

Alphen Aan Den Rijn

Fazantstraat 70



tekoop

Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.

Omschrijving

RUIM APPARTEMENT MET DRIE SLAAPKAMERS

Op een centrale locatie, vlak bij het centrum van Alphen aan den Rijn, ligt dit 4-kamer appartement met maar liefst drie slaapkamers en meerdere balkons. Dit huis biedt een fijne basis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en het geheel naar eigen smaak wil moderniseren. Met een praktische indeling, veel lichtinval en een prettige ligging is dit een kans voor een brede doelgroep: van starters tot doorstromers die op zoek zijn naar ruimte en mogelijkheden.

LICHTE WOONKAMER MET FIJN UITZICHT

De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen en de ligging op de verdieping. Vanuit hier heb je vrij zicht over de straat en de omgeving, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een balkon, waar je even buiten kunt zitten en kunt genieten van de omgeving. De huidige afwerking is eenvoudig en gedateerd, maar dat maakt het juist interessant voor kopers die hun eigen stijl willen doorvoeren.

DRIE SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Wat direct opvalt is het aantal kamers. Het appartement beschikt over drie slaapkamers, wat het geschikt maakt voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die extra ruimte zoeken. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De keuken is separaat en eenvoudig uitgevoerd, met toegang tot een balkon. De badkamer is compact en voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, wat praktisch is in het dagelijks gebruik. De indeling is logisch en biedt volop mogelijkheden om deze naar wens aan te passen en te moderniseren.



Omschrijving

CENTRAAL GELEGEN NABIJ HET CENTRUM

De ligging is een groot pluspunt. Je woont hier op korte afstand van het centrum van Alphen aan den Rijn, met winkels, supermarkten, horeca en openbaar vervoer binnen handbereik. Ook scholen en sportvoorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden. De bereikbaarheid is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Hierdoor is dit een fijne plek voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

KENMERKEN:

- * Vraagprijs: € 275.000,-
- * Ligging: nabij het centrum van Alphen aan den Rijn
- * Woonoppervlakte: ca. 72 m²
- * Bouwjaar: 1962
- * Aantal verdiepingen: 1
- * Aantal kamers: 4
- * Aantal slaapkamers: 3
- * Energielabel: B
- * 3 Balkons aanwezig
- * Oplevering: in overleg, kan direct
- * VvE bijdrage € 209,- per maand
- * Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing
- * Niet-bewoond clausule van toepassing
- * Project notaris Clercx Leenders Netwerk Notarissen van toepassing

OMGEVING EN VOORZIENINGEN IN ALPHEN AAN DEN RIJN

Alphen aan den Rijn is een levendige plaats met een centrale ligging in het Groene Hart. De stad biedt een goede combinatie van rust, ruimte en stedelijke voorzieningen. Het centrum is de afgelopen jaren flink vernieuwd en beschikt over een gevarieerd winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en terrassen aan het water. Voor ontspanning kun je terecht in het Zegerslootgebied, waar je kunt wandelen, fietsen of recreëren aan het water.

De bereikbaarheid van Alphen aan den Rijn is uitstekend. Grote steden zoals Leiden, Utrecht en Den Haag zijn goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Daarnaast zijn er diverse scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen in de buurt, wat het een aantrekkelijke woonplaats maakt voor verschillende doelgroepen. Kortom, een plek waar je comfortabel woont met alles binnen handbereik.



Kenmerken



Woonoppervlakte

72 m²



Bouwjaar

1962



Slaapkamers

3

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	72 m ²
Inhoud	232 m ³
Bouwjaar	1962
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

B



















Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Fazantstraat 70

Postcode/plaats

2406 VL Alphen Aan Den Rijn

Sectie/perceel

Sectie C, C, nummer 7318, 7318

Kadastraal eigendom

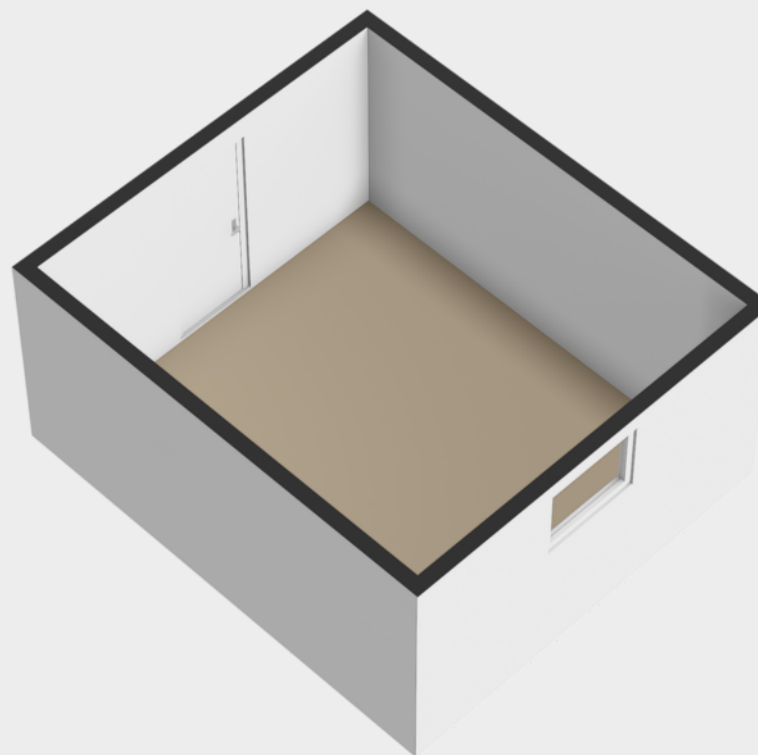
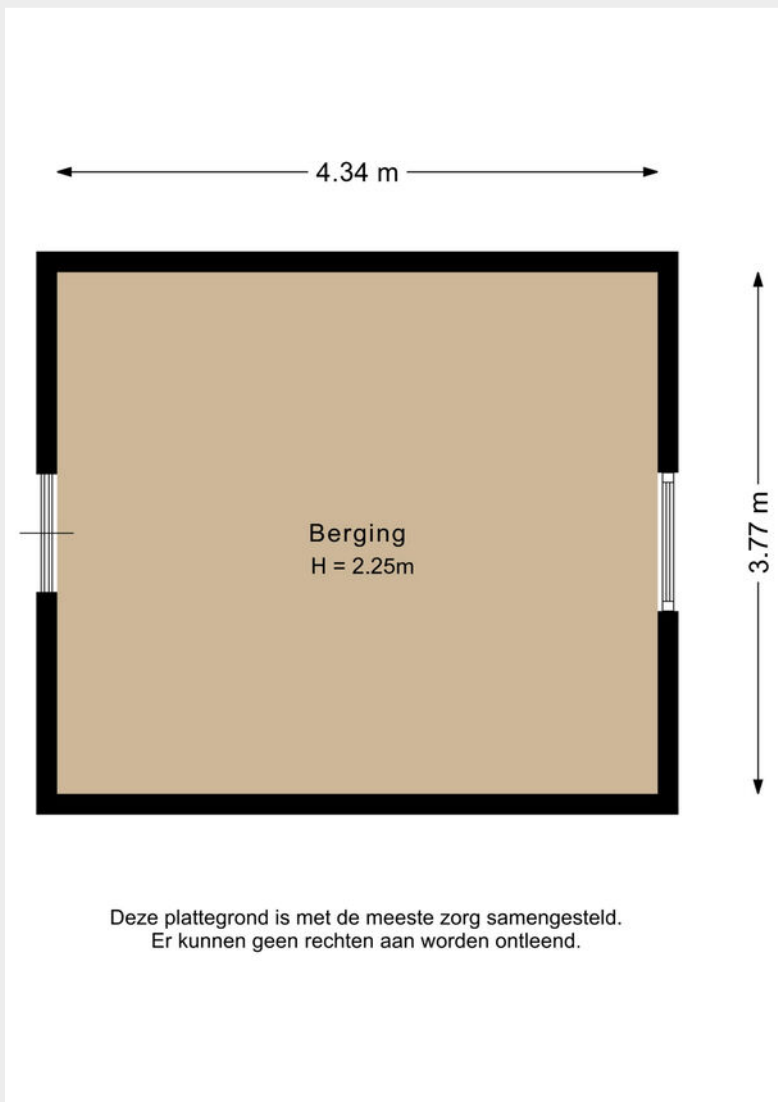
Volle eigendom, Volle eigendom



Plattegrond



Plattegrond



Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Jacob Leendert van Rijweg 20
2713 JA Zoetermeer

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Dion>
van Veelen>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 50 65 27 80
dvanveelen@vanherk.nl



Gabrielle>
Goutier>

NVM Makelaar

06 10 43 63 02
ggoutier@vanherk.nl



Froukje>
Xoen>

Vastgoedadviseur

079 303 0036
fkoen@vanherk.nl



Olivia>
Fraunholz>

Commercieel Binnendienst Medewerker

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

079 303 00 36
zoetermeer@vanherk.nl
vanherk.n

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

