**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**

KOPPES MAKELAARDIJ B.V.

# Saffierstraat 65
# Alphen aan den Rijn

**Vraagprijs :** **€ 159.000,= k.k.**
**Oplevering :** **in overleg**

## Wonen aan de Zegerplas
## Volledig gemoderniseerd, instap klaar én een panoramisch uitzicht!

De ligging van dit appartementencomplex is werkelijk uniek! Direct gelegen aan de Zegerplas met een vrij uitzicht over de achtergelegen groenstrook en het water. Op loopafstand winkelcentrum de Ridderhof met diverse verswinkels en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Maar ook voorzieningen als wandel- en fietspaden, scholen, een golfbaan, watersportmogelijkheden, een kinderboerderij en een recreatiestrand zijn binnen handbereik.

Het appartement wat wij u aanbieden is gesitueerd tussen de twee torens in en heeft geen onder-/ of bovenburen en beschikt over een aparte (fietsen)berging in de onderbouw. Vooruitlopend op de beschrijving noemen wij u alvast enkele bijzondere kenmerken:

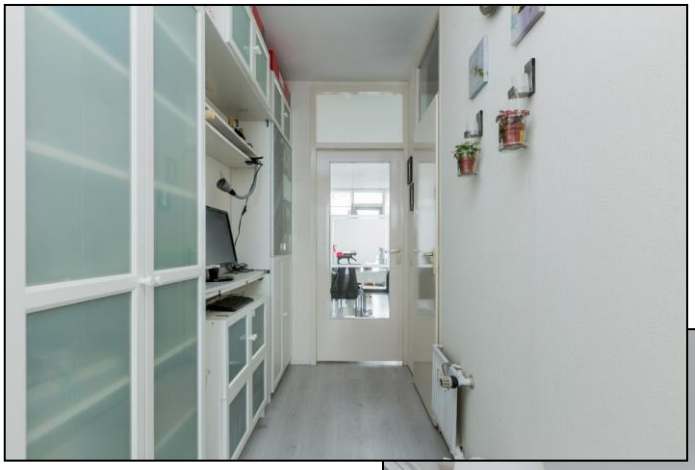
- de woonkamer met moderne openkeuken biedt u circa 33 m² aan woonoppervlakte en een prachtig uitzicht op de Zegerplas.
- de keuken is compleet uitgevoerd met een sfeervolle bar/eiland en inbouwapparatuur
- de badkamer is voorzien van modern sanitair
- er is een ruime slaapkamer met een ingebouwde kast
- het balkon strekt over de gehele breedte en is gesitueerd op het zuidoosten; heerlijk zonnig en bovenal een prachtig uitzicht!

Laat u verrassen door het rustgevende uitzicht en de fraaie afwerking die het appartement te bieden heeft!

**De indeling is als volgt:**

**Begane grond:**

Via het trappenhuis (geen lift) heeft u toegang tot de galerij waar in totaal 4 appartement gesitueerd zijn. In de onderbouw heeft u de beschikking over een eigen (fietsen)berging.



U komt het appartement binnen in de royale hal met toegang tot alle vertrekken in dit appartement, te weten: de woonkamer, de badkamer en de slaapkamer. Eveneens vindt u de meterkast en een ingebouwde kast in de hal.

Wij nemen u als eerste mee naar de woonkamer met de openkeuken.

**De woonkamer:**

Bij binnenkomst zult u positief verrast worden door de prachtige lichtinval welke door de grote raampartijen extra versterkt wordt. Vanuit de zithoek kunt u genieten van een **geweldig** panoramisch uitzicht over de Zegerplas.

Ruim en toch knus tegelijk. Door de diepte van 6,5 meter en de breedte van 5 meter beschikt u over voldoende ruimte voor het realiseren van een aparte zit- een eethoek naar uw eigen smaak. Het ruimtelijke gevoel wordt versterkt door de lichte laminaatvloer en de lichte wand-/ en plafondafwerking. De openkeuken wordt door het eiland met bar gescheiden van de rest van de woonkamer. Bij de zithoek een deur met toegang tot het balkon, deze is gesitueerd op het zuidoosten en strekt over de gehele breedte.

**De keuken:**

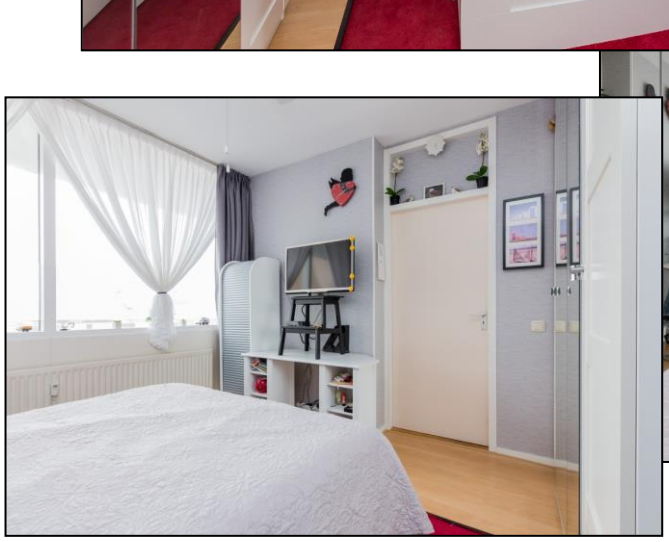
Deze keuken past perfect bij de sfeer en algehele afwerking van dit appartement. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met in een midden een sfeervolle bar met extra kastruimte. De witte fronten met rvs handgrepen combineren mooi bij het aanrechtblad, welke ook in de wand doorloopt naar boven.

U heeft de beschikking tot de navolgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een design afzuigkap
- een vaatwasser
- een koel-/vriescombinatie
- een combimagnetron

**De slaapkamer:**

Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime slaapkamer van circa 13 m² welke is voorzien van een grote vast kast waarin u de aansluitingen voor de wasmachine treft. Deze kamer is eveneens netjes afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

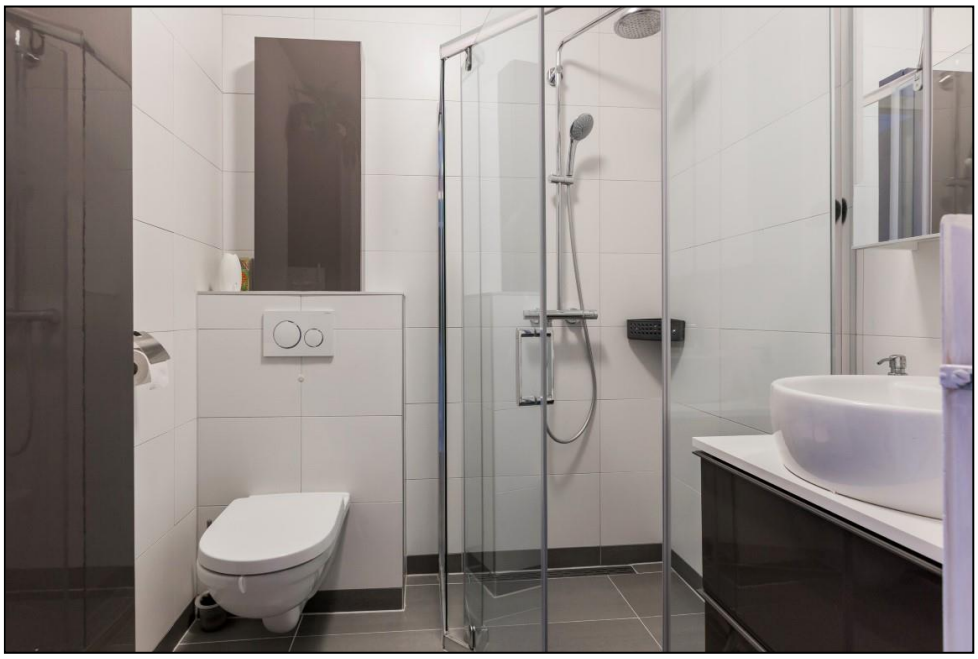


**De badkamer:**

Het appartement beschikt over een strakke en moderne badkamer. Er is een mooi contrast tussen de lichte wandtegels en de antracietgrijze vloertegels en badkamer meubelen.

De badkamer is voorzien van:

- een douche voorzien van een rvs drain, rainshower, handdouche en een glazen deur
- een vrij hangend toilet
- een wastafel verwerkt in een fraai meubel
- een spiegelkast en een extra kolomkast



**Bijzonderheden:**

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | : 1976 |
| Woonoppervlakte | : 62 m² |
| Inhoud | : 160 m³ |
| Externe bergruimte | : 5 m² (berging) |
| Gebouw gebonden buitenruimte | : 5 m² (balkon) |

**Overige bijzonderheden:**

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal opvraagbaar via ons kantoor.
- De bijdrage voor de actieve VvE bedraagt € 95,79 per maand, voorschot stookkosten bedraagt € 49,- per maand.

**Kadastrale gegevens:**

| | |
|---|---|
| Gemeente | : Oudshoorn |
| Sectie | : C |
| Nummer | : 10587, indexnummer A30 |

**Technische gegevens:**

| | |
|---|---|
| Cv installatie / warmwater | : centrale voorziening |
| Isolatie | : voorzien van dubbel glas |
| Elektrische installatie | : voldoende groepen en een aardlekschakelaar |

:

*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

**SAFFIERSTRAAT 65, ALPHEN AAN DEN RIJN**

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

# Lijst van zaken

Saffierstraat 65
Alphen aan den Rijn

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

| | **Blijft achter** | **Gaat mee** | **Kan worden overgenomen** | **n.v.t.** |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** *Interieur* | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - losse (hang)lampen | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| - **gang** | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| - **slaapkamer** | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| - gordijnrails | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - gordijnen | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - overgordijnen | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| - vitrages | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - rolgordijnen | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - (losse) horren/rolhorren | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| - vloerbedekking | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| - laminaat | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - plavuizen | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| - | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Designradiator(en) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Radiatorafwerking | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – spiegelwanden | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

***Keuken***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – kookplaat | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (gas)fornuis | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – afzuigkap | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – magnetron | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – oven | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – combi-oven/combimagnetron | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – koelkast | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – vriezer | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – koel-vriescombinatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – vaatwasser | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Quooker | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – koffiezetapparaat | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keukenaccessoires | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

***Sanitair/sauna***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| – toilet | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – toiletrolhouder | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – toiletborstel(houder) | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – fontein | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | | |
| – ligbad | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – jacuzzi/whirlpool | ■ | ☐ | ☐ | ■ |
| – douche (cabine/scherm) | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – stoomdouche (cabine) | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – wastafel | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – wastafelmeubel | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – planchet | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – toiletkast | ■ | □ | □ | □ |
| – toilet | ■ | □ | □ | □ |
| – toiletrolhouder | ■ | □ | □ | □ |
| – toiletborstel(houder) | ■ | □ | □ | □ |
| – | □ | □ | □ | □ |
| – | □ | □ | □ | □ |
| Sauna met toebehoren | □ | □ | □ | ■ |
| | □ | □ | □ | □ |

***E■terieur/installaties/veiligheid/energiebesparing***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | □ | □ | □ | ■ |
| Brievenbus | ■ | □ | □ | □ |
| (Voordeur)bel | ■ | □ | □ | □ |
| Alarminstallatie | □ | □ | □ | ■ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | □ | □ | □ | ■ |
| Rookmelders | □ | □ | □ | ■ |
| Screens/rolluiken | □ | □ | □ | ■ |
| CV met toebehoren | □ | □ | □ | ■ |
| (Klok)thermostaat | □ | □ | □ | ■ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – via CV-installatie | □ | □ | □ | ■ |
| – boiler | □ | □ | □ | ■ |
| – close-in boiler | □ | □ | □ | ■ |
| – geiser | □ | □ | □ | ■ |
| – | □ | □ | □ | □ |
| – | □ | □ | □ | □ |
| Mechanische ventilatie | □ | □ | □ | ■ |
| Luchtbehandeling | □ | □ | □ | ■ |
| Airconditioning met toebehoren (aantal:……) | □ | □ | □ | ■ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | □ | □ | □ | □ |
| – | □ | □ | □ | □ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ■ | □ | □ | □ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | □ | □ | □ | ■ |
| Waterslot wasautomaat | □ | ■ | □ | □ |
| Zonnepanelen | □ | □ | □ | ■ |
| | □ | □ | □ | □ |
| | □ | □ | □ | □ |

## Tuin

***Inrichting***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | □ | ■ | □ | □ |
| Beplanting | □ | □ | □ | ■ |
| | □ | □ | □ | □ |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ■ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ***Overig*** | | | | |
| Overige tuin, te weten: | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (sier)hek | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ■ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## Overig

| **Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?** | **Ja** | **Nee** | **Gaat mee** | **Moet worden overgenomen** |
|---|---|---|---|---|
| CV/geiser/boiler | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| Keuken/tuin/kozijnen | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| Intelligente thermostaten e.d. | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| Stadsverwarming | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ■ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

## 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.