DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Wipmolen 15, Alphen aan den Rijn



Ideaal gelegen, goed onderhouden woning in de populaire woonwijk "Beerendrecht"

- Zeer kindvriendelijke leefomgeving
- Op korte loopafstand van het centrum en recreatiegebied Zegersloot
- Begane grond met openslaande deuren naar de tuin
- Grote dakkapel op 1e verdieping en dakkapel op 2e verdieping
- Totaal 4 slaapkamers. Badkamer met 2e toilet.



Vraagprijs € 499.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Leuke goed onderhouden woning in de populaire wijk Beerendrecht. De ligging is ideaal; op steenworp afstand van park Rijnstroom en dichtbij het centrum van Alphen aan den Rijn, NS-station, uitvalswegen en recreatiegebied Zegersloot met tal van sport- en ontspanningsmogelijkheden. Kortom een fijne locatie om te wonen!

De indeling van de woning is als volgt:
Begane grond
Entree/hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer.
Woonkamer met plavuizenvloer v.v. vloerverwarming en praktische trapkast.
Keuken aan de voorzijde van de woning voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven/magnetron (Neff) en vaatwasser (Siemens).
Vanuit de woonkamer komt u middels openslaande deuren in de achtertuin met berging en achterom.

1e verdieping:
Overloop met aansluitend 3 slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een grote inbouwschuifkastenwand.
De badkamer is voorzien van een groot wastafelmeubel, douchecabine, toilet en designradiator.

2e verdieping:
Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping met dakkapel aan de voorzijde van de woning.
De overloop heeft genoeg ruimte voor de opstelling van de wasmachine/droger. Tevens is hier de c.v.-ketel te vinden.
De zolderkamer heeft een dakkapel aan de voorzijde en extra bergruimte.
Via de overloop is de ruime bergvliering bereikbaar (via vlizotrap)

Bijzonderheden:
- Vloerverwarming aanwezig in woonkamer en keuken
- Openslaande deuren in de woonkamer met 2 designradiatoren naast de achterpui

Zoekt u een ruime eengezinswoning in een leuke woonwijk, vlakbij het centrum, uitvalswegen en sportvelden? 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	€ 499.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	351 m^3
Perceel oppervlakte	119 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwperiode	1981-1990
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Wipmolen 15
2406 KH ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's

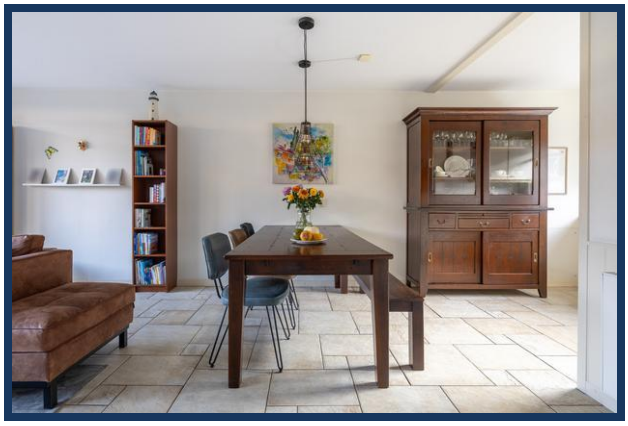












Foto's





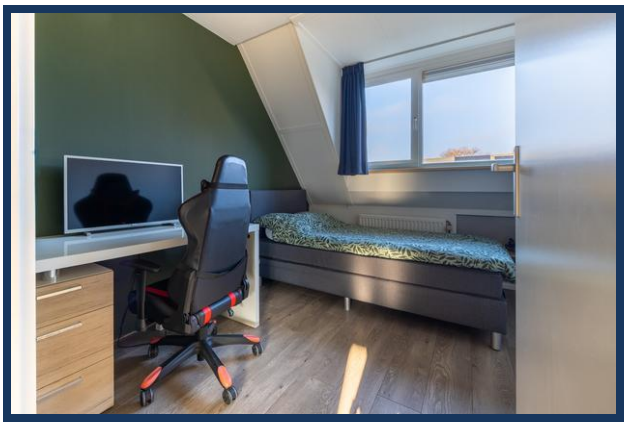




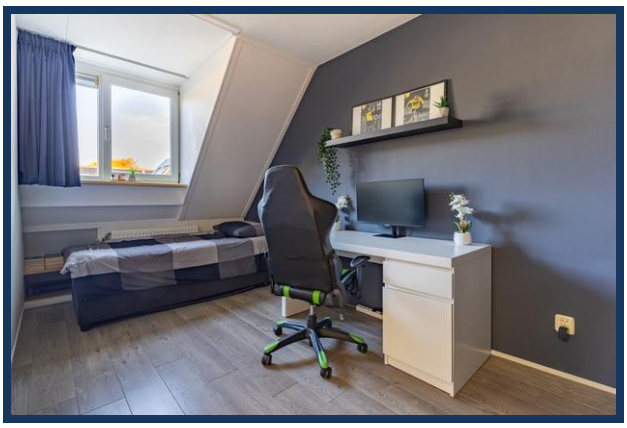


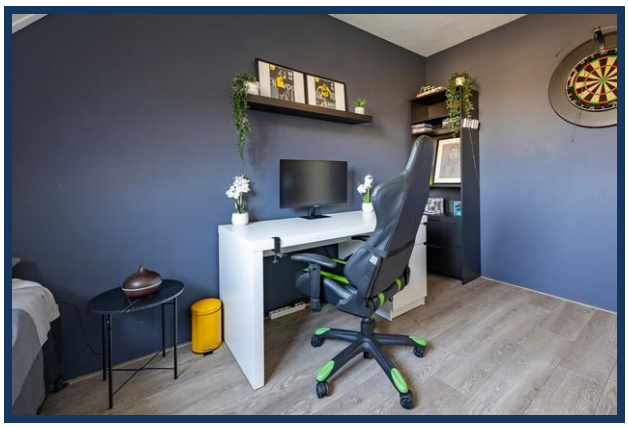


Foto's













Foto's













Foto's



Kadastrale kaart

Uw referentie: Wipmolen 15



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

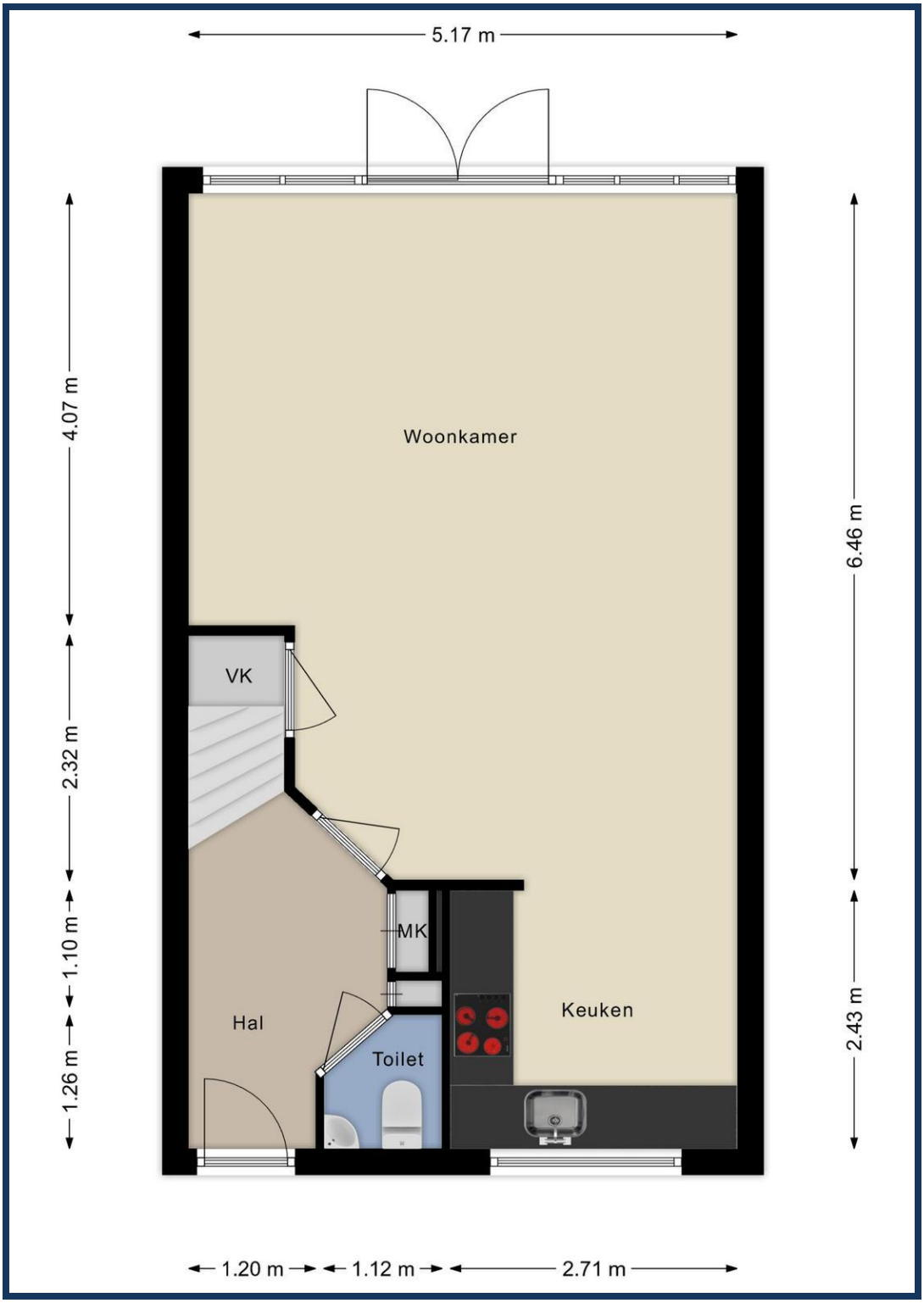
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

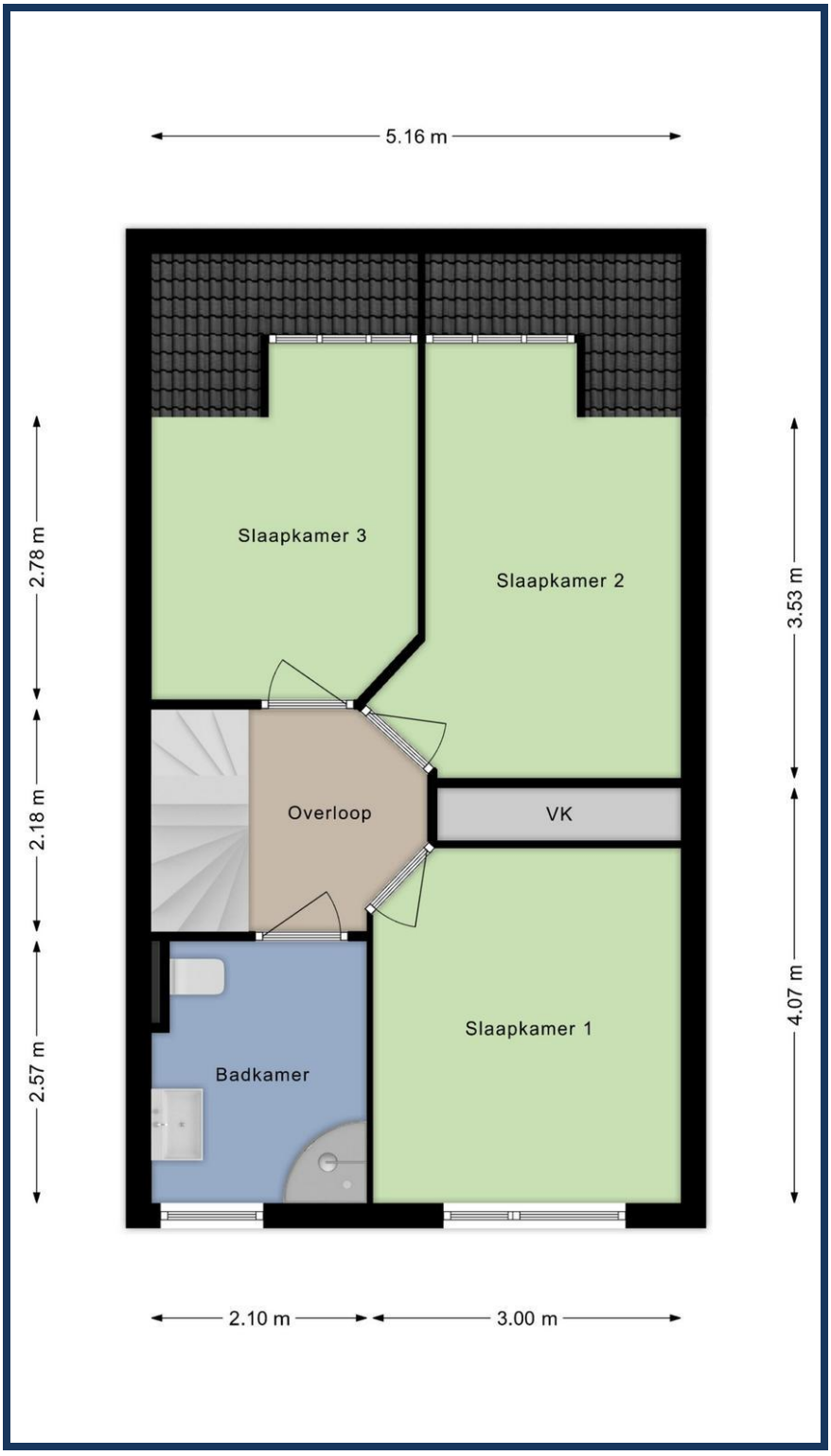
Schaal 1: 500

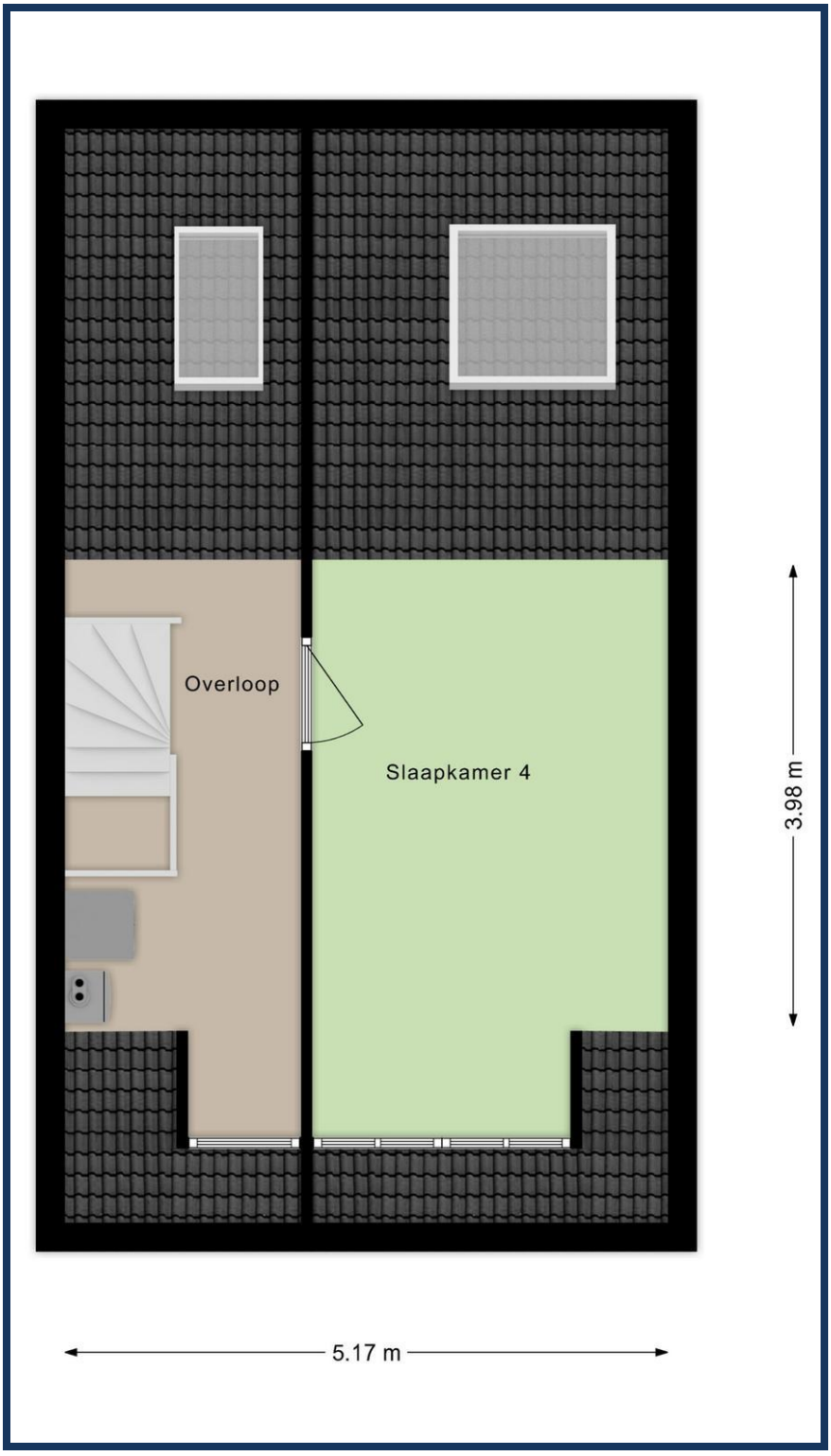
Kadastrale gemeente	Aarlanderveen
Sectie	C
Perceel	5574

kadaster

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.


5.17 m
4.07 m
2.32 m
1.10 m
1.26 m
6.46 m
2.43 m
Woonkamer
VK
MK
Hal
Toilet
Keuken
1.20 m
1.12 m
2.71 m


5.16 m
2.78 m
2.18 m
2.57 m
3.53 m
4.07 m
Slaapkamer 3
Slaapkamer 2
Overloop
VK
Badkamer
Slaapkamer 1
2.10 m
3.00 m


Overloop
Slaapkamer 4
3.98 m
5.17 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