



Fantastisch herenhuis met eigen parkeerplaats, zeven slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin in het centrum!

ALPHEN AAN DEN RIJN, Willem Dreesstraat 6
Vraagprijs € 975.000,- k.k.



0172 653 200 | info@angeladenhartog.nl | www.angeladenhartog.nl

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 814 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 222 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 6 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 137 \text{ m}^2$

Jaarlijkse bijdrage VvE voor parkeerterrein/berging:
€ 200,-

Energie label: A



- ✓ Karakteristiek maar modern herenhuis (bouwjaar 2020)
- ✓ Eigen parkeerplaats en separate fietsenberging
- ✓ Woonoppervlakte van ca. 220 m^2
- ✓ Diepe woonkamer met plafondhoogte van 3,25 meter
- ✓ Harmonica zwart metalen achterpui van Sunflex
- ✓ Design keuken met o.a. een kookeiland en luxe inbouwapparatuur waaronder een ingebouwde wijnkoelkast, stoomoven en twee vaatwasmachines.
- ✓ Zeven slaapkamers, twee badkamers en een dakterras
- ✓ Zonnige diepe achtertuin op het zuiden aan een waterpartij
- ✓ De woning is volledig voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming
- ✓ Waterontharder aanwezig
- ✓ Cv-ketel Remeha Calenta HR CW6 en WtW systeem
- ✓ 14 zonnepanelen



Omgeving

Je woont hier midden in het centrum van Alphen aan den Rijn. De gezellige winkelstraten, restaurants, terrassen en het theater zijn op loopafstand. Ook de versmarkt en het overdekte winkelcentrum De Aarhof, dat op termijn volledig vernieuwd wordt, liggen in de directe omgeving.

Binnen vijf minuten fiets je naar het treinstation of het recreatiegebied Zegersloot met de Zegerplas. En met de auto bereik je in no time de uitvalswegen N207 en N11 richting Utrecht of Amsterdam.

Omschrijving

Wonen in hartje Alphen aan den Rijn, in een sfeervol en karakteristiek herenhuis met modern comfort? Dit unieke pand in het Aarkadekwartier, een recent gebouwde wijk in oud-Hollandse stijl, combineert ruimte, luxe en een toplocatie. Met vier woonlagen, zeven slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin én een dakterras is dit echt een buitenkans.

Je woont hier rustig, maar toch direct in het centrum, met winkels, horeca, theater en trein- en busstation binnen handbereik. En dat alles in een woning met energielabel A, volledig voorzien van vloerverwarming, 14 zonnepanelen én een eigen parkeerplaats op een afgesloten terrein.

Indeling

Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met meterkast en fraaie toiletruimte. De huidige bewoners hebben een extra hal gecreëerd, stijlvol uitgevoerd in glas en staal. In deze hal is de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar de woonkamer.

De woonkamer is royaal: ca. 13,5 meter diep en 5,5 meter breed. Aan de achterzijde zorgt de harmonica schuifpui (vloer-tot-plafond) van Sunflex voor een prachtige verbinding met de tuin en heerlijk veel lichtinval. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over. In de woonkamer bevindt zich nog een praktische trapkast.

De keuken is een droom voor elke kookliefhebber. Een ruim kook- en spoeleiland, een hoge kastenwand, antraciet en wit design, en hoogwaardige inbouwapparatuur: een grote koelkast, vriezer, kokendwaterkraan, twee vaatwassers, een wijnkoeler, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven en twee WiFi-bedienbare combi-ovens.

Naast de keuken is voldoende ruimte voor een grote eettafel waar je met gemak met familie of vrienden heerlijk kunt tafelen. Door de harmonica-achterpui volledig open te vouwen, verbind je de binnenruimte perfect met de tuin. De pui is uitgevoerd met op afstand bedienbare binnen zonwering en een koof met ingebouwde spots.

De achtertuin is volledig opnieuw aangelegd en stijlvol ingericht met grote keramische tegels, die elegant overgaan in een houten vlonder. Boven de vlonder is een sfeervolle overkapping geplaatst, ideaal om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten. Bij de waterpartij is een hekwerk in dezelfde stijl geplaatst, niet alleen mooi in uitstraling, maar ook praktisch voor extra veiligheid. De tuin is bovendien voorzien van verlichting en een elektrapunt, wat bijdraagt aan gemak en sfeer. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden en de ruime opzet is dit een heerlijke plek waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

De begane grondvloer is afgewerkt met een moderne gietvloer en uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Alle wanden en het plafond zijn glad gestuukt.

Eerste verdieping

Via de brede trapopgang bereik je de overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping vind je de eerste drie slaapkamers en de luxe badkamer.

De drie slaapkamers zijn voorzien van kunststof draai-/kiepramen en hebben een ruim formaat.

De riante badkamer is luxueus en compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloofdouche met stort- en handdouche, een vrijhangend toilet, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en spiegel met verlichting en verwarming.

Op deze verdieping ligt een pvc-vloer met vloerverwarming en zijn de wanden en plafonds glad afgewerkt. De vloerverwarming is per kamer regelbaar.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping tref je ook drie ruime slaapkamers, een inloopkast en een separate toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje. De inloopkast is optioneel te verbouwen tot derde badkamer. De kastenkamer is uitgevoerd met op maat gemaakte kasten.

Derde verdieping

De vierde woonlaag bereik je via een open trap. Hier bevindt zich de zevende slaapkamer met een eigen, luxe badkamer. Deze is speels op een verhoging geplaatst en voorzien van een moderne inloofdouche, vrijstaand ligbad en wastafelmeubel met spiegel.

Ook vind je hier de technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel en WTW-installatie.

Vanuit de overloop heb je toegang tot het riante dakterras van ca. 16 m² op het zuidwesten. Op het dakterras is een elektrapunt en verlichting aanwezig. Hier geniet je van middag- en avondzon én een weids uitzicht over het oude centrum van Alphen aan den Rijn.

Op deze etage is de vloer netjes en strak afgewerkt, voorzien van vloerverwarming en glad gestuukte wanden en plafonds.

Kortom: ben je op zoek naar een royaal en luxe afgewerkt herenhuis met moderne voorzieningen, buitenruimte op meerdere niveaus én een centrale ligging in een levendige stad? Dan is deze woning absoluut het bezichtigen waard.























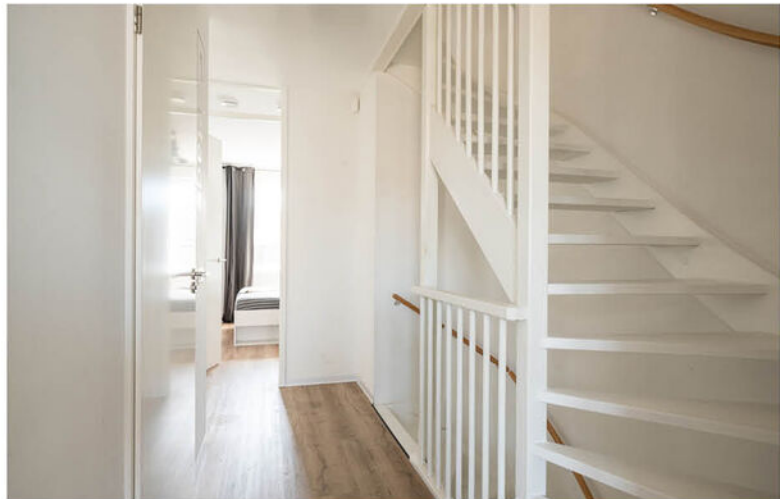


























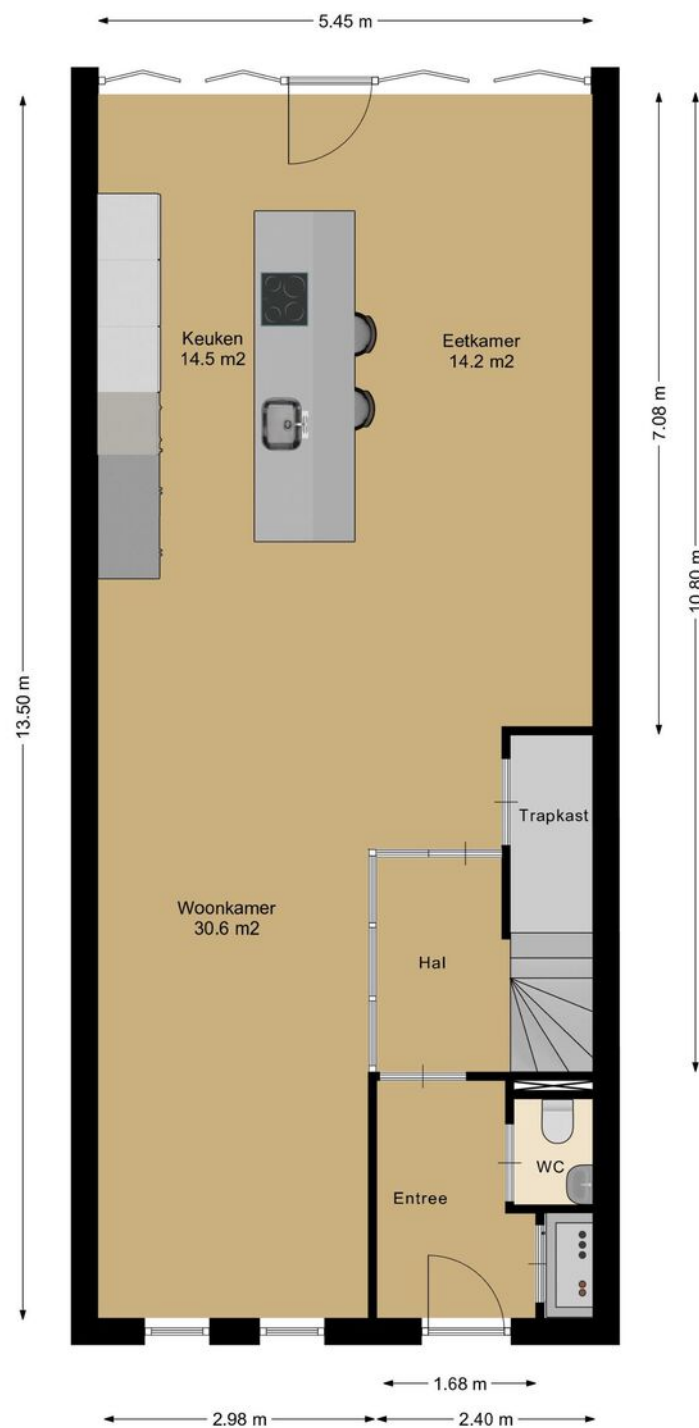






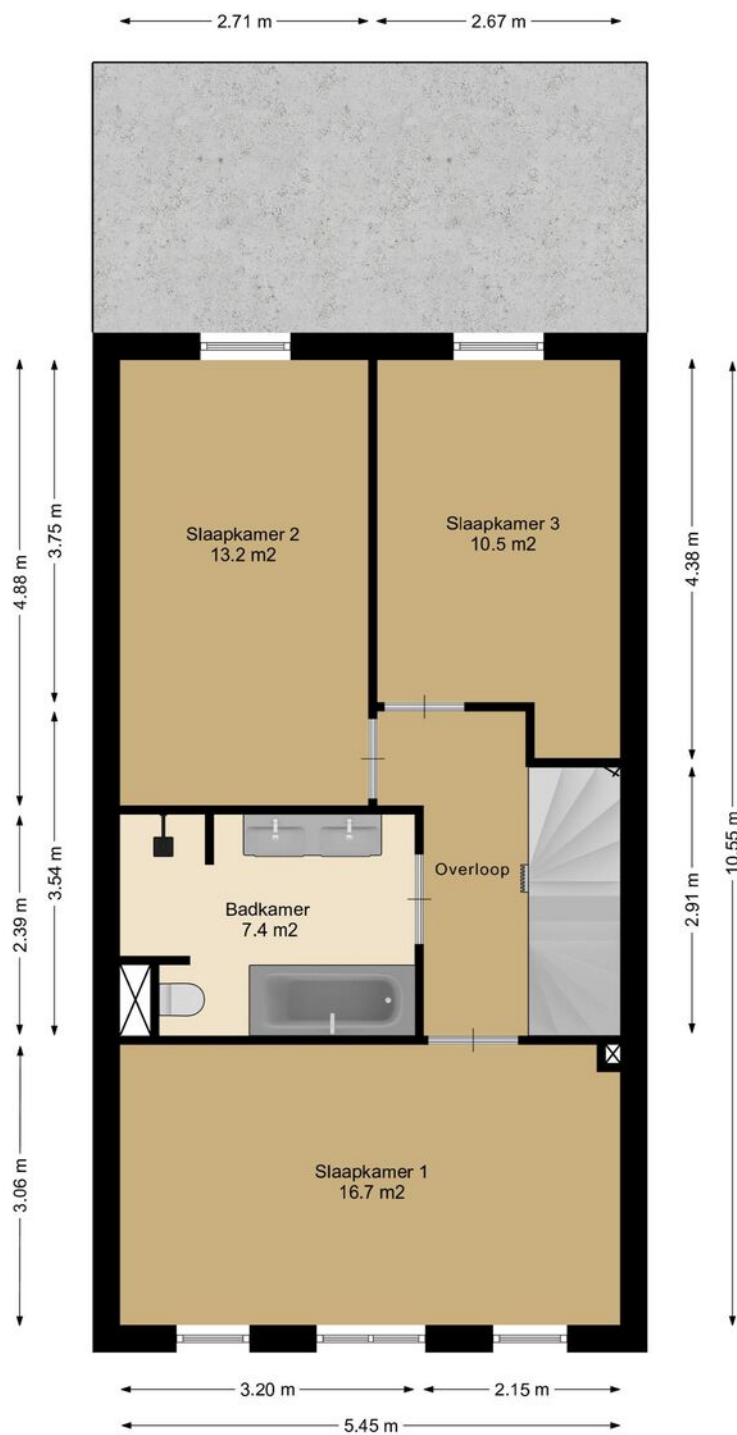


Plattegrond



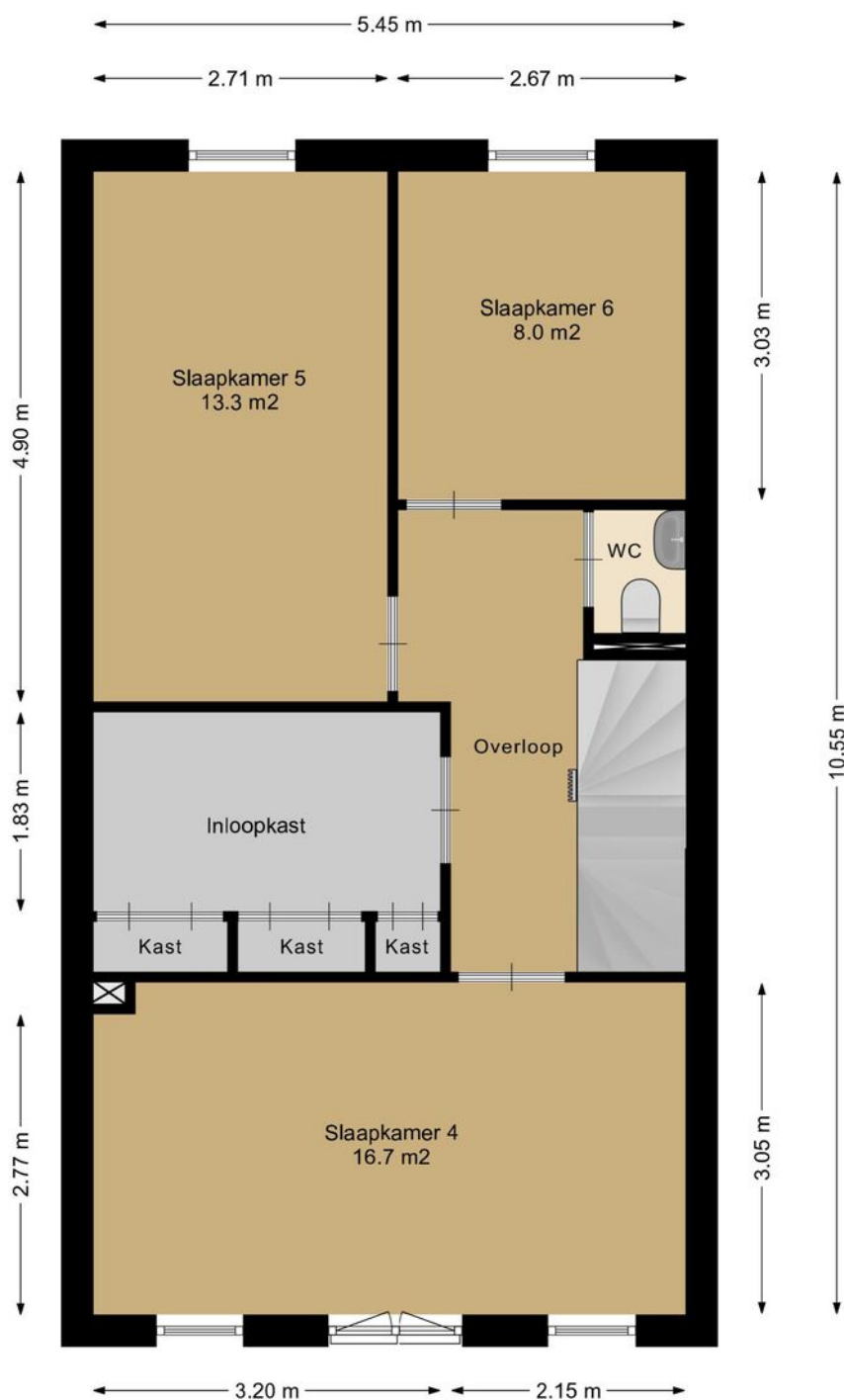
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



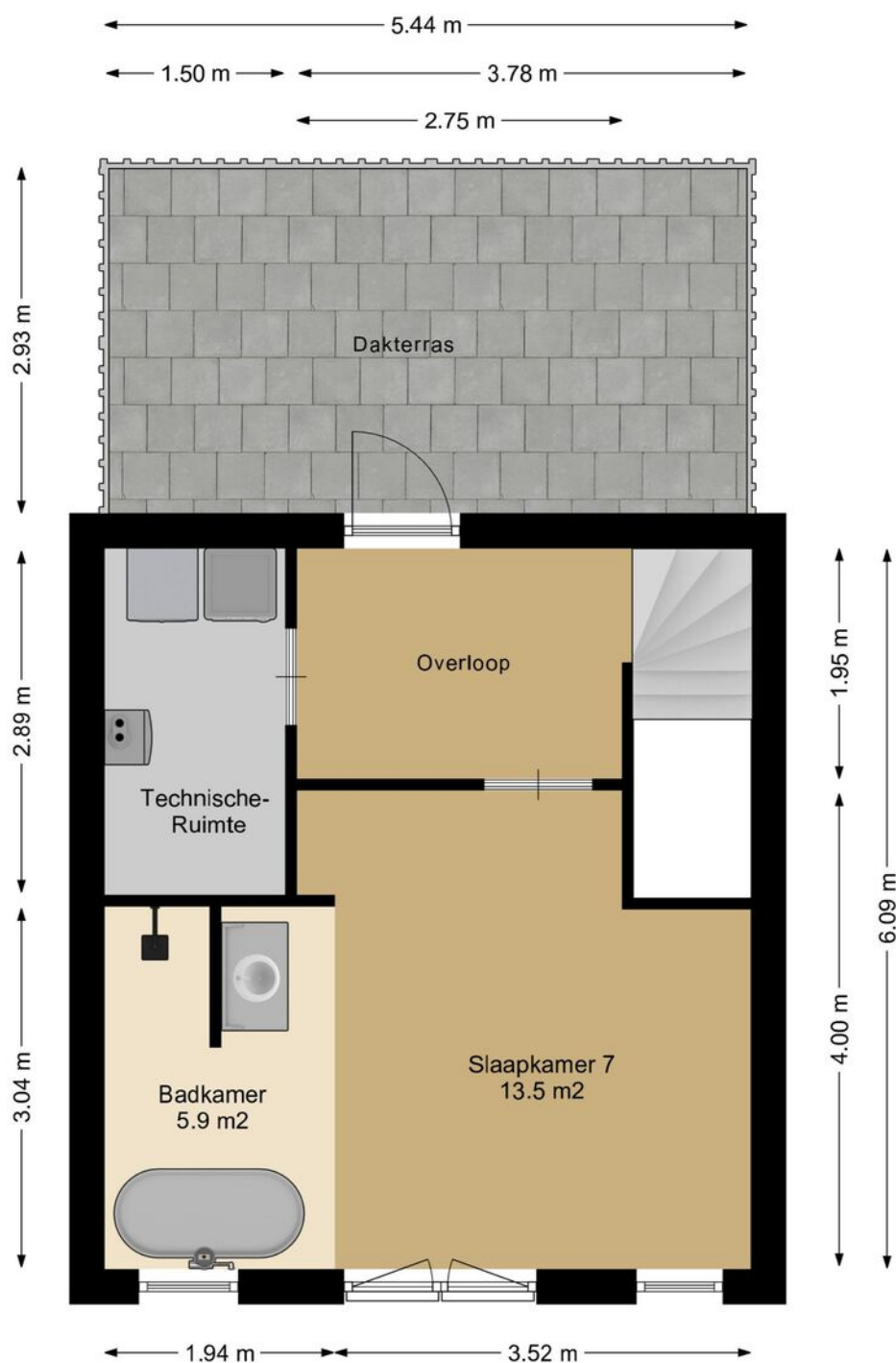
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



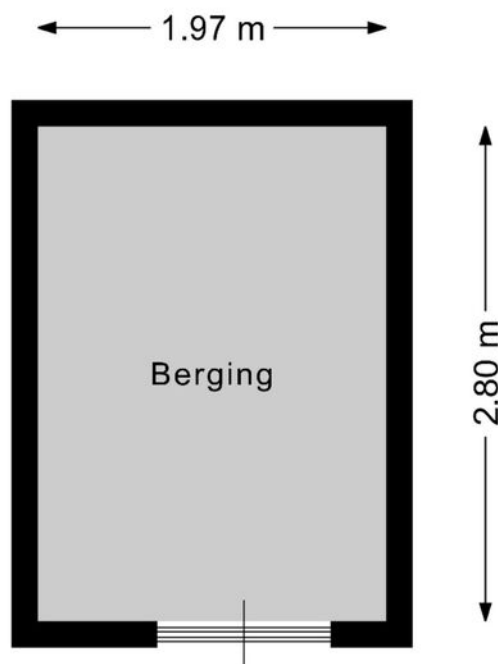
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

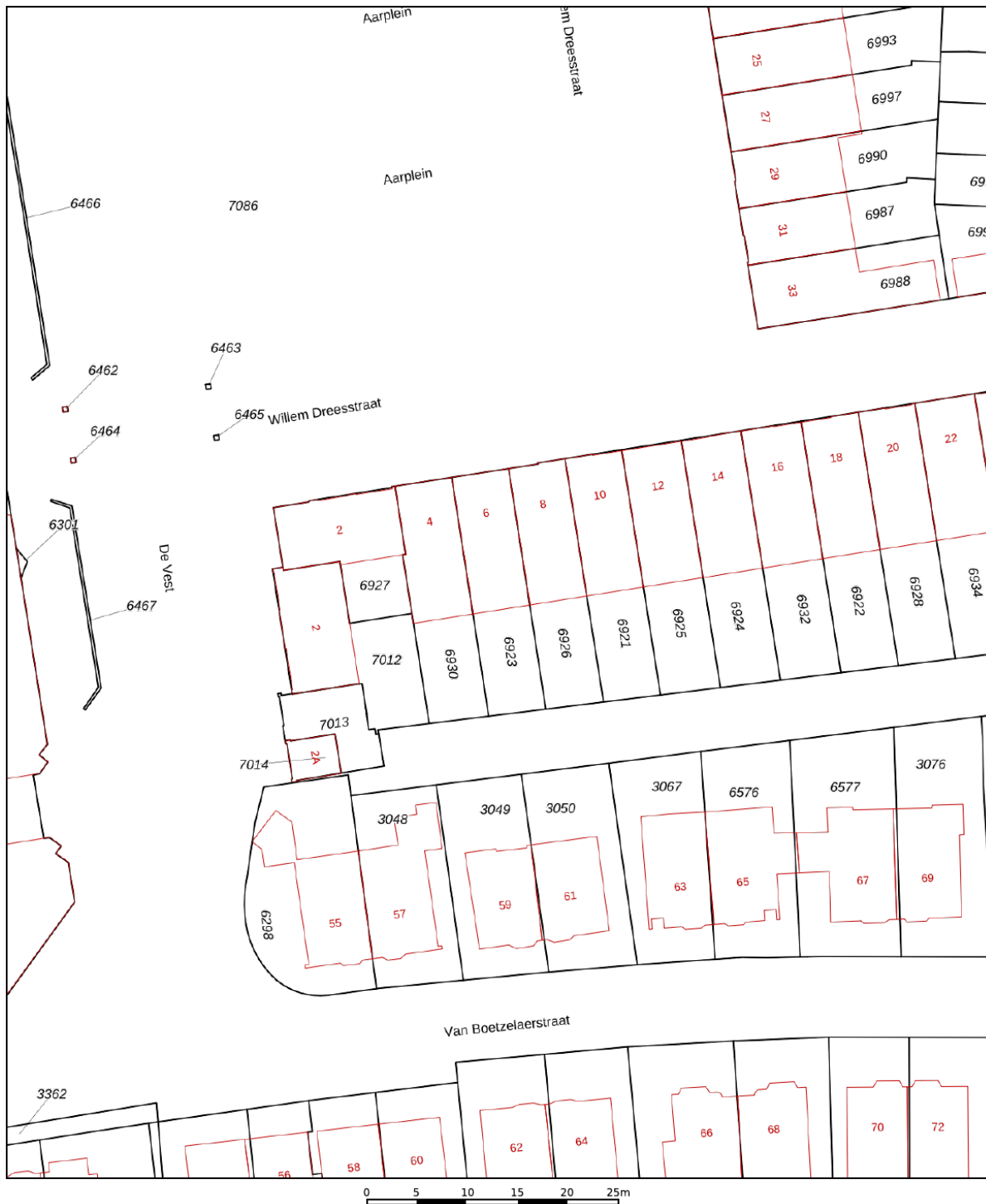


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aarlanderveen

Sectie

Perceel	6923
---------	------

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.

kadaster





Wonen in Alphen aan den Rijn

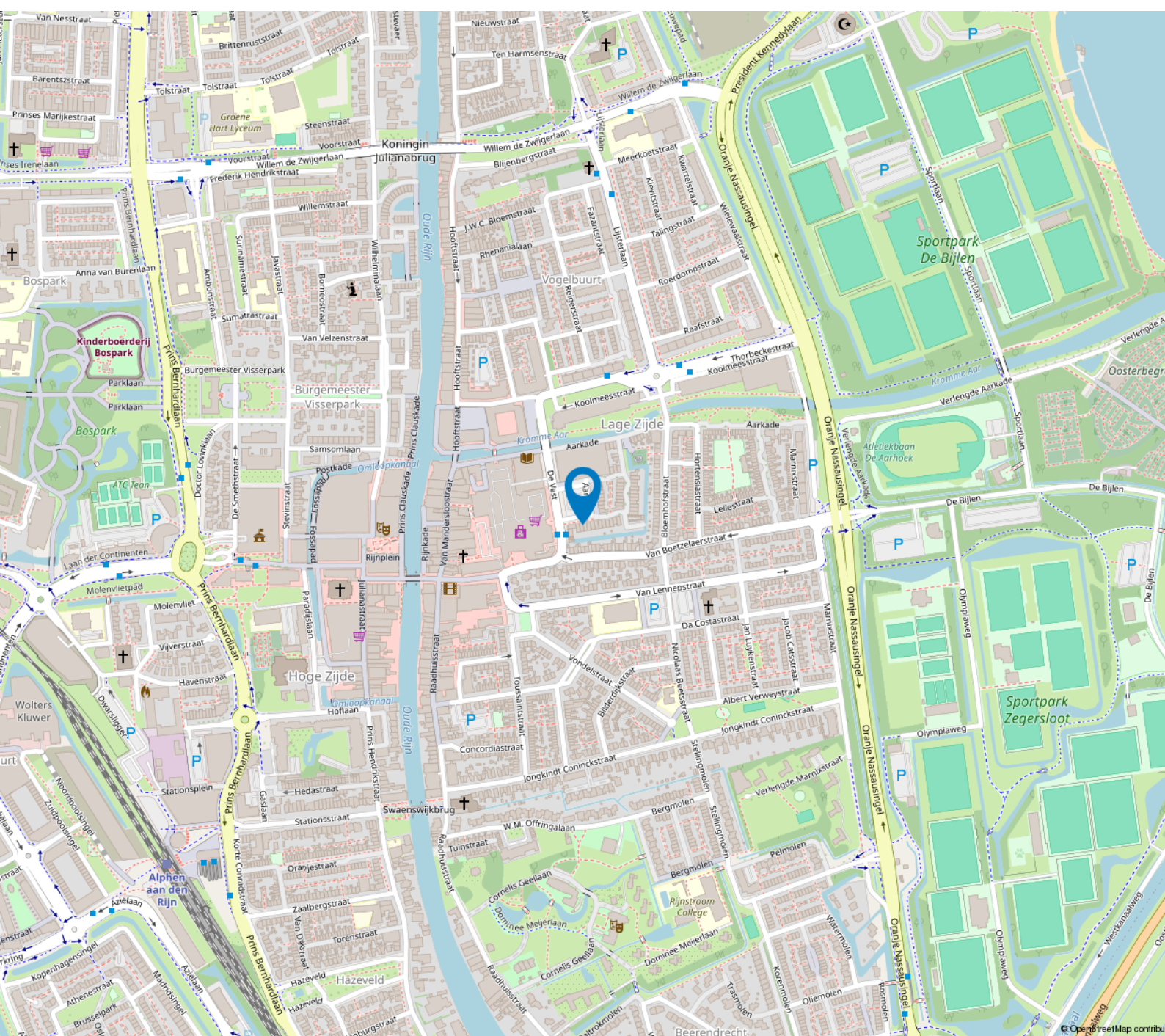
Alphen aan den Rijn heeft een zeer centrale ligging tussen diverse grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, ook wel het Groene Hart genoemd. De gemeente Boskoop en Rijnwoude maken sinds enkele jaren ook deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De afgelopen jaren heeft Alphen aan den Rijn zich steeds meer ontwikkelt van een dorp met de uitstraling en voorzieningen van een stad. U vindt in de omgeving van het centrum karakteristieke woningen maar ook moderne woonwijken in de omgeving en wat verder weg van het oude centrum.

Een levendig en gezellig centrum aan de oude Rijn met tal van winkels, eet- en drinkgelegenheden. Theater Castellum en een tweetal bioscopen met niet ver van het centrum, park Rijnstroom met nog een filmhuis en een klein theater. Vanaf het Burgemeester Visserpark met het oude Raadhuis wandelt u zo naar het Bospark, hier bevindt zich ook kinderboerderij Bospark.

Ook het NS-station en de bushalte met onder andere een rechtstreekse verbinding naar Schiphol ligt niet ver van het centrum. Met de auto bent u vanuit Alphen aan den Rijn zo op de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden en Den Haag.

Locatie op de kaart



Goed om te weten!

Interesse in deze woning?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Neem je een eigen NVM makelaar mee?

De aankoopmakelaar zal samen met jou de woning bezichtigen, alle relevante punten bespreken en een visie geven over de waarde van de woning op basis van onder andere verkochte referentie-objecten. Ook voert de NVM-makelaar als deskundige de onderhandelingen, adviseert je over bouwtechnische en juridische aangelegenheden, adviseert je met betrekking tot de mogelijkheden van op te nemen voorbehouden in de koopovereenkomst en begeleid je tot en met de overdracht. Besluit je om geen eigen NVM-makelaar in te schakelen dan kan je zelf een bieding uitbrengen. Dit kan inhouden dat je in onderhandeling kan treden met de verkopende makelaar die in opdracht werkt voor de verkopende partij met als doel om tot overeenstemming te komen. Er kan ook door de verkopende partij gekozen worden voor een biedingsprocedure. Vraag de verkopende makelaar voor welke werkwijze er wordt gekozen.

Realiseer je dat je als koper een onderzoeksplicht hebt. Van jou als koper wordt verwacht dat je de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die je bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor jouw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Je kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

De meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet.

Ik heb interesse in deze woning, hoe breng ik een bod uit?

Wij kunnen ons voorstellen dat je tegen allerlei vragen aanloopt. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Vanzelfsprekend staan wij graag voor je klaar om jouw vragen te beantwoorden. Je kunt er ook voor kiezen om een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Ben je na het bezichtigen van deze woning overtuigd en wil je een bod uitbrengen? Dat kan! Voor elke woning geldt echter een andere biedingsprocedure. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is daarom van groot belang. Wij lichten het bieden op inschrijving en het onderhandelen hieronder toe.

Bieden op inschrijving

Bieden op inschrijving is een manier van verkoop indien er meerdere partijen interesse tonen. Bij bieden op inschrijving stelt de verkoper een deadline voor het ontvangen van de biedingen. Gedurende een bepaalde periode kunnen geïnteresseerden eenmalig een bod (eindvoorstel) indienen via hun digitale bezichtigingsdossier Move.nl. Dit proces kan spannend zijn, omdat je niet weet hoe jouw bod zich verhoudt tot dat van anderen. Een bod moet vergezeld gaan van extra informatie, zoals eventueel een ontbindende voorwaarde voor wat betreft de financiering, een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring en de gewenste opleverdatum. Na de deadline worden alle biedingen door de verkoper (en makelaar) bekeken. De verkopende partij maakt veelal een keuze op basis van meerdere factoren waaronder de prijs, maar ook de voorwaarden die de koper stelt. Soms kiest de verkoper voor een lager bod met betere voorwaarden. De verkoper kiest uiteindelijk welk bod hij accepteert. Zodra een bod is geaccepteerd, worden de details verder uitgewerkt in een koopovereenkomst.

Onderhandelen

De vraagprijs is een uitnodiging om te gaan bieden. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend is de koop gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Is de (wettelijke) bedenktijd van toepassing?

Wettelijk is vastgesteld dat de koper van een woning, die hij koopt om zelf te gaan bewonen, na het ondertekenen door koper en verkoper een bedenktijd heeft van drie (werk)dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Voor de koper van een woning biedt dit de mogelijkheid om, als achteraf toch blijkt dat de koop van de woning een onjuiste beslissing is geweest, tijdens de bedenktijd kosteloos van de koop af te kunnen. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte overeenkomst aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt om 24:00 uur van de laatste werkdag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige regels, die in de koopovereenkomst zijn vastgesteld, om de koop van de woning te annuleren. De volgende ontbindende voorwaarden zijn het meest gebruikelijk:

Financieringsvoorbehoud: Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypotheaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop kosteloos te ontbinden binnen de gestelde termijn.

Bouwkundige keuring: In sommige situaties is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kan je als ontbindende voorwaarde opnemen in de bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper betaald, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan. In de praktijk is het gebruikelijk om de bouwtechnische keuring direct uit te laten voeren na bereiken mondelinge overeenstemming en vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst. Geen discussie over herstelkosten en duidelijkheid vóór het formaliseren van de koop!

Nationale Hypotheek Garantie: Nationale Hypotheek Garantie is in feite een extra vangnet voor de terugbetaling van je hypotheek. Om aanspraak te maken op de NHG, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Bij een bod onder voorbehoud NHG kun je onder de koop uit als je geen hypotheek met NHG voor elkaar kunt krijgen. Dus ook als een hypotheek zonder NHG wel een optie zou zijn.

Waarborgsom of bankgarantie van toepassing?

Een verkoper wil graag zekerheid dat de koper ook echt zijn verplichtingen gaat nakomen. Dit is dan ook de reden dat de koper een bankgarantie of waarborgsom moet regelen van maximaal 10% van de koopsom. Het is doorgaans goedkoper om een waarborgsom te betalen dan een bankgarantie te regelen bij de bank.

Welke extra clausules zijn er mogelijk van toepassing bij aankoop van een woning?

Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staan niet standaard in de model koopovereenkomst, maar worden regelmatig toegevoegd in een koopovereenkomst indien van toepassing.

Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. Echter als de verkoper niet bekend is met asbest in de woning, kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten gezien het bouwjaar.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht of het betreft een voormalige huurwoning. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn.



Disclaimer

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

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het team van Angela den Hartog Makelaardij



De werkwijze van Angela den Hartog Makelaardij B.V
is gebaseerd op een persoonlijke aanpak en een goede communicatie.
Wij hebben een actief damesteam en werken met veel passie en enthousiasme.
Daar zijn wij trots op!

Ons team is goed bekend met iedere woning.
Dit zorgt voor een prettige communicatie met onze opdrachtgevers en belangstellenden.
Een klein kantoor, korte lijnen en daardoor slagvaardig.

Angela den Hartog Makelaardij B.V
0172 653 200
info@angeladenhartog.nl
www.angeladenhartog.nl

Paltrokmolen 31
2406 JR Alphen Aan Den Rijn



vastgoedcert
gecertificeerd

