

Koningshof 59, Alphen aan den Rijn



Centraal gelegen 3-kamer appartement met een moderne keuken en nieuwe c.v-ketel.

- Lichte woonkamer
- Moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur
- 2 ruime slaapkamers
- Centrale ligging ten op zichte van winkels en uitvalswegen
- Balkon met de ochtendzon.

Vraagprijs € 290.000,- k.k.



Omschrijving

Op een gunstige locatie in Alphen aan den Rijn ligt dit lichte en goed ingedeelde 3-kamerappartement met twee ruime slaapkamers, een moderne open keuken en een balkon op de ochtendzou. Het appartement bevindt zich op de eerste woonlaag en is rustig gelegen als laatste woning aan de galerij, wat zorgt voor extra privacy.

Het appartement ligt op korte afstand van winkelcentrum De Herenhof met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Het centrum van Alphen aan den Rijn is binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Openbaar vervoer en uitvalswegen richting onder andere Schiphol en de grote steden zijn eveneens goed bereikbaar. Parkeren kan vrij achter het complex.

De indeling is als volgt, de begane grond: de centrale entree met het bellentableau, de intercom en de postbussen. Bij binnenkomst een centrale hal met de lift en trapopgang naar de woonetages.

Dit appartement is vanaf de achterzijde bereikbaar via het zelfstandige entree van de appartementen op de 1e woonlaag en betreft het laatste appartement van de galerij.

Het appartement:

Via de entree bereikt u de hal met ruime garderobe, intercom en meterkast (6 groepen en aardlekschakelaar). De twee slaapkamers zijn gelegen aan de galerijzijde. Doordat het appartement als laatste op de galerij ligt, geniet u hier van extra privacy zonder passerende burens langs de ramen. De kleinere slaapkamer beschikt bovendien over een tweede aansluiting voor de wasmachine.

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje. De badkamer is modern afgewerkt met lichte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en beschikt over een douchecabine met thermostaatkraan, een wastafelmeubel, wasmachineaansluiting en inbouwspots.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en profiteert van grote raampartijen. De open keuken is uitgevoerd met een recht keukenblok en voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een oven, 5-pits gaskookplaat, zwarte afzuigchouw (2021), vaatwasser (2026), koel-/vriescombinatie (ter overname, 2021), vriezer, spoelbak en voldoende kastruimte.

In de vaste kast bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2026) en de unit voor mechanische ventilatie (2021).

Bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren.
- De VvE bijdrage is € 141,12 per maand (2026). De stukken van de VvE zijn via ons kantoor digitaal te verkrijgen.
- De Vereniging van Eigenaren is actief en financieel gezond.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- C.V-ketel uit 2026
- Mechanische ventilatie in 2021 vernieuwd
- Appartement is volledig voorzien van zeil in laminaatmotief

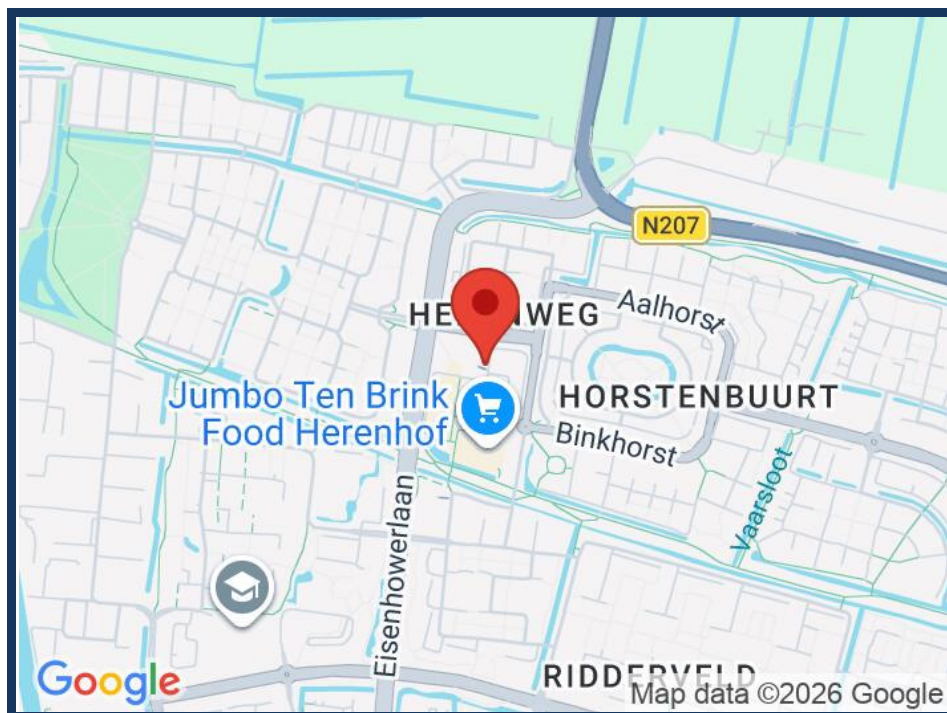
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 290.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	C
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	184 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	58 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	1989
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas

Locatie

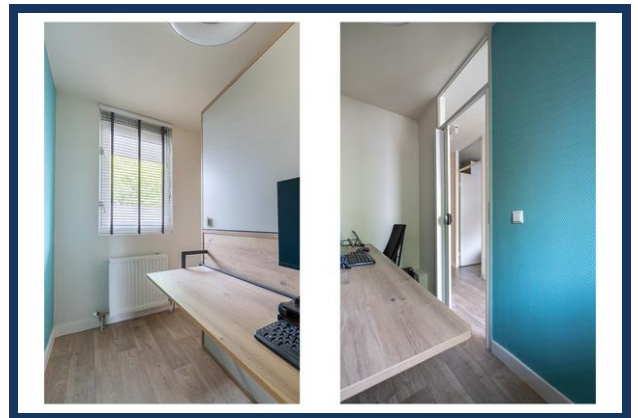
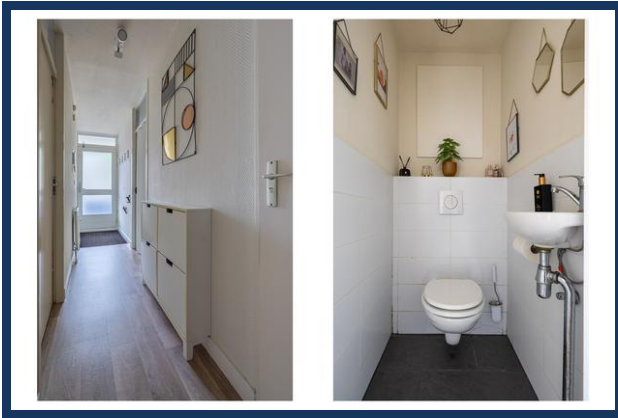
Koningshof 59
2402 DE ALPHEN AAN DEN RIJN




Foto's



Foto's





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn Sectie B Perceel 5057</p> <p>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.</p>	
--	--	---



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

