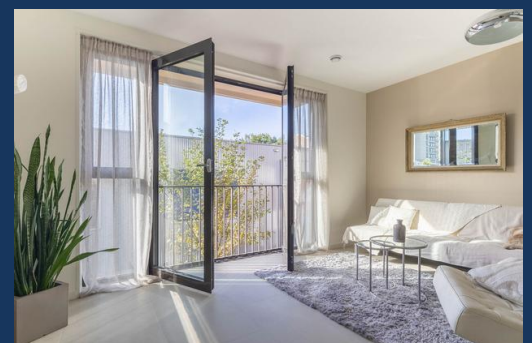


Rijnhavenkade 180, Alphen aan den Rijn



Perfect afgewerkte, flexibel in te delen woning in modern en recent opgeleverd complex met parkeergarage.

- De woning is volledig instapklaar: inclusief nieuwe wand- en vloerafwerking!
- Goed bruikbaar als woning voor een stel of klein gezin, maar ook meer opties:
- Door 2 entrees te gebruiken als 2 volledig gescheiden wooneenheden met eigen keuken en sanitair
- Via familie/vriendenhypothek ook goed financieerbaar voor 2 starters/vrienden
- Ook geschikt voor jongeren die met ouders willen voorsorteren op de toekomst
- Of een bedrijf/studio op de begane grond met eigen entree en separaat wonen op de verdieping



Vraagprijs € 460.000,- k.k.

Omschrijving

Deze 2-laagse woning met multifunctionele ruimte op de begane grond kan geheel naar eigen inzicht gebruikt worden. Denk bv. aan wonen op de verdieping en een bedrijfsruimte of studio op de begane grond. Ook (gedeeltelijke) verhuur behoort tot de mogelijkheden. Deze woning combineert het gemak van wonen en werken op één adres, wat het ideaal maakt voor bijvoorbeeld een zelfstandig ondernemer, een ouder met inwonende jongere of iemand die op zoek is naar een multifunctionele ruimte t.b.v. kantoor, winkelruimte of showroom.

Ideaal gelegen tussen de winkels en horeca van De Baronie en recreatie aan de Rijnhaven

De woning is gelegen aan de Rijnhavenkade, een geliefde locatie in Alphen aan den Rijn, grenzend aan het winkelcentrum de Baronie en met een goede verbinding naar de snelwegen. Het is een opkomend en geliefd nieuw woongebied in Alphen aan den Rijn. Waar wonen en werken ideaal worden gecombineerd. De Rijnhaven is om de hoek gelegen. Met de boot vaar je snel naar het plassegebied met o.a. de Kagerplassen en de Braassemermeer.

Parkeren kan in de parkeergarage op je eigen parkeerplaats. Voor het stallen van de fiets is er een centrale fietsenberging beschikbaar.

De woning heeft 2 x een entree. Vanaf de begane grond. En ook vanaf de andere zijde op de 1e verdieping. De fraaie centrale entree van het complex heeft een lift of trapopgang, waarna je gemakkelijk de voordeur op de 1e verdieping bereikt.

1e Verdieping:

Deze verdieping is vanaf de begane grond én vanaf de centrale entree bereikbaar.

Royaal terras aan de entreezijde van 2.60 x 4.90m. Je hebt hier fraai zicht op de binnentuin van het complex.

Entree/hal met intercom en ruime garderobe-gelegenheid, alsmede de aansluiting voor de wasmachine.

Royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Moderne badkamer (2025) met inloofdouche, wastafel, toilet en designradiator.

Luxe keuken met keukenblok voorzien van een koelkast met vriesvak, inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi oven, spoelbak, kastruimte en een composiet werkblad.

De woonkamer is heerlijk licht door de vele raampartijen en Frans balkon met openslaande deuren. Je kunt hier al snel van de zon genieten. Via de trap in de woonkamer is de begane grond te bereiken.

Indeling woning begane grond:

Entree via de werkruimte/berging of via de woonkamer/multifunctionele ruimte.

Op de begane grond tref je een werkruimte, welke ook als praktische ruime berging te gebruiken is.

Hiernaast de woonkamer (of studio) met modern keukenblok voorzien van een koelkast met vriesvak, vaatwasser, kastruimte, inductiekookplaat, combi oven, afzuigschouw en een composiet werkblad.

Vanuit de woonkamer/bedrijfsruimte is er een trap naar de entresol die bv als slaapruiimte (1 m hoog) gebruikt kan worden.

Onder de trap is er een douchegelegenheid gerealiseerd, alsmede een wastafel.

Separaat toilet met closet en fonteintje.

Stook-/wasruimte met de opstelling van de balans-ventilatie box en aansluiting voor de wasmachine.

Via een afgesloten trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar.

Bijzonderheden:

- De servicekosten bedragen € 113,12 per maand.
- De stukken van de VvE ontvang je bij het maken van een bezichtigingsafspraak.
- Apparatuur in beide keukens is van Siemens
- De gehele woning is voorzien van een comfortabele plavuizen vloer met vloerverwarming
- Eigen parkeerplaats onder het gebouw in de garage
- Het complex is in 2025 opgeleverd, de woning is nog niet bewoond geweest. Alles is dus in nieuwstaat.

Ben je op zoek naar een multifunctionele woning met allerlei gebruiksmogelijkheden / mét parkeerplaats in de parkeergarage / in een nieuwe, opkomende woonomgeving? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

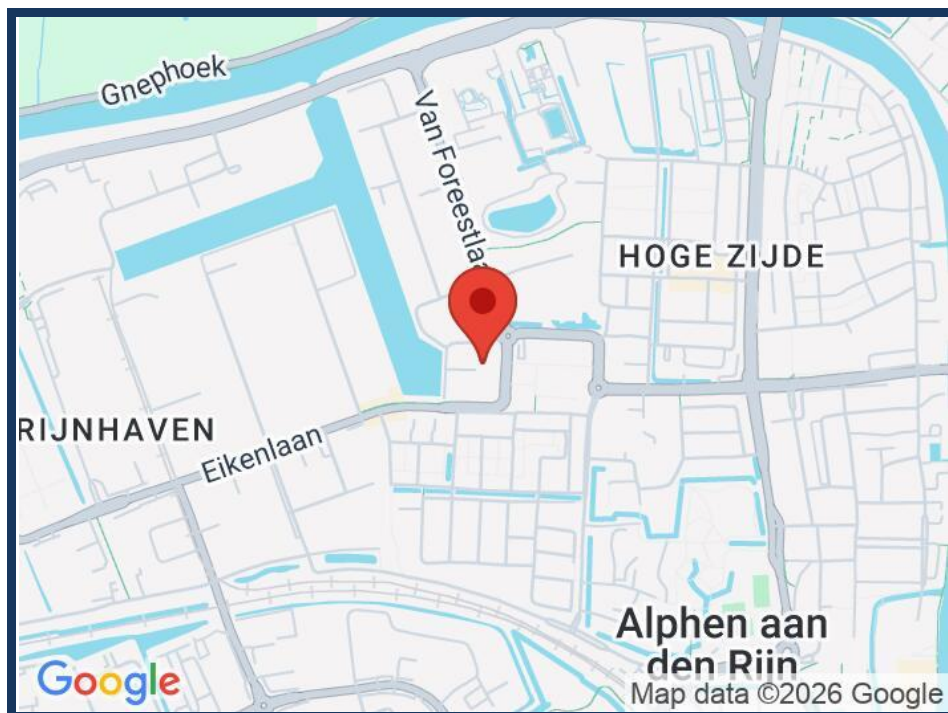
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 499.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	4 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	325 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	86 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2025
Ligging	In woonwijk
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

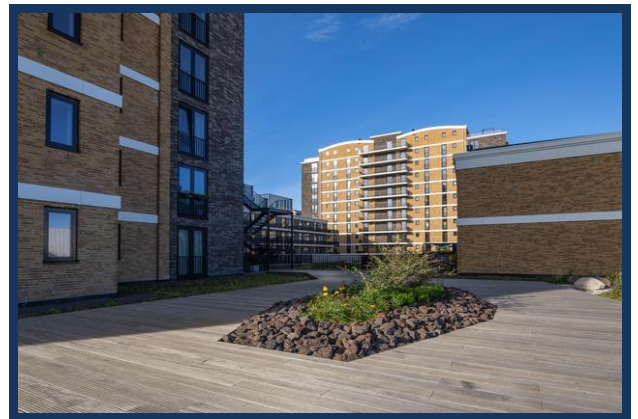
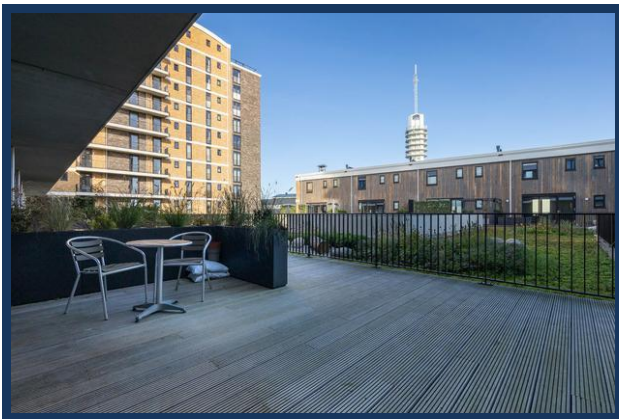
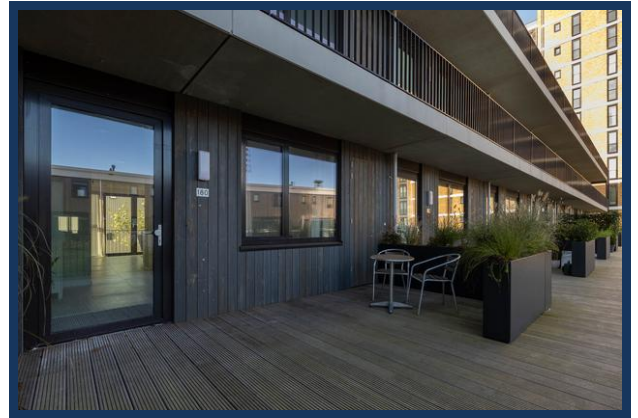
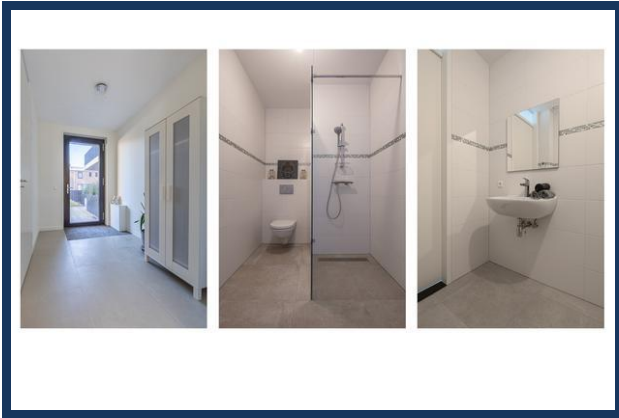
Rijnhavenkade 180
2404 HB ALPHEN AAN DEN RIJN



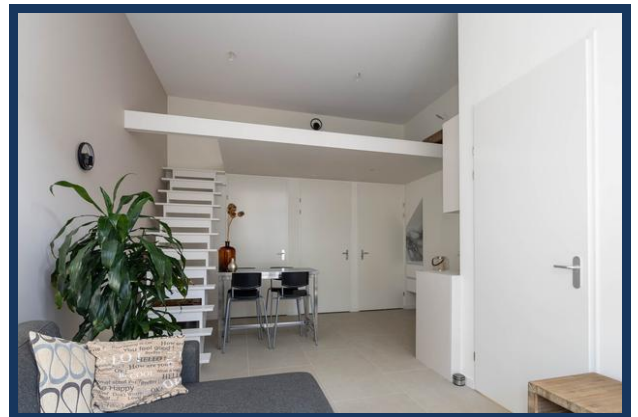
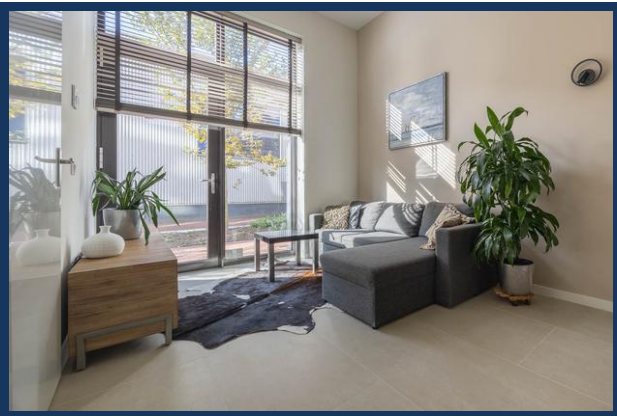
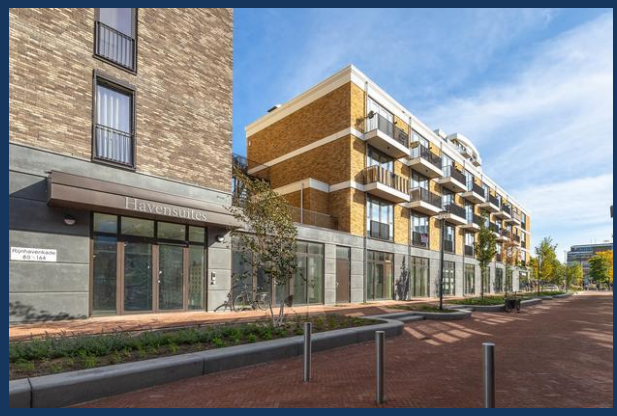
Foto's



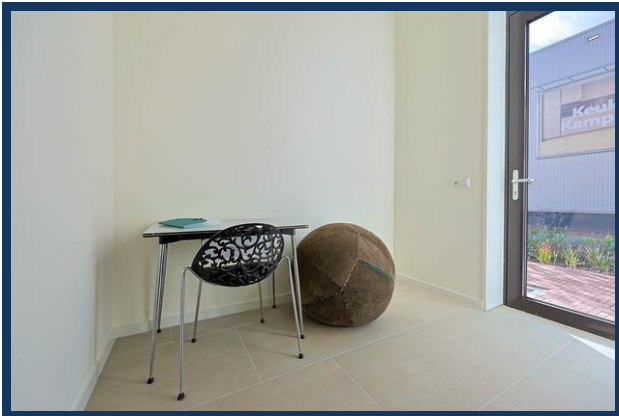
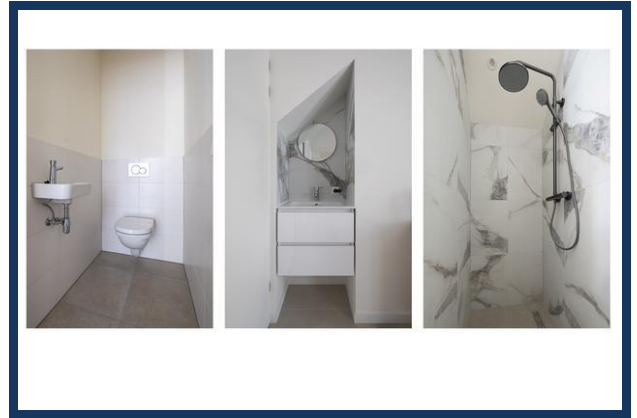
Foto's



Foto's

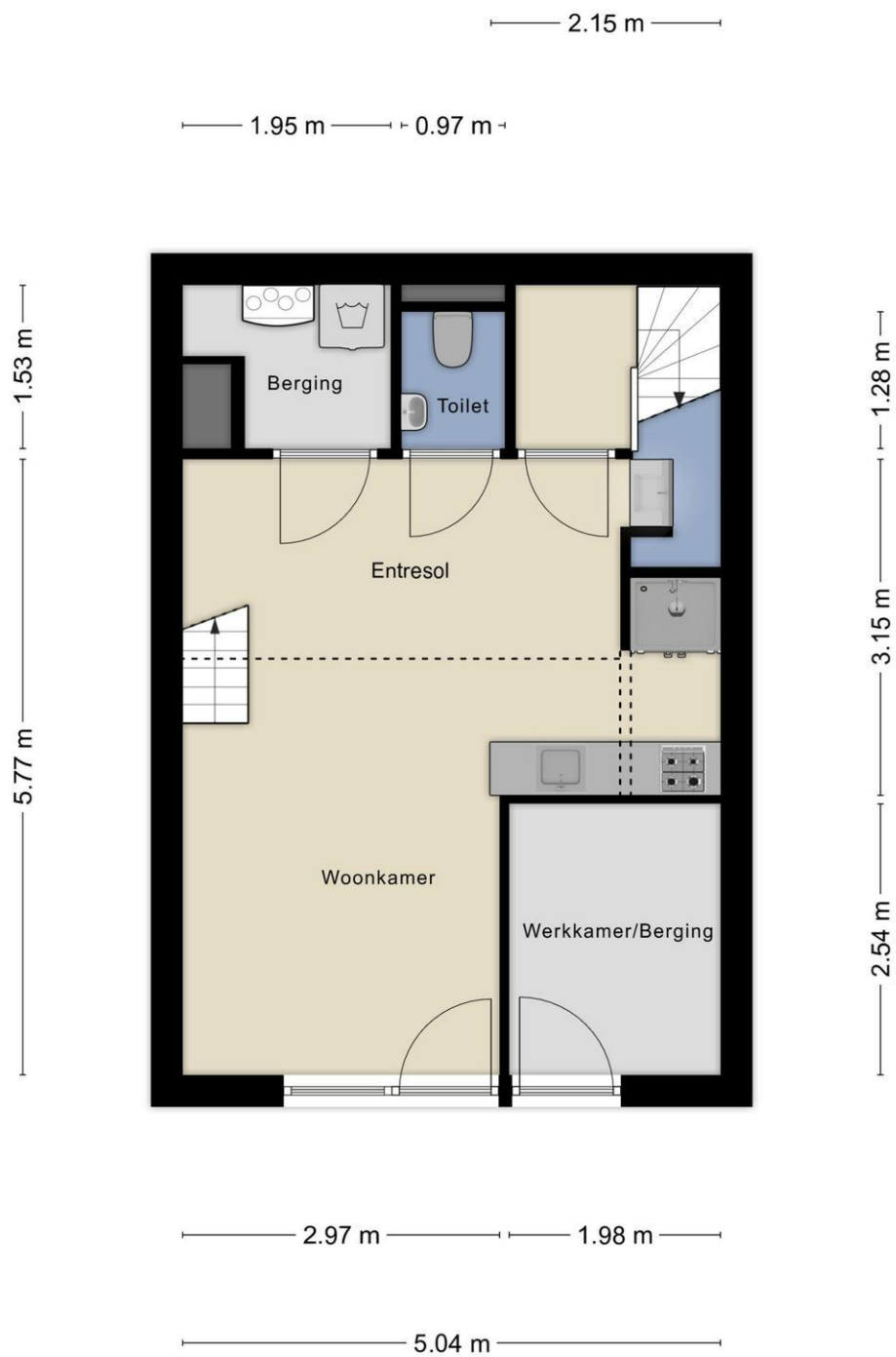


Foto's



Foto's

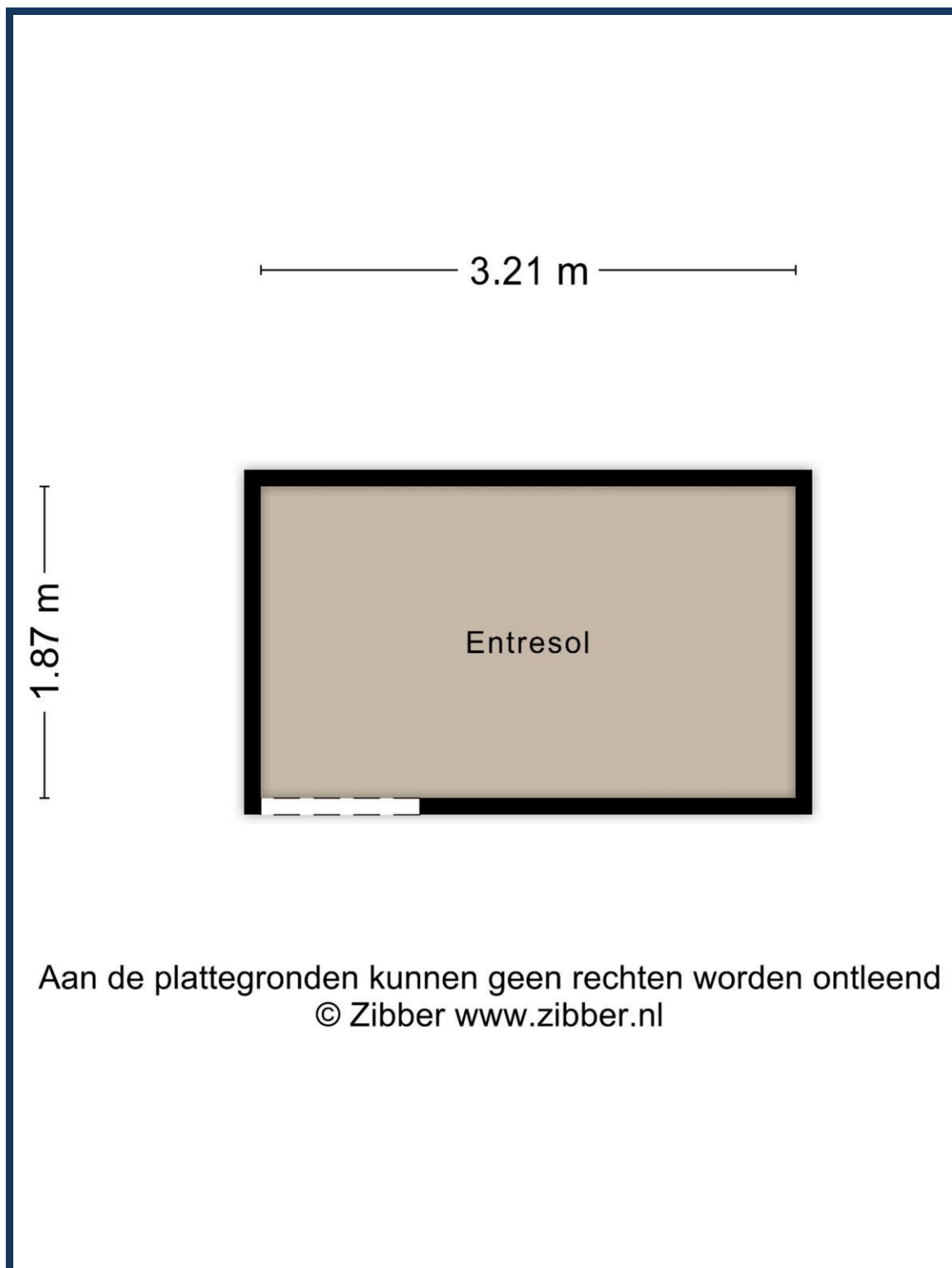


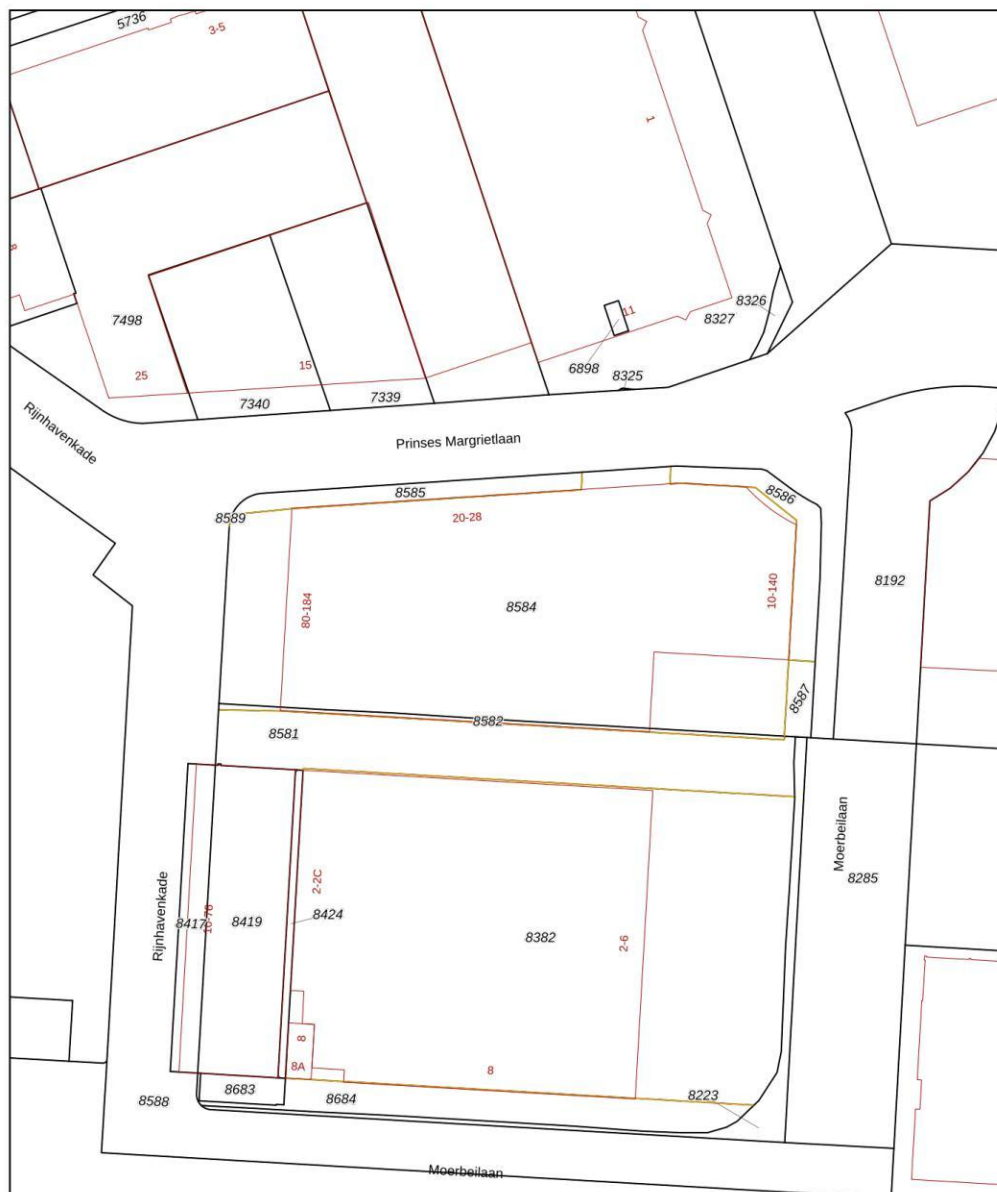


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





0 10 20 30 40 50m

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie A
Perceel 8582

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025
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
makelaardij@deerenberg.nl