

Boterbloemweg 29, Alphen aan den Rijn



Fijne eengezinswoning met energielabel A ++

- Dichtbij scholen, sportaccommodaties en recreatiegebied Zegersloot
- Ruime woning
- 4 slaapkamers
- Tuin met veel privacy en een aparte fietsenberging
- 12 zonnepanelen en hybride warmtepomp

Vraagprijs € 445.000,- k.k.



Omschrijving

De woning is zeer gunstig gelegen, direct nabij het recreatiegebied Park Zegersloot. Hier zijn tal van voorzieningen te vinden, zoals een kinderboerderij, klimbos en pannenkoekenboerderij De Pannekoe. In de zomermaanden worden in het park regelmatig activiteiten georganiseerd en is het mogelijk om diverse watersporten te beoefenen. Rondom het meer bevinden zich bovendien meerdere horecagelegenheden en gezellige recreatieplekken.

Ook binnen de wijk zelf zijn diverse speelgelegenheden aanwezig en liggen basisscholen, kinderopvang, zwembad Aquarijn en andere dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum De Ridderhof op loopafstand, met een breed en gevarieerd winkelaanbod. Het stadshart van Alphen aan den Rijn bevindt zich op slechts enkele autominuten en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de ruime en lichte entree/hal, waar zich het toilet met fonteintje bevindt.

De Z-vormige woonkamer beschikt over veel lichtinval en biedt een prettige indeling met aan de achterzijde een halfopen keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken/berging, ideaal voor extra opbergruimte.

Daarnaast is er een aparte berging t.b.v. de fietsen.

Vanuit de bijkeuken/berging bereikt u de achtertuin, gelegen op het westen. De tuin beschikt over een achterom. De inrichting is smaakvol ontworpen, biedt veel privacy en heeft een aantrekkelijke, groene uitstraling.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan er twee aan de achterzijde zijn gelegen.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en een 2e toilet.

2e verdieping:

De ruime voorzolder biedt plaats aan de Intergas-cv-ketel uit 2022 en de aansluiting voor de wasmachine.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het kantelraam prettig wordt verlicht en tevens uitstekend geschikt is als werk- of hobbykamer.

Door het plaatsen van een dakkapel kan op deze verdieping nog meer ruimte, licht en wooncomfort worden gecreëerd, uiteraard onder voorbehoud van de benodigde toestemming en/of vergunning.

Bijzonderheden:

- De begane grond en tweede verdieping zijn voorzien van een fraaie en praktische laminaatvloer.
- Intergas cv ketel (2022)
- Vloerisolatie (2023)
- Dakisolatie (2023)
- Spouwmuurisolatie (2022)
- Meterkast (2021)
- 12 Zonnepanelen (2021)
- Hybride warmtepomp (2023)
- Energielabel A++

Bent u op zoek naar een nette ruime woning met een fraaie ligging? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten u deze fraaie woning graag zien!

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	€ 445.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	A++
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	144 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

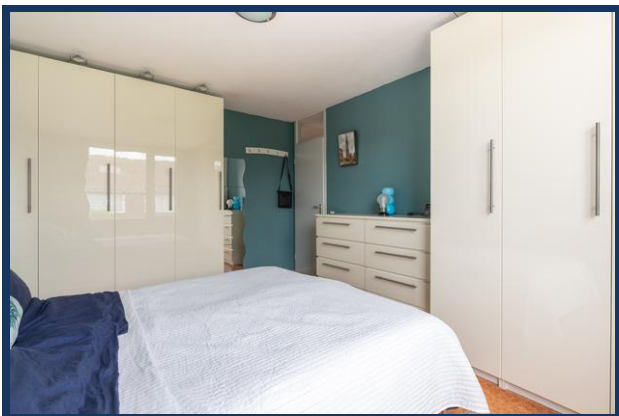
Boterbloemweg 29
2403 TR ALPHEN AAN DEN RIJN



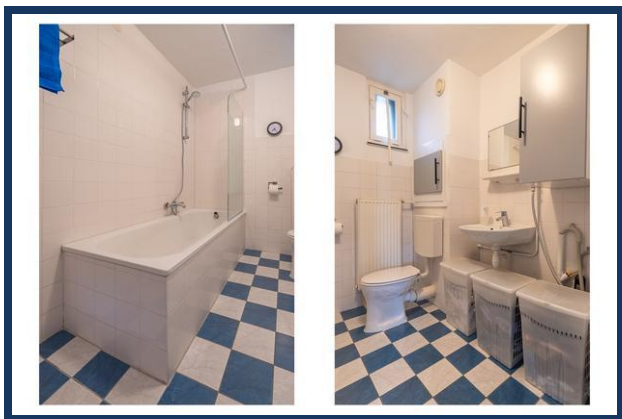
Foto's



Foto's

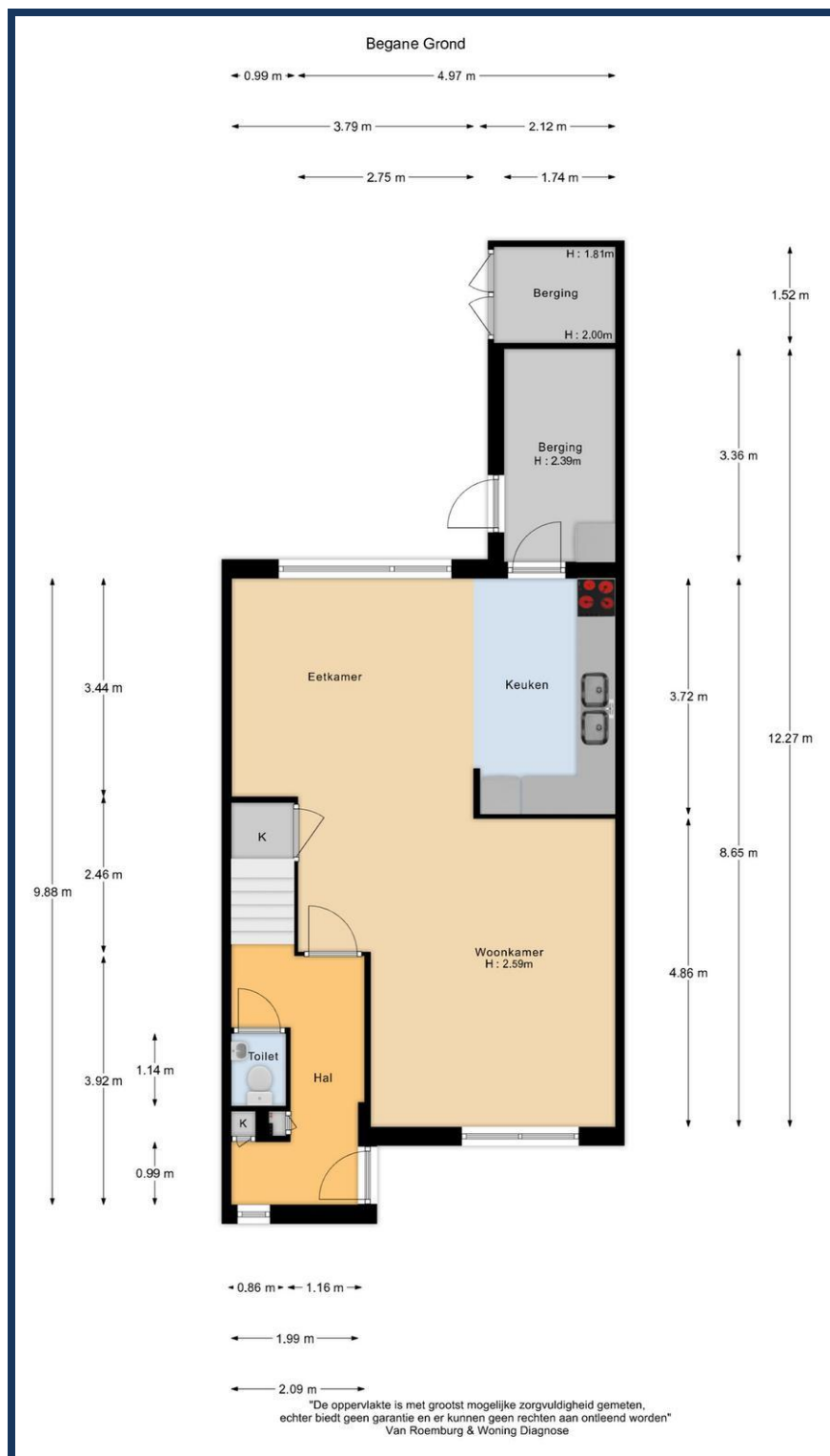


Foto's



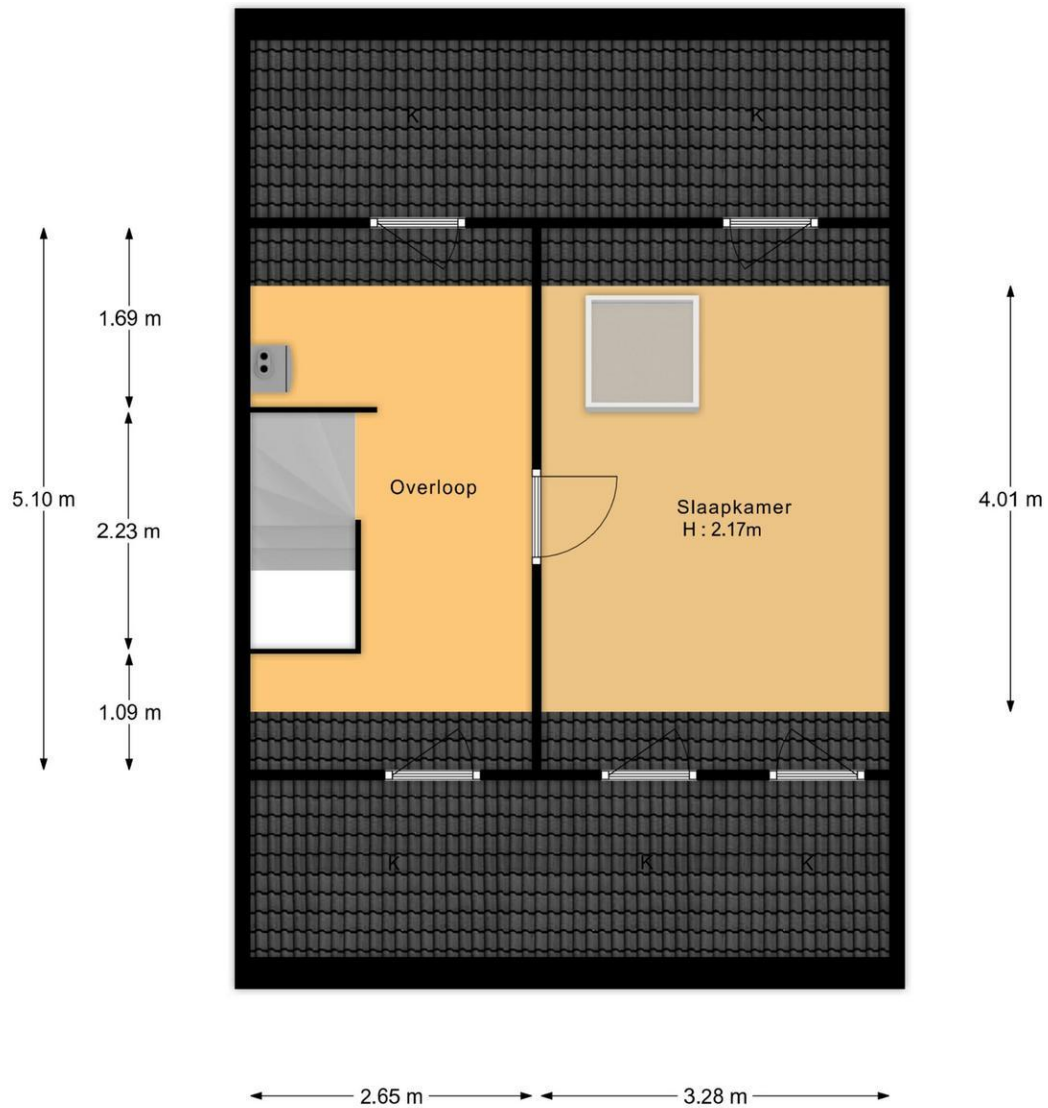
Foto's



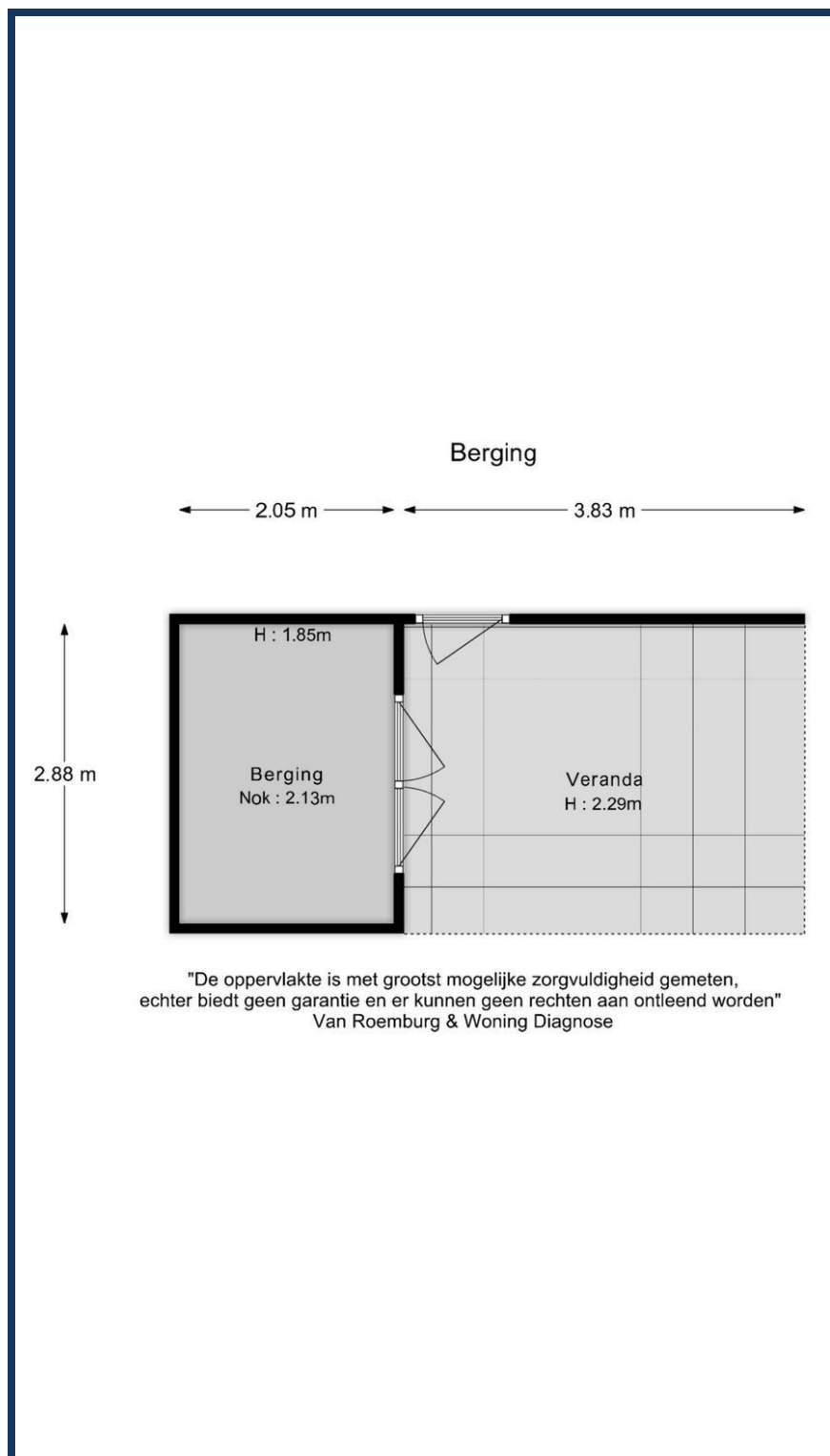




Tweede Verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose







0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudshoorn

Sectie C

Perceel 8789

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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.

kadaster



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