



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Zuiderkeerkring 14
2408 TW Alphen Aan Den Rijn
€ 819.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp**

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Zuiderkeerkring 14



Woonoppervlakte: 169 m²



Perceeloppervlakte: 252 m²



Inhoud: 615 m³



Bouwjaar: 2022



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 819.000 k.k.



Omschrijving Zuiderkeerkring 14

Deze energieneutrale 2-onder-1 kapwoning uit 2022 met garage heeft een totaal van 169m² aan woonoppervlakte en is gelegen op een perceel van 252m² in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Kerk en Zanen in Alphen aan den Rijn! Deze zeer moderne woning heeft een ruime begane grond met zeer complete keuken, 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers en heeft naast een warmtepomp, volledig kunststof kozijnen en een elektrische boiler ook 19 zonnepanelen. Dit zorgt er voor dat de woning energieneutraal (label A++++) is!

De woning ligt in de populaire woonwijk Kerk en Zanen. De straat is ruim opgezet met overwegend 2-onder-1-kapwoningen. De wijk is een heerlijke plek voor opgroeiende jeugd. Met het Archeon, het Europapark, een natuurspeeltuin en diverse basisscholen in de buurt, kunnen ze zich hier uitstekend vermaken. Om de hoek treft u bovendien het Weteringpad, waar u zo de polder in loopt of fietst! Voor winkels kunt u terecht bij Winkelcentrum Atlas of het centrum van Alphen (binnen 10 minuten fietsafstand). De bereikbaarheid van de woning is uitstekend met een station en diverse uitvalswegen richting grote steden als Leiden, Den Haag, Utrecht, Amsterdam en Rotterdam in de buurt.

Begane grond

Uw auto's kunt u parkeren op zowel de oprit als in de garage naast de woning, de oprit is voorzien van een elektrisch oplaadpunt voor een auto. Middels de voordeur betreedt u de woning waar u vanuit de hal toegang heeft tot de woonkamer met open keuken, het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal ligt er een lichte pvc-vloer geheel doorgelegd over de begane grond, welke volledig is voorzien van vloerverwarming. De zwart stalen deur naar de woonkamer is een in het oogspringend detail, maar past perfect in de gehele lijn van de woning.

De matzwarte Siematic keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en is opgedeeld in een vaste kastenwand en een bijpassend kookeiland met Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Het eiland heeft rondom veel kastruimte, hierdoor is er in de keuken geen gebrek aan bergruimte! De vaste kastenwand heeft een zwarte kraan met ingebouwde Quooker, een rvs spoelbak, vaatwasser, koelkast, diepvries, combi-magnetron oven. De keuken heeft veel daglicht, dit komt door de grote raampartij aan de voorzijde en opritzijde van de woning. Hierdoor heeft u uitzicht over de straat, maar ook op Park Molenwetering met veel groen en water!



Omschrijving Zuiderkeerkring 14

De ruime en uitgebouwde woonkamer is ook zeer licht, dit komt door de lichte pvc-vloer, lichte wanden maar ook door de ligging op het zonnige zuidwesten. De woonkamer is een heerlijke ruimte om een grote zithoek te realiseren, maar u kunt hier met gemak een extra speelhoek of leeshoek creëren. De kamer heeft vaste hoge ramen en een kunststof deur naar de tuin.

Eerste verdieping

De zwart geschilderde trap komt uit op de overloop waar u twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping treft. Vanuit de overloop ligt er een lichte laminaatvloer met zwarte hogeplint doorgelegd naar de twee slaapkamers. De masterbedroom(23.8m²) is ontstaan door van 2 slaapkamers 1 slaapkamer te maken, hierdoor is er naast een groot slaapgedeelte ook een walk-in-closet ontstaan. De slaapkamer heeft veel ramen, waaronder 3 draaikiepramen, allen van kunststof. De tweede slaapkamer(17.7m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft eveneens de lichte laminaatvloer, strakke wanden en 2 draaikiepramen.

De badkamer is echt een heerlijke ruimte! De badkamer is volledig betegeld, op de vloer ligt een antracietegel, aan de wanden is er gekozen voor een betongrijze tegel. De badkamer heeft een wit zwevend toilet, een breed badkamermeubel met 2 waskommen met daarboven een verwarmde spiegel, een inloopdouche met zowel een regen- als handdouche, een witte designradiator en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

De vaste trap komt uit op de tweede verdieping waar momenteel 1 slaapkamer en de technische/wasruimte is. Op de gehele vloer ligt een lichte laminaatvloer, de wanden zijn licht afgewerkt en de slaapkamer heeft 2 dakramen en knieschotten voor bergruimte. Deze slaapkamer is dermate ruim, dat u hier een vierde extra slaapkamer kunt realiseren, maar ook de voorzolder biedt een mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te creëren. De technische ruimte heeft de opstelling van de warmtepomp, elektrische boiler, de WTW installatie en de omvormer van de 19 zonnepanelen. In deze ruimte zijn ook de opstelling van de wasmachine en droger.



Omschrijving Zuiderkeerkring 14

Tuin en garage

Wat een heerlijke en zonnige tuin is dit en met recht een verlengstuk van de woonkamer! De tuin is maar liefst 10.80 meter breed en 8.75 meter diep, wat zorgt dat u hier meerdere terrassen heeft. De zonnige ligging, het elektrische zonnenscherm (met prachtige avondverlichting), de strakke afwerking, de schutting rondom en de achterom zorgen dat het u hier aan niets ontbreekt! De garage zorgt er daarnaast voor dat u veel bergruimte heeft, maar u kunt ook uw auto, fietsen en/of scooters in de garage plaatsen. De garage heeft aan de voorzijde een opgaande garagedeur, aan de tuinzijde heeft u een normale loopdeur.

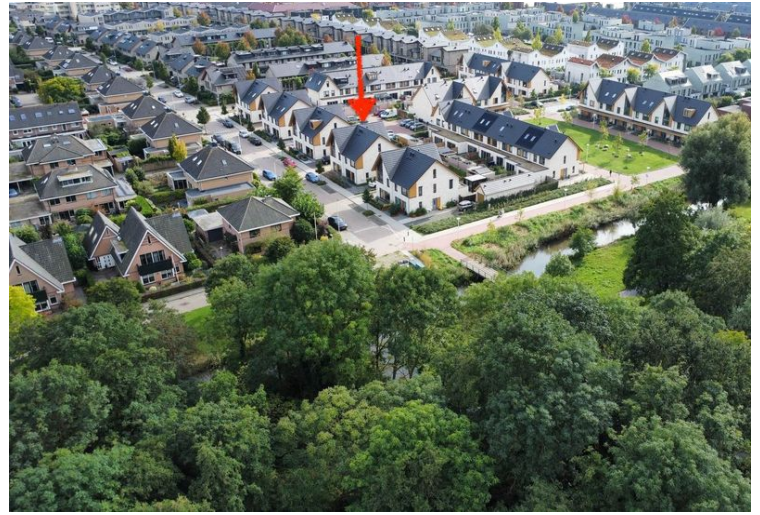
Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- instapklare ruime opgezette 2-onder-1 kapwoning van 169m² woonoppervlakte
- Energie neutrale woning door de warmtepomp, elektrische boiler en 19 zonnepanelen
- Volledig voorzien van vloerverwarming en per ruimte te reguleren
- Een perceel van 252m² met een oprit voor meerdere auto's en garage
- 3 grote slaapkamers, met de mogelijkheid tot een vierde of zelfs vijfde slaapkamer
- Een zeer zonnige achtertuin op het zuidwesten



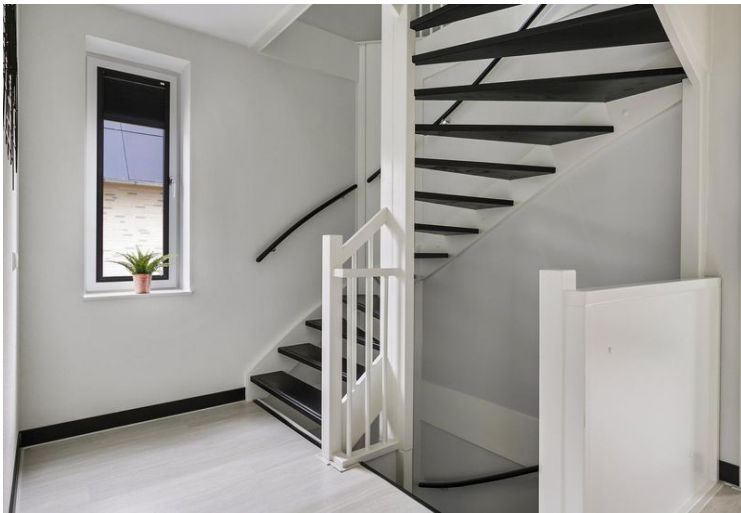
Zuiderkeerkring 14 in beeld

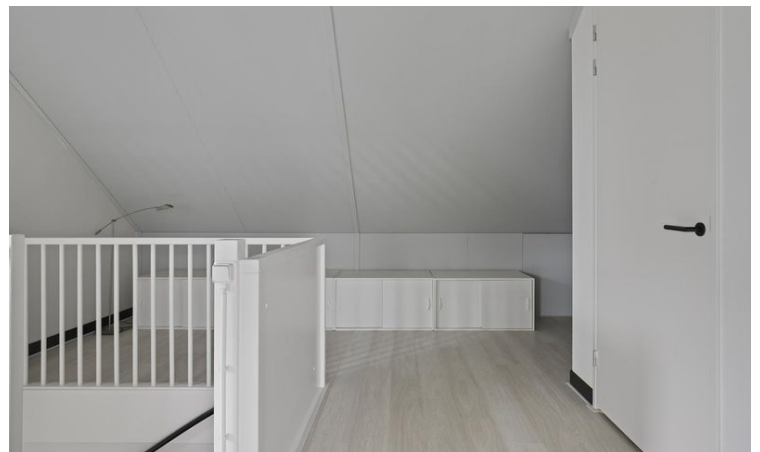
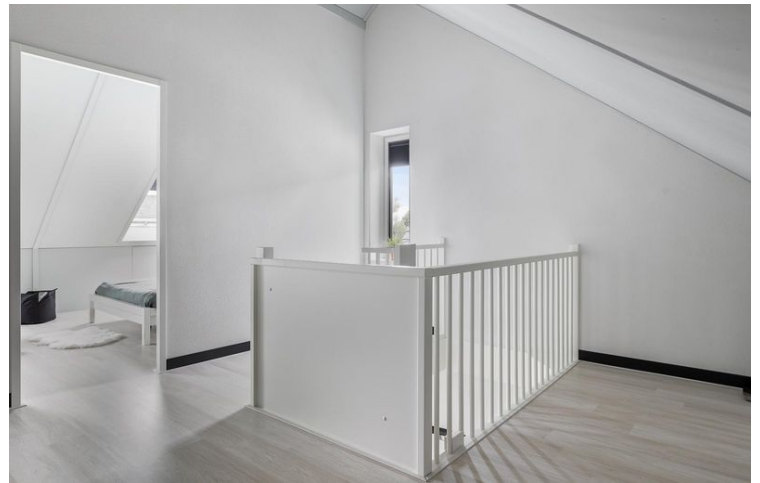




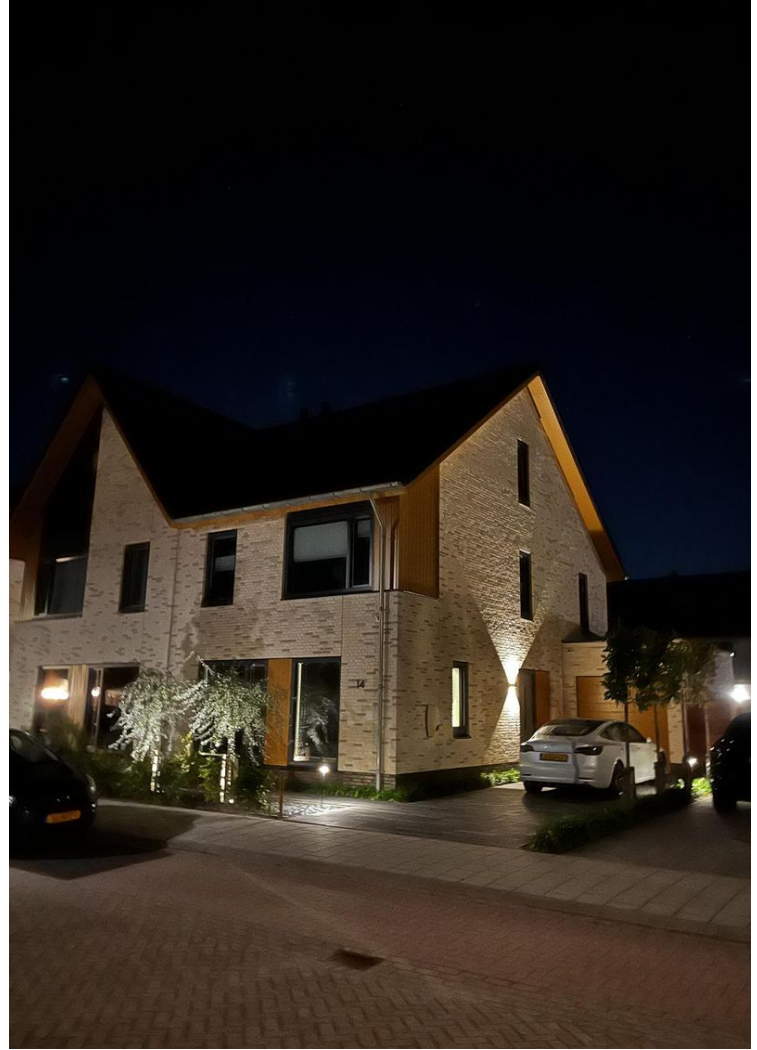












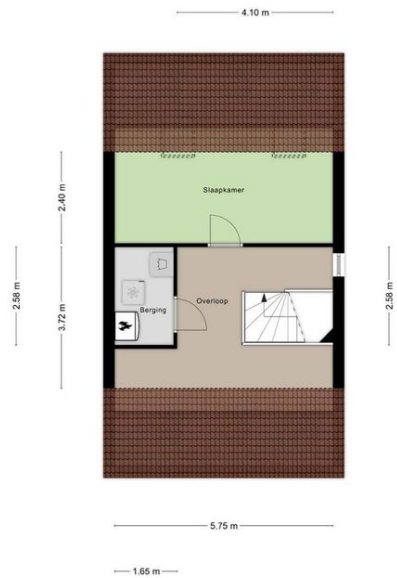
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Status | verkocht |
| Adres | Zuiderkeerkring 14 |
| Postcode | 2408 TW |
| Plaats | Alphen Aan Den Rijn |
| Aanvaarding | in overleg |
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | woonhuis |
| Bouwjaar | 2022 |
| Woonoppervlakte (m ²) | 169 |
| Perceeloppervlakte (m ²) | 252 |
| Inhoud (m ³) | 615 |
| Aantal woonlagen | 3 |
| Aantal kamers | 0 |
| Aantal slaapkamers | 0 |
| Energielabel | A++++, vervaldatum: 20 okt 2032 |



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

