

Schelfhorst 171 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 289.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Appartement van ca. 55 m² met één slaapkamer, op een steenworpafstand van winkelcentrum 'de Herenhof'



Het 2-kamer appartement aan de Schelfhorst 171, is gelegen in de groene 'Horstenbuurt'. De wijk kenmerkt zich door zijn ruime opzet, vele groenvoorzieningen en speeltuintjes. Het appartement biedt je ca. 55 m² woonoppervlakte en beschikt over één ruime slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over o.a. een ruim balkon welke toegankelijk is via een schuifpui en een eigen (fietsen) berging op de begane grond.

De ligging biedt veel mogelijkheden. De woning heeft namelijk alles wat je nodig hebt op loopafstand. Om te beginnen is het nabijgelegen winkelcentrum 'de Herenhof' een gemak op zich, hier bevinden zich diverse verswinkels en supermarkten. Naast dit winkelcentrum zijn ook verschillende basis- en middelbare scholen in de buurt te vinden en het zwembad de Aquarijn.

Een aantal hoogtepunten van de Schelfhorst 171:

- Vergunningsvrij parkeren voor de deur
- Een eigen (fietsen) berging op de begane grond
- Één fijn bemeten slaapkamers
- Een strak betegelde badkamer en aparte toiletruimte
- Een grote woonkamer met open keuken
- Een heerlijk balkon van ca. 4 m²
- Vele voorzieningen op loopafstand van de woning

De bereikbaarheid is goed te noemen met op loopafstand directe busverbindingen naar Schiphol, het NS station en centrum van Alphen aan den Rijn. Met de auto ben je met een vogelvlucht op de N207 en de N11, zo ben je snel in alle grote steden in de Randstad.

Wonen aan de Schelfhorst...

...is wonen in de Horstenbuurt. Kenmerkend voor deze buurt is de groene opzet met diverse wandelpaden, bruggetjes en singels langs het Dijkslootpad, met verbinding naar recreatie gebied Park Zegersloot. Daarnaast is de Herenhof met diverse verswinkels en supermarkten dichtbij.







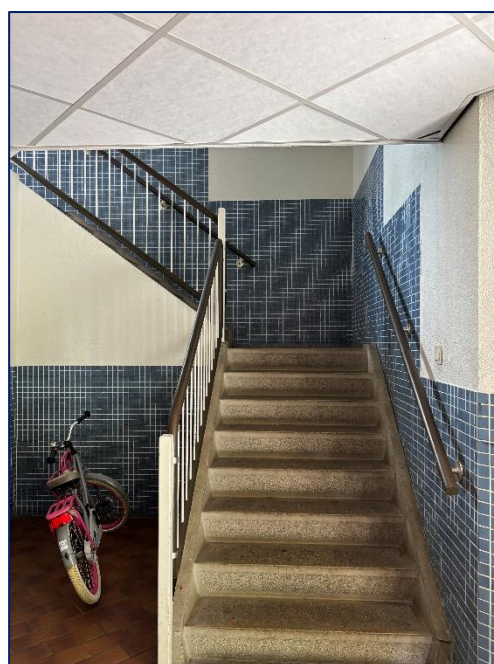


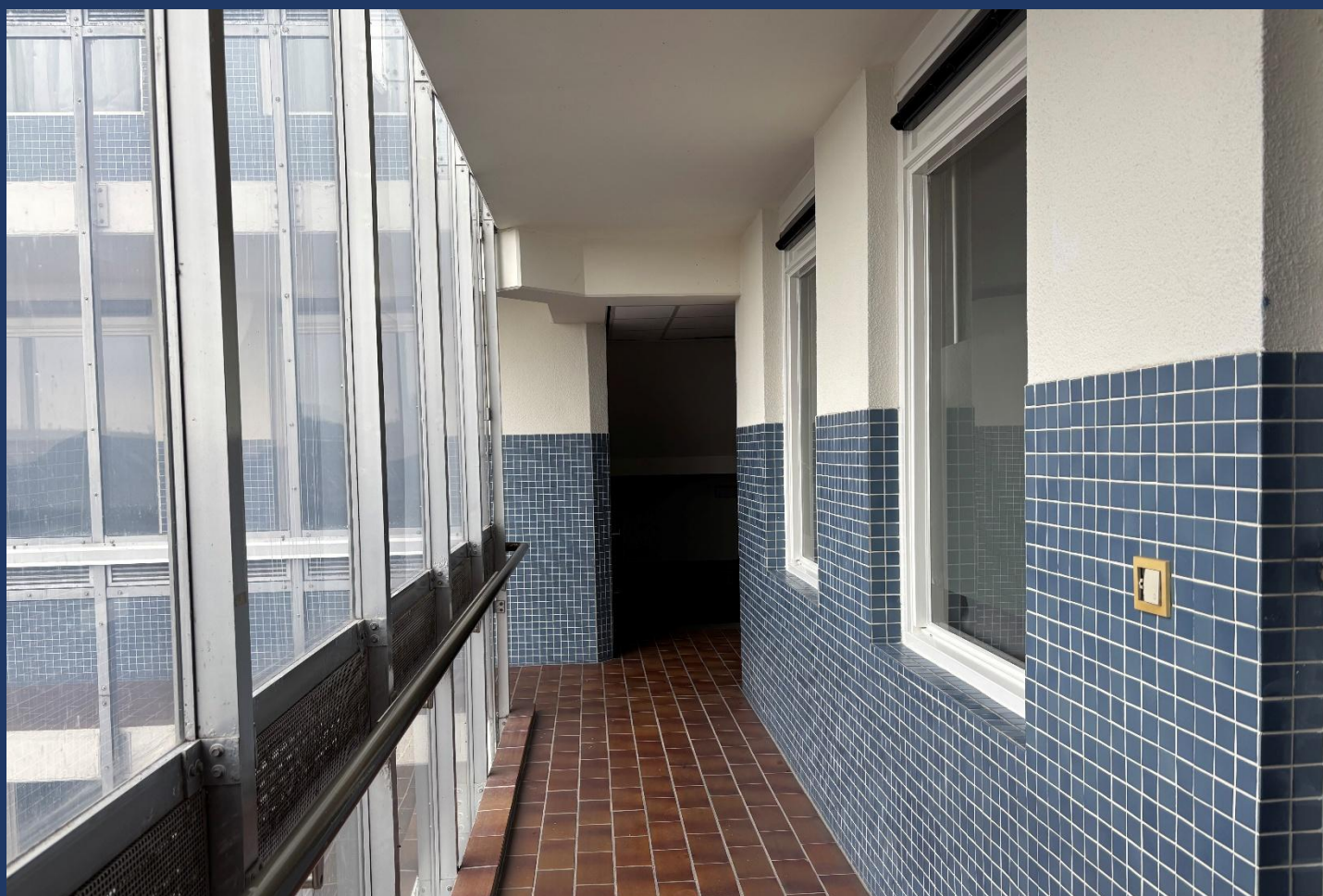
De indeling is als volgt:

De begane grond:

Rondom het complex is vergunningsvrije parkeergelegenheid. Via de overdekte entree kom je bij het portiek met het bellenbord en de brievenbussen. Via een keurige gezamenlijke entree bereik je de trap naar de 2^e verdieping, hier is het appartement gelegen.

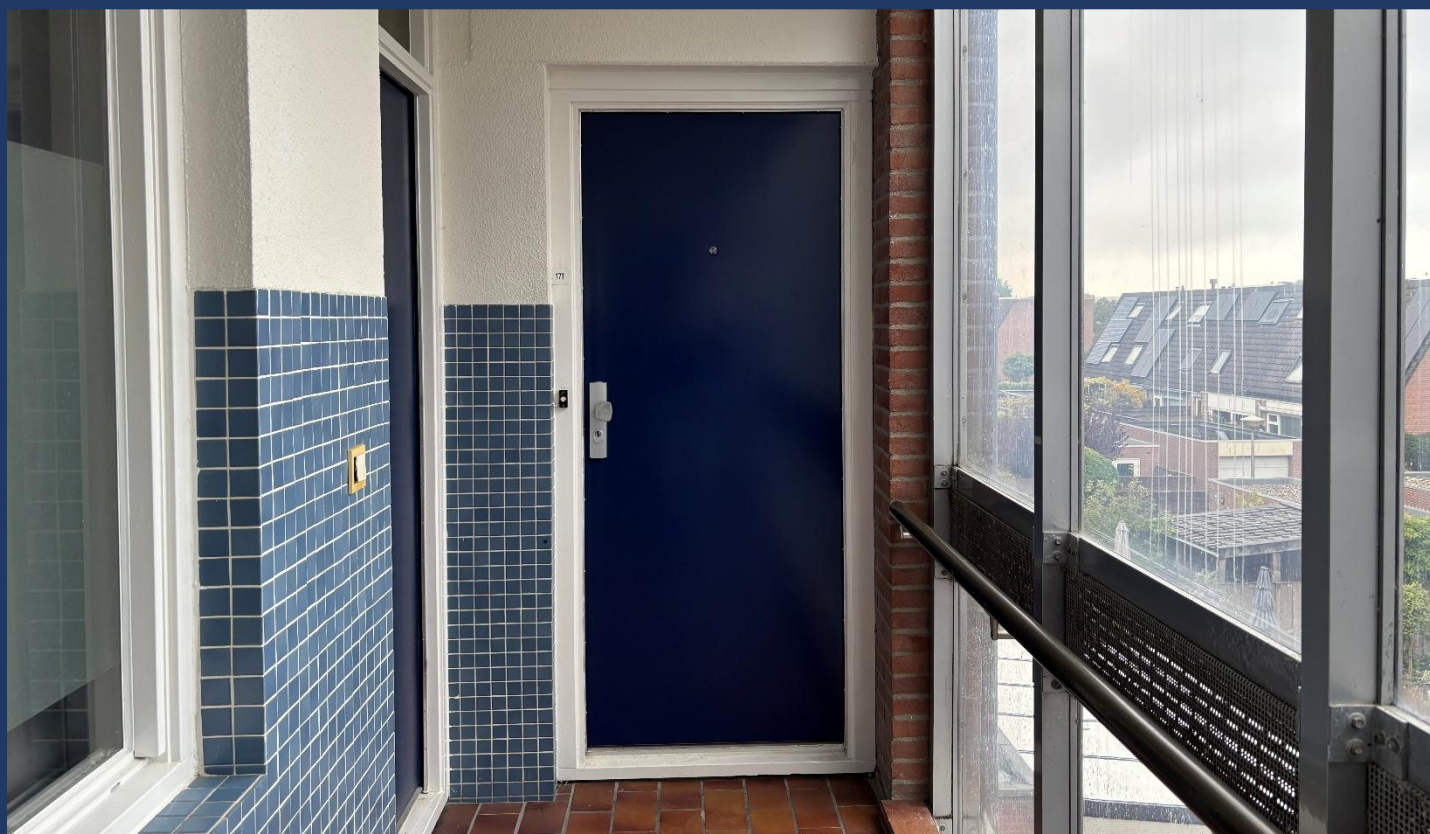
Ook zijn vanaf de begane grond de eigen (fietsen) bergingen toegankelijk.





Het appartement:

Je komt het appartement binnen in een hal waar je de mogelijkheid hebt voor een kapstok. Daarnaast zijn vanuit toegang tot de volgende ruimtes, te weten: de woonkamer met open keuken, de 2 slaapkamers, het apart gelegen toilet en de technische ruimte. In de technische ruimte bevinden zich de cv-ketel en de meterkast.



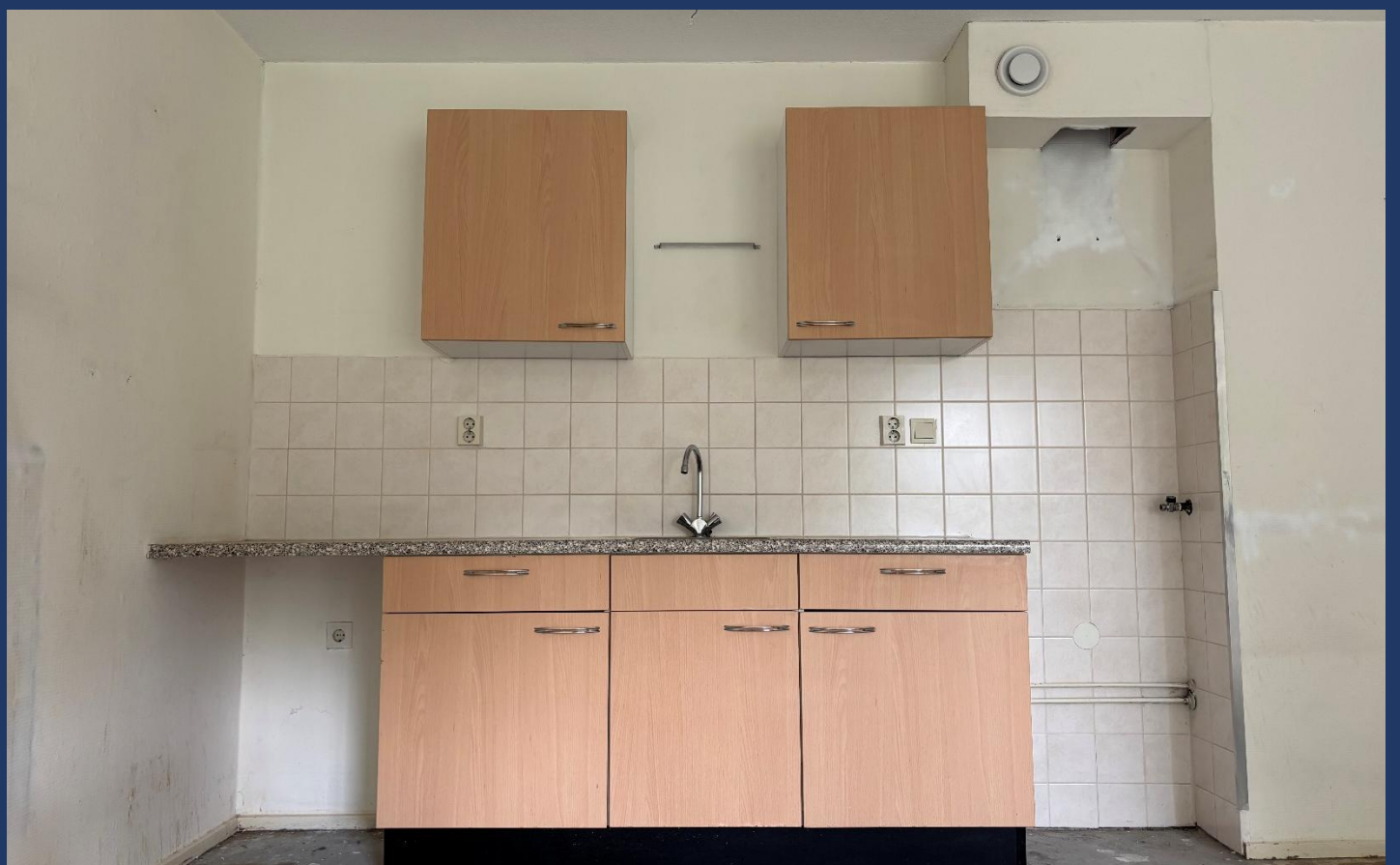


De woonkamer:

Je komt binnen in een riante woonkamer van ca. 32 m² met hier ook de open keuken. De woonkamer is voorzien van een grote raampartij, zo geniet je van een fijne natuurlijke verlichting. De goede lengte- en breedtematen geven je verschillende mogelijkheden bij het indelen van de ruimte. In de woonkamer tref je ook de open keuken en een grote glazen schuifpui naar het balkon.







De keuken:

De kastfronten zijn uitgevoerd met lichte houtlook kastfronten, met bergruimte boven en onder het werkblad. Daarnaast is de achterwand is deels betegeld. De keuken biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een moderne keuken die aansluit op jouw woonwensen.

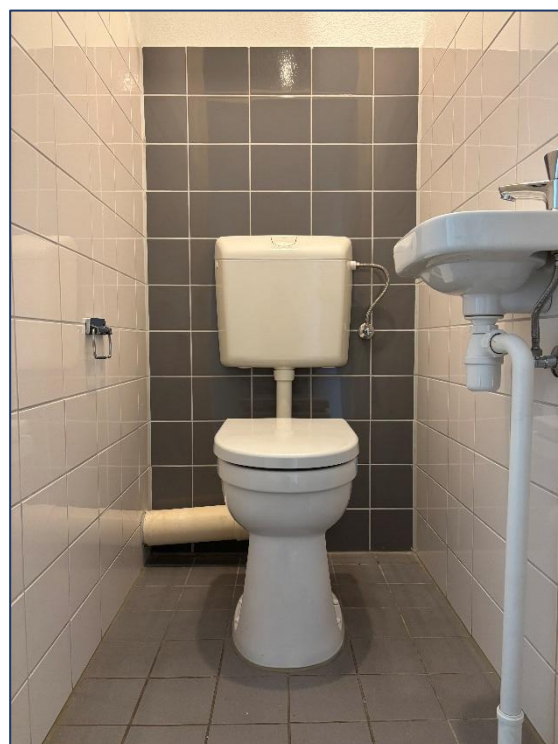




De badkamer & het toilet:

De geheel betegelde badkamer is vanuit de slaapkamer toegankelijk. Hier bevinden zich de douche, een wastafel en een spiegel met planchet. Hier bevinden zich ook de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De toiletruimte is gescheiden van de badkamer en is voorzien van een fonteintje.





De slaapkamers:

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 11 m². De ruimte biedt mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de aangrenzende badkamer, wat zorgt voor een praktische verbinding en extra comfort.





**Het balkon:**

Doormiddel van een grote schuifpui met glas is het balkon van ca. 4 m² toegankelijk. Het balkon ligt op het zuiden en is deels afgeschermd. Dankzij het fijne oppervlak kun je hier een heerlijk beschut zitje creëren.

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1984
Woonoppervlakte	: 55 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 4 m ²
Externe bergruimte	: 6 m ²
Inhoud	: 172 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 € 225,20 per maand. De servicekosten voor de berging bedragen € 19,76.
- 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 en 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. 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 : B
Nummer : 5847
Index : A10 (appartement), A30 (berging)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater : Merk: Intergas HRE, bouwjaar: 2024
Elektrische installatie : 4 groepen en 1 aardlekschakelaar
Energie label: : A

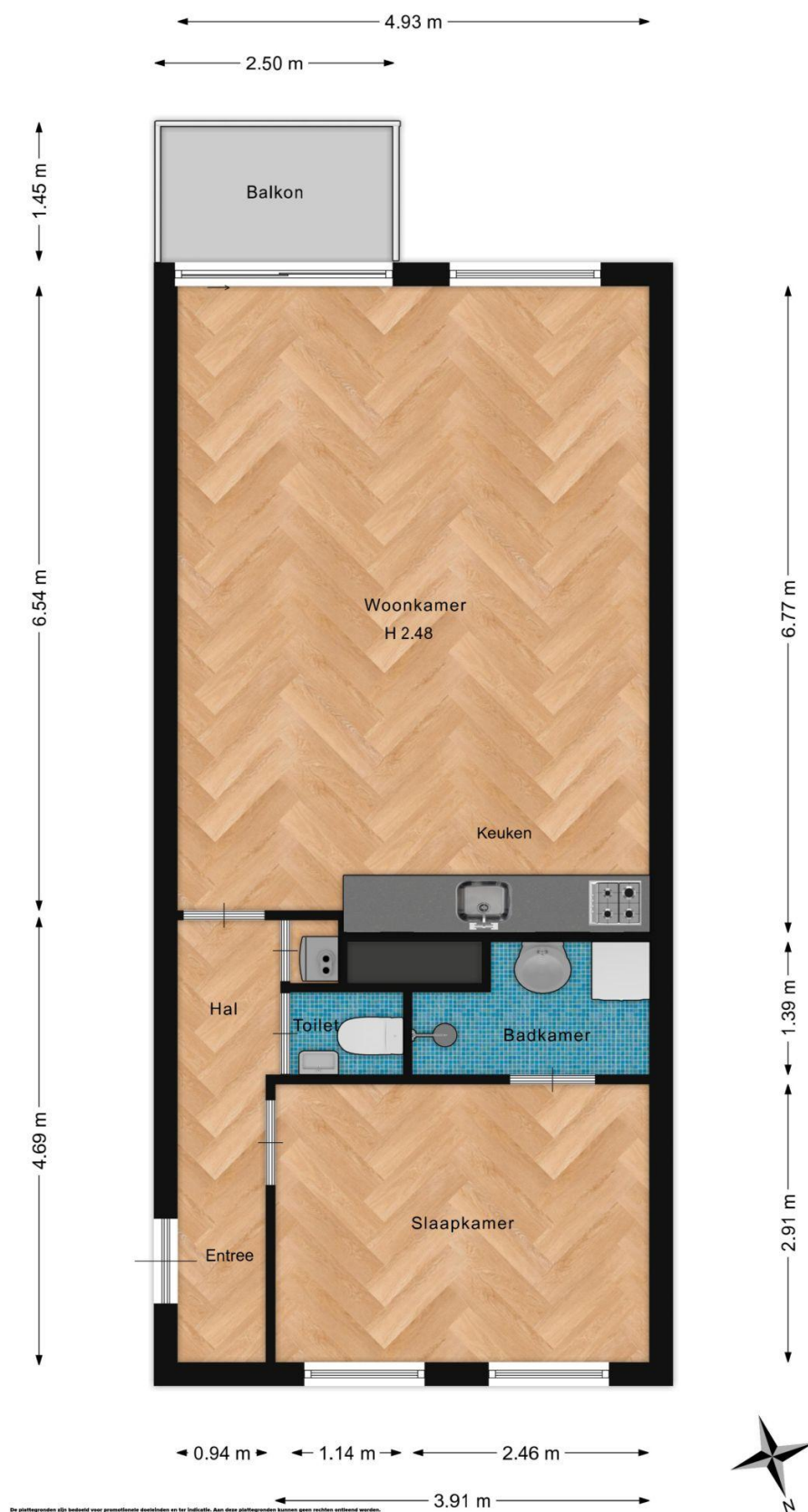
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

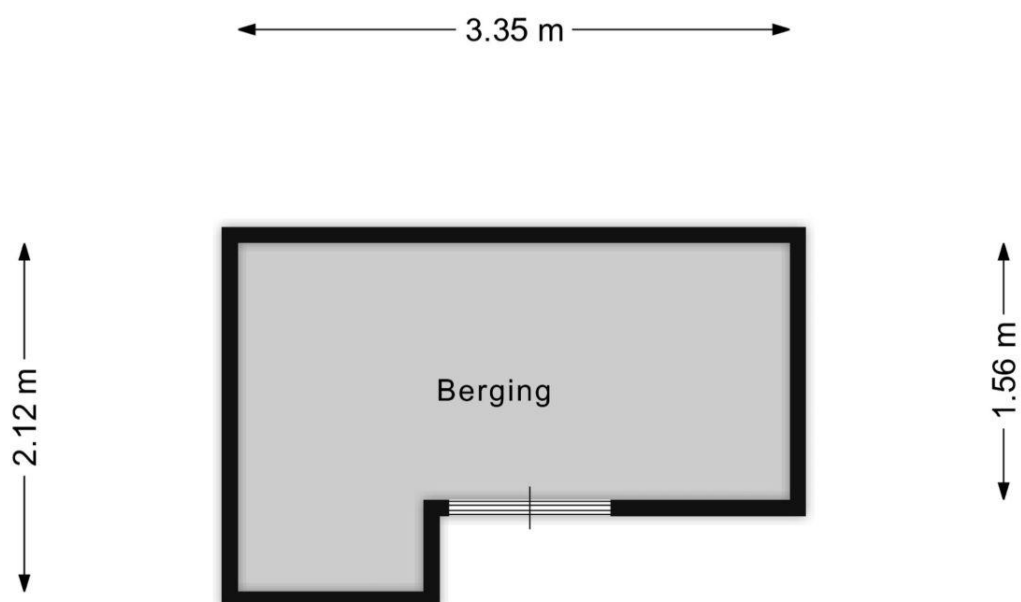


Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins,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







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.