

## **Lupinesingel 156 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € @,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

**HOEK-appartement van ca. 92 m<sup>2</sup> groot met 2 riante slaapkamers en een mooi groot balkon.**  
**Ligging: op steenworp afstand van winkelcentrum de Ridderhof & recreatie gebied park Zegersloot**

---



Het ruime hoek-appartement dat wij u aanbieden is gelegen op de 6<sup>e</sup> verdieping van het complex aan de Lupinesingel. Het appartementencomplex heeft een vergunningsvrije parkeerplaats en voldoende omliggende parkeergelegenheid.

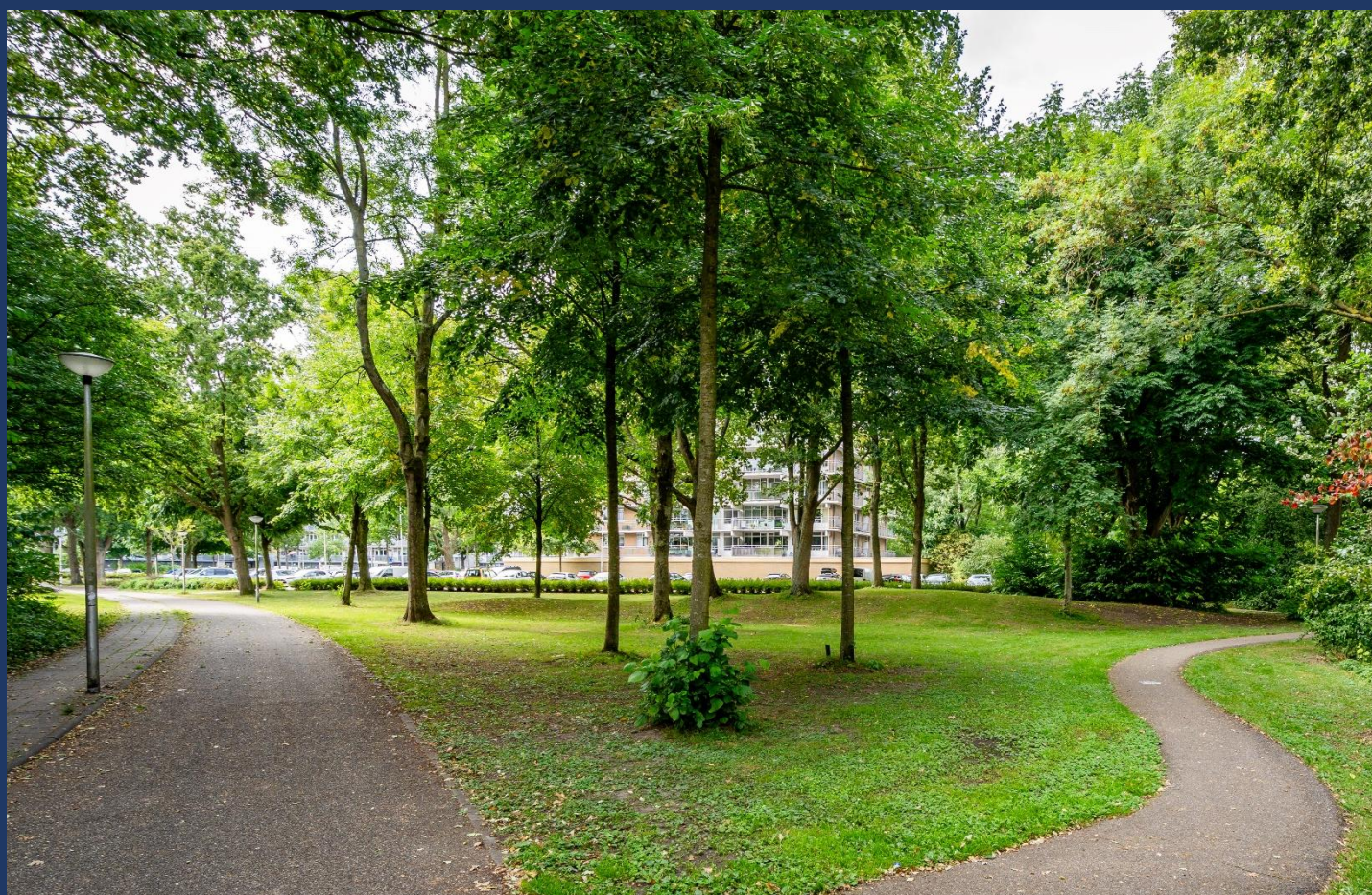
De ligging is bijzonder gunstig: u steekt de straat over en staat direct bij het recent vernieuwde winkelcentrum 'De Ridderhof' met supermarkten en verswinkels. Daarnaast vindt u in de nabije omgeving basisscholen, Huisartsen praktijk 'Lupine', zwembad 'Aquarijn' en het recreatiegebied Park Zegersloot met wandel-, ruiter- en fietspaden, een golfclub Zegersloot, diverse leuke horeca en watersport.

Een klein voorproefje van de Lupinesingel 156:

- Royale woonkamer met open keuken
- Groot balkon van totaal 27 m<sup>2</sup>, met extra omloop!
- 2 ruim bemeten slaapkamers
- Badkamer met ligbad en een separaat toilet
- Entree met ruime garderobe en inpandige berging/inloopkast
- Eigen (fietsen)berging op de begane grond
- Er is een actieve en financieel gezonde VvE

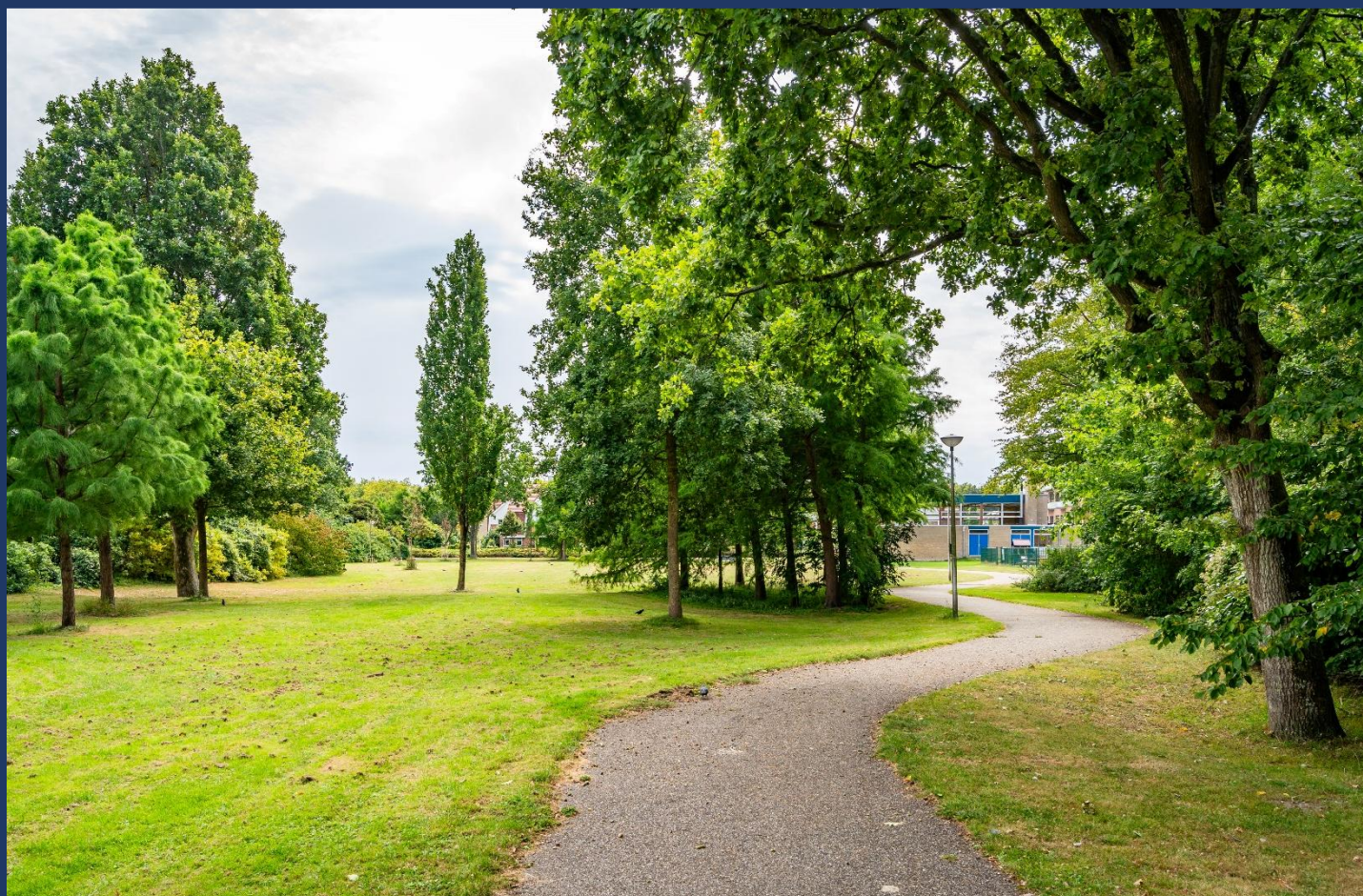
Bij het winkelcentrum 'De Ridderhof' vindt u een busverbinding naar het station van Alphen aan den Rijn. Vanuit dit station reist u met de trein rechtstreeks naar Utrecht en Leiden en met de bus naar Schiphol. Ook bent u met de auto snel op de verbindingswegen N11 en N207 richting de grote steden van de Randstad.

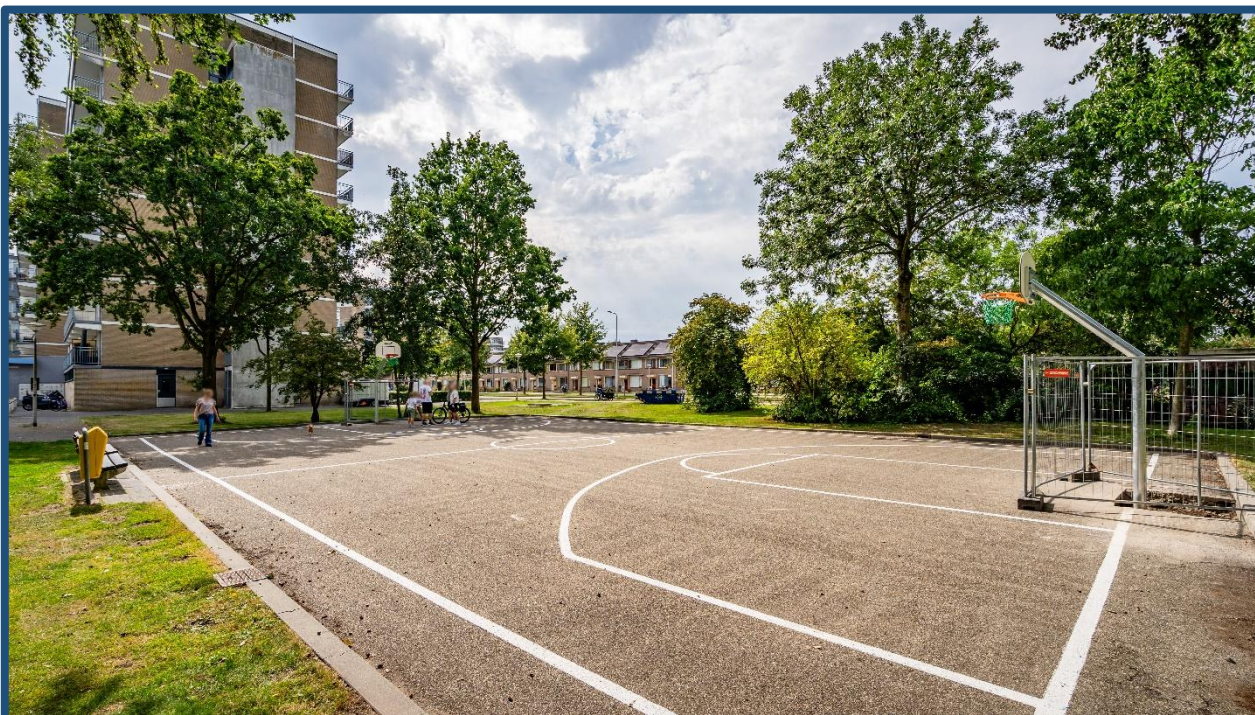
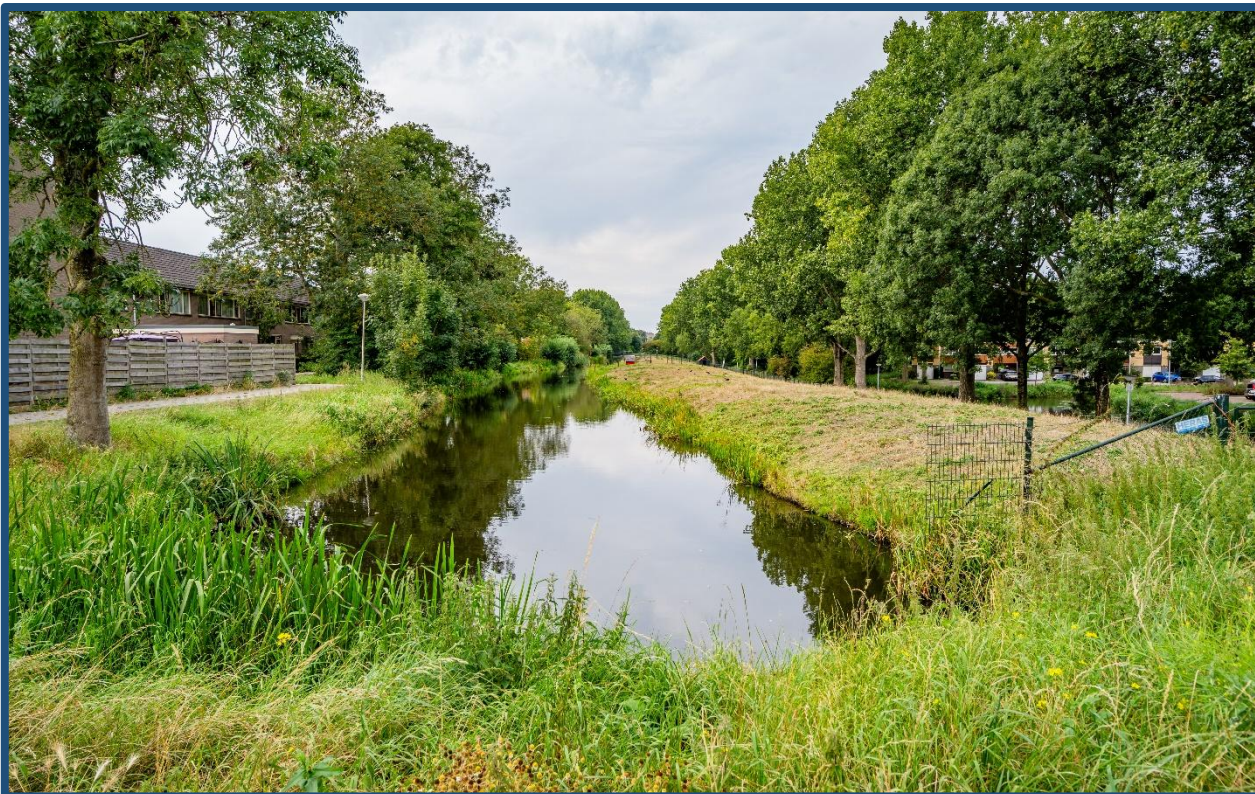




## **Wonen aan de Lupinesingel...**

...is wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Ook rust en ontspanning voor de vrije uurtjes zijn dichtbij! Zo grenst het complex direct aan het fraai aangelegde en groene Ericapark.





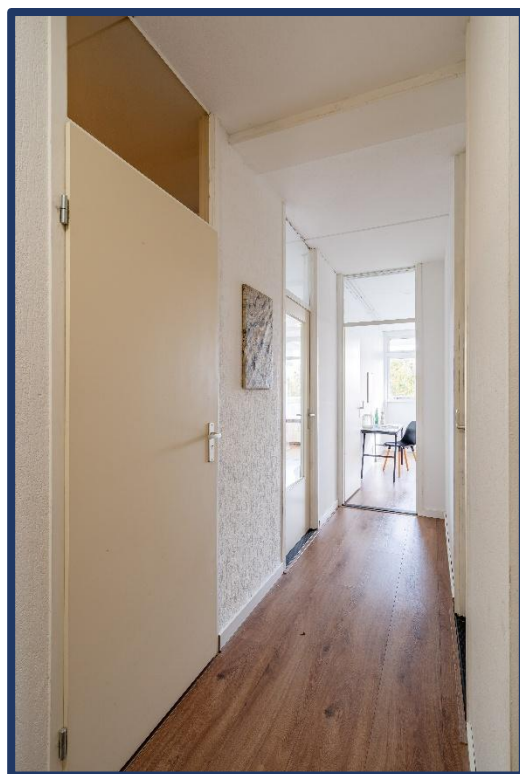
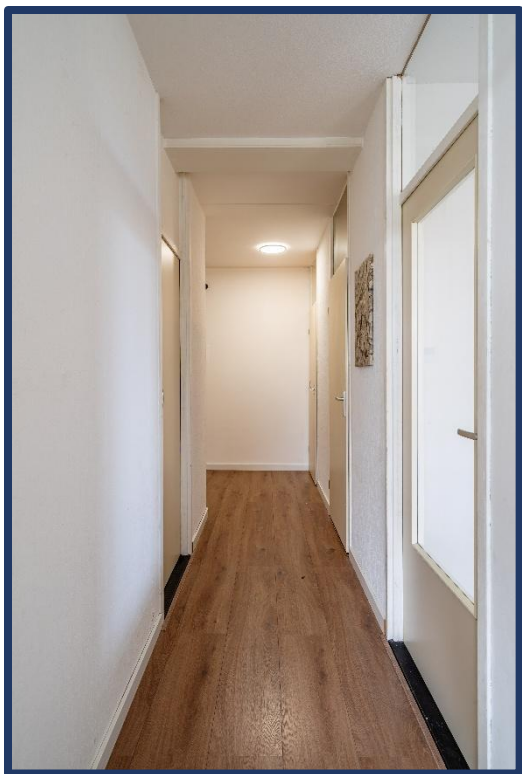




**De indeling is als volgt:**  
**De begane grond:**

Voor het complex bevindt zich een ruim vergunningsvrij parkeerterrein. Via de overdekte entree, waar u het bellenbord en de postbussen aantreft, loopt u naar binnen. Op de begane grond vindt u tevens de bergingen. De centrale hal van het gebouw is verzorgd en modern ingericht. Vervolgens kunt via het trappenhuis of met de lift naar de bovengelige verdiepingen van het complex.





### Het appartement:

Via de inpandige hal op de 6<sup>e</sup> verdieping komen we bij de voordeur van het appartement. Bij binnenkomst in het appartement vindt u in de entreehal de toegang tot de grote inpandige berging met de boiler, het toilet, de meterkast, de woonkamer en één van de slaapkamers. Er is een videofooninstallatie zodat u altijd veilig uw bezoek kunt binnenlaten.





### **De woonkamer:**

De riante woonkamer wordt prachtig verlicht door de grote raampartijen aan 2 zijden. Dit zorgt samen met de warme laminaatvloer en witte wanden voor een mooi geheel. Dankzij de ruime indeling kunt u hier met gemak zowel een royale zithoek als een eethoek creëren. De open doorgang naar de keuken versterkt het ruimtelijke gevoel.









### **De keuken:**

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een ruimtelijke sfeer. Grote raampartijen en een loopdeur met glas zorgen voor veel natuurlijk licht. Daarnaast heeft u hier toegang tot het riante balkon. Het brede keukenblok in combinatie met de bovenkasten zorgen voor voldoende werk- en opbergruimte.







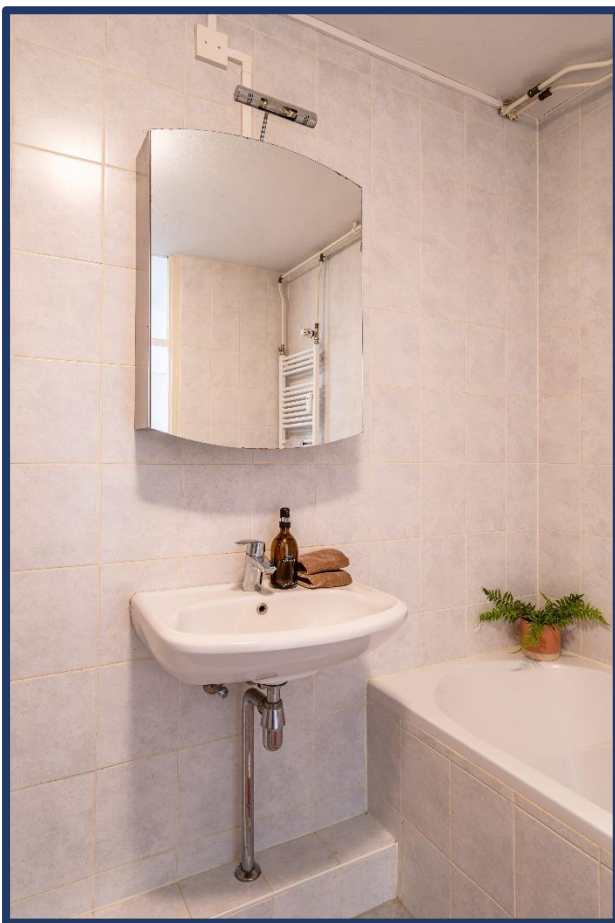
### **De badkamer:**

De badkamer is direct toegankelijk vanuit de entreehal en compleet ingericht met een douchecabine, een wastafel met spiegelkast en een ligbad. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling.



### Het toilet:

Het separate toilet is netjes afgewerkt in dezelfde stijl als de badkamer en beschikt daarnaast over een fonteintje.





### **De slaapkamers:**

De woning beschikt over 2 grote slaapkamers van ca. 12 en 14 m<sup>2</sup> groot. De grootste slaapkamer is toegankelijk vanuit de woonkamer, de 2<sup>e</sup> vanuit de entreehal. Beide slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen die zorgen voor natuurlijk licht en de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

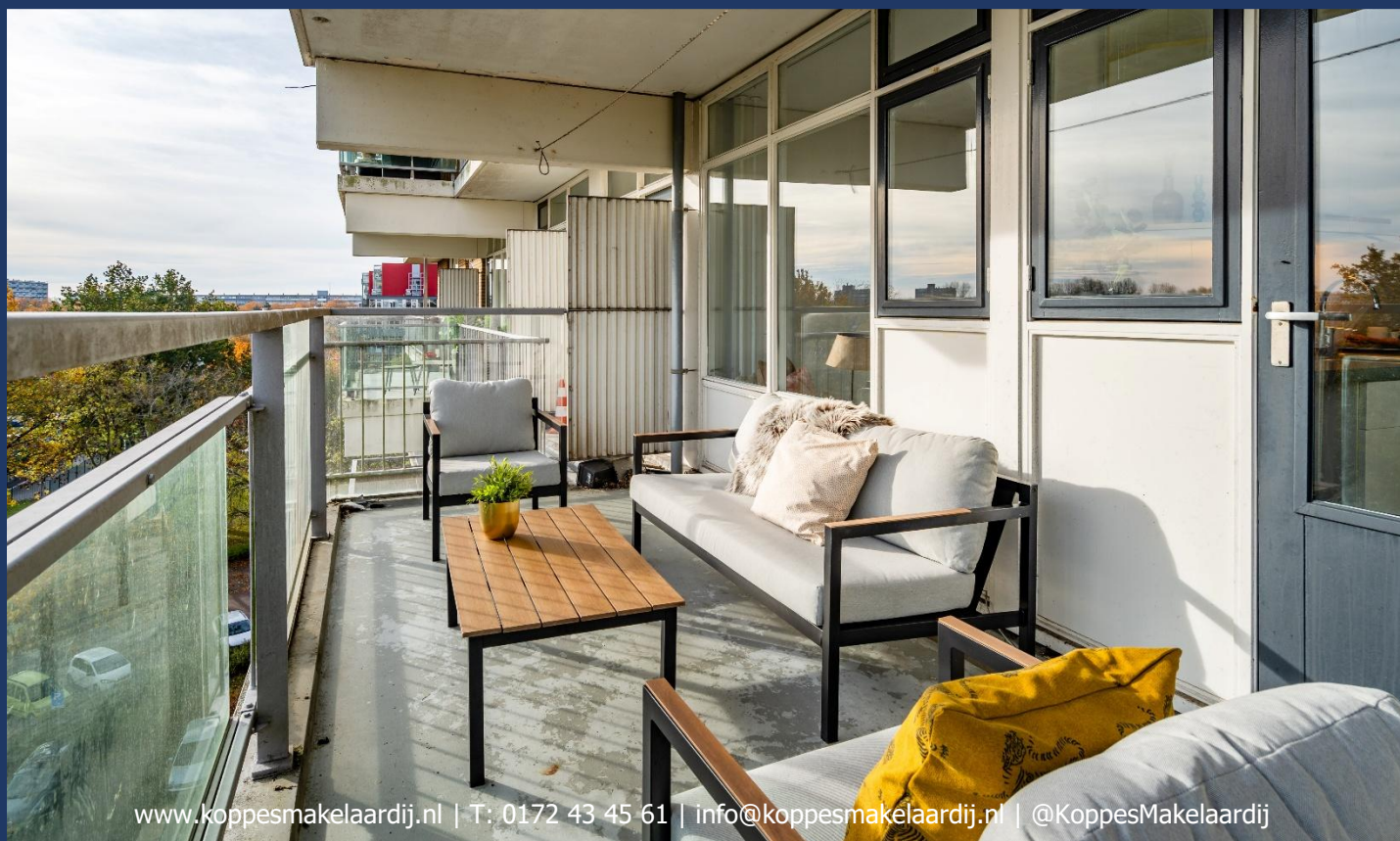






### **Het balkon:**

Het totale balkon is ca. 27 m<sup>2</sup> groot en loopt in een hoek om het appartement. Het balkon beschikt over een mooi ruim zit gedeelte van ca. 13 m<sup>2</sup> groot. Door deze ruime afmetingen kunt u hier zelfs een eethoek en een lounge set kwijt. De ligging op het zuidoosten zorgt voor veel zonuren.





## **Bijzonderheden:**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar                     | : 1972               |
| Woonoppervlakte              | : 92 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | : 27 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | : 3 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                       | : 290 m <sup>3</sup> |

## **Overige bijzonderheden:**

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten bedragen € 125,- per maand, het voorschot voor de stookkosten is € 100,- per maand.
- Bij aankoop van dit appartement is het mogelijk om als extra een garage aan te kopen. De garages maken onderdeel uit van dezelfde VvE. Vraag de makelaar naar meer informatie.

## **Kadastrale gegevens:**

|          |             |
|----------|-------------|
| Gemeente | : Oudshoorn |
| Sectie   | : C         |
| Nummer   | : 11477-A   |
| Index    | : A31       |

## **Technische gegevens:**

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Cv installatie / warmwater | : Blokverwarming                    |
| Elektrische installatie    | : 5 groepen en 2 aardlekschakelaars |
| Energielabel:              | : C                                 |

### **Woningwinkel Alphen aan den Rijn**

**Julianastraat 133  
2405 CG Alphen aan den Rijn**



*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

*Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bestaande situatie. Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijke afmetingen.

← 1.60 m →



↑ 1.88 m ↓

De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is aan de afnemer te verantwoorden.

## WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

**Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

**Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: voor het passeren van de leveringsakte is de notaris vastgesteld op de projectnotaris Core Notariaat te Amsterdam.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

As is, where is: de woning wordt verkocht en geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de koopovereenkomst, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Verkoper geeft geen garanties over de bouwkundige staat, de aanwezigheid of werking van installaties, afwerkingen of eventuele verontreinigingen. Koper aanvaardt de woning uitdrukkelijk "as is, where is".

Verkoper geen bewoner geweest: Koper is ermee bekend dat verkoper de woning zelf niet feitelijk heeft bewoond. Hierdoor kan verkoper koper niet informeren over eigenschappen of gebreken van de woning waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest bij eigen gebruik. Eventuele risico's die hieruit voortvloeien, komen voor rekening en risico van koper.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.