

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

— MAKELAARS —

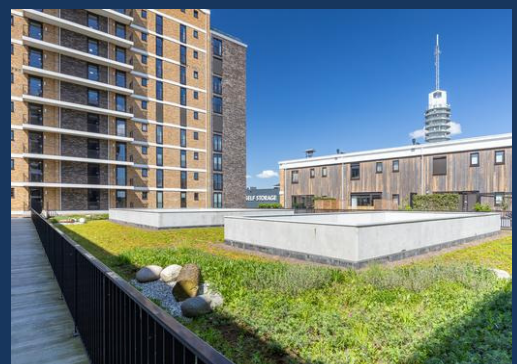
Moerbeilaan 32, Alphen aan den Rijn



Moderne studio te huur in nieuw complex De Havenmeester in de Baronie

- * In 2025 opgeleverd nieuwbouwcomplex
- * Comfortabel wonen met winkels onder en tegenover het complex
- * Moderne keukens met apparatuur
- * Moderne badkamer
- * Start verhuur bijna per direct mogelijk

Huurprijs € 816,14 p.m.



Omschrijving

Nieuwbouwcomplex De Havenmeester omvat totaal 63 huurappartementen met een grote diversiteit. Van duurzame huurwoningen voor de starter met een oppervlakte van 30 en 50 m² tot appartementen van 83 m². De aangrenzende binnentuin aan de achterzijde van het gebouw creëert een bijzonder fijne sfeer en geeft huurders de ruimte om de burens te ontmoeten.

In/rondom De Baronie en de Rijnhaven kan je wonen, winkelen en recreëren. De Rijnhaven bestaat uit meerdere mooie projecten, waaronder De Havenmeester en aan de overkant van het water leuke, creatieve startups. De komende jaren zal De Rijnhaven verder ontwikkelen en zich ontplooiën tot een steeds mooiere en fijnere plek om te wonen. Het centrum van Alphen aan den Rijn, met diverse restaurants en cafés, een modern theater en een bioscoop, is ook snel bereikbaar.

Dit appartement bevindt zich op de 2e verdieping.

Via een afgesloten entree op de begane grond met videofoon kom je in de hal met 2 liften naar de verdiepingen.

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging.

De woning heeft een entree waarbij je in de woonkamer/keuken binnen komt. De woonkamer heeft een raam dat uitzicht heeft op de binnentuin van het complex en een raam dat zicht heeft richting een gemeenschappelijk terras van het complex, ook grenzend aan de binnentuin.

De moderne open keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser.

Naast de keuken is de badkamer te vinden, met douche, toilet, wastafel en spiegel.

Verder nog een inpanning met opstelruimte voor de wasmachine en wat extra berging.

Het betreft een studio, de woonkamer dient dus ook als slaapgelegenheid.

Er is bij dit appartement geen buitenruimte aanwezig. Je kan wel gebruik maken van de gemeenschappelijke binnentuin (op het dak van de parkeergarage). Parkeren is op straat mogelijk (geen parkeerplaats in garage).

Je betaalt naast de huur een voorschot voor verwarming, electra en het verwarmen van het water.

De huurprijs per maand bedraagt € 816,14. Daarnaast een energievoorschot van € 148,- en servicekosten van € 38,- per maand.

Huurder zal zelf moeten zorgdragen voor vloerbedekking en raambekleding. Mogelijk is er nog in overleg met de huidige huurder een overname bespreekbaar. Het appartement is per 1 juni beschikbaar.

De navolgende punten zijn van toepassing:

- Minimale huurtermijn van 2 jaar
- De opzegtermijn, na deze 2 jaar, betreft 1 maand
- Huisdieren zijn toegestaan, mits deze geen overlast veroorzaken voor andere bewoners
- Bij meerdere inschrijvingen gelden er voorrangregels. Er wordt voorkeur gegeven aan mensen werkzaam in een sleutelberoep binnen de regio met een totaalinkomen onder € 70.000 per jaar. Het is uiteraard wel van belang dat er aan de minimale inkomenseis van 3,5x de maandelijkse huur wordt voldaan.

Wat valt onder een sleutelberoep? In de zorg als: bevoegd verpleegkundige, verzorgende IG, gezinscoach of manager Jeugd, begeleider gehandicaptenzorg, dokter-, apotheker- of operatieassistent, praktijkondersteuner huisarts of anesthesiemedewerker.

Als bevoegd leraar of docent in het primair (ook speciaal) of voortgezet onderwijs.

Als politieagent die tot uitvoering worden gerekend volgens het landelijke functiehuis van de politie.

Als brandweerman/-vrouw die tot uitvoering worden gerekend volgens het landelijk functiehuis van de brandweer.

Wat te doen bij interesse:

- Stuur een mail naar info@deerenberg.nl als je aan de inkomensnorm voldoet. Geef daarbij aan of je wel of geen sleutelberoep hebt. Nadat we alle geïnteresseerden hebben verzameld, krijg je een mail met een nadere toelichting c.q. aanvullende vragen.

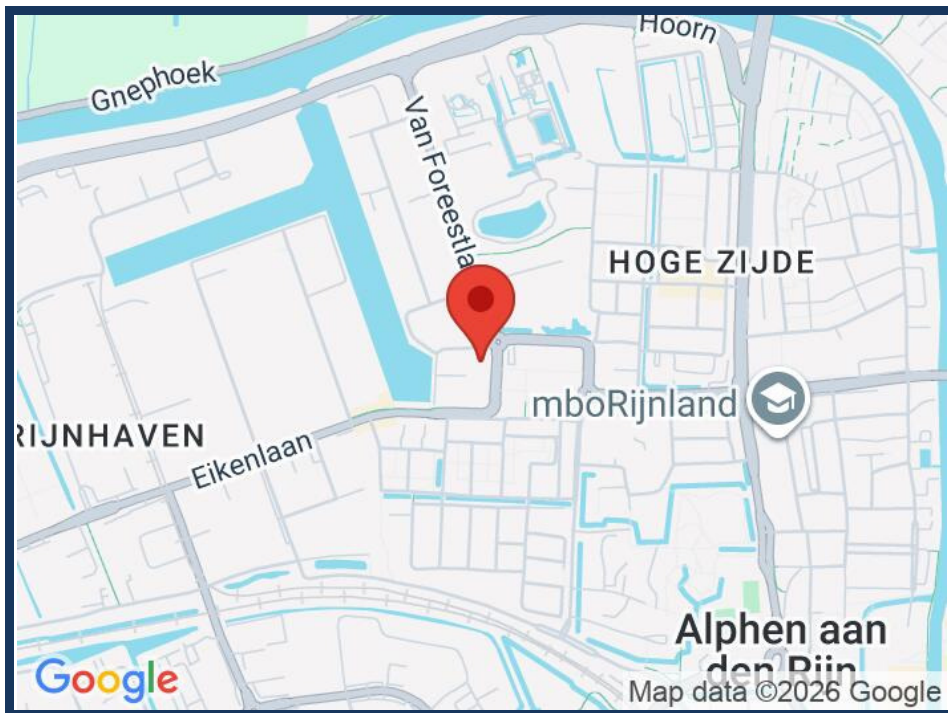
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

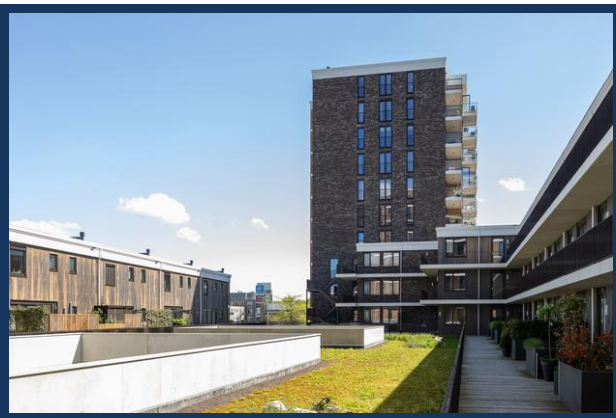
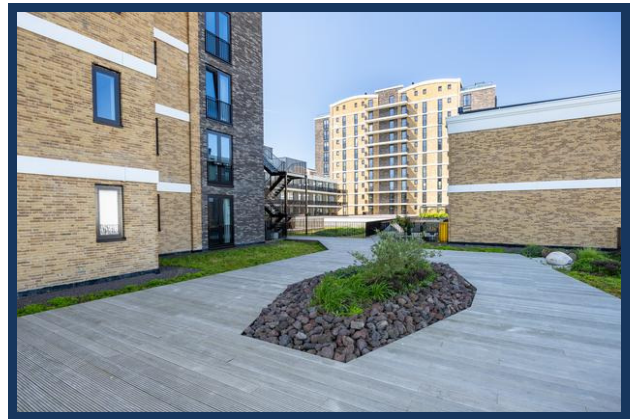
Huurprijs	€ 816,14 p.m.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A
Aantal kamers	1 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	96 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	30 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	2024
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Moerbeilaan 32
2404 XE ALPHEN AAN DEN RIJN



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.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

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

