DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Herfstlaan 61, Alphen aan den Rijn



Uitgebouwde 2/1-kapwoning met oprit, garage en beschutte tuin in rustige straat

- Zeer royale en lichte woonkamer door uitbouw
- Praktische inpandig bereikbare garage
- Energielabel A / o.a. WTW en zonnepanelen aanwezig
- Cv-ketel vernieuwd in 2026
- Op korte afstand van station, centrum, scholen en uitvalswegen



Vraagprijs € 695.000 k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Gelegen in de geliefde wijk Kerk & Zanen, op een fraaie locatie met alle voorzieningen binnen handbereik: scholen, het Europapark, NS-station, winkelcentrum "De Atlas" én het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn. Steden als Leiden, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam zijn snel bereikbaar via de uitvalswegen of het station (loop/fietsstand). Vlakbij de woning bevindt zich een leuk park met diverse voorzieningen. Ideaal voor jonge gezinnen of voor een ochtendwandeling door het groen.

Indeling
Begane grond
Aan de voorzijde treft u eerst een oprit met laadpaal. De entree van de woning ligt aan de zijkant van de woning. De hal geeft toegang tot het vergrote toilet, een handige bergkast met meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.
De woonkamer is heerlijk ruim dankzij de uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de grote dakramen en openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke lichte ruimte die in open verbinding staat met de keuken. Via openslaande deuren is de verbinding met de achtertuin gemaakt. Aan de voorzijde van de woonkamer treft u de zithoek met houtkachel
De open keuken aan de achterzijde van de woning heeft een Quooker, vaatwasser, koelkast, afzuigkap, stoomoven, magnetron en inductiekookplaat. Aansluitend de praktische bijkeuken met ruimte genoeg voor extra spullen, keukenapparatuur en een doorgang naar de garage.

De inpandige garage is nu in gebruik als opslagruimte annex hobbyruimte. U kunt hier desgewenst ook een auto stallen of u kunt de garage bijvoorbeeld ombouwen naar een berging met aansluitend een extra werkkamer op de begane grond. De garage is voorzien electra en water (spoelbak + boiler voor warm water). Tevens een handige bergvliering aanwezig voor extra opslag. Via de garage kunt u ook de tuin in.

1e Verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn vergroot door de bijna woningbrede dakkapel. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met verwarmde spiegel en 2e toilet. Naast de badkamer is op de overloop nog een praktische bergkast aanwezig.

2e Verdieping
Op de overloop treft u de opstelling van de cv-ketel (in 2026 vernieuwd). Tevens toegang naar de 4e slaapkamer. Deze kamer is extra ruim en licht door een grote dakkapel aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde. De dakkapel loopt door naar de overloop, waardoor deze ook wat extra ruimte en licht heeft. Onder de schuine kap van deze verdieping bevindt zich nog extra bergruimte.

Buitenruimte
De achtertuin is fraai aangelegd. Door de goede plaatsing van bomen heeft u hier veel privacy en op heel warme dagen wat extra schaduw. De tuin heeft een achterom en achter in de tuin nog wat ruimte voor houtopslag e..d.
Aan de voorzijde bevindt zich de oprit voor parkeren van een auto op eigen terrein, met de mogelijkheid om de auto op te laden (laadpunt blijft achter).

Bijzonderheden:
- De woning is onderdeel van Ecolonia; als woonwijk in de jaren '90 ontwikkeld en voorop lopend op het gebied van duurzaamheid
- Energielabel A /.volledig geïsoleerd
- 10 Zonnepanelen (2020 gemonteerd)
- WTW-installatie aanwezig
- Cv-ketel 2026
- Koperen dak op dakkapellen
- Kozijnen 2026 geschilderd
- Fraaie nieuwe binnendeuren in gehele woning
- Electrische zonwering aanwezig op dak van uitbouw

Bent u op zoek naar een ruime, energiezuinige 2/1-kap met een gunstige ligging in een kindvriendelijke buurt? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

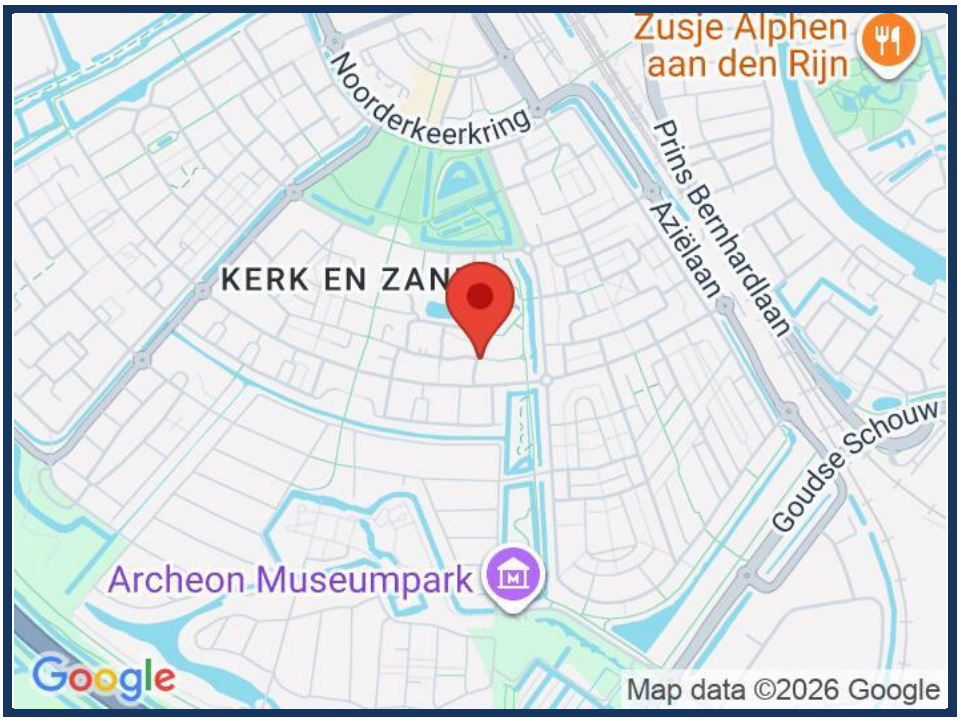
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 695.000, - k.k
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	515 m^3
Perceel oppervlakte	213 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m^2
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Herfstlaan 61
2408 NL ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's













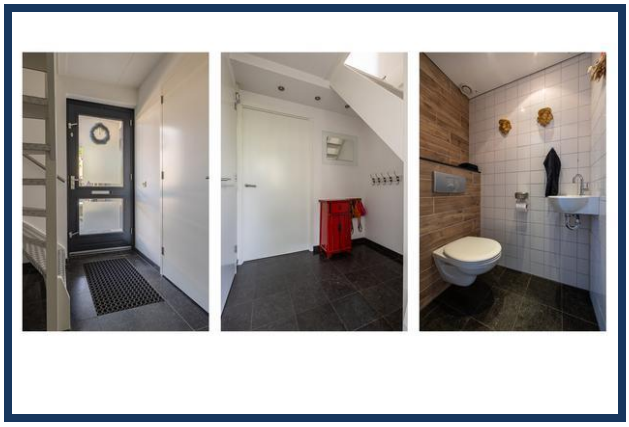
Foto's









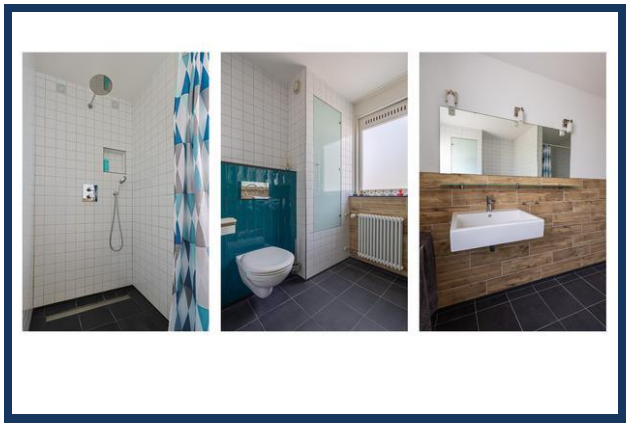




Foto's













Foto's



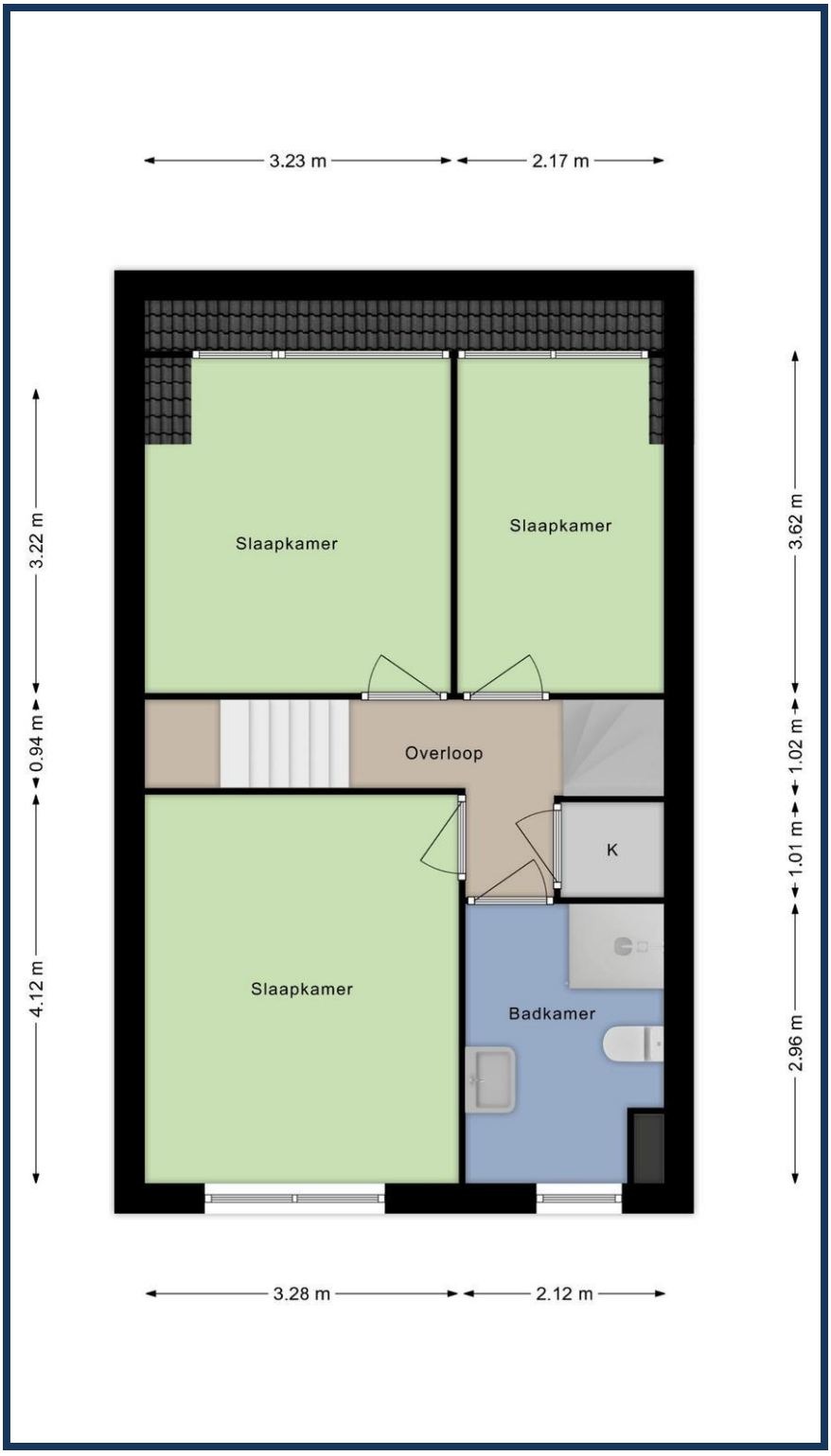


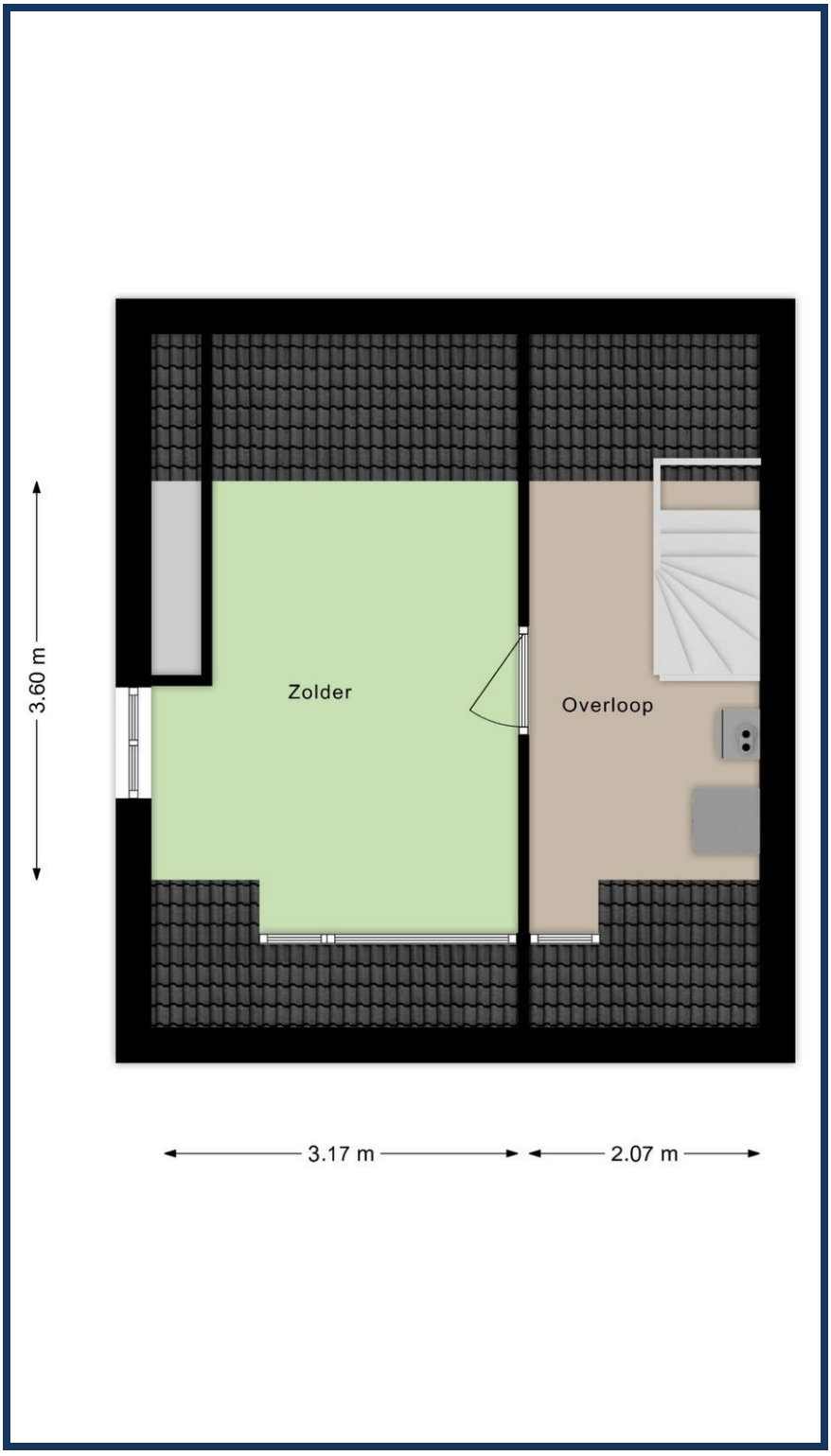







2.00 m
3.19 m
1.56 m
6.84 m
3.75 m
Garage
Bijkeuken
Keuken
Toilet
MK
Hal
Woonkamer
2.12 m
0.89 m
2.06 m
4.12 m
12.60 m
2.64 m
2.73 m


3.23 m
2.17 m
3.22 m
0.94 m
4.12 m
3.62 m
1.02 m
1.01 m
2.96 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
K
Slaapkamer
Badkamer
3.28 m
2.12 m


3.60 m
Zolder
Overloop
3.17 m
2.07 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