

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Stuifzwam 138

2403 HL Alphen aan den Rijn



Stuifzwam 138 2403 HL Alphen aan den

Inleiding

Instapklaar 2-kamer hoekappartement met rust, groen en comfort!

Dit instapklare 2-kamer hoekappartement is ruim opgezet en gelegen aan de rustige achterzijde van het complex. Dankzij deze gunstige ligging geniet je van veel privacy én een groen uitzicht op het "Dijkslootpad". De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd: zo is de badkamer volledig vernieuwd in 2024 en de keuken in 2020.

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een kleinschalig, goed onderhouden appartementencomplex in Alphen aan den Rijn. Door de centrale ligging in de Randstad zijn steden als Leiden, Rotterdam, Den Haag, Amsterdam en Utrecht snel bereikbaar via de N207, N11 of met het openbaar vervoer.

De woning ligt in de gezellige Paddenstoelenbuurt, waar je diverse horecagelegenheden, zwembad "De Thermen2" (voorheen Aquarijn) en andere voorzieningen vindt. Voor de dagelijkse boodschappen zijn winkelcentra "De Herenhof" en "De Ridderhof" dichtbij gelegen. Ook recreatiegebied Zegersloot ligt om de hoek, ideaal om te wandelen, sporten of ontspannen.



1e etage

Bij binnenkomst betreed je de ruime hal met garderobe. Deze biedt toegang tot het toilet en de lichte woonkamer. De royale woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt door de hoekligging en vele raampartijen veel natuurlijk licht en uitzicht op het omliggende groen. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.

De halfopen keuken in L-opstelling (vernieuwd in 2020) beschikt over veel kastruimte en moderne inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Extra handig is de vaste inloopkast met volop bergruimte.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime slaapkamer met toegang tot een balkon, waar je heerlijk rustig kunt genieten van het uitzicht op het groen.

De badkamer, bereikbaar via de slaapkamer, is in 2024 volledig gemoderniseerd. Deze is stijlvol betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel, wasmachineaansluiting en sfeervolle verlichting.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



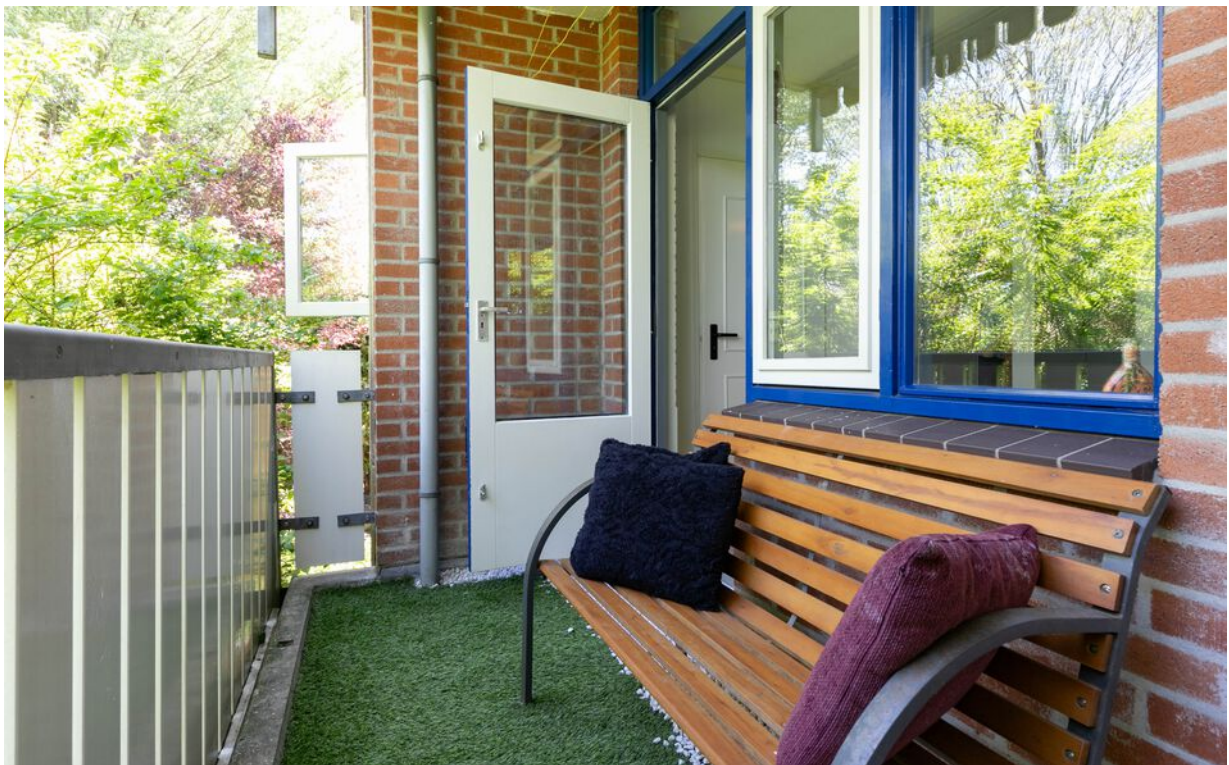
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Ruim hoekappartement met een hoog afwerkingsniveau
- Moderne keuken (2020) met complete inbouwapparatuur
- Volledig gerenoveerde badkamer (2024)
- Eigen berging voorzien van elektra
- Recent vernieuwde mechanische ventilatie
- Ruime parkeergelegenheid rondom het complex
- Gelegen in een rustige en groene woonomgeving
- Actieve en gezonde VvE met een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)
- VvE-bijdrage: €225,13 per maand, exclusief voorschot stookkosten

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Servicekosten	€ 251,57
Verwarming	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	60 m ²
Inhoud	195 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	3,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,45 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
---------	--

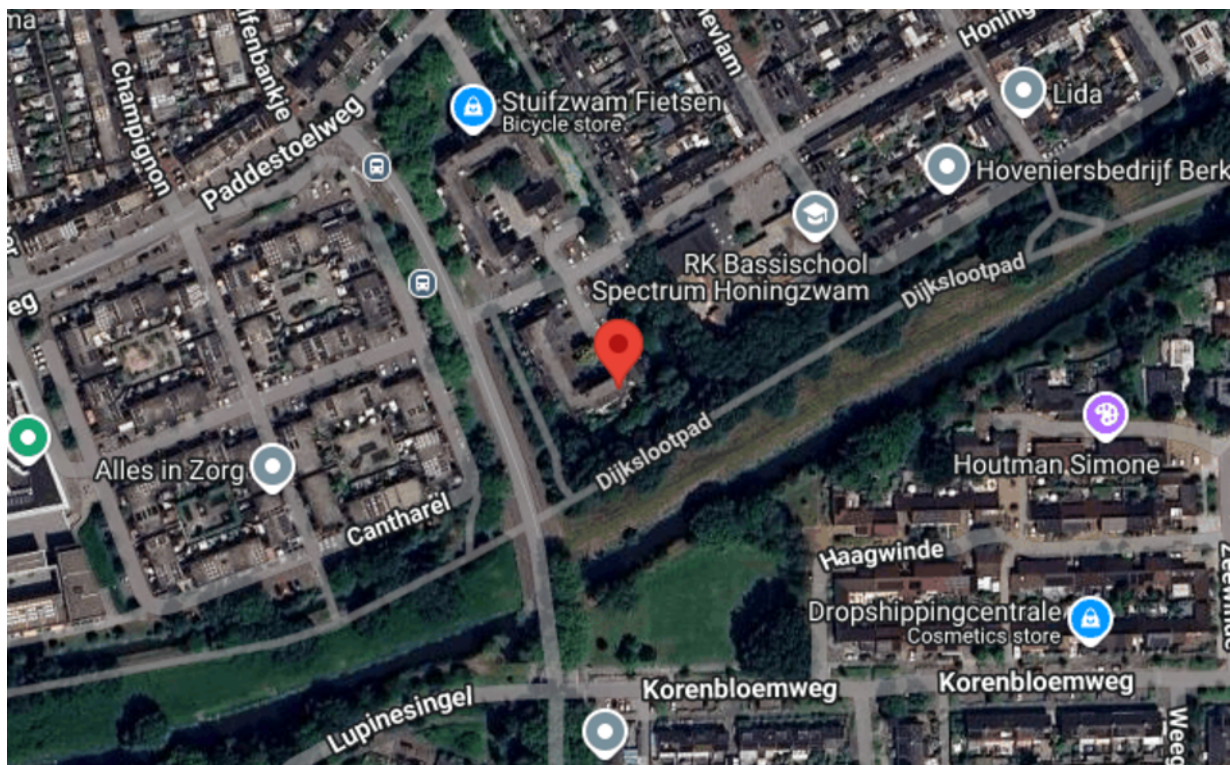
Uitrusting

Warm water	Centrale voorziening
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kenmerken

Vereniging van Eigenaren	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Google maps



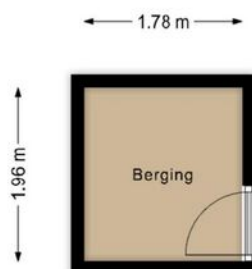
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden

Stuifzwam 138 Alphen aan den Rijn
Berging



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl