# De Koning makelaars presenteren

## Wonen in alle rust, met alle faciliteiten in de buurt!



Woondromen waarmaken

Schelfhorst 77, Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 285.000 k.k.

De Koning makelaars





Woondromen waarmaken

3-kamerhoekappartement met zonnig balkon en vrij uitzicht in de groene Horstenbuurt.

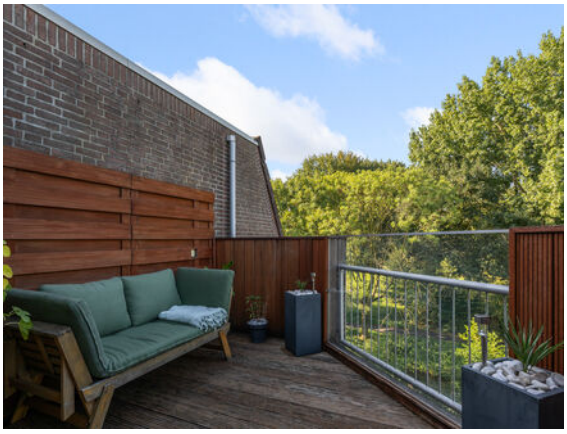
Bent u op zoek naar een instapklaar appartement op een rustige locatie, maar toch dichtbij alle voorzieningen? Dit keurige 3-kamerhoekappartement op de derde verdieping van een kleinschalig complex biedt het allemaal!
U beschikt over een lichte woonkamer met groot dakraam en schuifpui naar een zonnig terras op het zuidwesten, waar u heerlijk van het uitzicht op het groen kunt genieten. Het glazen paneel in de railing zorgt ervoor dat u niets hoeft te missen van het prachtige, vrije uitzicht.

De open keuken is strak afgewerkt en volledig uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.
Er zijn twee slaapkamers aanwezig. De moderne badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator. Extra opbergruimte vindt u in de praktische bergkast en de fietsenberging op de begane grond.

Toplocatie in de Horstenbuurt:
Het appartement ligt in de groene en rustige Horstenbuurt van Alphen aan den Rijn. U woont hier op loopafstand van winkelcentrum 'De Herenhof', scholen en bushaltes, terwijl uitvalswegen snel bereikbaar zijn. Ideaal dus voor wie rust en gemak wil combineren!

Het appartement heeft een totale vloeroppervlakte van 66 m². Volgens de NEN2580-meetinstructie (waarbij alleen ruimten boven 1,50 m worden meegeteld) bedraagt de woonoppervlakte 61 m². In de praktijk ervaart u hierdoor méér gebruiksruimte dan officieel is aangemerkt.





De feiten op een rij:
- Instapklaar 3-kamerhoekappartement
- Strakke frisse afwerking in het gehele appartement doorgevoerd
- Gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Zonnig terras gelegen op het zuidwesten met vrij uitzicht op groen
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning
- Servicekosten: €174,42 per maand
- CV ketel Intergas, 2015
- Door het schuine dak wordt een gedeelte van het appartement niet officieel meegenomen in de woonoppervlakte, maar deze ruimte is wél bruikbaar. Hierdoor ervaart u in de praktijk meer gebruiksruimte dan de officiële cijfers aangeven
- Ideaal voor u als starter, koppel of voor iedereen die rustig én centraal wil wonen!

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







## Wonen

- De ruime woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen
- Dankzij het grote dakraam en de schuifpui valt er volop daglicht binnen
- De strakke wanden en nette laminaatvloer geven het geheel een moderne uitstraling en vormen een perfecte basis voor ieder interieur





Woondromen waarmaken

## Koken

- De open keuken is praktisch én sfeervol ingedeeld
- Met de complete inbouwapparatuur heeft u alles bij de hand om elke maaltijd met gemak te bereiden
- Strakke afwerking en voldoende kastruimte maken dit een keuken waar koken echt een plezier wordt
- Door het open karakter en de mogelijkheid om de eettafel dichtbij te plaatsen, houdt u altijd leuk contact met uw gasten







Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken





## Slapen

- Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide met een nette afwerking en laminaatvloer
- De ruimtes zijn veelzijdig te gebruiken: van comfortabele master bedroom tot werkkamer of logeerkamer
- In de tweede slaapkamer bevindt zich nu een aansluitpunt voor de wasmachine







## Baden

- De badkamer is modern en functioneel ingericht
- Met een inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator is dit een frisse ruimte waar comfort centraal staat
- Het separaat toilet is vanuit de gang te bereiken







Woondromen waarmaken







## Buitenruimte

- Op het zonnige terras op het zuidwesten kunt u heerlijk genieten van de middag- en avondzon
- Het vrije uitzicht over de groene omgeving maakt dit de ideale plek om te ontspannen na een drukke dag



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 285.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |

### Bouw

| | |
|---|---|
| Type object | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1984 |
| Isolatievormen | dubbel glas |
| Energielabel | C |

### Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 61 m² |
| Inhoud | 200 m³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 4 m² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 8 m² |

### Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal bouwlagen | 1 |
| Aantal kamers | 3 |

### Energieverbruik

| | |
|---|---|
| Warm water | c.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem | c.v.-ketel |
| Type | Intergas |
| Bouwjaar | 2015 |
| Eigendom | eigendom |

### Buitenruimte

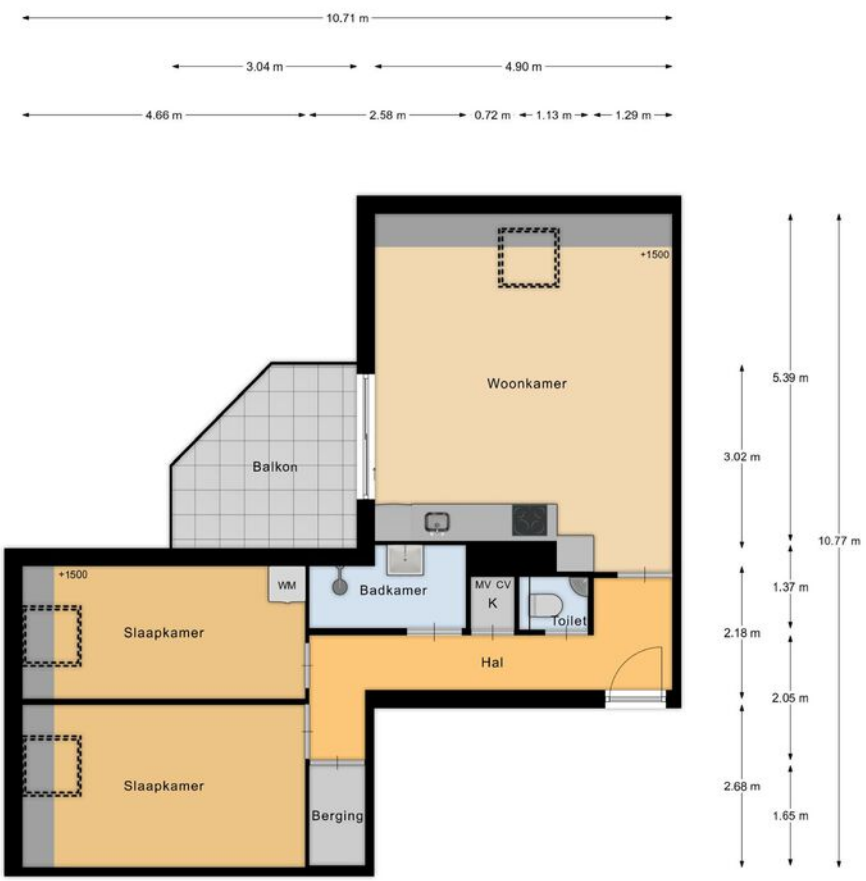
| | |
|---|---|
| Type | Terras |
| Ligging terras | zuidwesten |
| Soort berging | inpandig |
| Voorzieningen berging | voorzien van elektra |

### Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeren | openbaar parkeren |

Woondromen waarmaken

# Woonverdieping



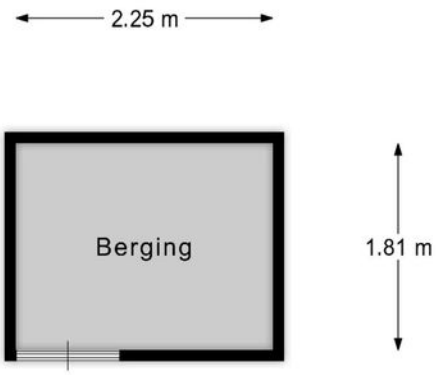

Appartement

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

# Berging




Berging

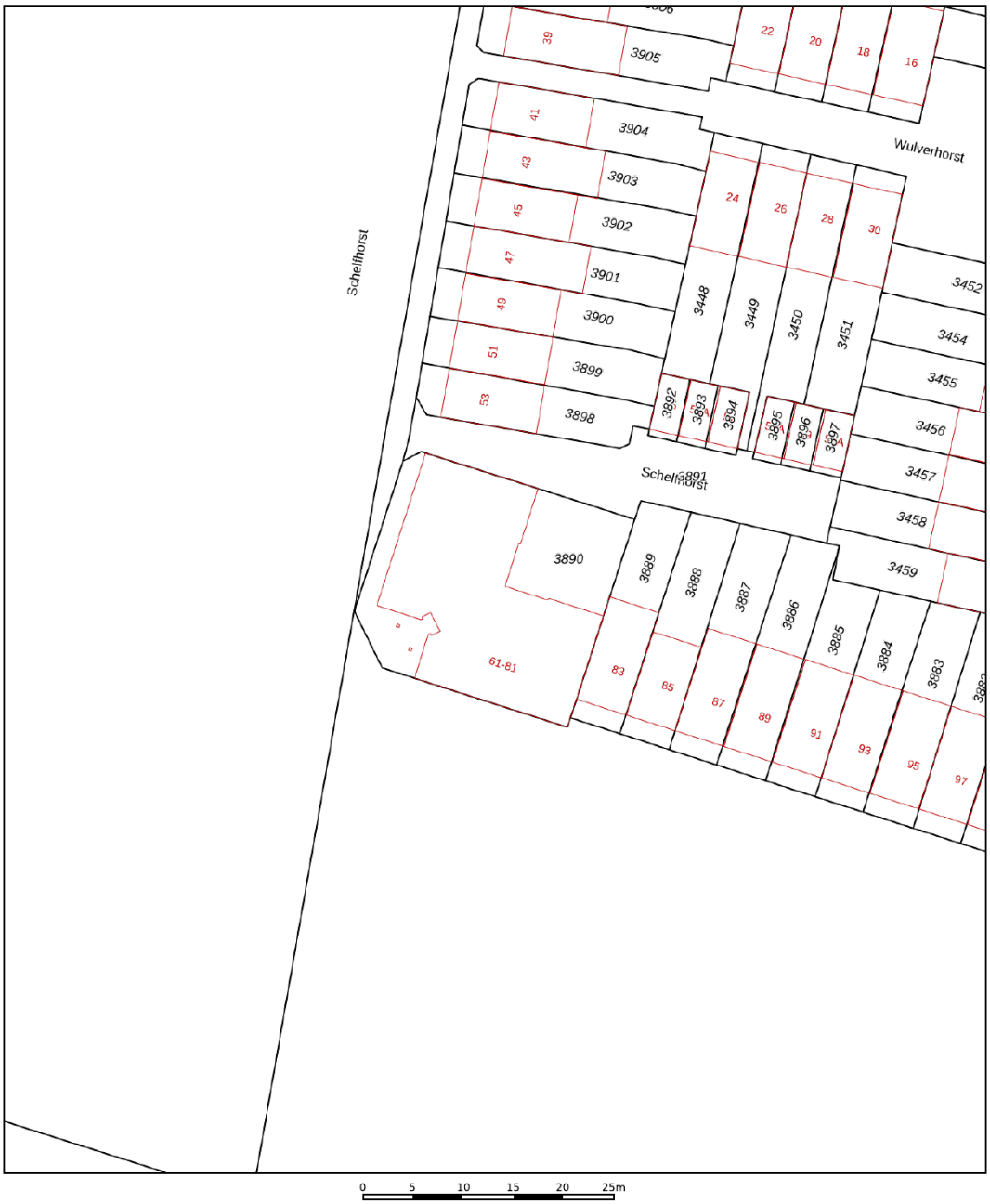
Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schelfhorst 77




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Oudshoorn |
| Sectie | B |
| Perceel | 3890 |

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.

kadaster

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - Opbouwspotjes onder keukenkastjes | X | | | |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Losse planken in de voorraadkast, meterkast en bergruimte beneden | X | | | |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - Gordijnroede huiskamer | X | | | |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - laminaat | X | | | |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | | X | | |
| - vaatwasser | X | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - toiletkast | X | | | |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Brievenbus | X | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Screens | X | | | |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |





# Welkom in Alphen aan den Rijn!

In het centrum van het Groene Hart, centraal tussen de grote steden, ligt Alphen aan den Rijn. Een uitgestrekte gemeente waarin inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal staan. Gunstig gelegen in de vierhoek met Zoetermeer, Leiden en Gouda. Kleinere en grotere dorpen liggen binnen de gemeentegrenzen, zoals Boskoop, Aarlanderveen, Benthuizen en Hazerswoude.

**Van dorp aan de rivier naar levendige stad aan de Oude Rijn**

In de afgelopen decennia heeft Alphen aan den Rijn een interessante ontwikkeling doorgemaakt met een grote toename in voorzieningen en inmiddels meer dan 110.000 inwoners. Uit een "dorp aan de rivier" ontstond een levendig dorp met stads allure aan de Oude Rijn.

Het centrum van Alphen aan den Rijn wordt verbonden door de Oude Rijn. Aan de Hoge Zijde is een aantrekkelijk winkelgebied met gezellige horeca en het Rijnplein. Middelpunt van het Rijnplein is Theater Castellum waarin volop ruimte is voor vermaak met twee theaterzalen, een bioscoop en een culinair café. De Lage Zijde is recent volledig vernieuwd en biedt een scala aan leuke winkels, eetgelegenheden met terras en de bibliotheek.

Ook buiten het centrum is veel te beleven. Avifauna, een groot vogelpark met veel groen en vijvers, een restaurant, grote speeltuin en een hotel. Themapark Archeon brengt u terug in het verleden van Nederland met onder andere gebouwen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Ook het recreatiepark Zegersloot met fiets- en wandelpaden, kinderboerderij en watersportmogelijkheden is het bezoeken waard.

De woonwijk Kerk en Zanen, welke grenst aan het Archeon, nadert haar afronding en aan de Rijnhaven staan ondertussen de eerste appartementen op steenworp afstand van De Baronie. Er wordt hier momenteel hard gewerkt aan een nieuwe woonomgeving met een levendige boulevard. Daarnaast is vrijwel iedere onderwijsvorm vertegenwoordigd, op het gebied van gezondheidszorg is er een ruim aanbod en circa 100 sportverenigingen zorgen er gezamenlijk voor dat praktisch alle takken van sport kunnen worden beoefend. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn, daar voelt u zich thuis. Kiest u voor wonen in een karakteristieke, voor- of naoorlogse woonwijk of een groene moderne nieuwbouwwijk?

De N11 en het NS-station zorgen voor een goede bereikbaarheid per auto en trein. De steden Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol, maar ook Rotterdam en Utrecht doet u vanuit Alphen aan den Rijn gemakkelijk aan.

Woondromen waarmaken

# Omgeving Alphen aan den Rijn!







### Boskoop

Langs rivier de Gouwe en tussen de plaatsen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, vindt u Boskoop. Boskoop is het grootste aaneengesloten boom-kwekerijgebied ter wereld. Naast dat dit zorgt voor bijzondere landschappen, voorzien de boomkwekerijen in veel werkgelegenheid. Op dit moment telt Boskoop 16.000 inwoners. Op verschillende locaties in het dorp is nieuwbouw gerealiseerd voor een brede doelgroep. Daarnaast is het voorzieningen niveau ook verbeterd, waar de Brede School Snijdelwijk een mooi voorbeeld van is. Prominent aanwezig in Boskoop is de hefbrug, welke je over de Gouwe in het dorp brengt. De twee NS-stations in Boskoop maken een bezoek aan Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam erg gemakkelijk.

### Zwammerdam

Zwammerdam heeft een kleine en compacte oude kern met kronkelende straatjes en historische bebouwing. Zwammerdam is, in tegenstelling tot de lintbebouwing, een van de weinige dorpen in de gemeente dat gebouwd is rondom een plein. In Zwammerdam is een basisschool en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen.

### Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen bestond uit twee delen. Het ene deel, het eigenlijke dorp, was midden in de polder gelegen en het tweede deel lag aan de rechteroever van de Oude Rijn.
In de nabijheid van Aarlanderveen ligt de enige, nog steeds in bedrijf zijnde, molenviergang ter wereld. De molens bemalen de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen. Aarlanderveen heeft een eigen basisschool. De bus tussen Alphen en de Rijn en Nieuwkoop stopt in Aarlanderveen.





# Welkom in de omgeving Alphen aan den Rijn!

**Benthuizen**

Benthuizen ligt ten noordoosten van Zoetermeer. Tijdens de periode van grote woningbouwprojecten buiten de grote steden in de jaren 1960 en 1970 verrees ook in Benthuizen veel nieuwbouw. Dit zorgde voor een aanzienlijke vergroting van het dorp en instroom van veel nieuwe bewoners van buiten de regio. 'De Haas' is een korenmolen uit 1772. Het is een ronde stenen stellingmolen met een opvallende kleurstelling: terwijl hij aan een kant wit geschilderd is, is de andere zijde van de romp zwart. Bij de supermarkt in Benthuizen kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen.

**Hazerswoude-Dorp**

In Hazerswoude-Dorp staan vier molens, waaronder korenmolen 'Nieuw Leven' en een tot korenmolen omgebouwde wipmolen. Deze staat al bijna 200 jaar in het dorp. Aan de oostkant van Hazerswoude- Dorp ligt Het Rietveld, waar men heerlijk door de sloten kan varen. Er zijn drie basisscholen en een middelbare school. In Hazerswoude-dorp vindt u winkels voor uw dagelijkse boodschappen.

**Hazerswoude-Rijndijk**

De turfwinning in de 16e eeuw zorgde ervoor dat Hazerswoude-Rijndijk werd omringd door water. Rondom het dorp liggen uitgestrekte natuurlandschappen. In deze gebieden heeft de ruimtelijke ordening duidelijk zijn werk gedaan. Weilanden worden van beplante gebieden gescheiden door fietspaden en er liggen kaarsrechte sloten.Tot 1965 bezat Hazerswoude-Rijndijk de Rembrandtmolen. Hier zou Harmen Gerritsz van Rijn gewoond hebben, de vader van de beroemde schilder Rembrandt van Rijn. In het winkelcentrum van Hazerswoude-Rijndijk kunt u terecht voor uw dagelijkse benodigdheden.

**Koudekerk aan den Rijn**

Sinds 1938 draagt het dorp de naam Koudekerk aan den Rijn om zich te onderscheiden van het dorp Koudekerk in Zeeland. Er is een brug over de Oude Rijn van Koudekerk aan den Rijn naar Hazerswoude-Rijndijk. Ook is Koudekerk aan den Rijn via de Maximabrug verbonden met Alphen aan den Rijn. De monumentale, gotische dorpskerk is een van de oudste bouwwerken in Koudekerk aan den Rijn. Nabij de Oude Rijn bevindt zich als enige overblijfsel van het vroegere poortgebouw van het voormalige kasteel Groot Poelgeest, een achthoekig torentje. Het voormalig kasteel is ook als Huis te Horn bekend. In Koudekerk aan den Rijn vindt u winkels voor uw dagelijkse benodigdheden.

Alphen aan den Rijn ligt midden in het Groene Hart. Tussen de grote en drukke steden een gebied waar u rustig kunt wonen en recreëren. Meer informatie over de gemeente Alphen aan den Rijn vindt u op www.alphenaandenrijn.nl en het Groene Hart op www.groenehart.nl.

Woondromen waarmaken



# Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB  Alphen aan den Rijn
T. 0172 - 427 307
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen**
**naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs

# Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

**Een bod uitbrengen**

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

**Vaak gestelde vragen:**

**Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

**Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

**Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

**Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

**Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Mitch Koelewijn, Jennifer van der Wilk, Nancy Bakker, Klaas Zwijnenburg, Rosella van Houten en Laura Kroes staan voor u klaar.**


Prins Bernhardlaan 3H,
2404 NB Alphen aan den Rijn
**T** 0172 - 427 300
**E** alphen@dekoningwonen.nl
**W** dekoningwonen.nl

**f** eradekoningalphen
dekoningmakelaarsalphen


Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen
in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.


Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars


ERA REAL ESTATE NVM

De Koning makelaars