

## Poortwachter 75 Alphen aan den Rijn



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

## Ruim 3-kamer appartement van ca. 80 m<sup>2</sup> met een ruim balkon op het oosten en direct gelegen aan het Weteringpark!



We bieden u Poortwachter 75 te koop aan, een leuk appartement op een fantastische plek! Dit appartementencomplex wordt gekenmerkt door de prachtige ligging aan het Weteringpark. Vanaf het appartement wandelt u eenvoudig het park in. Het 3-kamer appartement beschikt o.a. over een lichte en ruime woonkamer met aangrenzend de keuken, 2 ruime slaapkamers en een zeer riant balkon gelegen op het oosten.

Hierbij alvast wat mooie kenmerken opgesomd:

- Direct gelegen aan het Weteringpark
- Een zeer ruime woonkamer met aangrenzend de keuken
- 2 slaapkamers
- Inpandige berging in de woning
- Badkamer en separate toiletruimte
- Balkon op het oosten
- Voldoende (gratis) parkeerplaatsen in de omgeving
- Een gezamenlijke fietsenberging

De ligging is natuurlijk prachtig! Tegen het Weteringpark, een prachtig park met diverse speelgelegenheden voor alle leeftijden. Het park dankt zijn naam aan het naast gelegen 'Heimanswetering' waar u in de zomer een duik kunt wagen of uw boot kunt aanleggen in de haven. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn niet ver, op enkele minuten fietsen vinden we namelijk het winkelcentrum 'de Herenhof'. Hier vindt u o.a. drogisterijen, verswinkels en supermarkten. Tevens vindt u hier goede busverbindingen naar onder andere Schiphol, het station en het centrum van Alphen aan den Rijn. Als laatste zijn ook de verbindingswegen zoals de N207 naar Amsterdam vanaf de woning makkelijk en snel te bereiken met de auto.



## Wonen aan de Poortwachter...

...is wonen in een natuurrijke omgeving met verschillende leuke wandel- en fietsroutes.







**De indeling is als volgt:**

**De begane grond:**

Aan de voorzijde van het complex is veel vergunningsvrije parkeergelegenheid waarna u toegang heeft tot de afgesloten entreehal. In deze entreehal bevinden zich de postbussen- en het bellenbord. Na de entreehal zijn de bovengelegen verdieping toegankelijk per lift of trap. Ook de gezamenlijke fietsenberging bevindt zich op de begane grond.





### Het appartement:

Via de overdekte galerij op de 1<sup>e</sup> verdieping is het appartement toegankelijk. Bij binnenkomst een ruim opgezette entree met toegang tot de woonkamer met keuken en balkon, de slaapkamers, inpandige berging, de badkamer, toiletruimte en de kast met cv-installatie. De meterkast is gelegen aan de galerij, naast de voordeur.





### **De woonkamer:**

De woonkamer met ca. 28 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is goed in te delen door de fijne lengte- en breedtemaat. Grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichttoetreding, ook is er aan de achterzijde een loopdeur naar het balkon gesitueerd. Verder heeft u vanuit de woonkamer toegang tot de keuken.







### **De keuken:**

Vanuit de woonkamer betreedt u de keuken. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en beschikt over veel bergruimte in de boven- en onderkasten. De keuken beschikt over een afzuigkap en een spoelbak. Een groot raam zorgt voor natuurlijk licht in de keuken.



### **De badkamer & het toilet:**

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wastafel, een radiator en een douchecabine. Ook zijn de aansluitpunten voor de wasmachine en droger in de badkamer gesitueerd. Tevens beschikt het appartement over een apart gelegen toiletruimte met een fonteintje.





### **De slaapkamer:**

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup>. Ook biedt deze slaapkamer toegang tot het balkon. De 2<sup>e</sup> slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over 10 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Beide kamers zijn voorzien van raampartijen met ventilatierooster, zo is er natuurlijk licht en de mogelijkheid tot natuurlijk ventilatie.







### **Het balkon:**

Het balkon is maar liefst 10 m<sup>2</sup> groot en biedt daardoor voldoende ruimte om een lekkere zithoek te creëren. Dankzij de ligging op het oosten geniet u hier in de ochtend en vroege middag van de zon, terwijl het uitzicht zorgt voor een prettige en rustige sfeer. Het balkon is vanuit de grote slaapkamer en de woonkamer toegankelijk.



## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	: 1985
Woonoppervlakte	: 79 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 10 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 263 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 voor het appartement bedragen € 199,54 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 keuring 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 : Oudshoorn  
Sectie : B  
Nummer : 4213  
Index : A12 (appartement)

## **Technische gegevens:**

Cv installatie / warmwater : Merk: Intergas HRE, bouwjaar: 2016  
Elektrische installatie : 3 groepen en 1 aardlekschakelaars  
Energie label: : B

**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.*



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

## WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

**Hypothek:** 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.