



## **Hortensiastraat 5 - Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Instapklaar wonen op een rustige plek midden in het centrum

In de geliefde Hortensiastraat staat deze zeer goed verzorgde woning. Helemaal af en instapklaar. En de locatie is ideaal: een rustige straat en toch midden in het centrum.

De combinatie van modern wooncomfort, een rustige ligging en alle voorzieningen op loopafstand maakt dit huis perfect voor wie zorgeloos wil wonen in het hart van Alphen aan den Rijn. Dit is zo'n woning die direct goed voelt.

### Begane grond

Via de hal stap je de lichte woonkamer binnen. De grote ramen zorgen voor een prettige sfeer en bieden mooi zicht op de rustige straat. De ruimte is praktisch in te delen en voelt direct uitnodigend aan. De gestucte en gespoten muren en de doorlopende laminaatvloer op alle verdiepingen geven de woning een strakke en verzorgde uitstraling.

De keuken aan de achterzijde is volledig uitgerust met inbouwapparatuur: koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Alles is netjes geïntegreerd en biedt een strakke, moderne uitstraling. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Achter de keuken bevindt zich een tweede toilet, met daarnaast de opstelling van de wasmachine en de CV ketel.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide met goede lichtinval en een praktische indeling.

De badkamer is een echt pluspunt: uitgerust met een luxe douchecabine met stoomfunctie en massagejets, waardoor je elke dag een wellnessmoment in huis hebt. De elektrische ventilatie zorgt voor een frisse en goed geventileerde ruimte.

### Vliering

Via een vlizotrap bereik je de ruime vliering met veel plek voor opslag.

### Buitenruimte

De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen. Achterin staat een ruime stenen berging, perfect voor fietsen, gereedschap en opslag. De tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt voldoende ruimte voor een zitje.

### Locatie

De ligging is een van de grootste troeven van deze woning. Je woont in het centrum, maar toch in een rustige straat met weinig verkeer.

Binnen vijf minuten lopen sta je bij recreatiegebied Zegerplas en de sportvelden. Winkels, horeca, supermarkten en openbaar vervoer liggen allemaal op 1 minuut lopen. Een ideale combinatie van rust, natuur en stadscomfort.

### Renovatie

In 2018 is de woning grondig gerenoveerd:

- volledige elektrische installatie vernieuwd, inclusief groepenkast
- isolatie aangebracht in dak, wanden en vloer
- badkamer verplaatst naar boven
- indeling geoptimaliseerd

In 2026 is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

Energielabel B



Dankzij de goede isolatie en de acht zonnepanelen heeft de woning een laag energieverbruik en daarmee lagere maandlasten. Dit maakt de woning toekomstbestendig en comfortabel in alle seizoenen.

#### Overig

Voor deze woning geldt een niet bewoning clausule, omdat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond. Hierdoor kan de verkoper geen volledige informatie geven over het gebruik van de woning. Dit is gebruikelijk en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 308 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 86 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 75 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 12 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

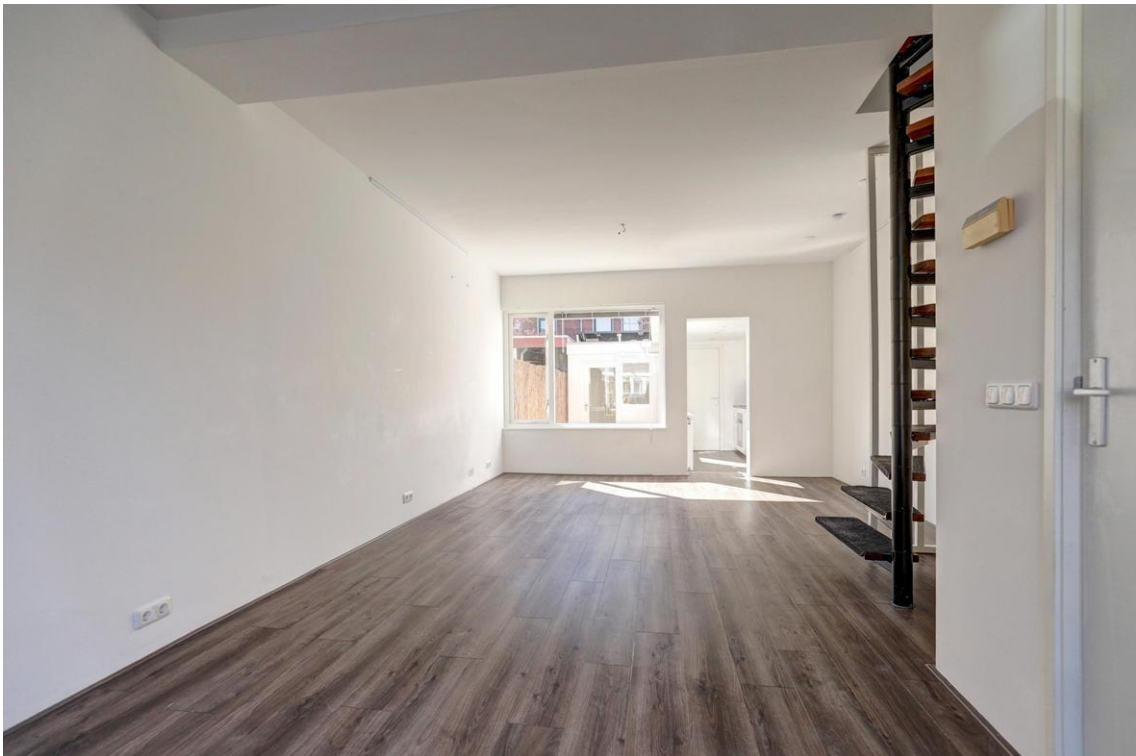
## Locatie

Hortensiastraat 5  
2406 BN ALPHEN AAN DEN RIJN



















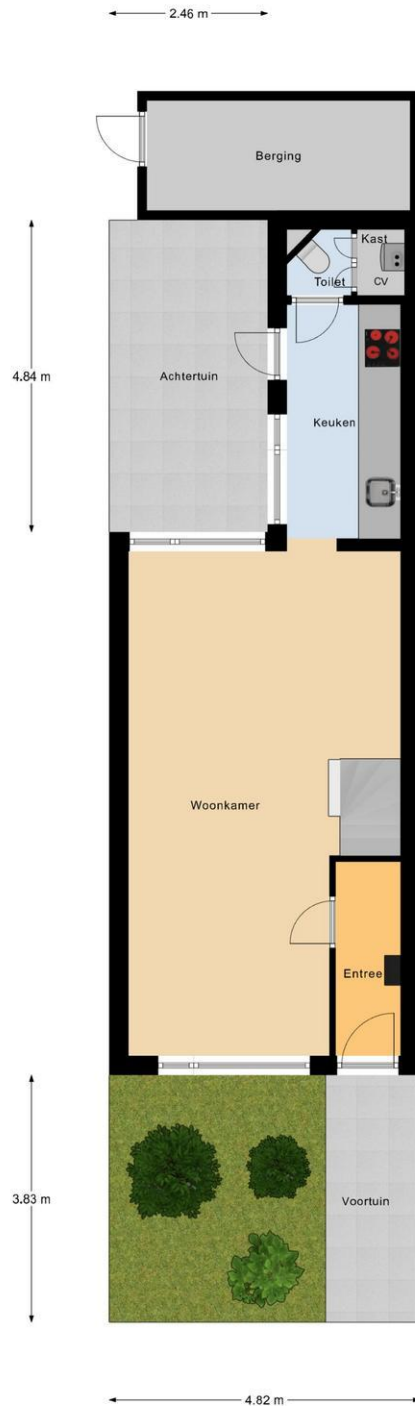




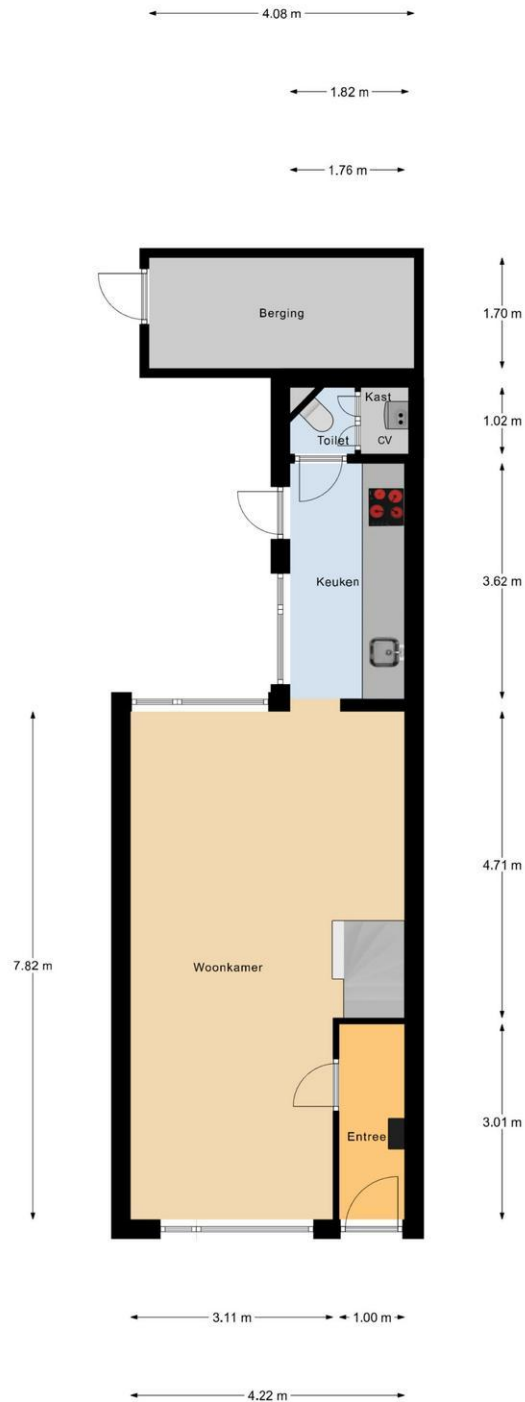




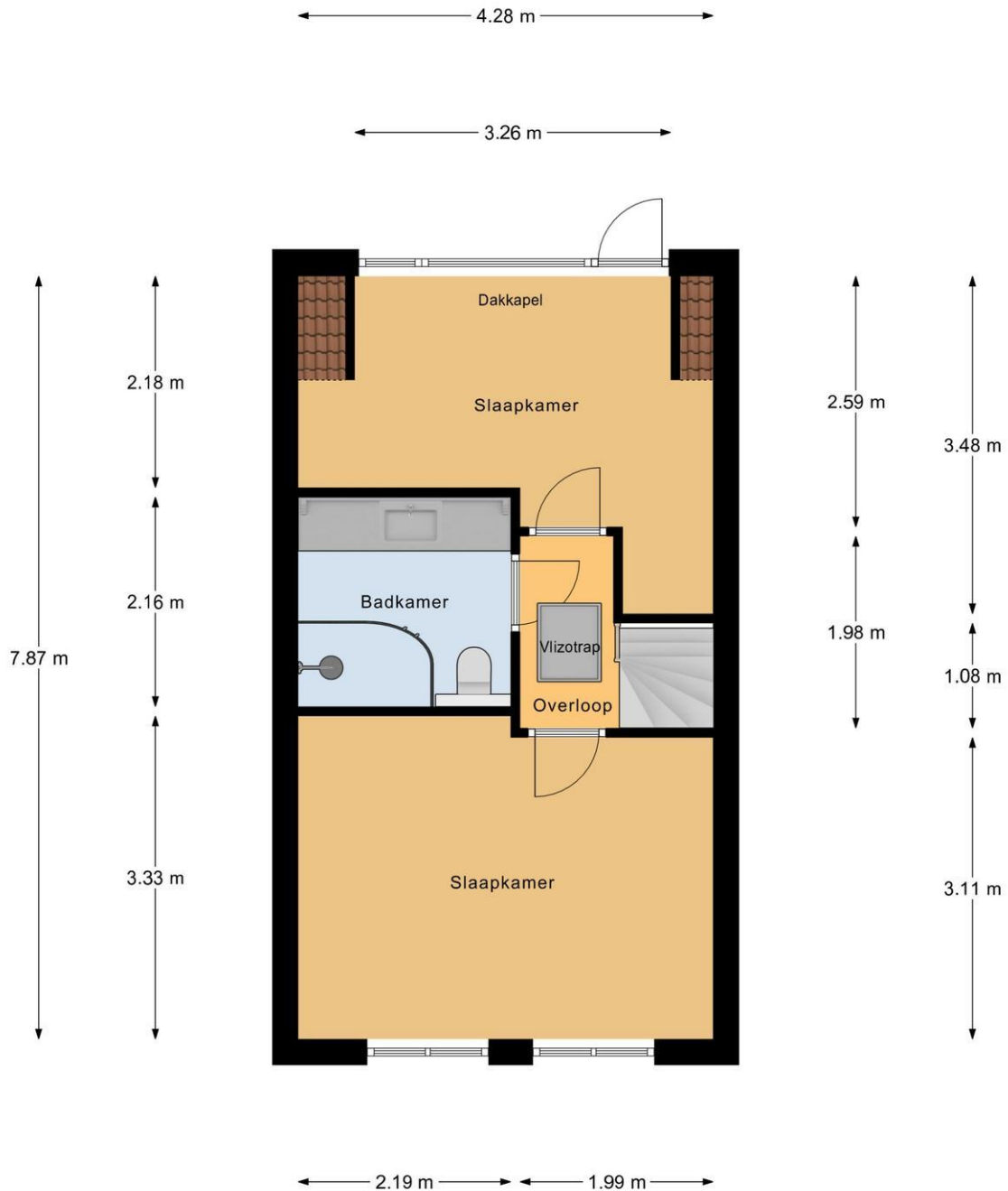




Begane Grond Tuin

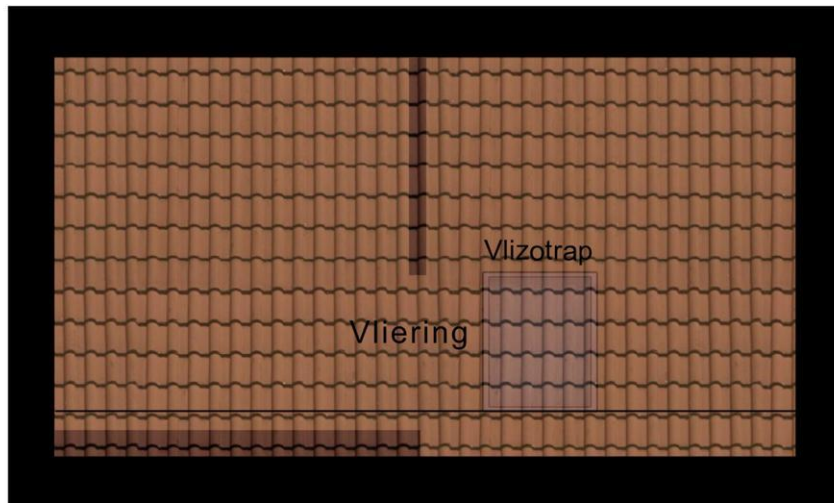


Begane Grond



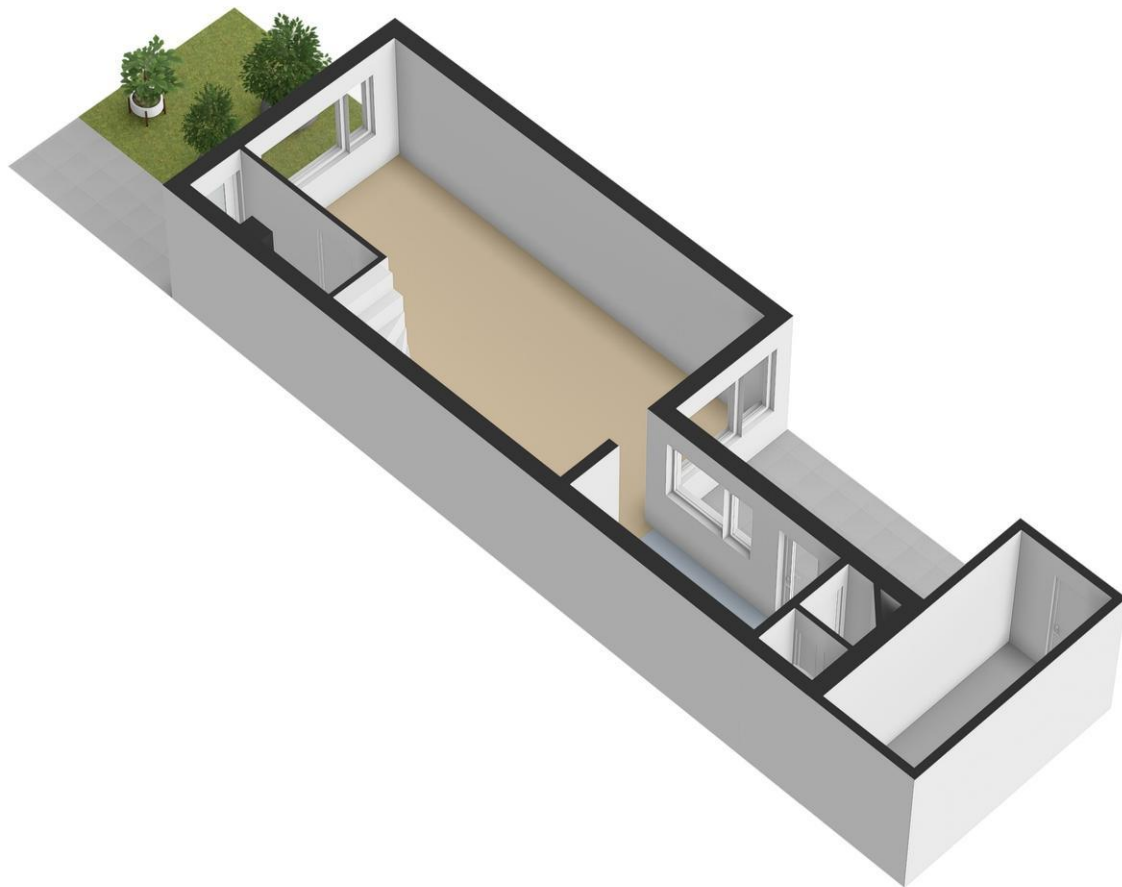
## 1e Verdieping

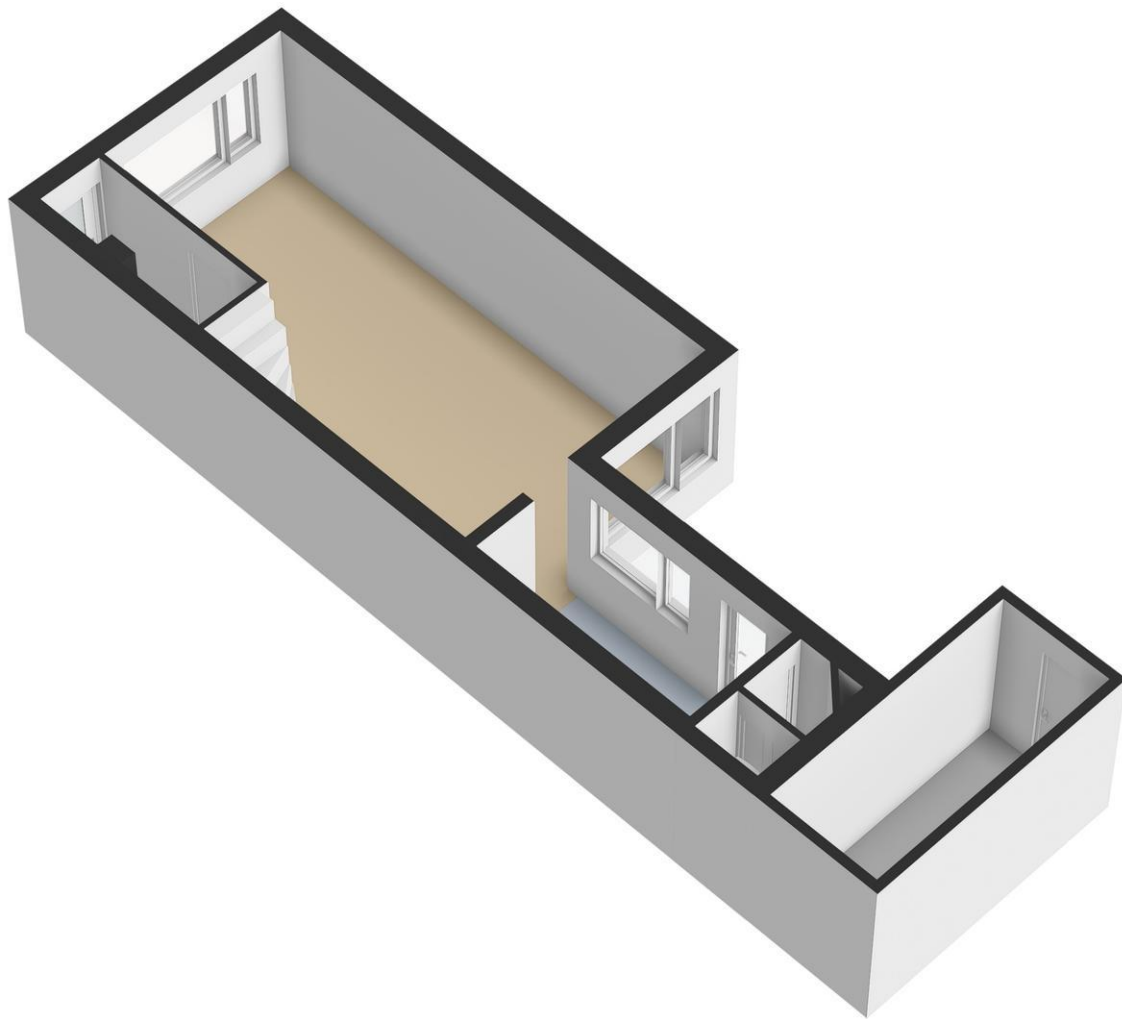
← 4.27 m →

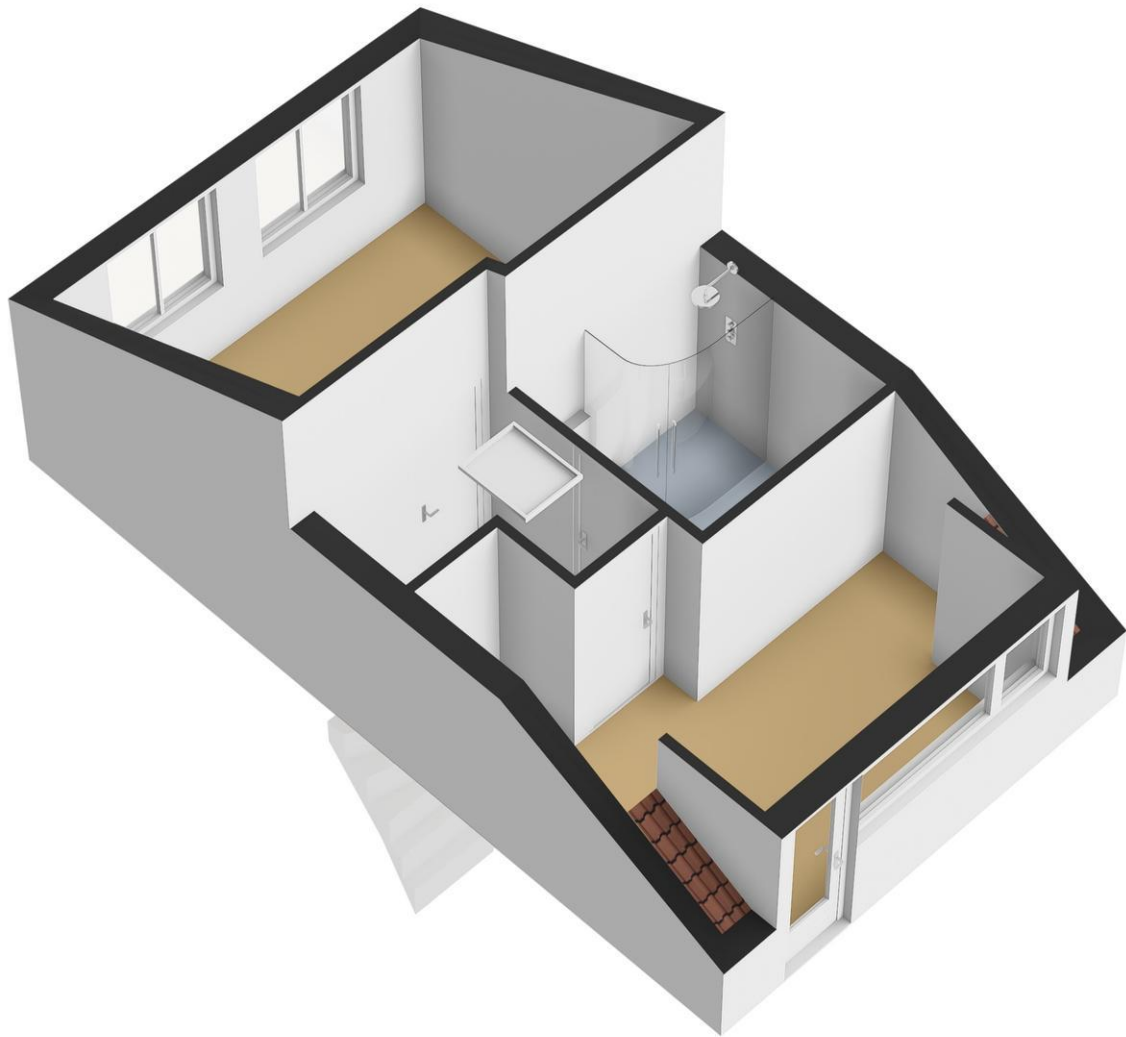


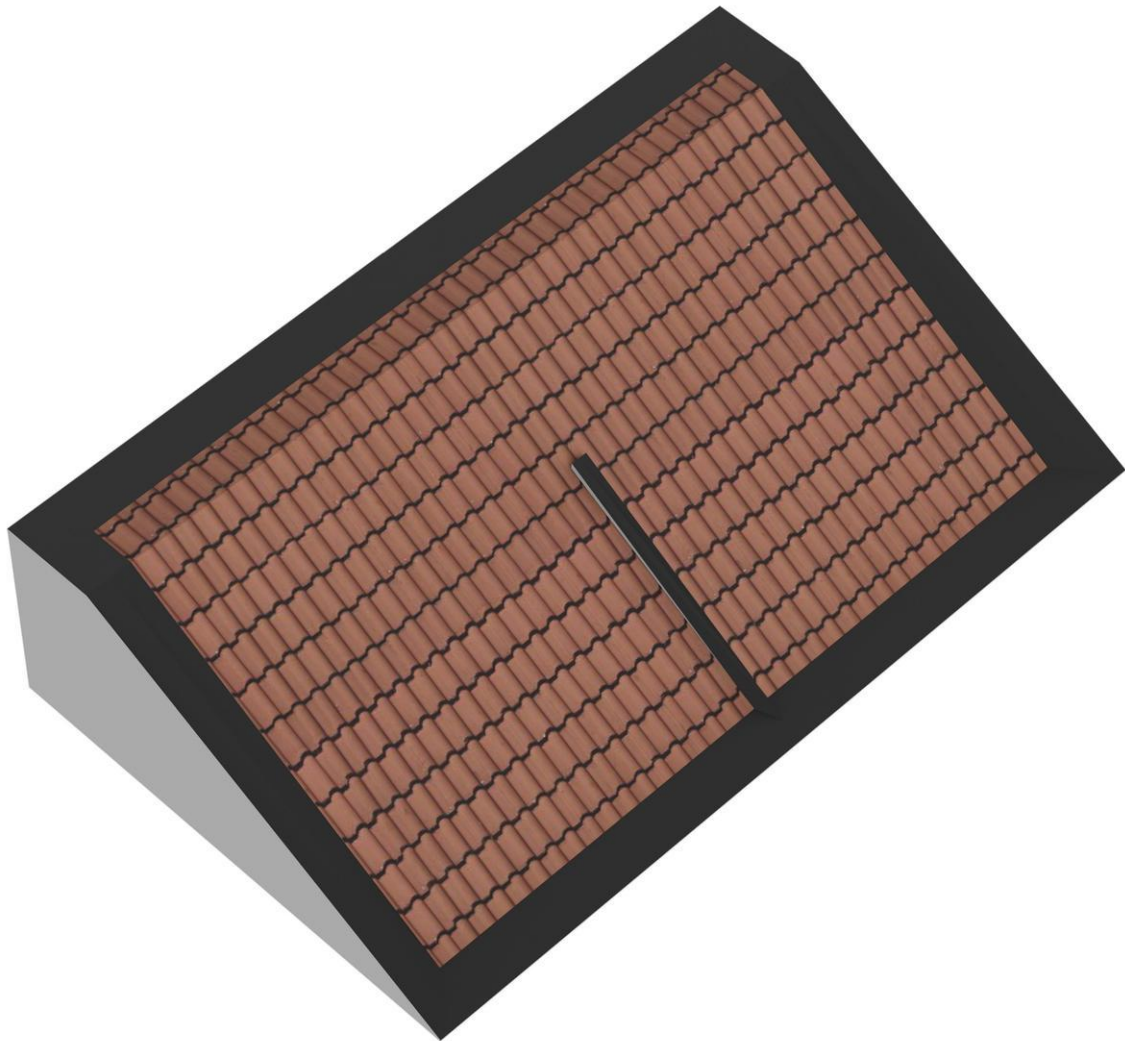
↑  
2.29 m  
↓

## Vliering









## Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

## Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -

wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

#### **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.