

Warande 55 Alphen aan den Rijn



**Bieden vanaf: € 325.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Comfortabel & energiezuinig A++ 3-kamer appartement met balkon op het zuiden en vrij uitzicht!



Duurzaam (gasloos!) en gelijkvloers wonen in dit slim ingedeelde 3-kamerappartement met een balkon, 2 ruime slaapkamers en een met daglicht overgoten woonkamer. Dit appartement is gesitueerd in de rustige en modern vormgegeven woonwijk Aqua Vicus, welke in 2004 is gerealiseerd. De wijk wordt gekenmerkt door zijn autoluwe en kindvriendelijke straten aan de rand van het groene waterwinterrein. Voor de auto is er voldoende parkeergelegenheid op het achterliggende terrein.

De hoogtepunten van Warande 55:

- Ruime woonkamer met open keuken
- Groene parken, wandelroutes en recreatie in de buurt
- Lift aanwezig in het complex
- Energiezuinig, met vloerwarming en warmtepomp!
- Energielabel A++
- Parkeergelegenheid naast het complex
- Balkon op het zuiden
- Royale berging op de begane grond

De woning is gelegen in de wijk Aqua Vicus en heeft een ideale ligging op steenworp afstand van vogelpark Avifauna en winkelcentrum 'De Baronie', waar zich onder andere meerdere supermarkten en vers winkels bevinden die voorzien in uw dagelijkse behoeften. De locatie biedt alle gemakken binnen handbereik. Daarnaast bereikt u binnen enkele minuten fietsen diverse voorzieningen zoals het centrum van Alphen aan den Rijn, gezondheidscentrum Dillenburg, het Bospark en het NS station. Vanuit Alphen aan den Rijn heeft u een goede aansluiting op de uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad en Schiphol.

Wonen aan de Warande...

...is wonen in de rustige auto luwe en duurzame woonwijk Aqua Vicus. Met alle gemakken binnen handbereik! Zo woont u centraal ten opzichte van winkelcentrum De Baronie en De Rijnhaven.



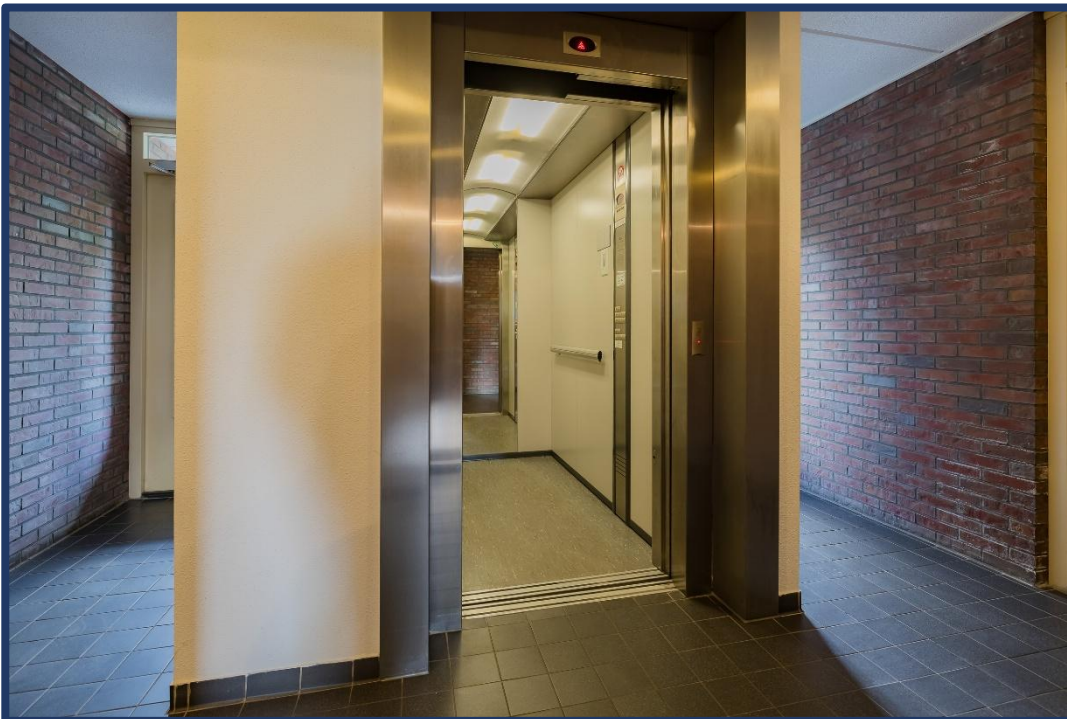


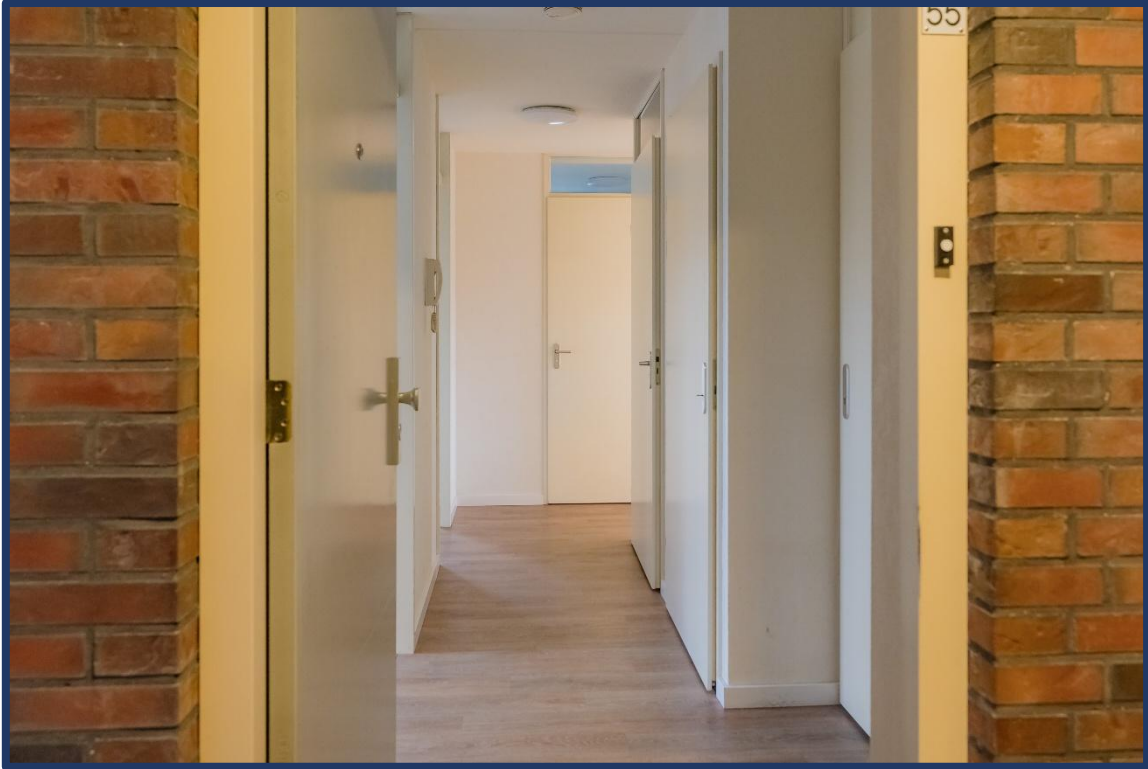


De indeling is als volgt:

De begane grond:

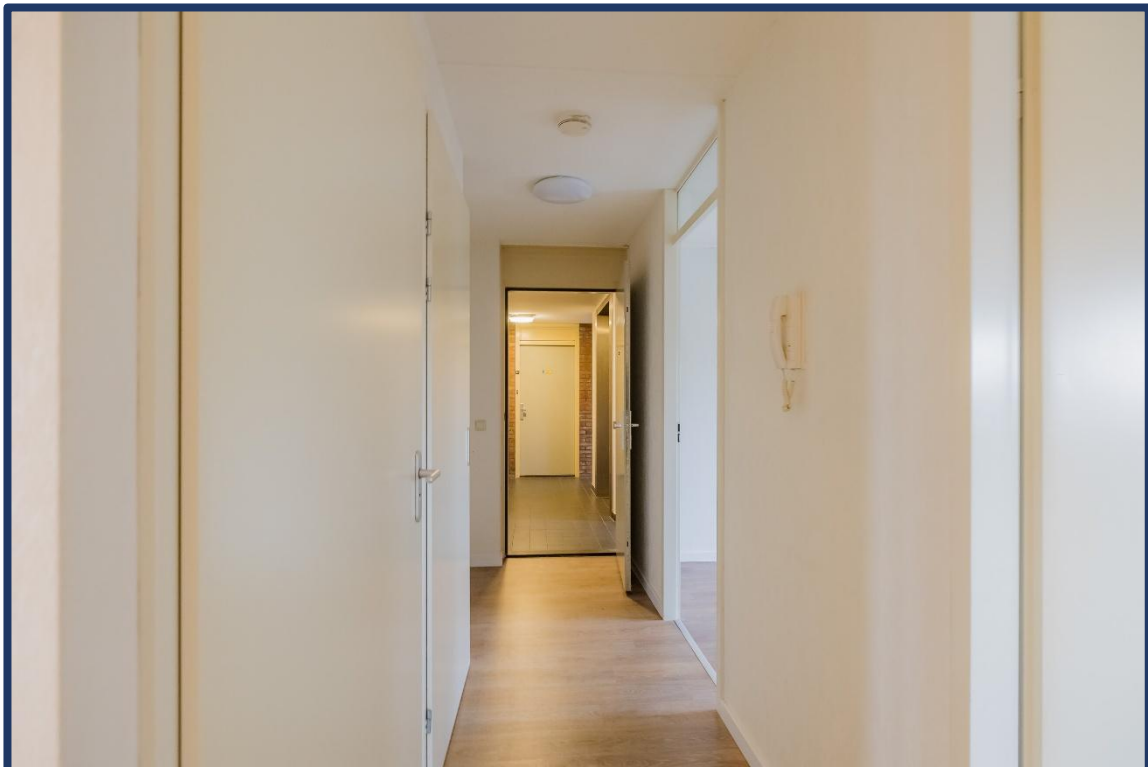
Het appartementencomplex beschikt over een nette, centrale entree met bellentableau, brievenbussen en intercomsysteem. De algemene ruimtes zijn verzorgd en goed onderhouden. Via de centrale hal heb je toegang tot het trappenhuis en de lift, waarmee je gemakkelijk de verdiepingen bereikt. De bergingen bevinden zich buiten.





Het appartement:

Bij binnenkomst in het appartement stap je in een ruime hal die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. De hal is netjes afgewerkt en biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit hier bereik je de woonkamer, slaapkamers, het toilet en de badkamer. Kortom, een overzichtelijke en functionele indeling.



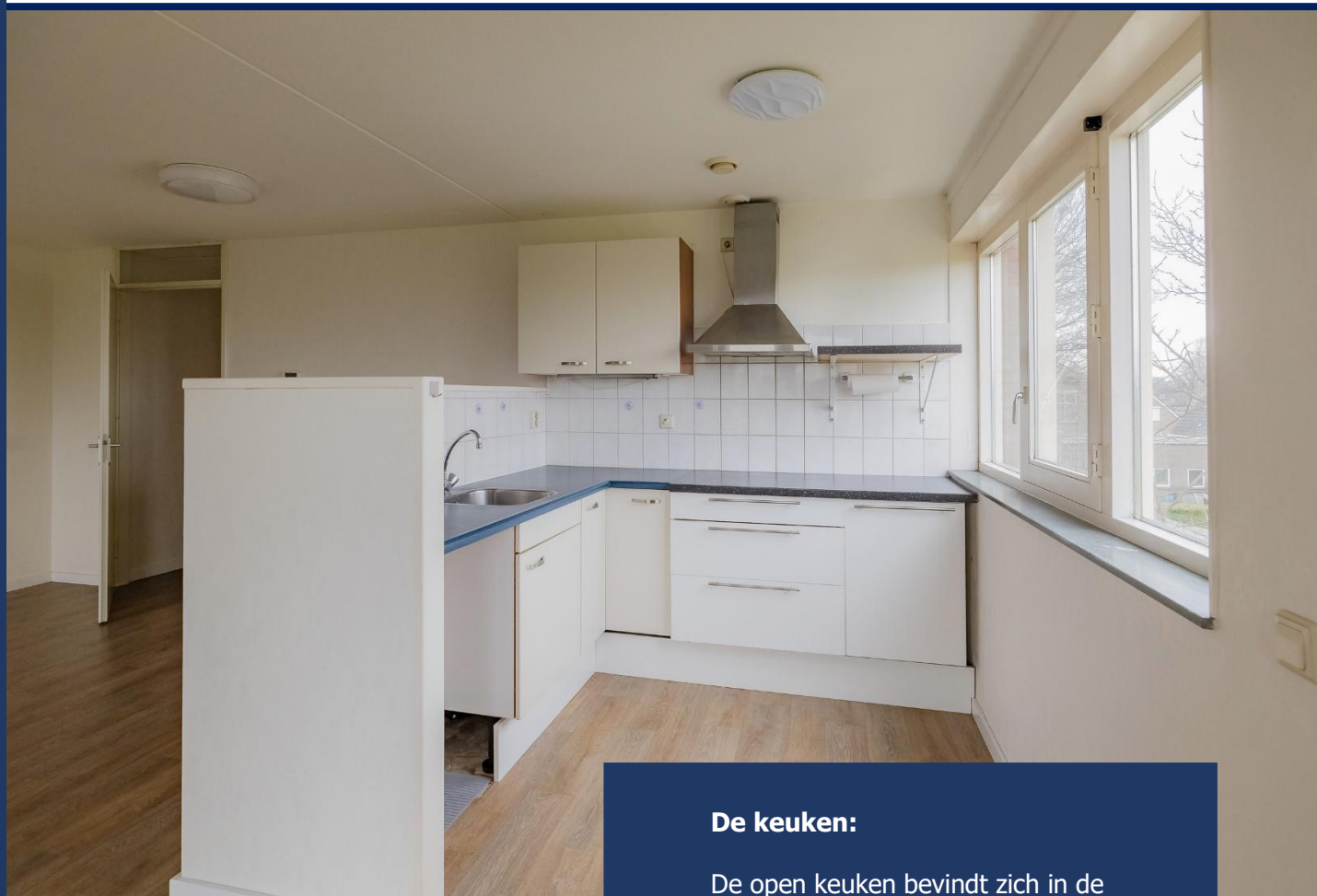


De woonkamer:

De woonkamer beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval met een vrij uitzicht. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot het balkon, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De ruimte is makkelijk in te delen met een comfortabele zithoek en een eettafel. De wanden en vloer zijn neutraal afgewerkt, waardoor je het geheel eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten.







De keuken:

De open keuken bevindt zich in de woonkamer. Het keukenblok heeft een L-vormige opstelling met voldoende boven- en onderkasten.



De badkamer en toiletruimte:

Vanuit de hal bereikt u de badkamer. De badkamer is volledig betegeld met witte tegels van vloer tot aan het plafond. De badkamer is voorzien van een inloofdouche met een glazen scheidingswand, een wastafel met spiegel, een radiator en de aansluiting voor de wasmachine.

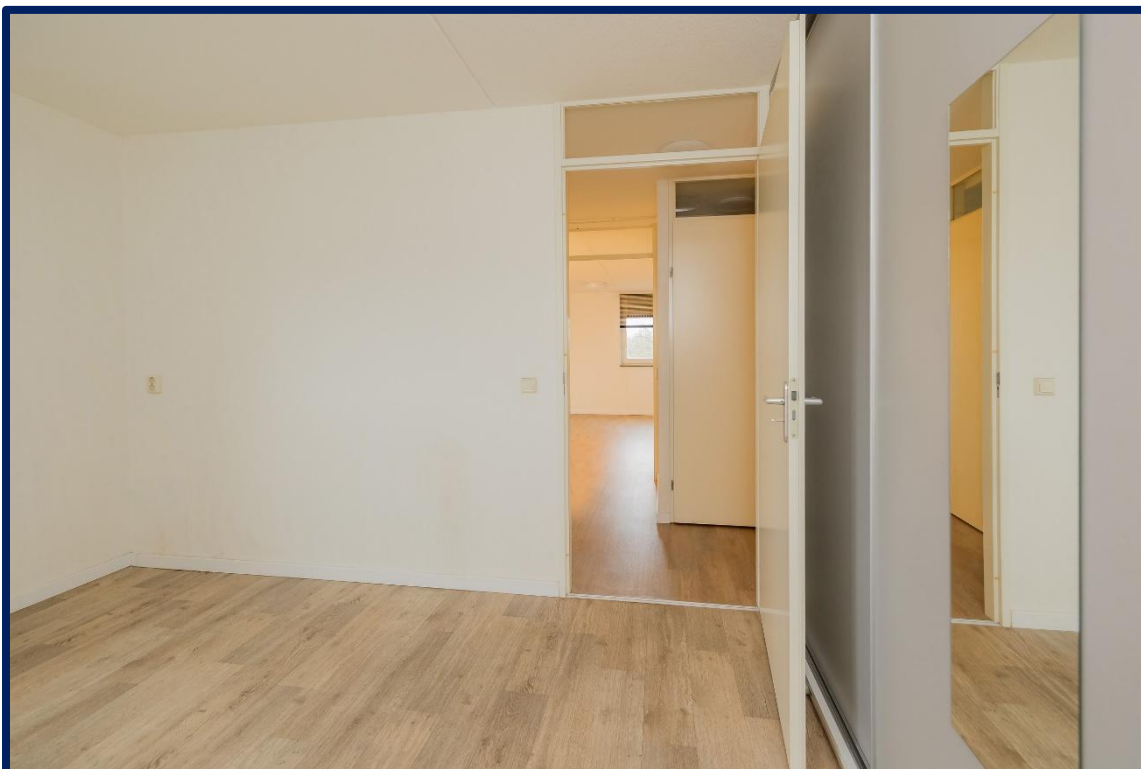
De separate toiletruimte is betegeld in dezelfde kleurstelling als de badkamer en is voorzien van een vrij hangend wandcloset en een fonteintje.





De slaapkamers:

Het appartement beschikt over 2 ruim bemeten slaapkamers, met de grootste aan de rechterzijde. Deze kamer heeft een oppervlakte van ca. 12 m², daarnaast is deze kamer van een groot raampartij voorzien. De naastgelegen slaapkamer is ca. 9 m² groot.







Het balkon:

Het balkon op het zuiden biedt een schitterend uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning en de rustige straat. Hier kunt u genieten van de zon en de natuur, terwijl u ontspannen buiten zit. Door de ligging op het zuiden heeft u nagenoeg de gehele dag zon!





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2004
Woonoppervlakte	: 66 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 4 m ²
Externe bergruimte	: 5 m ²
Inhoud	: 204 m ³

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 € 180,- per maand.
- De maandelijkse kosten voor de lease van de warmtepomp zijn € 73,82

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: A
Nummer	: 7455
Index	: A8 (appartement en berging)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Warmtepomp, merk: Techneco Toros
Elektrische installatie	: 6 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energie label:	: A++

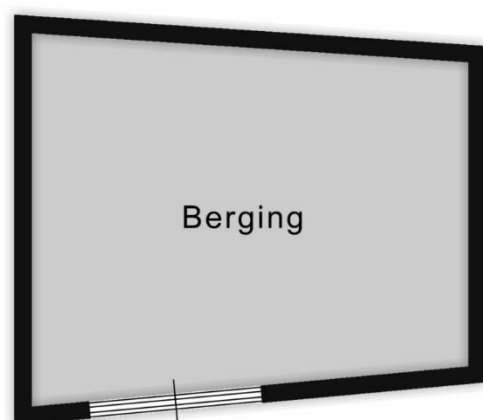
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



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.



← 2.49 m →



↑ 1.74 m ↓

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: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

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 hypotheken, 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.

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.