

Raafstraat 70 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 325.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Compleet en NIEUW 3-kamer appartement 68 m² met 2 slaapkamers, een balkon op het zuiden gelegen in het centrum van Alphen aan den Rijn.



Op een mooie locatie in het centrum bevindt zich dit volledig gemoderniseerde en instapklare 3-kamerappartement. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een nieuwe moderne keuken (2026) voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, twee ruime slaapkamers, een extra eet-/slaapkamer en een praktische indeling. Daarnaast is de woning voorzien van 2 balkons en een eigen fietsenberging.

De ligging is bijzonder gunstig. Op loopafstand vindt u het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen. Daarnaast bevinden scholen, kinderopvang en diverse zorgvoorzieningen zich in de directe omgeving. Ook op recreatief gebied heeft deze locatie veel te bieden. Op korte afstand ligt recreatiegebied Zegersloot met de Zegerplas, het recreatiestrand, diverse wandel- en fietspaden en verschillende horecagelegenheden. Sportliefhebbers kunnen terecht bij Sportpark De Bijlen, waar verschillende sportverenigingen gevestigd zijn.

Een aantal hoogtepunten van de Raafstraat 70:

- Volledig gemoderniseerd en instapklaar 3-kamer appartement
- Gelegen op loopafstand van het centrum
- 2 ruime slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van een 3^e slaapkamer
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen
- 2 balkons, waarvan één gelegen op het zuiden
- Energielabel B
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Het NS-station ligt op enkele minuten fietsafstand en biedt directe verbindingen naar onder andere Leiden, Utrecht en Schiphol. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen N11 en N207 voor een snelle verbinding richting de grote steden in de Randstad.

Een belangrijk pluspunt van dit appartement is het energielabel B, dat garant staat voor een energiezuinige woning met een comfortabel binnenklimaat en lagere energielasten. Aan de woonkamerzijde is het appartement voorzien van een geïsoleerde gevel met onderhoudsarme kunststof kozijnen en HR++ beglazing, wat zorgt voor uitstekende isolatie en extra wooncomfort. Aan de slaapkamerzijde zijn eerder al kunststof kozijnen geplaatst, waardoor het appartement rondom profiteert van duurzame en onderhoudsarme gevelelementen. Ook de centrale entree van het complex is inmiddels gemoderniseerd met kunststof kozijnen en een kunststof toegangsdeur. Vanuit de woning kunt u bezoekers eenvoudig ontvangen via de aanwezige video-intercom, wat zorgt voor extra gemak en veiligheid.

Wonen aan Raafstraat 70

... is wonen op een centrale locatie, met alle dagelijkse voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.





De indeling is als volgt:

De begane grond:

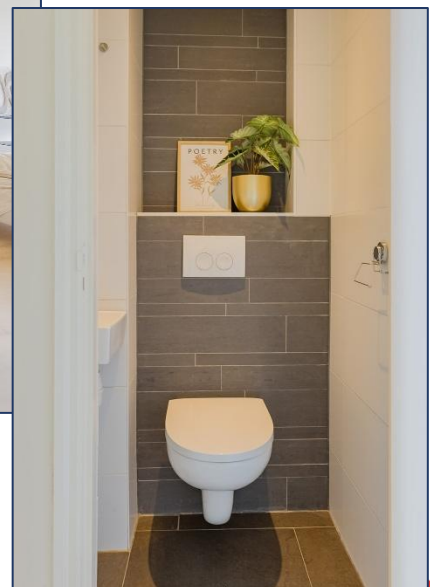
Via de afgelosten centrale entree, voorzien van een bellentableau, brievenbussen en het trappenhuis bereikt u het appartement op de 2^e verdieping. Op de begane grond zijn tevens de bergingen te bereiken.



Het appartement:

Via het trappenhuis bereikt u het appartement op de 2^e verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken, de twee slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Via de video-intercominstallatie kunt u eenvoudig zien en spreken met wie er aanbelt.

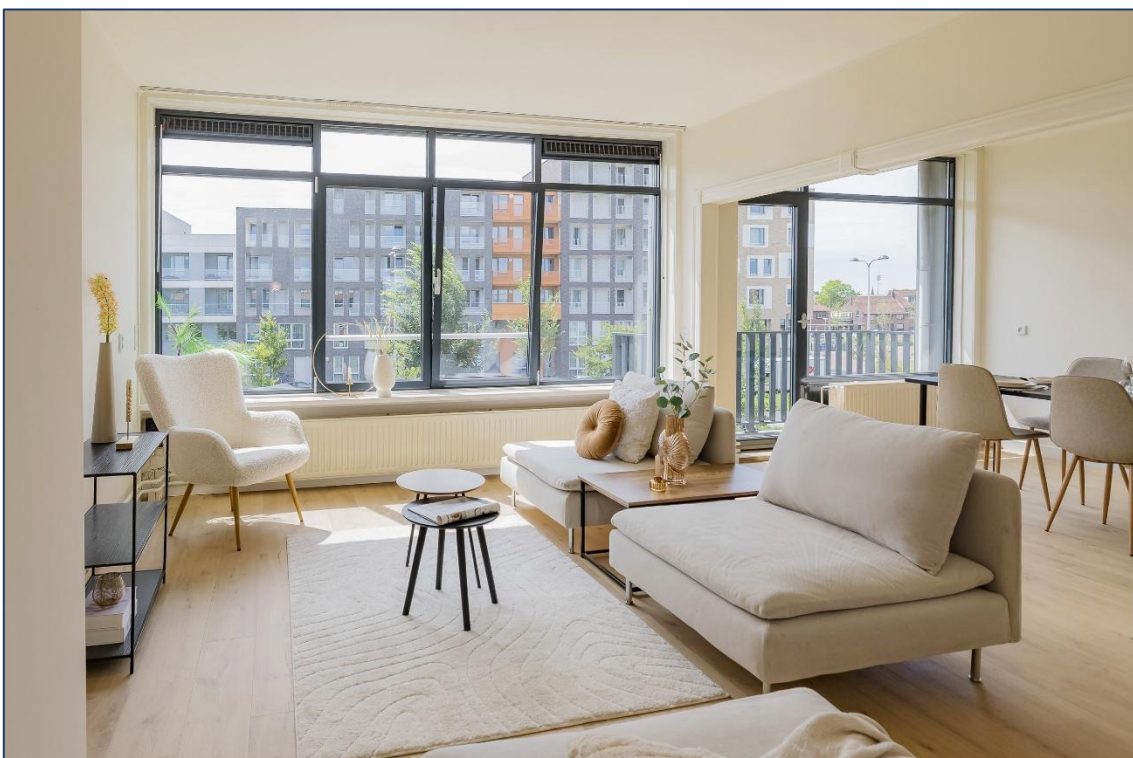
Het hele appartement is voorzien van strak afgewerkte wanden, nieuw schilderwerk en een nieuwe hoge kwaliteit laminaat vloer met hoge plinten.



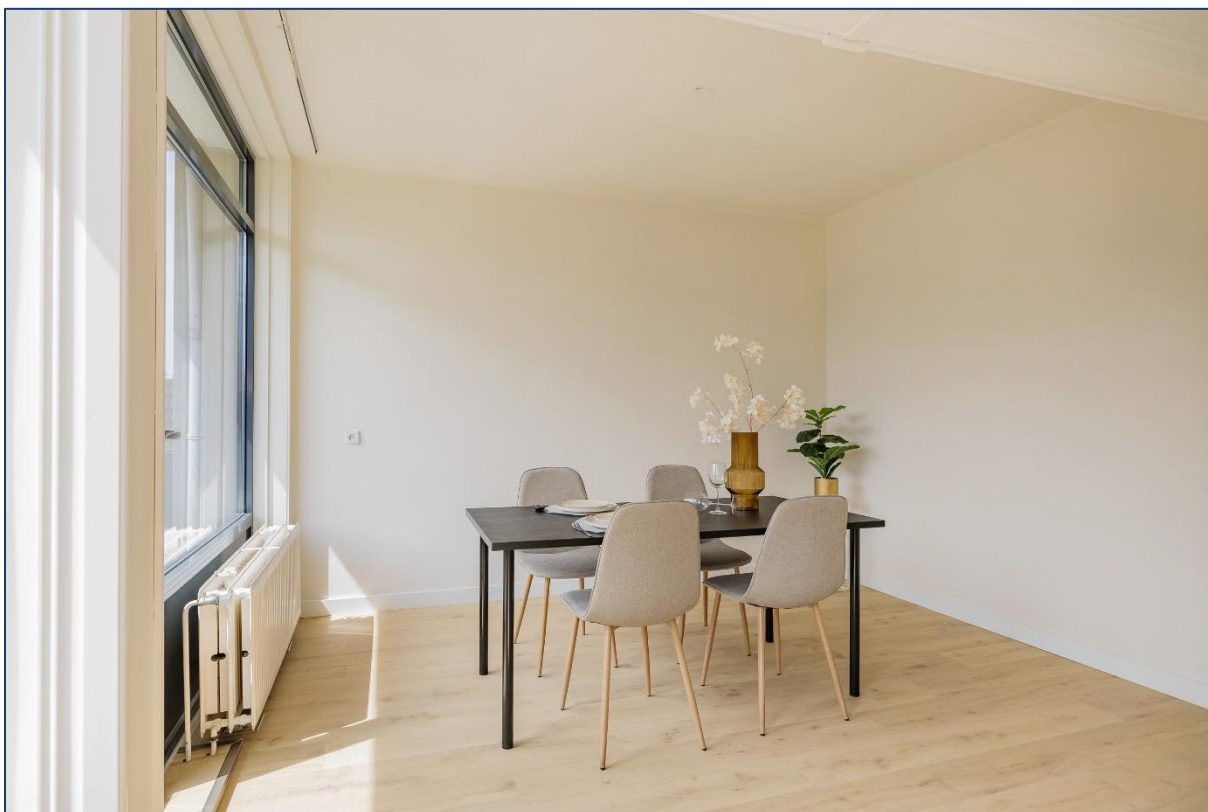


De woonkamer:

De royale woonkamer is dankzij de grote raampartijen een heerlijke, lichte leefruimte. Er is volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De aangrenzende ruimte biedt daarnaast de mogelijkheid om een 3^e slaapkamer, werk- of hobbykamer te realiseren. Vanuit de woonkamer heeft u tevens toegang tot het zonnige balkon, gelegen op het zuiden. De voorzijde van de woonkamer is voorzien van een geïsoleerde gevel met onderhoudsarme kunststof kozijnen en HR++ beglazing, wat zorgt voor een uitstekende isolatie en extra wooncomfort.









De keuken:

De moderne keuken is in 2026 vernieuwd en heeft een stijlvolle uitstraling. De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Inductiekookplaat
- Oven
- Vaatwasser
- Koel-/vriescombinatie
- Recirculatie afzuigkap met koolstoffilter

De achterwand is uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het werkblad, wat zorgt voor een stijlvolle en uniforme uitstraling,

Daarnaast beschikt de keuken over een praktische nis voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het balkon aan de achterzijde van het appartement.





De badkamer & het toilet:

De volledig betegelde badkamer heeft een verzorgde uitstraling en is praktisch ingedeeld. De badkamer is voorzien van een douche met op maat gemaakte douchebak, een wastafel met wastafelmeubel, een spiegelkast en een nieuwe designradiator.

Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet.





De slaapkamers:

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers van circa 12 m² en 7 m². Beide slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van het appartement en bieden voldoende ruimte. Daarnaast zijn in beide slaapkamers kunststof kozijnen aanwezig met draai-/kiepramen en ventilatieroosters.







De twee balkons:

Het appartement beschikt over 2 balkons, waardoor u op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. Het balkon aan de voorzijde is gelegen op het zuiden en is bereikbaar vanuit de woonkamer.

Het tweede balkon is toegankelijk vanuit de keuken en is gelegen op het noordwesten.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1962
Woonoppervlakte	: 68 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 6 m ²
Externe bergruimte	: 6 m ²
Inhoud	: 220 m ³

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement + berging bedragen € 154,77 per maand.
- Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 7320
Index	: A45 (appartement), A45 (berging)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Merk: Remeha HR, bouwjaar: 2009
Elektrische installatie	: 9 groepen inclusief kookgroep en 3 aardlekschakelaars
Energielabel:	: B

Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

← 4.25 m →

↑ 1.42 m ↓



De plattegronden zijn bedoeld voor promissie doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypothec: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.