Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn
telefoon: 0172- 43 45 61
Email: info@koppesmakelaardij.nl

Hazerswoude-Rijndijk
Da Costasingel 3
2394 BG Hazerswoude-Rijndijk
telefoon: 071- 341 27 36
Email: info@koppesmakelaardij.nl

Stellingmolen 65
Alphen aan den Rijn

Vraagprijs : **€ 185.000,= k.k.**
Oplevering : **in overleg**

Appartement in de geliefde wijk Berendrecht met: balkon op het westen & op loopafstand van het centrum

Het appartement is gesitueerd op de 2e verdieping van een kleinschalig en goed onderhouden appartementencomplex. Met een lift zijn de verdiepingen bereikbaar en in de onderbouw beschikt u over uw eigen (fietsen)berging. Vanaf uw balkon heeft u een blijvend vrij uitzicht, dit in combinatie met de zonligging op het westen kan maar 1 ding betekenen: veel woongenot!

Vooruitlopend op uw vrijblijvende bezichtiging noemen wij u alvast enkele bijzonderheden:

- het appartement is netjes afgewerkt met een lichte laminaatvloer en witte wand- en plafondafwerking en kan betrokken worden zonder (veel) werk te verrichten!
- een royale en heerlijk licht woonkamer door de grote raampartijen op het westen
- de ruim opgezette keuken kan desgewenst afgesloten worden
- in totaal 2 ruime slaapkamers
- de eenvoudige badkamer is volledig betegeld in neutrale kleurstelling en voorzien van o.a. een douchecabine en wastafelmeubel. Tevens is er een separate toiletruimte aanwezig(!)

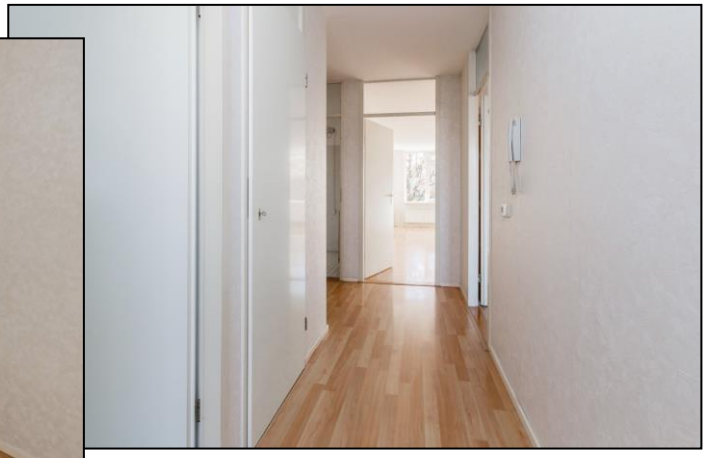
U woont hier in de geliefde woonwijk “Berendrecht” met alle gemakken binnen handbereik. Binnen enkele minuten lopen bereikt u het gezellige stadscentrum van Alphen: een ‘avondje’ Castellum, heerlijk eten in de gezellige Raadhuisstraat, overdekt winkelen in de Aarhof, of een wandeling maken in het authentieke stadspark Rijnstroom met opnieuw cultuur in het Parktheater en kwalitatief goede horeca, het behoort allemaal tot de mogelijkheden!
Niet te vergeten recreatie gebied Zegersloot op 5 minuten lopen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De afgesloten entree, het bellenplateau en de brievenbussen, toegang naar de centrale hal met hier de lift en het trappenhuis.
Vanaf de buitenzijde is de berging met elektra te bereiken.

Middels de lift of trap bereikt u de galerij op de 2e verdieping van waaruit u toegang heeft tot het appartement.



Bij binnenkomst betreedt u de hal, deze biedt toegang tot alle vertrekken in het appartement. Meteen valt op hoe mooi de woning is afgewerkt. De licht afgewerkte witte wanden/plafonds en de laminaatvloer geven de woning een elegante uitstraling.

De woonkamer:

Heerlijk ruim en licht! Er is een prettige lichtinval en een mooi uitzicht door de aanwezigheid van de grote raampartijen op het westen. Het ruimtelijke gevoel wordt versterkt door de neutrale afwerking van de wanden en de plafonds. De oorspronkelijke 2e slaapkamer is bij de woonkamer getrokken, hierdoor heeft u meerdere mogelijkheden voor het creëren van een aparte zit- en eethoek naar uw eigen smaak. Vanuit hier heeft u toegang tot het balkon.

Tip: *Het is op eenvoudige wijze weer mogelijk een 2e slaapkamer te realiseren. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.*

Het balkon:

Het balkon biedt u een heerlijk vrij uitzicht. Hier kunt u heerlijk genieten van de middag- en avond zon!

De keuken:

Vanuit de hal vindt u aan de rechterzijde de afsluitbare keuken. Deze is uitgevoerd met een eenvoudig keukenblok en een recirculatiekap. Tevens is er een deur naar de technische ruimte met hier de opstelplaats van de c.v. combiketel en bergruimte.

Slaapkamers:

De slaapkamer is bereikbaar vanuit de hal, deze is aan de “koele” achterzijde gesitueerd. De tweede slaapkamer is te bereiken vanuit de woonkamer.

De badkamer en toiletruimte:

De badkamer is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal bereikbaar.

De keurige badkamer is in neutrale kleurstelling betegeld en uitgevoerd met een douchecabine, een wastafelmeubel en een bijpassende kolomkast. Tevens vindt u hier de aansluiting voor de wasmachine. Naast de badkamer is het separate toilet met een fonteintje.

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1989
Woonoppervlakte	: 72 m²
Inhoud	: 200 m³
Externe bergruimte	: 6 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 6 m²

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van de VvE zijn digitaal te verkrijgen.
- Servicekosten: € 110,= per maand. In de servicekosten zijn o.m. begrepen de opstal- en glasverzekering, dagelijks onderhoud, reserve groot onderhoud en schoonmaakkosten.

Deze voormalige huurwoning wordt aan u verkocht met onderstaande voorwaarden:

- Het transport van de woning zal plaatsvinden bij notariskantoor van Agt + Dussel Notarissen, Brainpark 1 gebouw Trias 2, K.P. van der Mandelelaan 100 te Rotterdam, Postbus 4121, 3006 AC Rotterdam, tel. 010-2425400 fax 010-2425450, mail zegers.karenina@vadnot.nl, www.vadnot.nl.
- Koper betaalt kosten koper.
- Koper aanvaardt de milieukundige toestand en eventuele aanwezigheid van asbest alsmede de gevolgen van door huurders achtergelaten vloerbedekking. Koper kan nimmer verkoper voor eventuele gevolgen van de milieukundige toestand aanspreken en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken dienaangaande.
- Koper is bekend dat de woning niet recentelijk gebouwd is en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van funderingen, vloeren, daken, leidingen, rioleringen, technische installaties etc.
  Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning 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.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Aarlanderveen
Sectie	: C
Nummer	: 5788, A45 (appartement) en A78 (berging)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel merk: AGPO Econpact, bouwjaar: 2005
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 5 groepen en een aardlekschakelaar
Energielabel:	: C

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 echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Bijzonder bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.

KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

APPARTEMENT

STELLINGMOLEN 65, ALPHEN AAN DEN RIJN

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.

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 verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk 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.