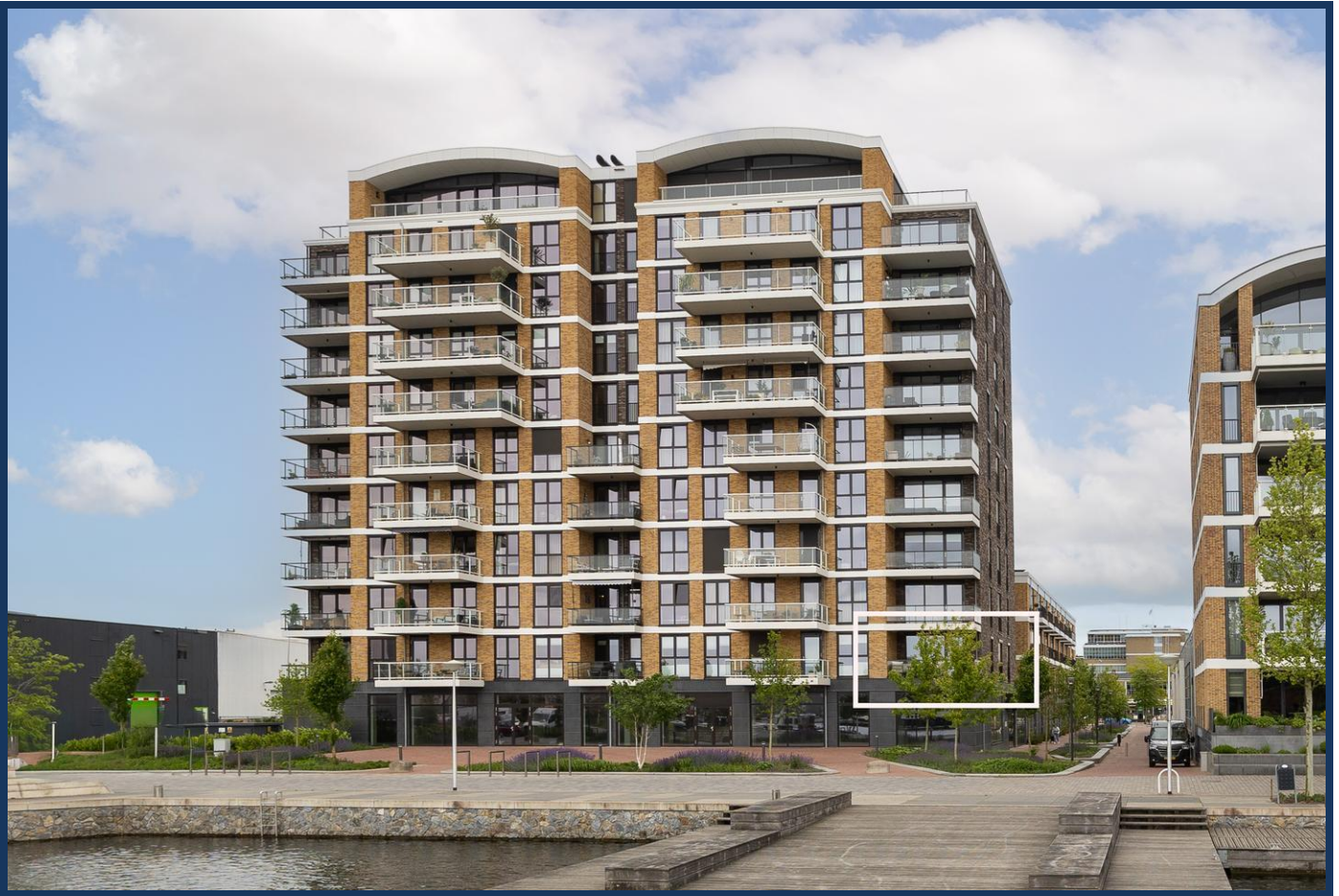


## Rijnhavenkade 80, Alphen aan den Rijn



**Zeer fraai gelegen 4-kamerHOEKappartement aan de Rijnhaven. Luxe afgewerkt. Alles in nieuwstaat. Met parkeren in garage.**

- Luxe keuken met Siemensapparatuur en Bora-inductiekookplaat
- Luxe badkamer (vergroot) en toilet.
- Instapklaar. Alles nieuwstaat! Inclusief fraaie wandbekleding en vloerafwerking!
- Energiezuinig. Full-electric. Label A. Volledig voorzien van vloerverwarming
- Inpandig naar ondergrondse parkeergarage

**Vraagprijs € 715.000,- k.k.**



# Omschrijving

Dit luxe appartement is recent opgeleverd en ligt ideaal in nieuwbouwcomplex De Havensuites op loopafstand van de winkels en horeca van De Baronie én met uitzicht op de Rijnhaven. Een geliefde locatie in Alphen aan den Rijn. Grenzend aan het winkelcentrum de Baronie en met een goede verbinding naar de snelwegen. Het is een opkomend en gewild nieuw woongebied in Alphen aan den Rijn. Waar wonen en werken gecombineerd worden. Recreatie start voor de deur in de Rijnhaven. Met de boot vaart u snel naar het plasseengebied met o.a. de Kagerplassen en de Braassemmermeer.

## Indeling

### Begane grond:

Centrale hal met liften en toegang tot de parkeergarage met een royale eigen parkeerplek voor de auto en toegang naar de bergingen.

### 1e Verdieping:

Royale entree/hal met garderobe en toegang tot de diverse vertrekken.

Naast de entree een extra bergruimte met o.a. de opstelplek voor de wasmachine/droger.

Verderop in de hal een separaat luxe toilet met fonteintje.

Naast het toilet de luxe badkamer met royale inloopdouche, een ligbad, een 2e toilet en dubbele wastafel met meubel. De badkamer en toiletruimte zijn wat vergroot ten opzichte van de standaardmaatvoering van deze ruimtes.

Via de hal is er ook toegang tot de 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer is zeer royaal van afmeting en heeft ramen aan 2 kanten (voorzien van elektrische screens). De slaapkamers 2 en 3 zijn nu in gebruik als kleedkamer en bergkamer, beide kamers met moderne ingebouwde kastenwanden. U kunt de kamers desgewenst ook wijzigen in een studeer- of logeerkamer.

Tenslotte komt u in de woonkamer met open keuken. De open keuken is luxe en voorzien van een wand met keukenapparatuur en kastruimte + een kookeiland met Bora-inductiekookplaat. De overige apparatuur is van Siemens: een vaatwasser, een combi-stoomoven, een combi oven/magnetron en een koelkast. Tevens een Quooker aanwezig voor heet water.

De woonkamer heeft zijramen en een pui over de volle breedte aan de kant van het balkon. Vanuit de woonkamer en vanaf het overdekte balkon heeft u een fraai vrij uitzicht over de Rijnhaven. De zonligging is west, dus tot in de late avond heeft u zon op het balkon. Door de royale afmeting en ligging op de hoek, kunt u hier al snel beschut buiten zitten.

De gehele woning is voorzien van een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming (en koeling).

### Bijzonderheden:

- Geheel voorzien van aluminium kozijnen, deels met draai/kiepramen
- Zeer energiezuinig. Vloerverwarming + voorzien van WKO-systeem.
- Woonkamer en slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare screens
- Vloer- en wandafwerking is in nieuwstaat. De woning is 'instapklaar'.
- Inclusief luxe vaste kastenwanden, inbouwverlichting, horren, etc..
- De servicekosten bedragen € 200,- per maand.
- De stukken van de VvE ontvangt u bij het maken van een bezichtigingsafspraak.
- Eigen parkeerplaats onder het gebouw in de garage
- Inpandige berging in de onderbouw van het complex van 5 m<sup>2</sup> (3,3 m hoog)

Ben je op zoek naar een multifunctionele woning met allerlei gebruiksmogelijkheden / mét parkeerplaats in de parkeergarage / in een nieuwe, opkomende woonomgeving? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

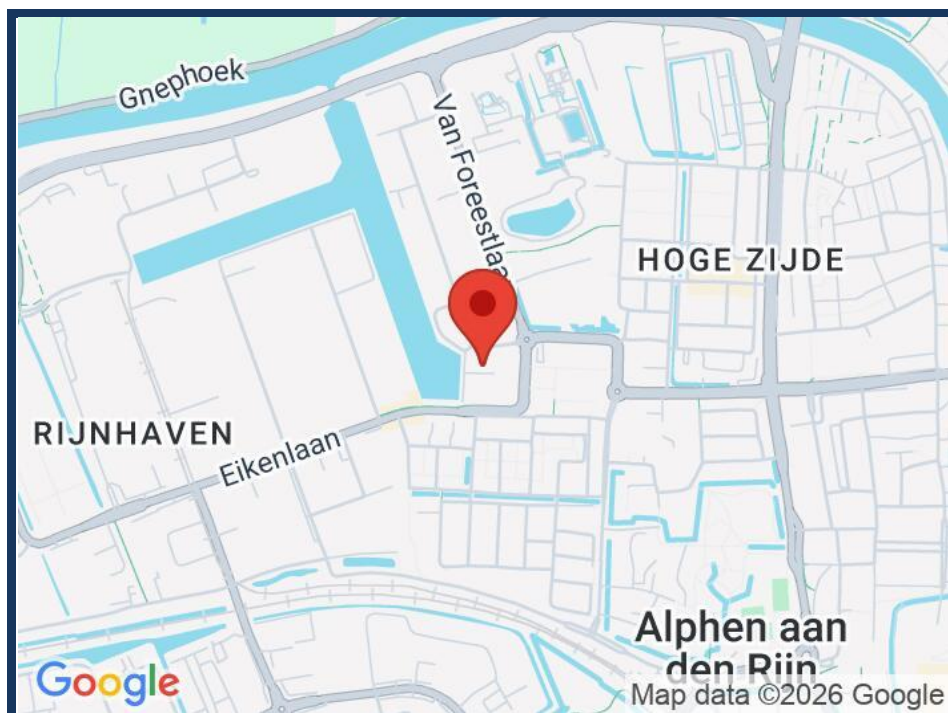
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 715.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Appartement
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Energieklasse</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	375 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Ligging</b>	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp bodem
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd

# Locatie

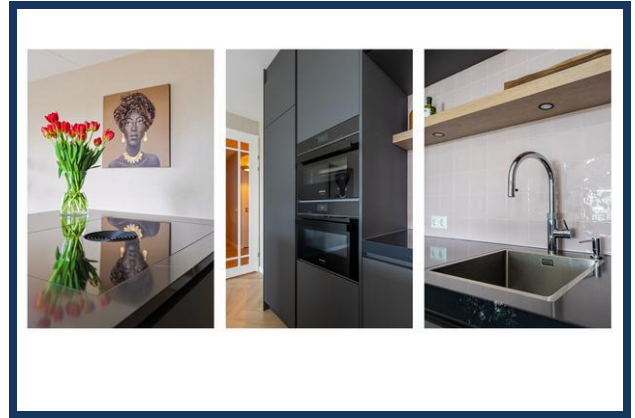
Rijnhavenkade 80  
2404 HB ALPHEN AAN DEN RIJN



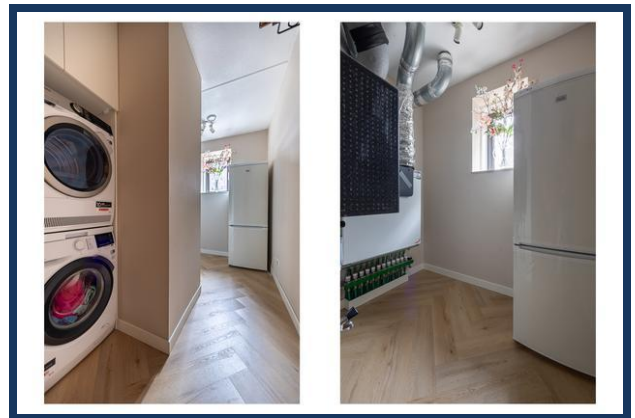
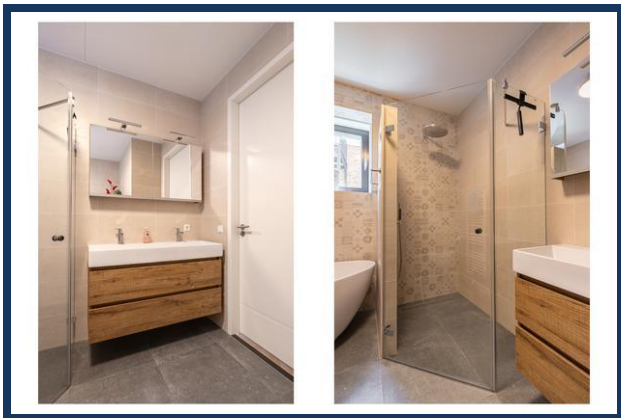
# Foto's



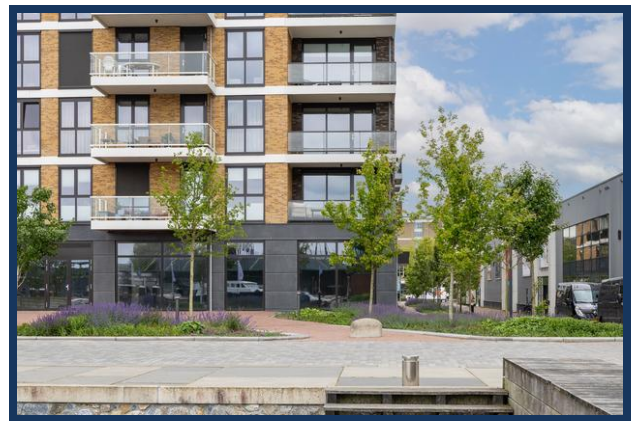
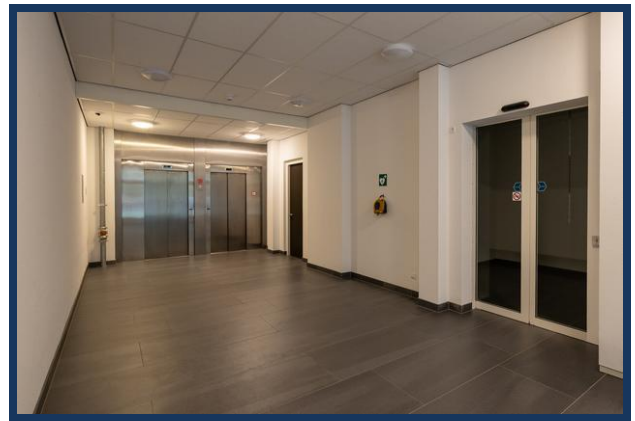
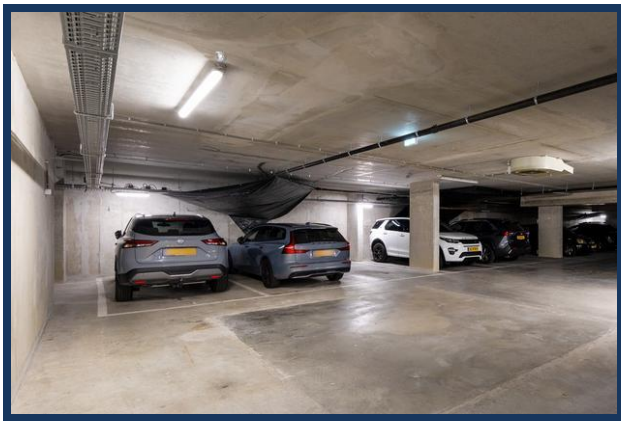
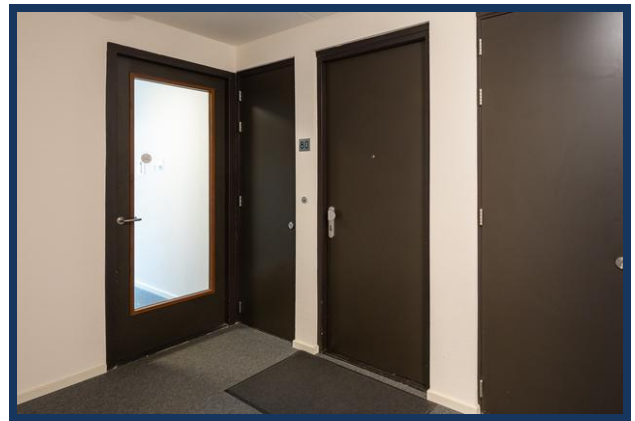
# Foto's



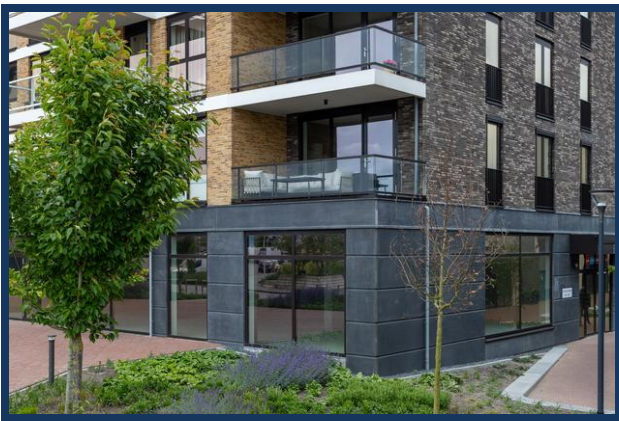
# Foto's

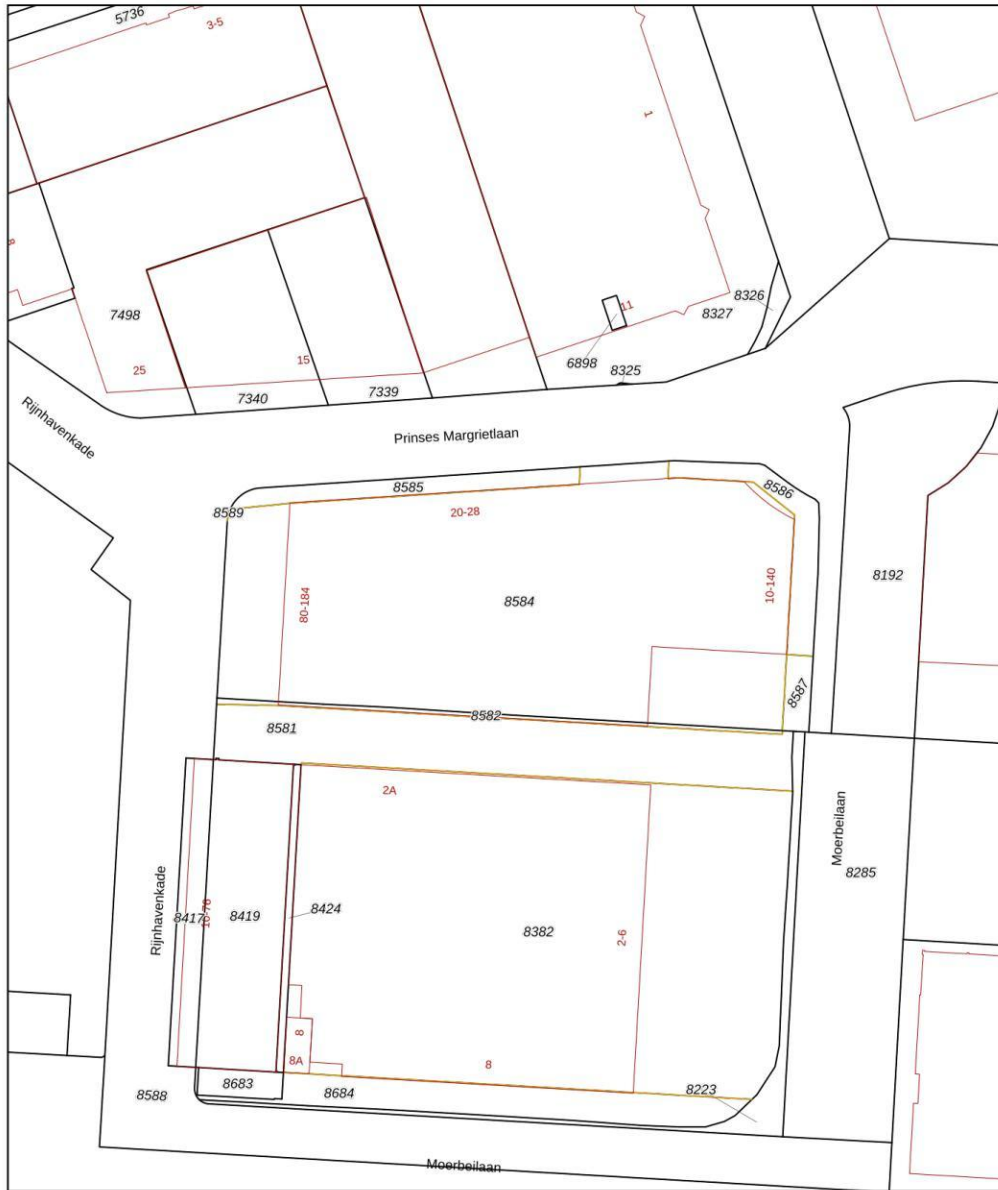



# Foto's



# 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 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn Sectie A Perceel 8582</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.



**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](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)

