

Rijnhavenkade 168, Alphen aan den Rijn



Modern 2-kamerappartement op 1e verd. in recent opgeleverd complex met parkeergarage.

- Het 2-kamerappartement is volledig instapklaar: inclusief nieuwe wand- en vloerafwerking!
- Parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Moderne, nieuwe (nog niet gebruikte) keuken en sanitair
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- LET OP: alleen te koop in combinatie met koper voor benedenappartement

Vraagprijs € 299.000,- k.k.



Omschrijving

Het appartement is onderdeel van een 2-laagse woning. De woning op de begane grond heeft een eigen entree, eigen keuken en eigen sanitair. Het 2-kamer appartement kan alleen worden gekocht in combinatie met het benedenappartement, bijvoorbeeld als je een vriend/vriendin hebt die de woning op de begane grond wil kopen. Je hoeft geen relatie met elkaar te hebben, maar je moet wel met elkaar een hypotheek afsluiten. (als je een financiering nodig hebt). Er zijn bij meerdere banken mogelijkheden. Dit wordt bv aangeboden onder de term 'vriendenhypotheek'.

Indeling van het 2-kamerappartement:

Centrale entree

Entree via centrale afgesloten entree met liften, trappenhuis en toegang tot de binnentuin waar zich de entree van de diverse appartementen bevindt

Woning

Aan de kant van de voordeur ligt het royale terras (ca 2.60 x 4.90m). Je hebt hier fraai zicht op de binnentuin van het complex.

De entree/hal heeft een intercom en ruime garderobe-gelegenheid, alsmede een plek met aansluiting voor de wasmachine.

Aan de voorzijde een slaapkamer met zicht op de binnentuin.

Naast de slaapkamer de moderne badkamer (2025) met inloopdouche, wastafel, toilet en designradiator.

Aan de andere zijde van de woning, in open verbinding met de hal, bevindt zich de woonkamer met open keuken. Het keukenblok is voorzien van een koelkast met vriesvak, inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi/oven-magnetron, spoelbak, kastruimte en een composiet werkblad. De apparatuur is grotendeels van Siemens.

De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartij en het Frans balkon met openslaande deuren. Je kunt hier al snel van de zon genieten.

Via de trap in de woonkamer is de begane grond te bereiken. Deze is af te sluiten met een deur, waardoor de woning op de begane grond afgescheiden is van dit 2-kamerappartement.

Indeling en bijzonderheden van de woning op de begane grond

Deze woning heeft op straatniveau een eigen entree. Beide woningen hebben dus hun eigen entree.

Entree via de werkruimte/berging of via de woonkamer/multifunctionele ruimte.

De werkruimte kan als entree worden gebruikt en tegelijkertijd ook als werkplek dan wel slaapkamer of zelfs fietsenstalling.

Vanuit de werkruimte is er een toegang naar de woonkamer. De woonkamer heeft een modern keukenblok voorzien van een koelkast met vriesvak, vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven/magnetron en afzuigschouw.

De woonkamer is 3,6 meter hoog. Vanuit de woonkamer is er een trap naar de entresol die als slaapruijme (1 m hoog) gebruikt kan worden.

Onder de trap bevindt zich de douche.

Verder een separaat toilet met closet en fonteintje en een stook-/was-/bergruimte met de opstelling van de balans-ventilatie box en aansluiting voor de wasmachine.

Via een afgesloten trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar. De deur die hier aanwezig is kan worden afgesloten zodat beide appartementen gescheiden zijn van elkaar.

De woonoppervlakte van de woning op de begane grond is ongeveer 35 m². Deze woning heeft geen parkeerplaats in de garage (parkeren op de openbare weg).

Bijzonderheden:

- Om de woning te kunnen kopen, dien je een vriend/vriendin te hebben die de woning op de begane grond koopt.
- De vraagprijs van de woning op de begane grond is € 210.000,- k.k.
- De servicekosten voor de gehele woning bedragen € 113,12 per maand. Een verdeling in verhouding van de oppervlakte geeft voor het 2-kamerappartement servicekosten van ongeveer € 88,- en voor de studio servicekosten van ongeveer € 35,- per maand.
- Beide woningen zijn voorzien van comfortabele keramische XL vloertegels vloer met vloerverwarming
- Het complex is in 2025 opgeleverd, beide woningen zijn nog niet bewoond geweest. Alles is dus in nieuwstaat.
- Laat je vooraf goed informeren door je bank of hypotheekadviseur zodat je op de hoogte bent van de voorwaarden die gesteld worden aan een 'vriendenhypotheek'.

- De benedenwoning heeft een gemengde bestemming dus kan naast wonen ook voor commerciële activiteiten gebruikt worden of kan worden onderverhuurd.
- De woning is gasloos en voorzien van een warmtepomp en voor de gezamenlijke ruimten tevens van zonnepanelen

Ligging nabij winkels en horeca van De Baronie en recreatie aan de Rijnhaven

De woning is gelegen aan de Rijnhavenkade, 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 geliefd nieuw woongebied in Alphen aan den Rijn. Waar wonen en werken ideaal worden gecombineerd. De Rijnhaven is om de hoek gelegen. Met de boot vaar je snel naar het plassen gebied met o.a. de Kagerplassen en de Brassemermeer.

Ben je op zoek naar een appartement met investeringsmogelijkheid of heb je met een vriend/vriendin de mogelijkheid om een woning met 2 appartementen te kopen, is dit je kans!

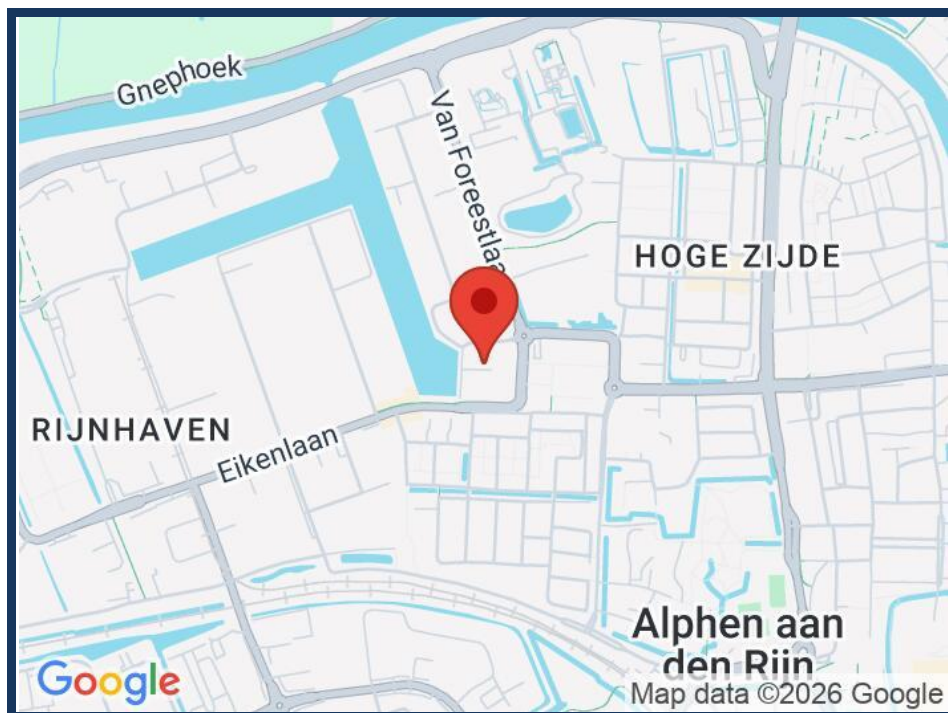
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

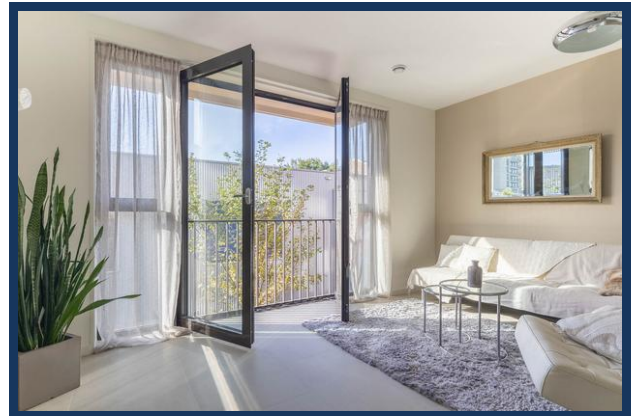
Vraagprijs	€ 299.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	165 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	50 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	2025
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp bodem
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

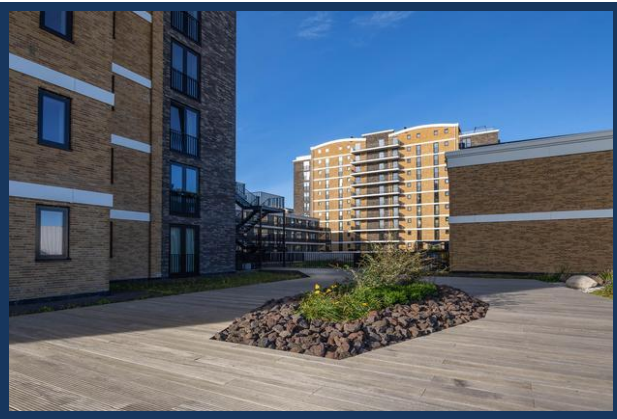
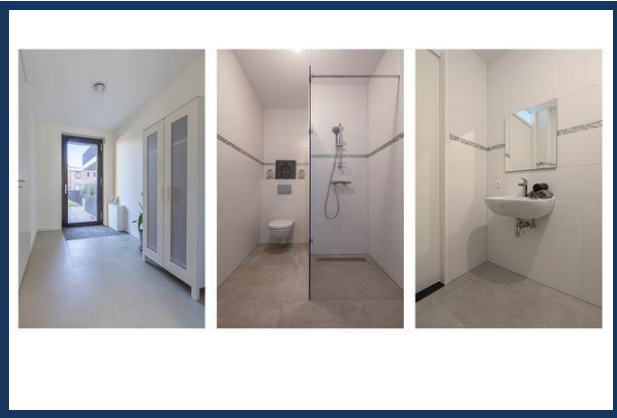
Rijnhavenkade 168
2404 HB ALPHEN AAN DEN RIJN



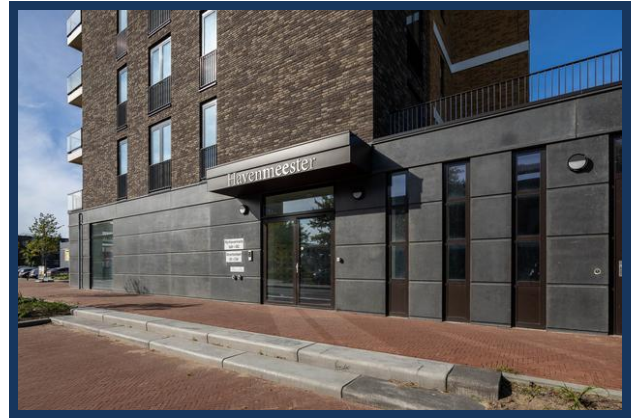
Foto's



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.

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