DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Paddestoelweg 136, Alphen aan den Rijn



Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met garage

- **Woning gelegen op een fraaie locatie**
- **Royale woonkamer met pelletkachel**
- **Vijf slaapkamers**
- **Beschutte tuin op het zuid/westen**
- **Oprit met parkeergelegenheid op eigen erf**



Bieden vanaf: € 785.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Deze woning is ideaal gelegen aan de rand van een exclusieve woonwijk met uitzicht op een wandelgebied en op loopafstand van de golfbaan en zwembad AquaRijn. Vlakbij treft u winkelcentra Ridderhof en Herenhof en recreatiegebied "Zegersloot".

De woning ligt zeer centraal t.o.v. de uitvalswegen naar de grote steden.
Het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn heeft een grote diversiteit aan winkels, theater en een scala aan terrasjes en restaurants. Tevens zijn er in Alphen aan den Rijn uiteenlopende bassischolen en middelbare scholen te vinden.

De indeling is als volgt:
Via de royale oprit, waar u comfortabel op eigen terrein kunt parkeren, bereikt u de overdekte entree van deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning. Al bij binnenkomst vallen de ruimte en de praktische indeling op.
De ruime hal biedt toegang tot een uitgebreide en vernieuwde meterkast (2017), de trapkast, de moderne toiletruimte met fonteintje, de woonkeuken en de inpandige garage.

De garage is verrassend veelzijdig en voorzien van een tuimeldeur, een aparte loopdeur en een onderhoudsvriendelijke plavuizenvloer. Met een radiator, stortgootsteen en aansluitingen voor de wasmachine is deze ruimte van alle gemakken voorzien.
Via de openslaande deur loopt u rechtstreeks de achtertuin in. Naast het stallen van een auto of fietsen is de garage dan ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplek en royale extra berging.

Het hart van de woning is de gezellige halfopen woonkeuken. Hier komen koken, tafelen en samenzijn op een natuurlijke manier bij elkaar. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waar u uitgebreid kunt dineren met familie en vrienden. De keuken is uitgerust met diverse Neff-keukenapparatuur, waaronder een afzuigkap, vijf-pits inductiekookplaat, combi-oven, combi-magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser, een RVS-spoelbak met extra RVS-groentespoelbakje en kokendwaterkraan.

Aansluitend bereikt u de royale woonkamer, waar ruimte, licht en sfeer samenkomen. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en bieden een fraai uitzicht op de verzorgde achtertuin. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek, terwijl de sfeervolle pelletkachel tijdens de koudere maanden voor aangename warmte zorgt.

1e verdieping
De ruime overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers, die volop mogelijkheden bieden als slaap-, werk- of kinderkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde geeft direct toegang tot het balkon: een fijne plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat, moderne toilet met fonteintje. De eigentijdse badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is volledig betegeld. Met een douche, comfortabel ligbad, spiegelkast en wastafelmeubel is deze badkamer van alle gemakken voorzien.

2e verdieping
De overloop biedt plaats aan de Nefit-combiketel uit 2021 en geeft toegang tot een praktische inloop bergruimte. Via een luik bereikt u bovendien de ruime vliering, die ideaal is voor het opbergen van seizoen artikelen en andere spullen.

Op deze verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, beide met extra bergingsmogelijkheden.
Eén slaapkamer beschikt over een badkamermeubel; de andere is voorzien van een wastafel. Vanuit beide kamers stapt u zo het schitterende dakterras op. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om in alle privacy van de zon, de rust en het vrije uitzicht te genieten.

Buitenruimte
De fraai aangelegde achtertuin is een waar plaatje. Het vele groen zorgt voor een sfeervolle uitstraling en volop privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kunt u hier tot in de avond heerlijk van de zon en het buitenleven genieten.

Ook de charmante voortuin sluit prachtig aan bij het groene karakter van de woonwijk en geeft de woning een uitnodigende uitstraling. Kortom: bij deze woning is het zowel binnen als buiten volop genieten.

Enkele bijzonderheden:
- Schoorsteen en nokvorst renovatie (2024)
- Dakterras EPDM + tegels (2024)
- Zink voorgoot vervangen (2023)
- 12 zonnepanelen (2020)
- Isolatie kruipruimte (2019)
- Trespa boeidelen voor/achter/nok (2019)
- Pelletkachel Eco-label A+ (met afstandsbediening)
- Elektrische zonneschermen (met afstandsbediening)
- Nieuwe aluminium kozijnen op BG en 1e verdieping
- Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas

Zoekt u een ruime sfeervolle woning in een mooie groene omgeving? 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

Bieden vanaf	€ 785.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	634 m^3
Perceel oppervlakte	255 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m^2
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1976
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Verwarming	HR combi-ketel, Pelletkachel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas

Locatie

Paddestoelweg 136
2403 HD ALPHEN AAN DEN RIJN



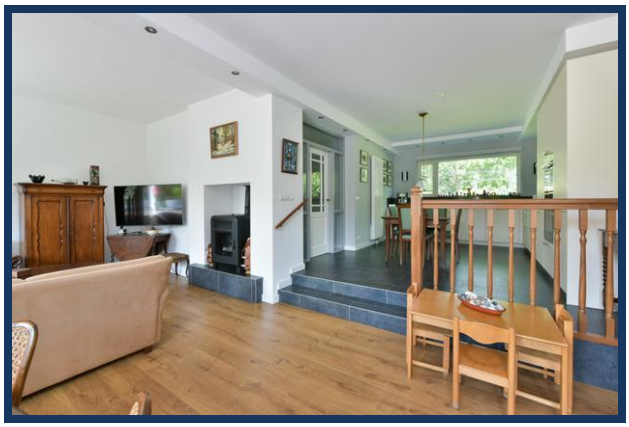
Foto's

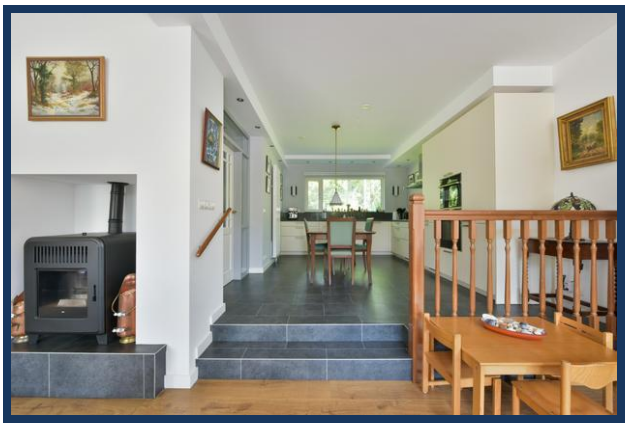












Foto's





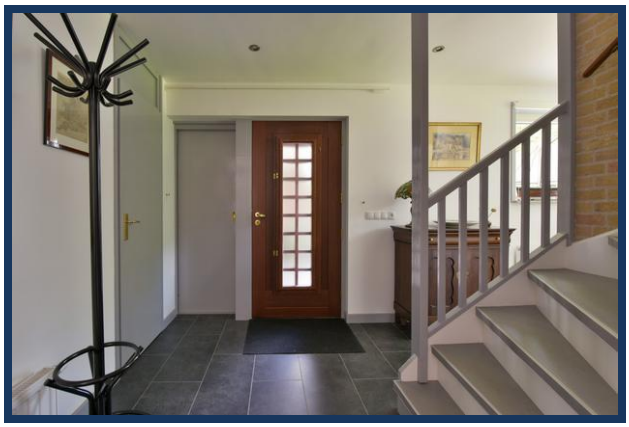


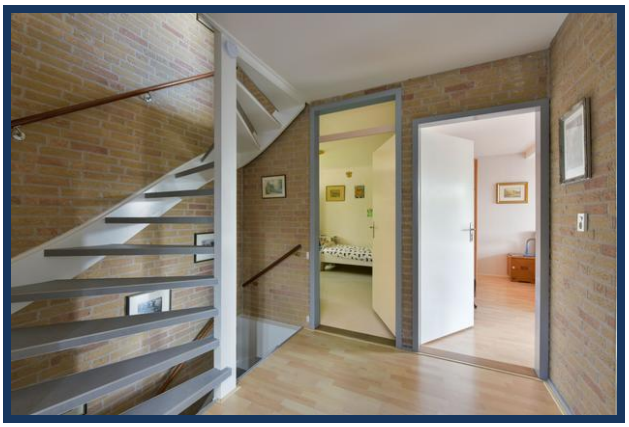






Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's









Kadastrale kaart

Uw referentie: Paddestoelweg 136



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

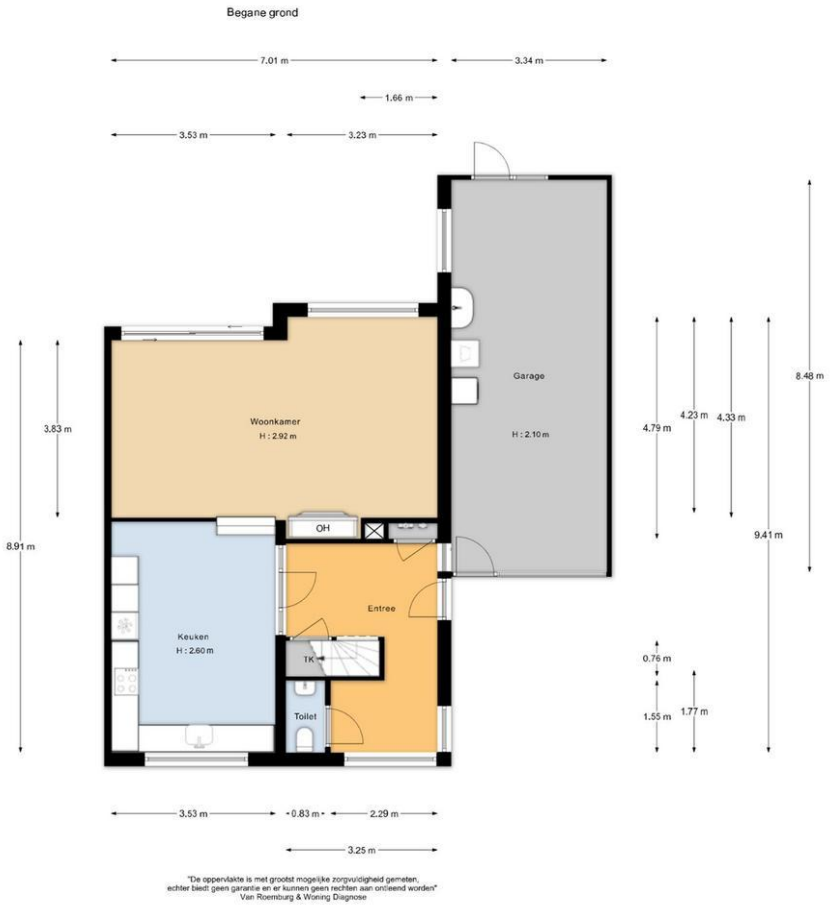
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	B
Perceel	2027

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



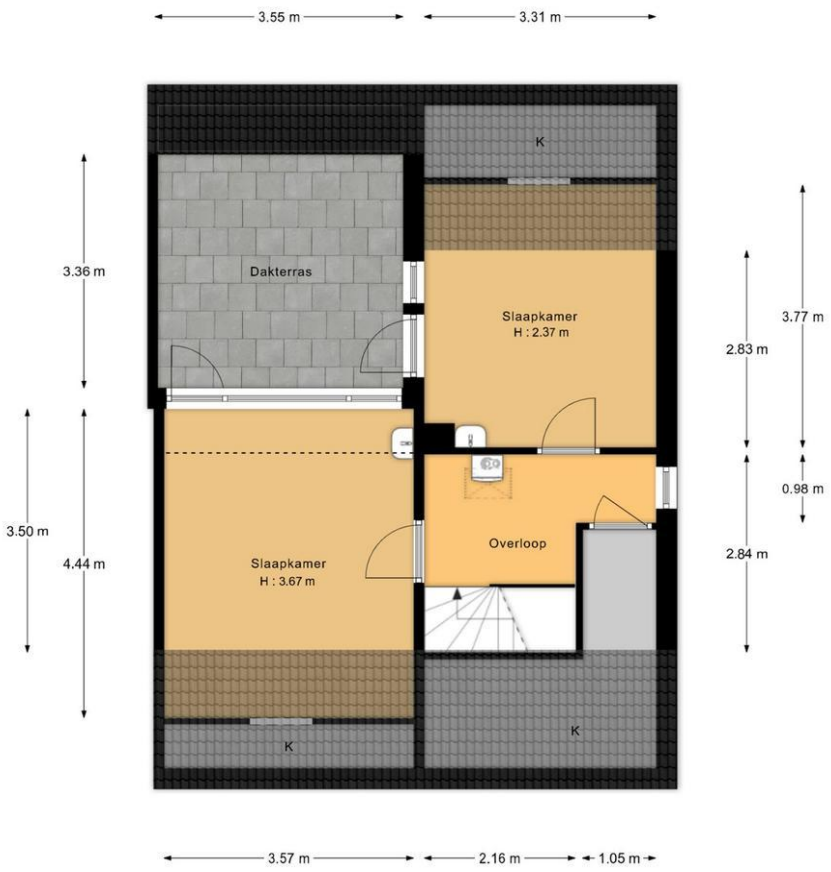
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste 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

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

Begane grond



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

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