

TE KOOP

Kievitstraat 42, Alphen Aan Den Rijn

€ 425.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
114 m²



Perceeloppervlakte
142 m²



Inhoud
385 m³



Aantal kamers
5



Energie label
B



Omschrijving

Sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning op een rustige locatie in Alphen aan den Rijn. Deze charmante tussenwoning aan de Kievitstraat 42 biedt met circa 114 m² woonoppervlakte verdeeld over drie volwaardige woonlagen volop ruimte voor het hele gezin. De woning is keurig afgewerkt en combineert modern wooncomfort met sfeervolle, karakteristieke elementen die zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer. Daarnaast beschikt de woning over zonnepanelen, wat bijdraagt aan duurzaam en energiezuinig wonen. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat, met winkels, scholen, speelgelegenheden en openbaar vervoer op korte afstand. Ook de Zegerplas én het centrum van Alphen aan den Rijn bevinden zich op loopafstand, ideaal voor zowel ontspanning als dagelijks gemak. Dit is de ideale woning voor wie comfort en een fijne leefomgeving zoekt.



Bijzonderheden

- CV-ketel, Remeha 2012;
- Airco Aux 2024;
- Aquahot boiler 2023;
- Heetwaterkraan aanwezig;
- Woonoppervlakte ca. 114 m²;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Zonnepanelen aanwezig (duurzaam en energiezuinig);
- Halfopen keuken met karaktervolle afwerking 2023;
- Badkamer met toegang tot balkon;
- Achtertuin met berging en achterom;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat;
- Op loopafstand van het Centrum en de Zegerplas;
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.







Indeling

Begane grond:

Via de keurig aangelegde voortuin, met grind, borders en groene beplanting, betreed je de woning. In de ontvangsthall bevinden zich de garderobe, meterkast, het toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

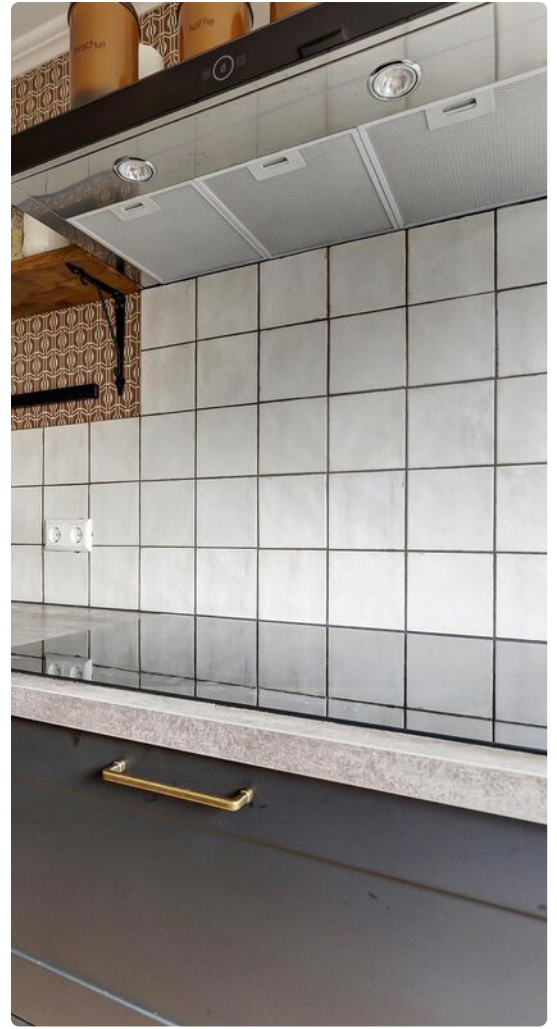
Lichte woonkamer met een grote raampartij aan de voorzijde en openslaande deur naar de achtertuin.

Authentieke details, zoals het sierplafond en de klassieke kroonluchter, worden op stijlvolle wijze gecombineerd met een warme vloer. Aan de voorzijde is ruimte voor een gezellige zithoek met uitzicht op de straat; aan de achterzijde is plek voor een royale eettafel, perfect gepositioneerd bij de tuin.

De keuken is een echte blikvanger: afgesloten van de woonkamer, maar dankzij de open boog is er toch prettig contact tussen beide ruimtes. Dit sfeervolle doorkijkje doet bovendien dienst als handig doorgeefluik. De zwarte keukenkasten met strakke grepen, het lichte werkblad en het karakteristieke retrobehang creëren samen een eigentijdse en unieke uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, Heetwaterkraan, houten wandplanken, een modern fornuis met afzuigkap, een combimagnetron en volop opbergruimte.





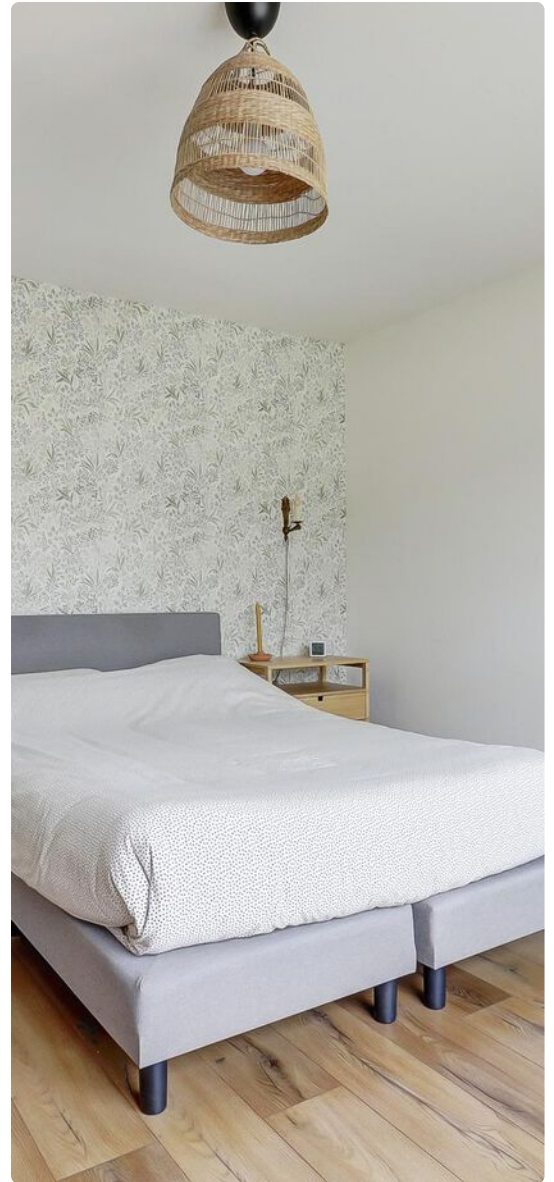


Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een keurige laminaatvloer, een rustige wandafwerking en airconditioning voor extra comfort in alle seizoenen. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is eveneens licht en ruim, ideaal als slaap- of studeerkamer. De derde kamer is compact maar veelzijdig in te richten als kinderkamer, werkkamer of kleedruimte. De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht en voorzien van vloerverwarming, een douchecabine, wastafelmeubel en radiator. Dankzij de toegang tot een klein balkon geniet je van extra daglicht en natuurlijke ventilatie. De combinatie van blauwe vloertegels en witte wandtegels geeft de ruimte een frisse, heldere uitstraling.

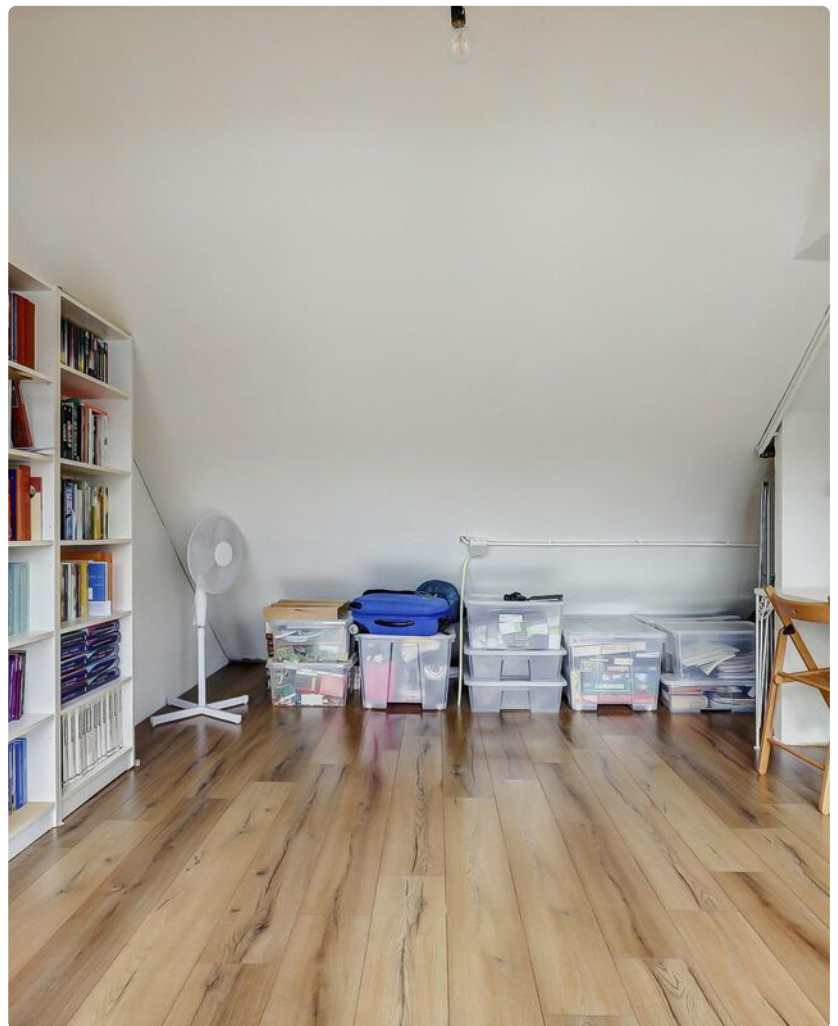
Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde valt hier volop daglicht binnen en is er voldoende stahoogte, wat deze verdieping bijzonder functioneel maakt. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met extra bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop is een aparte wasruimte gecreëerd met aansluitingen voor wasmachine en droger, plus extra opbergmogelijkheden.









Tuin:

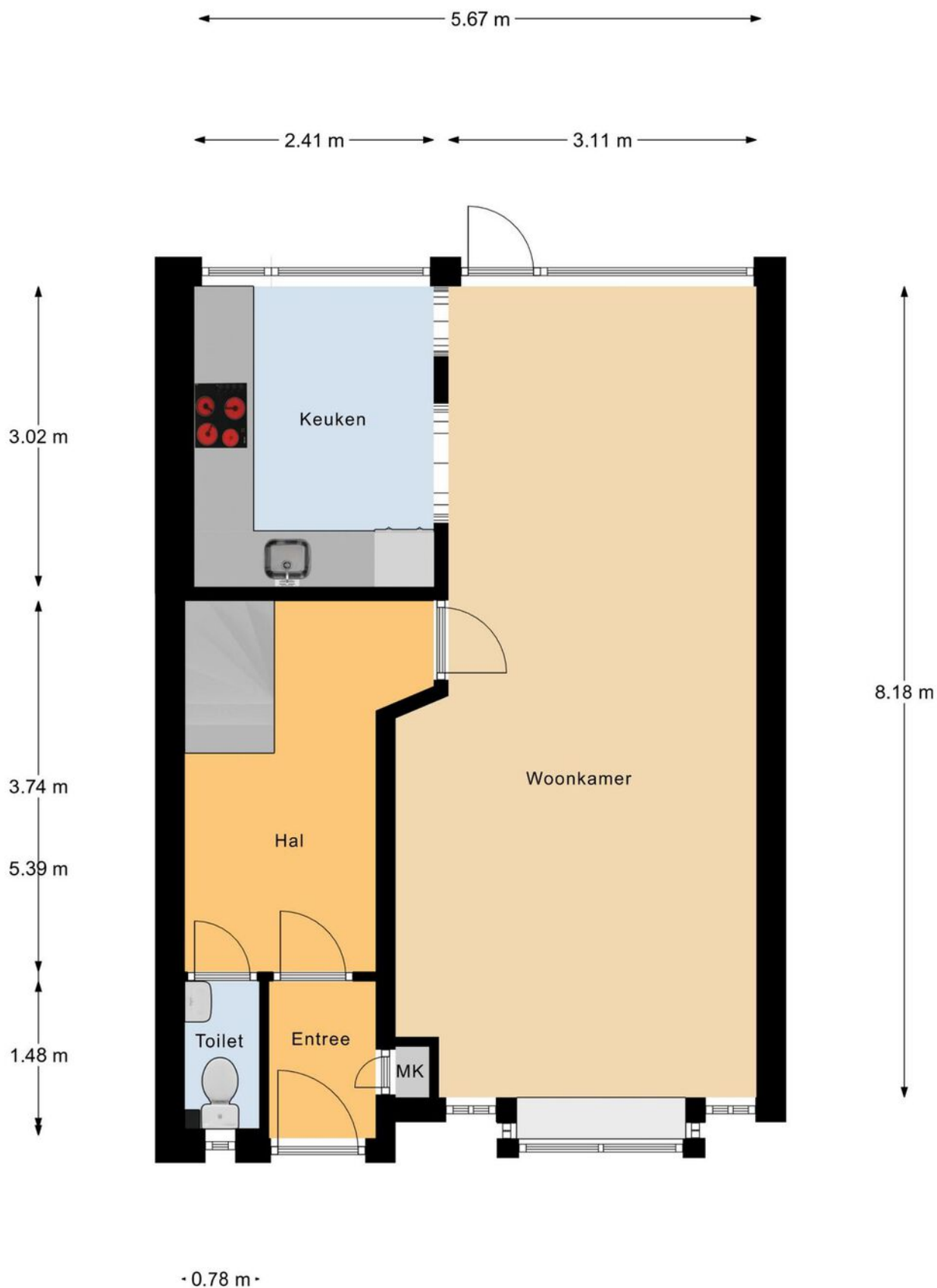
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Het ruime, betegelde terras wordt omringd door groenblijvende hagen en volwassen beplanting, wat zorgt voor een rustige en beschutte sfeer. Er is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele tuinset of een gezellige loungehoek. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Dankzij de praktische achterom is de berging ook gemakkelijk bereikbaar.







Plattegrond



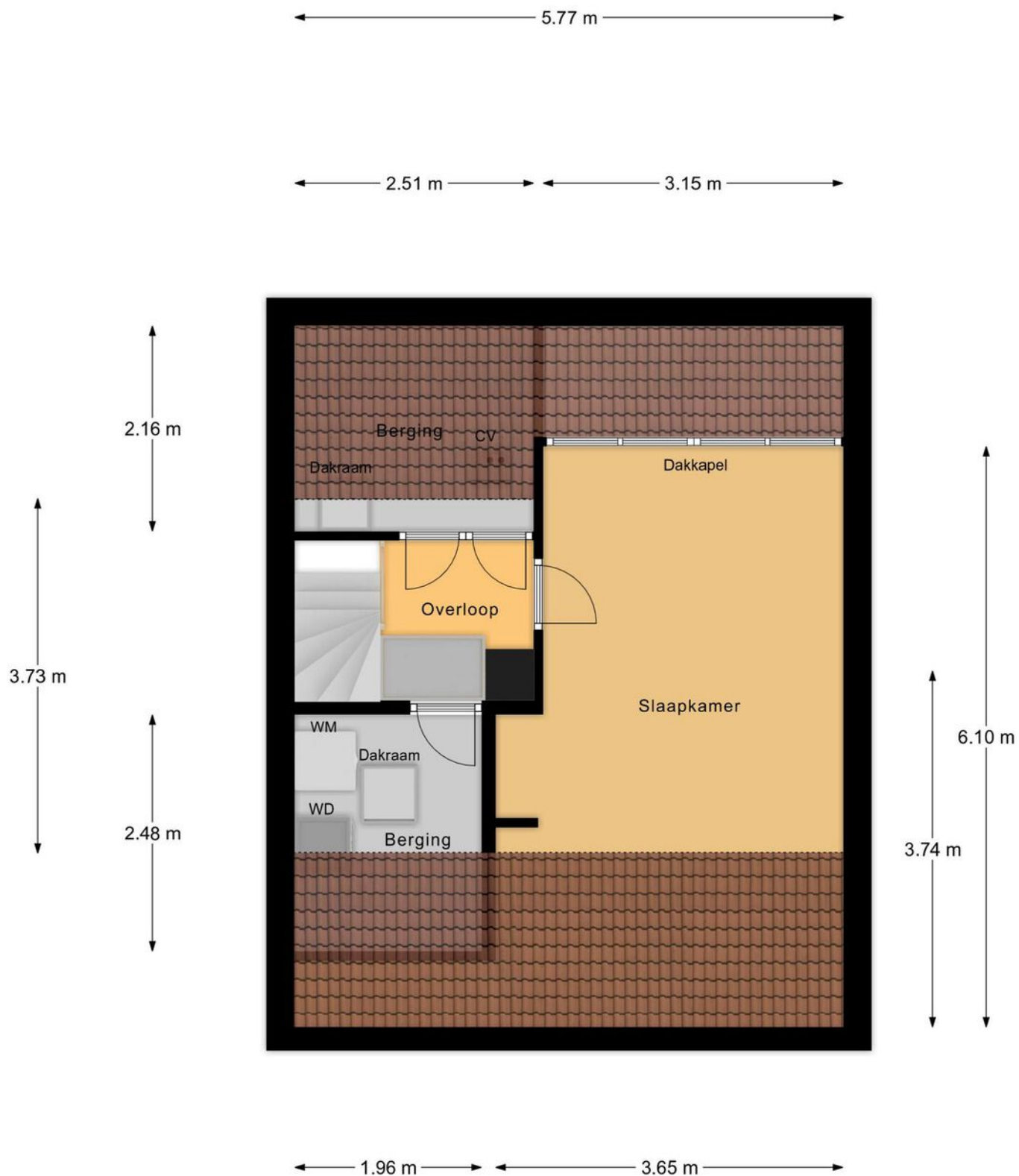
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

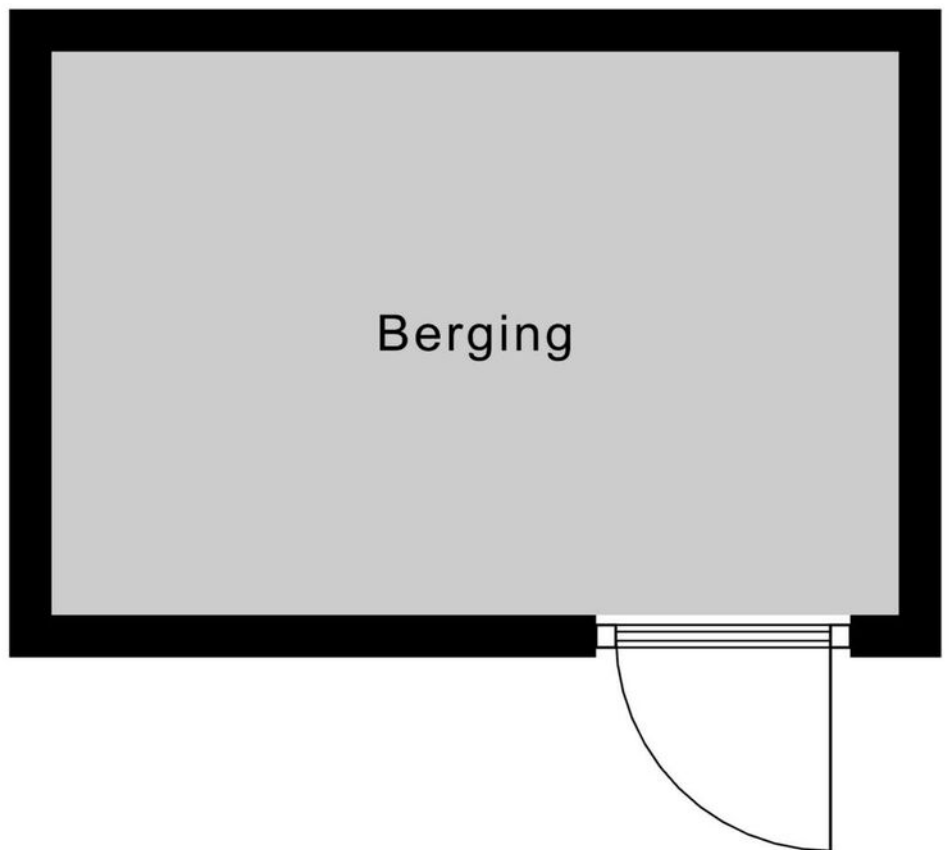


2e Verdieping

› Plattegrond

← 3.00 m →

2.00 m



Berging



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oudshoorn

C

3984

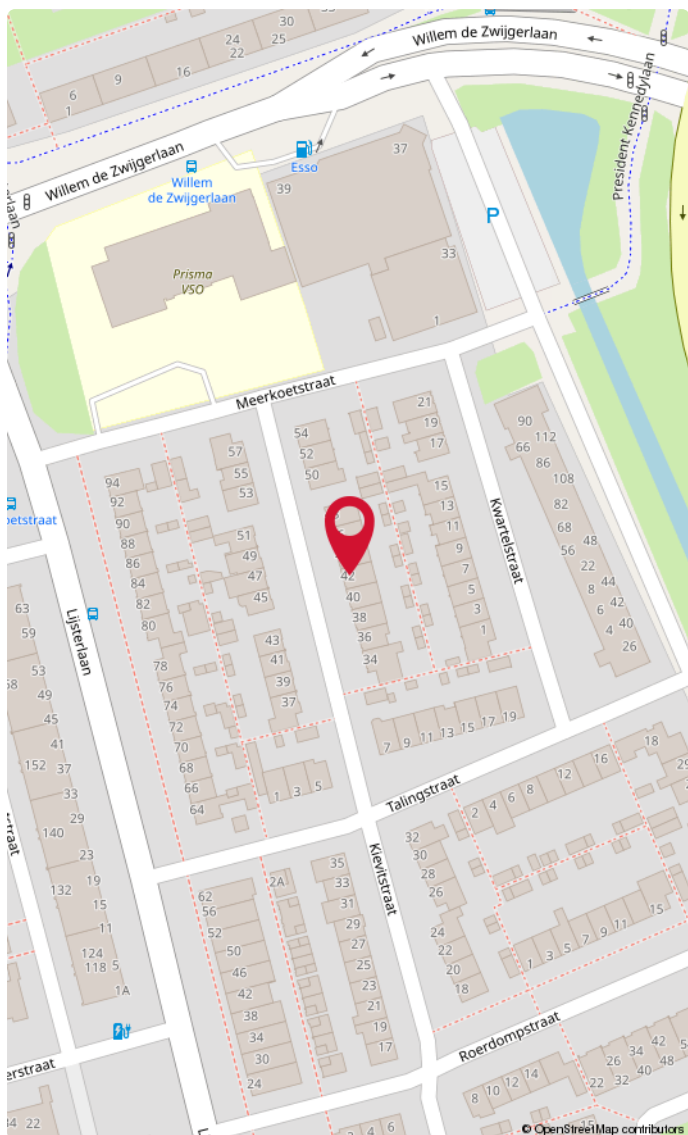
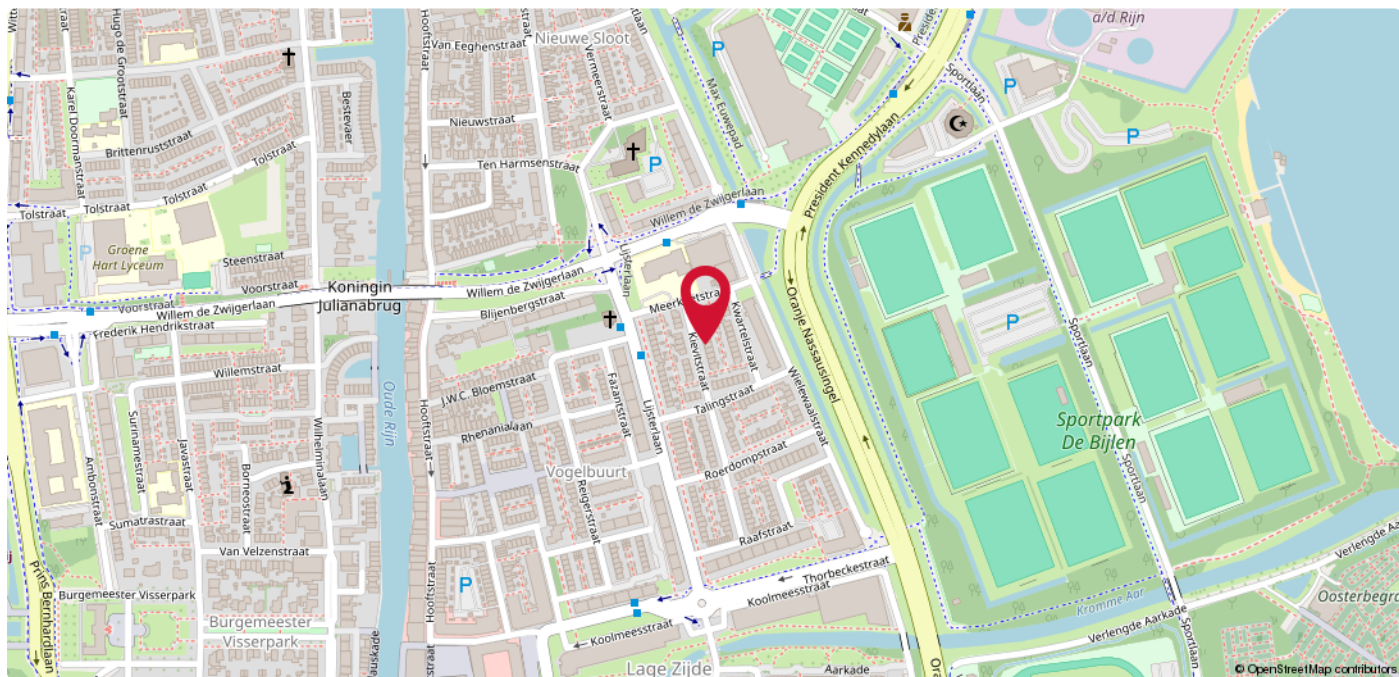
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

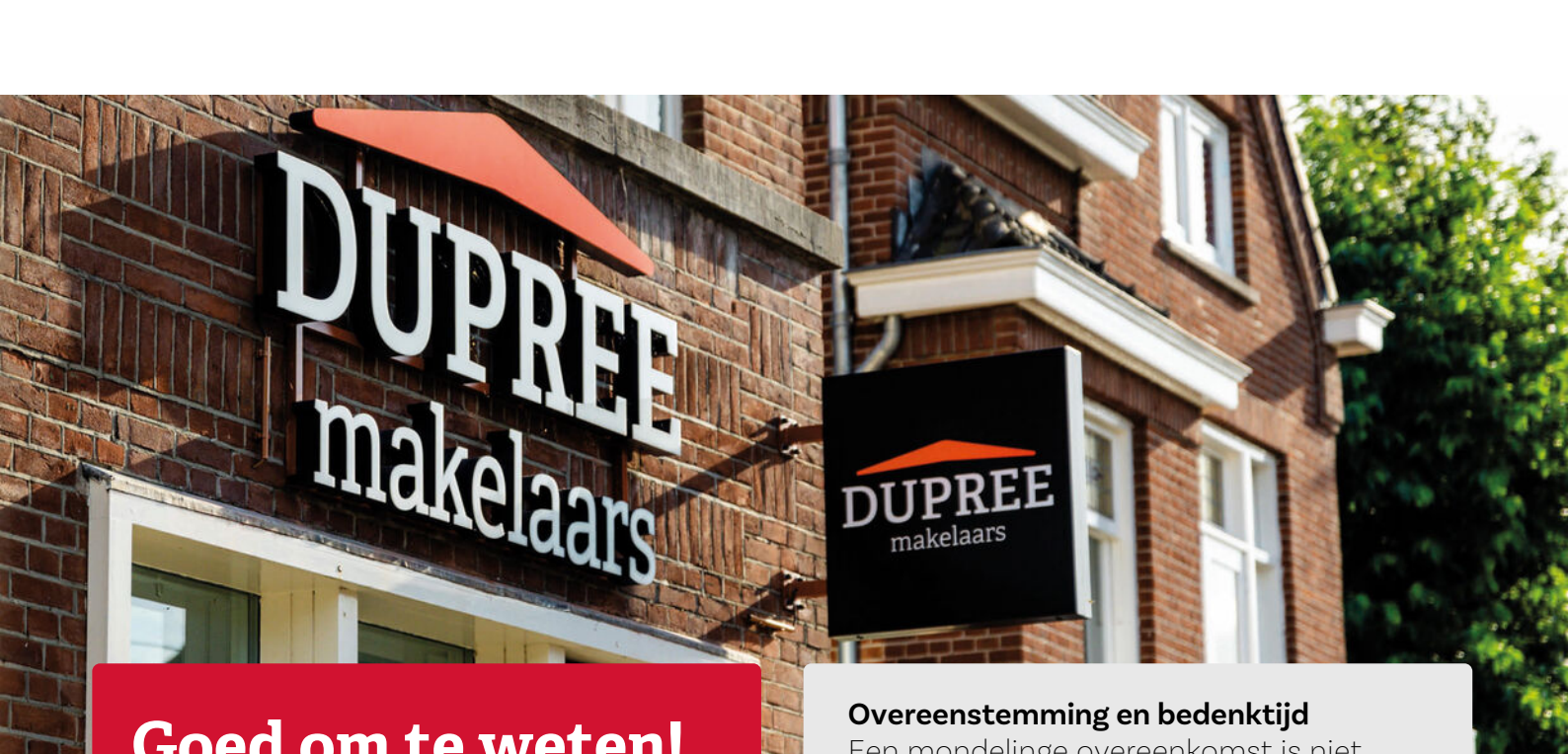
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Alphen Aan Den Rijn

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat, met winkels, scholen, speelgelegenheden en openbaar vervoer op korte afstand. Ook de Zegerplas én het centrum van Alphen aan den Rijn bevinden zich op loopafstand, ideaal voor zowel ontspanning als dagelijks gemak. Dit is de ideale woning voor wie comfort en een fijne leefomgeving zoekt.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

