

## **Blijenbergstraat 13 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 285.000,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Ruim 2-kamerappartement op de 1<sup>e</sup> verdieping met royale woonkamer, 2 balkons en centrale ligging nabij het centrum van Alphen aan den Rijn



De woning op de Blijenbergstraat 13 ligt op de 1<sup>e</sup> verdieping en beschikt over een royale woonkamer, 1 slaapkamer en een afsluitbare keuken. Bovendien zijn er 2 balkons aanwezig, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten.

Het complex bevindt zich op een aantrekkelijke locatie in een rustige en groene woonwijk, op korte afstand van het sfeervolle centrum van Alphen aan den Rijn. Hierdoor liggen dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en winkels, binnen handbereik. In de directe omgeving zijn diverse groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden aanwezig, waardoor je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Voor kinderen zijn er meerdere speeltuinen en speelvelden in de buurt en ook diverse basisscholen en middelbare scholen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn er verschillende sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de omgeving, wat bijdraagt aan een actieve en prettige leefomgeving.

Een aantal hoogtepunten van de Blijenbergstraat 13:

- Een royale woonkamer van maar liefst 29 m<sup>2</sup>
- 2 balkons met ligging op het zuiden en noorden
- Dichtbij winkelcentrum de Baronie en het sfeervolle centrum van Alphen aan den Rijn
- Afsluitbare keuken met directe toegang tot een van de balkons

Het NS-station bevindt zich op korte afstand. Daarnaast bereik je met de auto binnen enkele minuten de uitvalswegen N11 en N207, waardoor steden als Leiden, Utrecht of Amsterdam snel en eenvoudig bereikbaar zijn.

## Wonen aan de Blijbergstraat 13...

...is comfortabel wonen met  
winkels, scholen en  
openbaarvervoer binnen  
handbereik





**De indeling is als volgt:**

**De begane grond:**

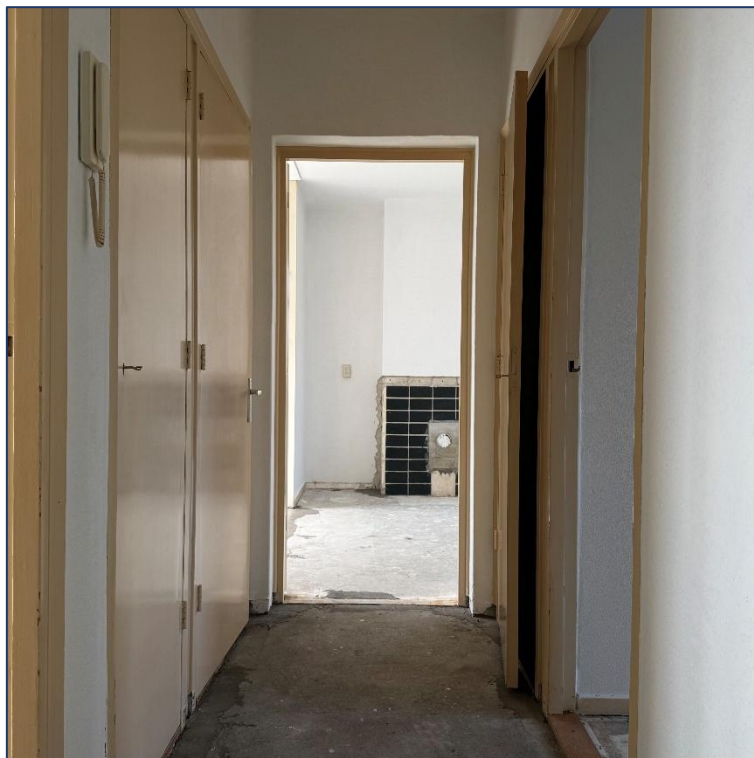
Bij aankomst bij het complex kom je binnen in een nette en verzorgde entree. De brievenbussen en het bellentableu bevinden zich aan de buitenzijde naast de ingang.





### **Het appartement:**

Bij binnenkomst komt u binnen de entreehal, vanuit deze hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken, de slaapkamer, het separate toilet en de meterkast. De hal beschikt over een praktische inbouwkast, ideaal te gebruiken als garderobe.





### **De woonkamer:**

De woonkamer is met een oppervlakte van ca. 29 m<sup>2</sup> heerlijk ruim en vormt het hart van de woning. Dankzij de openslaande deuren naar het balkon geniet je hier van een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De ruimte is groot genoeg om zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek te creëren.

De kamer beschikt over 2 inbouwkasten, waardoor er voldoende opbergruimte aanwezig is.







### **De keuken:**

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een eenvoudig keukenblok. Hier is tevens de opstelplaats van de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine, een deur naar de badkamer en een deur met toegang tot het 2<sup>e</sup> balkon, dat gunstig gelegen is het op het zuiden.



### **De badkamer en separaat toilet:**

De badkamer is te bereiken vanuit de keuken en beschikt over een douche, een wastafel en een radiator. Daarnaast is er een raam aanwezig die zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Het separate toilet is bereikbaar vanaf de hal.





### **De slaapkamer:**

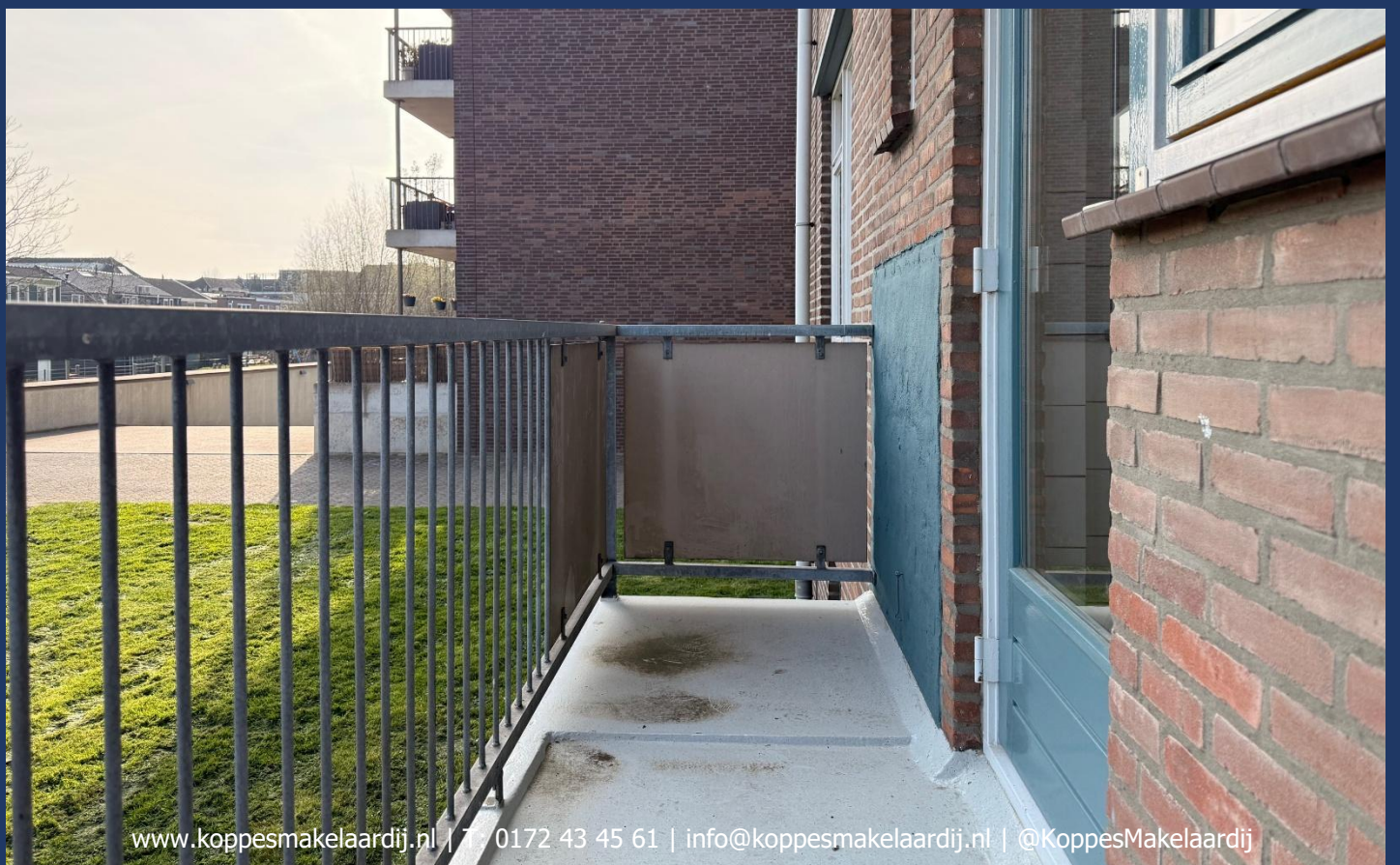
De slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is ca. 8 m<sup>2</sup>. De kamer is voorzien van een prettig lichtinval, door de grote raampartij. In de kamer is een inbouwkast aanwezig, waardoor je beschikt over voldoende opbergruimte.





### **De twee balkons:**

Het appartement beschikt over 2 balkons, het balkon aan de voorzijde is op het noorden gelegen met een blik op straat. Het balkon aan de achterzijde ligt op het zuiden en is voorzien van een trappetje.





## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	: 1954
Woonoppervlakte	: 55 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 8 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 180 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 bij ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement bedragen € 168,89 per maand. De servicekosten voor de berging bedragen € 21,11.
- Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning van Woonforte 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.
- Voor de overdracht is een vaste projectnotaris aanwezig te weten notariskantoor Kroes & Partners te Alphen aan den Rijn
- Als u de woning koopt gaat u akkoord met een zelfbewoningsverplichting. De zelfbewoningsverplichting houdt in dat u de woning koopt om zelf te bewonen (of u koopt het voor een eerstegraads familielid). Bij doorverkoop bent u als eigenaar verplicht om de zelfbewoningsplicht op te leggen aan een opvolgende koper (kettingbeding). Alle toekomstige eigenaren dienen de woning dus zelf te bewonen (of eerstegraads familie).
- Woonforte behoudt altijd het recht om de woning te gunnen aan de meest geschikte kandidaat.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente : Oudshoorn  
Sectie : C  
Nummer : 10146  
Index : A1 (appartement), A38 (berging)

## **Technische gegevens:**

Cv installatie/ warmwater : Merk: Intergas, bouwjaar: 2018  
Elektrische installatie : 4 groepen en 2 aardlekschakelaars  
Energie label: : G

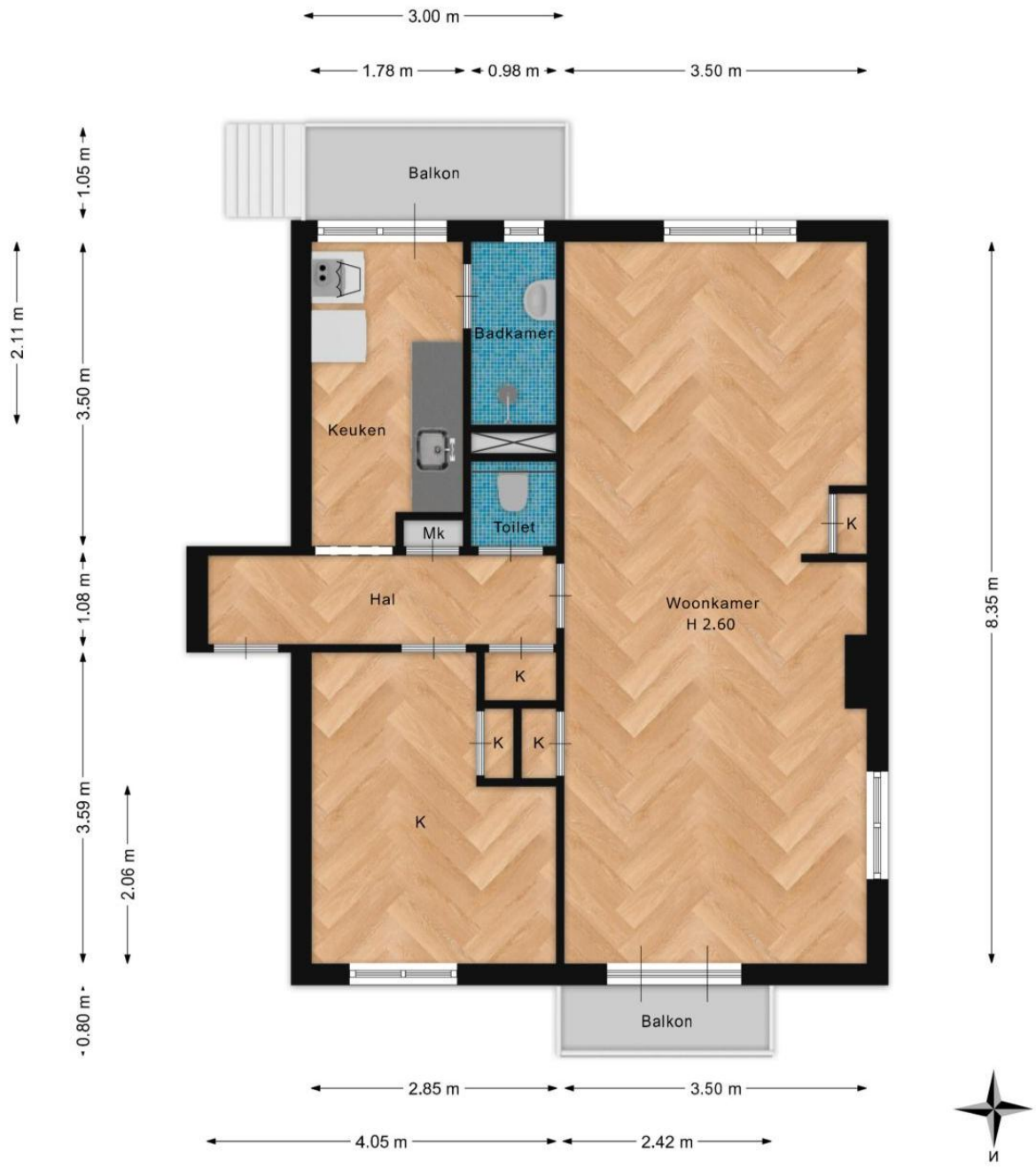
**Woningwinkel Alphen aan den Rijn  
Julianastraat 133  
2405 CG Alphen aan den Rijn**



*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.*

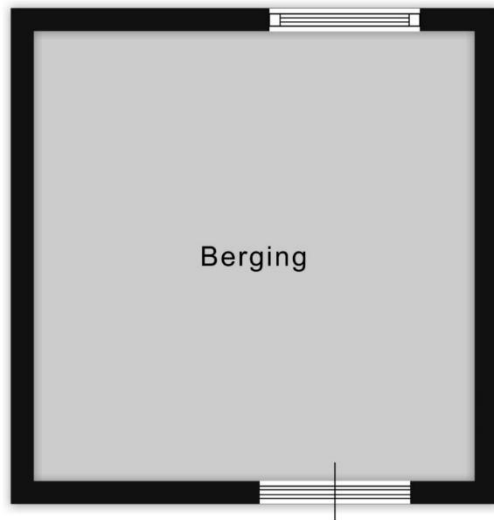
*Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*





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





← 2.87 m →

↑ 2.93 m ↓

De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloer. Het is mogelijk dat de afmetingen van de muren en het plafond afwijken.

## **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 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.

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.