KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

# Marsdiep 117
# Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 270.000,= k.k.**
**Oplevering: in overleg**

# Ruime woning van 73 m² met 2 slaapkamers, een uitzonderlijk groot balkon van 16 m² en een eigen (fietsen) berging



Het complex is gelegen in een groene en ingerichte woonwijk, wat zorgt voor een rustige en prettige leefomgeving. De buurt is zeer geschikt voor gezinnen, mede dankzij de aanwezigheid van diverse speelplekken, speelvelden en een voetbalkooi op korte afstand van de woning. Bovendien bevinden zich 2 basisscholen en een middelbare school op loopafstand. Als je van een wandeling houdt ben je binnen enkele minuten bij de Oude Rijn of in het Weteringpark waar je een heerlijke wandeling langs het water kunt maken.

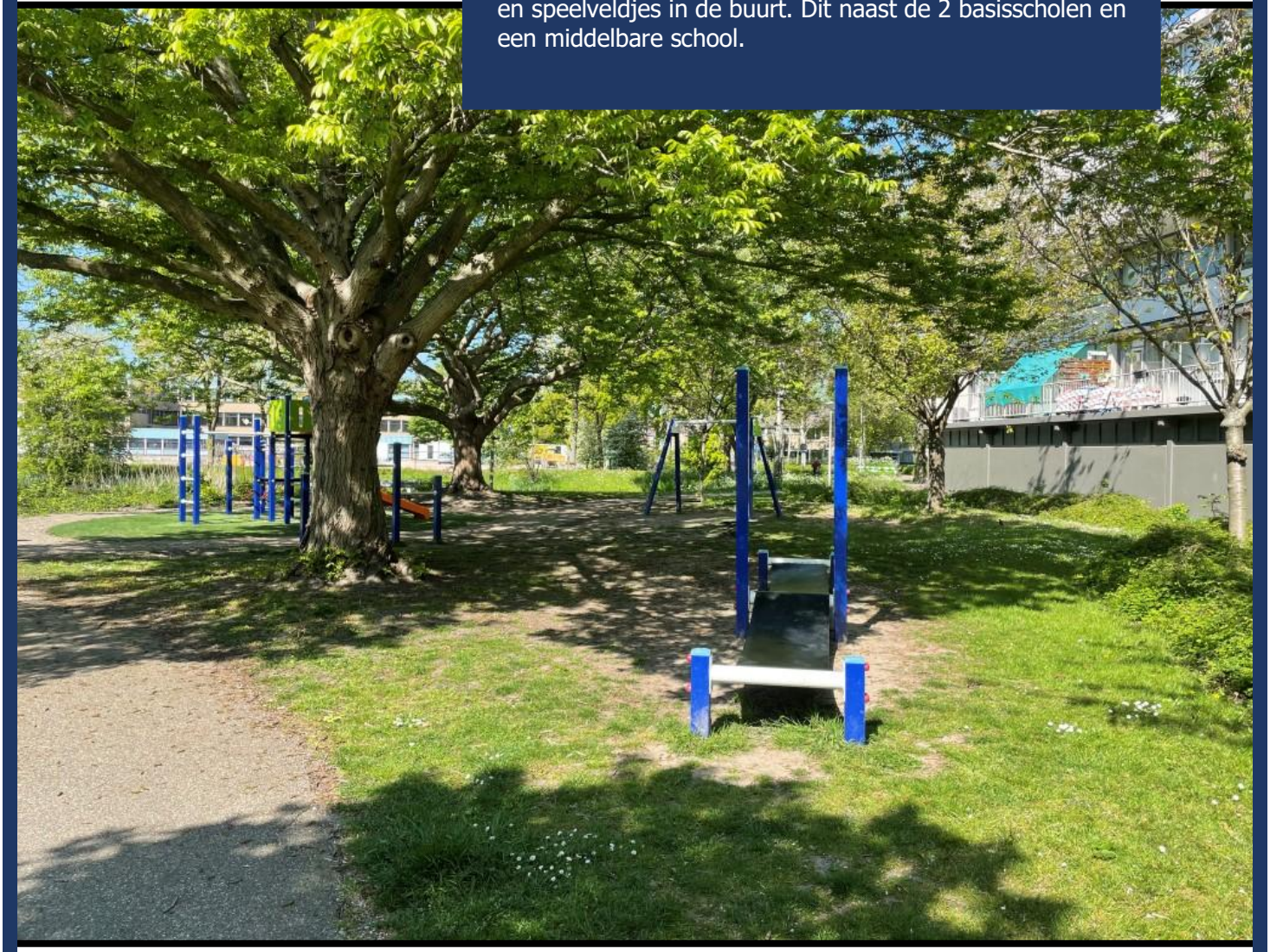
Wat Marsdiep 117 te bieden heeft:

- Ruime parkeermogelijkheden op het vergunningsvrije parkeerterrein direct voor de deur
- Een eigen (fietsen)berging op de begane grond
- Een ruime woonkamer met aansluitend een uitzonderlijk groot balkon
- Een afsluitbare (woon)keuken
- 2 slaapkamers
- Een badkamer en een aparte toiletruimte

Ook praktisch gezien is de ligging van het complex zeer prettig. De bushalte ligt direct naast het complex en biedt verbindingen naar het centrum en het treinstation van Alphen aan den Rijn, evenals een rechtstreekse verbinding richting Schiphol. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de N11 en N207, waardoor omliggende steden in de Randstad goed en snel bereikbaar zijn.
Daarnaast is de ligging ideaal voor de dagelijkse voorzieningen. Winkelcentrum De Heren hof bevindt zich op korte afstand en beschikt over een gevarieerd winkelaanbod, waaronder 3 supermarkten en diverse speciaalzaken

## Wonen aan het Marsdiep...

... is wonen in een groene en zéér kindvriendelijke buurt. Zo is er een diversiteit aan groenvoorzieningen, speeltuintjes en speelveldjes in de buurt. Dit naast de 2 basisscholen en een middelbare school.







**De indeling is als volgt:**

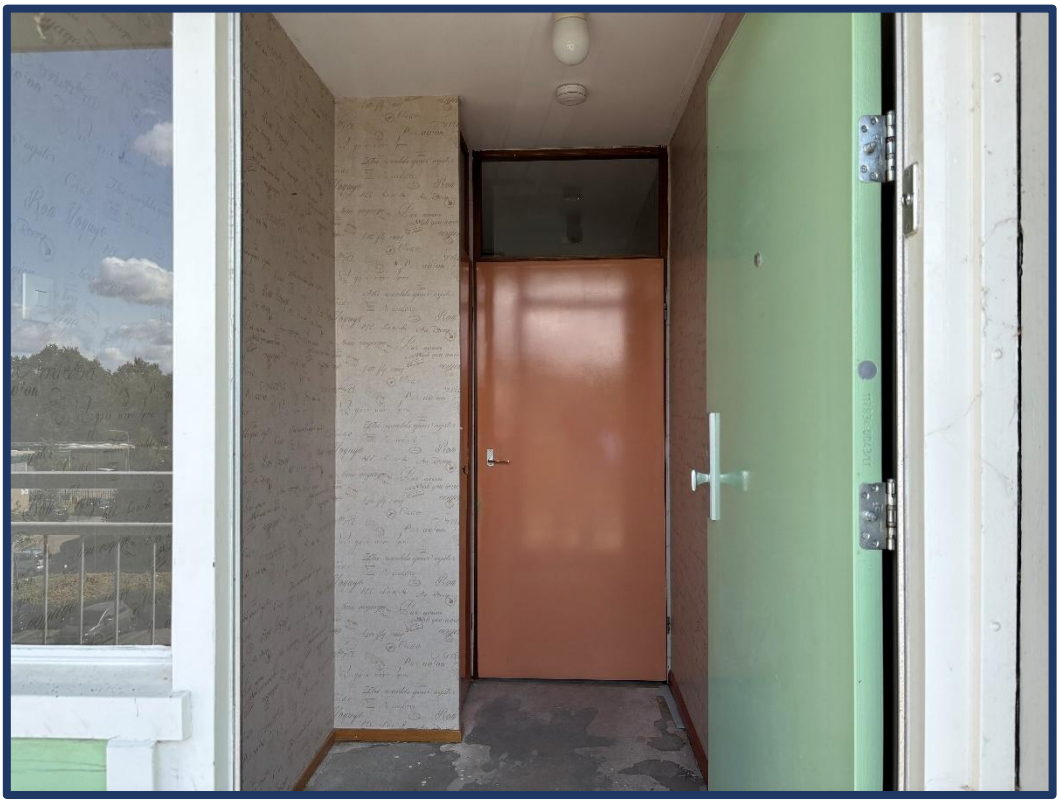
Na het vergunningsvrije parkeerterrein komen we bij de moderne entree van het complex, hier is het bellenbord met de postbussen. Bij binnenkomst heb je de keuze tussen de trapopgang of de lift naar de 3e verdieping van het complex.





**Het appartement:**

Op de 3e verdieping bereik je via de overdekte galerij de voordeur van de woning. Bij binnenkomst kom je in de entreehal, waar plek is voor een garderobe en de meterkast zich bevindt. Vanuit de entreehal heb je toegang tot de centrale hal, vanuit de centrale hal zijn alle kamers van appartement te bereiken.





**De woonkamer:**

Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer. Met een oppervlakte van ca. 22 m² biedt deze ruimte verschillende mogelijkheden voor een zit- en eetgedeelte. Aan de achterzijde van de woonkamer vind je brede raampartijen over de volledige breedte van de woning en een deur die toegang geeft tot het grote balkon.



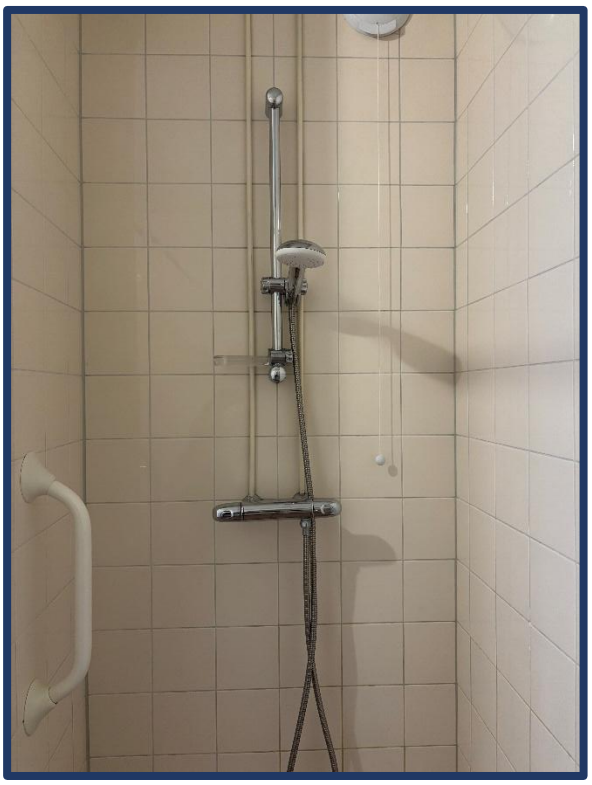


**De keuken:**

De deels betegelde keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, ook deze is toegankelijk vanuit hal. De ruime (woon)keukenruimte biedt nog vele uitbreidingsmogelijkheden. De grote ramen bieden een leuk uitzicht en een mooi lichtinval.

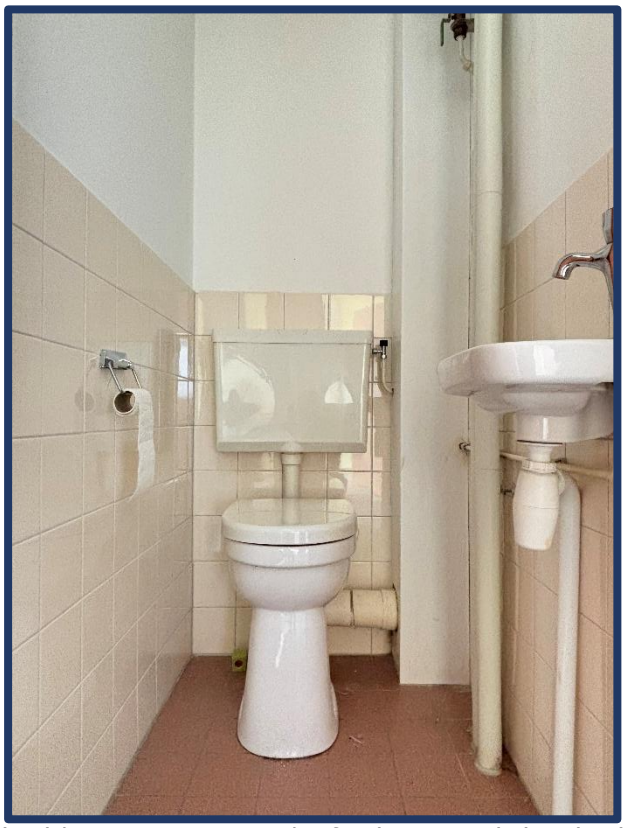






**De badkamer:**

De badkamer is bereikbaar via de hal. De ruimte is voorzien van een wastafel en douchegelegenheid. Bovendien bevinden zich hier de aansluitpunten voor de wasmachine. De aparte toiletruimte is ook bereikbaar vanuit de hal.





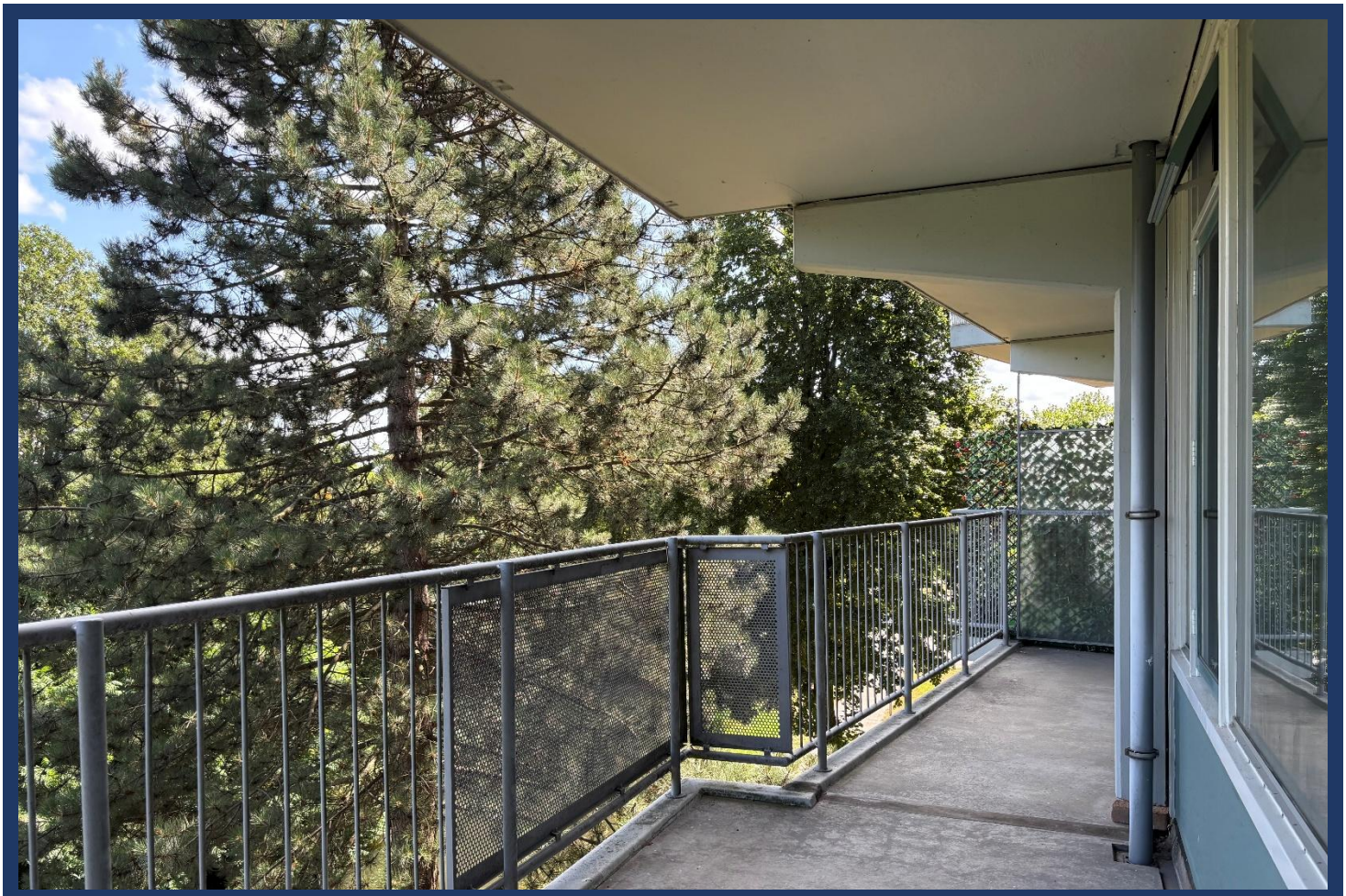
**De slaapkamers:**

De woning heeft 2 slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ongeveer 12 m² groot. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ca. 7 m² groot. De slaapkamers zijn beide uitgerust met brede raampartijen.



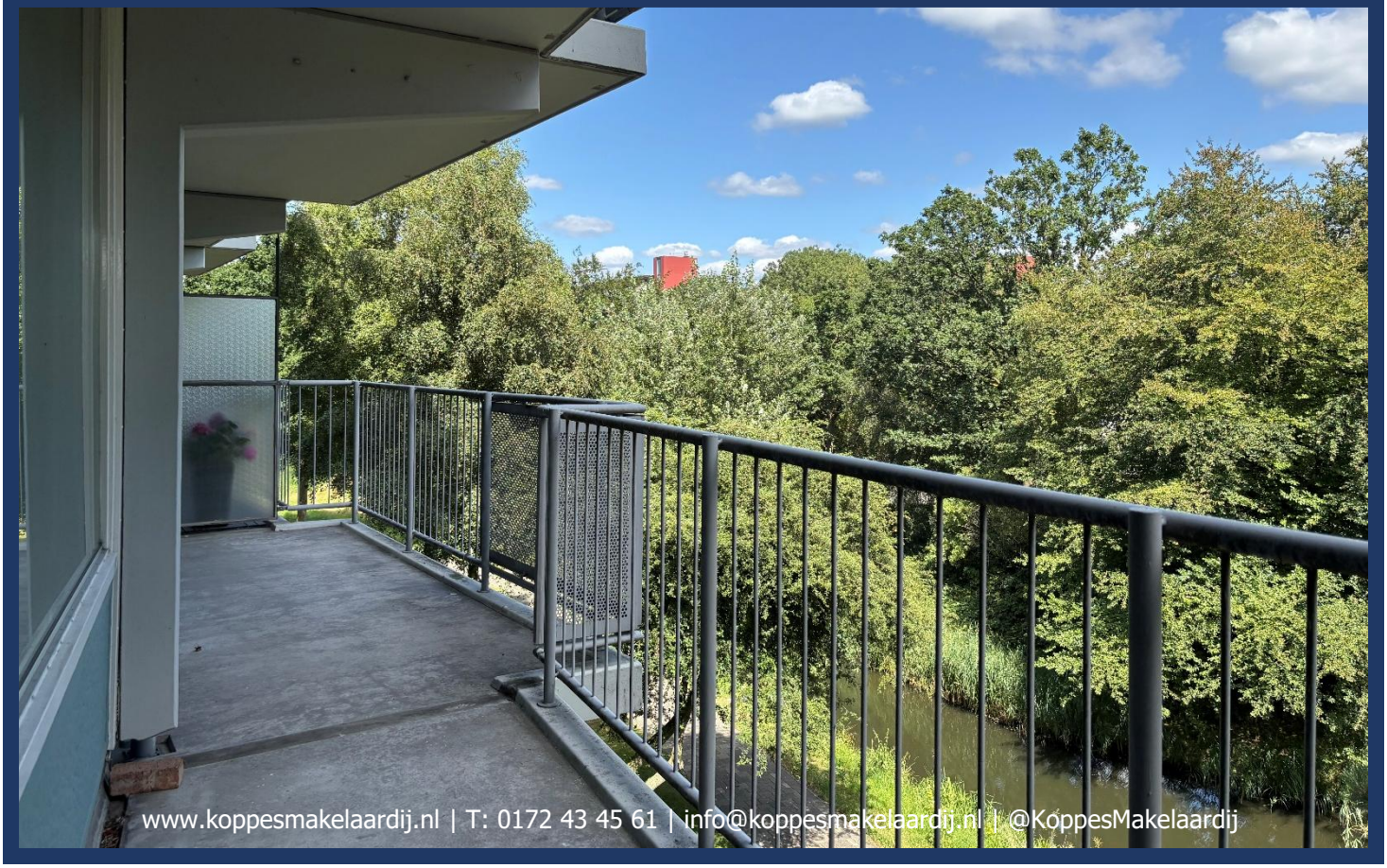






**Het balkon:**

Het uitzonderlijk grote balkon aan de achterzijde is toegankelijk via de woonkamer.
Het balkon heeft maar liefst 16 m² vloeroppervlakte en ligt op het oosten. Vanaf het balkon heb je een mooi uitzicht op de achtergelegen watertje en de groenstrook.



## Bijzonderheden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bouwjaar | : | 1973 | |
| Woonoppervlakte | : | 73 | $m^2$ |
| Gebouw gebonden buitenruimte | : | 16 | $m^2$ |
| Externe bergruimte | : | 8 | $m^2$ |
| Inhoud | : | 238 | $m^3$ |

## 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 € 221,03 per maand. De servicekosten voor de berging bedragen € 28,83. De voorschot stookkosten bedragen € 130,- per maand.
- 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 | : 10093 |
| Index | : A60 (appartement), A180 (berging) |

## Technische gegevens:

| | |
|---|---|
| Cv installatie / warmwater | : Centrale voorziening |
| Elektrische installatie | : 4 groepen en 2 aardlekschakelaars |
| Energielabel: | : C |

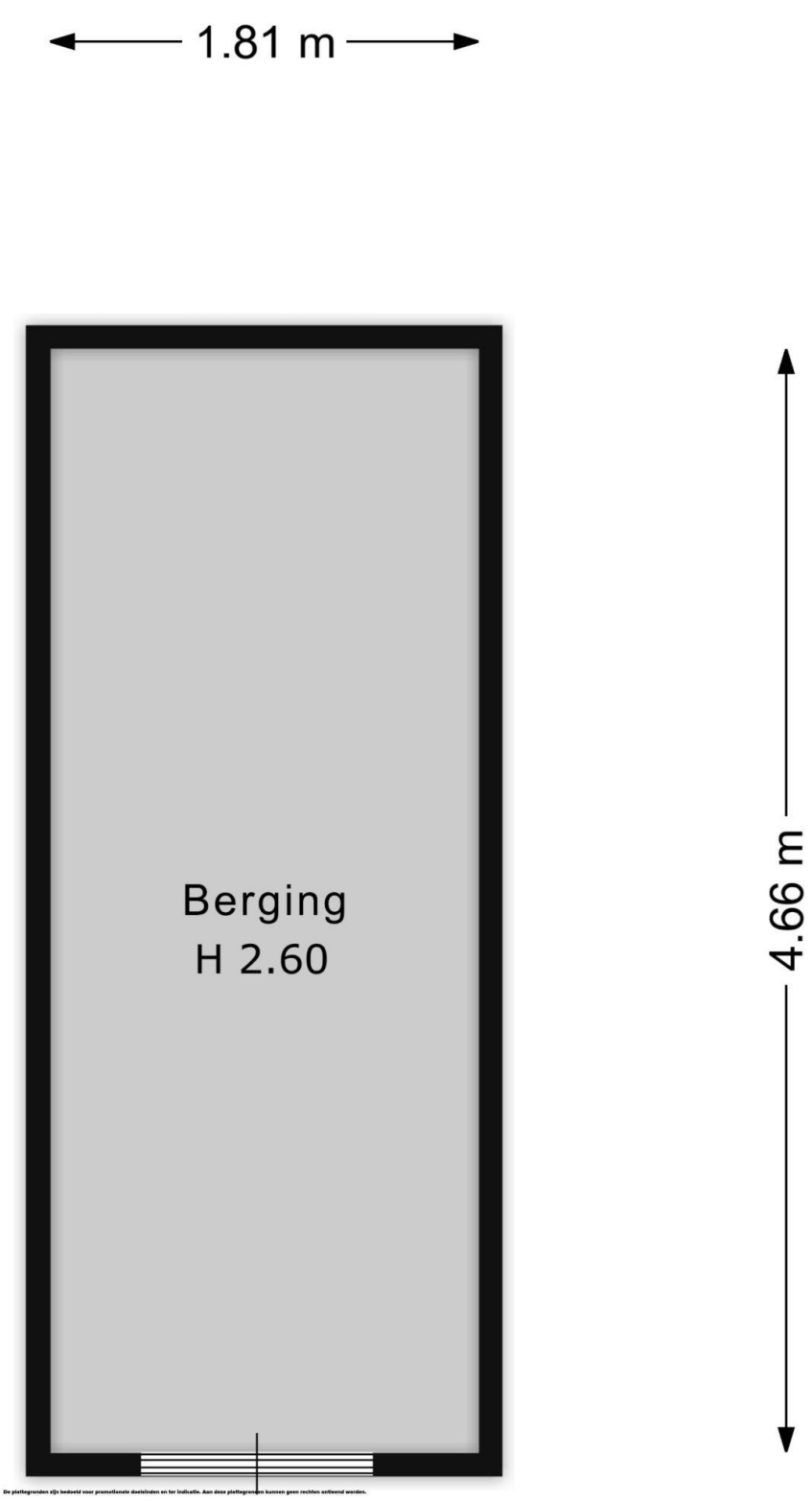
**Woningwinkel Alphen aan den Rijn**

**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.




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

# 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.