

Toussaintplein 4, Alphen aan den Rijn



Sfeervolle jaren '30 poortwoning met tuin Zuid en originele, authentieke elementen!

- Fraaie details zoals granitovloer, glas-in-loodramen en houten spant
- Kamer en suite met deuren voorzien van glas-in-lood
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Veel privacy
- Gelegen in het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik
- 4 Slaapkamers, waaronder zeer royale zolderkamer

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



Omschrijving

De woning bevindt zich aan het Toussaintplein, een knus plein met bankjes, groen en ruime parkeergelegenheid. Het is er heerlijk rustig wonen, terwijl je toch alles binnen handbereik hebt. Op letterlijk een steenworp afstand ligt het gezellige centrum met volop horeca, winkels, de bibliotheek, bioscopen, het theater en de zaterdagmarkt. Ook voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiegebied Zegersloot zijn lopend of gemakkelijk met de fiets te bereiken. Kinderen kunnen zich bovendien uitstekend vermaken op het nabijgelegen speelveld met vernieuwde speeltuin en voetbalveldje, een geliefde ontmoetingsplek voor de buurt. Het station ligt op nog geen vijf minuten fietsen en met de auto bereik je in korte tijd de N11 en N207. Hierdoor zijn steden als Leiden, Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht snel en gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond:

Entree/hal met granitovloer, meterkast en garderobe.

Via de tussendeur bereikt u de tweede hal, eveneens voorzien van een granitovloer. Deze hal biedt toegang tot de ruime kelder (hoogte 1.51 m), het toilet met vrijhangend closet en de keuken.

De gesloten keuken is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een recht keukenblok (2005) met een 4-pits gaskookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, afzuigschouw, losse koelkast (blijft achter), enkele spoelbak en een composiet werkblad. Vanuit de keuken, die beschikt over twee vaste kasten, is er een doorgeefluik naar de woonkamer. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De lichte woon-/eetkamer met houten vloer, ademt sfeer door de karakteristieke details en is via twee deuren vanuit de tweede hal bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, voorzien van een (gas)haardkanaal. Via de fraaie en-suite-deuren met glas-in-loodramen en vaste kasten is het woongedeelte te bereiken.

Aan de achterzijde beschikt het woongedeelte over openslaande deuren met glas-in-lood naar de achtertuin. In het woongedeelte is een (gas)haard aanwezig, die momenteel niet in gebruik is.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de navolgende vertrekken:

Slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een vaste kast.

De badkamer (2000) bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is uitgerust met een douchecabine, toilet, wastafel en een deur naar het platte dak. Het platte dak is momenteel niet in gebruik.

Verder een kleinere kamer met toegang tot het woningbrede balkon aan de voorzijde. Daarnaast een zeer riante slaapkamer aan de voorzijde. Deze ruime slaapkamer beschikt over twee vaste kasten en openslaande deuren naar het eerder genoemde balkon aan de voorzijde. De kamer is extra ruim doordat een deel ervan zich boven de poort bevindt.

2e Verdieping:

De zolder bestaat uit een ruime open verdieping met een prachtig zichtbaar houten spant, een praktische vaste berg-/kledingkast en drie dakramen die voor veel lichtinval zorgen. Indien gewenst is hier ook ruimte voor een 5e slaapkamer.

Daarnaast is er een afgesloten stook-/wasruimte met de opstelplaats van de cv-ketel (2021) en aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

Tuin:

De kleine tuin, met achterom via de poort, is gunstig gelegen op het zuiden. In de tuin bevindt zich een stenen berging met elektra.

Daarnaast treft u hier nog een authentiek kolenhok, wat een karakteristiek element aan de buitenruimte toevoegt.

Bijzonderheden:

- Voorgevel is enige jaren geleden geïmpregneerd.
- Gashaard is niet meer in gebruik, deze dient gecontroleerd te worden.
- C.v.-ketel uit 2021. Er loopt nog een servicecontract van twee jaar voor de cv-ketel.
- Aan de achterzijde begane grond is er een elektrisch zonnescherm aanwezig.
- Betaald parkeren in dit gebied. Vergunning via de gemeente te regelen. Kosten voor een 1e vergunning zijn ca. € 40,- per jaar (2025).
- Glasvezel is buiten de woning aanwezig, dient nog aangesloten te worden.

Zoekt u een karakteriek jaren '30 herenhuis, midden in het centrum, maar toch ook rustig gelegen? Maakt u dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

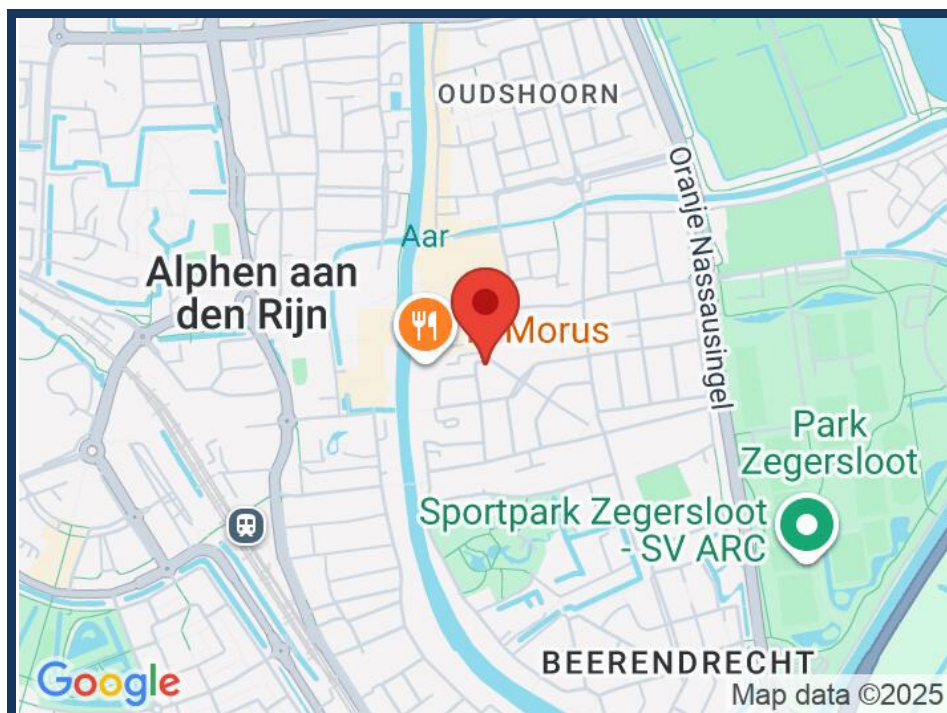
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	E
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	485 m ³
Perceel oppervlakte	125 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	127 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1936
Ligging	In centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

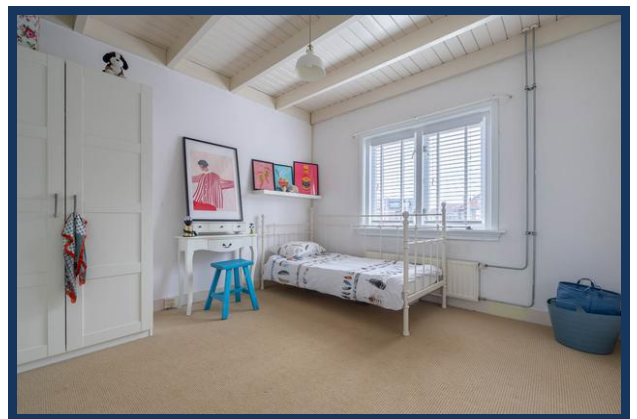
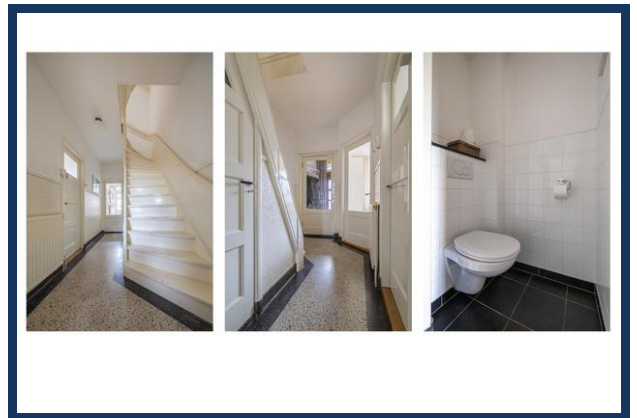
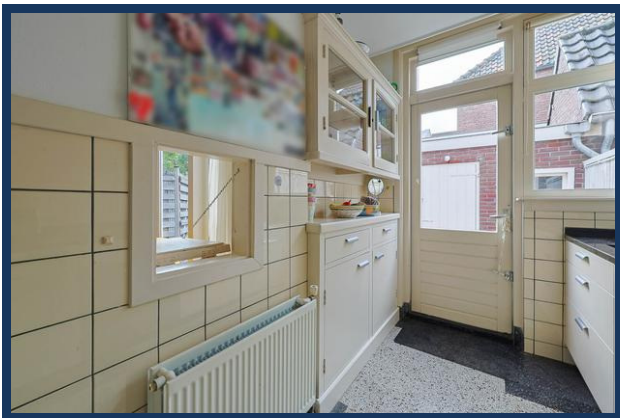
Toussaintplein 4
2406 XL ALPHEN AAN DEN RIJN



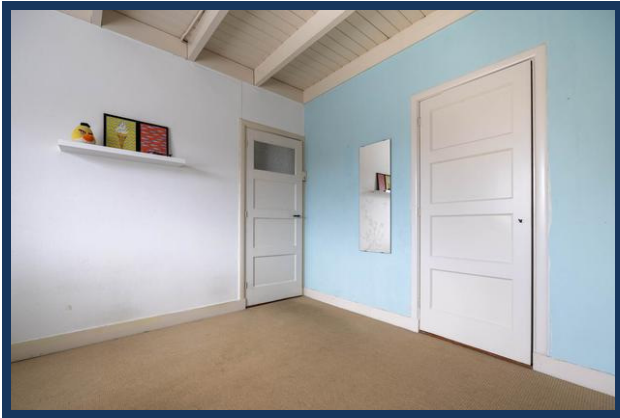
Foto's



Foto's

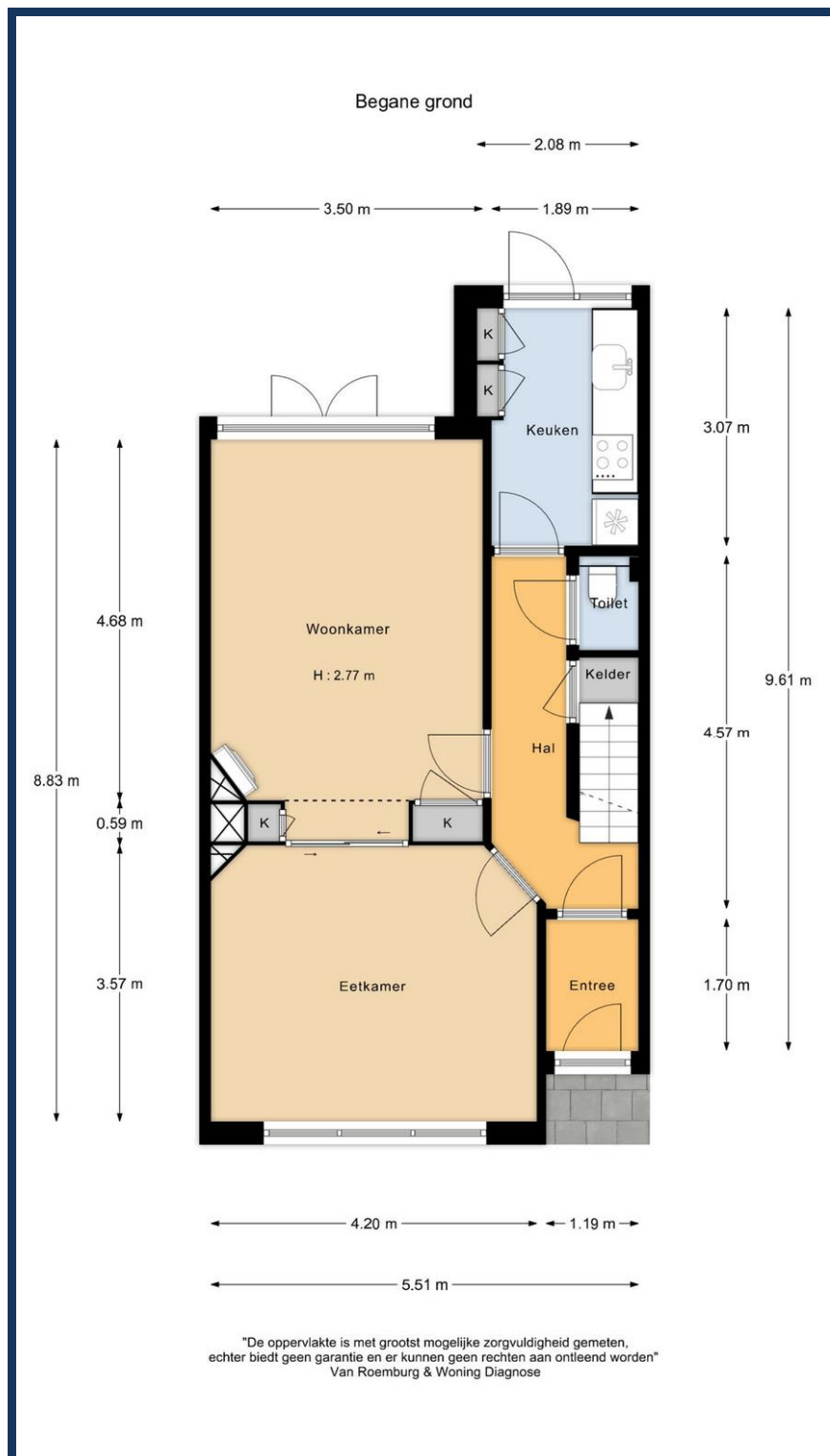


Foto's



Foto's

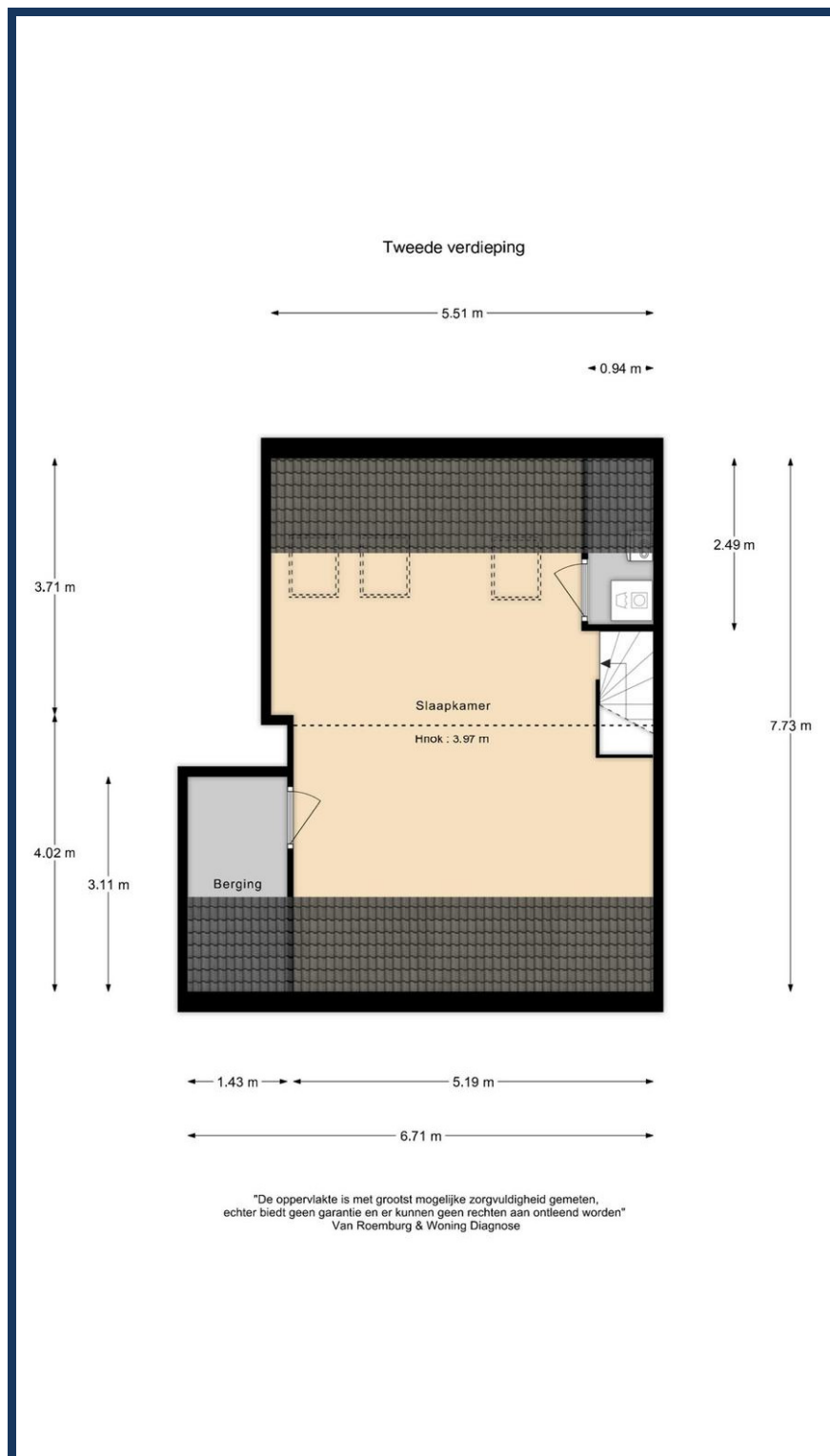




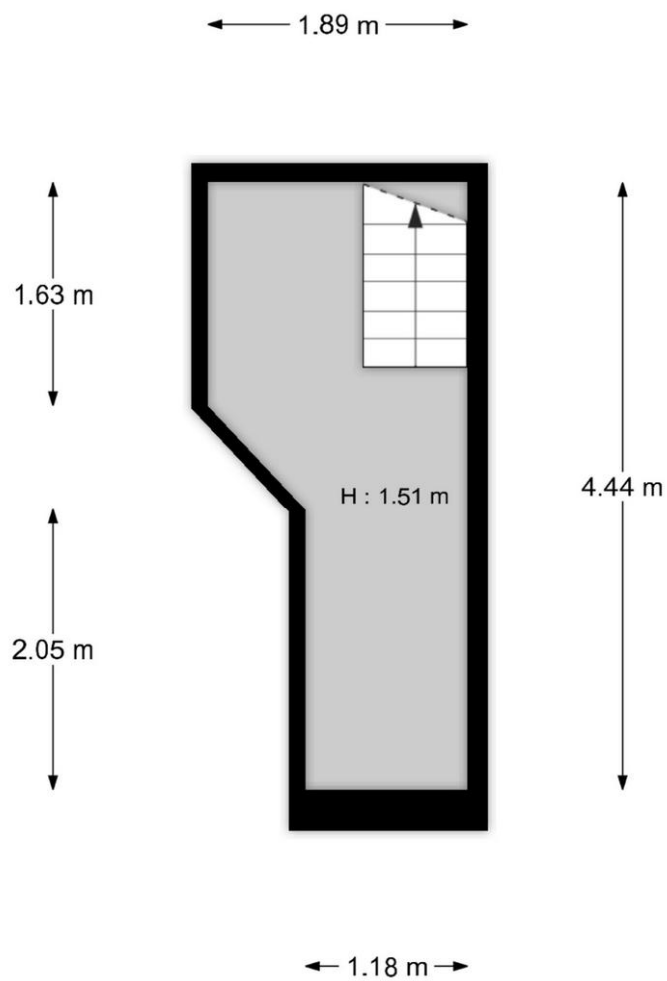
Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



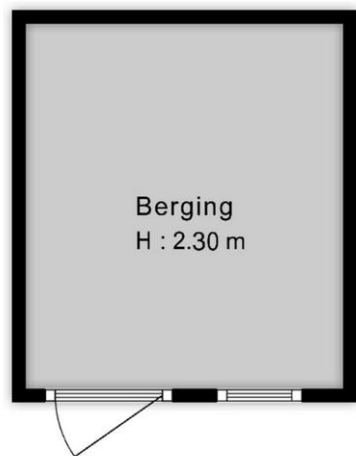
Kelder



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane grond

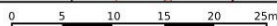
← 2.25 m →



2.60 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aarlanderveen
Sectie	C
Perceel	3757

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.



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.



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