



**Frederik Hendrikstraat 98
2405 EV Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 300.000,- k.k.
Oplevering medio september 2026**

Frederik Hendrikstraat 98

Modern 3-kamerappartement op loopafstand van het centrum met een balkon op het zonnige zuiden

Aan de rand van het centrum ligt het dit leuke appartement van circa 64 m² groot. Het appartement beschikt niet alleen over een ruime woonkamer en afsluitbare keuken, maar ook 2 ruime slaapkamer en nieuwe badkamer met een apart gelegen toiletruimte. Daarnaast beschikt het appartement nog over een balkon op het zonnige zuiden en een eigen (fietsen) berging op de begane grond.

Alvast wat mooie punten van dit appartement:

- Een ruime woonkamer en een afsluitbare keuken
- Moderne afwerking 2023: glad gestuikte wanden & plafond en een mooie pvc vloer
- 2 ruime slaapkamers mét vaste kast
- Mooie badkamer (2023) en een apart gelegen toiletruimte
- Cv-combiketel en Mechanische ventilatie uit 2024
- Een balkon op het zonnige zuiden
- Een eigen (fietsen) berging
- Op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn

Dit complex met actieve VvE ligt leuk en heel centraal. Je woont aan de rand van het centrum van Alphen. Het Rijnplein met het theater Castellum en diverse gezellige horecagegelegenheden op slechts enkele minuten loopafstand. Maar ook dichtbij winkelcentrum De Baronie, bushalte, sportscholen, recreatiegebied Zegersloot en uitvalswegen.

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Direct naast de welbekende Koningin Julianabrug bevindt zich de Frederik Hendrikstraat. Middels de overdekte trapopgang kun je naar de 2e verdieping van het appartementencomplex waar het appartement zich bevindt. Ook heb je op de begane grond toegang tot de eigen (fietsen)berging.

Het appartement:

Je komt de woning binnen in een tochtportaal met hier de mogelijkheid voor een garderobe en de meterkast. Ook heb je hier de doorloop naar de hal van waaruit via mooie witte binnendeuren met zwart beslag bijna alle kamers toegankelijk zijn, te weten; de afsluitbare keuken, de woonkamer, 1 van de slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte. De afwerking is modern uit 2023 met een mooie, drempelloos gelegde pvc vloer. De wanden en plafonds zijn glad gestuukt en neutraal afgewerkt.

De woonkamer:

De woning beschikt over een ruime woonkamer van ca. 21 m² groot. De fijne afmetingen maken dat u voldoende ruimte heeft om een zit- en eethoek te creëren. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Ook heb je vanuit de woonkamer toegang tot de 2e slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

De keuken:

Het appartement beschikt over een ruime hoekkeuken, uitgevoerd met witte kastfronten en een antracietkleur werkblad. de grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk licht in de keuken.

Tevens is de keuken voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een 4-pits gaskookplaat (2026)
- een recirculatieafzuigkap (2026)
- een oven
- een vaatwasser
- een koel-/vriescombinatie

De badkamer & de toiletruimte:

De badkamer is toegankelijk vanuit de centraal gelegen hal en de slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is in 2023 vernieuwd en betegeld in een smaakvolle grijs-witte kleurstelling. In de badkamer zijn een wastafel met meubel, een kolomkast en een douchegelegenheid met regen- en handdouce aanwezig. Vanuit de hal heb je ook toegang tot de separate toiletruimte met fonteintje. Zowel het toilet als de badkamer zijn voorzien van een plafond met inbouwverlichting en recent aangelegde mechanische ventilatie.

De slaapkamers:

Het appartement biedt 2 ruime slaapkamers, 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde van de woning. De grootste slaapkamer van ca. 11 m² groot is aan de voorzijde van het appartement gesitueerd. Deze kamer is voorzien van grote raampartijen en een praktische bergkast. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 10 m² groot. Deze slaapkamer beschikt niet alleen over grote raampartijen maar ook over een loopdeur met glas naar het balkon. Ook is er in deze slaapkamer een vaste kast aanwezig, dit is tevens de opstelplaats van de cv-ketel en de was-&droogcombinatie.

Het balkon:

Middels de slaapkamer aan de achterzijde van de woning is het balkon toegankelijk. Het balkon is op het zonnige zuiden gesitueerd, hierdoor geniet je van vele zonuren.

Overige bijzonderheden:

- Bij de aankoop van dit appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Dit is een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren. De bijdrage voor de actieve VvE bedraagt € 203,- per maand
- De stukken van de VvE zijn via de makelaar digitaal verkrijgbaar
- Een parkeervergunning is onbeperkt beschikbaar en betaalt u per jaar voor een eerste parkeervergunning € 40,-, een 2e vergunning € 80,- en voor een derde vergunning € 120,-
- 2024: Cv-combiketel Vaillant HRE 2024 & Mechanische ventilatie

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

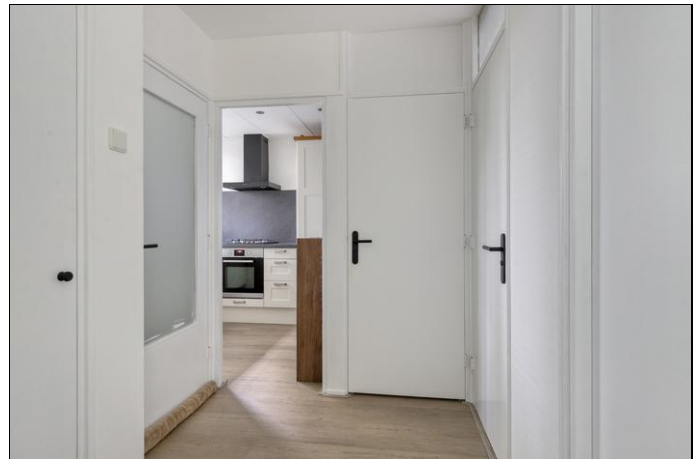
Bieden vanaf prijs	€ 300.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	203 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	63 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Balkon	Balkon op het zuiden
Berging	Eigen fietsenberging in de onderbouw
Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	Vaillant VHR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Frederik Hendrikstraat 98
2405 EV ALPHEN AAN DEN RIJN



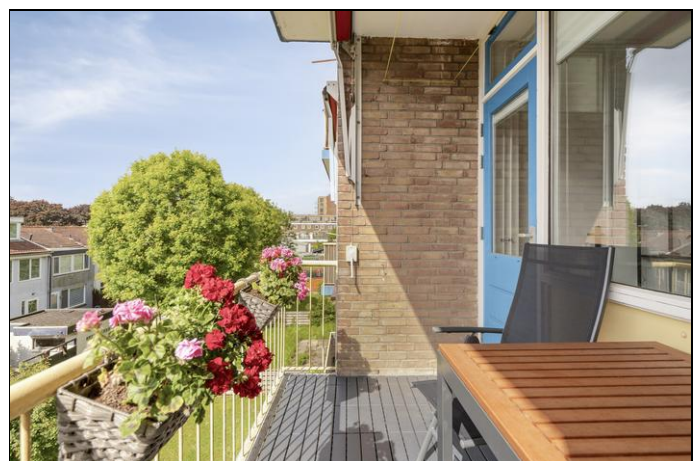
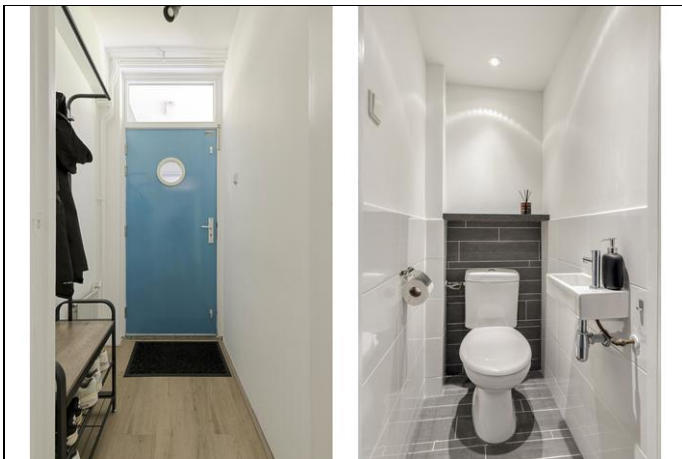
Foto's



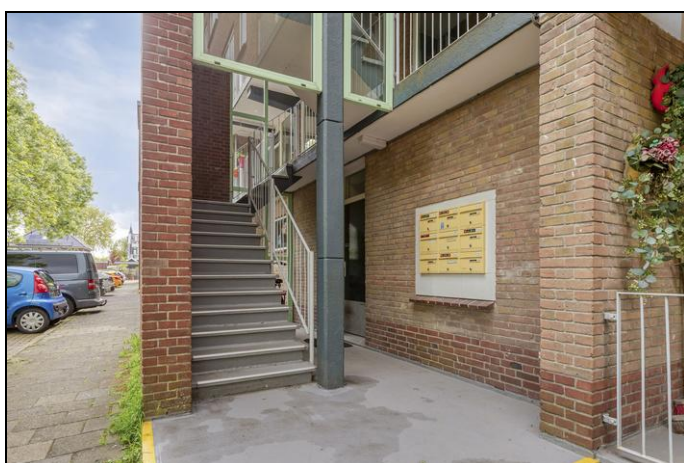
Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond appartement



Plattegrond berging

