

Willem de Zwijgerlaan 25, Alphen aan den Rijn



In het centrum gelegen 3-kamer (voorheen 4) appartement met grote achtertuin

- Gunstig gelegen t.o.v. centrum, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Appartement met eigen tuin en balkon
- Vloerverwarming (behalve bijkeuken niet)
- Ruime woonkamer/eetkamer
- Fietsenberging onder het complex en houten berging in de tuin

Vraagprijs € 260.000,- k.k.



Omschrijving

Het appartement ligt op loopafstand van het gezellige stadshart van Alphen aan den Rijn met een grote diversiteit aan winkels, theater en een scala aan terrasjes en restaurants.

Ook de uitvalswegen naar grote steden alsmede het station, sportschool en scholen bevinden zich in de nabijheid.

De woning is gelegen op de begane grond van een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit 3 woonlagen en een zolderverdieping. Op de begane grond bevinden zich de bergingen en het trappenhuis.

Begane grond (iets verhoogd)

Entree. Hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Het appartement beschikt over een slaapkamer aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde met uitzicht op de tuin. Door de verbouwing heeft het appartement een gewijzigde en praktische indeling gekregen.

De voormalige keukenruimte is omgebouwd tot een ruime badkamer (2021), welke is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en elektrische ventilatie. De badkamer is volledig betegeld en biedt toegang tot de tweede hal/bijkeuken. In deze ruimte bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Praktisch is dat vanuit deze ruimte zowel de keuken als de tuin bereikbaar zijn.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser (functioneel, maar op leeftijd). De keuken is destijds verplaatst naar de achterkamer en is daardoor heerlijk ruim opgezet: een fijne plek om met vrienden samen te komen en te genieten van een goed glas wijn.

De zonnige woonkamer met gaskachel is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een deur naar het balkon, waar u in de middag van de zon kunt genieten.

Via de hal/bijkeuken bereikt u eveneens het balkon, vanwaar u toegang heeft tot de royale tuin. Hier woont u heerlijk centraal, maar met de luxe van een ruime tuin waar u volop kunt genieten van het groen en zomers heerlijk kunt barbecueën. Daarnaast is er een houten berging aanwezig, ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van een motor of het opbergen van tuingereedschap. Overige bijzonderheden:

- Vloerverwarming in het gehele appartement behalve de hal/bijkeuken
 - Vloerbedekking in het appartement is een pvc vloer
 - 90% dubbel glas
 - De servicekosten voor het appartement bedragen € 222,- per maand
 - Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren.
- de stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar

Bent u op zoek naar een appartement nabij het centrum met een (ruime) tuin? Maak dan een afspraak voor een 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

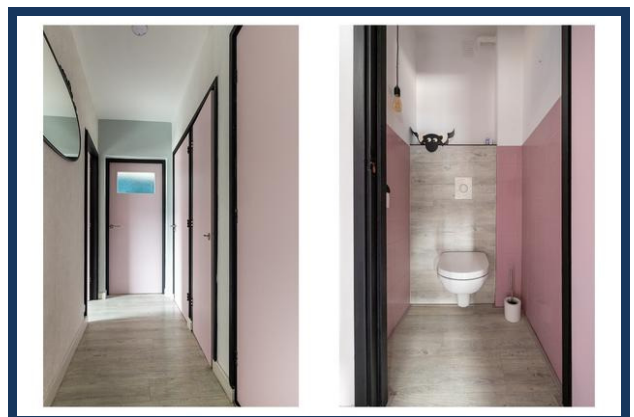
Vraagprijs	€ 260.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	D
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	200 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	63 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1957
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard

Locatie

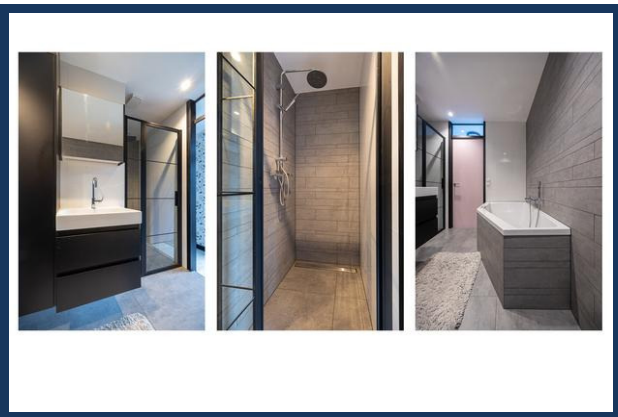
Willem de Zwijgerlaan 25
2406 HD ALPHEN AAN DEN RIJN



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.



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