

Groenoord 11, Alphen aan den Rijn



Prachtig gelegen hoekwoning met carport en voorzien van kunststof kozijnen.

- Veel privacy en uniek groen uitzicht
- Parkeren op eigen terrein onder de carport
- Tuin, balkon en dakterras op het westen
- 5 ruime slaapkamers
- Nabij winkelcentrum de Herenhof en uitvalswegen
- Energielabel B

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Omschrijving

Prachtig gelegen hoekwoning met carport en voorzien van kunststof kozijnen.

- Veel privacy en uniek groen uitzicht
- Parkeren op eigen terrein onder de carport
- Tuin, balkon en dakterras op het westen
- 5 ruime slaapkamers
- Nabij winkelcentrum de Herenhof en uitvalswegen
- Energielabel B

De woonwijk Groenoord is gewild door het groen en rustige karakter én de ligging ten opzichte van alle voorzieningen. Op korte afstand vindt u allerlei scholen van basisscholen (zonder een drukken weg over te hoeven steken) tot voorgezet onderwijs, kinderopvang en speelplekken.

Tevens zijn het centrum Alphen met allerlei voorzieningen, sportvelden, winkelcentrum "De Herenhof", openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A4 en N11 (Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Utrecht) zeer snel bereikbaar.

Deze goed onderhouden hoekwoning heeft een prachtige ligging aan een groenstrook, wat ook veel privacy geeft. Parkeren kunt u op eigen terrein onder de carport. Er is een laadpaal op eigen terrein aanwezig.

Begane grond:

U komt binnen in de entree/hal met een moderne toiletruimte (2026) en een uitgebreide meterkast.

De lichte en ruime Z-vorige living beschikt aan de voorzijde over een sfeervol woongedeelte met erker. Vanuit hier heeft u prachtig uitzicht op het omliggende groen. De open trap naar de verdieping en het extra zijraam zorgen bovendien voor een prettige ruimtelijkheid en extra daglicht in de woning.

Aan de achterzijde is de oorspronkelijke bijkeuken bij de keuken betrokken, waardoor een zeer riante leef keuken is ontstaan. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (2020 vernieuwd) en biedt volop opbergruimte. Naast de keuken is ruimte gecreëerd voor een grote eettafel, waardoor een gezellige plek is ontstaan om samen te eten en te genieten. Vanuit het eetgedeelte heeft u direct toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Tevens zijn er 3 warmte panelen aan het plafond geplaatst, wat er samen voor zorgt voor een heerlijke onder en boven warmte

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. De huidige verkopers delen de tuin momenteel met de burens. De tuin kan eenvoudig weer worden teruggebracht naar één privéachtertuin. Ook bij de realisatie van de veranda is hiermee rekening gehouden.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een carport, voorzien van een laadpaal.

1e Verdieping:

Overloop met afgesloten trapopgang en biedt toegang tot de navolgende vertrekken:

2 Ruime slaapkamers aan de voorzijde.

2 Ruime slaapkamer aan de achterzijde, waarvan 1 met toegang tot het op het westen gelegen balkon. De sauna in 1 van deze kamers is ter overname.

De in pandige badkamer (2020) is voorzien van een douche, wastafelmeubel, toilet, designradiator (zomer 2026 geplaatst) en een warmtepaneel spiegel.

2e Verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een ruime voorzolder met volop bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een praktische bergruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel (2016) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De ruime zolderkamer biedt rechtstreeks toegang tot het dakterras. Het dakterras is voorzien van een wateraansluiting en een buitendouche, waardoor dit een heerlijke plek is om buiten te ontspannen. Momenteel wordt het dakterras nog gedeeld met de burens. Het is echter eenvoudig mogelijk om het dakterras weer als een individueel dakterras in gebruik te nemen.

Bijzonderheden:

- 20 zonnepanelen (2022)

- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde

- Elektrische warmte panelen in de woonkamer/keuken, wat zorgt dat er onder en boven warmte is op de begane grond

- Toilet in (zomer) 2026 vernieuwd
- Badkamer in 2020 vernieuwd
- Voorzien van kunststof kozijnen
- Achter de elektrische haard is er nog een open haard aanwezig. Alvorens deze te gebruiken is een controle noodzakelijk.
- Onderhoudsvriendelijke woning.
- Gevels in 2024 gereinigd, gevoegd en opnieuw geïmpregneerd.
- Zinken dakgoot en regenpijp vernieuwd (2024)
- De tuin is in 2021 aangepast

Zoekt u een ruime hoekwoning, gelegen in een kindvriendelijke en groene woonomgeving, maakt u dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

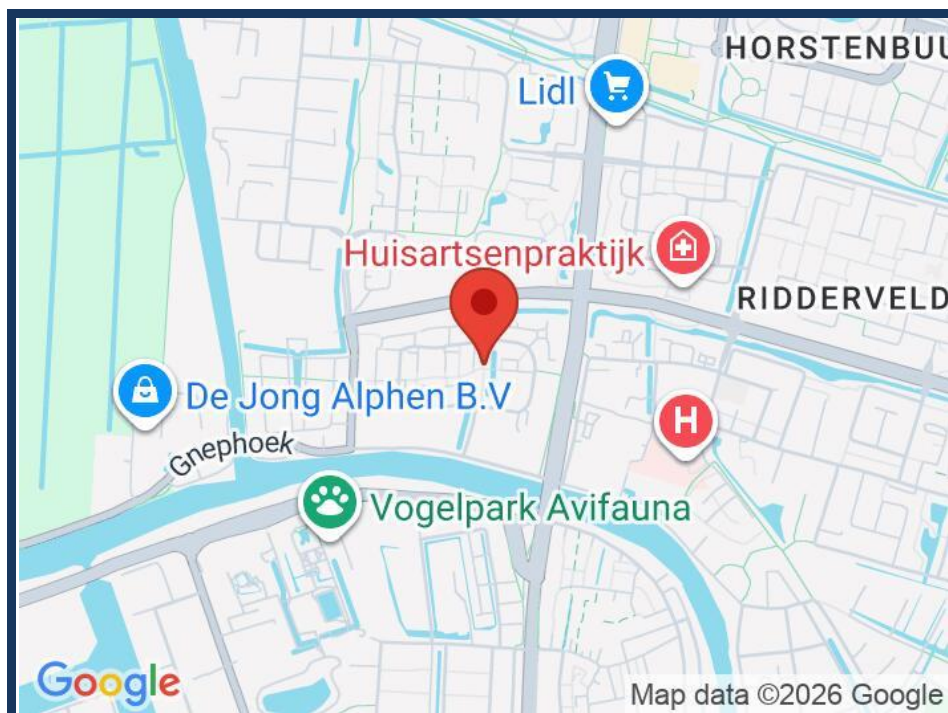
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	420 m ³
Perceel oppervlakte	193 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dubbel glas

Locatie

Groenoord 11
2401 AA ALPHEN AAN DEN RIJN



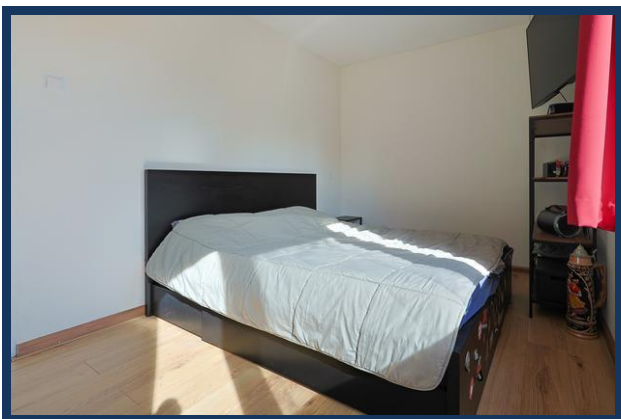
Foto's



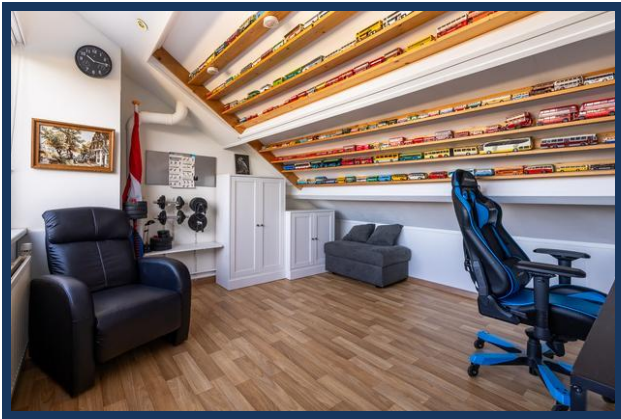
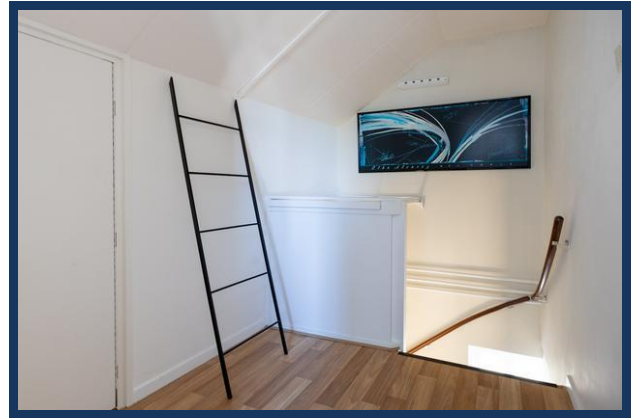
Foto's



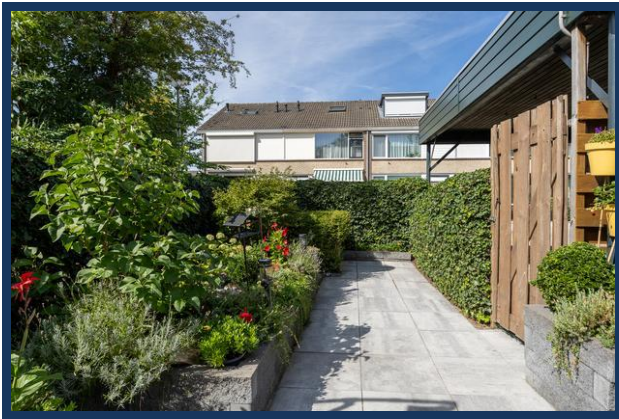
Foto's



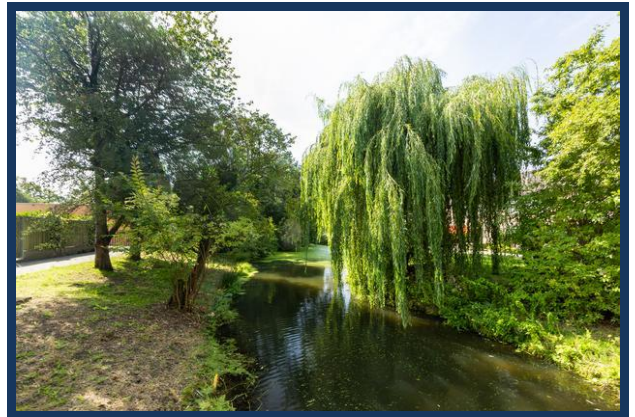
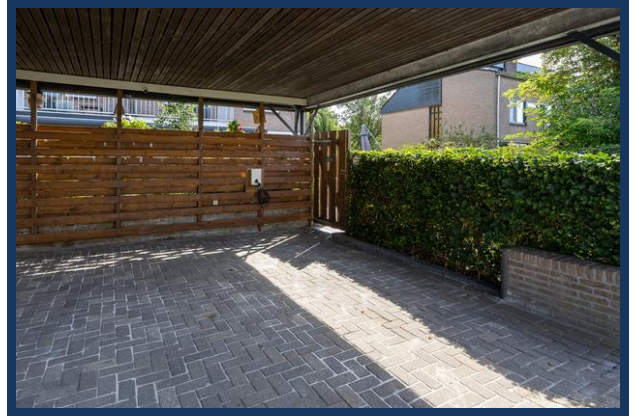
Foto's



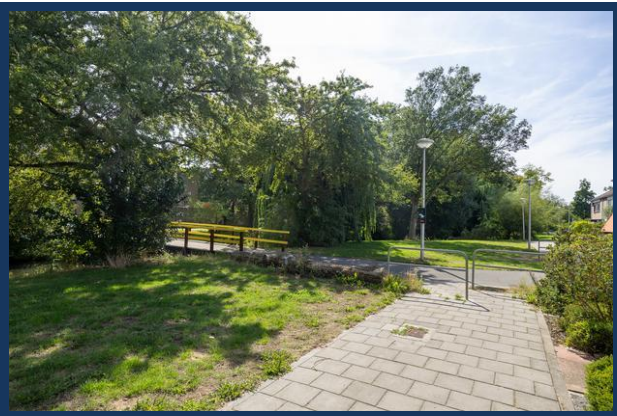
Foto's



Foto's

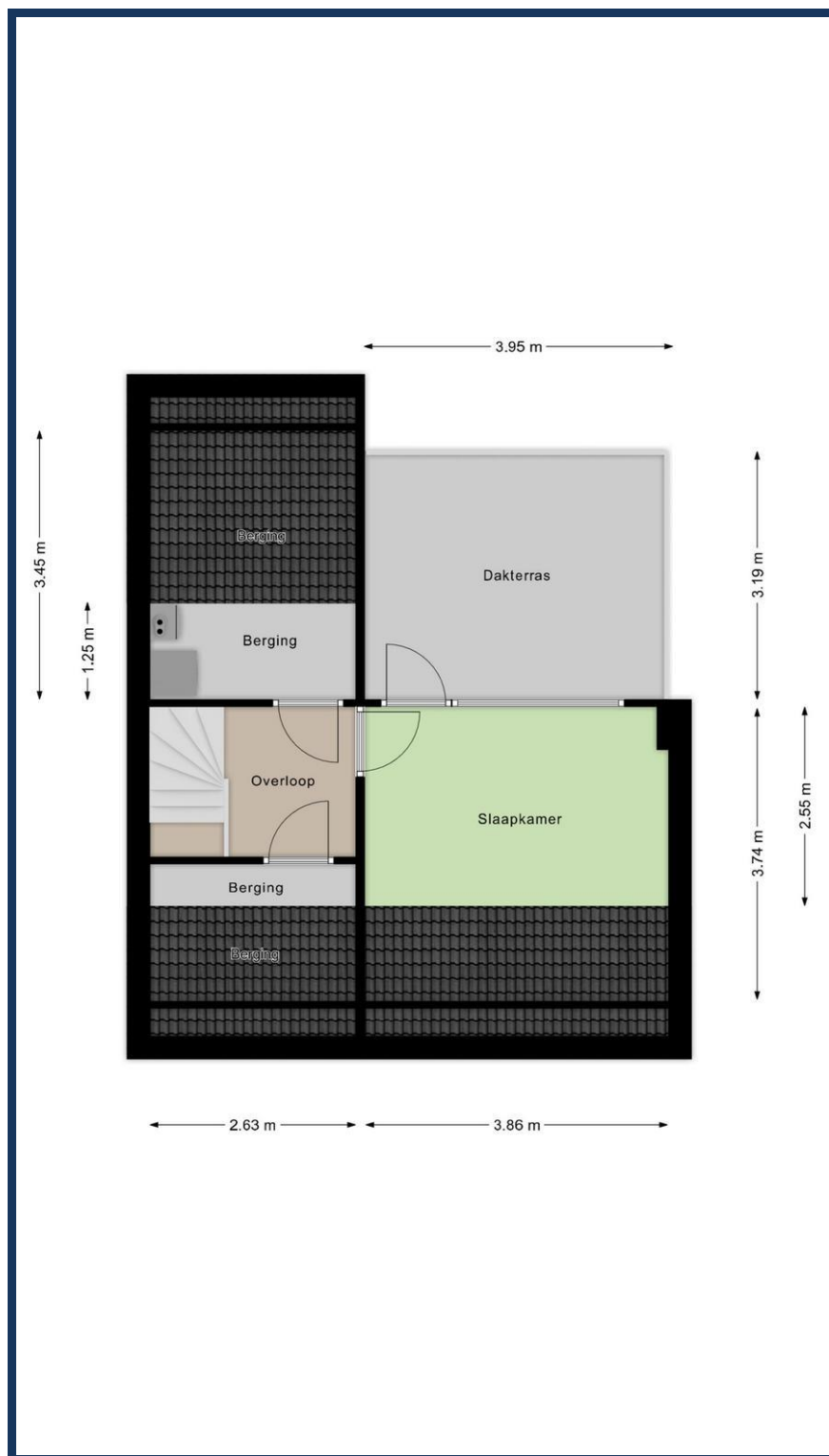


Foto's









Percelenrapport

Kenmerk

Groenord 11, 2401AA Alphen aan den Rijn

Datum

14-09-2026



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

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



Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10



www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

www.deerenberg.nl