DEERENBERG & VAN LEEUWEN NVM MAKELAARS

Hooftstraat 271, Alphen aan den Rijn



Royaal 3-kamerappartement aan het water met vrij uitzicht, balkon en parkeerplaats in garage!

- Fraai gelegen aan het water met vrij uitzicht
- Ruim 3/4-kamerappartement met 85 m² woonopp.
- Door eetkamer aan voorzijde, totaal 4 kamers mogelijk
- Beschut balkon op het westen met screens
- Centrale ligging nabij het centrum en voorzien van lift.



Vraagprijs € 435.000,- k.k.

www.deerenberg.nl

Omschrijving

Op een aantrekkelijke locatie aan de Hooftstraat bevindt zich dit ruime 3-kamerhoekappartement met een prachtig uitzicht over het water. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, eetkamer, twee slaapkamers, een balkon en een eigen berging in de onderbouw. Daarnaast is er parkeergelegenheid in de ondergelegen parkeerkelder. De ligging maakt dit appartement extra bijzonder. Hier woont u aan vaarwater, met een vrij uitzicht en tegelijkertijd op korte afstand van het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn.

Alphen aan den Rijn is een veelzijdige woonplaats in het Groene Hart, waar stedelijke voorzieningen en een groene, waterrijke omgeving samenkomen. Alphen beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen, culturele voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Het gezellige centrum bevindt zich op korte afstand van het appartement. Hier vindt u onder andere winkelcentrum De Aarhof, diverse speciaalzaken, supermarkten en een ruim aanbod aan horecagelegenheden. Ook theater Castellum, de bibliotheek en verschillende andere voorzieningen zijn in het centrum gevestigd.

Alphen aan den Rijn beschikt over goede openbaarvervoersverbindingen en een gunstige ligging ten opzichte van de omliggende steden. Via de N11 en N207 zijn onder andere Leiden, Gouda en de grotere steden in de Randstad goed bereikbaar.

De indeling is als volgt:
Via de gezamenlijke entree bereikt u de lift en het trappenhuis, waardoor de verschillende verdiepingen goed bereikbaar zijn. Via een videofoon houdt u zicht op de entree.

Het appartement
Via de overdekte galerij bereikt u de entree van het appartement. Bij binnenkomst komt u in de ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken.

De royale woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en heeft dankzij de brede raampartijen een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de Rijn en tegenovergelegen kleine jachthaven.
De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar plaats is voor een ruime eettafel. In de open verbinding tussen de woonkamer en eetkamer bevindt zich de keuken. De keuken is voorzien van een oven, wasemkap, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide bereikbaar vanuit de hal.
De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit deze slaapkamer heeft u bovendien direct toegang tot het balkon.
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en heeft een afmeting van circa 3,10 x 4,00 meter. Ook deze kamer is prettig ruim en kan uitstekend worden ingericht als slaap-, logeer-, hobby- of werkkamer.
Tussen de beide slaapkamers bevindt zich de badkamer. Deze is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet, bereikbaar vanuit de hal.
De vaste kast naast de badkamer biedt extra praktische bergruimte in combinatie met de cv-opstelling.

Een bijzonder pluspunt van dit appartement is het balkon aan de achterzijde. Het balkon is overdekt en daardoor al snel bruikbaar om in het vroege voorjaar buiten te zitten. De grote raampartijen in de woonkamer en slaapkamer zijn beide voorzien van een zonnescherm (zonnescherm + screen, electrisch bedienbaar). De ligging aan het water en het vrije uitzicht zorgen voor een aangename sfeer.

Bij het appartement behoort een eigen berging van circa 5 m², gelegen in de onderbouw van het appartementencomplex. Daarnaast beschikt het appartement over parkeergelegenheid in de ondergelegen parkeerkelder. Deze is bereikbaar via een gemakkelijk toegankelijke autolift.

Bijzonderheden
- Mogelijkheid voor 4e kamer
- Badkamer met sunshower
- Door ligging op de hoek extra ruim
- Ruime parkeergelegenheid in garage
- Cv-ketel in 2026 vernieuwd
- Groepenkast vernieuwd
- Servicekosten € 279,- per maand

Bent u op zoek naar een ruim en comfortabel appartement met twee slaapkamers, een balkon en een prachtige ligging aan het water, op korte afstand van het centrum? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

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	€ 435.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	C
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	255 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m^2
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	1996
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Hooftstraat 271
2406 GJ ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's













Foto's













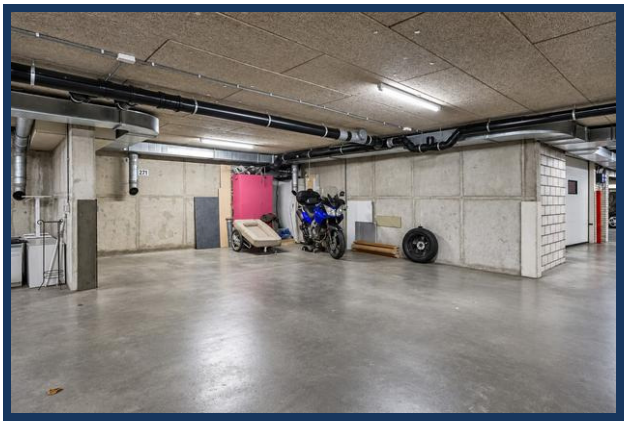
Foto's











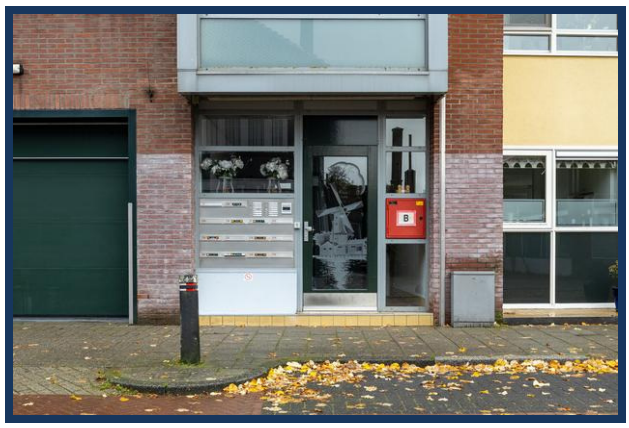


Foto's

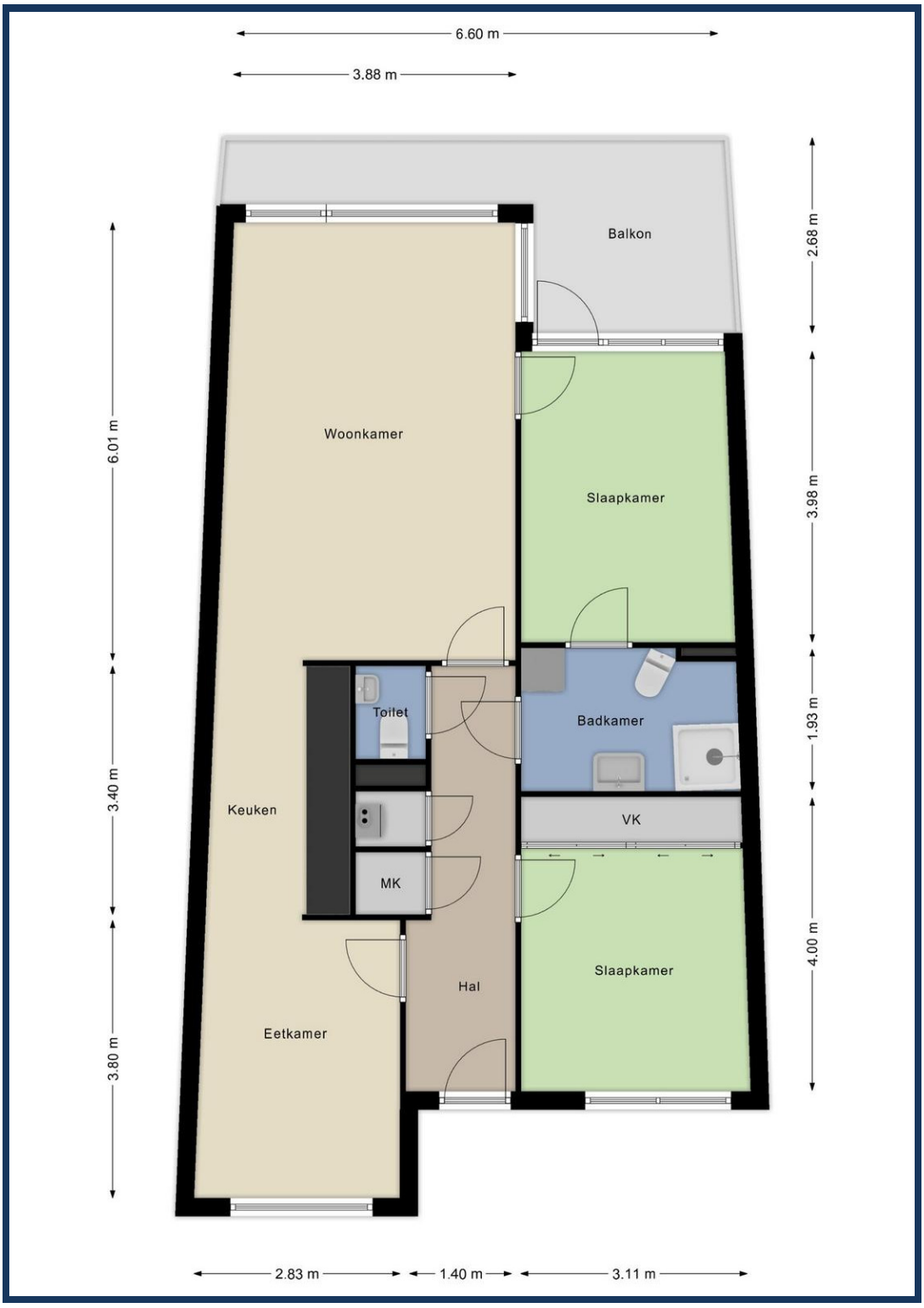











6.60 m
3.88 m
Balkon
2.68 m
Woonkamer
Slaapkamer
6.01 m
3.98 m
Toilet
Badkamer
1.93 m
Keuken
VK
MK
Slaapkamer
4.00 m
Hal
Eetkamer
3.80 m
2.83 m
1.40 m
3.11 m

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 bieders 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.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN MAKELAARS





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