

Van Boetzelaerstraat 85, Alphen aan den Rijn



Fraai gelegen, karakteristieke hoekwoning uit 1933 midden in het centrum

- Sfeervolle kamer-en-suite met schuifdeuren / granito vloer / glas-in-lood
- Kozijnen met dubbel glas / In 2025 gehele buitenzijde geschilderd
- Voorzien van spouwisolatie en vloerisolatie
- CV-ketel 2024 vernieuwd
- Op loopafstand van het centrum en de sportvelden/recreatiegebied Zegersloot



Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Omschrijving

De woning ligt in één van de fraaiste straten van Alphen, midden in het centrum. Je loopt direct het gezellige centrum in met volop horeca, winkels, de bibliotheek, bioscopen, het theater en de zaterdagmarkt. Ook voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, openbaar vervoer/station en recreatiegebied Zegersloot zijn lopend of gemakkelijk met de fiets te bereiken. Met de auto bereik je in korte tijd de N11 en N207. Hierdoor zijn steden als Leiden, Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht snel en gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toegang tot de kelder en toilet.

Woonkamer-en-suite met schuifdeuren tussen de voor- en achterkamer en aan de voorzijde een leuke erker met glas-in-lood. Tevens 2 praktische vaste kasten aan beide kanten van de kamer-en-suite deuren. Aan de achterzijde betrek je de tuin makkelijk bij de woonkamer door de dubbele openslaande deuren.

De aangrenzende dichte keuken is eenvoudig en voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en wasmachine.

De kelder die via de gang bereikbaar is, is zeer praktisch om voorraad te bewaren. Tevens zijn hier luiken aanwezig om onder de vloer te komen. Maatvoering kelder is 2,40 x 1,89 (hoogte 1,58 m).

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en wastafel. Ook aan de voorzijde een ruime slaapkamer met vaste kast, wastafel en toegang tot het balkon aan de voorzijde (zuid ligging) door middel van openslaande deuren. Aan de voorzijde bevindt zich ook de 3e slaapkamer. De badkamer tref je aan de achterkant van de woning. Deze is eenvoudig, voorzien van een douche en geeft toegang tot het 2e balkon.

2e Verdieping:

De zolderverdieping heeft 2 dakramen. Dit betreft één ruimte, welke als slaapkamer gebruikt kan worden. In de hoek van de zolder is de cv-opstelling zichtbaar. De cv-ketel is in november 2024 vernieuwd.

Tuin:

De kleine achtertuin heeft een praktische eigen achterom via de zijkant van de woning. In de achtertuin is de berging met electra aanwezig. Ook deze is vorig jaar aan de buitenzijde geschilderd.

Bijzonderheden:

- Leuke jaren '30 details zoals paneeldeuren, glas-in-lood en erker
- Spouwmuurisolatie (voor, achter, zijgevel / 2022)
- Gehele buitenzijde, incl schuur, in 2025 geschilderd
- Remeha HR-cv-ketel (2024)
- Bouwkundig goede woning. Geheel naar eigen stijl af te werken.
- Betaald parkeren in dit gebied. Vergunning via de gemeente te regelen. Kosten voor een 1e vergunning zijn ca. € 40,- per jaar.

Zoek je een karakteristieke jaren '30 hoekwoning midden in het centrum waar je nog wat aan op kan knappen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende 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	€ 449.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Energieklasse	E
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	356 m ³
Perceel oppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1933
Ligging	In centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

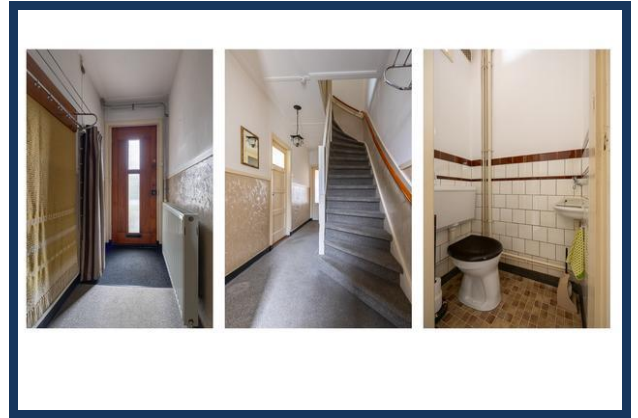
Van Boetzelaerstraat 85
2406 BE ALPHEN AAN DEN RIJN



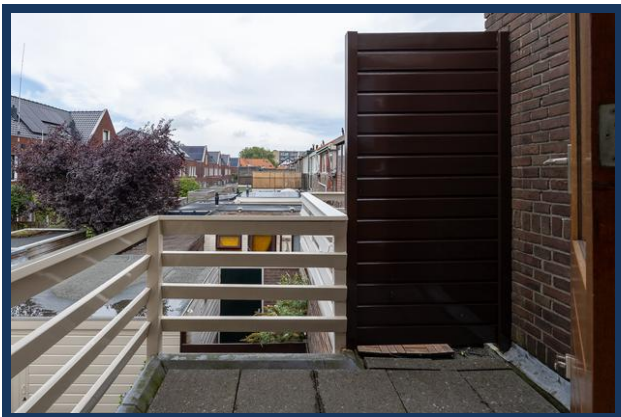
Foto's



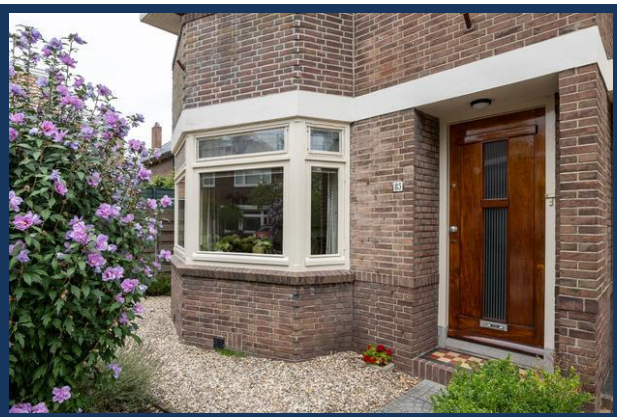
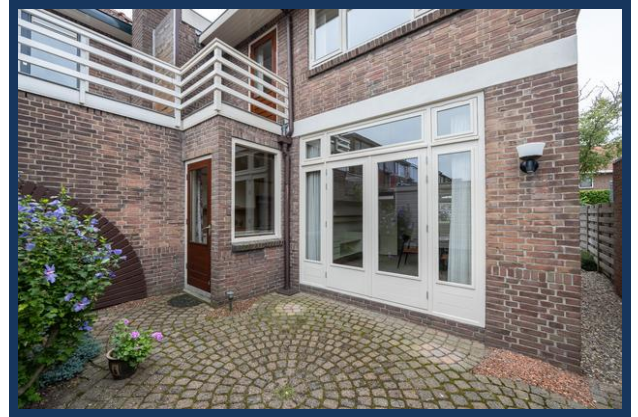
Foto's



Foto's

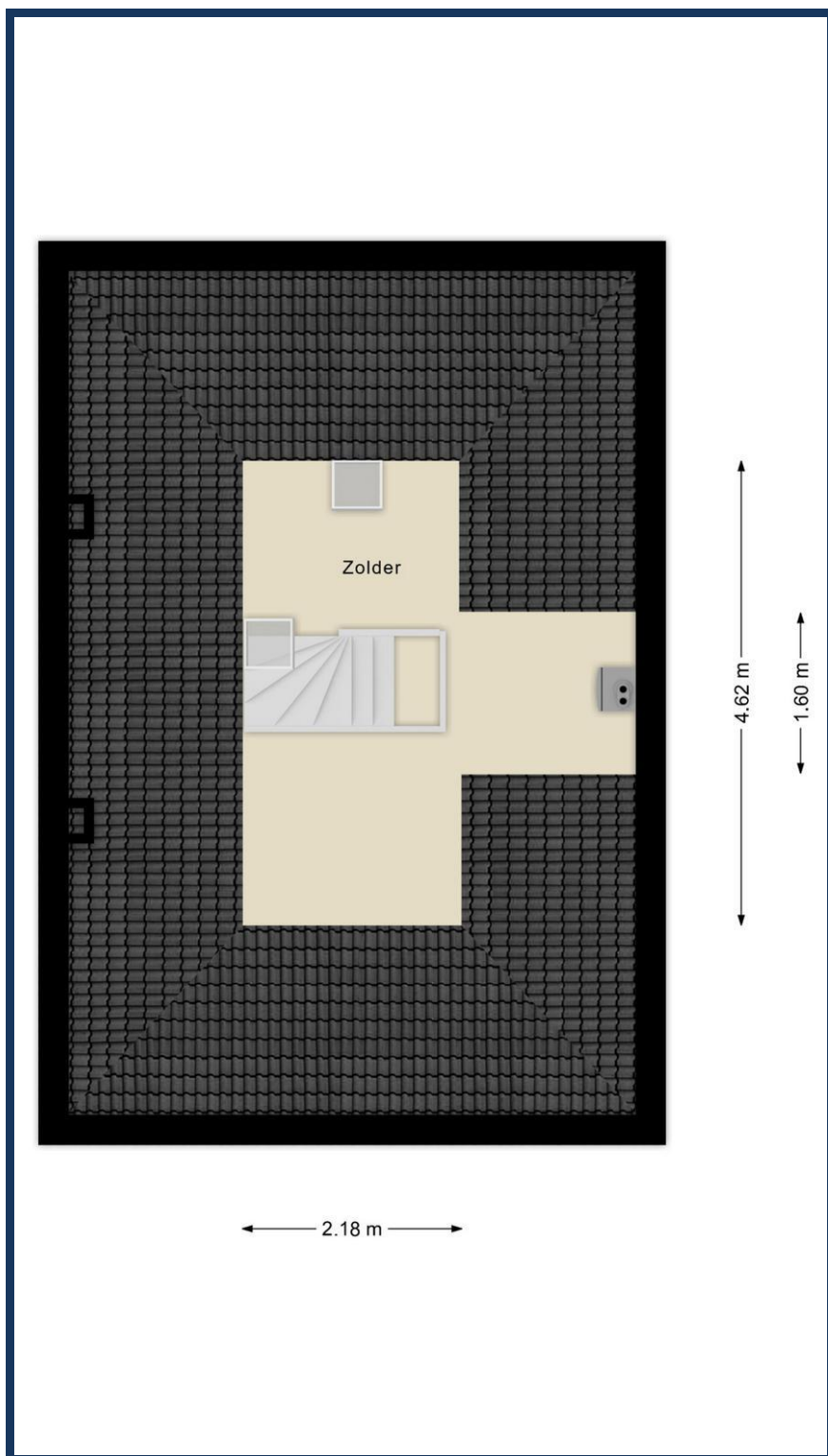


Foto's











12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Aarlanderveen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3573
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



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.



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