

Koolmeesstraat 56, Alphen aan den Rijn



In 2024 opgeleverd modern 3-kamer appartement op de 1e verdieping met eigen parkeerplaats en zonnig balkon (Z).

- Verhuizen zonder te klussen
- Privé-parkeerplaats en privé fietsenberging in de kelder van het complex
- Heerlijk ruim terras/balkon gelegen op het zonnige zuiden
- Midden in het centrum gelegen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepomp, vloerverwarming, vloerkoeling energielabel A++

Bieden vanaf € 475.000,- k.k.



Omschrijving

Wilt u comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit fraaie appartement aan de Koolmeesstraat 56 in Alphen aan den Rijn uw ideale thuis.

Het appartement maakt deel uit van het moderne complex 'De Kroon' en biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, licht en wooncomfort. Dankzij de moderne afwerking en de oplevering in 2024 is de woning volledig instapklaar. Er is geen voorbijgaand verkeer, het gehele appartement ligt aan een groenstrook aan de achterzijde van het complex.

De Koolmeesstraat ligt centraal in Alphen aan den Rijn. Winkels, scholen en diverse andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn, met restaurants, winkels en de wekelijkse markt, ligt op slechts enkele minuten lopen. Ook de Zegerplas, met volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en recreëren, bevindt zich op korte loop-/fietsafstand.

Het NS-station van Alphen aan den Rijn is eveneens snel bereikbaar. Via de nabijgelegen N11 en N207 zijn de autosnelwegen richting de grote steden in de Randstad binnen enkele autominuten bereikbaar. Kortom: een ideale, centrale én goed bereikbare locatie.

Een groot praktisch voordeel is de eigen parkeerplaats in de afgesloten kelder van het complex. Geen zoektocht naar een vrije parkeerplek en geen parkeervergunning nodig.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is het appartement helemaal van deze tijd. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een warmtepomp, WTW ventilatiesysteem, boiler en vloerverwarming met koeling. In combinatie met energielabel A++ zorgt dit voor een comfortabel binnenklimaat en een energiezuinige woning. Ondanks de zuid ligging van het appartement en dus heerlijk licht en zonnig is, blijft het binnen heerlijk koel door de moderne klimaatsystemen en vloerkoeling (ten indicatie, in de zomers dagen deze zomer bleef het ca. 22gr binnen).

Indeling

Kelder

In de afgesloten kelder bevinden zich de eigen parkeerplaats en een privé, ruime inpandige (fietsen) berging van circa 1,99 x 2,52 meter. Ideaal voor het opslaan van diverse spullen en fietsen. De parkeerkelder is bereikbaar via een afgesloten autohelling. Vanuit de kelder zijn de verdiepingen bereikbaar via zowel de lift als het trappenhuis. De kelder is voorzien van automatische deuropeners welke met een afstandsbediening bestuurbaar zijn.

Eerste verdieping

Via de entree/hal, met ruimte voor een garderobe en toegang tot de meterkast, bereikt u het moderne toilet, welke is voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.

De lichte woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartij en de schuifpui naar het balkon. Het ruime balkon is gunstig gelegen op het zuiden en afgewerkt met glazen balustrades. Vanuit zowel de woonkamer als het balkon heeft u een prettig en vrij uitzicht over de groenstrook met speeltuintje en richting de Aarkade.

De slaap-/werkkamer beschikt over hoge ramen van vloer tot plafond en kijkt eveneens uit over de groenstrook. Hierdoor is dit een aangename lichte ruimte die uitstekend geschikt is als tweede slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

De moderne, complete halfopen keuken bestaat uit twee tegenover elkaar geplaatste keukenblokken en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker.

De ruimte waarin de keuken zich bevindt, was vanuit de oorspronkelijke bouwindeling bestemd als slaapkamer. De huidige eigenaren hebben er bij de oplevering voor gekozen deze ruimte direct als keuken te laten uitvoeren. Hierdoor is een royale en praktische leefruimte ontstaan.

De technische ruimte/wasruimte beschikt over aansluitingen voor een wasmachine en droger. Hier bevinden zich het WTW ventilatiesysteem, de Daalderop-warmtepomp en de boiler van 150 liter.

De ruime hoofdslaapkamer is eveneens voorzien van ramen van vloer tot plafond. Dit zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en versterkt het ruimtelijke gevoel.

De moderne, volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een royale inloofdouche met zowel een stortdouche als handdouche, afgesloten door twee glazen douchedeuren. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruim wastafelmeubel en een designradiator.

Bijzonderheden:

- Er is een mogelijkheid om een 2e parkeerplaats in de parkeerkelder aan te kopen. Voor deze parkeerplaats worden de aansluiting voor een laadpaal voorbereid. Het plaatsen van de laadpaal zelf is, indien gewenst, voor eigen rekening en risico.
- De servicekosten bedragen € 181,82,- per maand (2026) voor het appartement, berging en parkeerplaats. De stukken van de VvE ontvangt u in uw move account bij het maken van een afspraak.
- Rolstoelvriendelijk
- Gehele appartement is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming en vloerkoeling en strakke wand afwerking
- Alle kamers zijn individueel te bedienen qua verwarming en ventilatie
- Er is vanuit de VvE een verzoek tot plaatsen van een aansluiting voor een laadpaal gedaan. De kosten (ca. € 400,-) zullen nog door verkoper worden betaald. Het plaatsen van de laadpaal zelf dient nog door de nieuwe eigenaar, indien gewenst, geregeld te worden.
- Energielabel A++, volledig geïsoleerd, lage energiekosten en voorzien van warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling.
- Instapklaar

Zoekt u een modern, licht en ruimtelijke appartement met zonnig balkon, 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

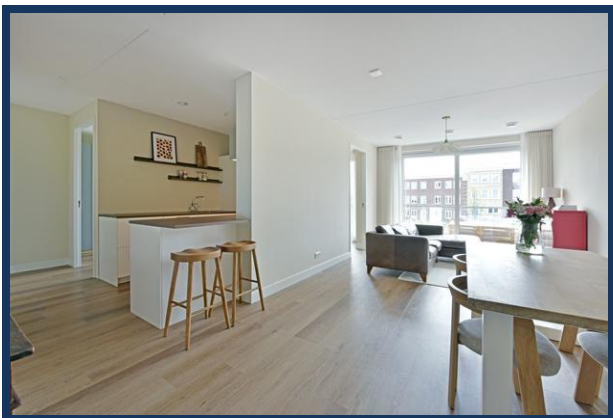
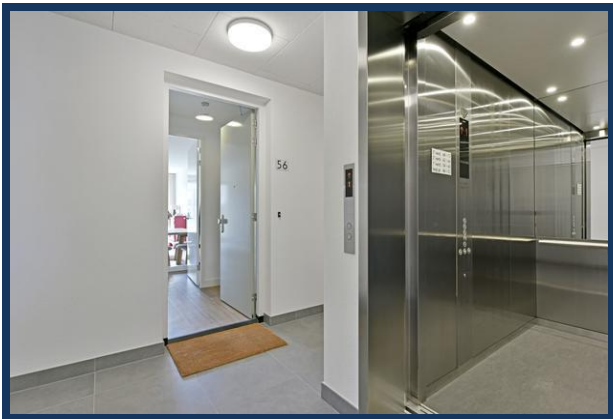
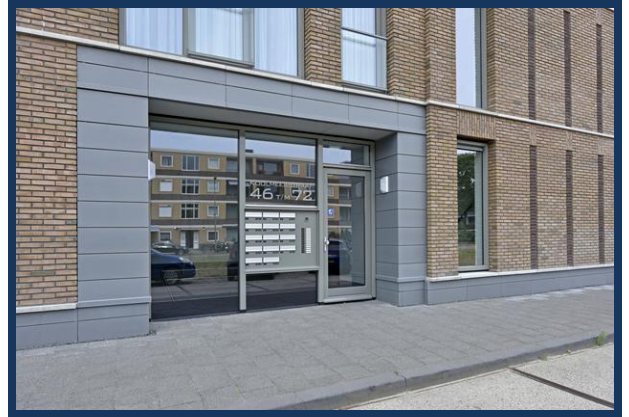
Bieden vanaf	€ 475.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A++
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	248 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	79 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	2024
Ligging	In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Koolmeesstraat 56
2406 LZ ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





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 databankenrecht.



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 clause. 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
makelaardij@deerenberg.nl