FOR SALE



Raadhuisstraat 251

2406 AD Alphen Aan Den Rijn

€ 949.000 k.k.

woon4you
MAKELAARS & TAXATEURS

088 - 028 4040

verkoop@woon4you.nl
www.woon4you.nl

FEATURES

Price	€ 949.000 k.k.
Homeowners association costs	€ 379
Status	Available
Acceptance	In consultation
Apartment type	Ground floor apartment, apartment
Build type	Existing
Year of construction	2009
Maintenance inside	Good
Maintenance outside	Good
Location	On the waterfront, in town center, clear view, open location, near waterway
Living surface	159m^2
Livingroom surface	32m^2
Volume	526m^3
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Floors	1
Facilities	Mechanical ventilation, lift, sliding door
Energy label	A
Isolation	Fully isolated
Hot water	Central heating
Heating	Central heating
Furnace	Vaillant hr solide (2013, combined furnace, owned)
Balcony	Yes
Garden	Sun terrace
Sun terrace	Southwest, 37m^2, 1425×258cm
Shed facilities	Electricity

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

Uniek wonen aan de Oude Rijn, 159 m2 gelijkvloers wooncomfort op de begane grond, met royaal terras aan het water.

Een appartement als dit komt maar zelden beschikbaar. Aan de Raadhuisstraat 251 woont u volledig gelijkvloers met bijzonder royale leefruimtes van ruim 36m2 direct aan de Oude Rijn. Comfortabel en energiezuinig.
Vanuit de woonkamer, keuken, slaapkamer én vanaf het terras vormt het water een belangrijk onderdeel van de dagelijkse woonbeleving.
De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex uit 2009. Het onderscheidt zich door zijn formaat en ligging.
De verrassende indeling, het grote terras en het hoge afwerkingsniveau maakt dit tot een bijzonder compleet geheel.

Indeling

Via de gezamenlijke entree, die tevens toegang geeft tot de ruime berging, bereikt u de woning.
De hal vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de toiletruimte, bergruimte en technische voorzieningen.

Aan de voorzijde bevindt zich een opvallende multifunctionele ruimte. Bijvoorbeeld te gebruiken als kantoor/praktijkruimte, hobbyruimte of logeerkamer. Aansluitend aan deze ruimte bevindt zich een tweede badkamer.

De woonkamer en open keuken vormen samen een prachtige leefruimte.
Door de hoge plafonds en grote raampartijen is er veel daglicht en wordt het uitzicht over de Oude Rijn nadrukkelijk bij het interieur betrokken.

De keuken is praktisch en beschikt over een eiland en diverse inbouwapparatuur.
De keukenopstelling en apparatuur zijn uit 2013.

Door het royale vloeroppervlak kan de living op verschillende manieren worden ingericht.

Via de brede glazen pui staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met het terras.
Ruim terras, direct aan de Oude Rijn.

Buitenverlichting en elektrisch bediende zonwering is aanwezig.

De master bedroom heeft 2 walk-in closets.
Vanuit uw bed kunt u kijken naar de Oude Rijn.

De moderne badkamer is uitgevoerd met inloopdouche, tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Het complex dateert uit 2009 en beschikt over energielabel A. Volgens opgave zijn de gevels en vloer volledig geïsoleerd en is het

gehele appartement voorzien van isolerende beglazing.

De Vaillant HR Solide cv combi ketel dateert uit 2013. Zowel de ketel als de mechanische ventilatie zijn jaarlijks onderhouden. Als laatste in maart 2026.
De combinatie van goede isolatie, moderne bouw en gelijkvloers wonen zorgt voor een comfortabel appartement dat uitstekend aansluit bij de eisen van deze tijd.

Wonen in de Raadhuisstraat betekent wonen in het centrum van Alphen aan den Rijn, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.
Winkels, restaurants, terrassen, sportvoorzieningen en wandel- en fietsroutes zijn eenvoudig bereikbaar. Ook het NS station bevindt zich op korte afstand.

Alphen aan den Rijn ligt centraal in het Groene Hart, met goede verbindingen naar Leiden, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

Vereniging van Eigenaren
Het appartementencomplex kent een vereniging van Eigenaren bestaande uit 9 appartementsrechten inclusief bergingen. Er wordt minimaal eenmaal per jaar vergaderd en er is een reservefonds en een meerjarenonderhoudsplan aanwezig.

Bijzonderheden:

Uniek en zeer royaal begane grond appartement

159m2 woonoppervlakte

36m2 terras, op het westen direct aan de Oude Rijn

Grote en lichte living met open keuken

Vanuit woonkamer, keuken en slaapkamer fraai uitzicht op het water

Twee walk-in closets

Moderne badkamer

Tweede badkamer, grenzend aan multifunctionele ruimte

Diverse inpandige bergruimtes

Geheel drempelloos

Bouwjaar 2009

Energielabel A, geldig tot 31 december 2030

Isolerende beglazing in het gehele appartement

Mechanische ventilatie

CV installatie onderhouden in 2026

Actieve VvE met reservefonds en MJOP

VvE bijdrage 379 per maand

Mogelijkheid tot 2 tot 3 parkeervergunningen

Centrale ligging nabij het centrum en openbaar vervoer

De Provincie Zuid-Holland is voornemens de oeverbeschoeiing/waterkering te vervangen, dit gebeurt op kosten van de provincie

Toelichtingsclausule NEN2580

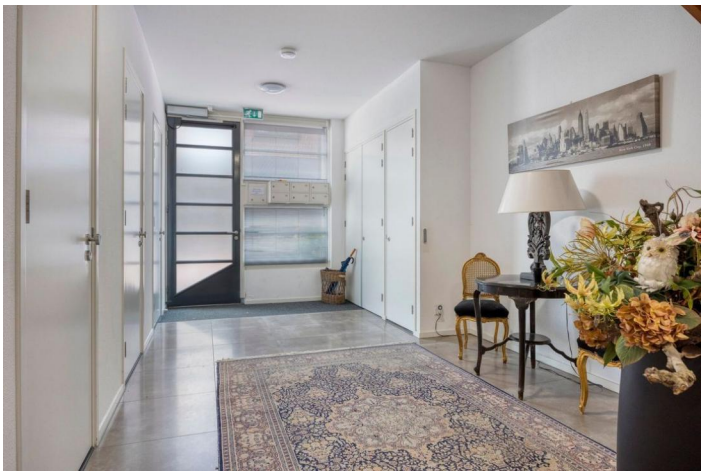
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















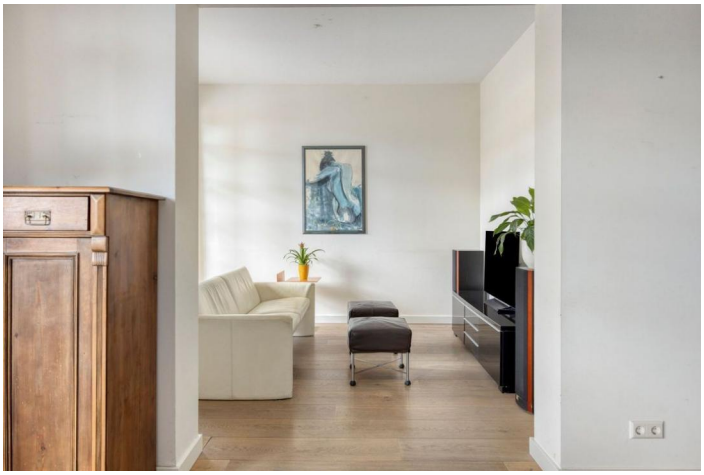


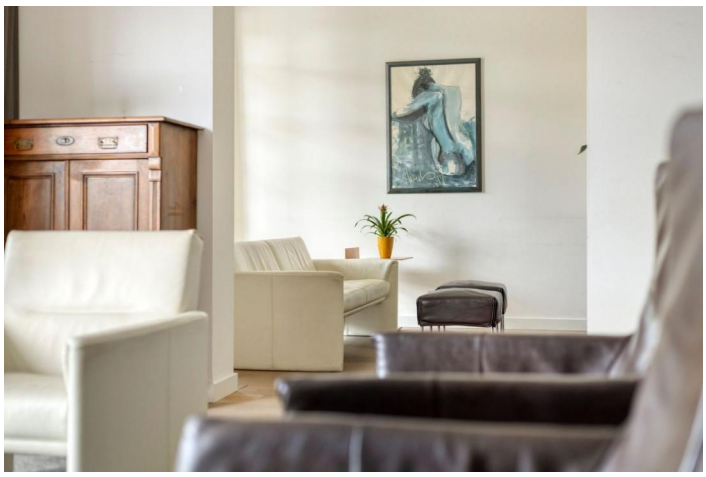




















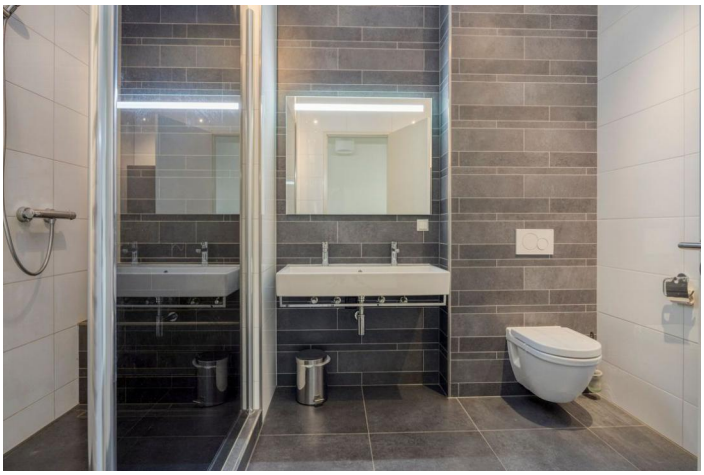




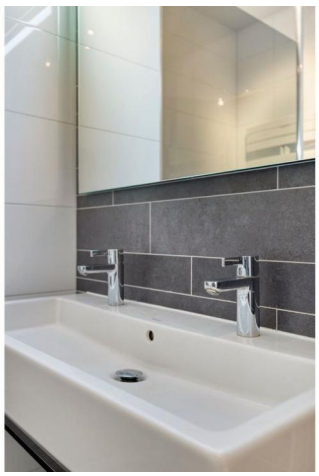





Gefelicite
lieve Ell
60





















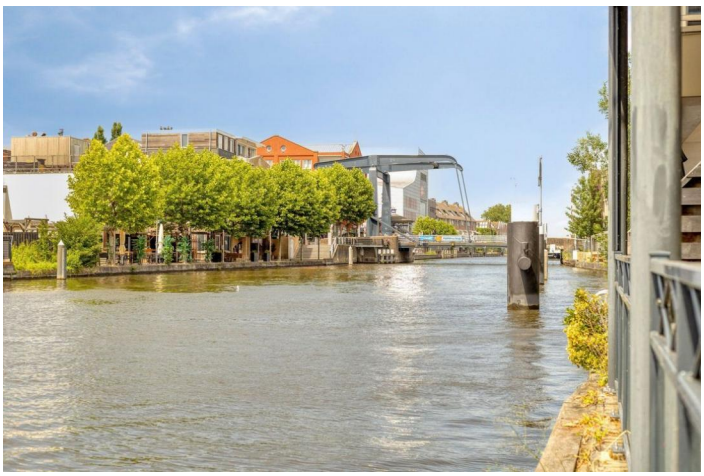






















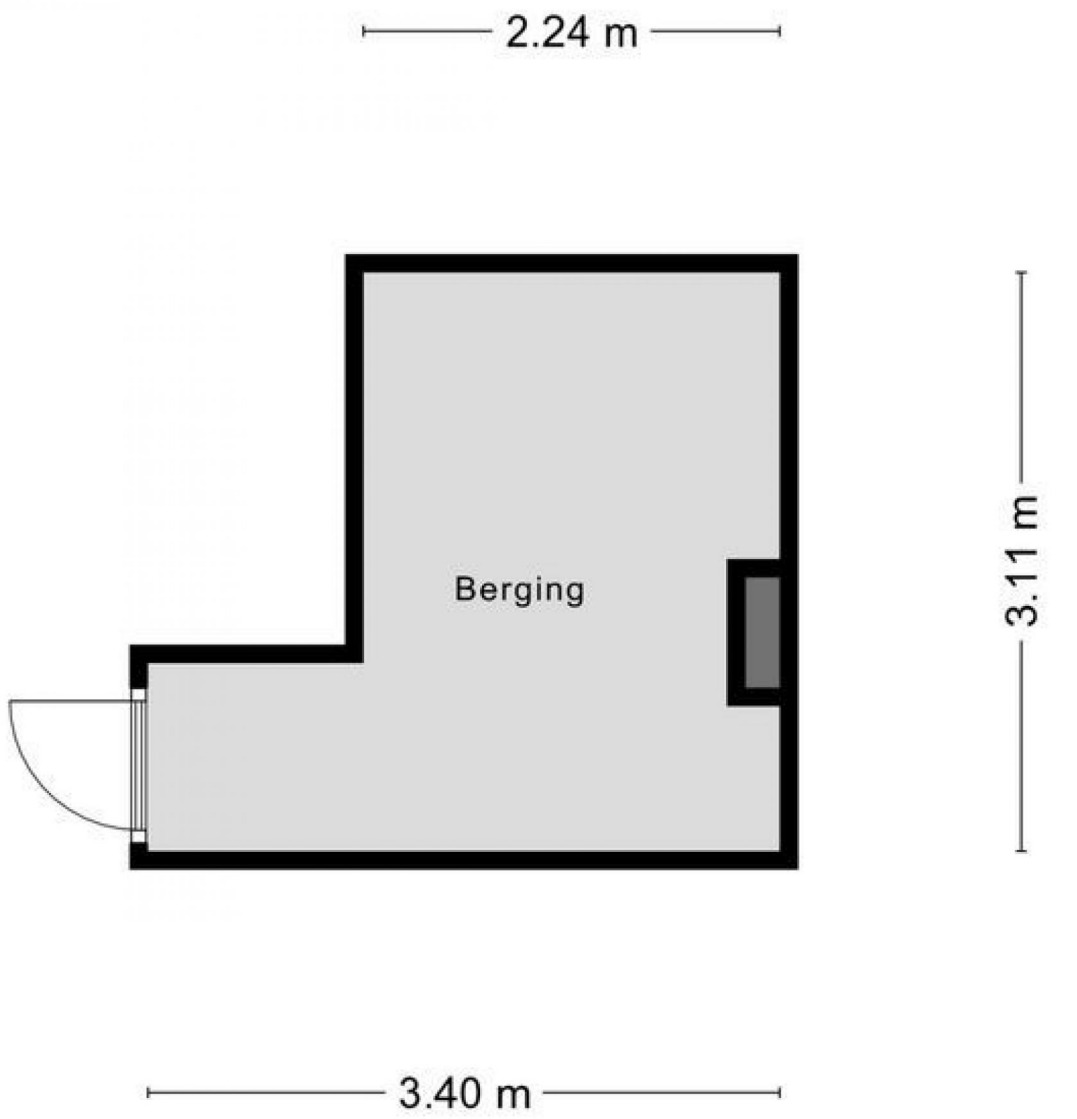






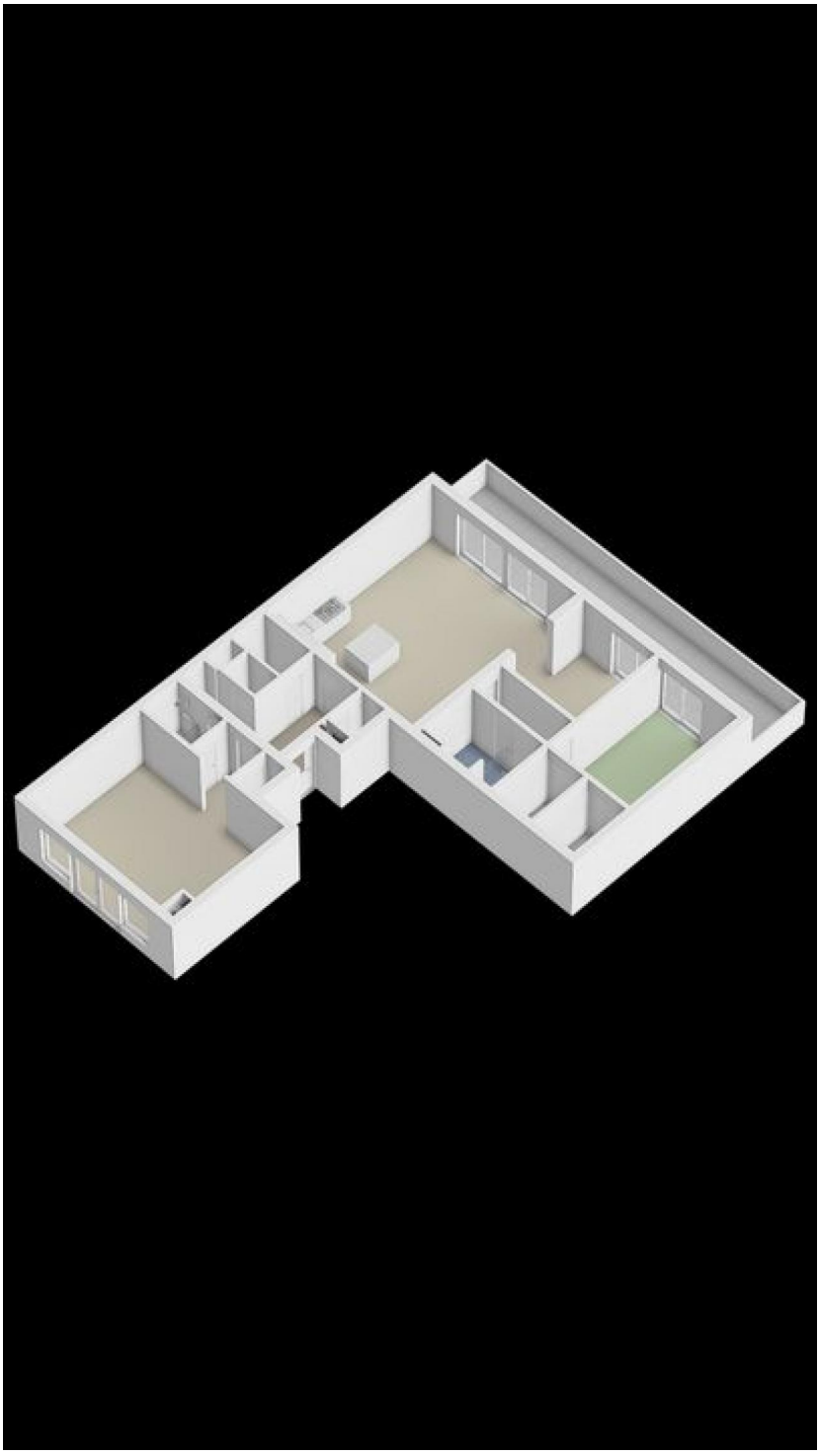


Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

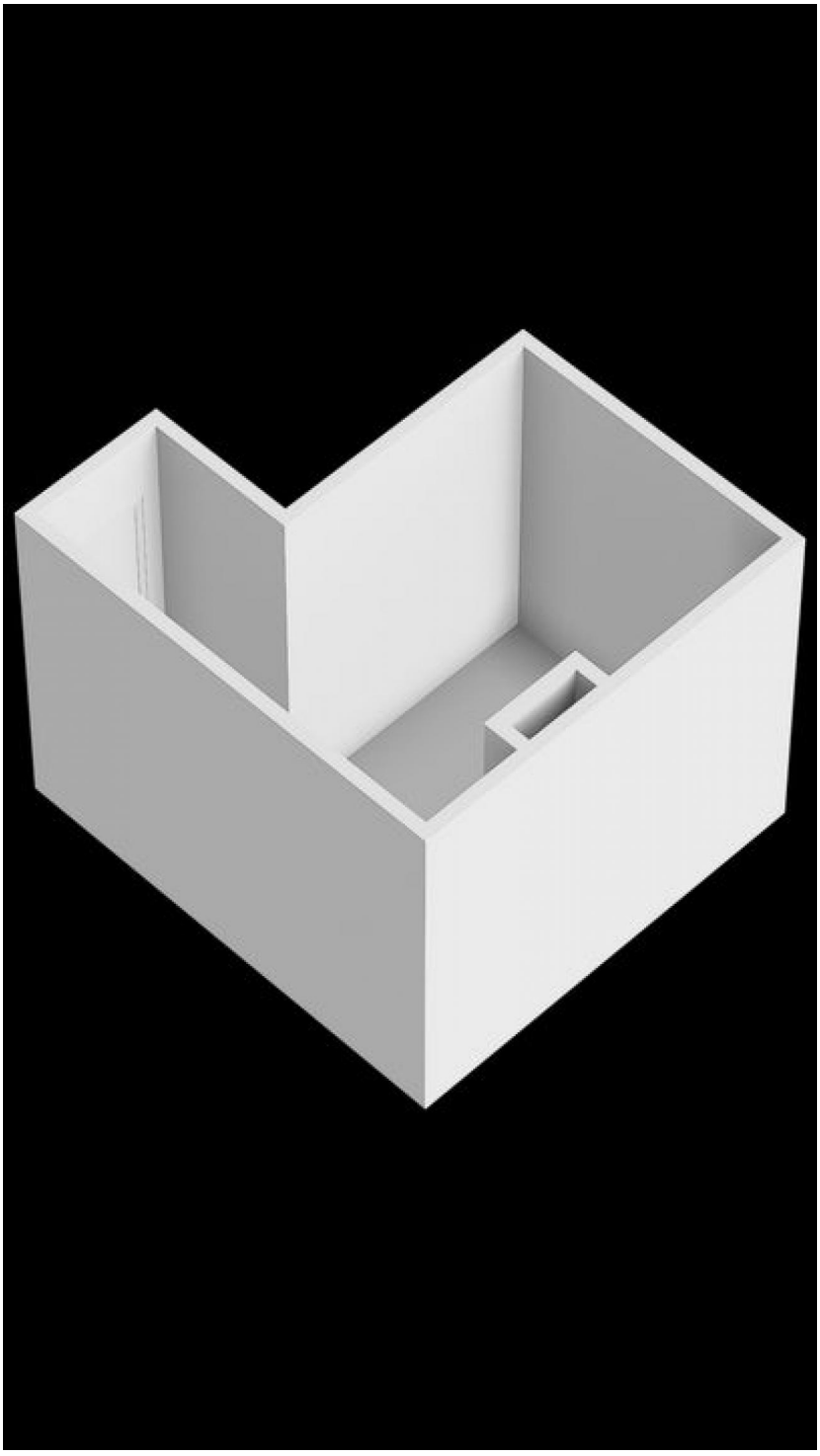


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

woon4you
MAKELAARS & TAXATEURS



Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- Persoonlijke aandacht
- Jarenlange ervaring
- Alle kennis is huis
- Groot netwerk

Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

Woon4You
We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn
Thorbeckestraat 1d
2406 CM
P. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse
Haven 2a
2161 HK
P. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)
Meulmansweg 47
3441 AT
P. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl

Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guldemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d

2406 CM

P. 0172 55 10 10

E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a

2161 HK

P. 0252 23 44 83

E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47

3441 AT

P. 0348 74 83 01

E. woerden@woon4you.nl