

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Walenburg 18
2402 KA Alphen aan den Rijn



Walenburg 18 2402 KA Alphen aan den

Inleiding

Wonen te midden van ruimte, groen en rust in Alphen aan den Rijn!

Welkom aan de Walenburg 18, een uniek appartement met zowel voor- als royale achtertuin, heerlijk licht en verzorgd 3-kamer appartement met een woonoppervlakte van ca. 64 m², gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.

Hier geniet je van een ruim appartement met twee slaapkamers, woonkamer met open keuken, gereonoveerde badkamer met toilet, een royale zonnige tuin op het zuidoosten en ruime eigen berging achterin de tuin..

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (triple beglazing), hiedoor voelt het wonen comfortabel aan.



Ligging

Dankzij de fijne ligging woon je centraal, maar toch rustig: volop groen in de buurt, winkelcentra De Ridderhof en De Herenhof om de hoek, scholen en sportvoorzieningen dichtbij en het openbaar vervoer op loopafstand.
Voor de natuurliefhebber: via het Zegerpad wandel of fiets je zó het prachtige Groene Hart in



Begane grond

Via de poort bereikt u de entree van het gebouw, waar de brievenbussen netjes zijn geplaatst. Binnen treft u een verzorgde gemeenschappelijke entree die u deelt met slechts drie burens. Hier bevinden zich ook de meterkasten en vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de appartementen.

De hal geeft toegang tot alle vertrekken. De geheel betegelde badkamer (gerenoveerd in 2020) is praktisch en compleet ingericht met een toilet (hang), inloopdouche, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine en droger. De twee slaapkamers zijn praktisch ingedeeld: De hoofdslaapkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en grenst direct aan de voortuin. De tweede, kleinere slaapkamer biedt eveneens toegang tot de voortuin en is ideaal te gebruiken als kinder- of werkkamer.

De lichte woonkamer met grote ramen biedt uitzicht en toegang tot de achtertuin. De open keuken in L-opstelling is uiteraard compleet uitgerust met o.a. een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Een royale zonnige tuin op het zuidoosten én een eigen berging.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De woning beschikt over twee zonnige tuinen. Aan de voorzijde vind je een knusse tuin die direct grenst aan de slaapkamer, een fijn plekje om in alle rust te ontspannen.

Aan de achterzijde ligt de ruime tuin op het zuidoosten, grenzend aan de woonkamer. Deze tuin is voorzien van sierbestrating, een buitenkraan, een berging met elektra en een achterom. Dankzij de ligging van beide tuinen kun je de hele dag door van de zon genieten!

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 64 m², inhoud ca. 240 m³.
- 2 ruime slaapkamers.
- Heerlijke voor- en achtertuin met altijd een plekje in de zon.
- Eigen ruime schuur met elektra en achterom.
- Rustige en groene ligging in kindvriendelijke buurt.
- Dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en het OV.

Kortom: een knus, licht en compleet appartement met tuin en centrale ligging. Perfect voor starters, een klein gezin of iedereen die gelijkvloers en comfortabel wil wonen!

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 320.000,- k.k.
Servicekosten	€ 134,56
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1979
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	64,23 m²
Inhoud	240 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0,78 m²
Oppervlakte externe bergruimte	9,37 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuin

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Vereniging van Eigenaren

Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

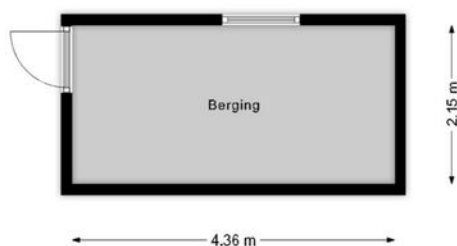
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden

Walenburg 18 Alphen aan den Rijn
Berging



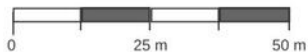
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



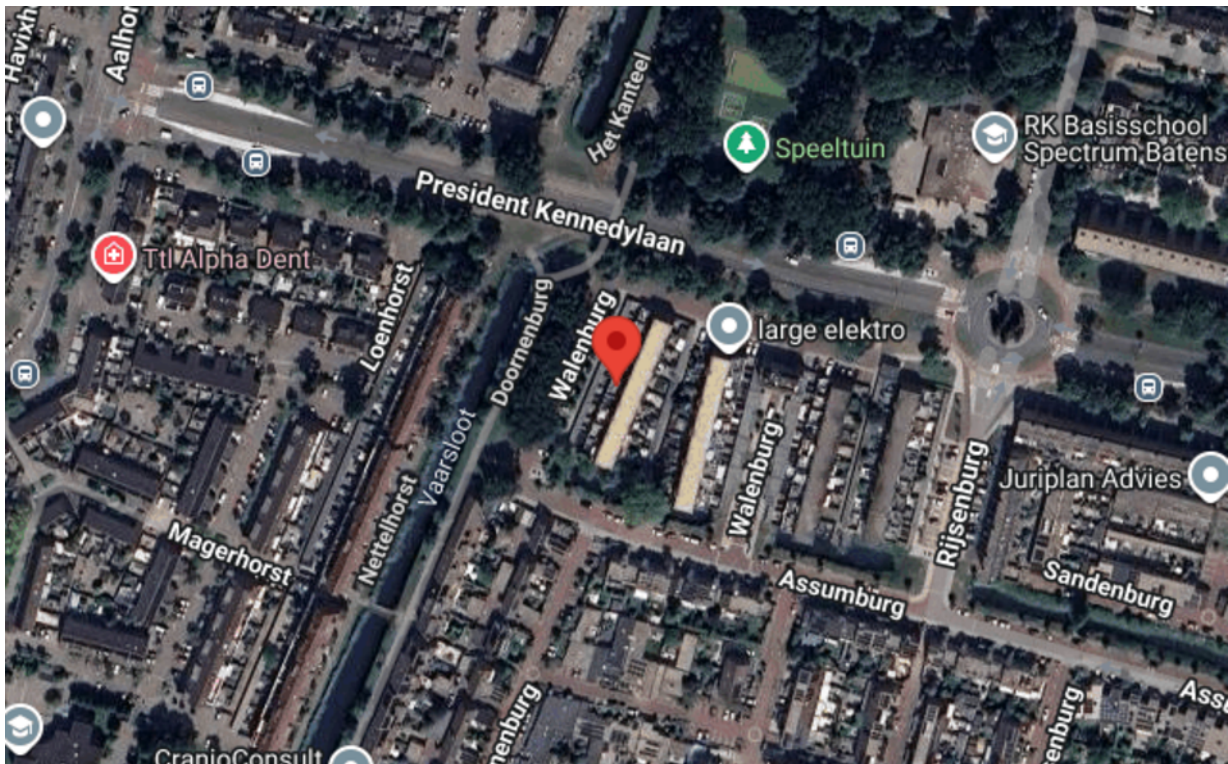
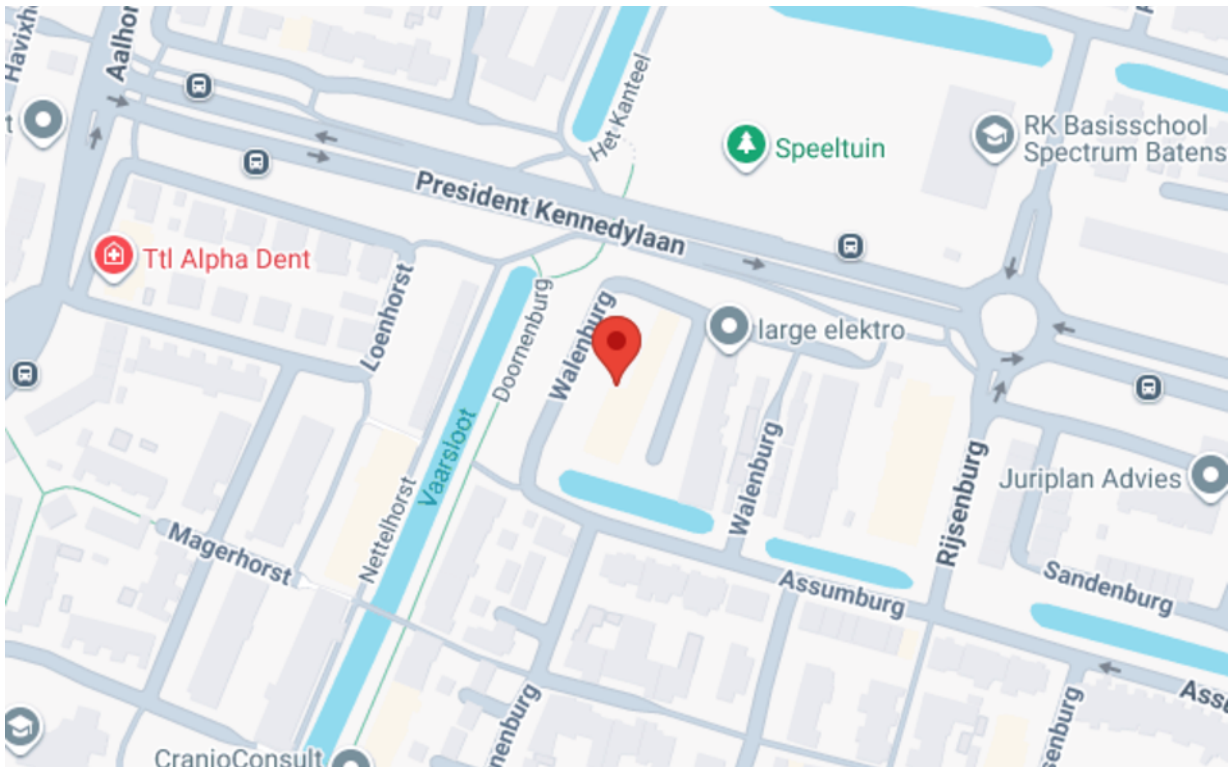
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Referentie: 68da46e2e68fb7f539696d63



1374	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Oudshoorn	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 29-09-2025 om 10:44.
18	Huisnummer	Gemeentecode:	OHN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1374	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	3805	
	Bebouwing			

Google maps



Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen				++
6 Buitendeuren				++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Walenburg 18
2402KA Alphen aan den Rijn

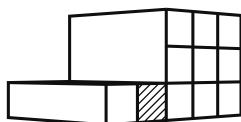
BAG-ID: 0484010000025126

Detailaanduiding

Bouwjaar 1979
Compactheid 1,85
Vloeroppervlakte 64m²

Woningtype

Tussenvoning onder dak en op
onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam

M.G. van Opdorp

Vakbekwaamheidsnummer

55151394

Certificaathouder

Energie label.com

Inschrijffnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

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

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

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.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl