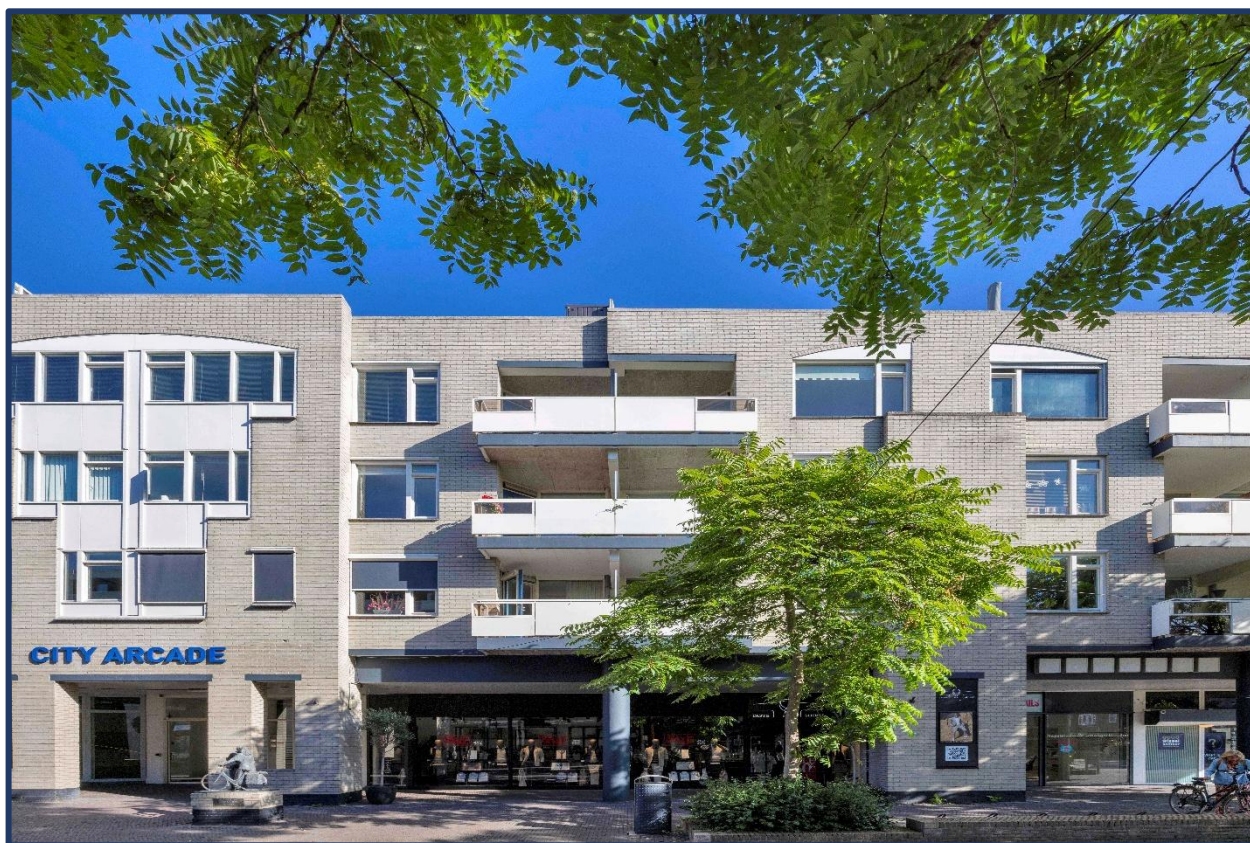


Van Boetzelaerstraat 37 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: €345.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

3-kamerappartement van ca. 68 m² met zonnig balkon, midden in het centrum van Alphen aan den Rijn



Midden in het centrum van Alphen aan den Rijn vindt u dit 3-kamerappartement aan de Van Boetzelaerstraat 37. Het appartement bevindt zich op de 3^e verdieping van het complex en combineert een centrale ligging met een praktische indeling en een zonnige buitenruimte. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon, dat gunstig op het zuiden is gelegen. De indeling bestaat uit een ruime en lichte woonkamer met keuken, 2 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging op de 1^e verdieping van het complex.

Zodra u de deur uitstapt, ligt het centrum direct aan uw voeten. Voor de dagelijkse boodschappen, een middag winkelen of een gezellige lunch of borrel hoeft u niet ver. In het centrum vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, restaurants en terrassen. Ook het gezellige Rijnplein en de oevers van de Oude Rijn bevinden zich op korte afstand.

Ook voor recreatie en ontspanning hoeft u niet ver: langs de Oude Rijn kunt u heerlijk wandelen en iets verderop bieden onder andere Park Rijnstrook en het Zegerslootgebied volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

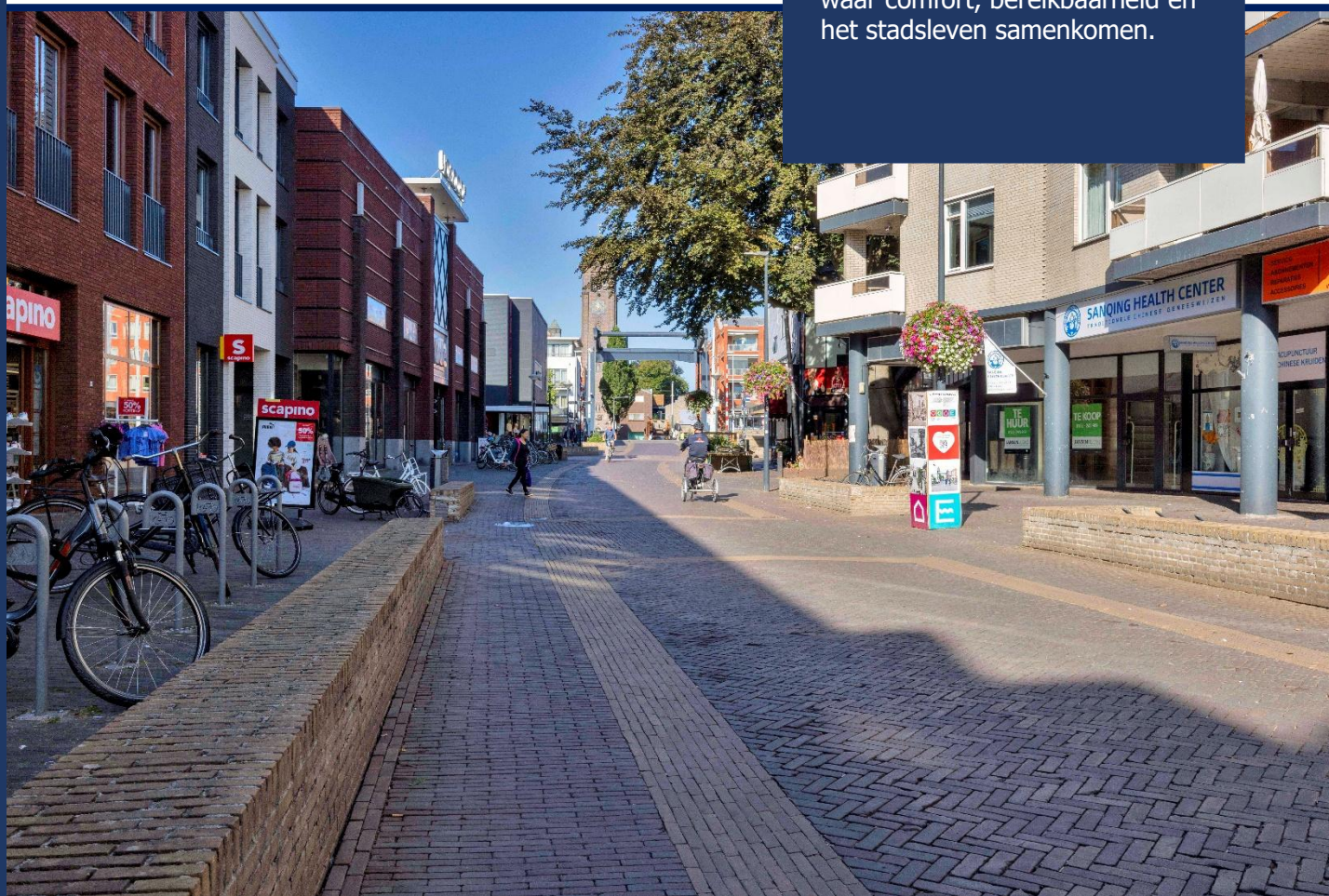
Van Boetzelaerstraat 37:

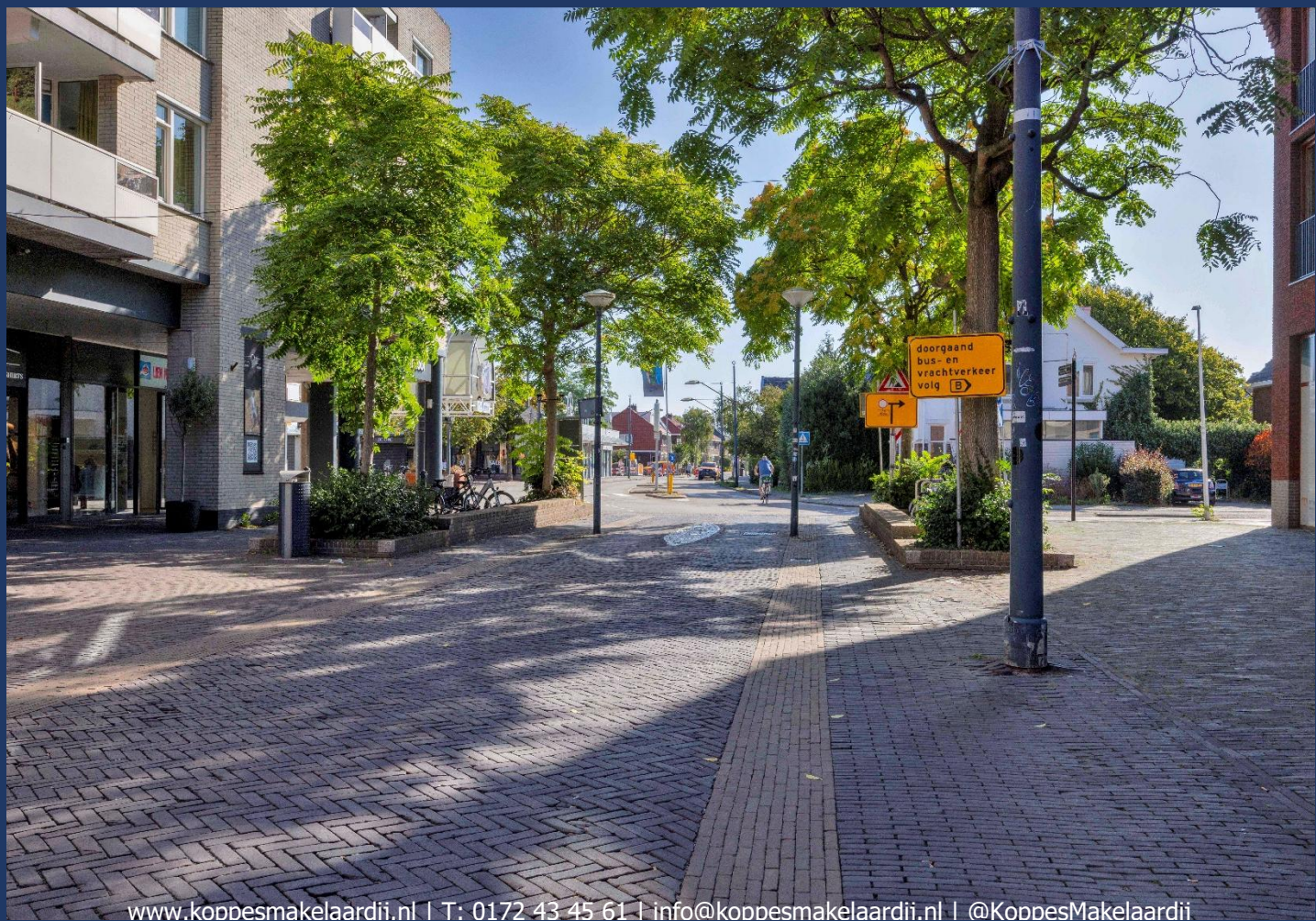
- Centrale ligging midden in het centrum van Alphen aan den Rijn
- 3-kamer appartement van 68 m²
- 2 ruim bemeten slaapkamers
- Eigen (fietsen) berging op de 1^e verdieping
- Energielabel A

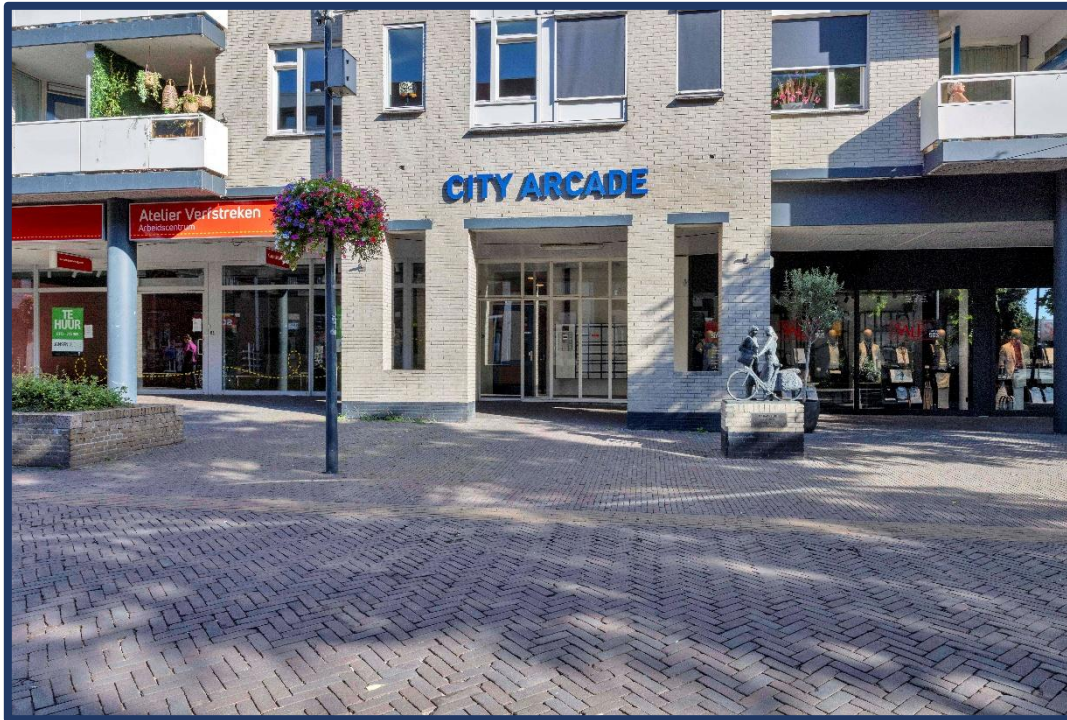
Ook qua bereikbaarheid woont u hier bijzonder praktisch. Het NS-station van Alphen aan den Rijn bevindt zich op korte afstand en biedt goede trein- en busverbindingen met omliggende steden. Met de auto bent u via de nabijgelegen uitvalswegen eveneens snel onderweg. De N11 en N207 zorgen voor goede verbindingen richting onder andere Leiden, Gouda en de omliggende plaatsen.

Wonen aan de van Boetzelaerstraat 37...

... is wonen op een centrale plek
waar comfort, bereikbaarheid en
het stadsleven samenkomen.



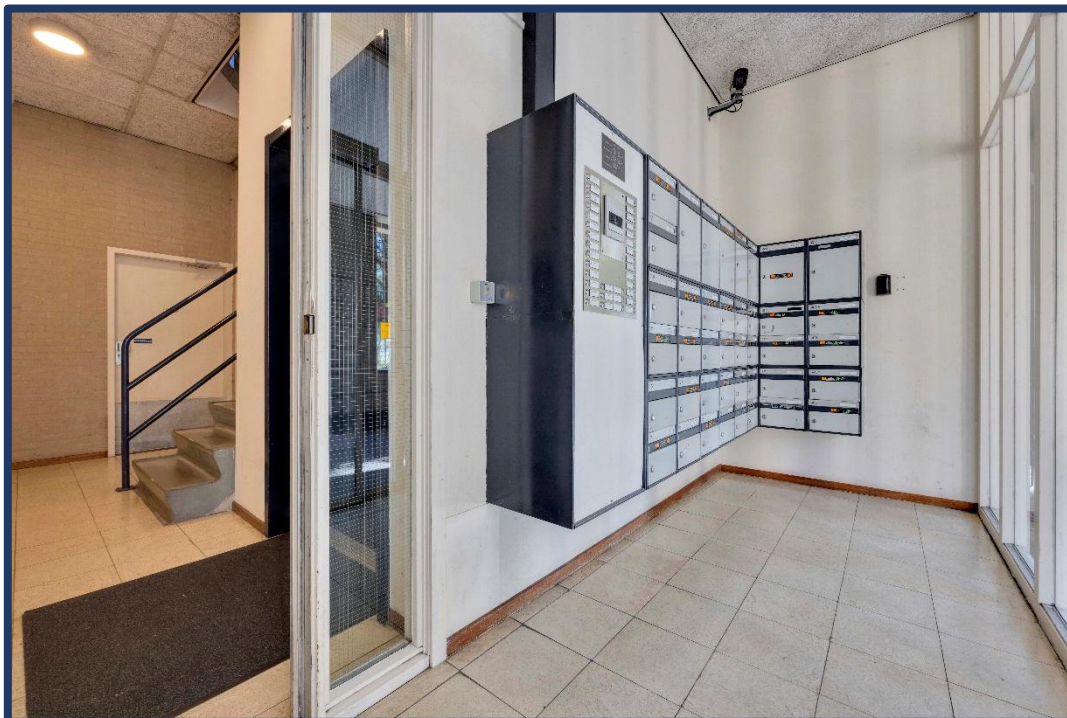


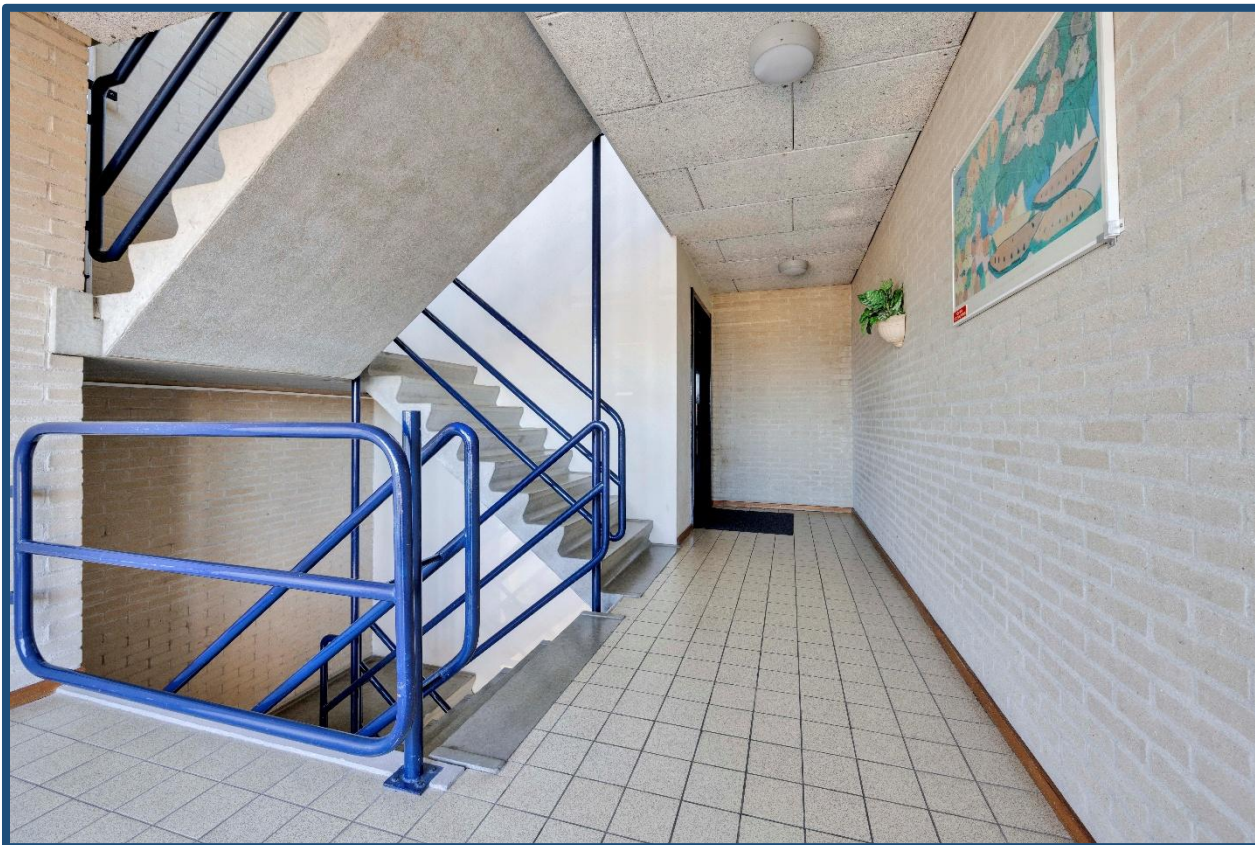


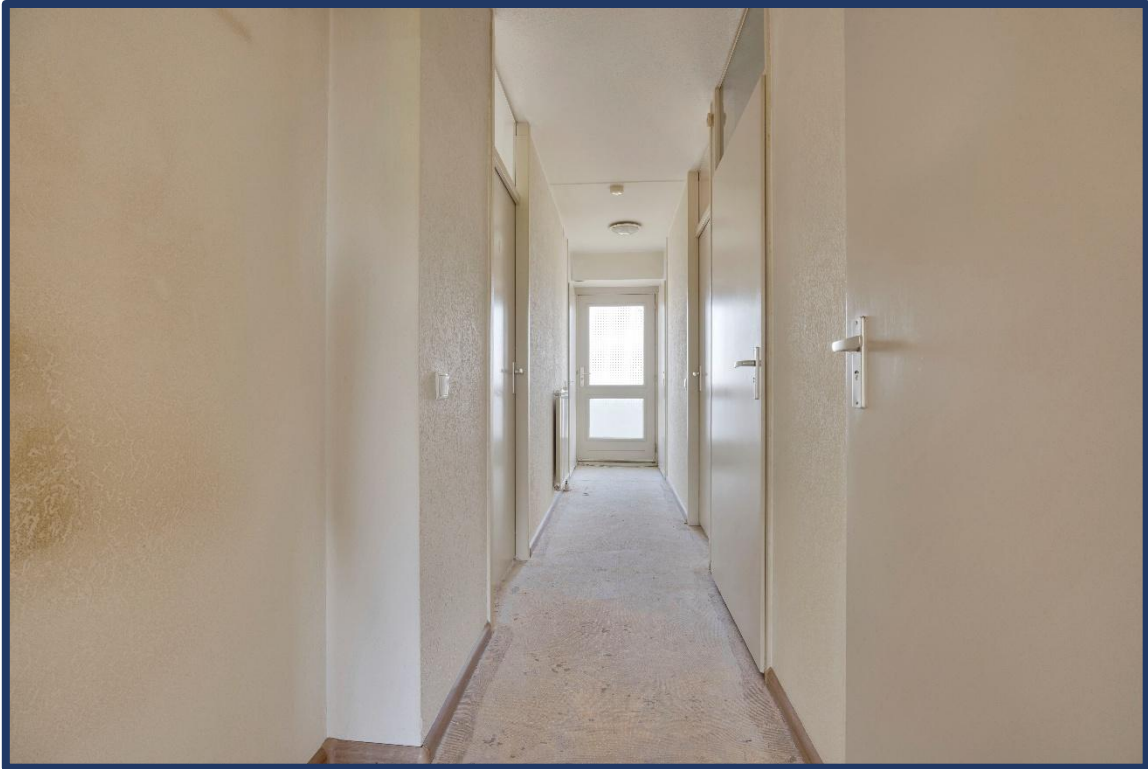
**De indeling is als volgt:
De begane grond:**

Via de gezamenlijke, afgesloten entree betreedt u het appartementencomplex. Hier bevinden zich de brievenbussen en de videofooninstallatie. Vanuit de centrale hal bereikt u via het trappenhuis of de lift de verdiepingen van het complex.

Het appartement bevindt zich op de 3^e verdieping. De bijbehorende eigen berging is gelegen op de 1^e verdieping en biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van overige spullen.

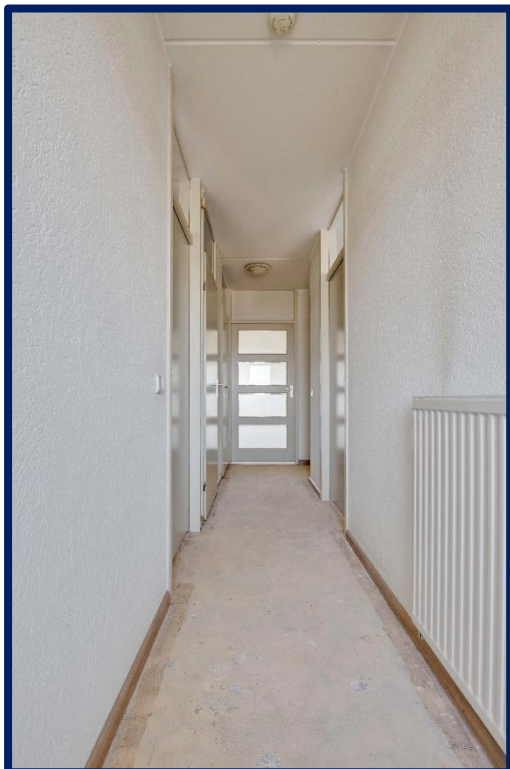






Het appartement:

Vanaf de galerij bereikt u de entree van het appartement op de 3^e verdieping. U komt binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning. Vanuit hier bereikt u de ruime woonkamer, keuken, de 2 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Ook bevinden zich in de hal de meterkast en de opstelplaats van de cv-installatie.





De woonkamer:

De ruime woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van het appartement en biedt volop ruimte voor het creëren van zowel een comfortabele zit- als eethoek. Dankzij de vele raampartijen en de ligging aan de zuidzijde profiteert de ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor beide ruimtes mooi in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer heeft u bovendien direct toegang tot het balkon op het zuiden, waarmee de leefruimte op aangename wijze naar buiten wordt verlengd.







De keuken:

De keuken sluit direct aan op de woonkamer en vormt hierdoor een mooi geheel met het leefgedeelte. De keuken is praktisch opgesteld en biedt voldoende werk- en bergruimte.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Combi-oven/magnetron
- Kookplaat
- Afzuigkap





De badkamer:

De badkamer is bereikbaar vanuit de hal. Deze is voorzien van een douche, wastafel met meubel en de wasmachine aansluiting.





De slaapkamers:

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich 2 slaapkamers van verschillend formaat. Deze zijn beide bereikbaar vanuit de hal. De hoofdslaapkamer is royaal bemeten en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. De 2^e slaapkamer is wat compacter en kan flexibel worden gebruikt als slaap-, werk- of logeerkamer. Zo beschikt het appartement over 2 praktische slaapkamers met ieder hun eigen mogelijkheden.



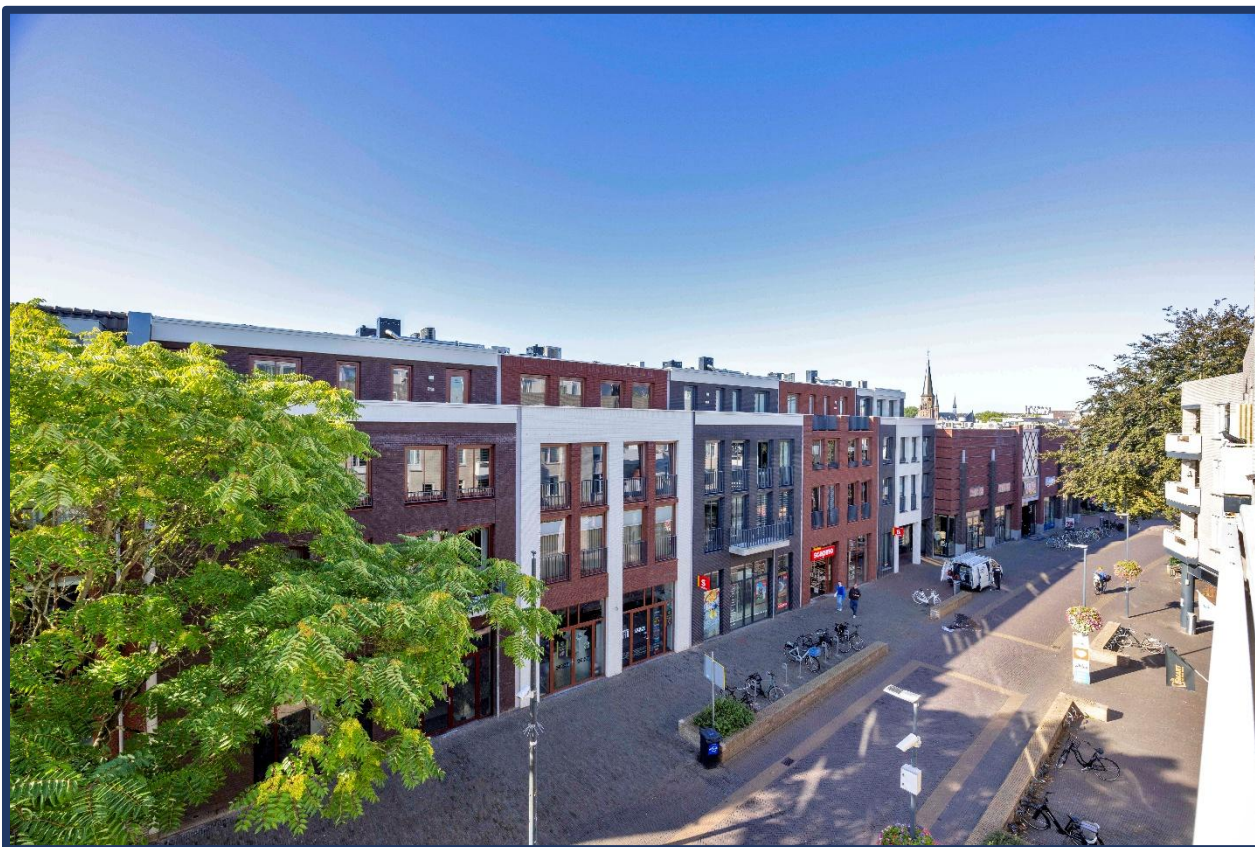




Het balkon:

Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het balkon. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden profiteert u hier volop van de zon. Het balkon biedt een fijne buitenruimte midden in het centrum en vormt daarmee een aangename aanvulling op het appartement.







Bijzonderheden:

Bouwjaar : 1987
Woonoppervlakte : 68 m²
Gebouw gebonden buitenruimte : 5 m²
Inhoud : 215 m³

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn via ons kantoor digitaal verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement + berging bedragen € € 136,50 per maand.

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Aarlanderveen
Sectie : C
Nummer : 5388
Index : A12

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater : HR-107 ketel merk: Vaillant
Elektrische installatie : 11 groepen
Energie label: : A

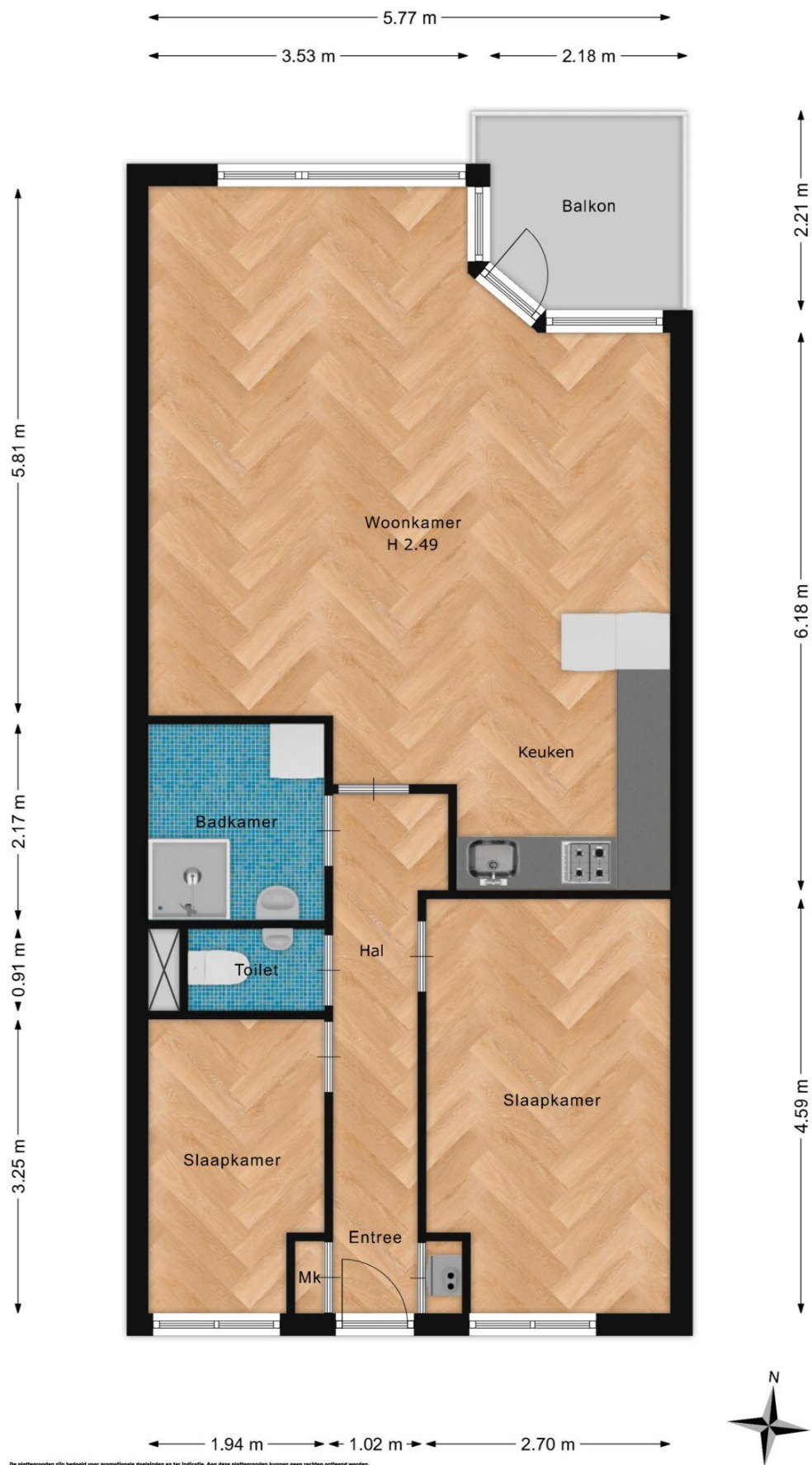
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



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.





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 onroerendezaakbelasting, 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.