

Alphen Aan Den Rijn

Lekstraat 2



te>koop>

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.

Omschrijving

HOEKWONING MET VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN

Ben jij starter op de woningmarkt en zoek je een huis waar je helemaal je eigen plek van kunt maken? Dan is deze 5-kamer hoekwoning aan de Lekstraat 2 in Alphen aan den Rijn zeker het bekijken waard. De basis staat hier namelijk al goed: een ruim perceel van 172 m² eigen grond, vier slaapkamers, twee dakkapellen en zonnepanelen op het dak. Binnen ligt er nog volop ruimte om het huis naar eigen smaak af te werken. De keuken, vloeren, tuin en wandafwerking kunnen volledig naar eigen inzicht worden aangepakt. Hierdoor heb je de kans om stap voor stap jouw ideale thuis te creëren.

VEEL LICHT EN EEN FIJNE INDELING

Door de hoekligging profiteert het huis van extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Vanuit de woonkamer kijk je vrij weg richting de straat en de tuin. De ruimte biedt genoeg mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. Omdat de afwerking grotendeels nog gedaan moet worden, kun je hier direct jouw eigen stijl doorvoeren. Van een moderne pvc-vloer tot strakke wanden of juist een warme, sfeervolle uitstraling; alles is nog mogelijk.

De keukenruimte bevindt zich aan de achterzijde van het huis en kan volledig opnieuw worden ingericht. Hierdoor bepaal je zelf of je kiest voor een open keuken, een praktische hoekopstelling of misschien wel een kookeiland. Vanuit de achterzijde loop je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

VIER SLAAPKAMERS EN TWEE DAKKAPELLEN

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en de badkamer. De badkamer heeft al een moderne uitstraling gekregen met grote grijze wandtegels, een inloofdouche en een strak wastafelmeubel. Ook hier zorgt het raam voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



Omschrijving

De tweede verdieping is flink vergroot dankzij de twee dakkapellen. Hierdoor is er verrassend veel extra ruimte ontstaan. Ideaal voor een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. In totaal beschikt het huis over vier slaapkamers, waardoor het ook voor jonge gezinnen of thuiswerkers interessant is. De indeling biedt veel flexibiliteit en groeimogelijkheden voor de komende jaren.

RUIM PERCEEL EN FIJNE HOEKLIGGING

Een van de grote pluspunten van dit huis is het ruime perceel van 172 m² eigen grond. Door de hoekligging heb je niet alleen extra privacy, maar ook meer buitenruimte rondom het huis. De achtertuin ligt op het noordwesten, waardoor je aan het einde van de middag en in de avond nog lekker van de zon kunt genieten. De tuin moet nog verder worden aangelegd, maar juist dat biedt kansen om het volledig naar eigen smaak in te richten. Denk aan een ruim terras, een gezellige overkapping of veel groen.

Daarnaast beschikt het huis over zonnepanelen, wat zorgt voor een lagere energierekening en een duurzamer wooncomfort. In combinatie met de twee dakkapellen en de ruime opzet vormt dit een huis met veel potentie voor starters die niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken.

RUSTIG WONEN IN DE WIJK HAZEVELD

De Lekstraat ligt in de populaire wijk Hazeveld in Alphen aan den Rijn. Deze wijk staat bekend om de rustige woonstraten, het vele groen en de centrale ligging. In de directe omgeving vind je verschillende speeltuinen, scholen, sportverenigingen en winkelvoorzieningen. Ook het centrum van Alphen aan den Rijn ligt op korte afstand, net als het NS-station met verbindingen richting Leiden, Utrecht en Gouda.

Voor starters is dit een fijne plek om te wonen: rustig en ruim opgezet, maar toch dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de grote steden goed bereikbaar. Hierdoor woon je hier prettig in een groene woonomgeving met alle gemakken binnen handbereik.

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 350.000,- k.k.;
- 5-kamer hoekwoning;
- Gelegen op 172 m² eigen grond;
- Woonoppervlakte ca. 76 m²;
- Bouwjaar 1961;
- Achtertuin gelegen op het noordwesten;
- Verdeeld over 3 verdiepingen;
- 4 slaapkamers;
- Twee dakkapellen geplaatst op zolder;
- Badkamer met moderne uitstraling;
- Zonnepanelen aanwezig;
- Energie label E;
- Kluswoning met veel mogelijkheden;
- Keuken, tuin, vloeren en wandafwerking naar eigen smaak af te werken;
- Gelegen in de wijk Hazeveld in Alphen aan den Rijn;
- Niet zelf-bewoningsclausule van toepassing;
- Projectnotaris van toepassing;
- Oplevering in overleg, kan snel.



Kenmerken



Woonoppervlakte

76 m²



Bouwjaar

1961



Slaapkamers

4



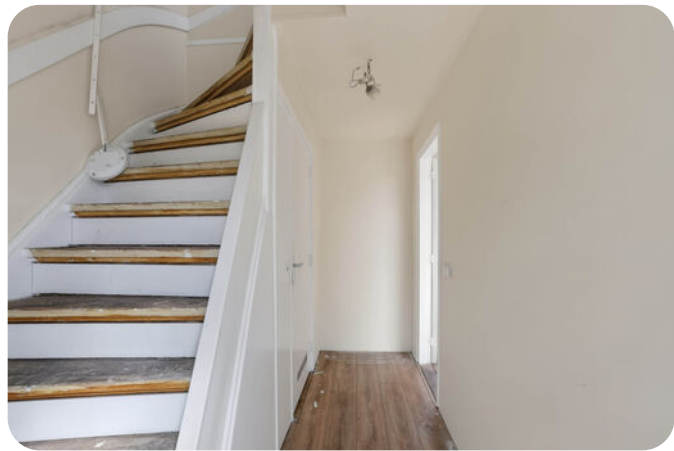
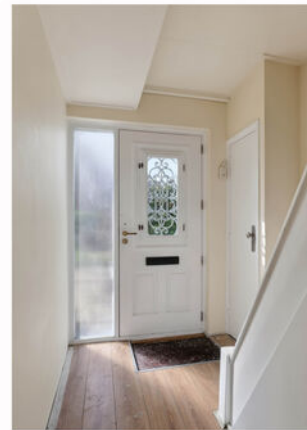
Perceeloppervlakte

172 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	76 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	323 m ³
Bouwjaar	1961
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas



















Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Lekstraat 2

Postcode/plaats

2405 AC Alphen Aan Den Rijn

Sectie/perceel

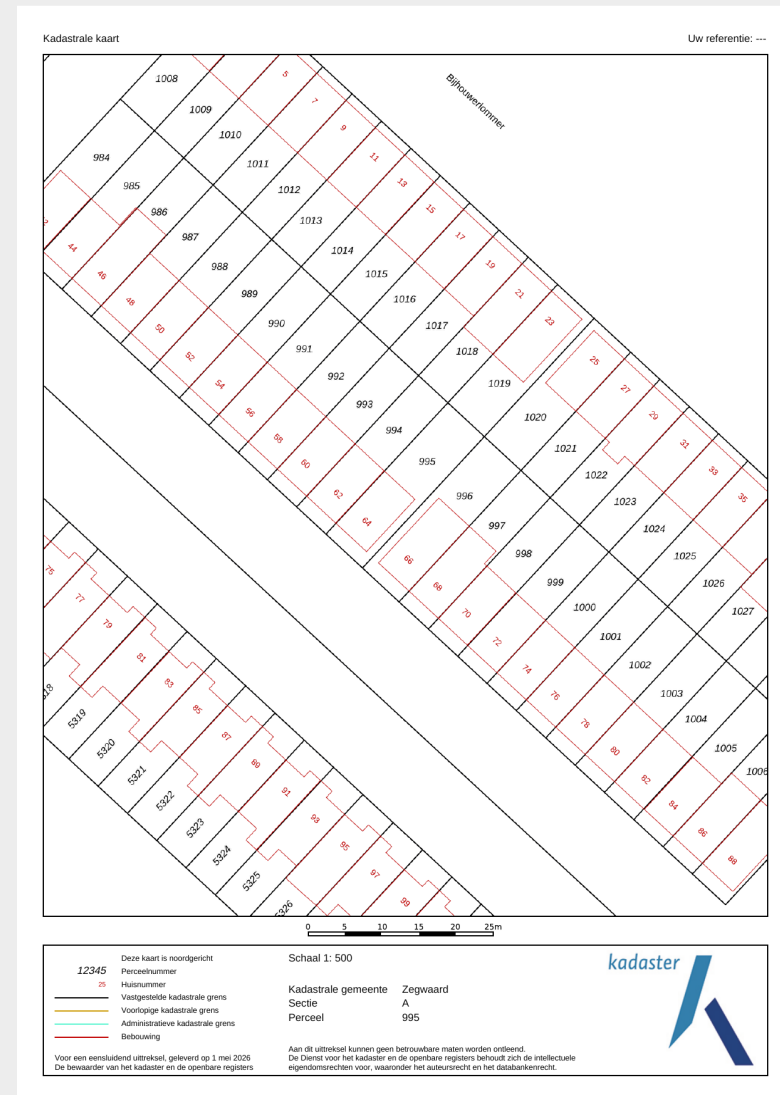
Sectie B, nummer 4472

Kadastraal eigendom

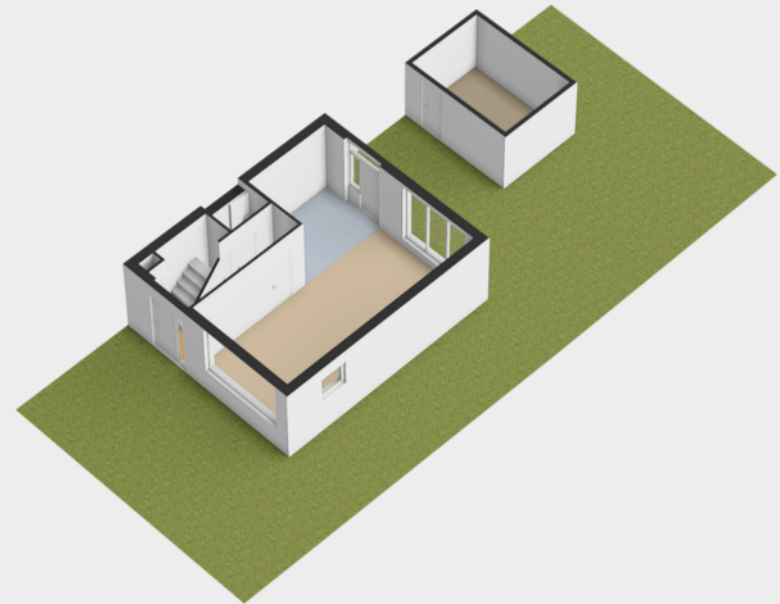
Volle eigendom

Perceelpervlakte

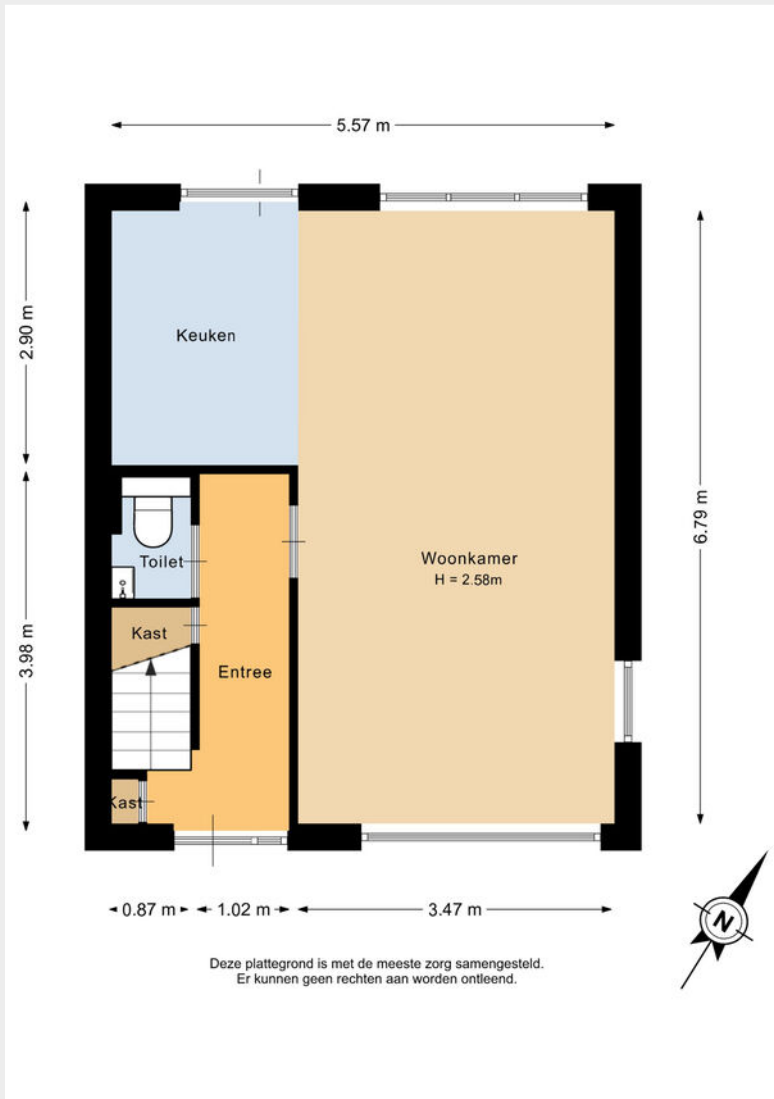
172 m²



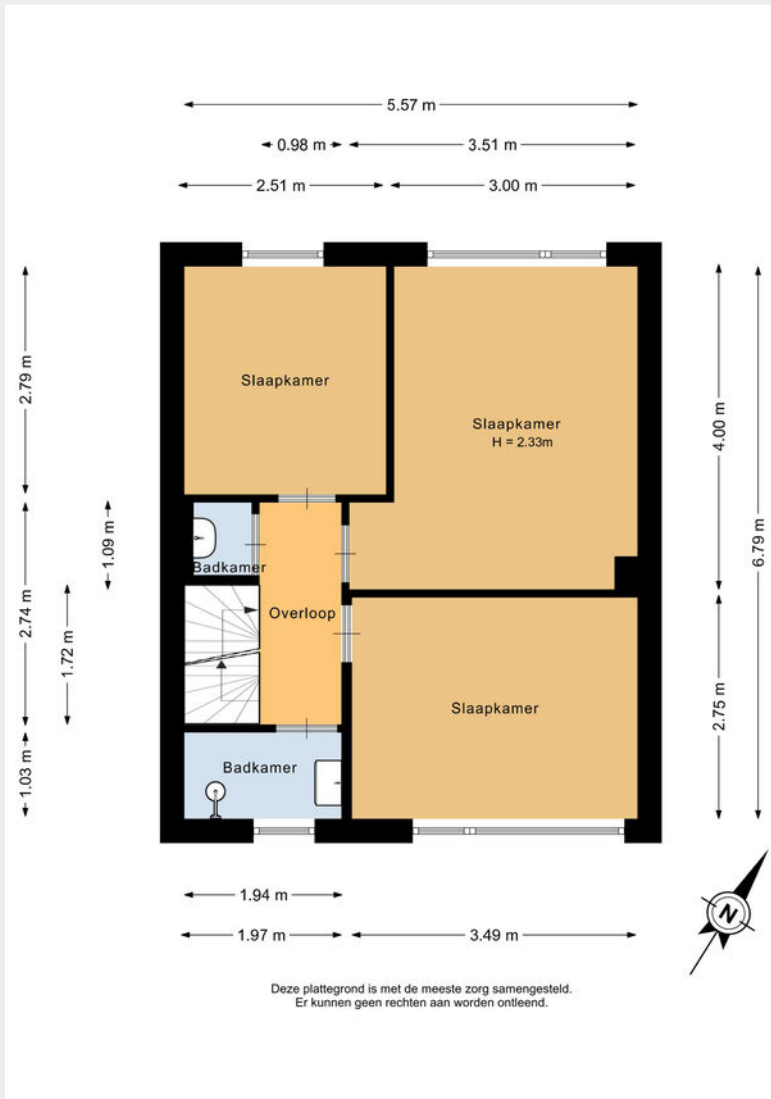
Plattegrond



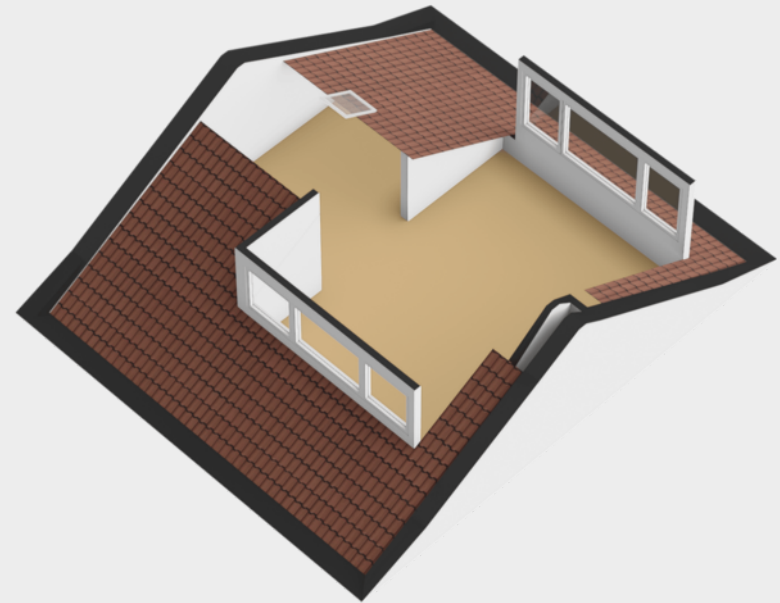
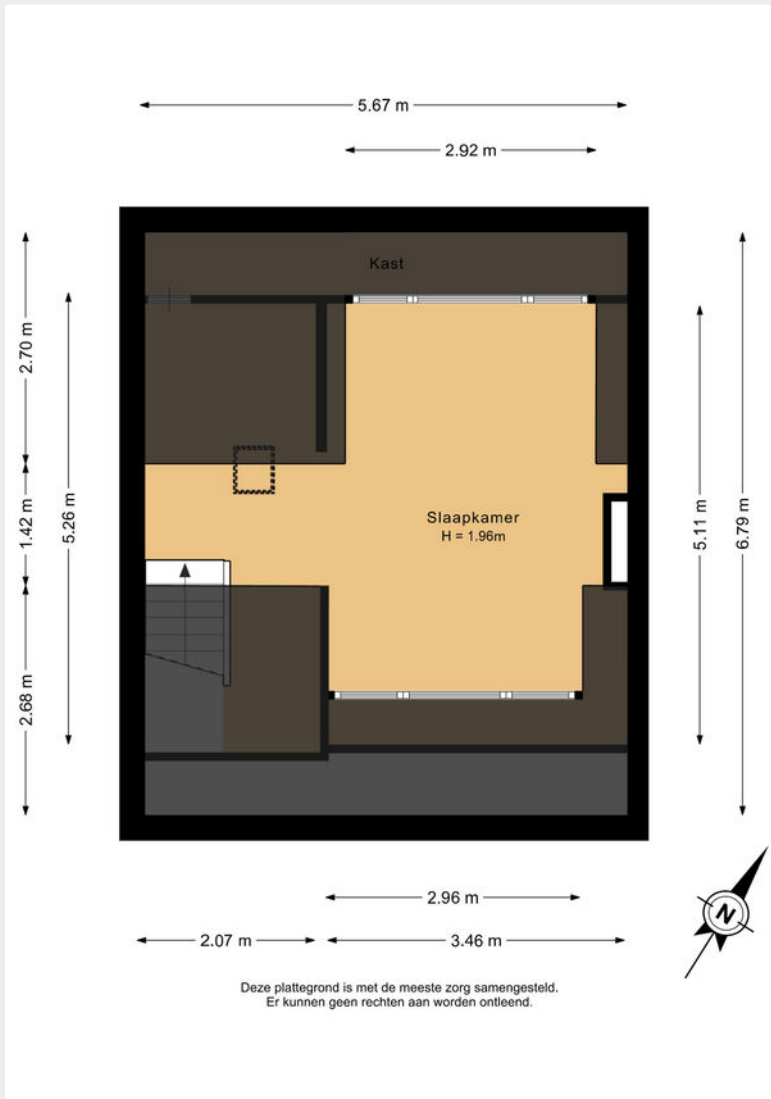
Plattegrond



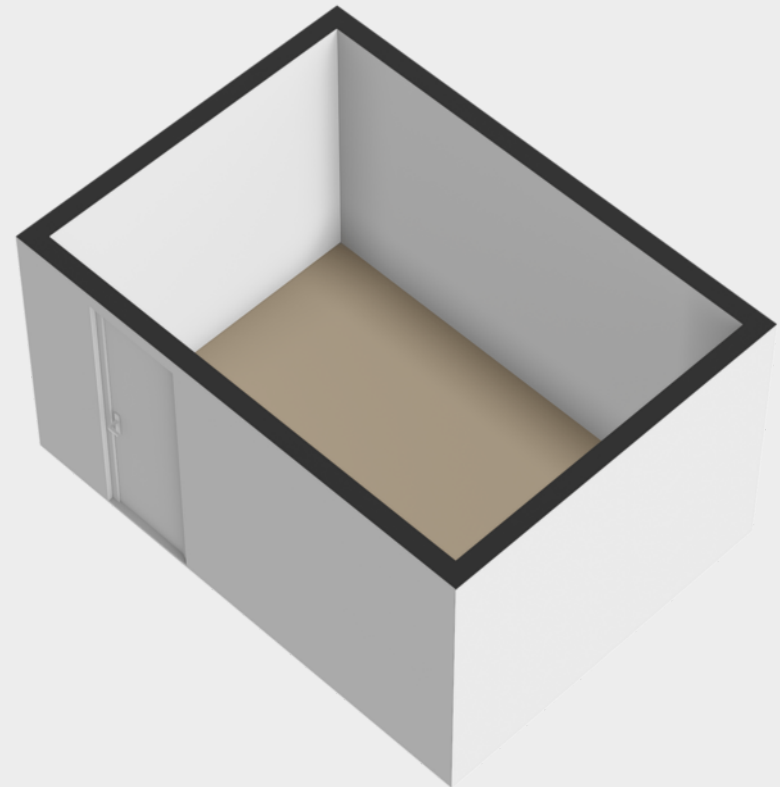
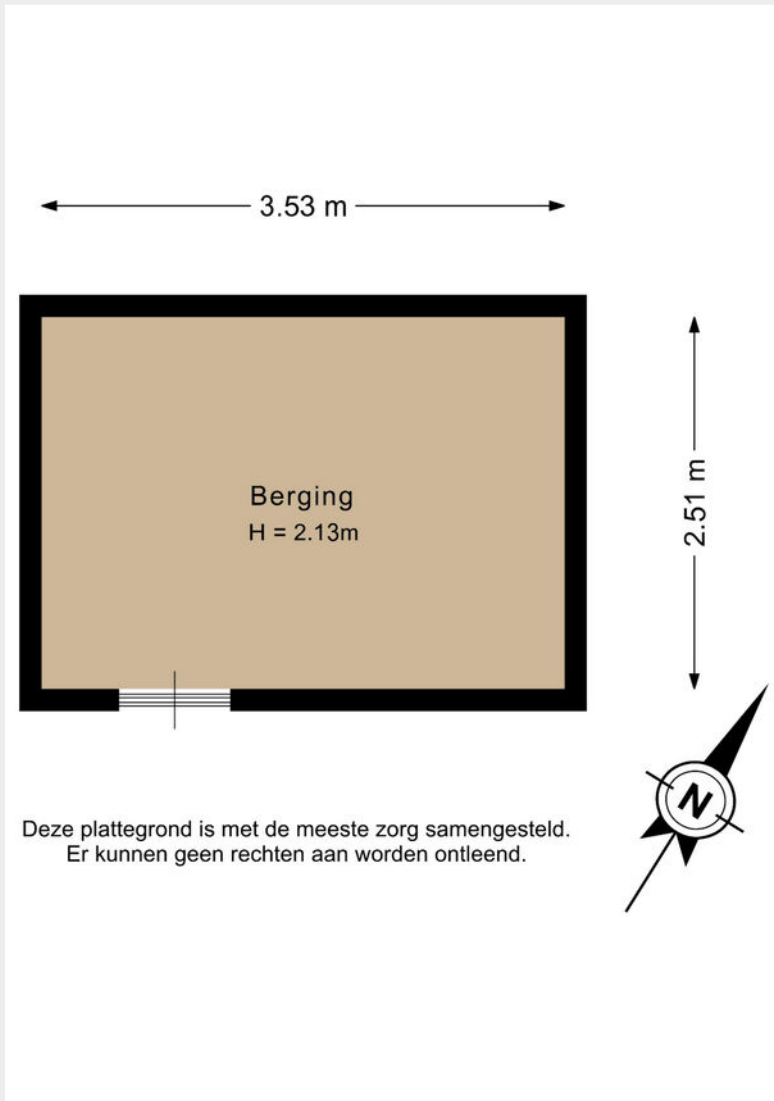
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Jacob Leendert van Rijweg 20
2713 JA Zoetermeer

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVV en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVV gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Dion>
van Veelen>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 50 65 27 80
dvanveelen@vanherk.nl



Gabrielle>
Goutier>

NVM Makelaar

06 10 43 63 02
ggoutier@vanherk.nl



Froukje>
Xoen>

Vastgoedadviseur

079 303 0036
fkoen@vanherk.nl



Olivia>
Fraunholz>

Commercieel Binnendienst Medewerker

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

079 303 00 36
zoetermeer@vanherk.nl
vanherk.n

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

