

## **Saffierstraat 31 Alphen aan den Rijn**



**Bieden vanaf: € 475.000,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Royaal en recent gerenoveerd appartement van ca. 121 m<sup>2</sup> met weids uitzicht over de Zegerplas vanaf de 6<sup>e</sup> verdieping 4 slaapkamers + 2 badkamers



Wonen aan de Saffierstraat betekent genieten van een van de mooiste locaties van Alphen aan den Rijn. Vanuit dit royale 5-kamerappartement van ca. 121 m<sup>2</sup> kijkt u vrij weg over de Zegerplas, de groenstroken en het uitgestrekte recreatiegebied. De woonkamer met grote raampartijen geniet van een prachtige lichtinval, terwijl het woningbrede balkon op het zuidoosten een ideale plek is om van de ochtend- en middagzon te genieten.

Het appartement is gelegen in de 1<sup>e</sup> toren op de 6<sup>e</sup> verdieping en is in de afgelopen periode gemoderniseerd, waarbij onder andere 2 moderne badkamers zijn gecreëerd. Hierdoor is een zeer comfortabele leefruimte ontstaan met 4 volwaardige slaapkamers en een ruime, lichte woonkamer die optimaal profiteert van het panoramische uitzicht. Daarnaast is het oorspronkelijke verwarmingssysteem vervangen door een energiezuinige installatie die restwarmte hergebruikt. Dit zorgt voor een aanzienlijk lagere elektrarekening en draagt bij aan comfortabel én duurzaam wonen. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen (fietsen)berging op de begane grond.

Enkele kenmerken op een rij:

- Riante woonkamer met prachtige lichtinval en vrij uitzicht over de Zegerplas
- Royale afsluitbare keuken met hoekopstelling en inbouwapparatuur
- 2 moderne, recent gerealiseerde badkamers
- Woningbreed balkon op het zuidoosten
- 4 ruim bemeten slaapkamers
- Energiezuinig door WKK-installatie
- Eigen (fietsen)berging van ca. 7 m<sup>2</sup> op de begane grond

De locatie is uitstekend: op loopafstand vindt u winkelcentrum De Ridderhof met diverse supermarkten en verswinkels. Direct achter het complex ligt het recreatiegebied Zegersloot met tal van wandel- en fietsroutes, horeca, stranden en watersportmogelijkheden. De bereikbaarheid is ideaal dankzij de nabije N11, N207 en een bushalte richting onder meer Schiphol. Ook het vernieuwde centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen.

## Wonen aan de Saffierstraat...

...is wonen aan het recreatiepark "Zegersloot"  
waarop u evengoed prachtig zicht heeft.

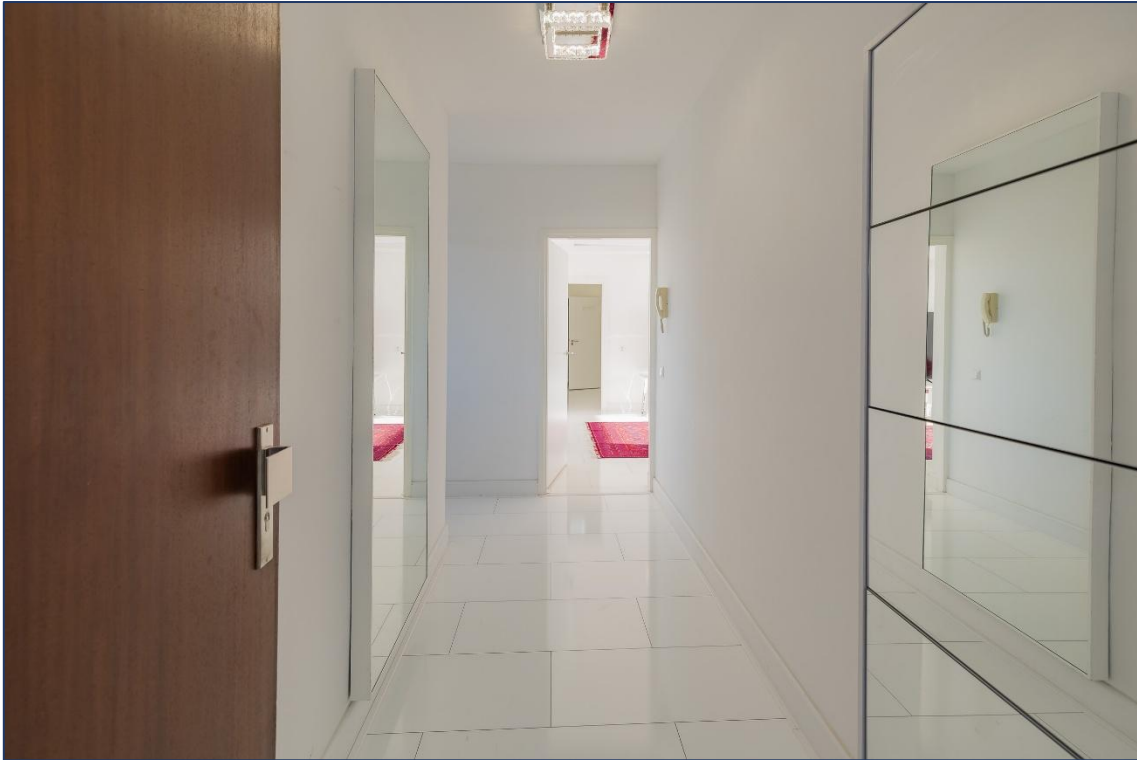




**De indeling is als volgt:  
De begane grond:**

Aan de voorzijde van het complex vindt u een groot parkeerterrein met 4 laadpalen, vanwaar u eenvoudig de afgesloten hoofdentree bereikt. In deze entreehal bevinden zich de intercominstallatie en de brievenbussen. De entree is in 2017 geheel vernieuwd, waardoor u hier een verzorgde en moderne ontvangst ervaart. Vanuit de hal kunt u met de lift of via het trappenhuis naar de verschillende woonlagen. Het appartement is gelegen op de 6<sup>e</sup> verdieping. Op de begane grond beschikt u daarnaast over een eigen (fietsen)berging van ca. 7 m<sup>2</sup>.





### **Het appartement:**

Op de 6<sup>e</sup> verdieping bereikt u via zowel de lift als het trappenhuis de entree van het appartement. Achter de voordeur komt u binnen in een ruime hal met belinstallatie en plek voor een garderobe. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken. De kozijnen zijn recent geschilderd en in nette staat, daarnaast beschikt het appartement over deuren met RVS-deurbeslag.

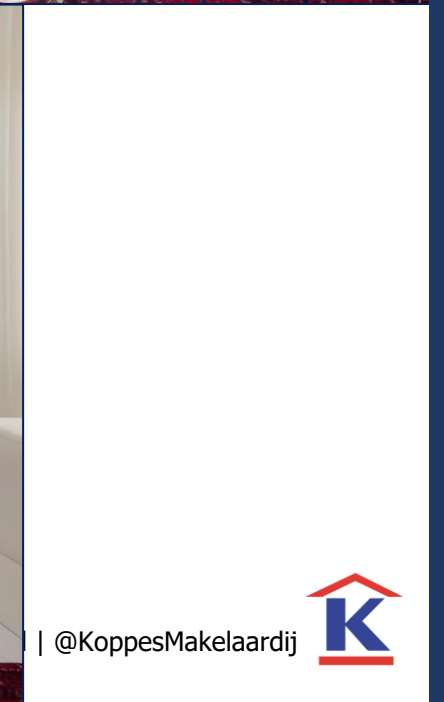
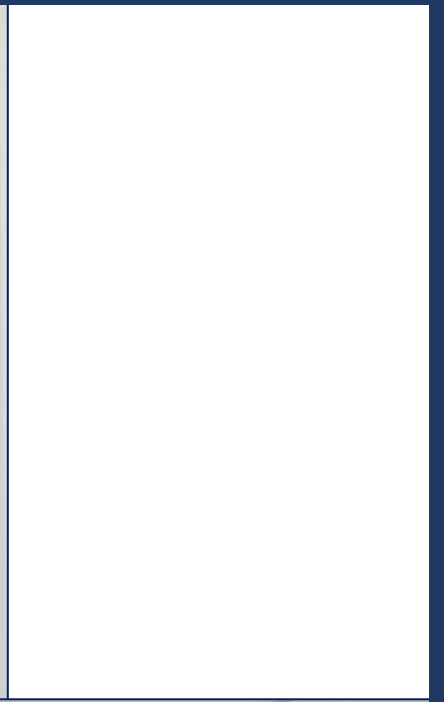




### **De woonkamer:**

De woonkamer biedt een schitterend uitzicht over de Zegerplas en de omliggende natuur, waarbij het panoramische uitzicht als echte eyecatcher direct de aandacht trekt. De lichte tegelvloer en de strak gestucte wanden geven de ruimte een moderne, frisse uitstraling. Het plafond is voorzien van spots en subtiële randverlichting wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling.





@KoppesMakelaardij



### De keuken:

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De ruime hoekopstelling is uitgevoerd met lichte fronten, boven- en onderkasten en een donker werkblad, wat samen zorgt voor een tijdloze en rustige uitstraling. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht binnen en heeft u een prettig zicht op de omgeving, ook biedt deze de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er genoeg plek om een gezellige eethoek te realiseren.



De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Quooker-kraan
- Oven
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- Inductiekookplaat
- Recirculatie afzuigkap





### **De 1<sup>e</sup> badkamer:**

Vanuit de woonkamer bereikt u via een tussenhall de 2 recent vernieuwde badkamers.

De 1<sup>e</sup> badkamer is volledig betegeld met moderne betonlook tegels en heeft een stijlvolle, eigentijdse uitstraling. De ruimte is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen wand, een dubbel wastafelmeubel en een spiegel met verlichting. Ook is hier een toilet aanwezig.

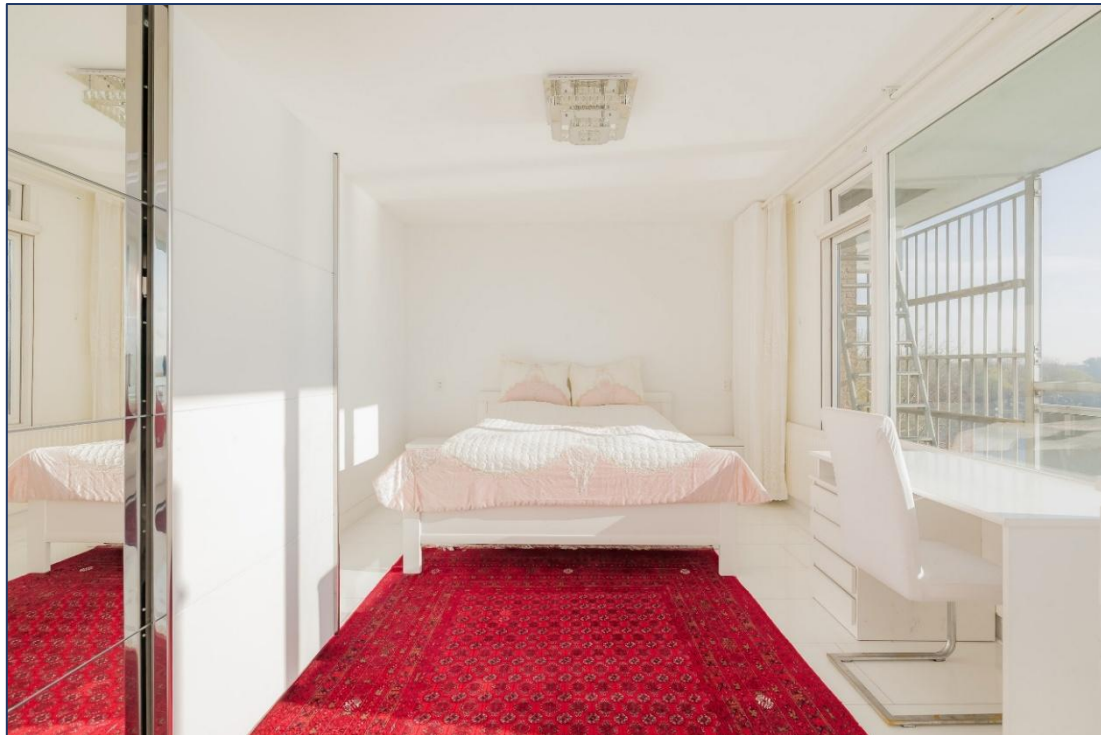




## De 2<sup>e</sup> badkamer

De 2<sup>e</sup> badkamer is afgewerkt met marmerlook tegels, wat de ruimte een luxe uitstraling geeft. Deze badkamer beschikt over een inloofdouche, een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een toilet. Daarnaast vindt u hier de opstelplaats voor de wasmachine en droger.





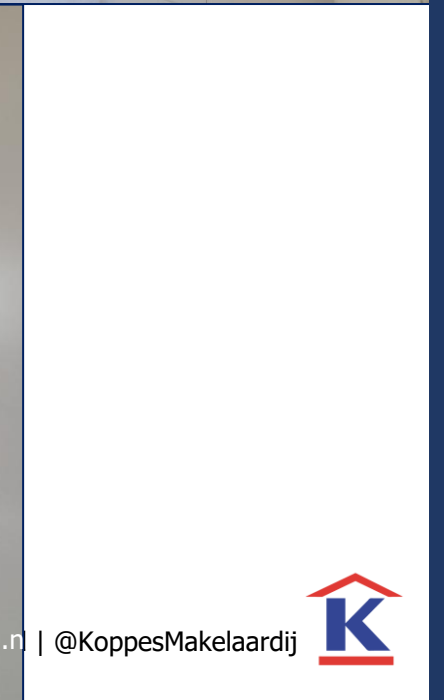
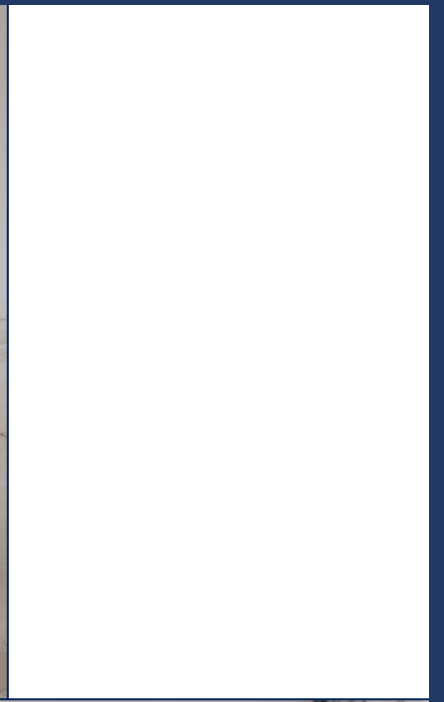
### **De slaapkamers:**

Dit royale appartement beschikt over 4 goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer, die bereikbaar is vanuit de woonkamer, heeft een oppervlakte van ca. 17 m<sup>2</sup> en biedt daarnaast directe toegang tot het balkon.

De overige 3 slaapkamers zijn gelegen aan de tussenhall. Twee hiervan zijn ca. 9 m<sup>2</sup> groot en de 3<sup>e</sup> meet ca. 16 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers aan de voorzijde zijn, net als de keuken, voorzien van aluminium draai-kiepramen en brede ventilatieroosters.











### **Het balkon:**

Het appartement beschikt over een woningbreed balkon op het zuidoosten, waar u geniet van een schitterend uitzicht over de Zegerplas en de groene omgeving. Het balkon is bereikbaar vanuit de slaapkamer aan de achterzijde.





## Omgeving Zegersloot:

De Saffierstraat grenst direct aan de Zegerplas. De Zegerplas vormt het hart van recreatiegebied Zegersloot. Dé plek voor Alphenaren om te genieten van rust, groen, water én gezellige dag horeca. Voor de actieve recreant is er een golfbaan, een onderwater duikpark met scheepswrakken, een waterskibaan en zijn ook diverse Alphense sportverenigingen in het gebied Zegersloot gevestigd. Uiteraard kunt u ook heerlijk wandelen-/fietsen en zelfs paardrijden over de kilometerslange wandel-, fiets- en ruitersporen. Voor kinderen is er een grote kinderboerderij, een dag camping en een recreatiestrand met speeltuinen. Bezoekers centrum de Veenweide geeft meer informatie over de diversiteit in flora en fauna. Dichtbij het bezoekers centrum treft u een weide waar loslopende Galloway runderen grazen. Het recreatie gebied is de laatste jaren door de Gemeente Alphen aan den Rijn flink gerenoveerd met o.m. informatieborden, een nieuw recreatiestrand, een wandelvlonder door het water, herinrichting van de dag camping, een onderwaterpark voor duikers en verbetering van wandel- en fietspaden inclusief de verlichting.





*Zo mooi zou iedereen willen wonen!*

## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	: 1976
Woonoppervlakte	: 121 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 7 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 383 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 € 396,83 per maand voor het appartement en € 14,61 voor de berging.
- Het voorschot voor stookkosten is € 108,53 per maand.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 10587
Index	: A16 (appartement), A107 (berging)

## **Technische gegevens:**

Cv installatie / warmwater	: Centrale voorziening
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
Elektrische installatie	: 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Energie label:	: B

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

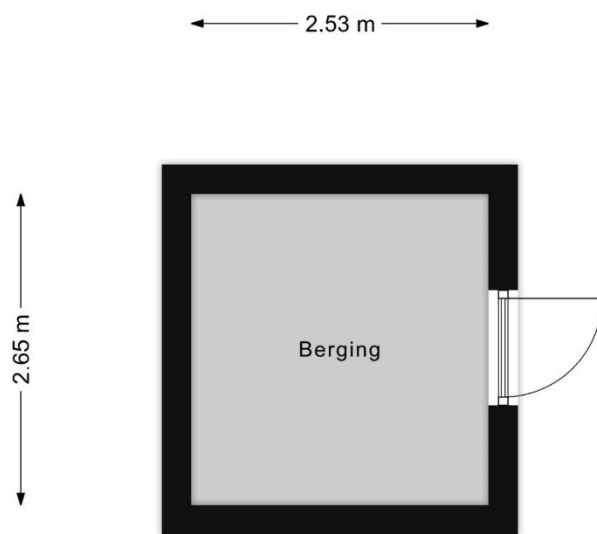


*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins,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







## 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.