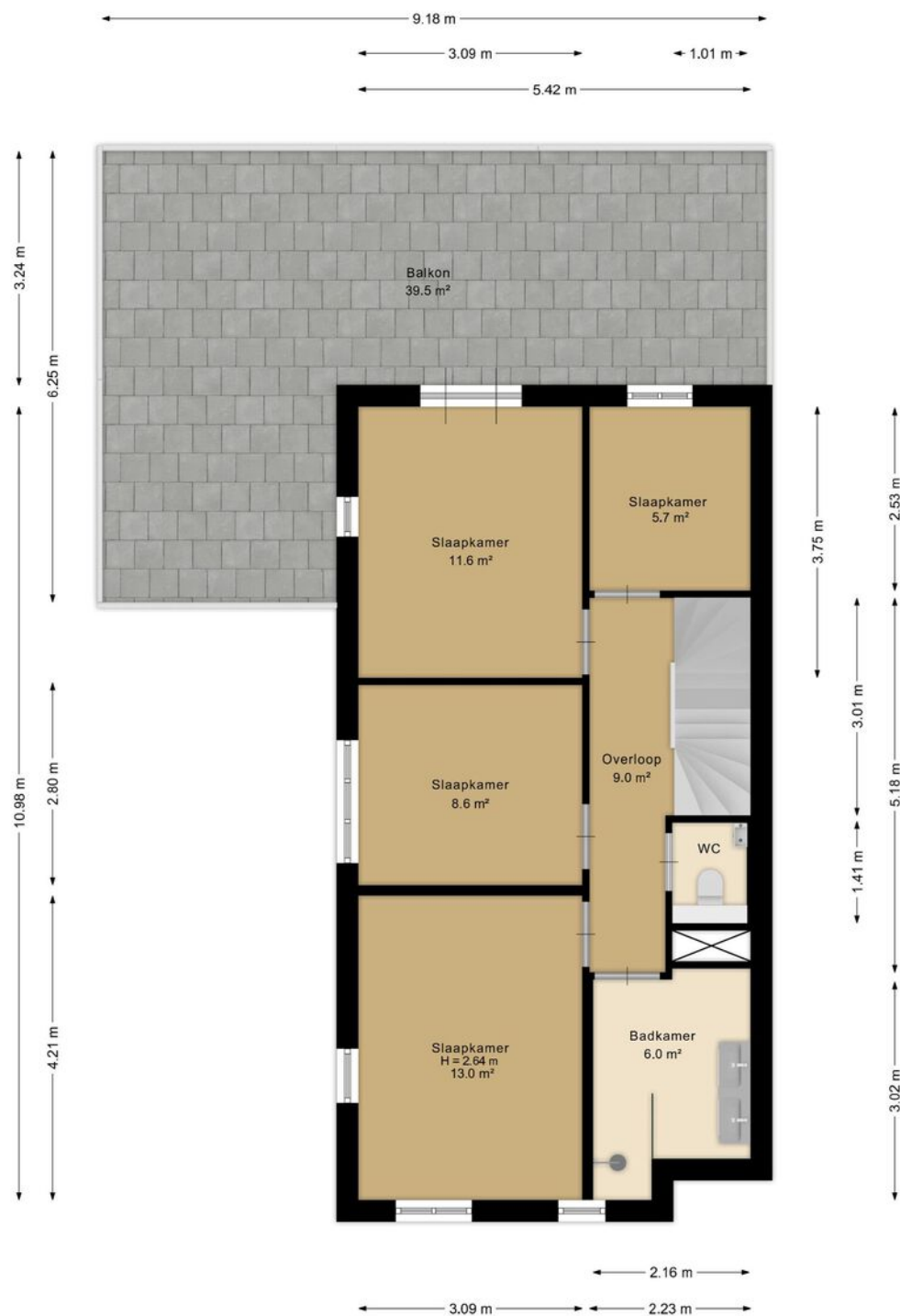
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.groland.nl

Plattegrond



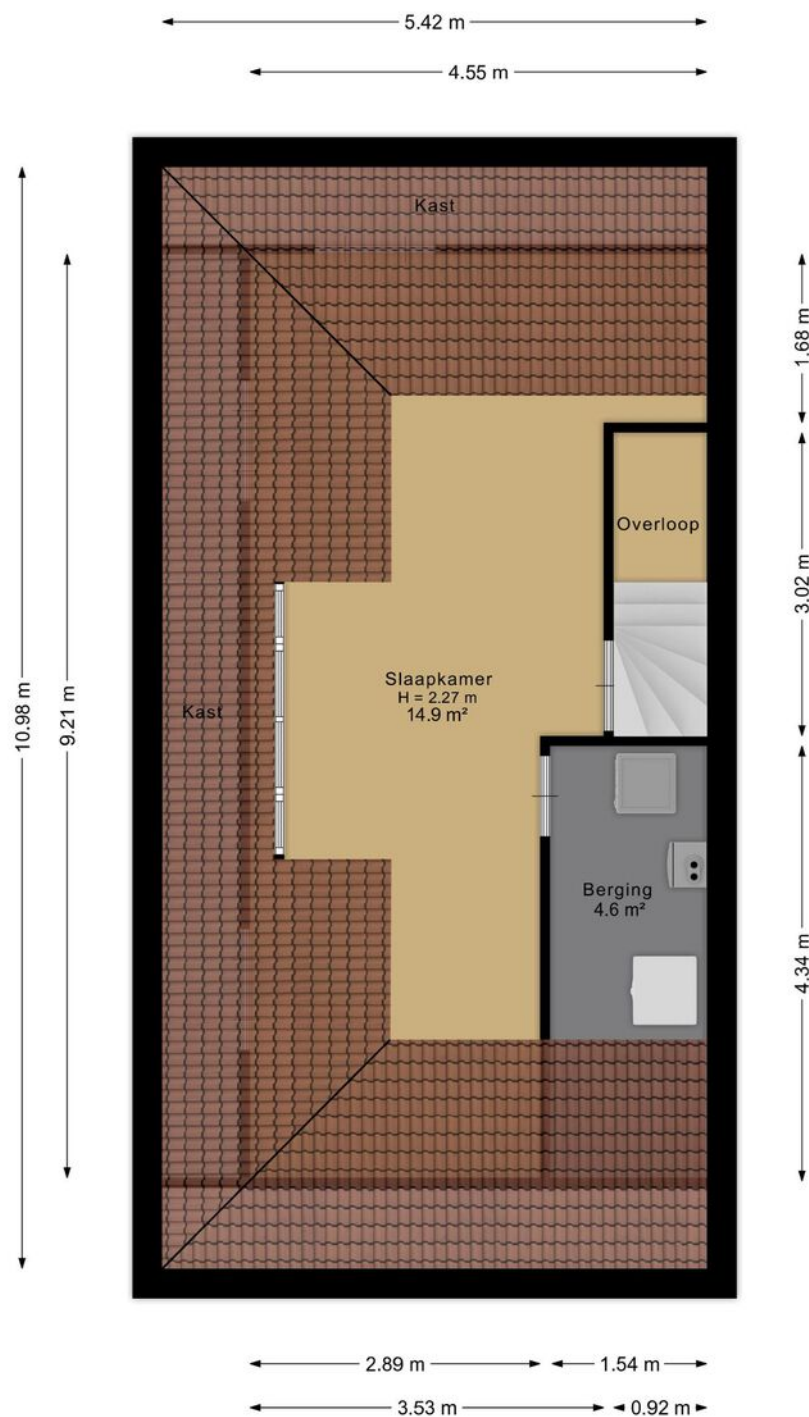
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



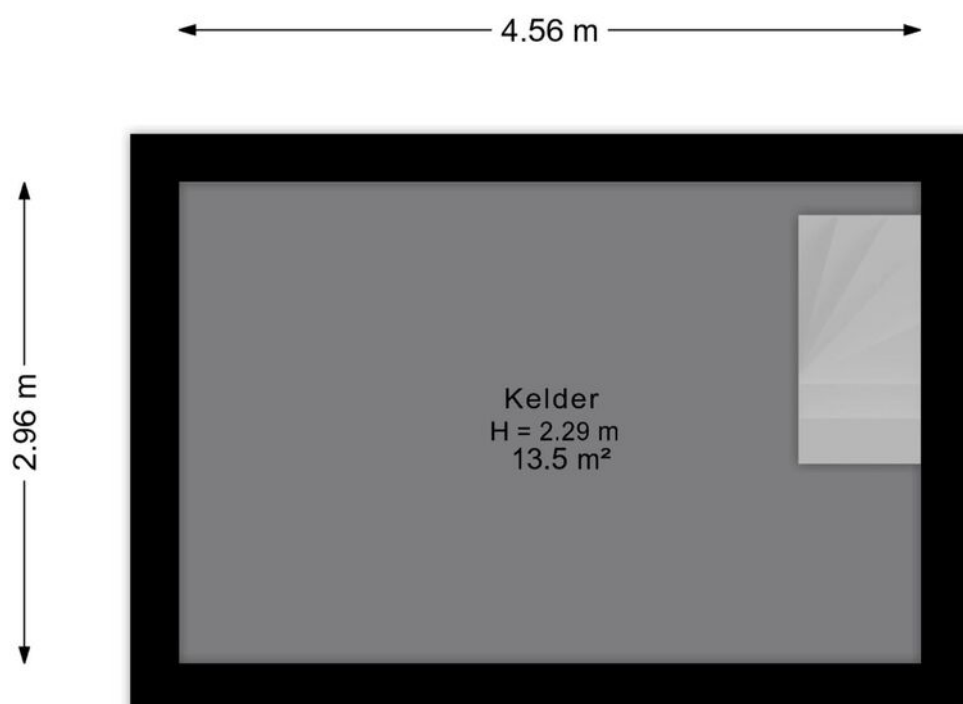
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

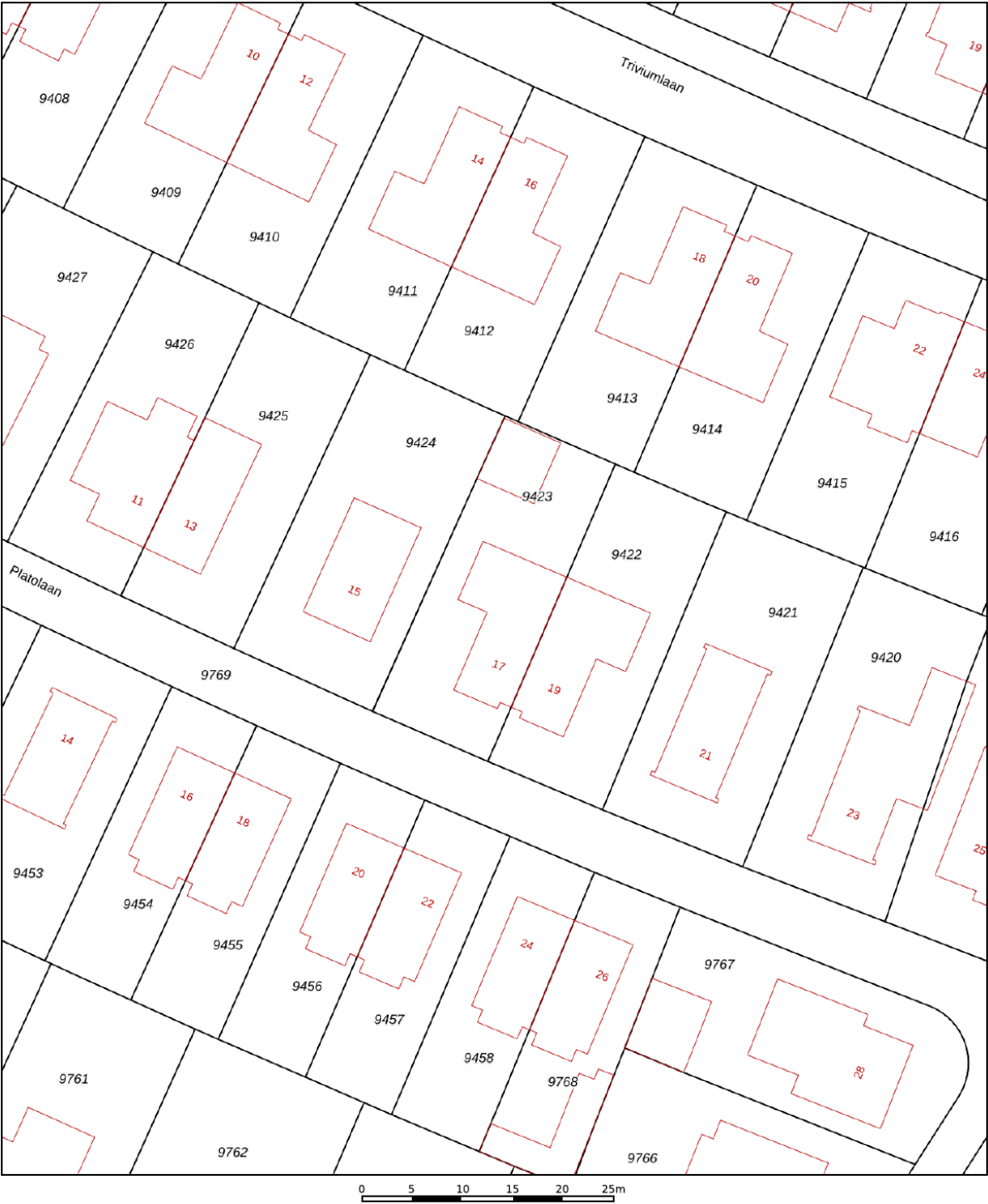


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie B
Perceel 9423

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wonen in Alphen aan den Rijn

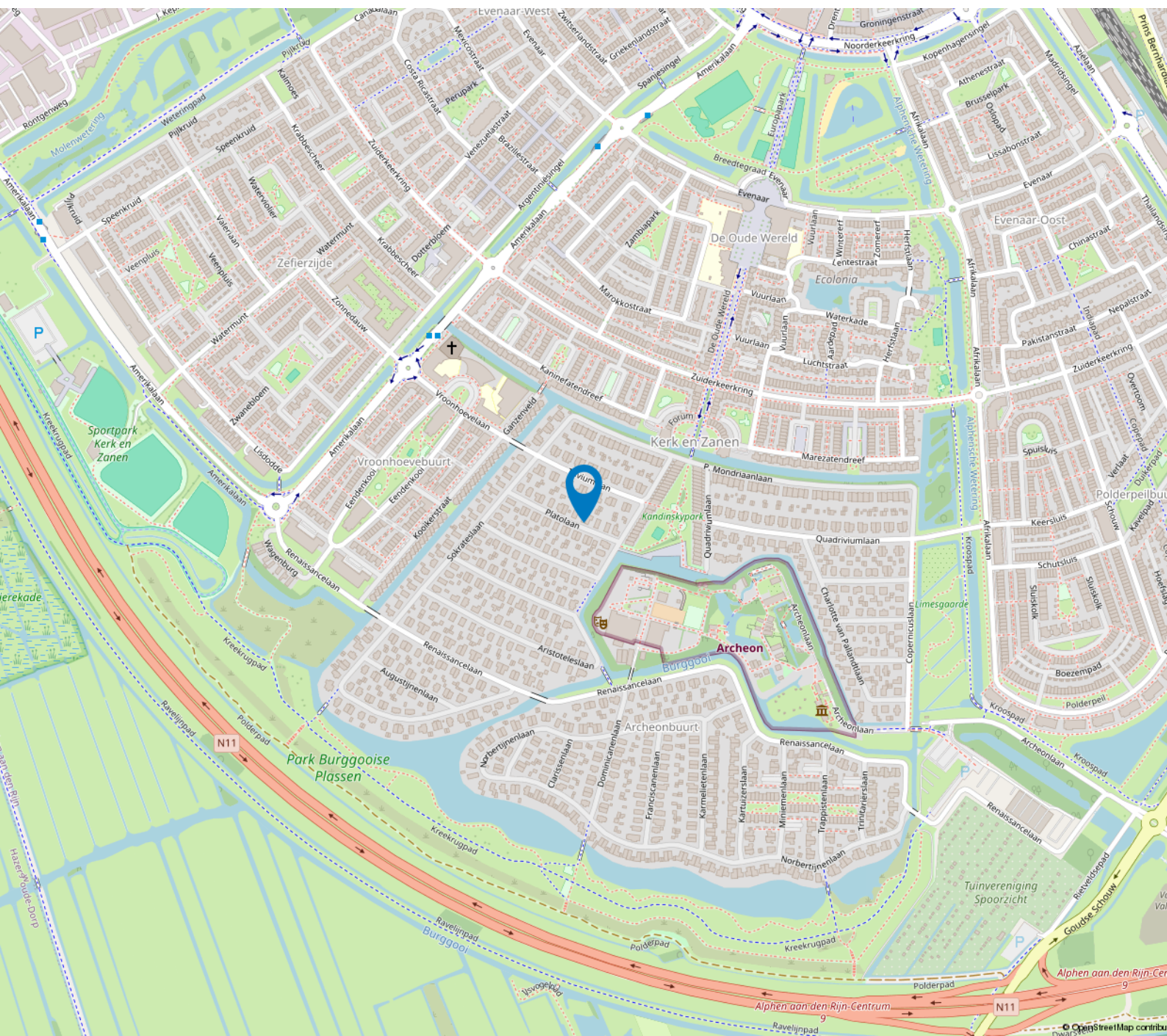
Alphen aan den Rijn heeft een zeer centrale ligging tussen diverse grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, ook wel het Groene Hart genoemd. De gemeente Boskoop en Rijnwoude maken sinds enkele jaren ook deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De afgelopen jaren heeft Alphen aan den Rijn zich steeds meer ontwikkelt van een dorp met de uitstraling en voorzieningen van een stad. U vindt in de omgeving van het centrum karakteristieke woningen maar ook moderne woonwijken in de omgeving en wat verder weg van het oude centrum.

Een levendig en gezellig centrum aan de oude Rijn met tal van winkels, eet- en drinkgelegenheden. Theater Castellum en een tweetal bioscopen met niet ver van het centrum, park Rijnstroom met nog een filmhuis en een klein theater. Vanaf het Burgemeester Visserpark met het oude Raadhuis wandelt u zo naar het Bospark, hier bevindt zich ook kinderboerderij Bospark.

Ook het NS-station en de bushalte met onder andere een rechtstreekse verbinding naar Schiphol ligt niet ver van het centrum. Met de auto bent u vanuit Alphen aan den Rijn zo op de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden en Den Haag.

Locatie op de kaart



Goed om te weten!

Interesse in deze woning?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Neem je een eigen NVM makelaar mee?

De aankoopmakelaar zal samen met jou de woning bezichtigen, alle relevante punten bespreken en een visie geven over de waarde van de woning op basis van onder andere verkochte referentie-objecten. Ook voert de NVM-makelaar als deskundige de onderhandelingen, adviseert je over bouwtechnische en juridische aangelegenheden, adviseert je met betrekking tot de mogelijkheden van op te nemen voorbehouden in de koopovereenkomst en begeleid je tot en met de overdracht. Besluit je om geen eigen NVM-makelaar in te schakelen dan kan je zelf een bieding uitbrengen. Dit kan inhouden dat je in onderhandeling kan treden met de verkopende makelaar die in opdracht werkt voor de verkopende partij met als doel om tot overeenstemming te komen. Er kan ook door de verkopende partij gekozen worden voor een biedingsprocedure. Vraag de verkopende makelaar voor welke werkwijze er wordt gekozen.

Realiseer je dat je als koper een onderzoeksplicht hebt. Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Je kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

De meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet.

Ik heb interesse in deze woning, hoe breng ik een bod uit?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Ben je na het bezichtigen van deze woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Voor elke woning geldt echter een andere biedingsprocedure. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is daarom van groot belang. Wij lichten het bieden op inschrijving en het onderhandelen hieronder toe.

Bieden op inschrijving

Bieden op inschrijving is een manier van verkoop indien er meerdere partijen interesse tonen. Bij bieden op inschrijving stelt de verkoper een deadline voor het ontvangen van de biedingen. Gedurende een bepaalde periode kunnen geïnteresseerden eenmalig een bod (eindvoorstel) indienen via hun digitale bezichtigingsdossier Move.nl. Dit proces kan spannend zijn, omdat je niet weet hoe jouw bod zich verhoudt tot dat van anderen. Een bod moet vergezeld gaan van extra informatie, zoals eventueel een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na de deadline worden alle biedingen door de verkoper (en makelaar) bekeken. De verkopende partij maakt veelal een keuze op basis van meerdere factoren waaronder de prijs, maar ook de voorwaarden die de koper stelt. Soms kiest de verkoper voor een lager bod met betere voorwaarden. De verkoper kiest uiteindelijk welk bod hij accepteert. Zodra een bod is geaccepteerd, worden de details verder uitgewerkt in een koopovereenkomst.

Onderhandelen

De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Is de (wettelijke) bedenktijd van toepassing?

Wettelijk is vastgesteld dat de koper van een woning, die hij koopt om zelf te gaan bewonen, na het ondertekenen door koper en verkoper een bedenktijd heeft van drie (werk)dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Voor de koper van een woning biedt dit de mogelijkheid om, als achteraf toch blijkt dat de koop van de woning een onjuiste beslissing is geweest, tijdens de bedenktijd kosteloos van de koop af te kunnen. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte overeenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om 24:00 uur van de laatste werkdag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige regels, die in de koopovereenkomst zijn vastgesteld, om de koop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden zijn het meest gebruikelijk:

Financieringsvoorbehoud: Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop kosteloos te ontbinden binnen de gestelde termijn.

Bouwkundige keuring: In sommige situaties is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kan je als ontbindende voorwaarde opnemen in de bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper betaald, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan. In de praktijk is het gebruikelijk om de bouwtechnische keuring direct uit te laten voeren na bereiken mondelinge overeenstemming en vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst. Geen discussie over herstelkosten en duidelijkheid vóór het formaliseren van de koop!

Nationale Hypotheek Garantie: Nationale Hypotheek Garantie is in feite een extra vangnet voor de terugbetaling van je hypotheek. Om aanspraak te maken op de NHG, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Bij een bod onder voorbehoud NHG kun je onder de koop uit als je geen hypotheek met NHG voor elkaar kunt krijgen. Dus ook als een hypotheek zonder NHG wel een optie zou zijn.

Waarborgsom of bankgarantie van toepassing?

Een verkoper wil graag zekerheid dat de koper ook echt zijn verplichtingen gaat nakomen. Dit is dan ook de reden dat de koper een bankgarantie of waarborgsom moet regelen van maximaal 10% van de koopsom. Het is doorgaans goedkoper om een waarborgsom te betalen dan een bankgarantie te regelen bij de bank.

Welke extra clausules zijn er mogelijk van toepassing bij aankoop van een woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar worden regelmatig toegevoegd in een koopovereenkomst indien van toepassing.

Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. Echter als de verkoper niet bekend is met asbest in de woning, kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten gezien het bouwjaar.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht of het betreft een voormalige huurwoning. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn.



Disclaimer

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

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het team van Angela den Hartog Makelaardij



De werkwijze van Angela den Hartog Makelaardij B.V
is gebaseerd op een persoonlijke aanpak en een goede communicatie.
Wij hebben een actief damesteam en werken met veel passie en enthousiasme.
Daar zijn wij trots op!

Ons team is goed bekend met iedere woning.
Dit zorgt voor een prettige communicatie met onze opdrachtgevers en belangstellenden.
Een klein kantoor, korte lijnen en daardoor slagvaardig.

Angela den Hartog Makelaardij B.V
0172 653 200
info@angeladenhartog.nl
www.angeladenhartog.nl

Paltrokmolen 31
2406 JR Alphen Aan Den Rijn



vastgoedcert
gecertificeerd

