KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

Poortwachter 3
Alphen aan den Rijn



Vraagprijs : € 350.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Ruim 3-kamer HOEK appartement van ca. 77 m² met een TUIN
Direct gelegen aan het Weteringpark!



We bieden u Poortwachter 3 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 tuin gelegen op het noordwesten.

Hierbij alvast wat mooie kenmerken opgesomd:

- Direct gelegen aan het Weteringpark
- Een ruime woonkamer met aangrenzend de keuken
- 2 slaapkamers
- Inpandige berging in de woning
- Badkamer en separate toiletruimte
- Tuin op het noordwesten
- 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 en het station en 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.



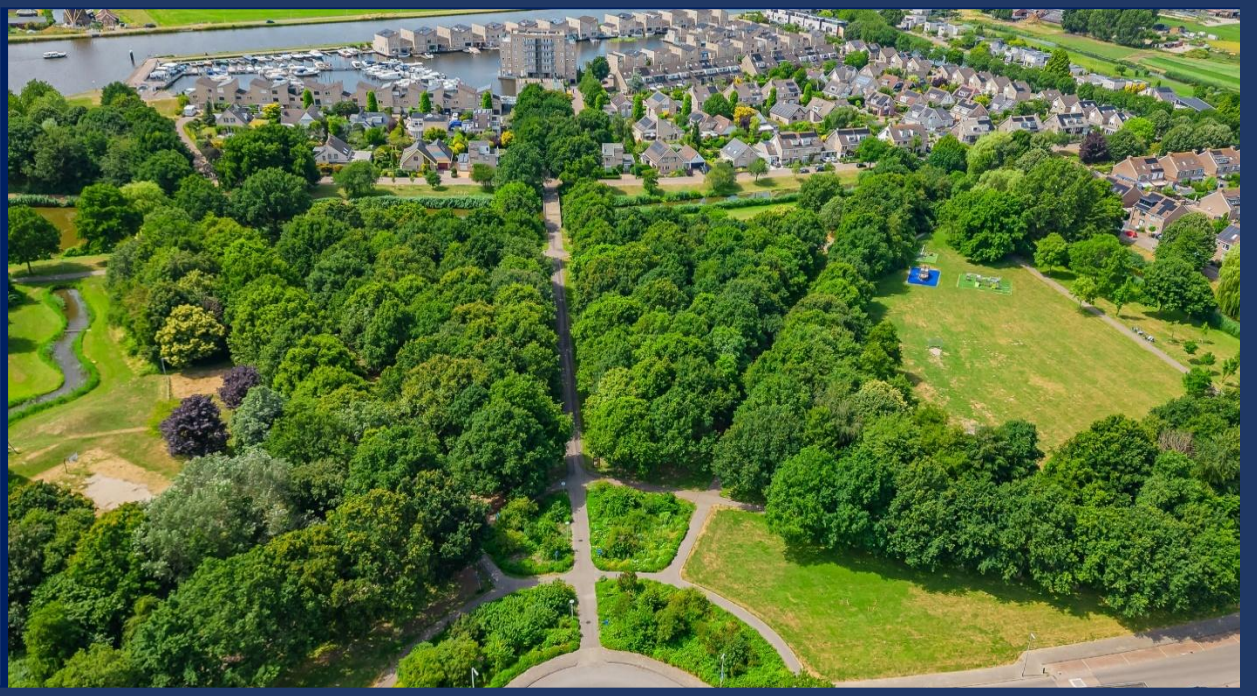
Wonen aan de Poortwachter...

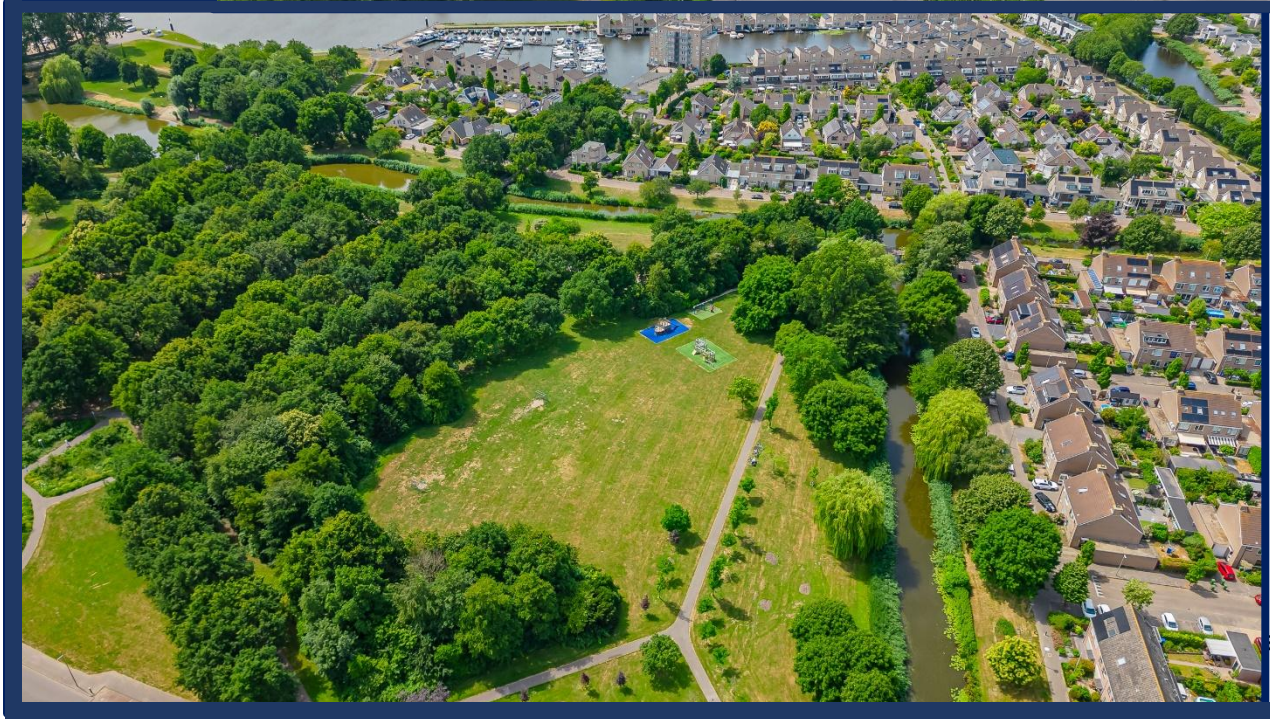
...is wonen in een natuurrijke omgeving met verschillende leuke wandel- en fietsroutes.



www.koppesmakelaardij.nl | T: 0172 43 45 61 | info@koppesmakelaardij.nl | @KoppesMakelaardij







ardij



De indeling is als volgt:
De begane grond:
Aan de voorzijde van het complex bevindt zich parkeergelegenheid. Het appartement is gelegen op de begane grond en beschikt over een eigen entree. Via de voordeur komt u direct in de hal van de woning.





Het appartement:
Via de entree op de begane grond betreedt u het appartement. U komt binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer met aangrenzende keuken, het separate toilet en de gang. Vanuit de gang bereikt u de twee slaapkamers, de badkamer en de inpandige berging. De tuin is toegankelijk vanuit de woonkamer en de grootste slaapkamer.

De meterkast bevindt zich buiten het appartement, links van de voordeur.





De woonkamer:

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 27 m² en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Dankzij de raampartijen geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich een loopdeur die direct toegang biedt tot de tuin. Vanuit de woonkamer bereikt u tevens de keuken.





De keuken:
Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken, die is uitgevoerd in een rechte opstelling. De keuken beschikt over een spoelbak, afzuigkap en voldoende bergruimte in de boven- en onderkasten. Het grote raam aan de achterzijde zorgt voor prettig natuurlijk daglicht.



De badkamer en het toilet:

De badkamer is voorzien van een douche met glazen douchecabine, een wastafel en een radiator. Daarnaast beschikt het appartement over een separate toiletruimte nabij de entree, voorzien van een toilet en een fonteintje.





De slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van circa 13 m². Vanuit deze kamer heeft u direct toegang tot de tuin. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 10 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht.







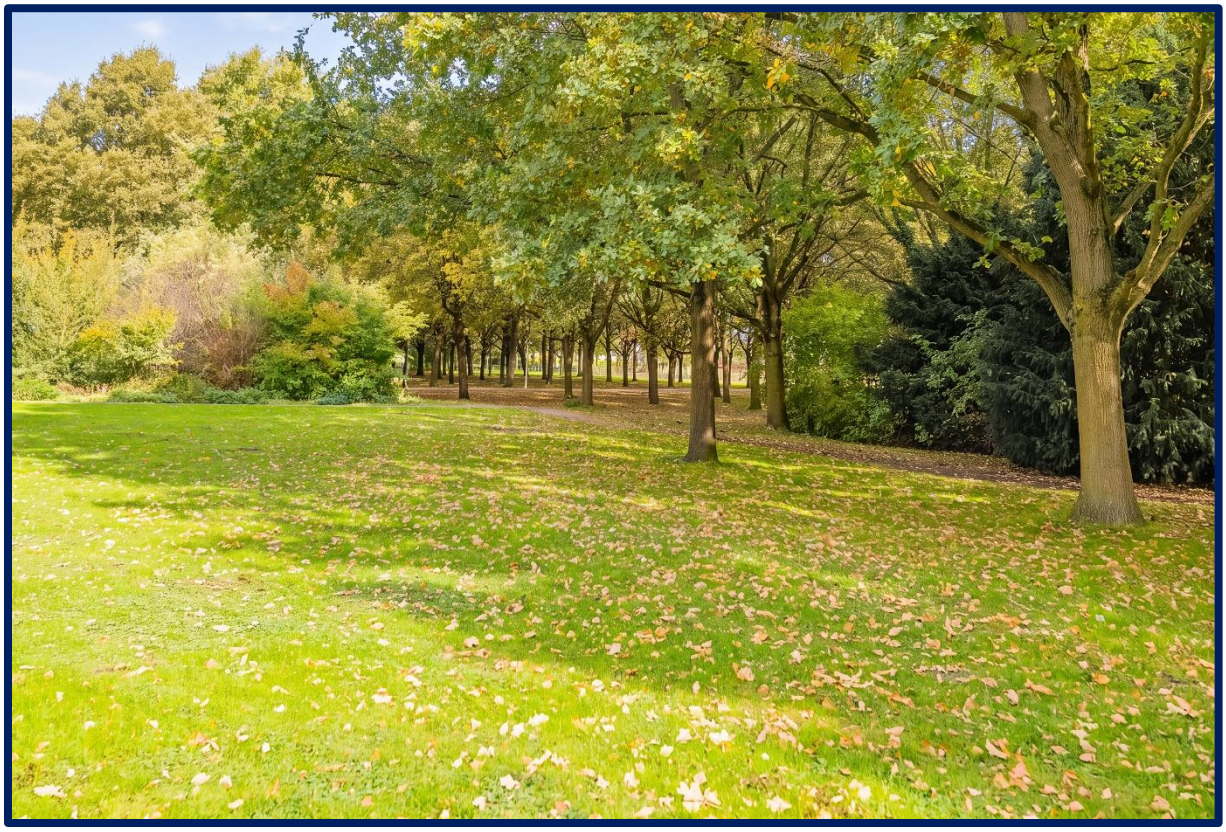


De tuin:

De tuin heeft een oppervlakte van circa 23 m² en is gelegen op het noordwesten. Hier kunt u heerlijk genieten van het groene uitzicht op het Weteringpark. De tuin is grotendeels bestraat en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. Dankzij het overdekte gedeelte kunt u hier ook heerlijk beschut zitten. De tuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de grootste slaapkamer toegankelijk.







Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1985	
Woonoppervlakte	: 77	m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	: 23	m^2
Inhoud	: 265	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 € 153,80 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 keurig 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	: A64 (appartement)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Merk: Intergas, bouwjaar: 2016
Elektrische installatie	: 4 groepen en 1 aardlekschakelaars
Energielabel:	: B

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

KOPPES MAKELAARDIJ B.V.

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.

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.