

## **Vliestroom 32 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 260.000,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Een ca. 63 m<sup>2</sup> groot appartement met een groot 6 m<sup>2</sup> balkon, op een centrale locatie in Alphen aan den Rijn



Het te koop aangeboden appartement ligt op de 4<sup>e</sup> verdieping en maakt deel uit van een grootschalig appartementencomplex met een actieve VvE. Het appartement is ca. 63 m<sup>2</sup> groot en heeft leuk zicht op de groenstrook aan de achterzijde. De woning beschikt over een slaapkamer, een badkamer, een ruime woonkamer en keuken.

Via de begane grond kunt u gemakkelijk naar de 1<sup>e</sup> verdieping waar er toegang is tot de eigen (fietsen) berging. Bovenal is het balkon van 6 m<sup>2</sup> op het westen een echte bijzonderheid.

De ligging van het complex is iets om blij van te worden, zo heb je in de buurt alles wat je nodig hebt. Om te beginnen is er in deze buurt gekozen voor een afwisseling tussen hoog en laagbouw, wat in combinatie met de grote hoeveelheid beplanting vriendelijk oogt. Op enkele minuten van het complex vinden we ook het groene 'Weteringpark', waar je een heerlijke wandeling kunt maken of je kinderen kunt laten spelen. Naast het park zijn er rondom het complex vele speelmogelijkheden voor kinderen en ook vind je een basisschool op enkele loopminuten. Aan de overkant van het complex ligt het winkelcentrum 'de Herenhof', waar je naast 3 supermarkten ook leuke vers- en andere winkels hebt. Tevens zijn hier directe busverbindingen tussen het centrum & het station van Alphen aan den Rijn, maar ook een directe bus naar Schiphol. Ook ben je met een vogelvlucht op de uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad.



## Wonen aan de Vliestroom...

...is wonen in een buurt met veel groenvoorzieningen, nabij het Weteringpark en winkelcentrum 'de Herenhof'.







**De indeling is als volgt:**

**De begane grond:**

Via een groot parkeerterrein met vrij parkeren is het complex toegankelijk. Bij de overdekte entree tref je de brievenbussen en het bellenbord.

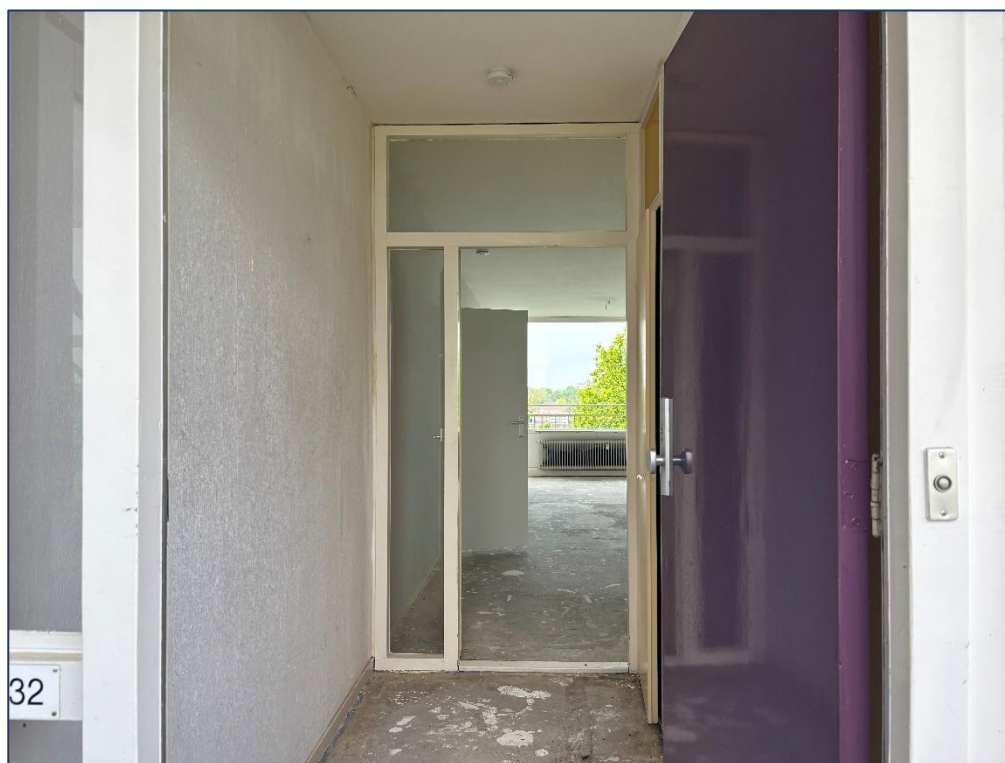
Bij binnenkomst in de centrale hal de twee liften en het trappenhuis. Het appartement bevindt zich op de 4<sup>e</sup> verdieping.

Ook is er vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping toegang tot de ca. 5 m<sup>2</sup> grote (fietsen)berging.



### **Het appartement:**

Via de overdekte galerij kom je bij de entree van de woning. Vanuit het tochtportaal heb je toegang tot de meterkast en via een tussendeur toegang tot de woonkamer met grenzend de keuken. Vanuit de woonkamer is de toegang tot de slaapkamer en de badkamer.





**De woonkamer:**

Vanuit de hal de doorloop naar de woonkamer van ca. 28 m<sup>2</sup> groot. Dankzij de fijne afmetingen kun je een gezellige zit- en eethoek creëren. Aan de achterzijde grote raampartijen die zorgen voor een natuurlijke lichtinval en een leuk zicht op het groen achter de woning. Hier is ook de loopdeur met glas naar het ruime balkon. Aansluitend aan de woonkamer ligt de keuken.







### De keuken:

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een eenvoudig keukenblok. Hier zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine.







### **De badkamer:**

De badkamer is bereikbaar vanaf de centrale hal. De ruimte is voorzien van een wastafel met spiegel, planchet, douchegelegenheid en een toilet.





### **De slaapkamer:**

De slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt over circa 13 m<sup>2</sup> woonoppervlak. De ruimte beschikt over raam, waardoor de ruimte goed natuurlijk kan worden geventileerd.







### **Het balkon:**

Het appartement beschikt over een balkon, gelegen op het westen!



## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	:	1973
Woonoppervlakte	:	63 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	:	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	:	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	:	208 m <sup>3</sup>

## **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 € 218,44 per maand. De servicekosten voor de berging bedragen € 24,27. De voorschotstookkosten bedragen € 95,= per maand.
- Om lid te worden van de Vereniging van Eigenaren betaald u eenmalig intredingskosten, de intredingskosten bedragen € 108,90.
- 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 keuring 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 : 10097  
Index : A26 (appartement), A160 (berging)

## **Technische gegevens:**

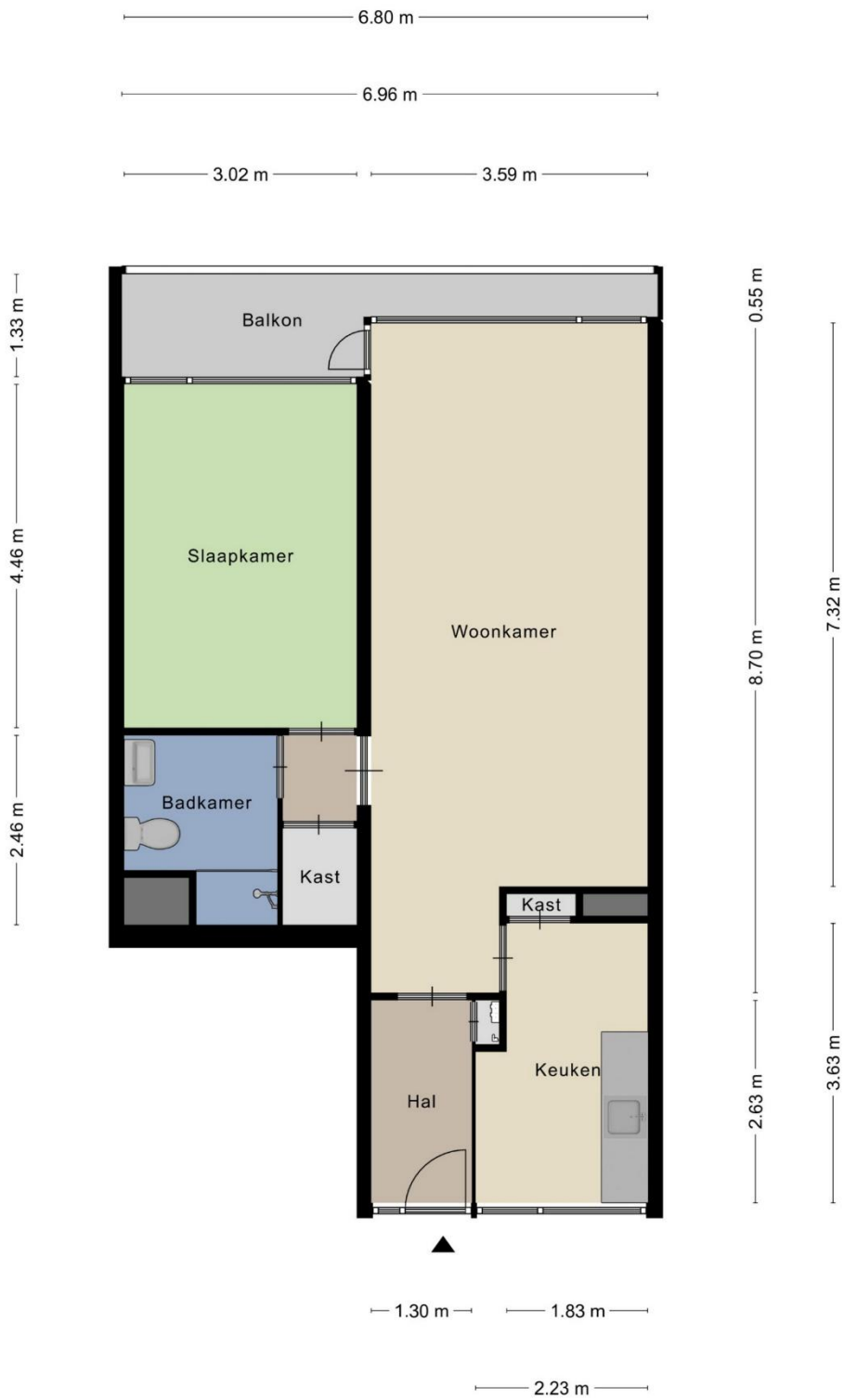
Cv installatie / warmwater : Centrale verwarmingsvoorziening, blokverwarming  
I.c.m. boiler, merk: Itho Daalderop  
Isolatie : Grotendeels dubbelglas  
Elektrische installatie : 4 groepen en 1 aardlekschakelaar  
Energie label: : E

**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.*



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## **WAT U VERDER NOG MOET WETEN...**

**Hypothek:** 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 hypotheek, 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.