

Vliestroom 146, Alphen aan den Rijn



Een appartement van ca. 75 m² met 2 slaapkamers en prachtig uitzicht vanaf de 6e verdieping

- Een eigen (fietsen)berging op de begane grond
- Een riante woonkamer met aansluitend de afsluitbare keuken
- 2 ruim bemeten slaapkamers
- Ligging op de 6de verdieping waardoor je een prachtig uitzicht hebt
- Grote raampartijen en een balkon op het westen!

Vraagprijs € 275.000,- k.k.



Omschrijving

De ligging van het complex is iets om blij van te worden, zo heb je in de buurt alles wat je nodig hebt. Een leuke combinatie van hoog en laagbouw afgewisseld met groen en speeltuinen. Op enkele minuten wandelen van het complex vinden we het 'Weteringpark' met de jachthaven en de waterspeelplaats. Aan de overkant van het complex ligt winkelcentrum 'de Herenhof', waar je naast supermarkten ook vers- en andere winkels vindt. Direct voor de deur de busverbinding tussen het centrum en het station van Alphen aan den Rijn en een directe bus naar Schiphol. Ook ben je met een vogelvlucht op de uitvalswegen N11 & N207 richting de grote steden van de Randstad.

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Aan de voorzijde van het appartementencomplex is een vergunningsvrij parkeerterrein. Bij de gezamenlijke entree tref je de postbussen en het bellenbord. Via een mooie gerenoveerde afgesloten gezamenlijke entree bereik je een tweetal liften en het trappenhuis. De bij de woning behorende fietsenberging ligt op de 1e verdieping en is via een hellingbaan bereikbaar.

Het appartement op de 6e verdieping:

Je stapt binnen in een hal waar je de mogelijkheid tot garderobe hebt. Verder is er toegang tot de meterkast en de riante woonkamer.

De woonkamer van het appartement is met een woonoppervlakte van ca. 27 m² groot te noemen. De breedte maat zorgt gezamenlijk met de diepte en de grote raampartijen voor een ruimtelijk gevoel met prachtig uitzicht, mede dankzij de ligging op de 6e verdieping. Daarbij is vanuit de woonkamer het balkon toegankelijk. Grenzend aan de woonkamer de afsluitbare keuken.

De keuken vind je aan de voorzijde van het appartement en is grotendeels betegeld. In de keuken is een praktische vaste kast die je extra opbergruimte biedt. De rechte keukenopstelling heeft bijbehorende onder- en bovenkasten en los apparatuur wat ter overname is. Je kunt deze ruimte prettig ventileren door het grote draairaam of het klepraampje. Ook zijn de aansluitingen voor de wasmachine in de keuken te vinden.

De badkamer is uitgevoerd met douchehoek en een wastafel met een spiegel.

Ook beschikt het appartement over een separaat toiletruimte met een fonteintje, deze ruimte is deels betegeld.

De woning beschikt over 2 ruim bemeten slaapkamers. De grootste kamer van ca. 13 m² is aan de achterzijde gelegen en beschikt over kamer brede raampartijen. Aan de voorzijde de 2e slaapkamer, deze kamer is ca. 9 m² groot. Ook deze kamer beschikt over kamer brede raampartijen.

Het (woning)brede balkon is vanuit de woonkamer toegankelijk. Het balkon heeft een gunstige ligging op het westen met middag- en avondzon, ook geniet je vanaf de 6e verdieping van een mooi uitzicht over Alphen aan den Rijn en omstreken.

Bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging ontvangt u in uw move account bij het plannen van een afspraak.
- De servicekosten voor het appartement bedragen € 295,- per maand. Voorschot stookkosten ca. € 95,- per maand. stookkosten worden naar gelang verbruik verrekend, uw eigen verbruik kan afwijken van het huidige verbruik.
- De VvE heeft een commissie opgericht om verduurzaming van het complex te onderzoeken. Het is niet duidelijk wanneer verduurzaming van het complex zal plaatsvinden en of dit een verhoging van de servicekosten met zich zal meebrengen.
- Er is een zelfbewoningsverplichting van toepassing, dit houdt in dat je de woning koopt om zelf te bewonen (of je koopt het voor een eerstegraads familielid). Bij doorverkoop ben je als eigenaar verplicht om de zelfbewoningsplicht op te leggen aan een opvolgende koper (kettlingbeding). Alle toekomstige eigenaren dienen de woning dus zelf te bewonen (of eerstegraads familie).

Bent u op zoek naar een ruim appartement met weids uitzicht, gelegen op een centrale locatie? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

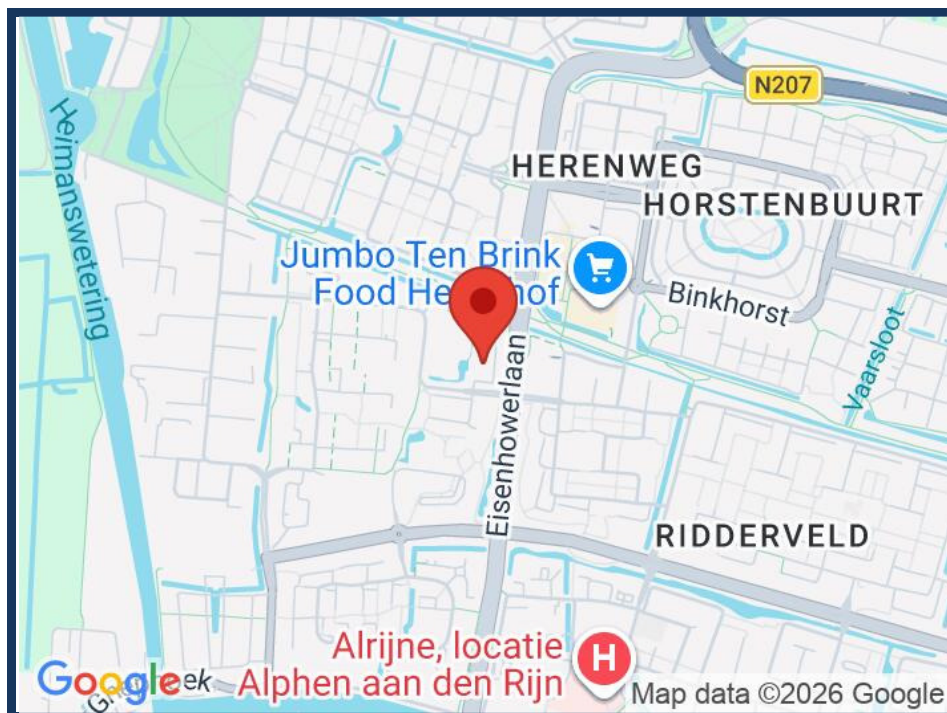
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

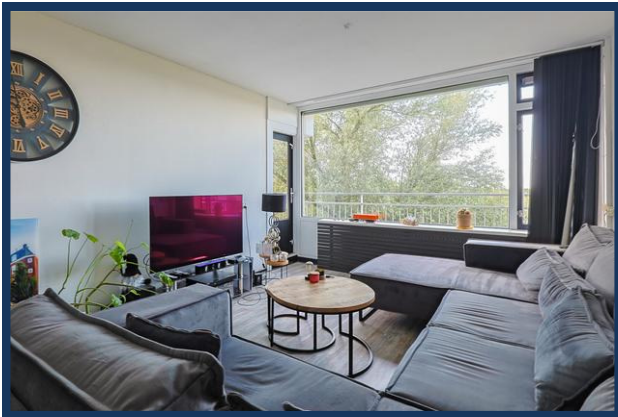
Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	C
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	242 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	75 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	1973
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Blokverwarming

Locatie

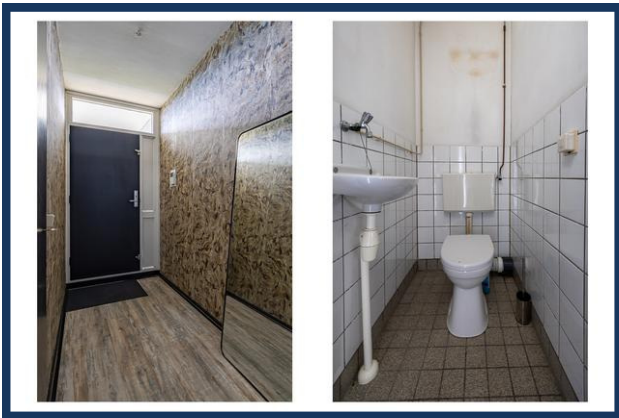
Vliestroom 146
2401 VN ALPHEN AAN DEN RIJN



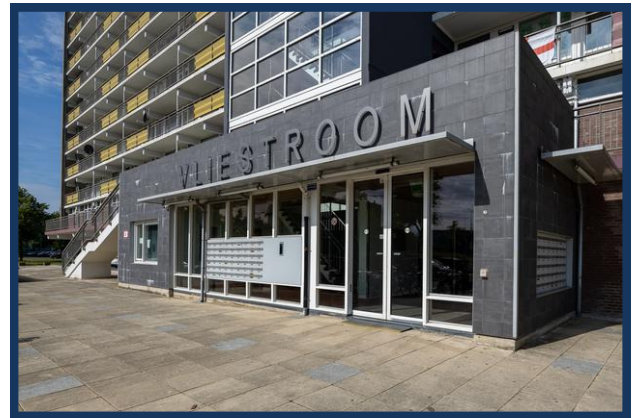
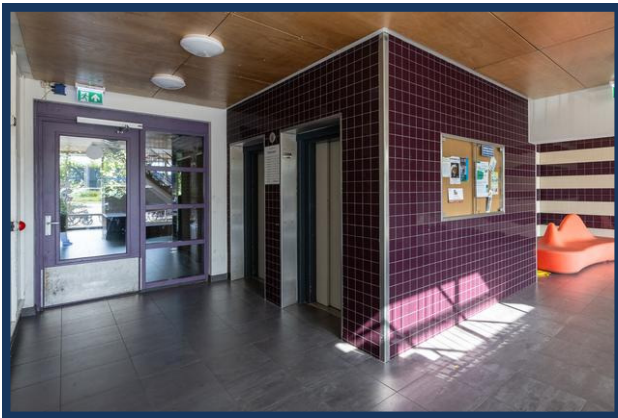
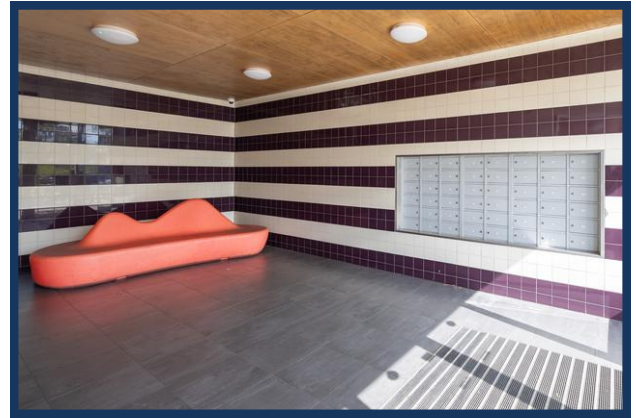
Foto's



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

www.deerenberg.nl