Maisonnette met vier slaap- en/of werkkamers en royaal balkon op het zuiden!

ALPHEN AAN DEN RIJN, Vliestroom 269
Vraagprijs € 325.000,- k.k.

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

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

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:	± 293 m³
Woonoppervlakte:	± 90 m²
Externe bergruimte:	± 8 m²

VvE
Bij aankoop van dit appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De actuele VvE-stukken zijn ter inzage beschikbaar.

- Royaal en zonnig balkon op het zuiden met vrij uitzicht
- Lichte woonkamer met directe toegang tot het balkon
- Vier slaap- en/of werkkamers
- Badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Separate toiletruimte op de woonverdieping
- Hybride warmtepomp Remeha Elga Ace H4KW & Remeha Avanta Ace 28c (CW4) in combinatie met een boiler (2025)
- Intercom (videofoon is mogelijk)
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Zonnepanelen ten behoeve van het energieverbruik van de algemene ruimten van het appartementencomplex
- Eigen inpandige fietsenberging op de begane grond
- Voldoende parkeergelegenheid rondom het complex
- Servicekosten € 376,63

Omgeving

Het appartementencomplex ligt in een groene en kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en recreatiemogelijkheden. De buurt is ruim opgezet en kenmerkt zich door een prettige afwisseling van hoog- en laagbouw.
In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen en speelplekken. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Herenhof op loopafstand. Ook voor ontspanning en een wandeling in het groen zijn er volop mogelijkheden. Het Weteringpark en het Dijkslootpad bevinden zich op korte afstand van de woning.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. In de directe omgeving bevinden zich diverse bushaltes, waaronder haltes met een rechtstreekse verbinding naar Schiphol en het NS-station van Alphen aan den Rijn. Het centrum en het treinstation zijn binnen circa 10 tot 15 minuten per fiets of auto bereikbaar. Via de nabijgelegen N207 zijn de A4 en N11 goed bereikbaar.

Omschrijving

Deze ruime maisonnette is gelegen op de derde en vierde verdieping van een verzorgd appartementencomplex met slechts vijf woonlagen. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, licht en comfort en beschikt over drie slaapkamers, een vierde kamer die onder andere in gebruik is als technische ruimte, een lichte woonkamer, een open keuken, een badkamer en een balkon op het zuiden.

Vanaf het balkon geniet je van een vrij uitzicht en dankzij de gunstige ligging op het zuiden kun je hier heerlijk tot in de avond van de zon genieten.

Indeling

Begane grond

De centrale entree is afsluitbaar en voorzien van brievenbussen. Aan de buitenzijde is het bellentableau. Vanuit de entree zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar.

Op de begane grond beschikt de woning bovendien over een eigen inpandige fietsenberging. De bergingen zijn via de buitenzijde van het complex bereikbaar.

Derde verdieping

Via de galerij bereik je de entree van de woning. De ruime hal vormt het centrale vertrekpunt en biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de vierde verdieping. De meterkast bevindt zich op de galerij naast de voordeur.

De toiletruimte is uitgevoerd met een duobloktoilet en fonteintje. Daarnaast is er in de hal ruimte voor een garderobe.

De lichte woonkamer is prettig van formaat en heeft directe toegang tot het royale balkon. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om van de zon en het vrije uitzicht te genieten. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte, bijvoorbeeld voor voorraad en huishoudelijke spullen.

De open keuken ligt aan de galerijzijde en is eenvoudig uitgevoerd. De keuken beschikt over losse apparatuur; het huidige vier-pits gasfornuis met oven blijft achter. De huidige bewoners hebben een open verbinding tussen de keuken en woonkamer gerealiseerd, waardoor er een ruimtelijk geheel is ontstaan. De keuken is daarnaast vanuit de hal bereikbaar. Het werkblad is uitgevoerd in kunststof.

Vierde verdieping

De overloop op de vierde verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee kamers momenteel als kastenkamer in gebruik zijn.

In de slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. De wasmachine kan desgewenst eenvoudig worden teruggeplaatst naar de keuken. Daarnaast behoort het, afhankelijk van de gewenste indeling en het verleggen van leidingwerk, tot de mogelijkheden om de aansluiting voor de wasmachine en droger naar de vierde kamer te verplaatsen.

Deze vierde kamer is ingericht als technische ruimte voor de hybride warmtepomp. De kamer biedt daarnaast voldoende ruimte voor uiteenlopende doeleinden, bijvoorbeeld als werkplek, bergruimte of praktische wasruimte.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche met hand- en stortdouche, een wastafel en een tweede duobloktoilet.

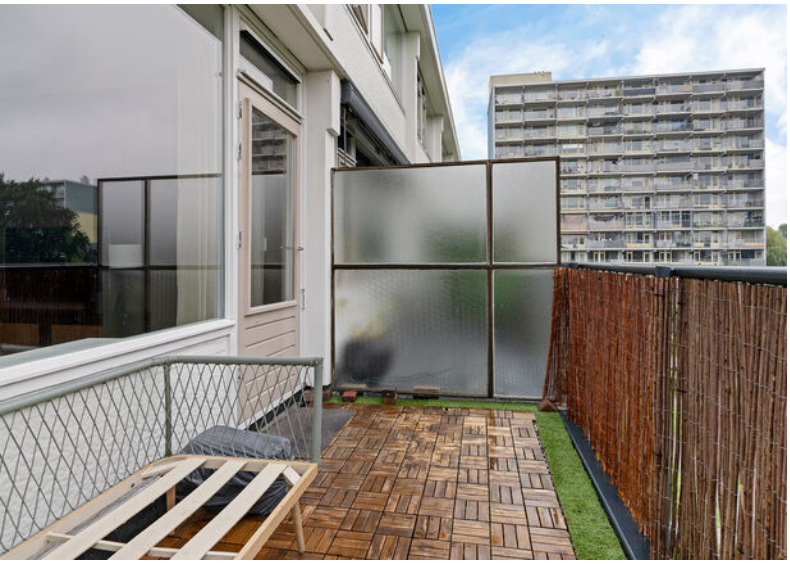
De vloeren in de gehele woning zijn, met uitzondering van de badkamer en toiletruimte, afgewerkt met laminaat.

Kortom

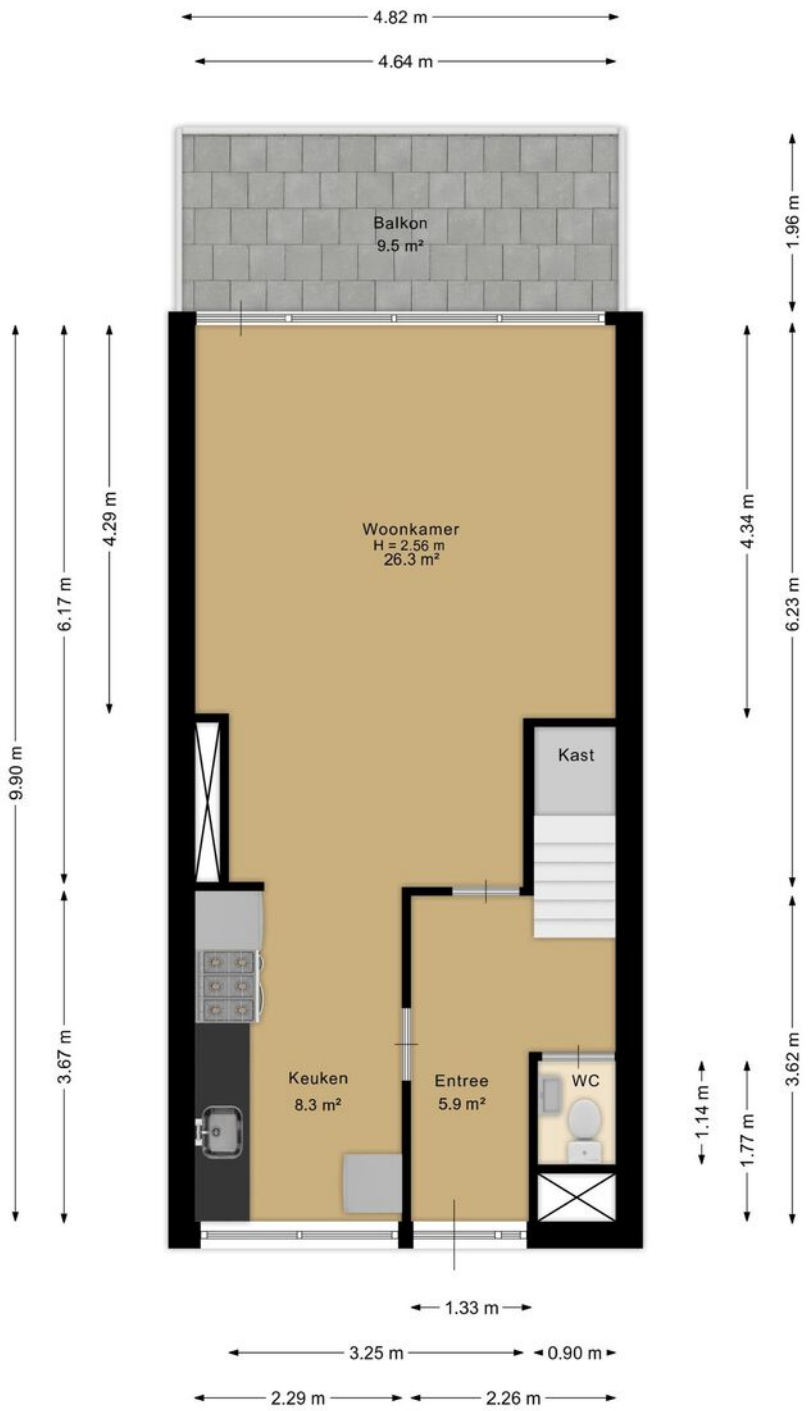
Een ruime en praktisch ingedeelde maisonnette met vier slaap- en/of werkkamers, een lichte woonkamer, een zonnig balkon op het zuiden en vrij uitzicht. De woning biedt volop mogelijkheden om de verschillende vertrekken naar eigen wens in te delen en ligt bovendien in een groene woonomgeving met voorzieningen en goede verbindingen binnen handbereik.

VLEESTROOM
237 t/m 299

269



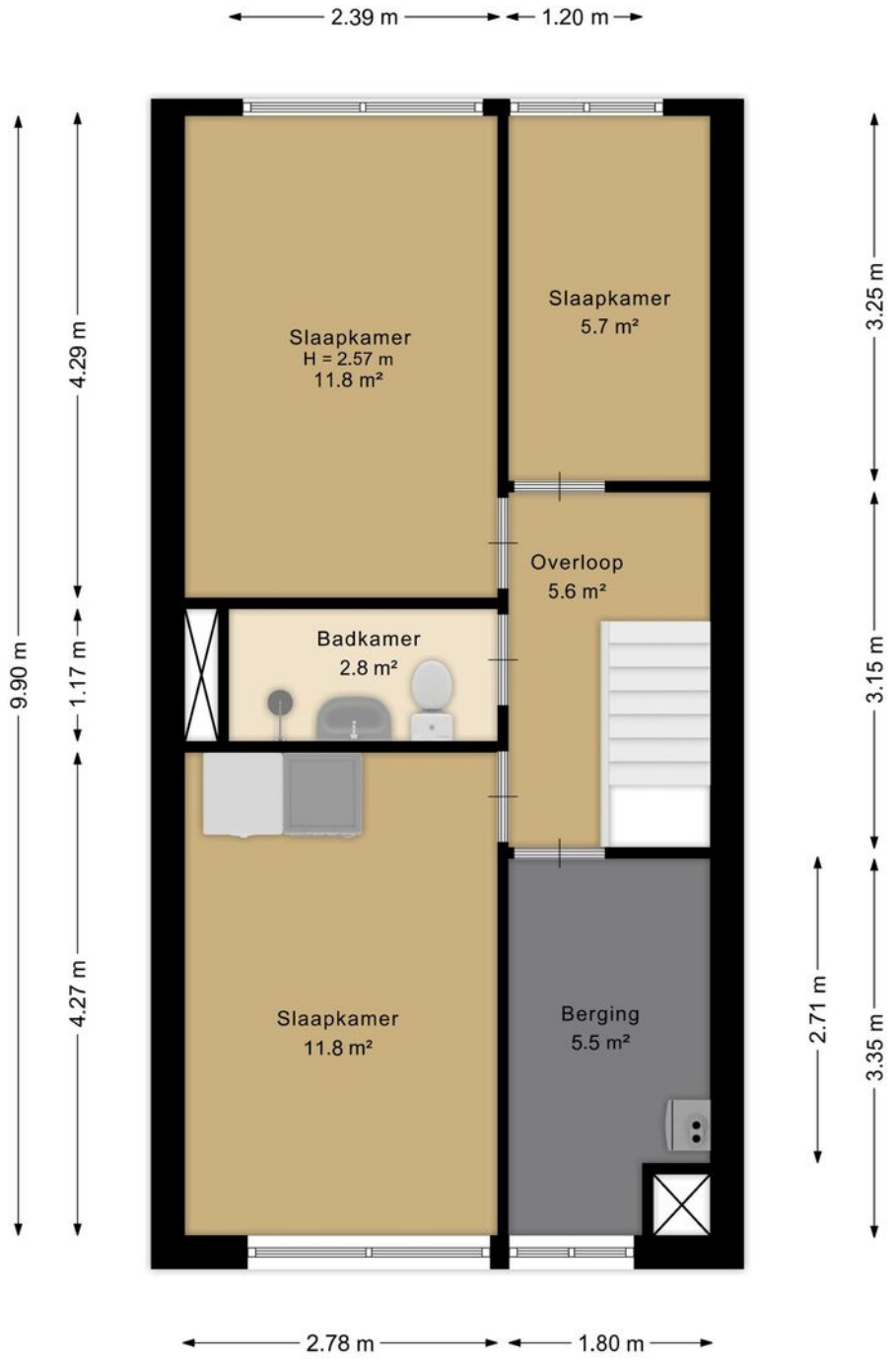
Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

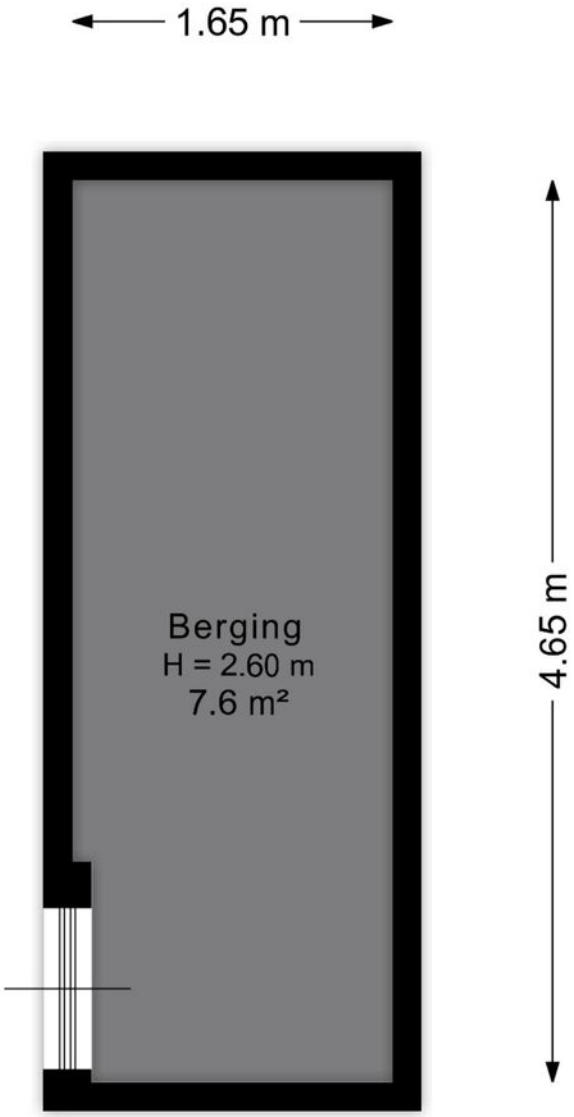
Plattegrond



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

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

Plattegrond



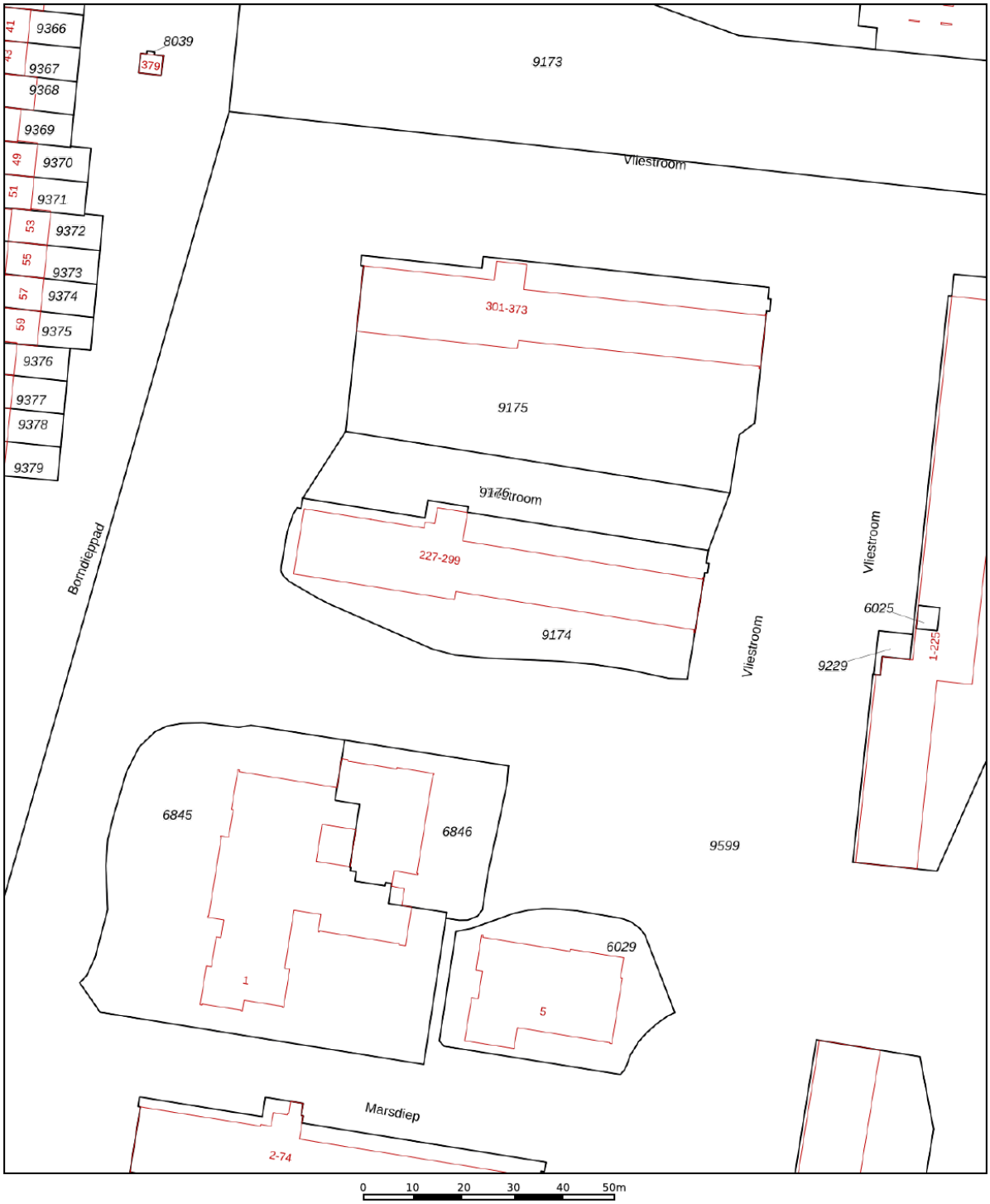
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	C
Perceel	9174

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.

Wonen in Alphen aan den Rijn

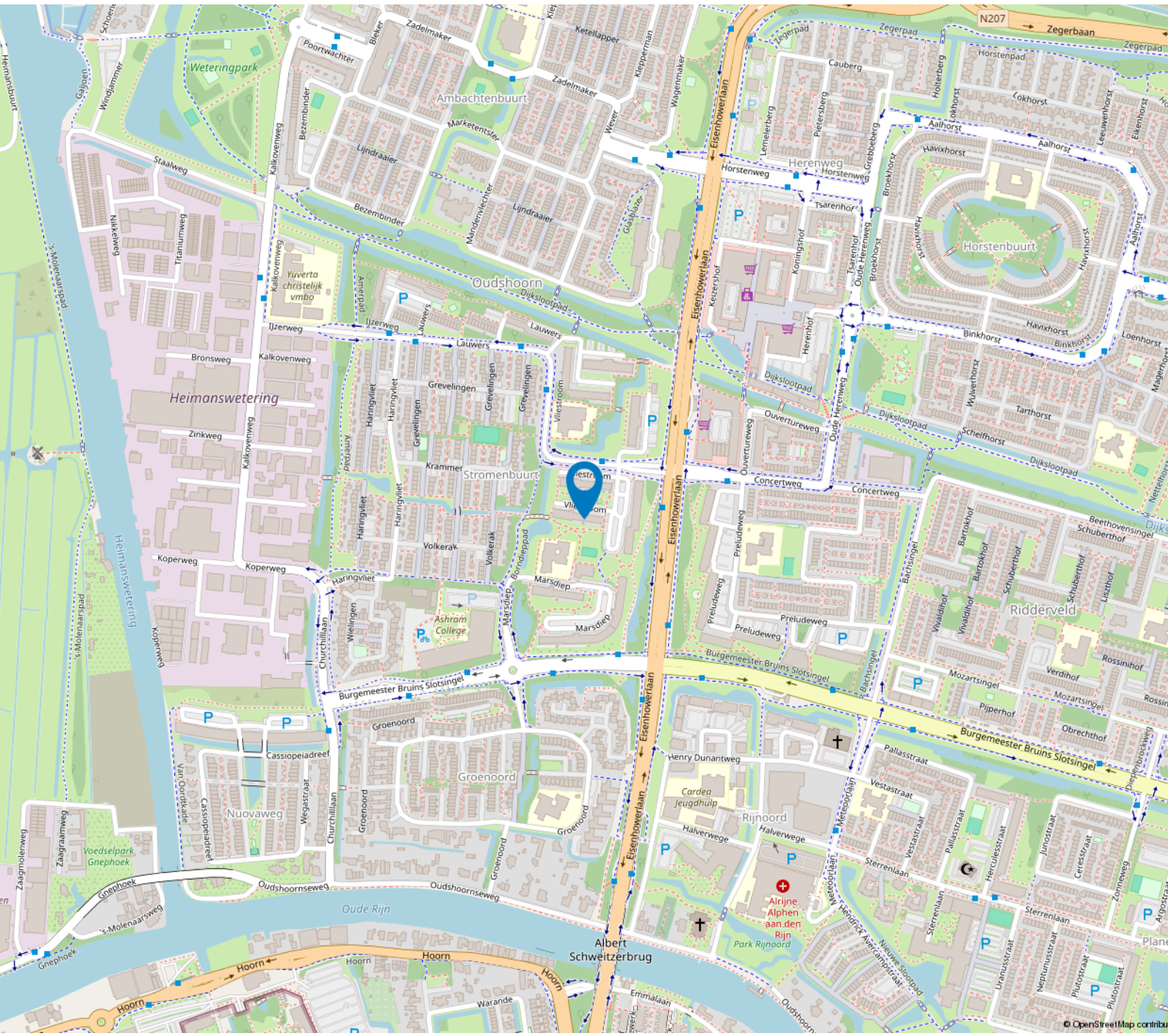
Alphen aan den Rijn heeft een zeer centrale ligging tussen diverse grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, ook wel het Groene Hart genoemd. De gemeente Boskoop en Rijnwoude maken sinds enkele jaren ook deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn.

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 verkopend 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 verkopend 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 verkopend 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 (hypothecaire) 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 gebruiksoppervlakte. 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

KIKI
vastgoedcert gecertificeerd
funda
NVM
ANGELA DEN HARTOG makelaardij