

Uiterst verzorgde en energiezuinige tussenwoning in een groene en kindvriendelijke woonomgeving!

ALPHEN AAN DEN RIJN, Zadelmaker 54
Vraagprijs € 485.000,- k.k.

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

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

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 359 m³
Woonoppervlakte:	± 104 m²
Externe bergruimte:	± 6 m²
Perceeloppervlakte:	± 108 m²

- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk
- Lichte, tuingerichte woonkamer met grote kunststof schuifpui naar de achtertuin
- Ruime open keuken aan de voorzijde, vernieuwd in 2022 en voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers, met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren
- Badkamer vernieuwd in 2022, met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Wanden en plafonds in de gehele woning glad gestuukt
- Vloerverwarming op de begane grond
- Acht zonnepanelen a 400 Wp 2022
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel
- Begane grond en badkamer kunststof kozijnen met triple glas geplaatst in 2023
- Slaapkamers op de eerste verdieping kunststof kozijnen met triple glas geplaatst en voorzien van rolluiken in 2024
- Dakramen kunststof kozijnen met triple glas vervangen in 2022
- Kunststof dakkapel met triple glas geplaatst en voorzien van rolluiken in 2024
- Vloerisolatie met Isoparels aangebracht in 2023
- Dakisolatie met glaswol aangebracht in 2025
- Hybride verwarmingssysteem met Remeha Calenta 28c cv-ketel (2010) en Quatt Hybrid 4 kW warmtepomp (2024)
- Mechanisch ventilatiesysteem vernieuwd in 2022
- Meterkast vernieuwd in 2022 en voorzien van een driefasenaansluiting



Omgeving

De woning ligt in een rustige, groene en kleinschalige woonwijk aan de rand van Alphen aan den Rijn. Dankzij de kindvriendelijke opzet met een klein parkje met speeltuin om de hoek en de ligging nabij het Weteringpark en de jachthaven is dit een fijne woonomgeving voor wie graag rustig woont en tegelijkertijd van het buitenleven wil genieten.

Vanuit de wijk wandel of fiets je zo het omliggende polderlandschap in of langs het vaarwater. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Voor de boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Herenhof. In de directe omgeving bevinden zich diverse bushaltes met verbindingen naar onder meer het station, het centrum, Leiden en Schiphol. Daarnaast zijn de uitvalswegen, waaronder de N207 richting Amsterdam, goed bereikbaar.
Hier woon je dus heerlijk groen en rustig, met de belangrijkste voorzieningen en verbindingen binnen handbereik.

Omschrijving

Deze uitstekend onderhouden tussenwoning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Alphen aan den Rijn, nabij het Weteringpark en de jachthaven. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd, onder meer met een hybride warmtepomp, acht zonnepanelen, kunststof kozijnen met triple glas en aanvullende dak-, gevel- en vloerisolatie. Met energielabel A+ is dit een comfortabele en energiezuinige woning waar je je direct thuis voelt.

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte met vrijhangend toilet, de garderobe en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft een tuingericht zitgedeelte. De grote kunststof schuifpui met triple glas zorgt voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de schuifpui open en betrek je binnen moeiteloos bij buiten.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open keuken met schiereiland. De keuken is uitgevoerd met een keramisch werkblad met marmerlook en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, koelkast en vriezer.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Aan de achtergevel bevinden zich bovendien een buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De begane grond is, met uitzondering van de toiletruimte, afgewerkt met een pvc-visgraatvloer. Daarnaast is de begane grond in de woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

Eerste verdieping

Via de vaste open trap in de woonkamer bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De twee oorspronkelijke slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één royale slaapkamer. Hierdoor zijn er op deze verdieping momenteel twee slaapkamers. Wie behoefte heeft aan extra ruimte, kan de oorspronkelijke indeling herstellen en opnieuw een derde slaapkamer creëren. De slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met triple glas en rolluiken.

De badkamer ligt aan de voorzijde en is in 2022 vernieuwd. De ruimte beschikt over een inloopdouche met hand- en stortdouche, een wastafel met meubel, een tweede toilet en een handdoekradiator. Ook is er mechanische ventilatie aanwezig. Het raam zorgt voor prettig daglicht en is voorzien van een ventilatierooster. Het plafond is strak afgewerkt.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop en de derde en vierde slaapkamer. Op de overloop vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanisch ventilatie-unit en extra bergruimte, onder meer achter de knieschotten.

Eind 2024 is aan de achterzijde een kunststof dakkapel met triple glas en rolluiken geplaatst. Hierdoor is een ruime slaapkamer ontstaan met extra lichtinval en meer gebruiksruimte. In deze slaapkamer bevindt zich tevens een kast met de opstelplaats van de hybride cv-ketel en de boiler.

Aan de voorzijde ligt de vierde slaapkamer, die is voorzien van een dakraam. Deze kamer is ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer.

Kortom

Een uitstekend onderhouden en energiezuinige eengezinswoning met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een ruime open keuken en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Dankzij de diverse verduurzamingsmaatregelen, het energielabel A+ en de rustige, groene ligging aan de rand van Alphen aan den Rijn is dit een heerlijke plek om thuis te komen.










FLOWER MARKET




























































Gonnie & vriendjes







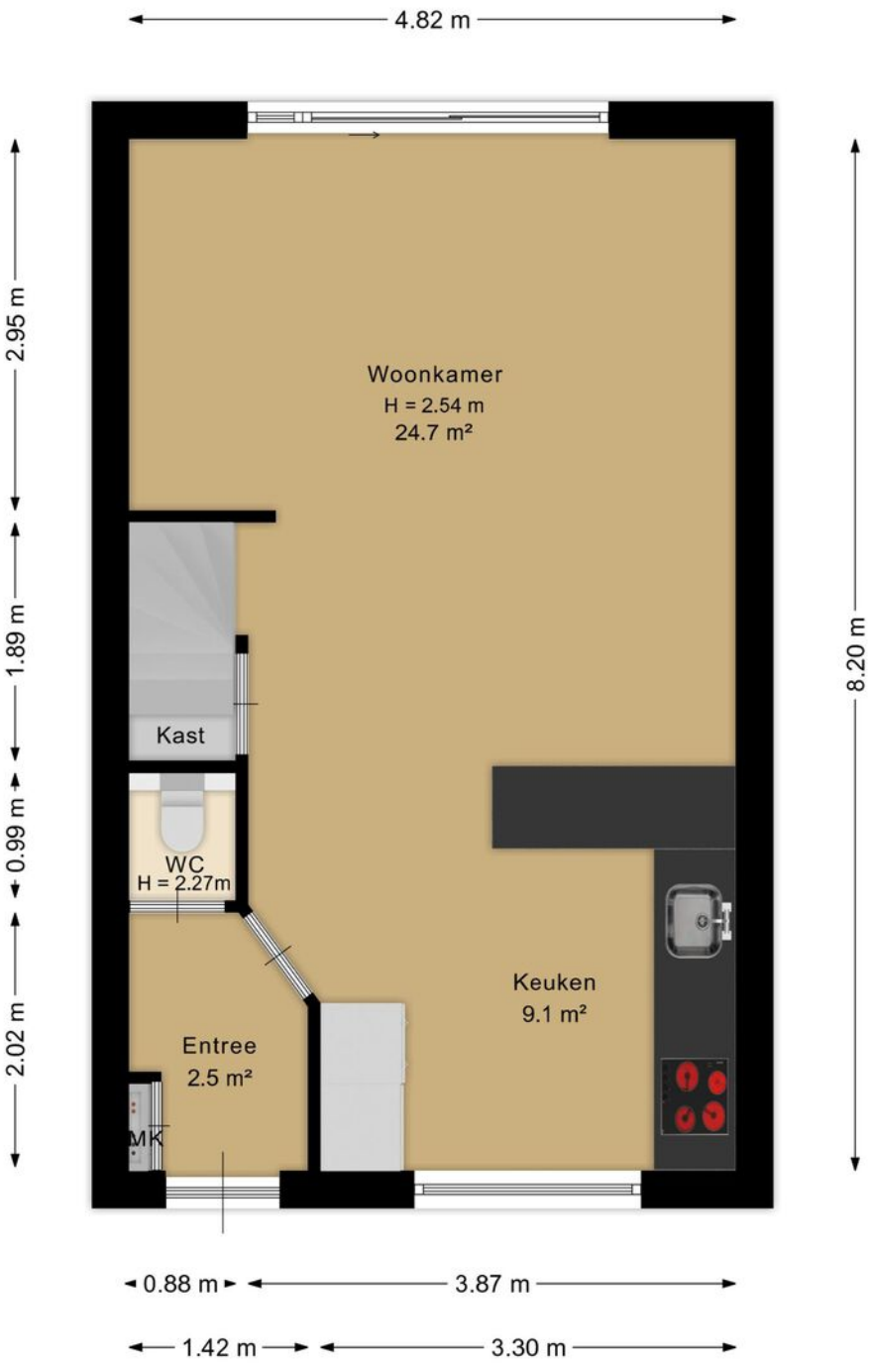








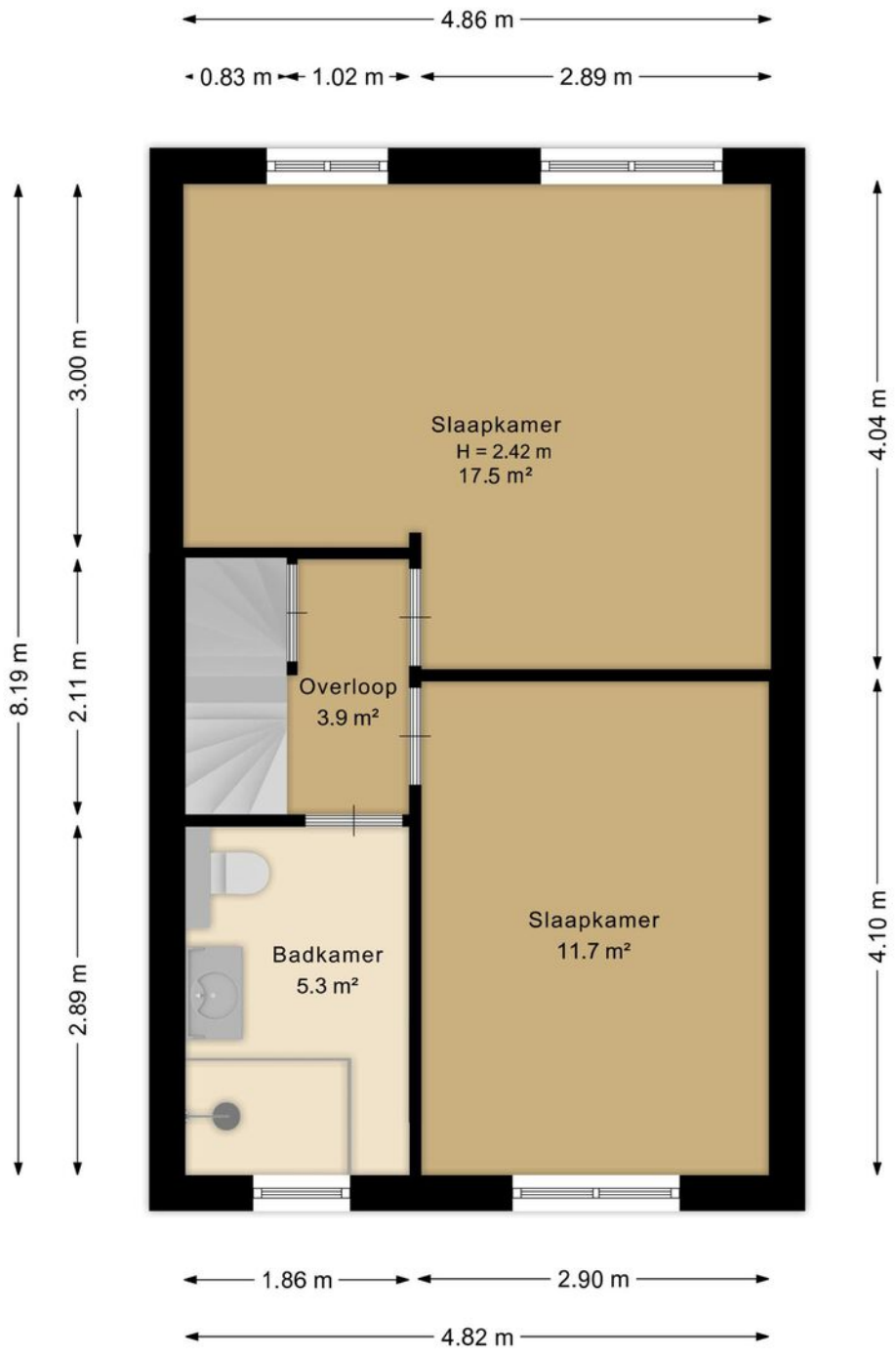
Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

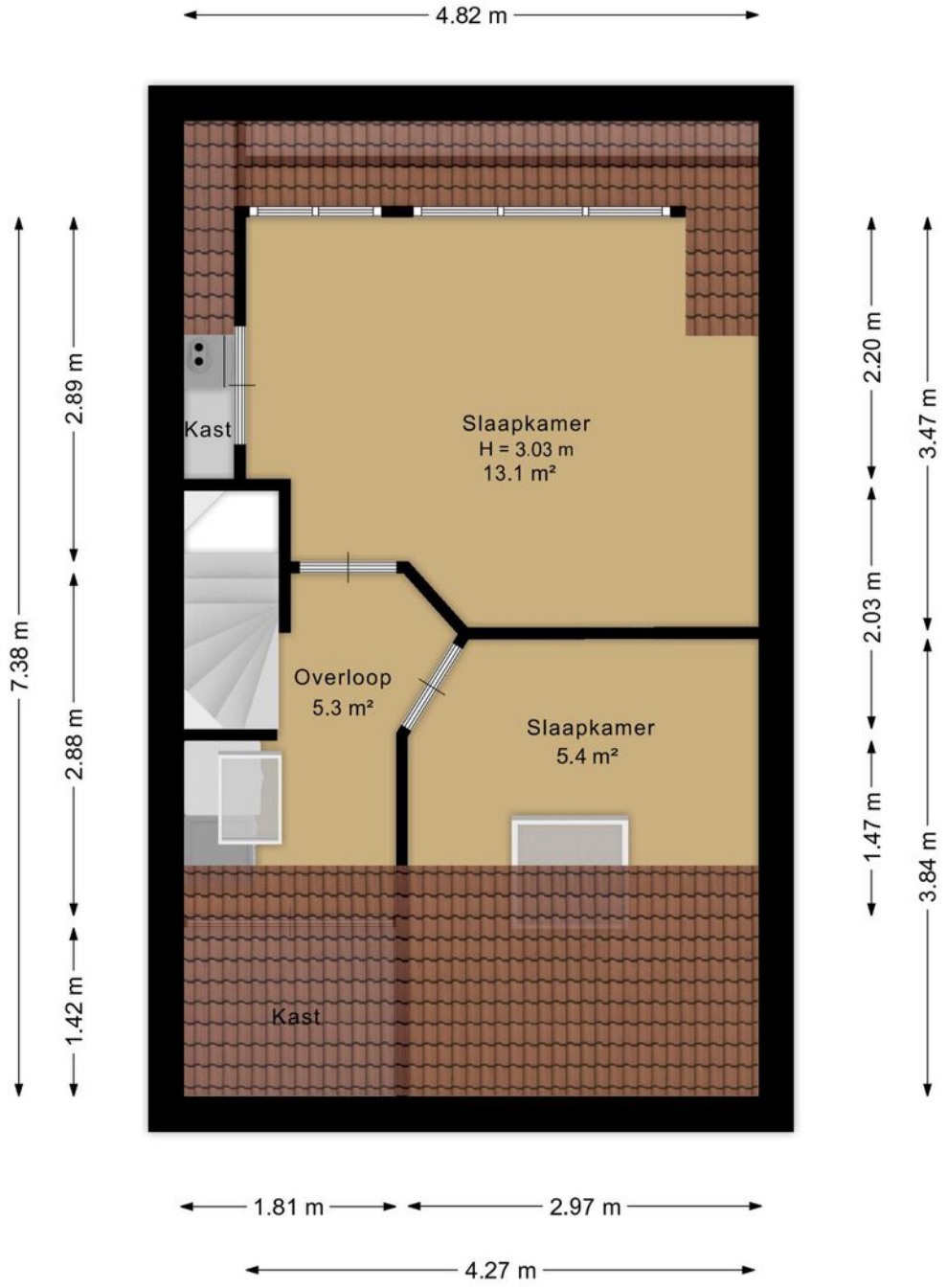
Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

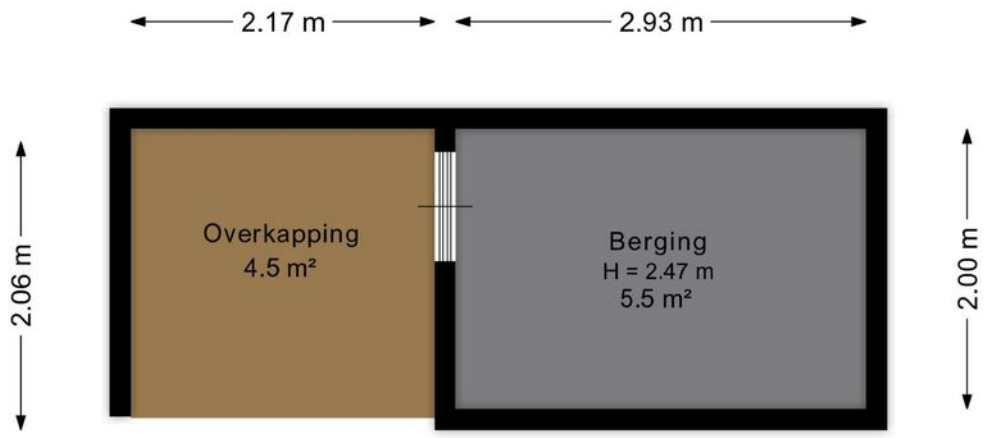
Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	B
Perceel	4099

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 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 databankenrecht.

kadaster







Wonen in Alphen aan den Rijn

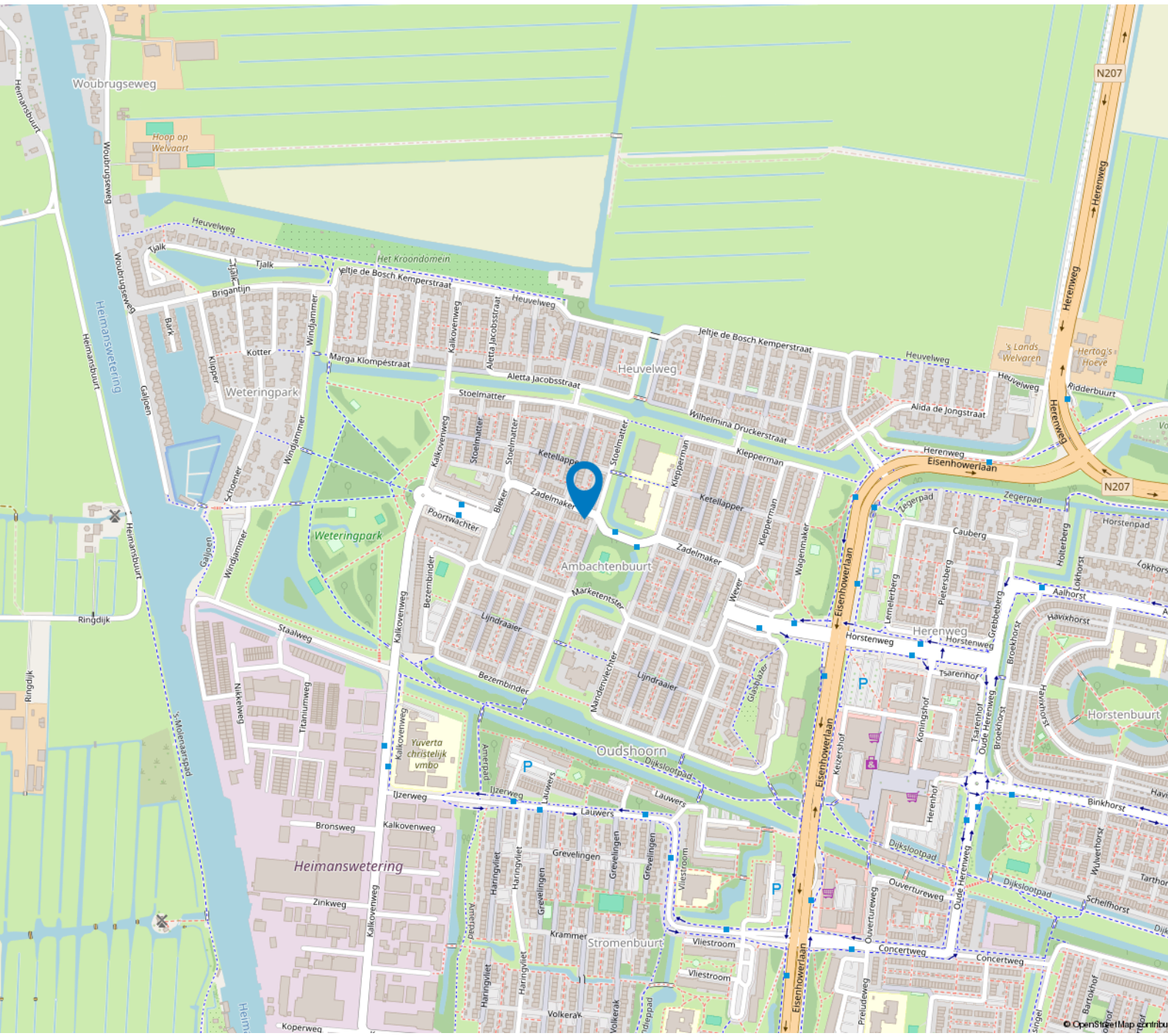
Alphen aan den Rijn heeft een zeer centrale ligging tussen diverse grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, ook wel het Groene Hart genoemd. De gemeente Boskoop en Rijnwoude maken sinds enkele jaren ook deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn.

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 verkopend 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 verkopend 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 verkopend 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 gebruiksoppervlakte. 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