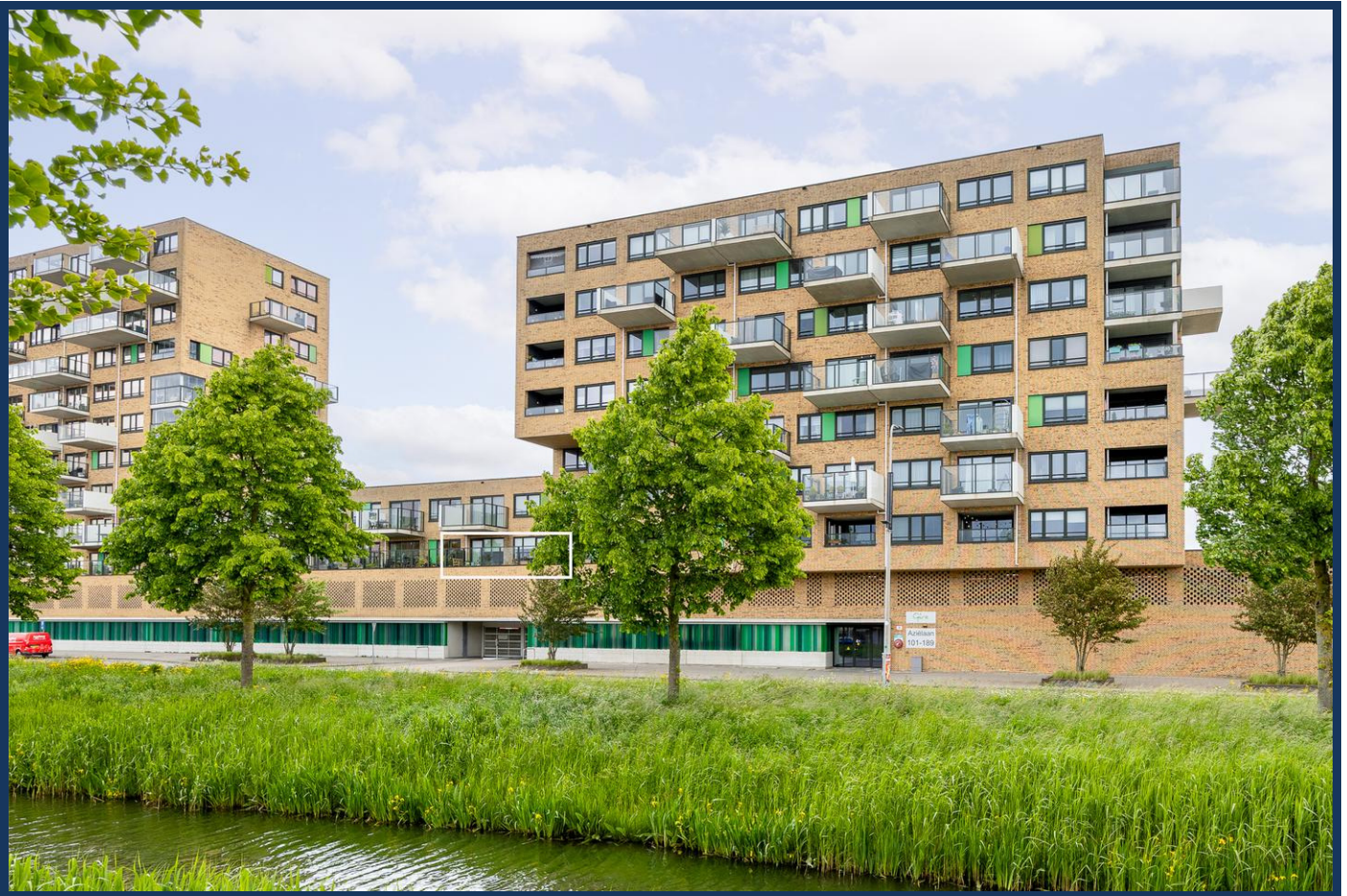


Aziëlaan 111, Alphen aan den Rijn



Ruim en licht 3-kamerappartement met groot terras (Z/W), privé-parkeerplaats en centrale ligging.

- Keurig en rolstoelvriendelijk appartementencomplex
- Privé-parkeerplaats én parkeerplaatsen voor gasten in intern toegankelijke parkeergarage
- Heerlijk ruim terras/balkon (zonnig Zuidwest)
- Gelegen op een van de meest centrale plekken van Alphen aan den Rijn
- Volledig geïsoleerd, energielabel A

Vraagprijs € 429.000,- k.k.



Omschrijving

Het moderne appartementencomplex is gebouwd in 2016 en beschikt over uitstekende (geluids)isolatie, wat zorgt voor veel wooncomfort en rust. Het complex is bovendien netjes onderhouden en volledig rolstoelvriendelijk. De ligging is ideaal: aan de achterzijde bevindt zich het NS-station en aan de voorzijde ligt de populaire wijk Kerk & Zanen. Op slechts 5 tot 10 minuten lopen vind je winkelcentrum De Atlas voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn met winkels, horeca en diverse voorzieningen is snel en gemakkelijk lopend bereikbaar.

Voor ontspanning of een korte wandeling ligt het Europapark vlakbij, een heerlijke plek voor jong en oud. Kinderen kunnen hier volop spelen dankzij de vernieuwde skatebaan, het voetbalveld en het basketbalveld. Daarnaast bevinden zich diverse scholen op korte fietsafstand en zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Binnen enkele minuten rijdt je via de N11 of N207 richting grote steden als Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

Indeling

Begane grond:

De verzorgde centrale entree van het complex is voorzien van een bellentableau, brievenbussen en een intercominstallatie, wat zorgt voor een prettige en veilige ontvangst. Via zowel de trap als de lift zijn alle verdiepingen eenvoudig bereikbaar.

Daarnaast beschikt iedere eigenaar over een eigen privéparkeerplaats op de eerste verdieping van de parkeergarage én een praktische berging op de begane grond. Extra comfortabel is de mogelijkheid om op de begane grond tijdelijk gasten te laten parkeren of de extra parkeerplek te gebruiken voor een tweede auto.

1e verdieping:

Via de open, overdekte galerij bereik je dit fijne appartement. Zodra je binnenkomt in de hal voel je meteen de prettige sfeer en het gevoel van ruimte. Hier vind je de garderobe en de meterkast.

De praktische was-/stookruimte biedt volop extra bergingruimte en is voorzien van de Intergas cv-ketel (2016), mechanische ventilatie én aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De moderne, volledig betegelde badkamer is comfortabel ingericht met een douche voorzien van spatscherm, een tweede toilet en een wastafel. Daarnaast is er nog een separate toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje.

Aan de entreezijde van het appartement bevinden zich twee ruime slaapkamers. Eén van de kamers beschikt over een handige kastenwand die achterblijft.

De echte blikvanger van de woning is de royale en heerlijk lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht volop naar binnen, wat zorgt voor een warme en uitnodigende leefruimte.

Vanuit de woonkamer stap je via de brede deur zo het royale, woningbrede terras op het zonnige zuidwesten op, een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon.

De open keuken is compleet uitgerust met een koelkast, inductiekookplaat, combi-oven, rvs afzuigkap, vaatwasser en volop kastruimte. Een fijne plek om uitgebreid te koken én gezellig samen te zijn.

Bijzonderheden:

- De servicekosten bedragen € 189,21 per maand en € 40,60 voor parkeerplaats en berging (2026). De stukken van de VvE ontvangt u in uw move account bij het maken van een afspraak.

- Rolstoelvriendelijk

- Energielabel A

- Uitstekende isolatie, energielabel A

- Afgesloten parkeerplekken voor bezoekers en/of voor het parkeren van een 2e auto.

- Overdekte parkeerplekken voor een motor of scooter.

- Prive fietsenberging

- Voorzien van een houten vloer

- Gehele appartement voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen

Zoekt u een modern, licht en ruimtelijke appartement met royaal zonnig terras, eigen parkeerplaats en berging? 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

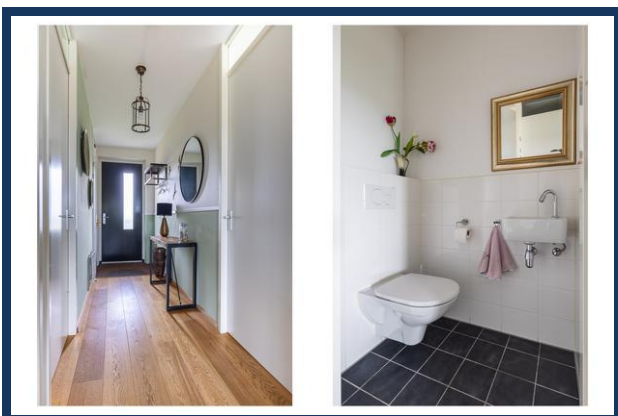
Vraagprijs	€ 429.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	285 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	2016
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

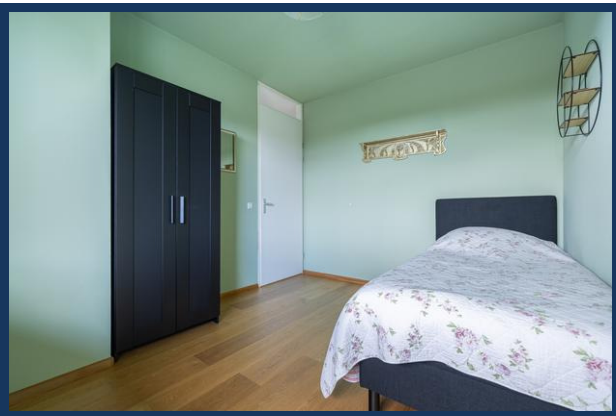
Aziëlaan 111
2408 HZ ALPHEN AAN DEN RIJN



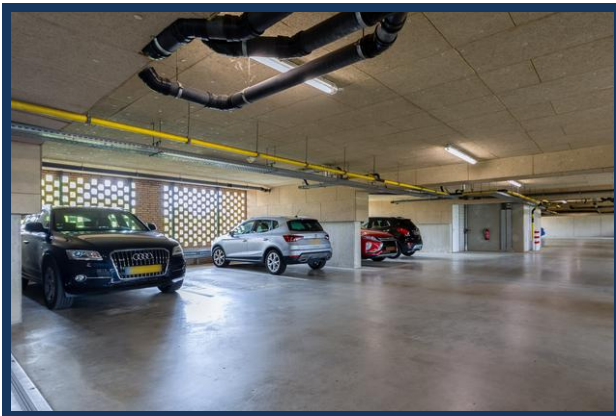
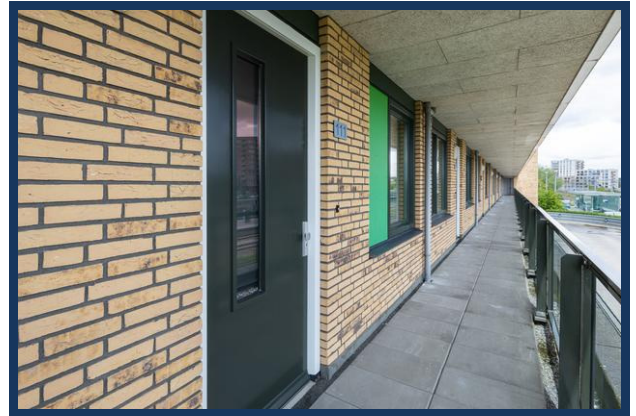
Foto's



Foto's




Foto's







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn Sectie B Perceel 10879</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.

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

www.deerenberg.nl