

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

— MAKELAARS —

Drenthestraat 24, Alphen aan den Rijn



Royaal 3-kamerappartement op de 4e verdieping met schitterend uitzicht op het Europapark, balkon (Z/W) en op loopafstand van winkels en station

- Zeer licht appartement met royale woonkamer
- Vrij uitzicht over het Europapark
- Half overdekt balkon op het Zuid/Westen met uitzicht richting park en langs Provinciepassage
- Op loopafstand van winkels en station
- Volledig geïsoleerd, energielabel A



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Dit appartementencomplex ligt ideaal ten opzichte van de winkels in naastgelegen winkelcentrum de Atlas. Het station en het centrum van Alphen met alle voorzieningen, gezelligheid en gemakken die het centrum met zich meebrengt zijn eveneens snel (lopend) bereikbaar.

Voor een korte wandeling kunt u terecht in het 'Europapark'. De uitvalswegen N11 en de N207 zijn ook snel bereikbaar.

Indeling van de woning

Begane grond:

In de entreehal van het complex zit een bellentableau, brievenbussen en een intercom. Via de trap en de lift zijn alle verdiepingen te bereiken. Via de hal is ook de eigen berging bereikbaar.

4e verdieping:

Royale entree/hal met garderobe en meterkast. Bergkast met opstelling van de Intergas c.v.-ketel. Separaat toilet. Toegang tot de overige vertrekken.

Zeer lichte woonkamer met een raampartij over de volle breedte van de woning. Vanuit de woonkamer heeft u een schitterend en onbelemmerd zicht op het Europapark. Aangrenzend de half open keuken voorzien van inbouwapparatuur: koel/vrieskast, gaskookplaat, combi-oven/magnetron, afzuigkap en vaatwasser

Via de keuken komt u op het half overdekte balkon. Vanaf het balkon kijkt u links naar het park en rechts over de Provinciepassage. De zuid/west-ligging geeft al snel zon op het balkon en doordat het balkon half overdekt is, kunt u hier al snel buiten zitten.

Aan de andere zijde van het appartement treft u nog 2 royale slaapkamers, een extra bergruimte en de badkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel met meubel en aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden:

- De servicekosten bedragen € 189,42 per maand. De stukken van de VvE ontvangt u in uw move account bij het maken van een afspraak. Het betreft hier een 'contract Verzekerd Beheer en Onderhoud' waardoor u ervan verzekerd bent dat het onderhoud wordt uitgevoerd en de servicekosten op een normaal prijspeil blijven. Jaarlijkse indexering servicekosten per 1 juli. Tevens jaarlijkse eenmalige bijdrage van € 90,- van toepassing voor kosten die niet onder het VB&O vallen.

- Energielabel A / lage energiekosten

- Screens bij alle grote ramen van de woonkamer

- Goede parkeermogelijkheden ivm parkeren via parkeervergunning

Zoekt u een licht appartement met een schitterende ligging op loopafstand van winkels en station? 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

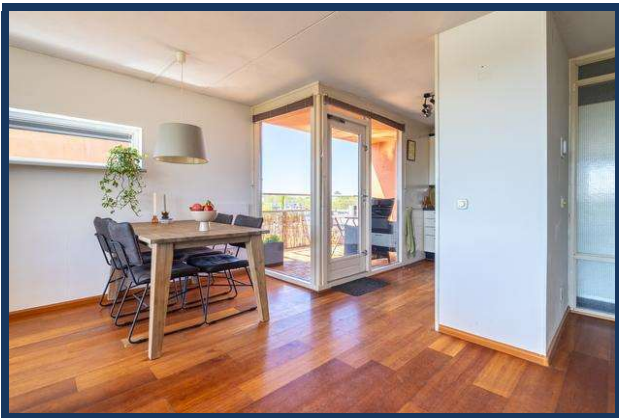
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	294 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	99 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1997
Ligging	Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

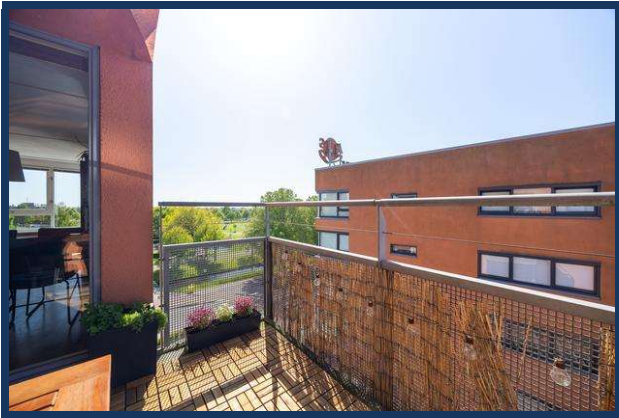
Drenthestraat 24
2408 EW ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



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.



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