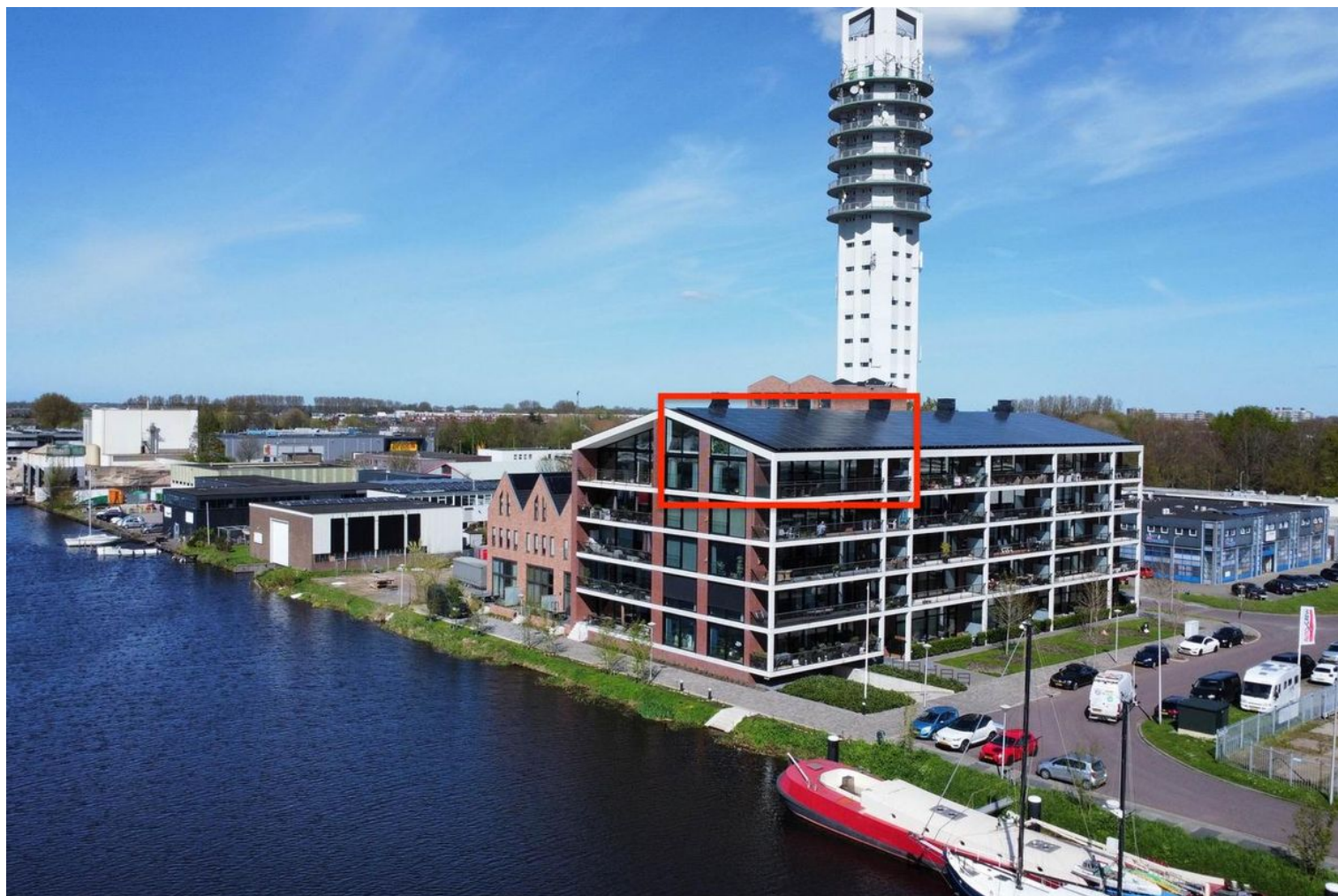





**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Nijverheidsweg 60**  
**2404 HD Alphen Aan Den Rijn**  
**€ 850.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

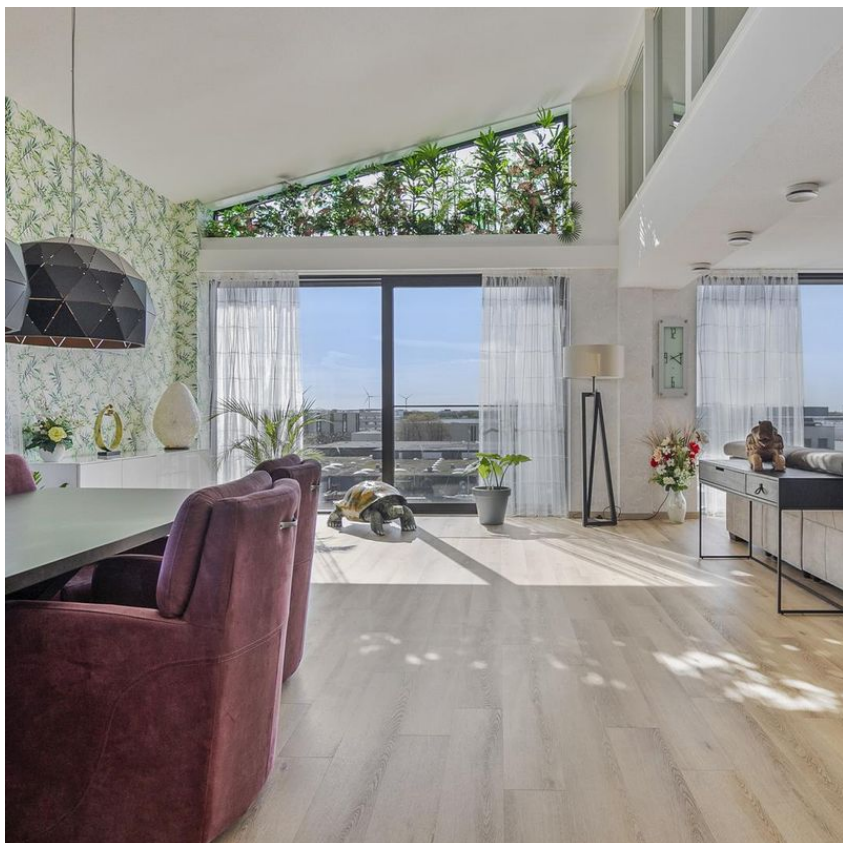
 **De Huizenbemiddelaar  
Hoofddorp**

Kruisweg 609  
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl  
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Nijverheidsweg 60



Woonoppervlakte: 178 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 0



Inhoud: 590 m<sup>3</sup>



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 2020



Vraagprijs: € 850.000 k.k.



## Omschrijving Nijverheidsweg 60

Wonen op een toplocatie met een meer dan prachtig uitzicht op de rijnhaven, in een fraai vormgegeven appartementencomplex van Dok2404 in Alphen aan den Rijn. Dit topappartement heeft de perfecte combinatie van ruim wonen (178m<sup>2</sup>) met een duurzame woonomgeving (energielabel A+++ ) en 2 vaste parkeerplaatsen!

De enorme lichtinval, de ruimte, het uitzicht en de perfecte staat van onderhoud zorgen ervoor dat u uzelf hier snel zult thuis voelen! Dok2404 is een onder architectuur ontworpen luxueus appartementencomplex waar ervoor gezorgd is dat uitstraling, luxe en comfort bij elkaar gekomen zijn.

De entree met bellentableau en postbussen zorgen voor de doorgang in het complex waar u zowel een lift als trappenhuis treft om of naar uw appartement op de vierde verdieping te gaan of om naar uw parkeerplaats in de parkeerkelder te gaan.

U betreedt het appartement in de hal, van waaruit de pvc-vloer geheel doorgelegd is naar de woonkamer met open keuken. Zodra u de woonkamer opent wordt u gegrepen door de enorme raampartij, het vele licht en de hoogte van de plafonds (maximaal 4.45 hoog)! Hier komt nog bij dat u bijna alle raampartijen deels kunt openen, dus u creëert heel snel een binnen-buiten gevoel en kunt urenlang van uw af kijken om de omgeving te bekijken! Aan de ene kant heeft u een schuifpui naar het balkon van 32m<sup>2</sup> op het zuiden en aan de andere zijde zijn twee schuifpuien met een Frans balkon. De woonkamer is dermate ruim, dat u hier meerdere zithoeken kunt realiseren om gez

De open keuken is echt een verlengstuk van de woonkamer! De eettafel staat in verbinding met kookeiland met een inductie kookplaat met een geïntegreerde afzuiging. In de ruim opgezette vaste kastenwand treft u een koelkast, diepvries, vaatwasser, combi-magnetron, koffiemachine en rvs spoelbak met Quooker. Naast de vele inbouwapparatuur is er in deze keuken aan opbergruimte geen gebrek! De betonlook keuken kastjes hebben een bijpassend donkergrijs aanrechtblad, wat ook weer in de eettafel terugkomt.

Aansluitend aan de woonkamer vindt u het heerlijke balkon, gelegen op het zuidwesten. Hierdoor kunt u de gehele middag tot zonsondergang genieten van de zon en wat te denken van het prachtige en wijde uitzicht over Alphen en ook zeker De Rijnhaven!



## Omschrijving Nijverheidsweg 60

Vanuit de hal zijn ook de andere ruimtes bereikbaar, denk hierbij aan het toilet, de technische ruimte, de badkamer, de 2 slaapkamers van deze verdieping en de trap naar de entresol. De twee slaapkamers zijn allebei ruim bemeten, hebben nette wanden en beide een draaikiepdeur naar het balkon op het zuiden. De badkamer is een ruim opgezet en is volledig betegeld. Waar er aan de wand gekozen is voor een witte tegel, heeft de vloer een grijze tegel. Een heerlijke inloopdouche met zowel hand- als regendouche en zelfs een sunshower, een net badkamermeubel met wastafel en wat te denken van het 2-persoons jacuzzi?!? Dit is echt de plek om te relaxen!

Vanuit de hal is er een entresol gerealiseerd, waar u verrast wordt door de aanwezigheid van een grote slaapkamer, een ruimte voor het plaatsen van kledingkasten en waar de inpandige bergruimte is. De slaapkamer heeft een net vloertaptijt en heeft net als de woonkamer veel licht inval door de grote ramen. Aansluitend aan de slaapkamer is er een open ruimte waar de kledingkasten staan opgesteld maar zou u ook een kantoorruimte kunnen realiseren. Heel praktisch is de aanwezigheid van de een inloopbare bergruimte van maar liefst 12m<sup>2</sup>. De perfecte plek voor het opslaan van niet dagelijks te gebruiken spullen.

In de kelder van appartementencomplex Dok24 treft u de parkeerplaatsen en de gezamenlijke fietsenstalling. Nijverheidsweg 60 heeft twee vaste parkeerplaatsen, 1 daarvan heeft zijn eigen oplaadpunt(11kwh/u) voor uw elektrische auto.

Er is ook een gezamenlijke binnentuin waar regelmatig een borreltje wordt gedronken of op Jeu de Boules gespeeld wordt!

De bijdrage aan de VVe is € 254,- per maand, de kosten voor de lease van de warmtepomp en de 12 zonnepanelen bedraagt € 171,-

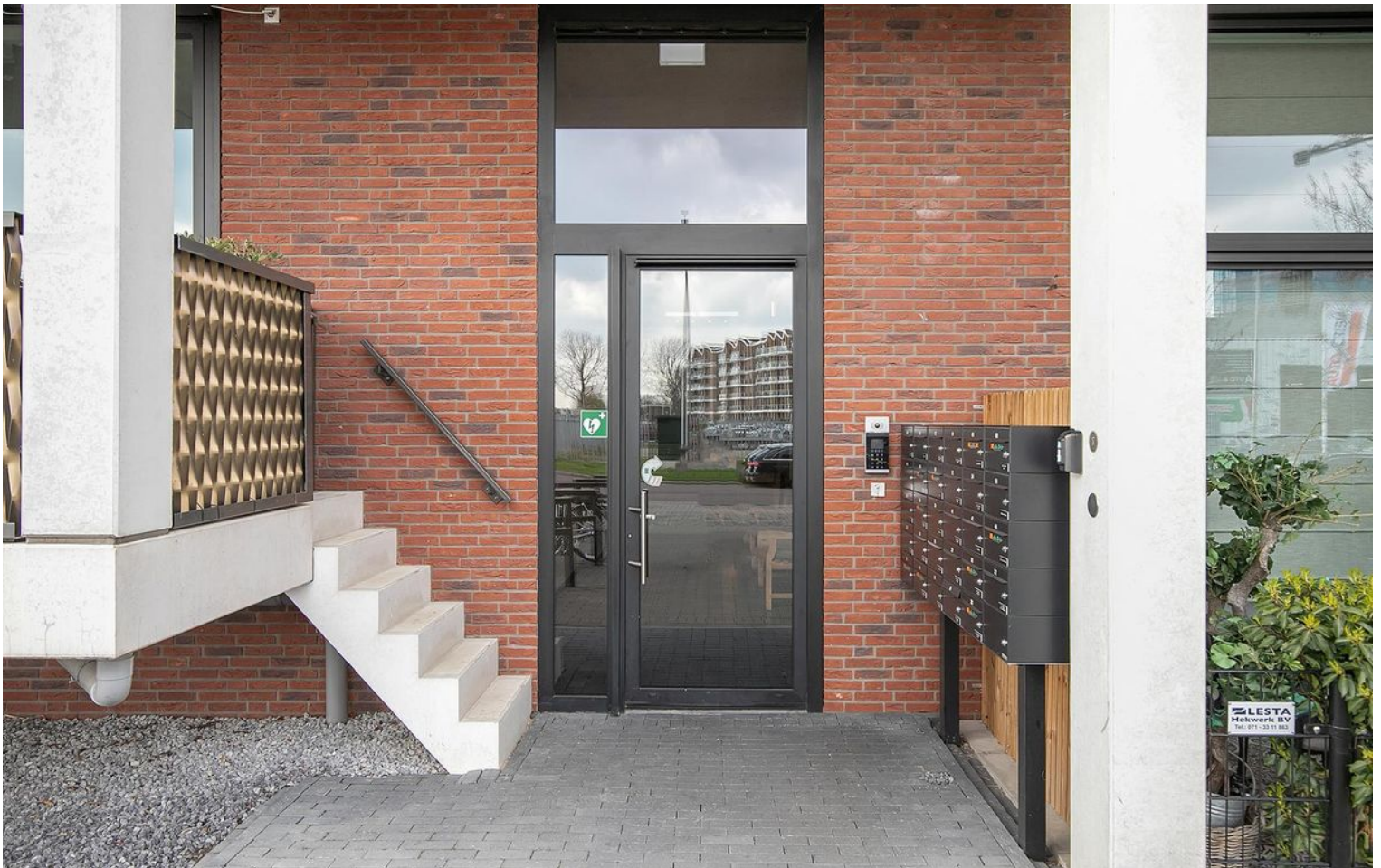
Wat maakt dit appartement zo bijzonder:

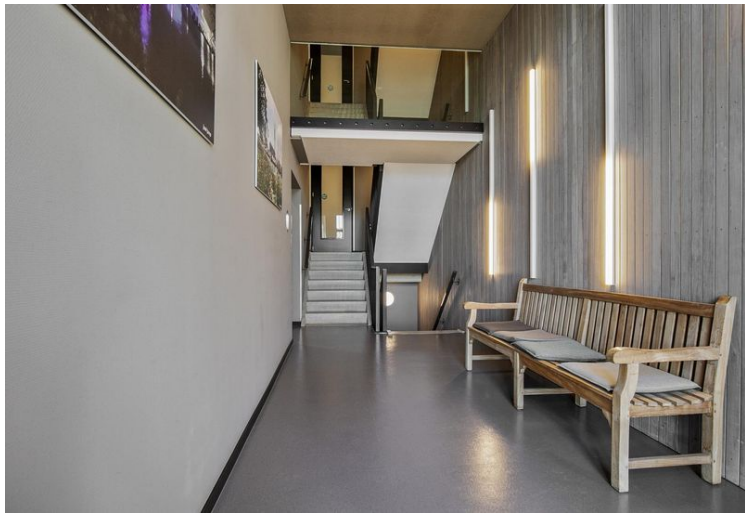
- Heerlijk wonen in een luxueus appartementencomplex aan De Rijnhaven
- Ruim opgezet appartement van 178m<sup>2</sup> en 3 slaapkamers
- Een zeer zonnige woonkamer door de ligging op het zuidwesten en de vele raampartijen
- Complete woonkeuken en badkamer
- Een balkon op het zuidwesten van 32m<sup>2</sup>

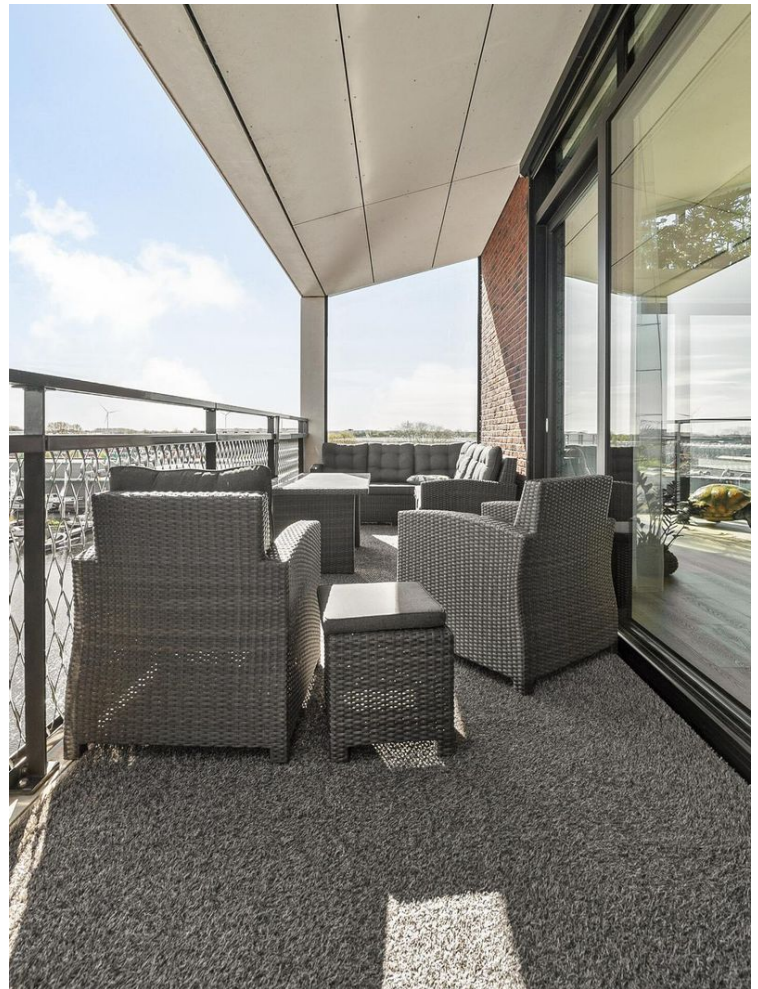


# Nijverheidsweg 60 in beeld







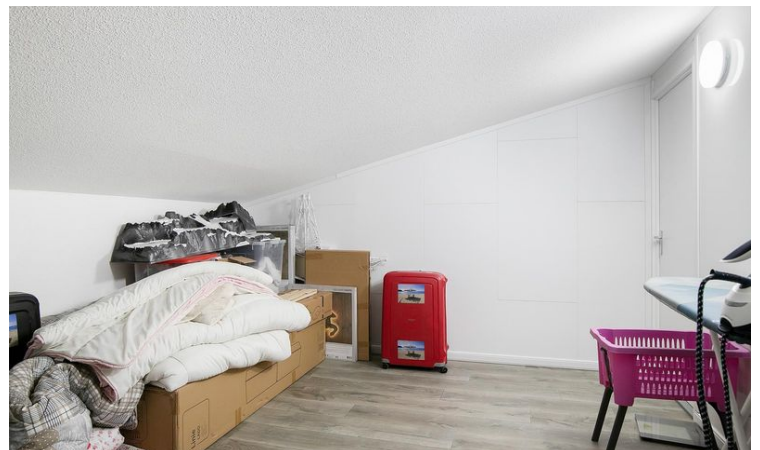
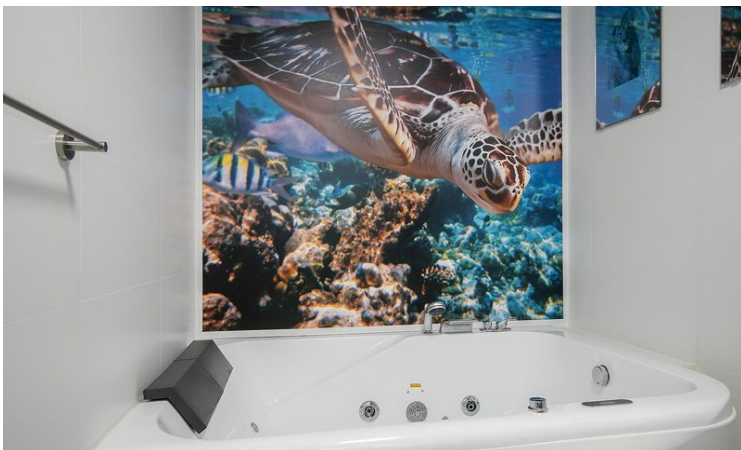
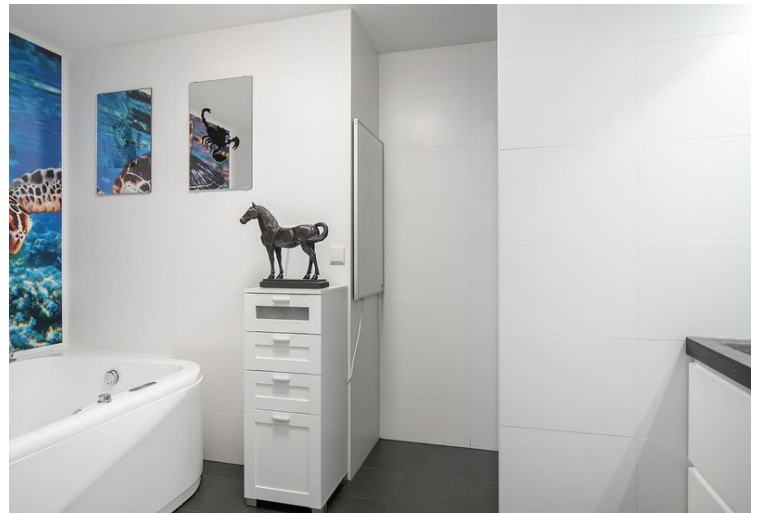


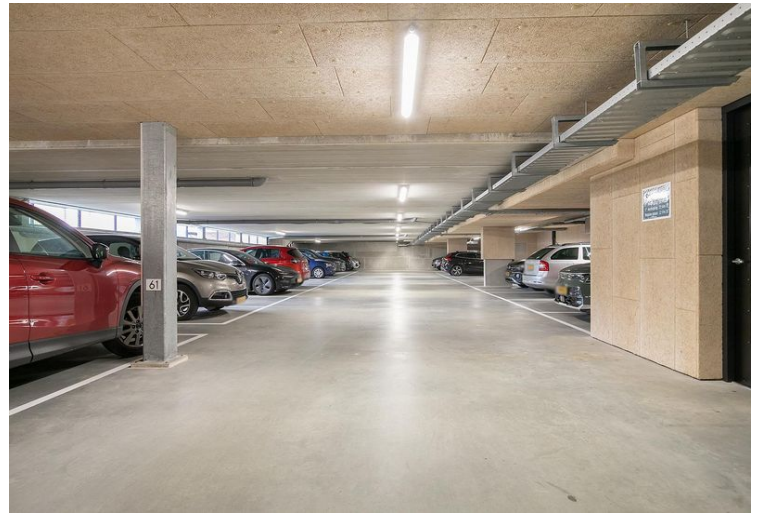












Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Nijverheidsweg 60
Postcode	2404 HD
Plaats	Alphen Aan Den Rijn
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2020
Inhoud (m <sup>3</sup> )	590
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
Energielabel	A+++; vervaldatum: 17 okt 2030
Isolatie	volledig geïsoleerd



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### **Hoe plan ik een bezichtiging in?**

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### **Wat is een mededelingsplicht?**

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### **Wat is een onderzoeksplicht?**

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### **Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### **Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?**

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.



**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

