

Reigerstraat 55, Alphen aan den Rijn



Eengezinswoning met garage en dakterras nabij het centrum.

- Sfeervolle woning
- Woonkamer met open keuken
- Garage/hobby ruimte vanuit de woning te bereiken
- 3 slaapkamers en ruim dakterras
- Op loopafstand van het centrum

Vraagprijs € 439.000,- k.k.



Omschrijving

Ligging:

Heerlijk wonen op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn met een gevarieerd aanbod restaurants, de wekelijkse markt, een grote diversiteit aan winkels, de bioscoop en het theater Castellum is direct binnen handbereik. Vlakbij vindt u ook scholen, diverse sportfaciliteiten, als tennisbanen en sportvelden, het station en het zegerplasgebied met tal van recreatie-, sport- en wandelmogelijkheden.

De woning ligt zeer centraal in de Randstad met op 30 minuten Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam. Schiphol is met de auto in circa 20 minuten te bereiken.

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal ontvangt u met prettige lichtinval en biedt toegang tot de meterkast, de geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en is voorzien van een praktische trapkast. Dankzij de neutrale wandafwerking en de ruime opzet is er volop plek voor een comfortabele zithoek, ideaal om te ontspannen of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. Vanuit de woonkamer is via een halletje de inpandige garage/hobbyruimte bereikbaar.

De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Een prettige ruimte om te koken en samen te genieten van lange avonden aan tafel.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een laminaatvloer, wat zorgt voor een warme, verzorgde uitstraling en een harmonieus geheel.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, het royale dakterras en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning is prettig licht en biedt voldoende ruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft uitzicht op het dakterras, wat zorgt voor een rustige en open sfeer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en hangend toilet. De ruimte is praktisch ingericht en functioneel voor dagelijks gebruik.

Een absoluut pluspunt van deze verdieping is het royale dakterras van circa 31 m², gelegen op het zonnige zuidwesten. Hier geniet u volop van de middag- en avondzon. Het terras is verzorgd en voorzien elektra en buitenverlichting – een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn met vrienden en familie.

2e verdieping:

De overloop biedt toegang tot een sfeervolle slaapkamer met dakkapel. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast is er voldoende ruimte om spullen op te bergen, waardoor deze verdieping praktisch en functioneel wordt benut.

Garage/hobbyruimte:

De woning beschikt over een ruime garage/hobby ruimte, die vanuit de woning te bereiken is. De garage/hobby ruimte is voorzien van licht, elektra en verwarming, en beschikt over een elektrische deur voor extra comfort. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van een auto, motor of het gebruik als hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Energielabel C – Begane grond voorzien van HR++ glas en vloerisolatie
- Ruime dakterras
- Garage/hobby ruimte
- 3 slaapkamers

Op zoek naar een woning met garage/hobby ruimte op korte afstand van het centrum?
Bel of mail ons vandaag nog om een bezichtiging in te plannen.

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	€ 439.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	392 m ³
Perceel oppervlakte	88 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	95 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1983
Ligging	In centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

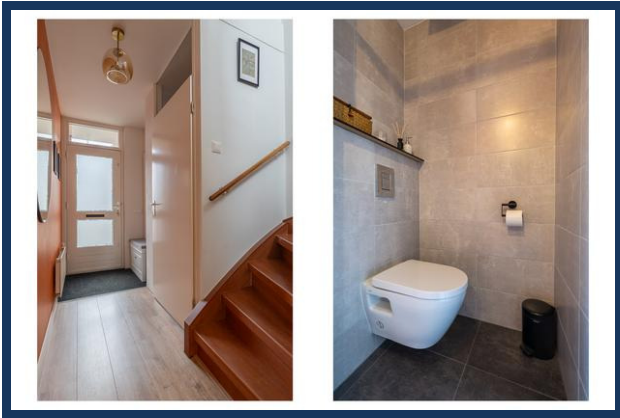
Reigerstraat 55
2406 VC ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's

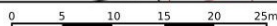


Foto's



Foto's



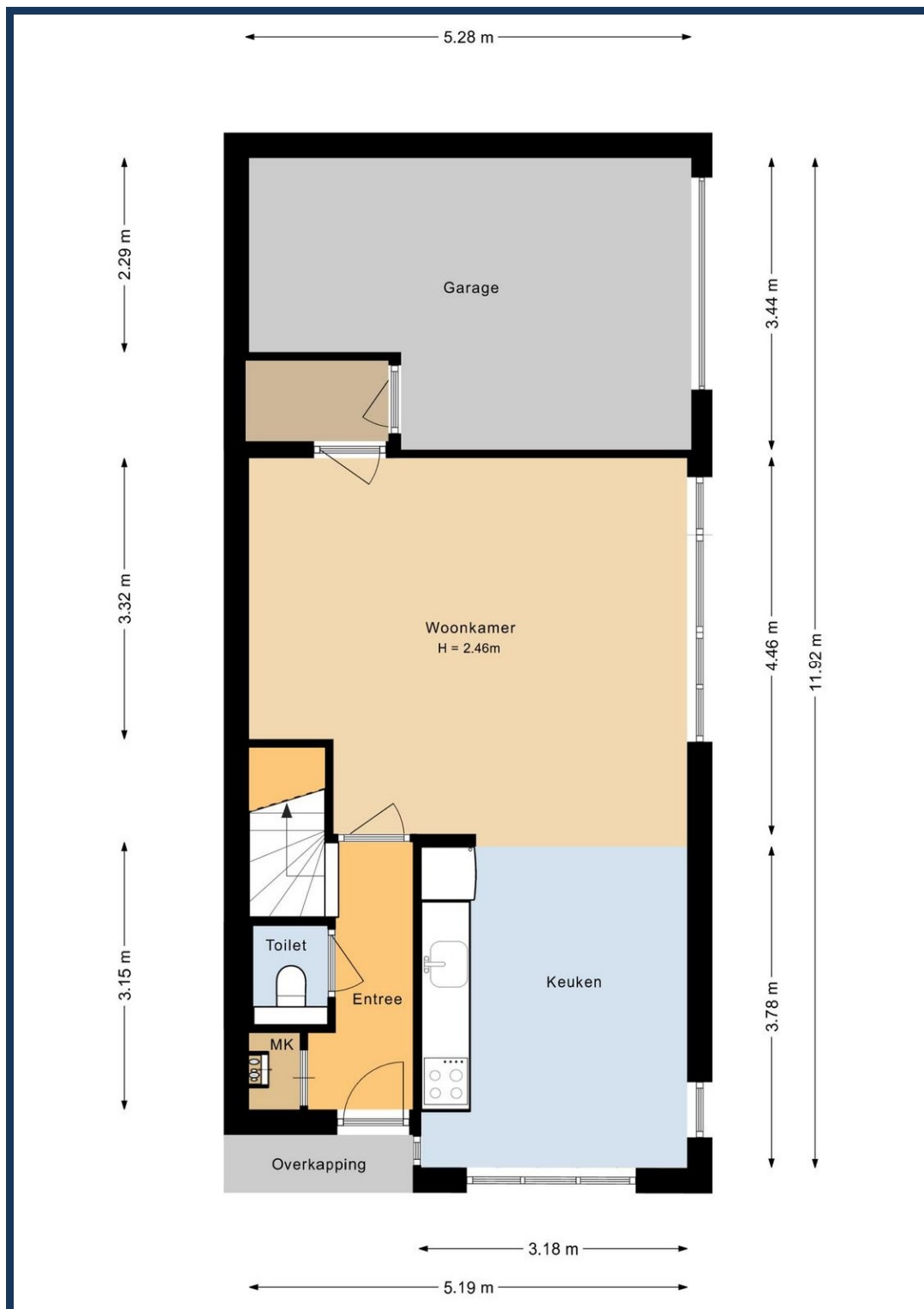


Schaal 1: 500

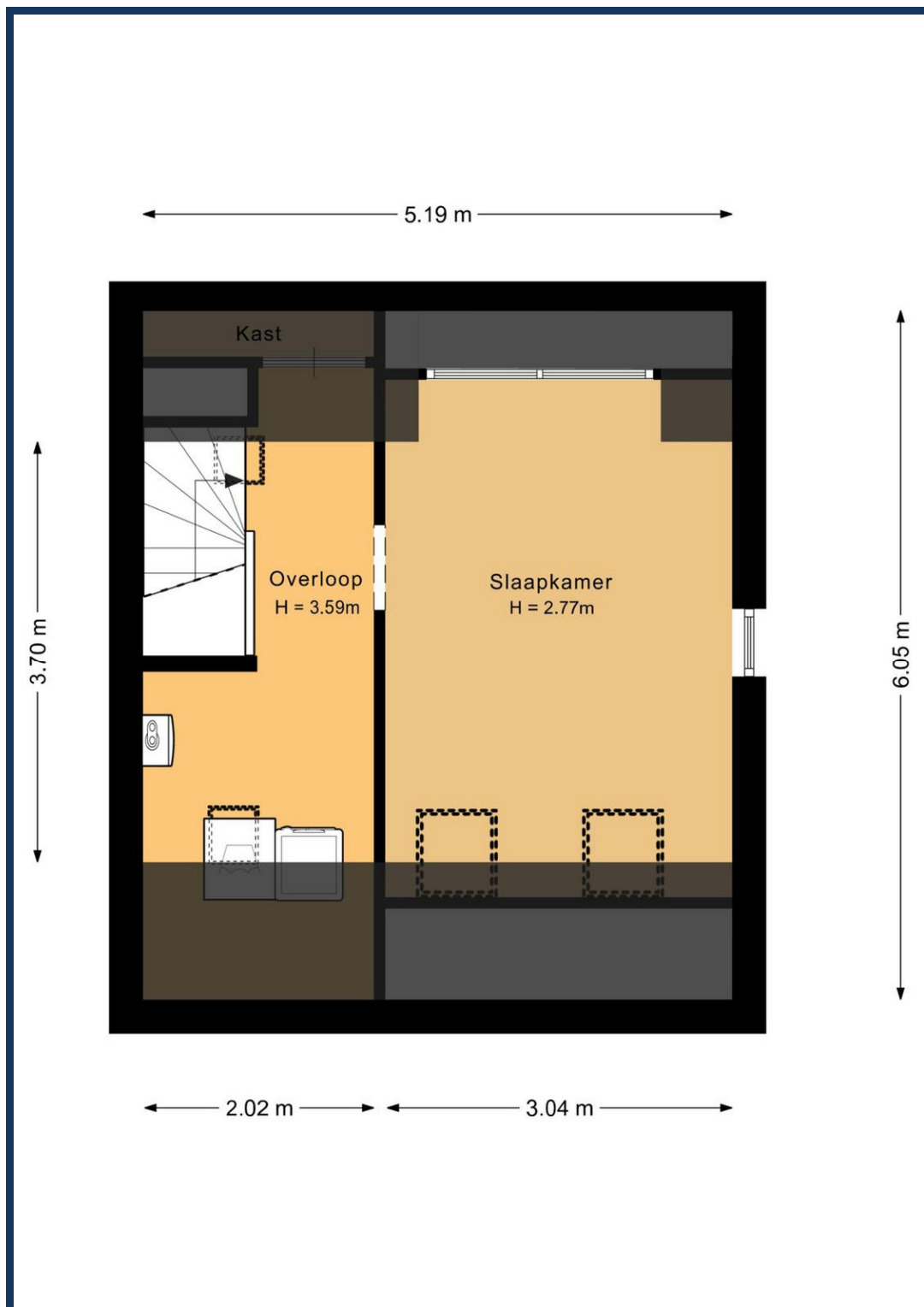
Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	C
Perceel	8473

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. Financieringsvoorboud. 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