

Vliestroom 163, Alphen aan den Rijn



Instapklaar 2-kamer hoekappartement op de 5e verdieping met royaal balkon op het westen.

- Lichte woonkamer
- Ruime keuken
- Ruime berging op begane grond
- Op loopafstand van o.a. scholen en winkelcentrum "De Herenhof"

Bieden vanaf € 267.000,- k.k.



Omschrijving

Dit goed onderhouden en verzorgde 2-kamer hoekappartement bevindt zich op de 5e verdieping van een grootschalig appartementencomplex. De woning kenmerkt zich door een lichte woonkamer, een ruime keuken en een heerlijk woningbreed balkon op het westen waar u volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Tevens beschikt het appartement over een ruime berging op de begane grond.

De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand van scholen, sport- en fitnessfaciliteiten, winkelcentrum "De Herenhof" en openbaar vervoer. Daarnaast zijn uitvalswegen snel bereikbaar.

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met brievenbussen, liften en trappenhuis. Tevens bevinden zich hier de bergingen en een huismeesterruimte.

5e verdieping:

Entree/voorportaal met garderobekast (blijft achter) en een gemoderniseerde, uitgebreide meterkast.

De gesloten, sfeervolle eetkeuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een modern L-vormig keukenblok (2016) met koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, spoelbak en volop kastruimte. Daarnaast is er een extra keukenblok aanwezig. De keuken beschikt over een plavuizenvloer met vloerverwarming. (De losse combi-oven is ter overname.)

De lichte en royale woonkamer (ca. 20 m²) beschikt over een vaste kast met boileropstelling en bergruimte. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het woningbrede balkon op het westen, waarvan een deel circa 2 meter diep is.

De ruime slaapkamer bevindt zich eveneens aan de balkonzijde en is voorzien van een losse kast (blijft achter).

De volledig betegelde badkamer (ca. 2018) is ingericht met een wastafelmeubel, douche met thermostaatkraan en een wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- Verwarming middels blokverwarming.
- Vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing.
- Warmwatervoorziening via een 50L boiler (november 2022).
- U bent van rechtswege lid van de VvE. Bij het plannen van een bezichtiging ontvangt u de stukken van de VvE.
- Servicekosten bedragen € 162,90 per maand (2026).
- Stookkosten € 97,60 per maand. De stookkosten worden naar verbruik verrekend.
- Vernieuwde videofoon installatie
- Nagenoeg geheel voorzien van een laminaat vloer.
- Alle radiatoren zijn netjes weggewerkt met een radiator ombouw.
- De RVS afzuigschouw is niet in gebruik
- Voorzien van fraaie binnendeuren
- Compleet appartement inclusief raambekleding en keurig bewoond.

Bent u op zoek naar een ruim 2-kamer appartement met een vrij uitzicht? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

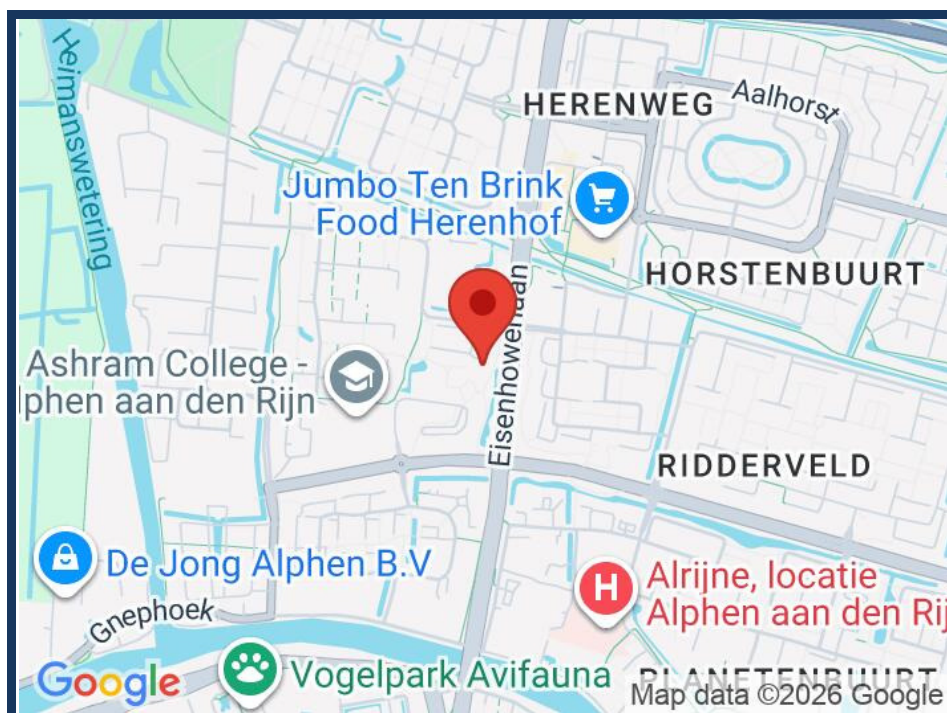
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

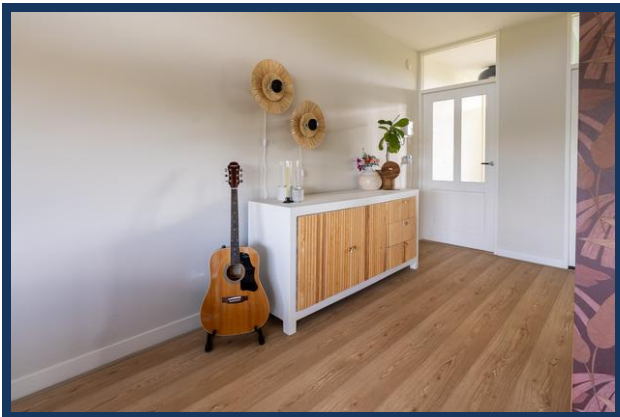
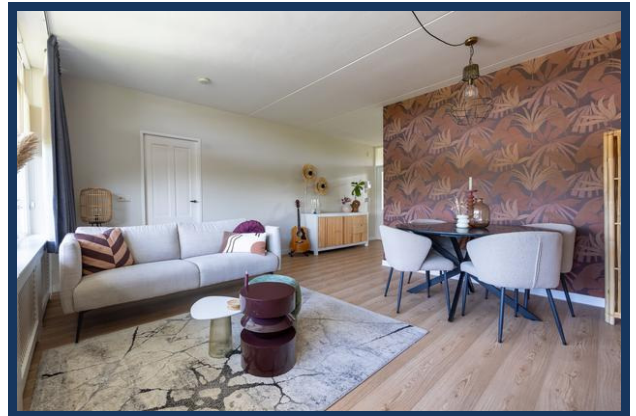
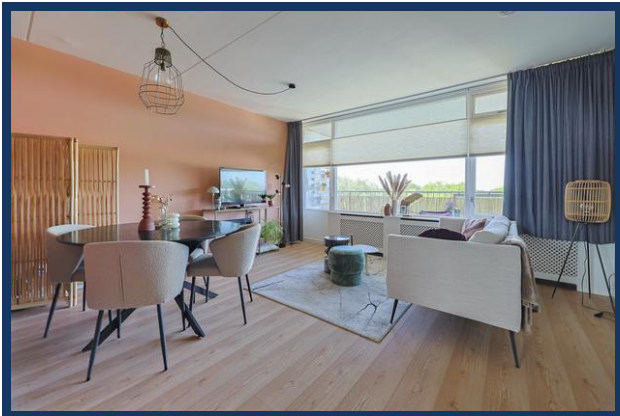
Bieden vanaf	€ 267.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	G
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	176 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	57 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	1972
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Blokverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk

Locatie

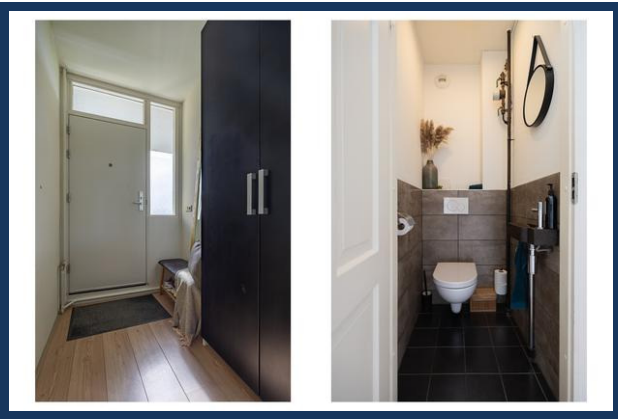
Vliestroom 163
2401 VD ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's




Foto's







<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6025</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

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

www.deerenberg.nl

