

Koekebakkersteeg 6, Alphen aan den Rijn



Luxe 2-kamer appartement met balkon (west) midden in het centrum aan de Rijn

- * Sfeervol kleinschalig complex (2019)
- * Luxe keuken en badkamer
- * Gezamenlijke daktuin van 150 m2 en extra zonneterras
- * Ruime berging, lift aanwezig
- * Prachtig uitzicht vanuit woonkamer en eigen balkon op de Rijn

Huurprijs € 1.200,61 p.m.



Omschrijving

Dit appartement bevindt zich in een sfeervol kleinschalig woningcomplex aan de Rijnkade in Alphen aan den Rijn. Het complex omvat 6 huurappartementen op de 2 verdiepingen. De woningen liggen midden in het centrum. Aan de voorzijde heeft het appartement een fraai uitzicht over de Rijn en het Rijnplein met het theater. Aan de achterzijde grenzen de woningen achter de bekende winkel "Van Keeken schoenen" in de Van Mandersloostraat.

De entree van het complex bevindt zich aan de zijde van de Koekebakkersteeg. Via een lift of trapopgang komt u op de gezamenlijke daktuin van ca. 150 m2 hier bevinden zich ook de bergingen voor de woningen en zijn de woningen bereikbaar.

De energievoorziening is all-electric, opgewekt door eigen zonnepanelen op het platte dak en door panelen van de Coöperatie Zon op Alphen.

De indeling is al volgt:

Ruime lichte hal met meterkast en toegang tot de slaapkamer, toilet, badkamer, technische ruimte en woonkamer. De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De geheel betegelde badkamer heeft een grote inloopdouche en wastafel. In de technische ruimte bevindt zich naast de cv en mechanische ventilatie tevens de aansluiting t.b.v. wasmachine en droger. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Via de glazen paneeldeur komt u in de woonkamer. Aan de linkerzijde bevindt zich de luxe keuken met vaatwasser, koelkast met vriesvak, inductiekookplaat, combi magnetron/oven, Quooker en veel bergruimte met ladekasten. De woonkamer is licht door de grote ramen en voorzien van elektrisch bedienbare screens en aan de rechterkant is het balkon bereikbaar.

De gehele woning is voorzien van een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming. De woning is 'instapklaar'.

Betaald parkeren, vergunning kunt u via de gemeente regelen.

Bijzonderheden:

- Huurprijs bedraagt € 1.200,61 per maand + € 113,- voorschot servicekosten per maand.
- Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, minimale huurperiode 1 jaar
- Waarborgsom bedraagt € 1.200,--
- Huishoudelijk reglement van toepassing.
- In principe geen huisdieren toegestaan
- Roken in de woning is niet toegestaan
- Oplevering mogelijk per 1-10-2026.
- Inkomensnorm: in principe een bruto maandinkomen van minimaal 3 x de geldende kale huurprijs. Bij zelfstandigen of gepensioneerden: een eigen beoordeling van de vermogens/inkomenssituatie.
- Huurindex voor het eerst per 1 januari 2028

Benodigd bij huur (aan te leveren per mail na getoonde interesse):

- Kopie loonstrook met bankafschrift met salarisstorting
- Als u zelfstandig ondernemer bent: kopie jaarrekening met accountantsverklaring van laatste 2 jaar en kopie KvK
- Als u niet in loondienst bent of zelfstandig ondernemer: kopie OW/pensioenoverzicht/bankafschrift met vermogen
- Kopie legitimatiebewijs
- Uittreksel Basisregistratie Personen (BRP)
- Verhuurdersverklaring (als u nu huurt)
- Hypotheekhoudersverklaring (als u een koopwoning heeft die nog niet verkocht is)

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

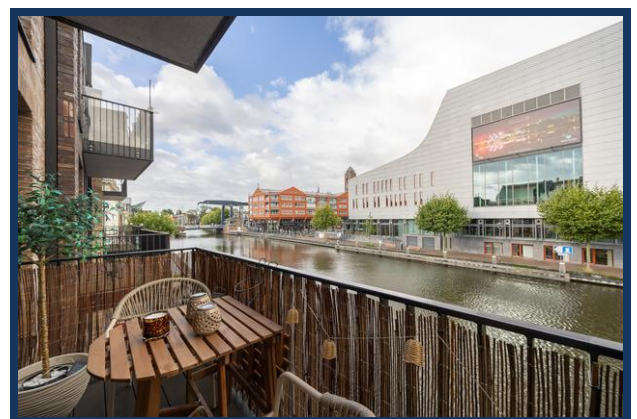
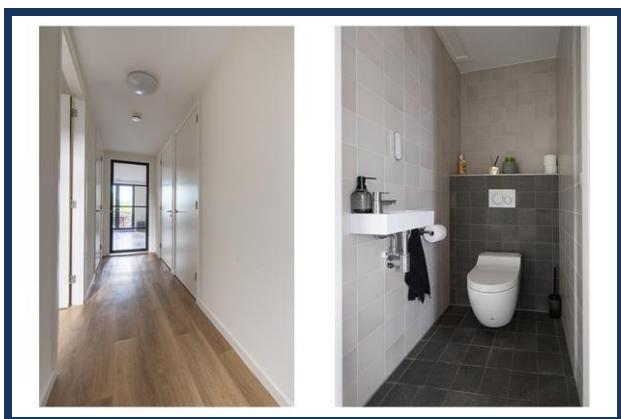
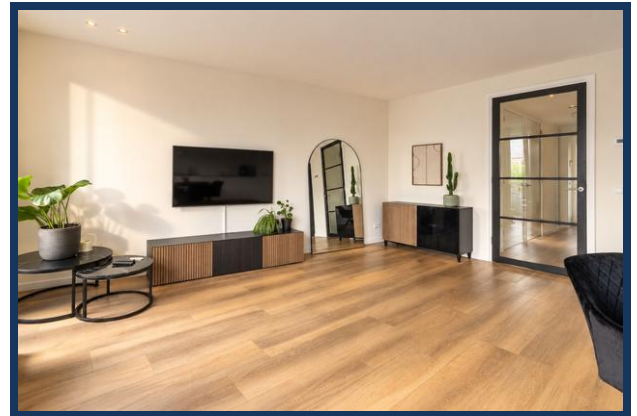
Huurprijs	€ 1.200,61 p.m.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	189 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	63 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	2019
Ligging	In centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

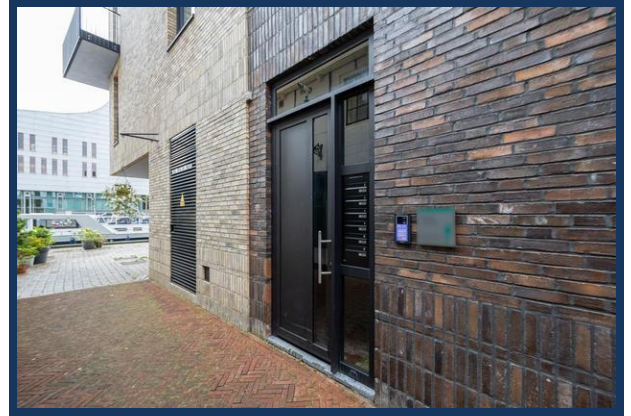
Koekebakkersteeg 6
2406 JH ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's





DEERENBERG
& VAN LEEUWEN
 MAKELAARS

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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