

## Varossieaupalet 33, Alphen aan den Rijn



### Luxe 3/4-kamer appartement gelegen aan de Rijn

- Schitterend uitzicht op de Oude Rijn
- Eigen parkeerplaats en berging in ondergelegen parkeerkelder
- Riante living en een balkon op het zonnige zuiden.
- Gelegen in een luxe en modern appartementencomplex
- 149 m2 woonoppervlakte.

Vraagprijs € 765.000,- k.k.



# Omschrijving

Aan de rand van het centrum van Alphen aan den Rijn, direct aan de drukbevaren Oude Rijn, op 30 minuten van Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Amsterdam ligt dit comfortabele 3-/4-kamer appartement op de 1e woonlaag. Het appartement biedt vanuit vrijwel elk vertrek een prachtig uitzicht over Alphen én de Oude Rijn.

De indeling is als volgt:

Afgesloten entree met videofoon, brievenbussen, trappenhuis en lift. Met de auto rijdt u de parkeerkelder in en parkeert u de auto op uw eigen parkeerplaats. Bij dit appartement behoort ook een ruime berging in de parkeerkelder.

Appartement:

U maakt uw entree in de hal met de garderobe, het toilet en de doorgang naar de tussenhal en woonkamer.

De woonkamer is ruimtelijk opgezet en beschikt over een fraaie eiken parketvloer gelegd in visgraatmotief. Deze vloer ligt van de woonkamer tot en met de eethoek. Verder is de woonkamer voorzien van een elektrisch zonnescherf. Zo houdt u de woning in de zomerse maanden goed koel.

De woning heeft met haar huidige indeling naast de royale living voldoende ruimte voor een grote eethoek om met gasten samen te genieten. Voor een kop koffie of een ontbijtje met uitzicht op de Rijn schuift u zo aan de hoge tafel bij de compleet uitgevoerde keuken.

Het appartement heeft een U-vormige keuken, welke van alle gemakken is voorzien. Zo heeft de keuken een grote koelkast, een inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, magnetron en een vaatwasser. Tevens is er voldoende opbergruimte beschikbaar.

Via de tussenhal zijn beide slaapkamers en de badkamer te bereiken. De badkamer heeft een hoekbubbelbad, een ruime douchecabine en een dubbel wastafelmeubel. Beide slaapkamers zijn voorzien van praktische schuifkasten en bieden uitzicht op de Rijn.

Naast de genoemde kamers, heeft het appartement een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Hier treft u ook de cv-installatie (Nefit HR, 2025) en de mechanische ventilatie (2025).

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon. Het balkon heeft een zonnige ligging. Hierdoor kunt u op zomerse dagen heerlijk ontspannen en tegelijkertijd genieten van de voorbijkomende boten.

Bijzonderheden:

- De servicekosten voor dit appartement bedragen € 374,30 per maand.
- De stukken van de VvE ontvangt u in uw move account bij het maken van een afspraak.
- Energielabel B / lage energiekosten.

Zoekt u een ruim en licht appartement aan de rand van het centrum van Alphen aan den Rijn, korte afstand van alle voorzieningen maar met een rustige ligging, een ruim balkon en eigen garage? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

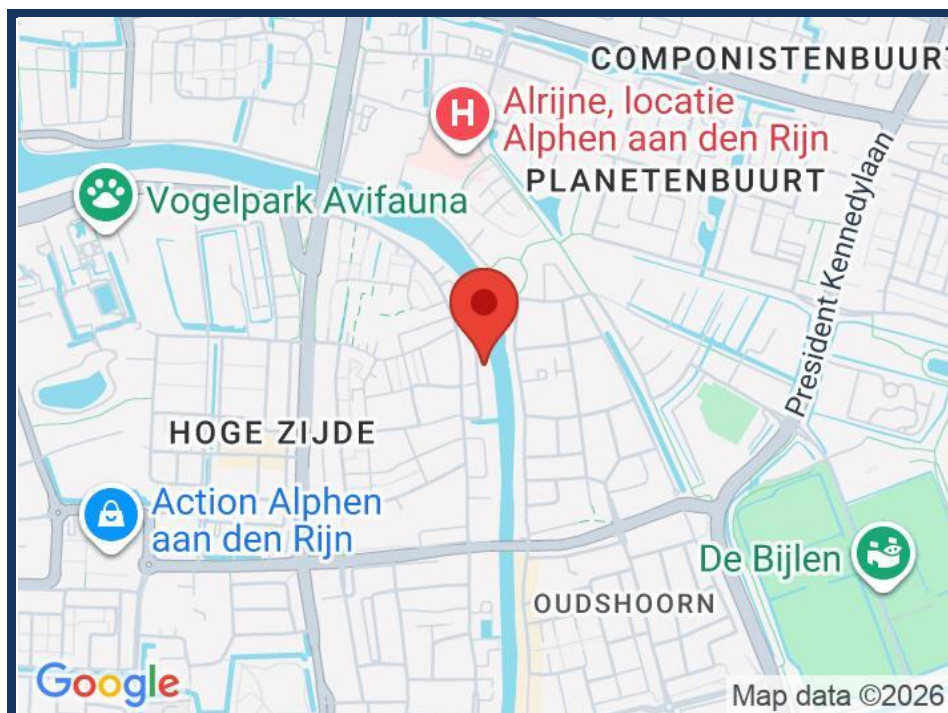
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Kenmerken

|                                        |                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | € 765.000,- k.k.                 |
| <b>Soort</b>                           | Appartement                      |
| <b>Open portiek</b>                    | Nee                              |
| <b>Energieklasse</b>                   | B                                |
| <b>Aantal kamers</b>                   | 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 445 m <sup>3</sup>               |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 149 m <sup>2</sup>               |
| <b>Soort appartement</b>               | Galerijflat                      |
| <b>Bouwjaar</b>                        | 1999                             |
| <b>Ligging</b>                         | Aan water                        |
| <b>Verwarming</b>                      | H.R.-Combiketel (2025)           |
| <b>Isolatie</b>                        | Muurisolatie, Dubbel glas        |

# Locatie

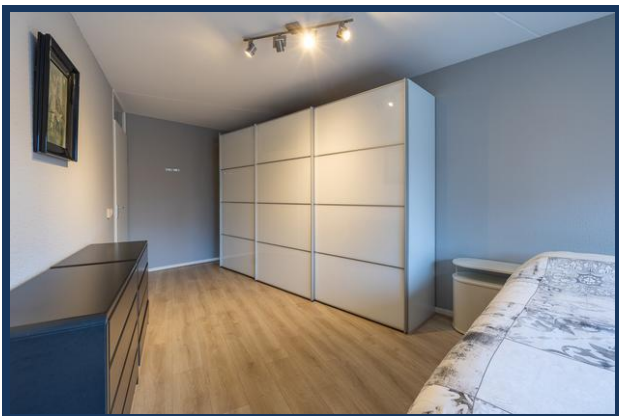
Varossieupalet 33  
2405 JA ALPHEN AAN DEN RIJN



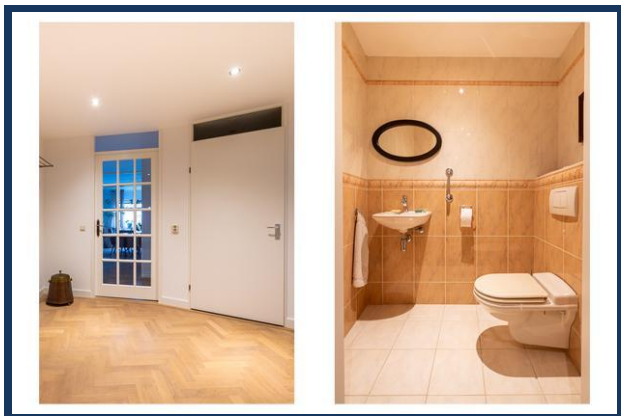
# Foto's



# Foto's



# Foto's



## Foto's



# Foto's





12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn  
Sectie A  
Perceel 7067

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](http://www.deerenberg.nl)  
[makelaardij@deerenberg.nl](mailto:makelaardij@deerenberg.nl)