KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

J.P. Coenlaan 23
Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 300.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Een ca. 68 m² groot HOEKappartement met 2 slaapkamers, een eigen berging en een extra verdieping van 40 m² met veel mogelijkheden



Het appartement dat wij je aanbieden is gelegen op de 3e verdieping en tevens bovenste verdieping van het kleinschalige wooncomplex aan de J.P. Coenlaan. De woning bevindt zich in een gezellige woonwijk met een speeltuin direct aan de achterzijde van het complex en veel voorzieningen op loopafstand. Denk hierbij aan het winkelcentrum 'De Baronie' met o.m. verschillende supermarkten en vers-winkels. Direct achter het winkelcentrum is de nieuwe Rijnhaven te vinden met aanlegmogelijkheid voor de watersport liefhebber. Ook het zwembad 'De Hoorn', de voor Alphenaren bekende 'Van Nesstraat' en verschillende basisscholen zijn binnen handbereik. Verder kenmerkt de wijk zich door zijn ruime opzet met groenvoorzieningen en een mooie singel direct voor de deur.

Het appartement in het kort:

- Een eigen (fietsen) berging in de onderbouw
- 2 slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheden
- Een afsluitbare keuken
- Een extra verdieping met potentieel 40 m² woonoppervlak
- 2 balkons, op het zonnige westen!!

Ook is het centrum van Alphen aan den Rijn slechts op enkele minuten wandelen/fietsen te bereiken. Vanaf het treinstation van Alphen aan den Rijn zijn er directe OV-verbindingen naar Utrecht, Leiden en Amsterdam. Ook met de auto ben je via de N11 en N207 snel in de grote steden van de Randstad.

Wonen aan de J.P. Coenlaan...

...is wonen dichtbij het vernieuwde winkelgebied de Baronie/Rijnhaven.









De indeling is als volgt:
De begane grond:

Je komt het appartementencomplex binnen via de gemeenschappelijke entree met de brievenbussen en het bellenbord. Vervolgens heb je de keuze naar het appartement te gaan via de trap opgang of naar de onderbouw waar zich de eigen (fietsen) berging bevindt.





Het appartement:

Je komt binnen in een ruime hal met hier de mogelijkheid voor de kapstok. Daarnaast heb je vanuit deze hal toegang tot bijna alle kamers van het appartement, te weten; een apart toilet, de 2 slaapkamers, de keuken en de doorzon woonkamer. Ook is er een vlizo trap naar de zolderverdieping.

In alle leefruimtes van het appartement ligt dezelfde lichte laminaatvloer.





De woonkamer:

De woonkamer is ruim opgezet en geniet dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde én het extra zijraam van bijzonder veel natuurlijk licht. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Daarnaast zijn er in de woonkamer twee vaste kasten aanwezig en heb je vanuit hier toegang tot één van de twee balkons.













De keuken:

De keuken is vanuit de hal bereikbaar en deels betegeld in een lichte kleurstelling, wat zorgt voor een frisse uitstraling. Vanuit deze ruimte is er toegang tot het balkon, de badkamer en een vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en de elektragroepenkast. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de Intergas HRE cv-ketel.







De badkamer:

De badkamer is tussen de woonkamer en keuken in gelegen en is vanuit de keuken toegankelijk. De badkamer is geheel betegeld en aan de bovenzijde voorzien van een raam, hierdoor heb je de mogelijkheid de ruimte natuurlijk te ventileren. Ook zijn er in de badkamer een douchehoek, een wastafel en een spiegel met planchet aanwezig.

In de hal is er toegang tot de aparte toiletruimte.





De slaapkamers:

Het appartement beschikt over 2 slaapkamers, 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. De grootste slaapkamer is aan de achterzijde gelegen een is ca. 9 m² groot, met een loopdeur naar het 2e balkon. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 8 m² groot. Daarnaast zijn de kamers natuurlijk te ventileren dankzij de raampartijen.









De zolderverdieping:

Dankzij de ligging op de bovenste verdieping heb je het voordeel van een extra verdieping. Dit bied je veel mogelijkheden, zo kun je doormiddel van een vaste trap een extra woonlaag creëren met ca. 40 m² aan effectief woonoppervlakte. Dakkapellen en dakramen behoren tot de mogelijkheden.









De 2 balkons:

Het appartement beschikt over 2 balkons, deze zijn beide aan de achterzijde te vinden en op het westen gelegen. Het grootste balkon is ca. 5 m² groot en toegankelijk via de woonkamer en de keuken. Dit balkon heeft een vaste buiten kast, ook is er voldoende ruimte hier een zitje te creëren. Het 2e balkon is een klein balkon wat toegankelijk is via de grootste slaapkamer. Beide balkons bieden leuk uitzicht op de achtergelegen speeltuin en het groen.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1961		
Woonoppervlakte	:	68	m^2
Potentieel extra woonoppervlak	:	40	m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	:	6	m^2
Externe bergruimte	:	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 bij ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement bedragen € 314,= per maand. De servicekosten voor de berging bedragen € 38,06
- Om lid te worden van de Vereniging van Eigenaren betaald u eenmalig intredingskosten, de intredingskosten bedragen € 116,16
- 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).
- Als u de woning koopt met de korting van € 5000,= die u als huurder van Woonforte krijgt, dan gaat u akkoord met een verblijvingsbeding. Het verblijvingsbeding houdt in dat u de woning voor minimaal 3 jaar in eigendom dient te houden. In de eerste 3 jaar blijft u er zelf wonen (of eerstegraads familie) en kunt u de woning niet boetevrij verkopen. Koopt u de woning zonder de eerder genoemde korting, dan geldt er geen verblijvingsbeding.
- Woonforte behoudt altijd het recht om de woning te gunnen aan de meest geschikte kandidaat.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: A
Nummer	: 7976
Index	: A30 (appartement), A74 (berging)

Technische gegevens:

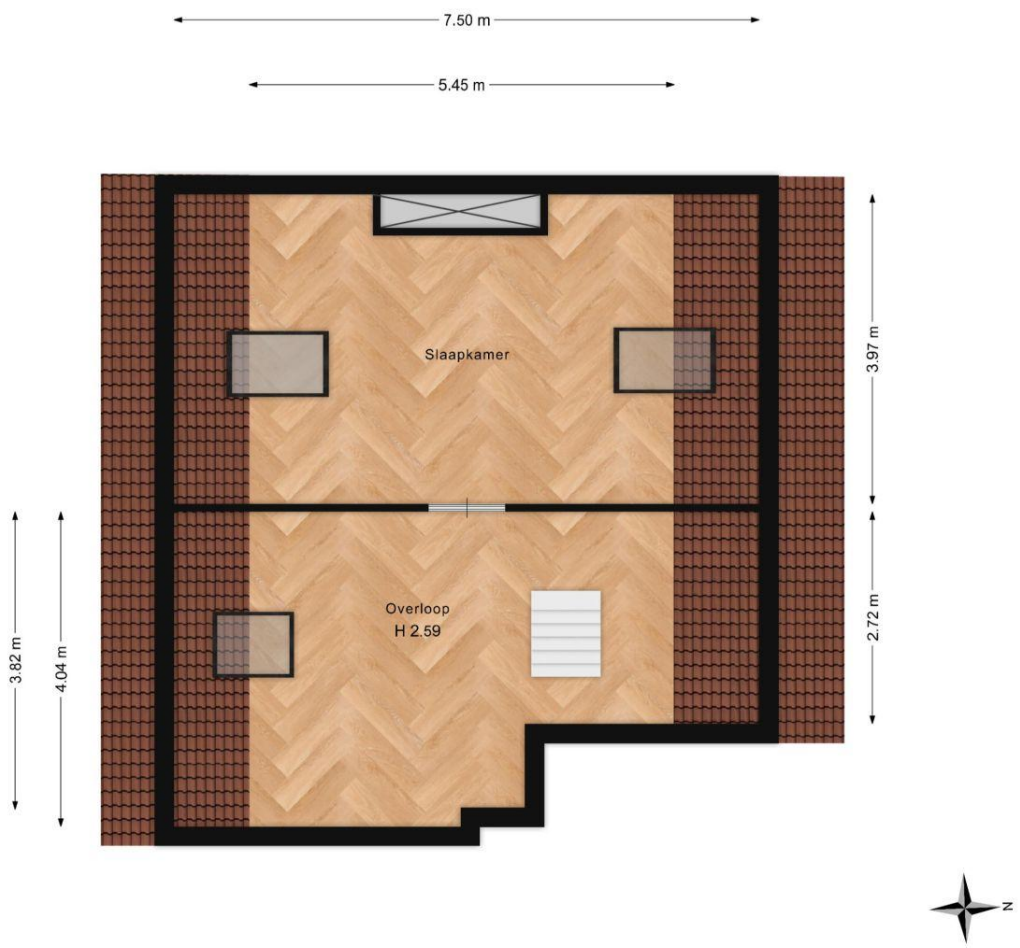
Cv installatie / warmwater	: Merk: Intergas HRE cv-ketel, bouwjaar: 2015
Elektrische installatie	: 4 groepen en 1 aardlekschakelaars
Energielabel:	: D

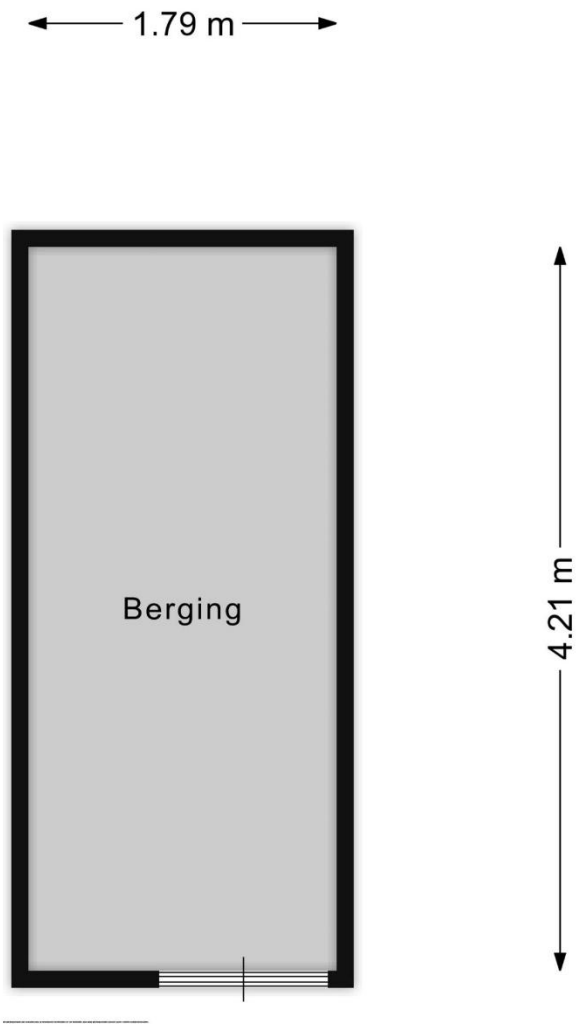
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

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 presentatiedoeleinden en niet bedoeld voor verkoop. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.


7.50 m
5.45 m
Slaapkamer
Overloop
H 2.59
3.97 m
2.72 m
3.82 m
4.04 m
N


1.79 m
Berging
4.21 m

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.