

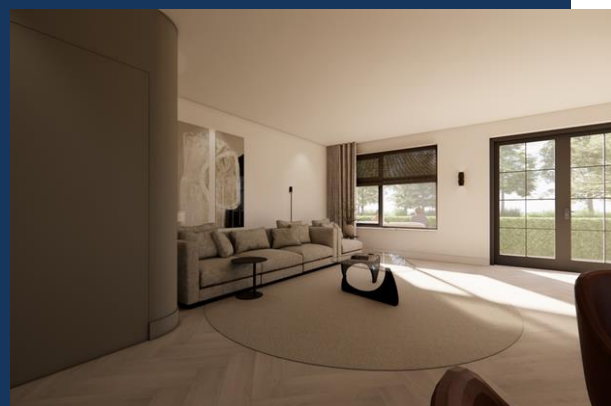
Gnephoek 15, Alphen aan den Rijn



Nieuw te bouwen 2/1-kapvilla aan het water met landelijke ligging en parkeergelegenheid op eigen terrein

- * Schitterend uitzicht over de Oude Rijn
- * Royaal perceel door extra groenstrook achter de woning
- * Kwalitatief goede bouw volgens laatste normen (energiezuinig)
- * Extra kamer op de begane grond / meerdere opties bespreekbaar
- * Binnen 10 fietsminuten van centrum Alphen, scholen en sportvelden

Koopsom € 815.000,- v.o.n.



Omschrijving

Deze nieuw te bouwen 2/1kapvilla zal worden gebouwd op de plek waar nu nog een vrijstaande woning staat. U woont hier straks in een energiezuinige, duurzame woning aan de rand van Alphen a/d Rijn. Landelijk, met een fraai uitzicht over het water, maar toch ook op korte afstand van alle voorzieningen. Het centrum van Alphen, diverse scholen en sportvelden zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen naar de diverse grote steden zoals Den Haag, Leiden, Amsterdam en Utrecht zijn snel bereikbaar, zoals de N11 (in 7 minuten bent u via de Maximabrug op de N11).

De indeling van de woning is als volgt:

Royale hal met meterkast en modern toilet met hangend closet en fonteintje (stelpost, naar keuze koper). Entree naar de grote en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin (zuidgericht). Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale keuken met meer dan genoeg ruimte voor een goed keukenblok met bergkasten (keuken door koper naar eigen wens te plaatsen). Vanuit de keuken heeft u via een hoekraam en een extra zijraam een fraai zicht over de omliggende tuin.

Naast de woonkamer komt u via openstaande deuren in de extra kamer. Deze kamer is goed bruikbaar als speelkamer voor kinderen, een aparte werkkamer of als slaapkamer. Vanuit deze kamer heeft u via openslaande deuren ook toegang tot de tuin. Aan de voorzijde van de woning is nu een berging ingetekend. Deze berging kunt u desgewenst bij de woning betrekken voor nog meer ruimte op de begane grond. Het is ook mogelijk de tuinkamer in zijn geheel bij de woonkamer te betrekken. Ook een uitbouw van de woonkamer behoort tot de opties.

Door de diverse ramen, de hoge plafonds (ca 2,6 m) en de zuidgerichte ligging zijn de ruimtes licht en heeft u een fraai uitzicht over tuin en de Oude Rijn.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Het toilet heeft een hangend closet en fonteintje (stelpost, naar keuze koper). De badkamer is modern en heeft een ligbad, inloopdouche en wastafel (stelpost opgenomen, naar keuze van koper). De hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning is met een oppervlakte van ca 17 m2 groot genoeg om bv een inloopkast te realiseren. De 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn ca 10 m2 groot en net als de slaapkamer aan de achterzijde voorzien van een extra grote dakkapel. Deze dakkapellen geven veel extra ruimte. Dit geldt ook voor de dakkapel op de 2e verdieping.

Op de 2e verdieping is er een aparte afgesloten technische ruimte met o.a. plek voor de wasmachine en droger. De grote zolderruimte biedt genoeg ruimte voor het realiseren van meerdere slaapkamers. Of u houdt de ruimte open als grote hobbyruimte. Ook hier is door een grote dakkapel, een zijraam en extra dakramen genoeg lichtinval voor de diverse gebruiksdoeleinden van deze woonlaag.

De woningen voldoen uiteraard aan de laatste normen. De woningen worden o.a. voorzien van een lucht/warmtepomp, zonnepanelen, vloerverwarming in de gehele woning en zijn gasloos. De woningen zullen hierdoor lage energielasten hebben. De afwerking van de woningen is in stijl met de 'jaren '30-uitstraling' van de woningen. Het bestemmingsplan op deze locatie geeft meerdere uitbouw mogelijkheden. Ook het plaatsen van een aparte garage of carport behoort tot de mogelijkheden. In overleg met de aannemer kunnen we uw wensen bespreken.

De kavels hebben aan de voorzijde een eigen oprit en parkeermogelijkheid voor 2 of meer auto's op eigen terrein. Op dit moment is er al een verharding aangebracht. Als u op de locatie wilt gaan kijken, kunt u op de kavel de auto parkeren, draaien en weer van het terrein afrijden.

Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het fietspad dat langs de Oude Rijn van Alphen naar Koudekerk loopt. Tussen het fietspad en de kavels ligt een openbare groenstrook die extra ruimte geeft vanaf de achtergevel tot aan de Oude Rijn. Doordat de tuinen ook aan de zijkant van de woning nog veel ruimte bieden, kunt u in de tuin altijd een plekje in de zon, schaduw en/of beschutting vinden.

U heeft als koper nog de mogelijkheid om diverse keuzes te maken, zodat uw keuken, sanitair en indeling helemaal naar eigen wens worden gerealiseerd. Door deze eigen keuzes zult u zich in combinatie met de comfortabele vloerverwarming en energiezuinige opzet van de woning snel thuis voelen in deze woning.

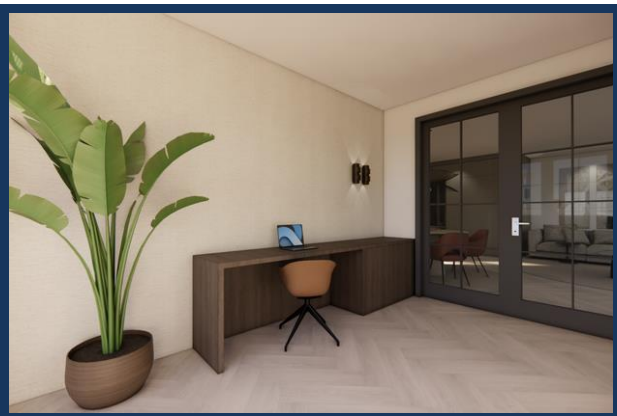
Is uw interesse gewekt? Neem dan contact met ons op. We hebben in een klant dossier voor u alle technische informatie beschikbaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan de getoonde impressies kunnen geen rechten ontleend worden. De toelichting inzake de afwerking van de woningen is in het klant dossier te vinden. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

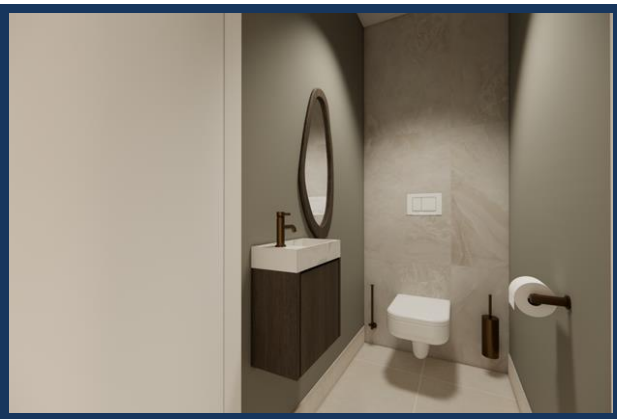
Kenmerken

Koopsom	€ 815.000,- v.o.n.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A+++
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	619 m ³
Perceel oppervlakte	360 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	162 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwperiode	2021-2030
Ligging	Aan water, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd

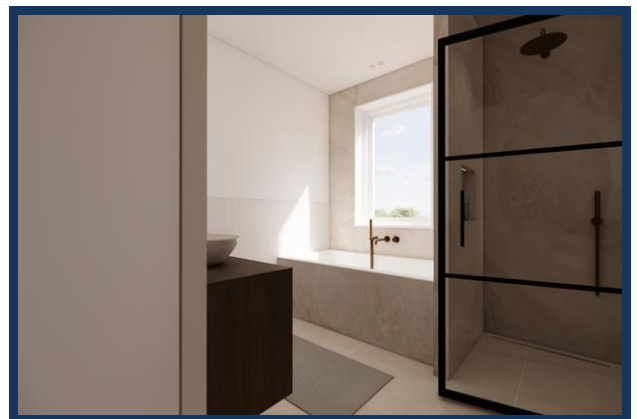
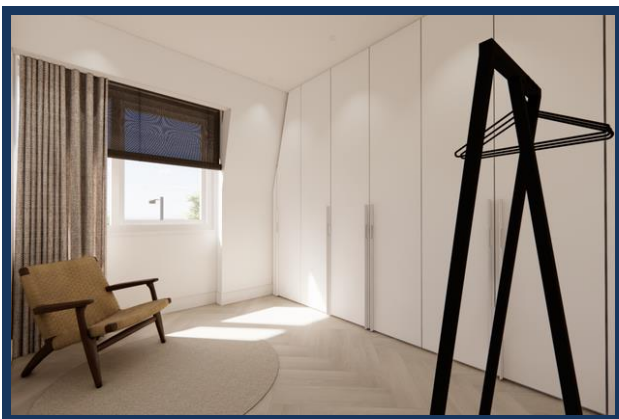
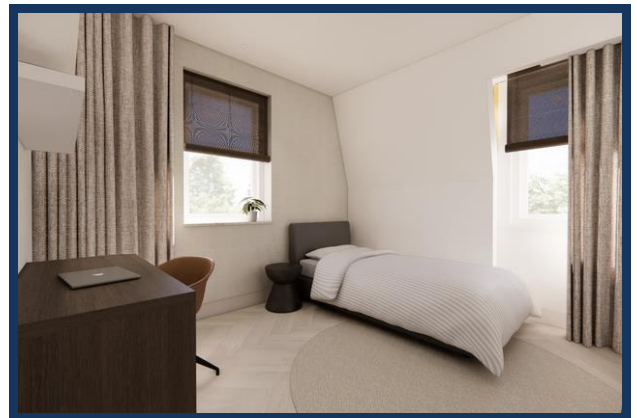
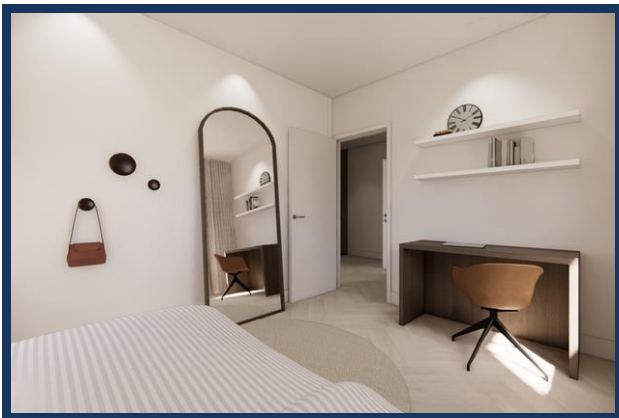
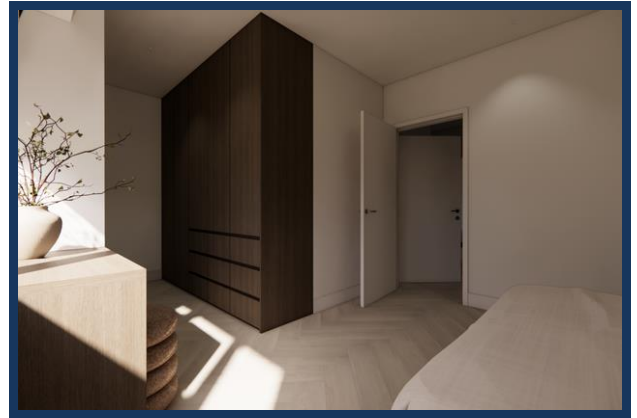
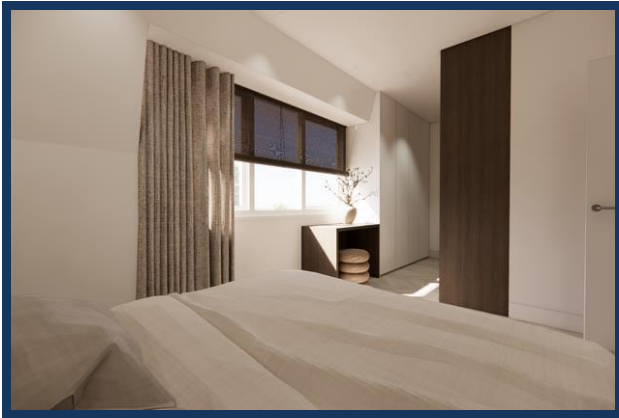
Foto's



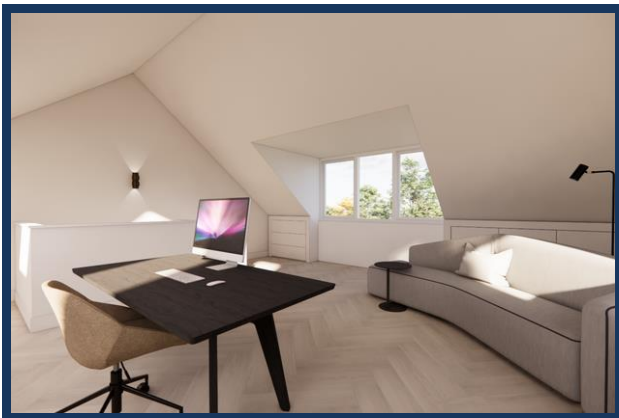
Foto's



Foto's



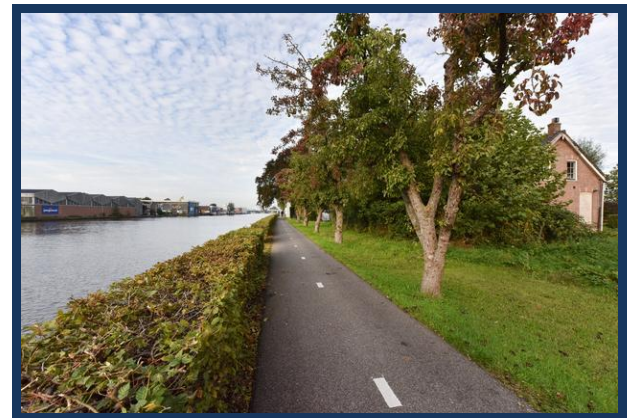
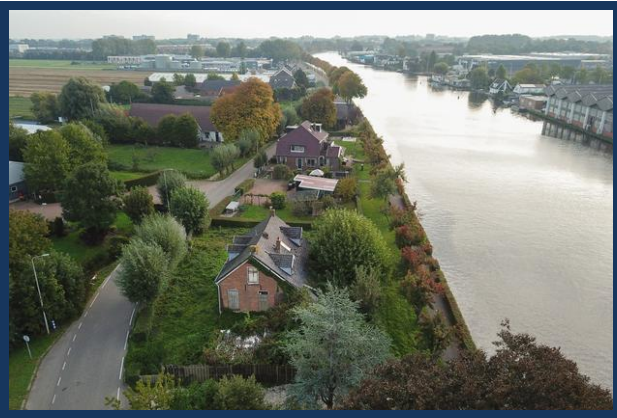
Foto's



Foto's



Foto's









Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag.

Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51



Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10



www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl