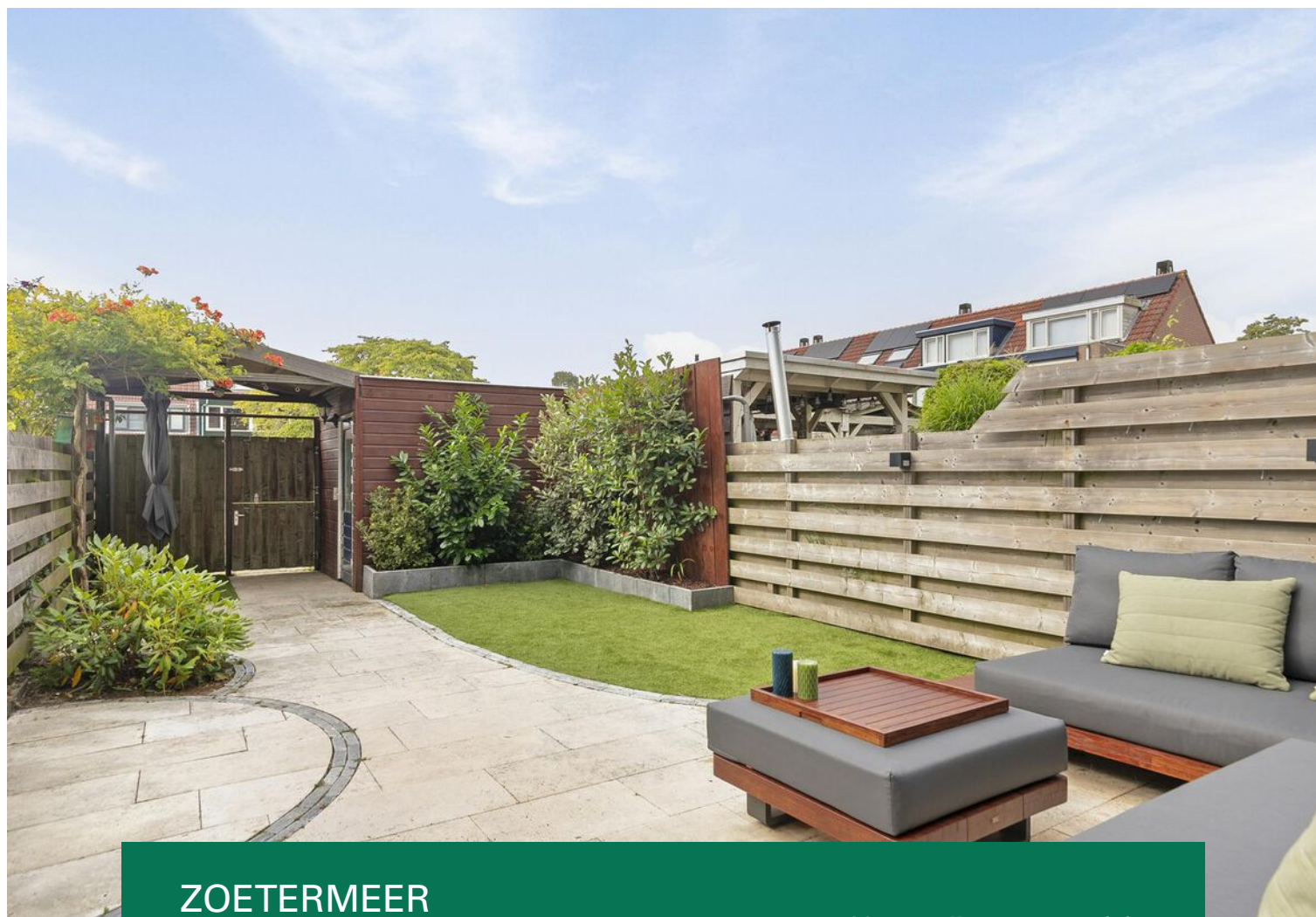


Woonhuis te koop



ZOETERMEER
Velddreef 317

Vraagprijs € 435.000 k.k.



0172 - 473 351 | alphen@drieman.nl
www.driemanalphenaandenrijn.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	112 m ²
Inhoud	353 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Tuindiepte	1200 cm
Tuinbreedte	507 cm
Tuin ligging	zuid
Bouwjaar	1983

✓ Aantal kamers	4
✓ Aantal slaapkamers	3
✓ Ligging object	in woonwijk
✓ Verwarming	c.v.-ketel
✓ Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
✓ Energie label	B

Omschrijving

Fijne eengezinswoning met luxe badkamer, tuin op het zuiden en leuke ligging aan de achterzijde!

In de wijk Seghwaert ligt deze moderne 4-kamerwoning met ondermeer laminaatvloeren, nette wandafwerking en paneeldeuren. Liefhebbers van ruime en luxe badkamers kunnen hier hun hart ophalen, want deze badkamer zal je zeker bevallen! De woning is vergroot door een dakopbouw op de 1e verdieping. Hierdoor zijn er 2 ruime en gelijkwaardige slaapkamers ontstaan. Op het dak liggen 8 zonnepanelen met een gunstige ligging. Hierdoor bespaar je maandelijks op je energielasten!

De woning bevindt zich aan een doorgaande straat met fraaie hoge bomen. Aan de achterzijde ligt de woning vrij en rustig door het grote speelveld direct achter de woning. In de buurt zijn meerdere van dit soort speelplekken te vinden en ook park "Seghwaertse Hout" met onder andere een skatepark bevindt zich op korte loopafstand. Ook basisscholen, kinderopvang "winkelcentrum Seghwaert" en Randstadrail bevinden zich allen in de buurt en alle delen van het Stadshart zijn binnen 10 minuten te bereiken met de auto. Hierdoor heb je eigenlijk alle voorzieningen wel binnen handbereik. Uitvalswegen als de A12 richting Utrecht en Den Haag zijn goed te bereiken. De wijk heeft een eigen vereniging dat al meer dan 40 jaar bestaat. De "kopersvereniging Vogelhoek" organiseert diverse activiteiten in de buurt en zorgt voor samenwerking op het gebied van verduurzaming.

Vooruitlopend op een bezichtiging volgt hier alvast een beschrijving van de indeling.

Begane grond:

Via een kleine voortuin kom je bij de overdekte entree van de woning. Vanuit hier loop je de hal in met meterkast, garderobeboek, toiletruimte en trap naar de verdieping. De toiletruimte is geheel betegeld en modern van afwerking. Er is een vrijdragend toilet en een fontein aanwezig.

Aan de voorzijde vind je een ruime, open keuken in L-opstelling. De keuken in landelijke stijl is voorzien van een houtkleurig aanrechtblad en witte fronten. De keuken wordt afgescheiden met een gezellige bar, wat zorgt voor extra werkruimte of een leuke plek om even aan te schuiven. In de keuken is de volgende inbouwapparatuur aanwezig:

- afzuigkap,
- 5-pitsgaskookplaat,
- koelkast,
- vriezer,
- combi-magnetron,
- vaatwasser.

De woonkamer is tuingericht en is voorzien van een sfeervolle houtkachel in een mooie schouw met houten omlijsting. Er is een praktische trapkast aanwezig en op de vloer ligt een lichte laminaatvloer met brede planken. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de ca. 12 meter diepe achtertuin op het zuiden. De tuin is voorzien van een border, kunstgras, bestrating en een buitenkraan. Achterin de tuin is er een berging voorzien van elektra en een overkapping met schommelhaken. De overkapping is ideaal om wat extra spullen droog te stallen. Via een poortdeur kom je bij het achtergelegen speelveld. Het is mogelijk om alleen de bovenste helft van de deur te openen, wat ideaal is om toch even de kinderen vanuit de tuin in de gaten te kunnen houden.

1e verdieping:

Via een overloop kom je bij alle vertrekken. Aan de achterzijde zijn er 2 ruime en gelijkwaardige slaapkamers die beide uitkijken op het speelveld. Aan de voorzijde is er een royale en moderne badkamer over de volle breedte van de woning. De vorige eigenaar heeft in 2018 de badkamer vergroot, door een deel van een slaapkamer samen te voegen met de badkamer. Als je de badkamer binnenstapt ervaar je een gevoel van wellness in deze luxe badkamer. Op de vloer liggen antracietkleurige tegels en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en fraaie reliëftegels. In de badkamer is er een inloofdouche, vrijdragend toilet, heerlijk diep ligbad, 2 aparte wastafelmeubels en een designradiator. De overige ruimte die voorheen bij de voorslaapkamer hoorde is omgevormd tot een inpanidige berging. De berging is te bereiken vanaf de overloop en een ideale ruimte om al je spullen op te bergen.

2e verdieping:

Via een vaste trap kom je direct in de slaapkamer met grote dakvensters. Achter knieschotten is er volop bergruimte en er is een aparte was-/stookruimte. Daarnaast is er een verrassende ruimte die zeer geschikt is als extra bergruimte of zoals deze nu in gebruik is als inloopkast!

Er zijn mogelijkheden om deze verdieping te vergroten middels een dakkapel aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Dakopbouw op de 1e verdieping.
- Zonnige tuin op het zuiden.
- Leuk speelveld achter de woning.
- Luxe en royale badkamer.
- 8 zonnepanelen.
- C.v-ketel uit 2015.
- Energielabel B.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio Alphen aan den Rijn en omgeving vindt u op Funda.

Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mochten er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.











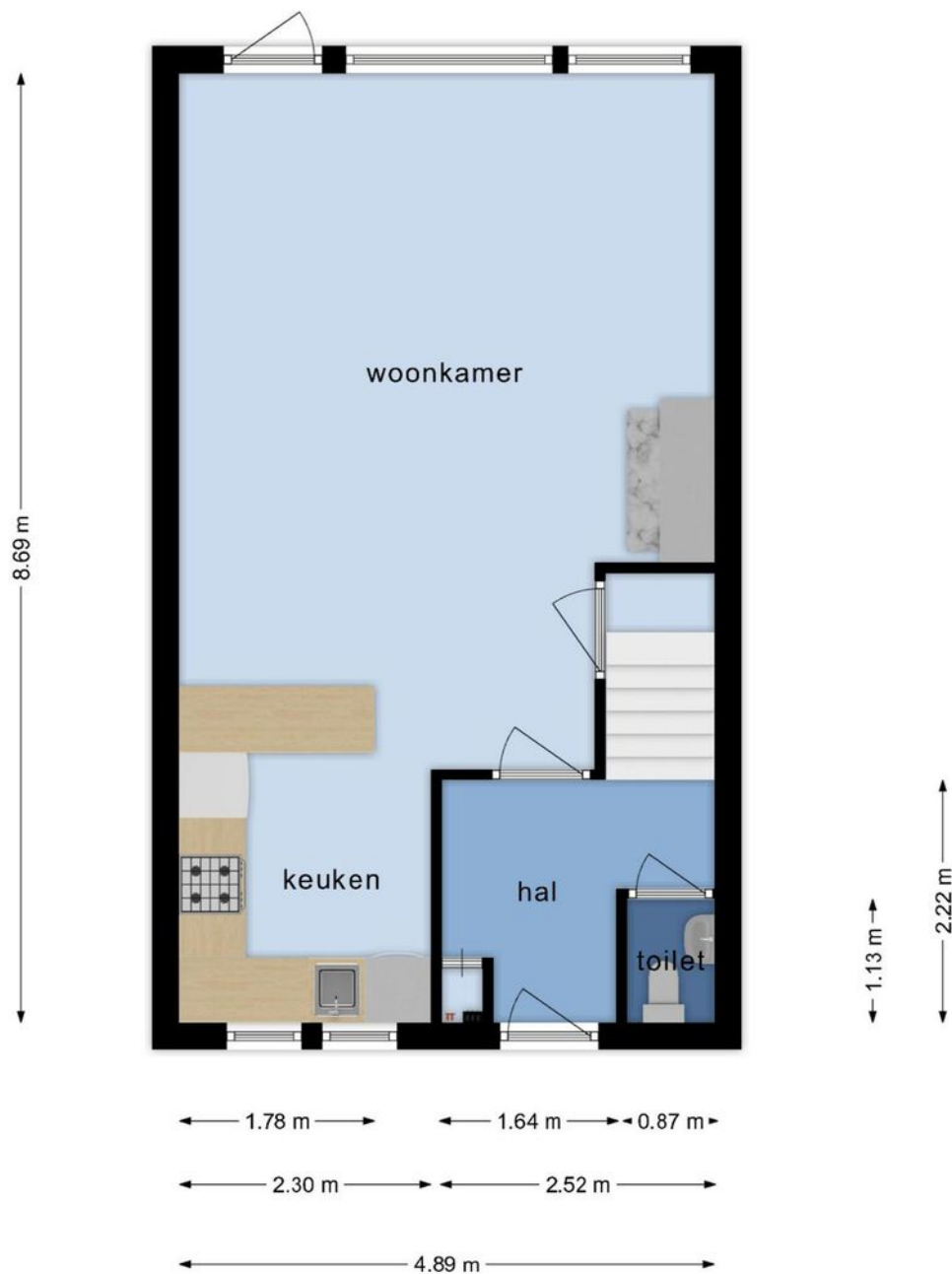






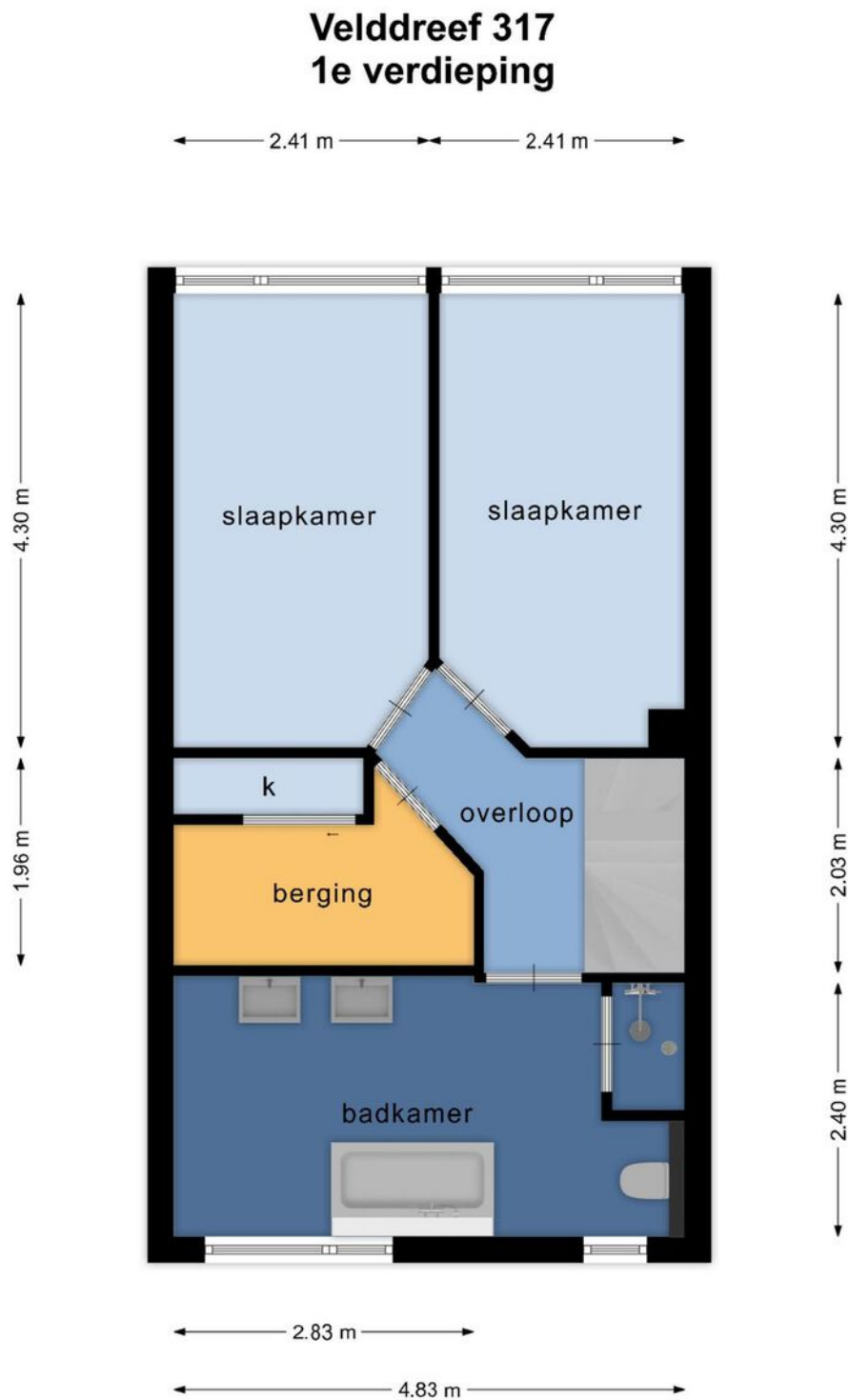
Plattegrond

Velddreef 317 Begane grond



De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

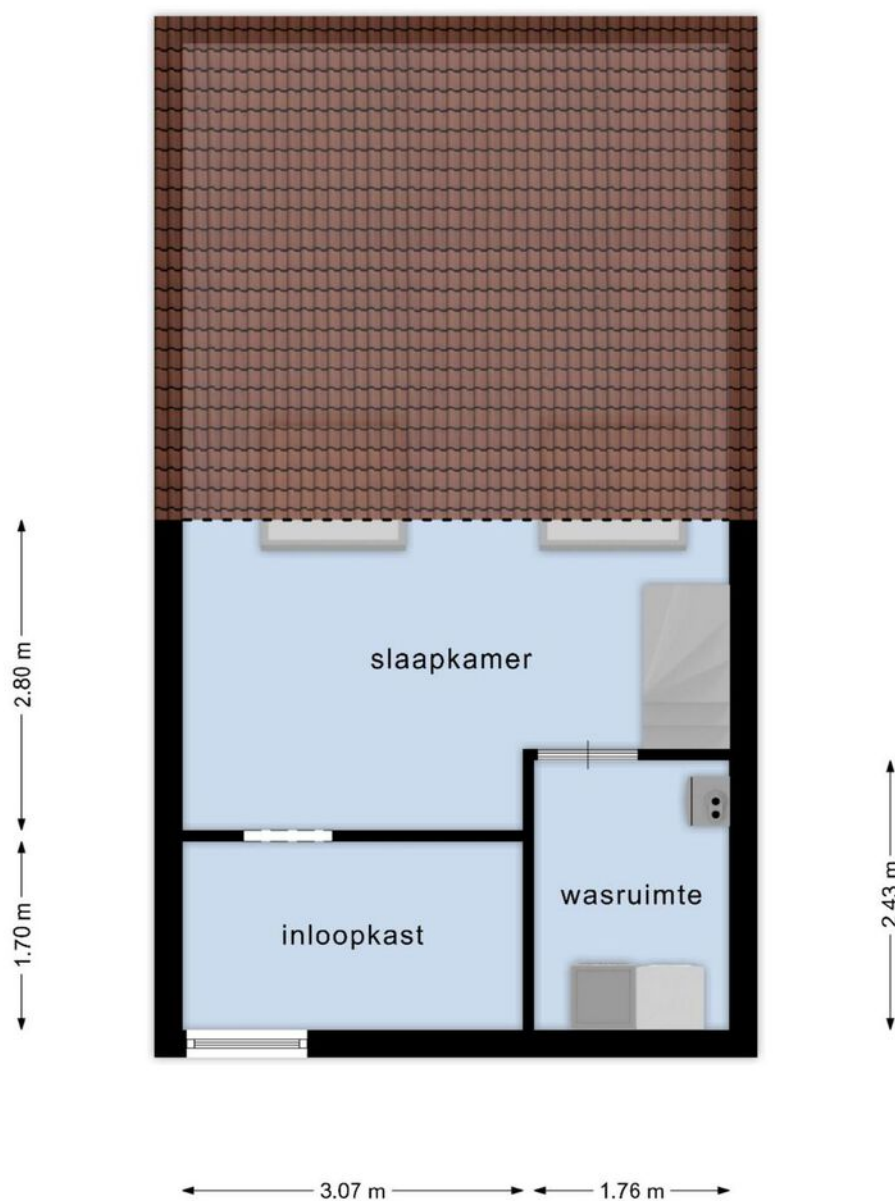
Plattegrond



De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Velddreef 317 2e verdieping

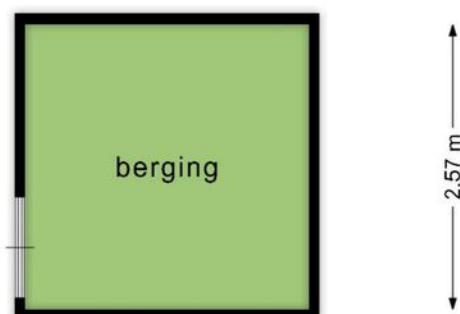


De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

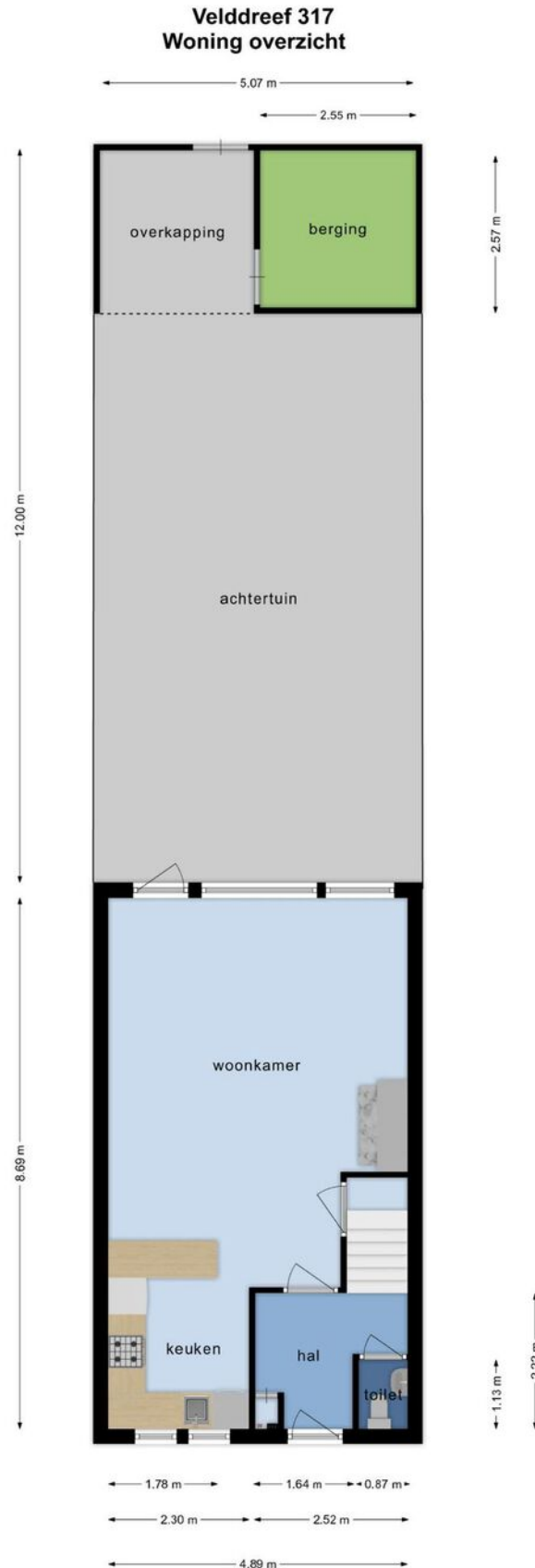
**Velddreef 317
Berging**

← 2.55 m →



**De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

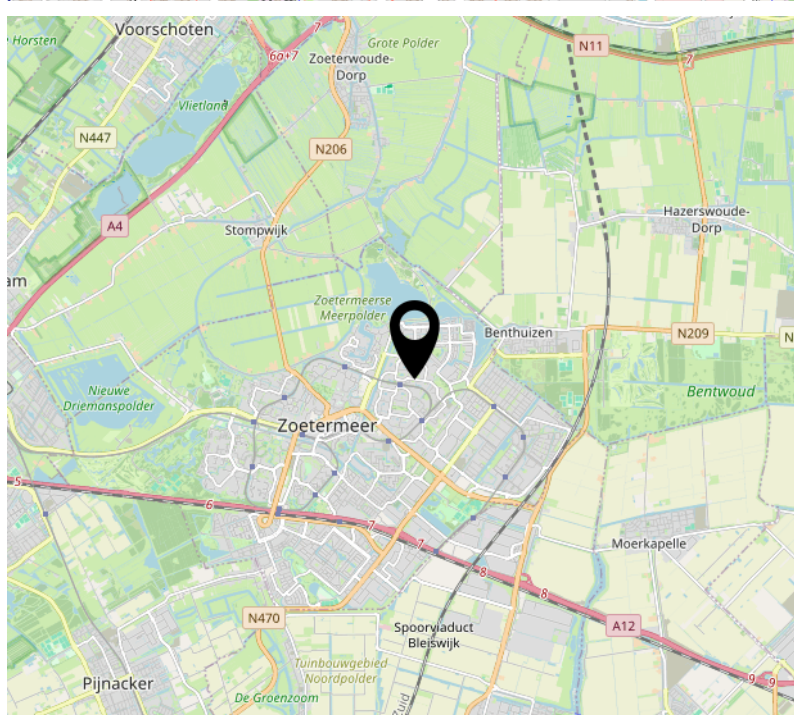
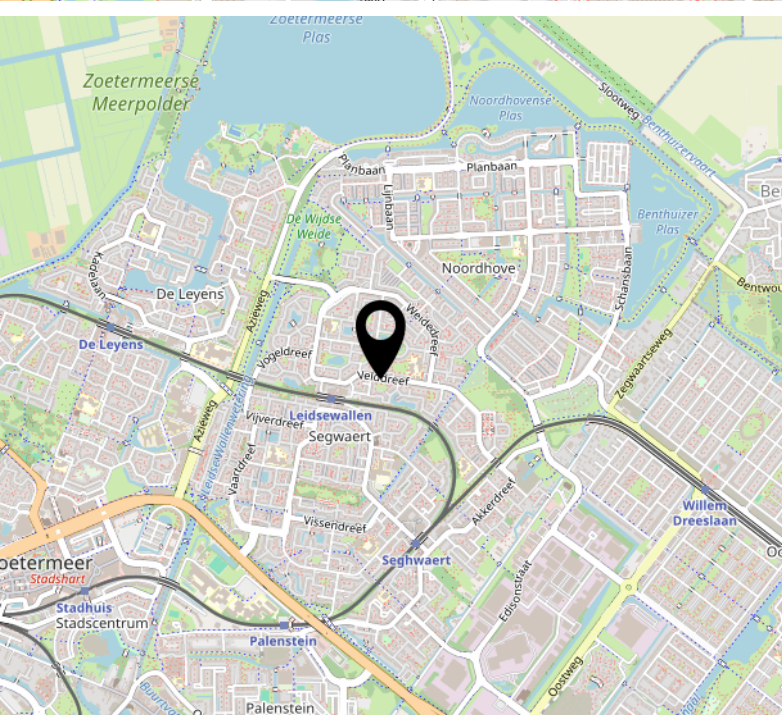
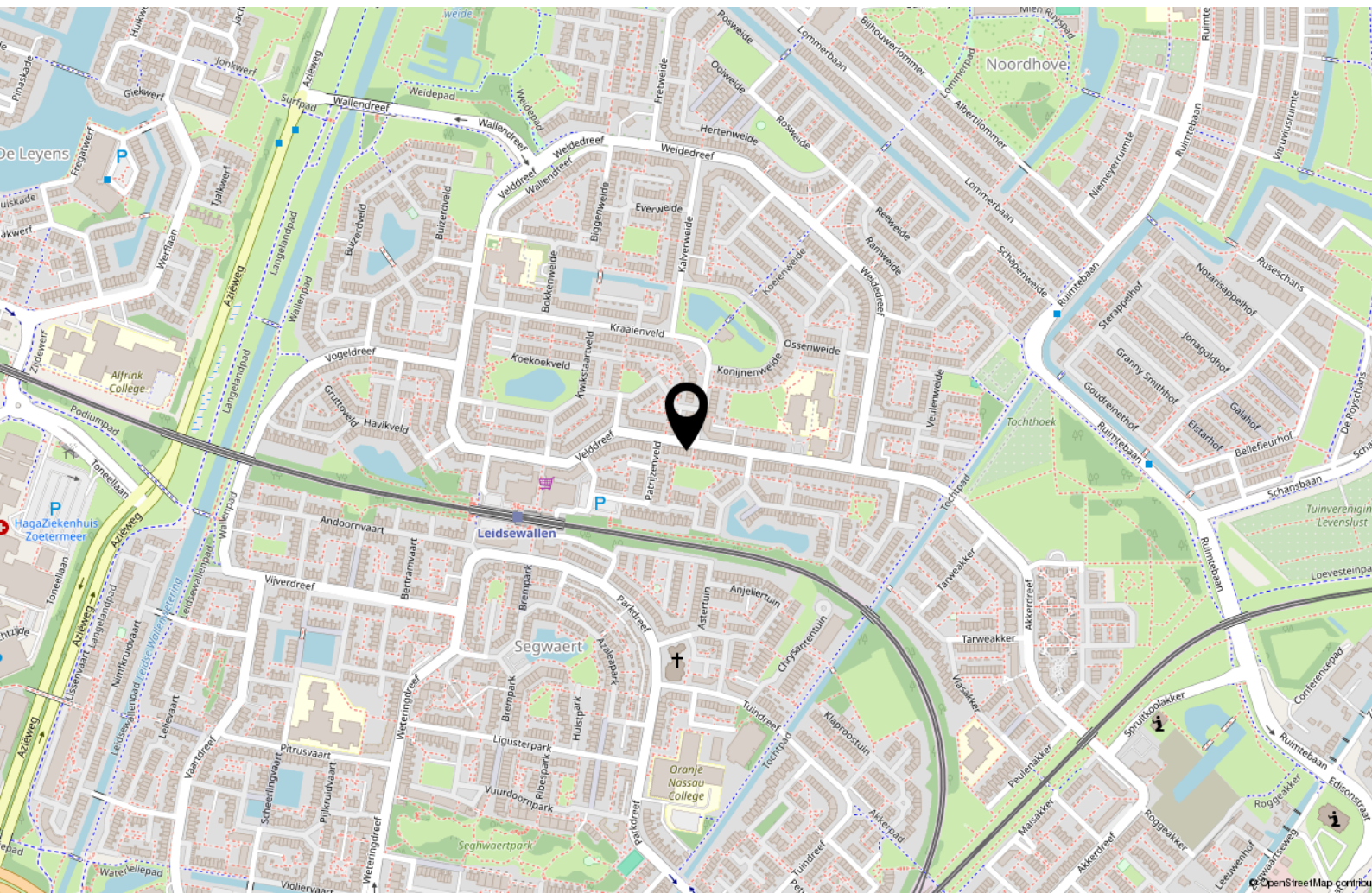


De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- Hanglampen woonkamer/eethoek		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Open hoekkast zolder en kast met schuifdeuren inloopkast 1e verdieping	X			
- Overige kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- Bovenkastjes wastafelmeubels	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinset incl. tafel, kussens en dienblad			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Parasol incl. voet	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Over ons

Al ruim 40 jaar verkopen wij met veel plezier woningen in Alphen aan den Rijn en omstreken. Huizenkopers zien wij vaak terug als zij opnieuw een woning zoeken; een duidelijk teken van waardering! Kwaliteit en een tevreden klant staan bij ons dan ook centraal. Bent u dus op zoek naar een makelaar om uw woning te verkopen? Of wilt u juist een woning gaan kopen? Bij Drieman helpen wij u graag.

Ons verkoopteam bestaat uit de makelaars Anouk Groenendijk, Gerben Hak en Nick van Veen. Femke Veenstra assisteert hen hierbij en zorgt op kantoor samen met Jeanet Hooftman en Annely Aartman voor de ontvangst, informatieverstrekking en de administratieve ondersteuning. Lisette Kuit en Gerben Hak verzorgen de taxaties voor ons kantoor.

Het Drieman team.

Onze klanten aan het woord:

*"Ik vond vanaf het begin al dat het klikte met de makelaar,
het gaf een goed gevoel"*

*"Klantvriendelijke en zeer behulpzame makelaar.
Zou deze makelaar zeker aanraden bij vrienden en familie"*

*"Zeer deskundige, gemotiveerde begeleiding ervaren bij de verkoop van mijn huis. Van harte
aanbevelen!"*



Informatie voor de aspirant-koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot één van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement

De inspectie van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden

aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Informatie voor de aspirant-koper

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Drieman Garantiemakelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Drieman Garantiemakelaars. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Vestiging Alphen a/d Rijn

Anne Frankkade 25
2406 DH Alphen aan den Rijn
Tel: 0172 - 473 351
alphen@drieman.nl



Vestiging Woerden

Meulmansweg 1
3441 AT Woerden
Tel: 0348-431919
woerden@drieman.nl



Vestiging Bodegraven

Marktstraat 6
2411 BE Bodegraven
Tel: 0172 - 460800
bodegraven@drieman.nl



Vestiging Leiderdorp

Oosterschans 1
2352 DG Leiderdorp
Tel: 71- 820 00 20
leiderdorp@drieman.nl



Vestiging Nieuwkoop

Achterweg 54
2421 EB Nieuwkoop
Tel: 0172-571522
nieuwkoop@drieman.nl

Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.

www.drieman.nl

