DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Van Lennepstraat 6, Alphen aan den Rijn



Unieke gezinswoning in centrum met oprit, garage, 2 bergingen en 4 slaapkamers.

- Woning met mogelijkheden om naar eigen smaak en inzicht te moderniseren
- Garage en 2 bergingen
- Royale en uitgebouwde begane grond
- Naar eigen smaak en inzicht af te werken
- Eigen oprit en parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Perceel van 268m2

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



www.deerenberg.nl

Omschrijving

Als u op zoek bent naar een hoekwoning, met een zeer gunstige ligging en een tuin van unieke formaat op enkele minuten loopafstand van het gezellige en bruisende centrum, maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. De woning is gelegen aan de Van Lennepstraat wat zich kenmerkt aan de ligging nabij het centrum aan den ene kant en aan de andere kant kunt u genieten van de rust en groene omgeving van natuurgebied de Zegersloot en de Bijlen. Kortom een ideale ligging. Scholen, restaurants, winkels, uitvalswegen en sportvoorzieningen zijn op korte afstand gelegen.

Deze gezinswoning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers, een royale uitgebouwde begane grond, een grote leefkeuken, een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een garage en twee stenen bergingen. En dat alles op een perceel van 268m2!

De woning biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een karaktervolle woning met ruimte voor wonen, werken en hobby's.

De afwerking is op onderdelen gedateerd, waardoor u hier alle vrijheid heeft om de woning naar eigen inzicht te moderniseren en uw eigen woonwensen te realiseren.

Begane grond:
Entree/hal met toiletruimte, meterkast en trapkast.
De woonkamer is licht en voorzien van een openhaard kanaal (niet in gebruik) en middels een toog is de werk-/hobbyruimte bereikbaar.

Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd. Hier bevindt zich de ruime leefkeuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over diverse apparatuur. Dankzij de grote raampartijen in de gevel en het dak valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De openslaande deuren geven direct toegang tot de achtertuin en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-opstelling (Intergas) en een gootsteen. Aan de achterzijde is bovendien een elektrisch zonnescherm aanwezig.

Tuin:
De ruime achtertuin is een echte plus van deze woning. De tuin is gelegen op het zuiden, waardoor u hier volop van de zon kunt genieten. Uiteraard zijn er ook mogelijkheden om de schaduw op te zoeken.
Een bijzonder voordeel is de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de eigen oprit kunt u meerdere auto's parkeren. Achter in de tuin staat de stenen garage, voorzien van een kanteldeur en elektra. Aan de garage zijn bovendien twee stenen bergingen gebouwd, beide voorzien van elektra. Ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen of andere opslag. De afmetingen van de bergingen zijn circa 1,99 x 3,00m en 3,32 x 2,96m.

1e Verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De overloop biedt tevens toegang tot het platte dak, dat momenteel niet als zodanig in gebruik is.
De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast met schuifdeur. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee kamers, waarvan één eveneens is voorzien van een vaste kast en de andere uitstekend kan dienen als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is aan de zijgevel gelegen en beschikt over een wastafel en een douche met thermostaatkraan.

2e Verdieping:
De tweede verdieping beschikt over een overloop met dakraam, een separate toiletruimte en een ruime vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel en praktische bergruimte achter de knieschotten.
Het toilet op deze verdieping is in 2024 vernieuwd. Achter de tegels is bovendien nog een aansluiting voor een verwarming aanwezig.

Bijzonderheden:
- Achter de tegels in het toilet op de 2e verdieping is er nog een aansluiting voor een verwarming.
- Open haard is niet in gebruik, er is tevens nog een gasaansluiting aanwezig.
- Vloerverwarming in keuken en hal
- Werk-/hobbyruimte op de begane grond
- Vernieuwde meterkast
- Toilet op de 2e verdieping in 2024 vernieuwd
- Woning biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak en inzicht te moderniseren
- Oplevering in overleg

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een centrale locatie, met vier slaapkamers, een royale tuin, garage, bergingen én parkeergelegenheid op eigen terrein? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

Maak een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

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	€ 485.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	403 m^3
Perceel oppervlakte	268 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1956
Ligging	Aan drukke weg, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Van Lennepstraat 6
2406 BA ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's









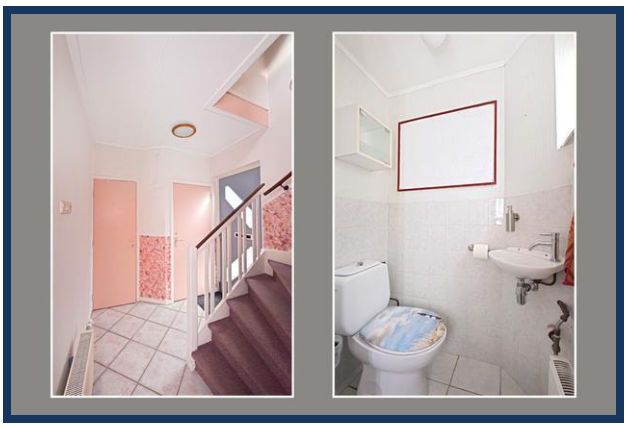


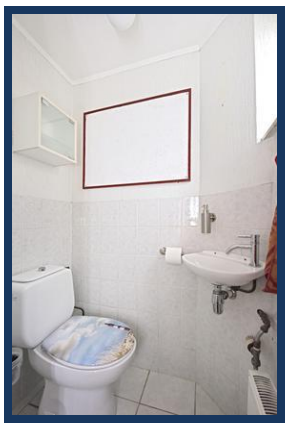


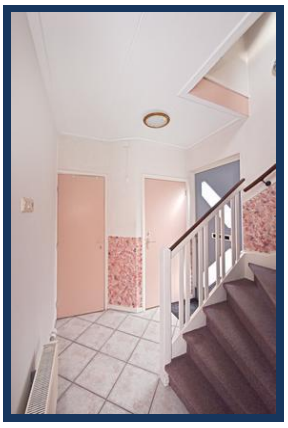
Foto's

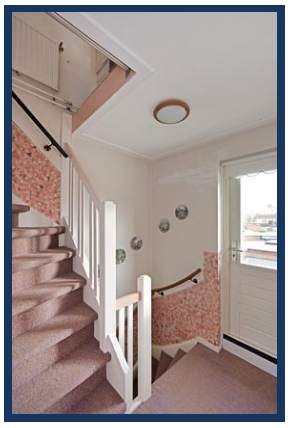




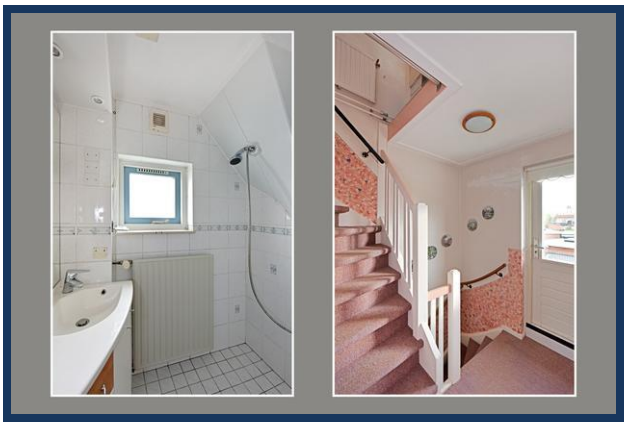








Foto's













Foto's













Foto's



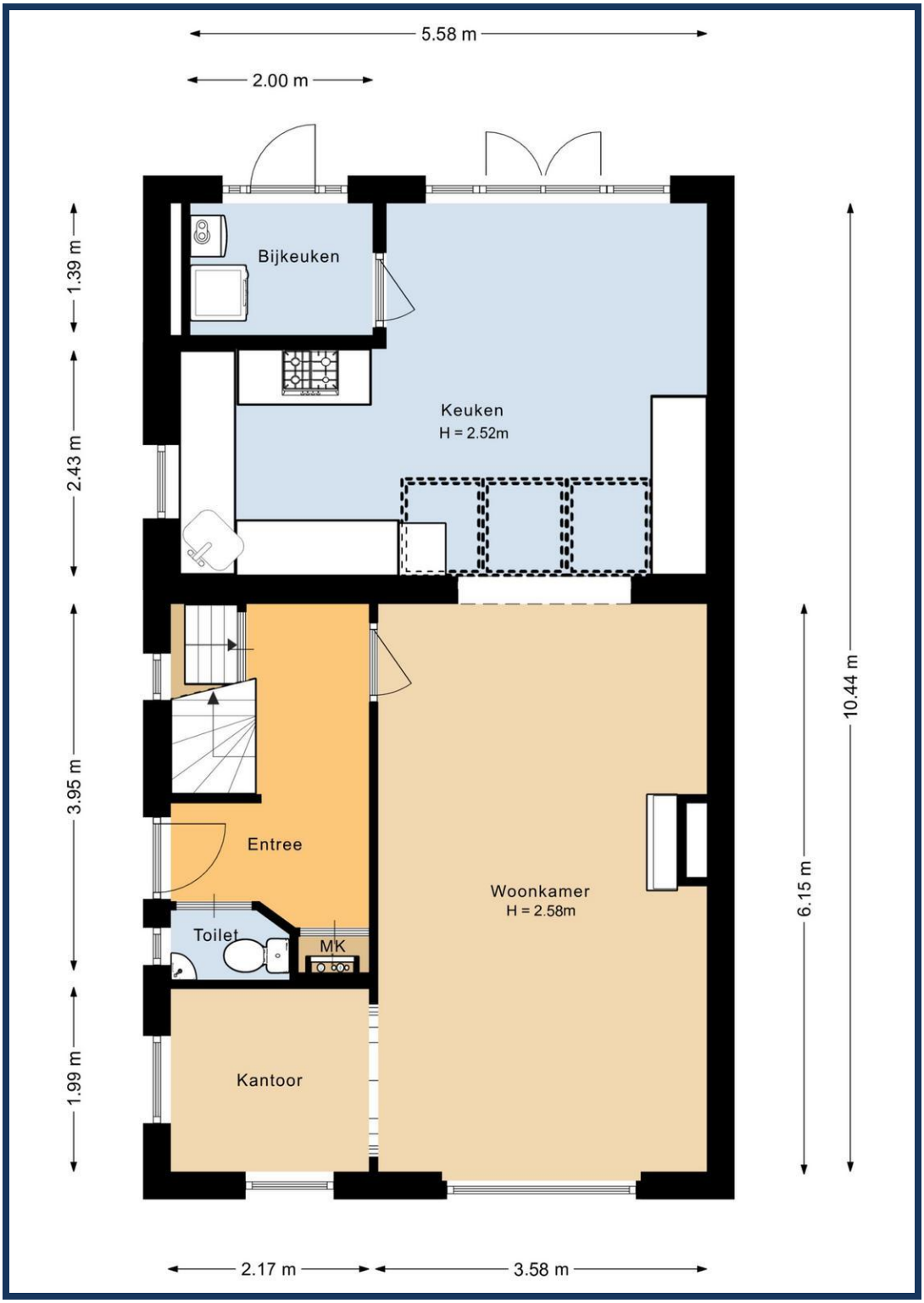


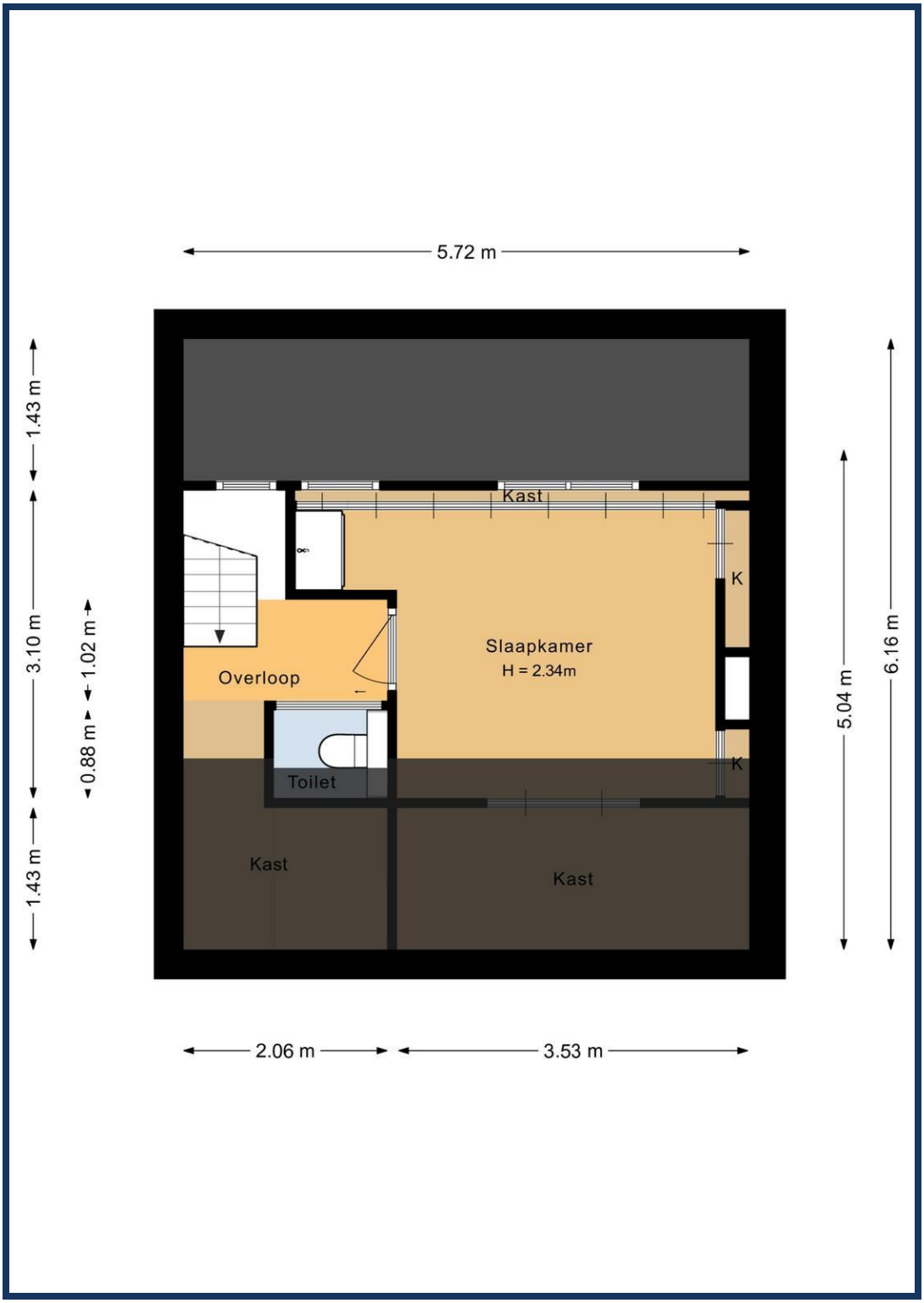


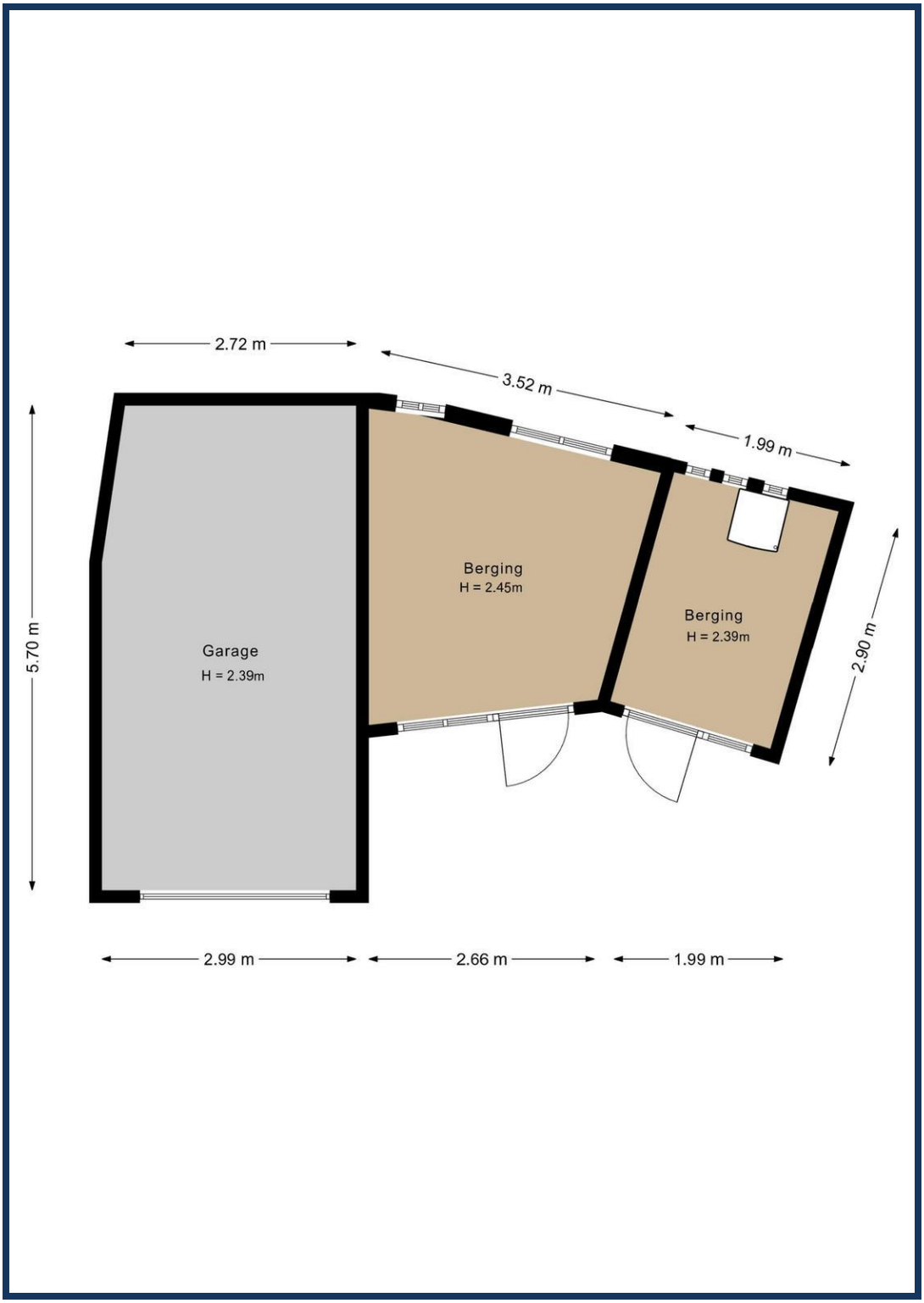


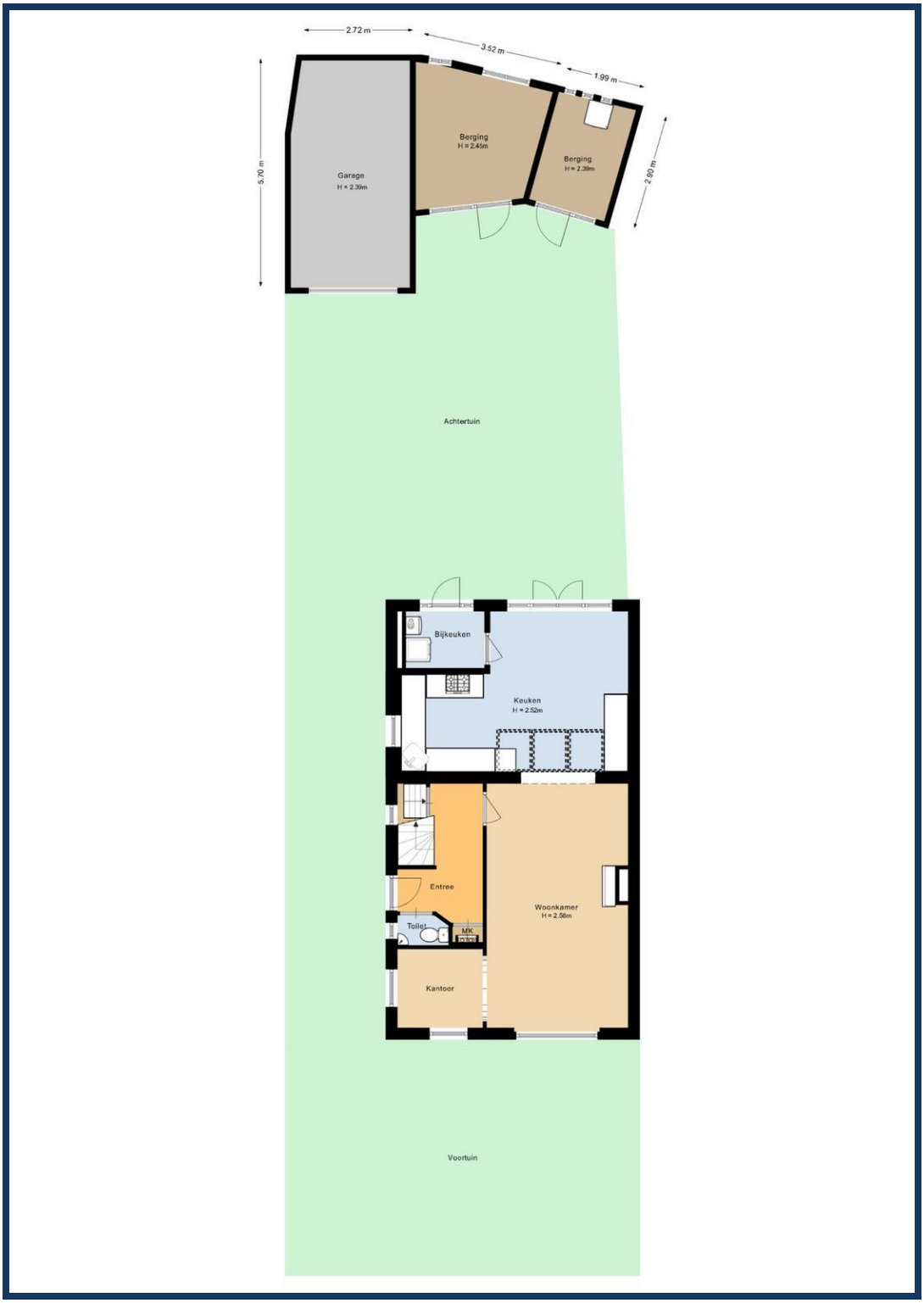





5.58 m
2.00 m
1.39 m
2.43 m
3.95 m
1.99 m
10.44 m
6.15 m
Bijkeuken
Keuken
H = 2.52m
Entree
Toilet
MK
Kantoor
Woonkamer
H = 2.58m
2.17 m
3.58 m


5.72 m
1.43 m
3.10 m
1.43 m
0.88 m
1.02 m
Kast
K
Slaapkamer
H = 2.34m
Overloop
Toilet
K
Kast
Kast
5.04 m
6.16 m
2.06 m
3.53 m


2.72 m
3.52 m
1.99 m
5.70 m
Garage
H = 2.39m
Berging
H = 2.45m
Berging
H = 2.39m
2.90 m
2.99 m
2.66 m
1.99 m


2.72 m
3.52 m
1.99 m
5.70 m
2.60 m
Garage
H = 2.39m
Berging
H = 2.45m
Berging
H = 2.39m
Achtertuin
Bijkeuken
Keuken
H = 2.52m
Entree
Toilet
MK
Kantoor
Woonkamer
H = 2.58m
Voortuin

Kadastrale kaart

Uw referentie: van lennepstr 6



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aarlanderveen
Sectie	C
Perceel	4341

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

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