

Julianastraat 53 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 350.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

4-kamer appartement met 89 m² woonoppervlakte en 2 balkons, middenin het centrum van Alphen aan den Rijn!



Dit ruime en centraal gelegen appartement is gelegen aan de Julianastraat. Met de 3 slaapkamers, een nette badkamer en een separaat toilet, biedt het alle gemakken voor dagelijks wonen. Op de 1^e woonlaag treft u bovendien een praktische inpandige berging.

Enkele kenmerken van Julianastraat 53:

- Stadswoning met 2 woonetages
- 3 slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers toegang hebben tot een balkon
- Gelegen op een dynamische locatie in het centrum van Alphen aan den Rijn
- Supermarkt en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- Treinstation op loopafstand voor uitstekende OV-verbindingen

Wat deze woning écht uniek maakt is de centrale ligging in het hart van Alphen aan den Rijn. Hier woont u op loopafstand van de gezellige terrassen aan de Oude Rijn, waar u het hele jaar door kunt genieten van het sfeervolle stadsleven. Met leuke restaurants, cafés en winkels letterlijk om de hoek, heeft u alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning ligt op een gunstige en goed bereikbare locatie. Het NS-station en busstation ligt op korte loopafstand, met directe verbindingen naar omliggende steden in de Randstad. Met de auto bent u bovendien binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Utrecht, Leiden en Gouda.

Wonen aan de Julianastraat...

... is wonen in het hart van Alphen aan den Rijn,
met alle voorzieningen binnen handbereik.







De indeling is als volgt:

De begane grond:

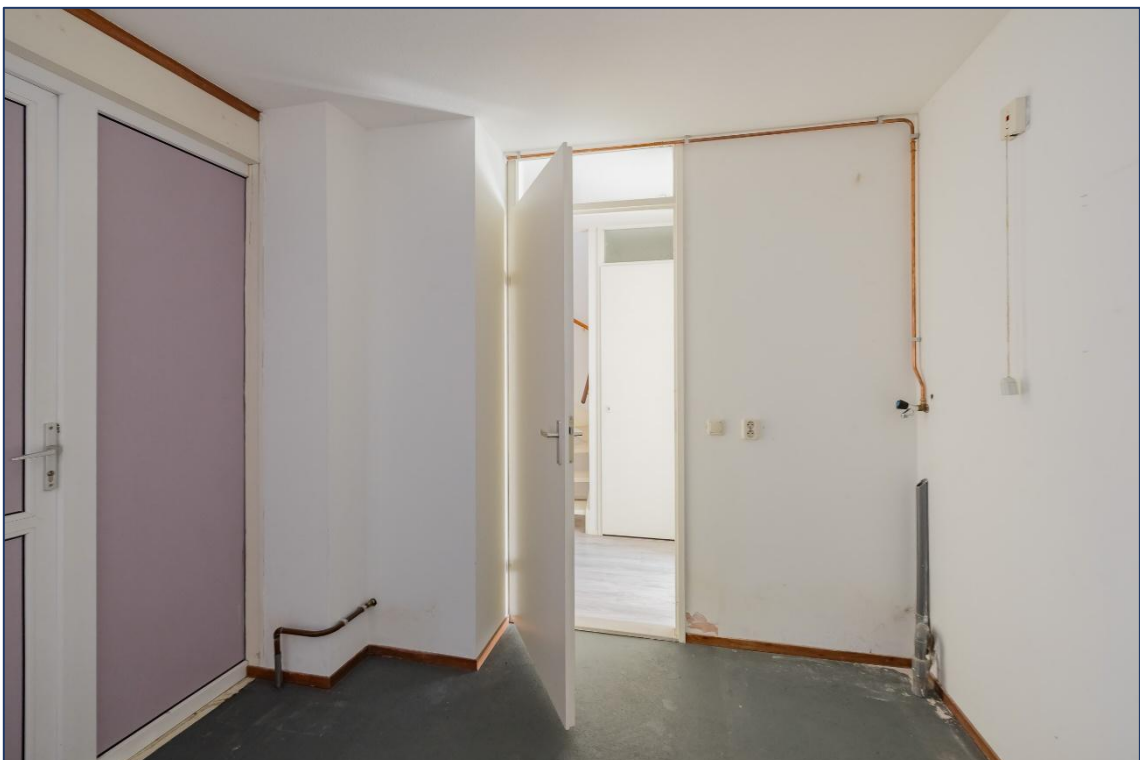
Het appartementencomplex is toegankelijk via zowel de entree aan de Julianastraat als via het parkeerdek. Aan de ingang bij de straatzijde bevinden zich de postbussen en het bellentableau. Vanaf het parkeerdek loopt u eenvoudig door naar de entree van het appartement.





Het appartement:

Bij binnenkomst in het appartement betreedt u de hal die toegang biedt tot de meterkast, een vaste kast, de berging en de 1^e slaapkamer. De berging heeft een oppervlakte van ca. 7 m² groot en biedt volop bergruimte voor opslag, waaronder het stallen van uw fietsen. De berging is bovendien zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar. De 1^e en tevens grootste slaapkamer bevindt zich ook op deze verdieping en is ca. 18 m² groot.







De 1^e verdieping:

Via de trapopgang komt u op de 1^e verdieping van het appartement. Vanaf de overloop is er toegang tot de cv-ruimte, de woonkamer met keuken, de badkamer, de separate toiletruimte en de 2 slaapkamers.





De woonkamer:

De woonkamer is gelegen op de 1^e verdieping van het appartement. Dankzij de grote ramen aan de voorzijde en de deur met glas naar het balkon valt er volop daglicht naar binnen. De indeling biedt voldoende ruimte om een comfortabele zithoek én een volwaardige eethoek in te richten, waardoor de ruimte zowel praktisch als sfeervol aanvoelt.





De keuken:

De halfopen keuken sluit aan op de woonkamer en is praktisch ingericht in een hoekopstelling. Door de hoekopstelling biedt de keuken veel opbergruimte. De keuken beschikt over een afzuigkap en een 4-pits gaskookplaat.





De badkamer en separate toiletruimte:

De badkamer is toegankelijk vanaf de overloop op de 1^e verdieping. Hier bevinden zich een ligbad met glazen douchewand en een wastafel met spiegel. Direct naast de badkamer is de separate toiletruimte met eigen fonteintje gesitueerd.





De slaapkamers:

Slaapkamer 2 en 3 liggen op de 1^e verdieping en hebben een grootte van ca. 6 m² en 12 m². Beide slaapkamers zijn van grote raampartijen voorzien, hierdoor geniet u van natuurlijk licht. Daarnaast hebben beide slaapkamers toegang tot het balkon.







De twee balkons:

De woning beschikt over 2 balkons die ieder hun eigen charme hebben. Vanuit de woonkamer bereikt u het 1^e balkon, gelegen op het oosten, waar u in de ochtend heerlijk van de zon kunt genieten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het 2^e balkon van circa 6 m², dat toegankelijk is vanuit beide slaapkamers. Dankzij de ligging op het zuidwesten is dit een fijne plek om in de middag en avond van de zon te profiteren.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1990
Woonoppervlakte	: 89 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 8 m ²
Inhoud	: 300 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 voor het appartement bedragen € 226,91 per maand.
- Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning van is. Verkoper heeft koper gemeld de woning zelf nooit te hebben bewoond en dus niet kan informeren over mogelijke gebreken van de woning. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keurig te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst.
- Het transport van de woning zal plaatsvinden bij notariskantoor Van Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 11149
Index	: A73 (appartement)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Merk: Intergas Kombi Kompakt HRE, bouwjaar: 2022
Elektrische installatie	: 4 groepen en 1 aardlekschakelaars
Energie label:	: C

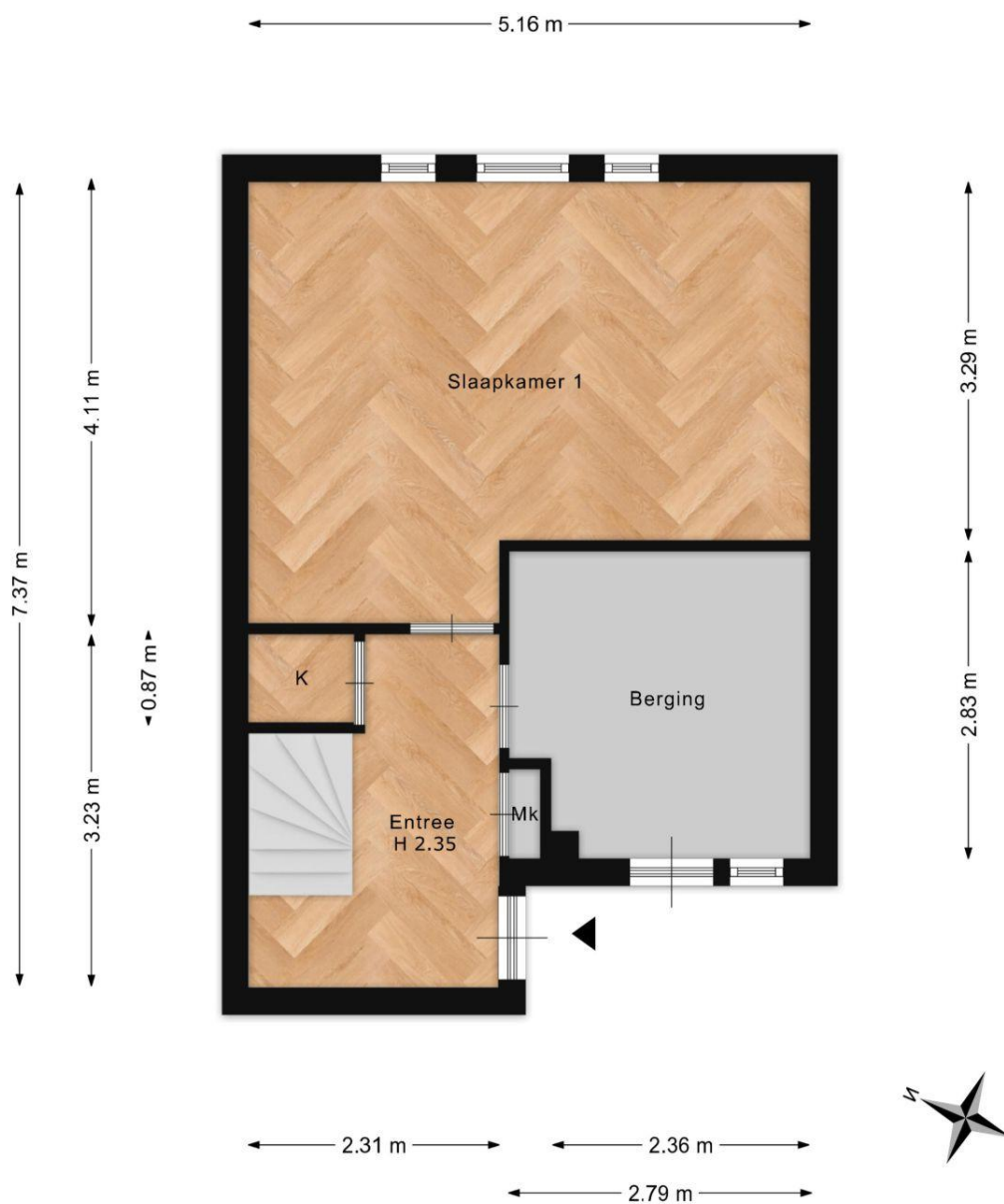
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



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 plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



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.