

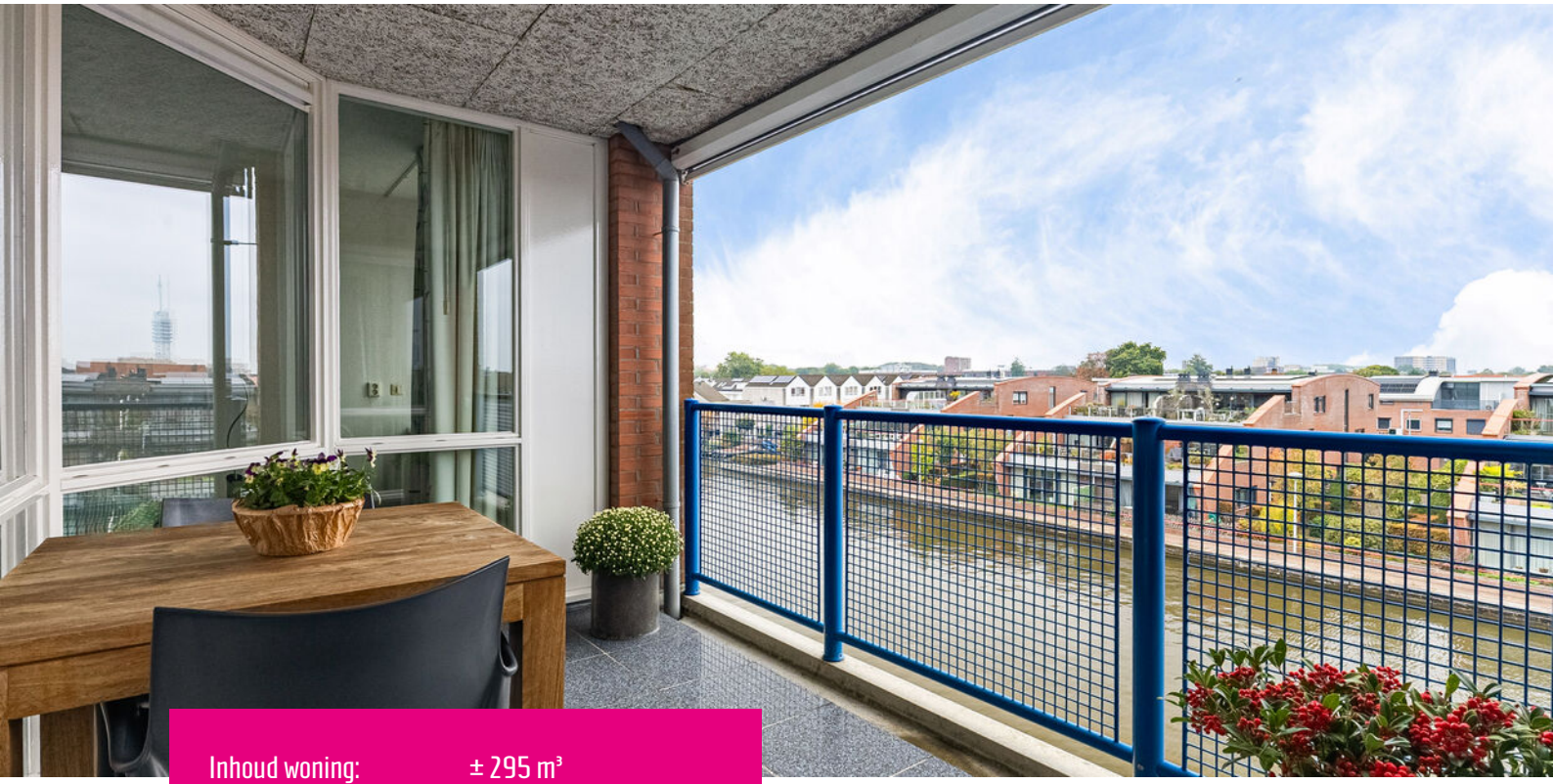
Fantastisch driekamerappartement gelegen aan het vaarwater van de Oude Rijn, een permanent vakantiegevoel door het uitzicht op levendig vaarwater!

ALPHEN AAN DEN RIJN, Hooftstraat 281C
Vraagprijs € 545.000,- k.k.

ANGELA DEN HARTOG makelaardij

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

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 295 m³
Woonoppervlakte:	± 102 m²
Externe bergruimte:	± 4 m²

- Levensloopbestendig appartement
- Woonkamer met direct zicht op de Oude Rijn (zuidwesten)
- Inpandig betegeld balkon op het zuidwesten
- Twee slaapkamers
- Compleet ingerichte badkamer
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met inbouwkast
- Separate toiletruimte
- Fietsenberging
- Privéparkeerplaats in parkeergarage

- Elektrisch bedienbare zonnescreens
- Alle kamers voorzien van horren
- Cv-ketel Intergas Xtreme 30 CW4, bouwjaar 2021
- Energiezuinige mechanische ventilatiebox, bouwjaar 2021
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing en HR ++-beglazing
- Zonnepanelen in eigendom van de VvE
- Energielabel: B
- Bouwjaar: 1999



Omgeving

Hier woont u direct aan het vaarwater, met alle dagelijkse voorzieningen binnen loopafstand.

Het uitzicht over de levendige Oude Rijn en de nabijheid van het gezellige stadscentrum maken deze woning tot een uitzonderlijk prettige woonplek. Het appartement maakt deel uit van een verzorgd en kleinschalig appartementencomplex, voorzien van een personenlift en automatische deuren.

Vanaf de woonlocatie fietst u binnen vijf minuten naar het centrum, waar u een uitgebreid aanbod vindt van winkels, restaurants, terrassen, bioscopen en theater en in ongeveer zeven minuten fietsen bereikt u het trein- en busstation.

Omschrijving

Direct gelegen aan de Oude Rijn bieden wij u dit comfortabele appartement aan op de derde verdieping van het kleinschalige appartementengebouw ' Rijnzicht'. De woning beschikt over een (inpandig) balkon, een privé parkeerplaats met parkeerlift in de ondergrondse parkeergarage en een eigen berging. Fietsen kunnen worden gestald in de gezamenlijke fietsenberging in de parkeergarage.

Indeling

Begane grond

Centrale entree met een bellentableau voorzien van videofooninstallatie, brievenbussen en toegang tot het trappenhuis. Vanuit hier is er een deur voor toegang tot de personenlift. Naast de entree bevindt zich de parkeerlift naar de parkeergarage met privéparkeerplaatsen en een gezamenlijke ruimte om fietsen te stallen met oplaadpunten voor elektrische fietsen. Tevens is er toegang tot de individuele berging.

Derde verdieping

Via de (overdekte) galerij bereikt u de ontvangsthal met toegang tot de meterkast, de separate toiletruimte met fonteintje, de inpandige berging/bijkeuken, de twee slaapkamers, de badkamer en de woonkamer met semi open keuken.

De woonkamer met het aangrenzende (inpandige) balkon is gesitueerd aan de waterzijde. De openslaande balkondeuren zijn uitgerust met een dubbele hordeur. De woonkamer en het balkon zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonnescreens.

De semi open keuken is aan de voorzijde gesitueerd. Het L-vormige keukenmeubel is voorzien van inbouwapparatuur te weten een keramische kookplaat met afzuigkap, een koelkast, een vrieskast en een combimagnetron. Het openslaande keukenraam is voorzien van een hor. Naast de keuken is er een praktische bijkeuken met een vaste inbouwkast, aansluitingen van wasmachine en droger en opstelplaats van de HR-combiketel en de box van de mechanische ventilatie.

Daarnaast biedt het appartement één slaapkamer aan de waterzijde voorzien van een zonnescreen en één slaapkamer aan de galerijzijde in gebruik als werkkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van horren.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, vrijhangend toilet, twee wastafels en een handdoekradiator. De separate toiletruimte heeft een vrijhangend toilet en een fonteintje.

De woonkamer en de hoofdslaapkamer zijn afgewerkt met Van Besouw tapijt. De overige ruimten, met uitzondering van de badkamer en de toiletruimte, zijn afgewerkt met Forbo marmoleum.

De raampartij van de woonkamer en het raam van de hoofdslaapkamer zijn uitgevoerd met HR++-beglazing. De overige ramen en balkondeuren zijn voorzien van dubbele beglazing.

Vereniging van Eigenaren

Bij de aankoop van een appartement wordt men van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. VvE Complex Rijnzicht is een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars. De actuele stukken van de VvE zijn beschikbaar. De maandelijkse servicekosten bedragen € 275.












































































281











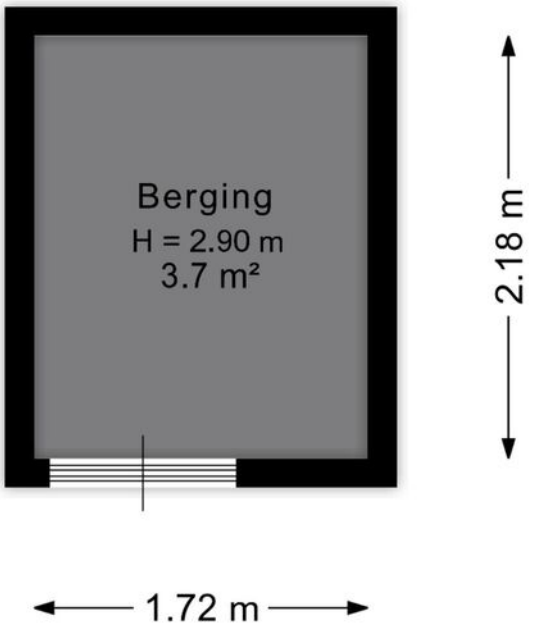
Plattegrond



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: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oudshoorn
Sectie	C
Perceel	8366

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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 databankenrecht.

kadaster







Wonen in Alphen aan den Rijn

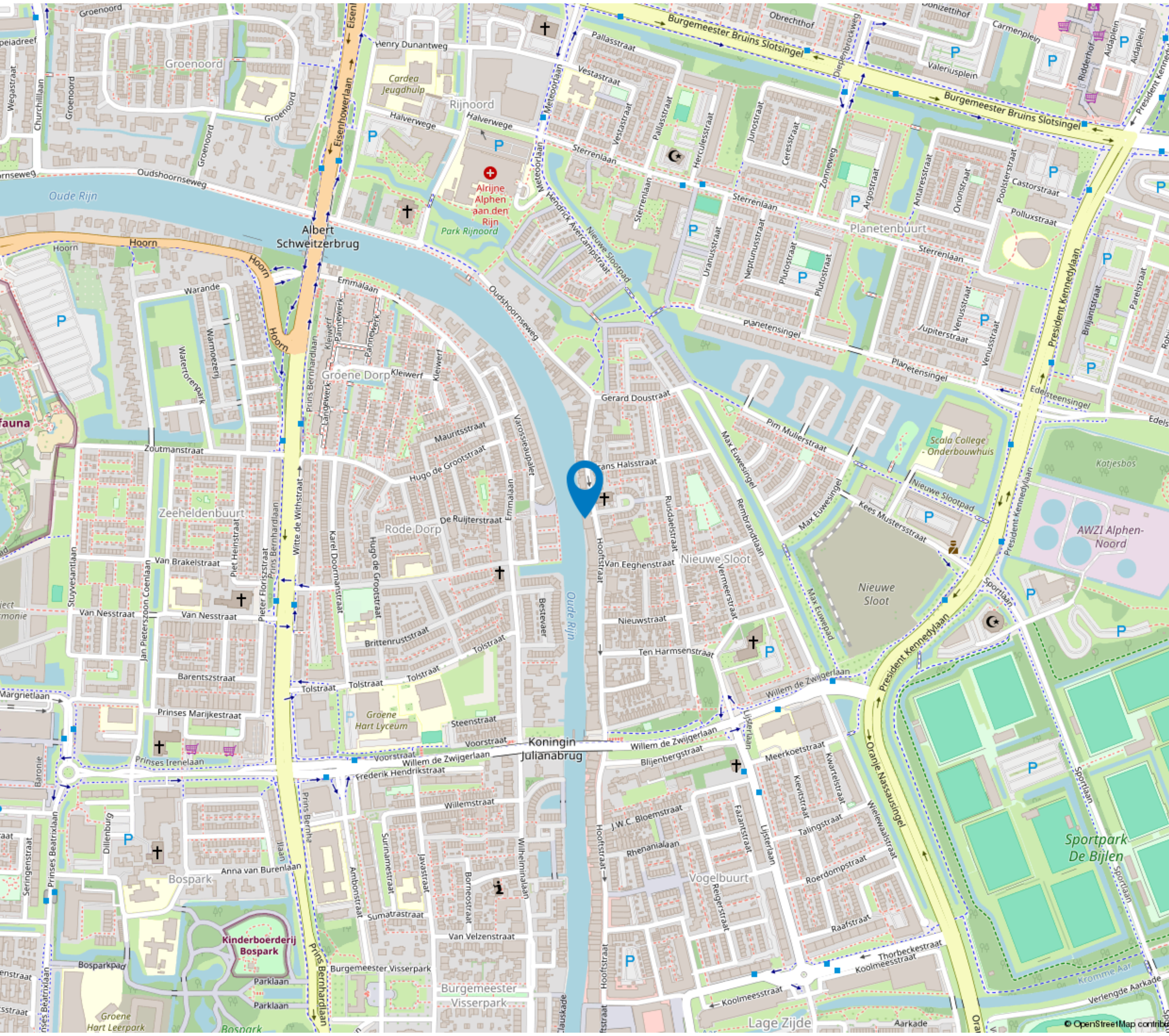
Alphen aan den Rijn heeft een zeer centrale ligging tussen diverse grote steden als Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Leiden, ook wel het Groene Hart genoemd. De gemeente Boskoop en Rijnwoude maken sinds enkele jaren ook deel uit van de gemeente Alphen aan den Rijn.

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 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