

Alphen aan den Rijn

Julianastraat 133

2405 CG Alphen aan den Rijn

telefoon: 0172- 43 45 61

Email: info@koppesmakelaardij.nl

Hazerswoude-Rijndijk

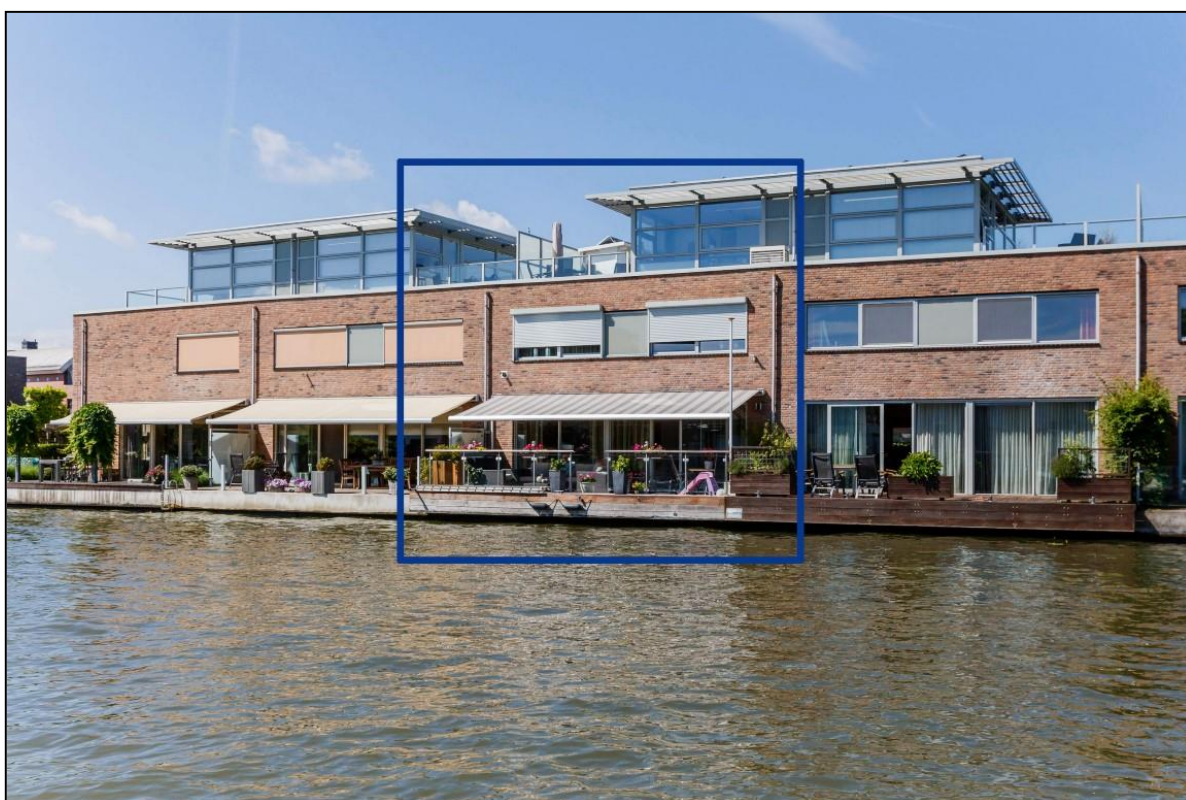
Da Costasingel 3

2394 BG Hazerswoude-Rijndijk

telefoon: 071- 341 27 36

Email: info@koppesmakelaardij.nl

Varossieaupalet 6 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 599.000,= k.k.
in overleg



Fraaie geschakelde Rijnvilla op één van de mooiste plekjes van Alphen

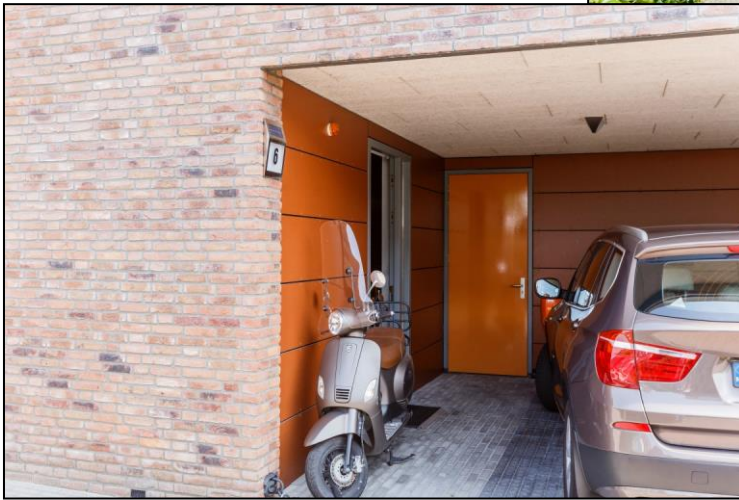
Moderne keuken v.v. Miele apparatuur, luxe sanitair in de gehele woning, én een dakterras, carport & extra parkeerplaats

Wonen op 1 van de mooiste plekjes van Alphen aan den Rijn... Heerlijk genieten met een drankje op het zonneterras aan het water na een lange werkdag. Een locatie die u veel comfort en alle gemakken binnen handbereik biedt. Binnen enkele minuten lopen bereikt u het gezellige stadshart van Alphen aan den Rijn voor een gezellig 'Theater avondje' in het Castellum of heerlijk eten in de gezellige Raadhuisstraat, overdekt winkelen in de Aarhof of het bezoeken van de wekelijkse markt. Het behoort allemaal tot de mogelijkheden. Tevens bereikt u binnen enkele minuten op de fiets het karakteristieke park Rijnstroom, het fraai gerenoveerde Bospark en het NS-station.

Kortom: een prachtige locatie die u absoluut moet ervaren! Laat u verrassen, want van binnen is deze riante twee-onder-één kapwoning eveneens zo fijn:

- Een royale living van circa 50 m² met werkelijk een subliem uitzicht op de Oude Rijn. De gehele achterzijde is voorzien van raampartijen met glas tot de grond en 2 glazenpuien naar het zonneterras.
- Een moderne keuken & luxe sanitair
- De 1^e verdieping telt 3 slaapkamers, een grote wasruimte en de luxe badkamer
- Op de 2^e verdieping nog 1 slaapkamer, een hobbyruimte en het riante dakterras!
- Een fraaie en neutrale afwerking met hoogwaardige materialen
- Maximale comfort met vloerverwarming op de begane grond, de 1^e en 2^e verdieping zijn voorzien van radiatoren met thermostaten. Tevens beschikt u over airconditioning, uw eigen carport met een oplaadpunt voor elektrische auto's, 11 zonnepanelen, én een alarminstallatie.





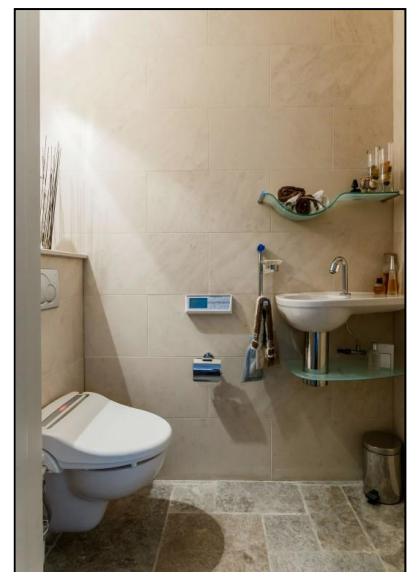
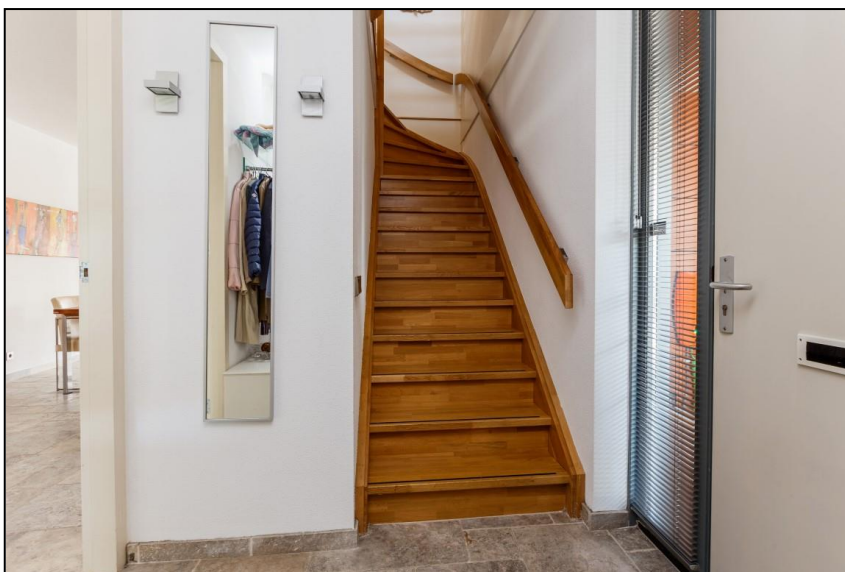
De indeling is als volgt:

Begane grond:

Gelegen aan een rustige eigen weg met een carport en naast de villa's

Een heerlijk overdekte entree tot de villa. Onder de carport met oplaadpunt voor elektrische auto is er eveneens de deur naar de berging.

Bij binnenkomst de hal met de garderobe, de luxe toiletruimte, de meterkast en de eikenhouten trapopgang naar de 1^e verdieping. De mooie natuurstenen vloertegels in Romaans verband in combinatie met de glad gestuukte wanden en plafonds versterken de moderne uitstraling van deze woning. Een mooie binnendeur met glas biedt toegang tot de living.



De toiletruimte is uitgevoerd met een spa-toilet van het merk "Diamond" met een zelfreinigende functie en een design fonteinje.

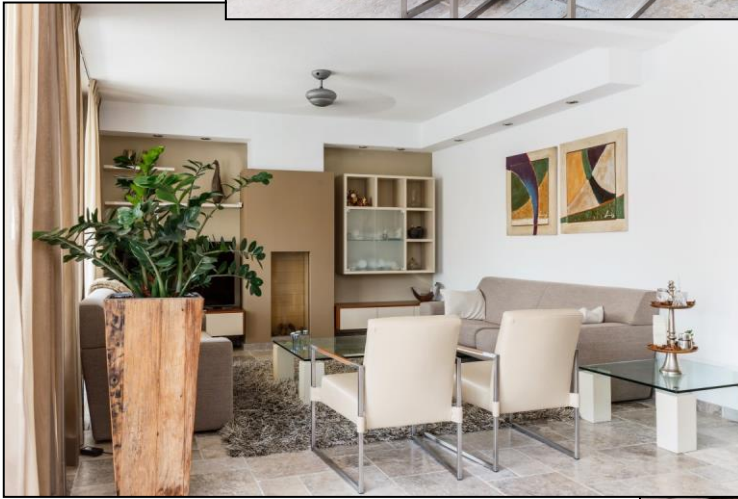


De living:

“U heeft hier een prachtig uitzicht over de Rijn door de grote glazenpuiken die over gehele breedte strekken, heerlijk genieten dus!”

De living is ruim en licht en heeft diverse mogelijkheden om in te delen door de mooie afmetingen. Een schuifpui biedt toegang tot het terras aan de Oude Rijn, deze kunt u op warmere dagen heerlijk openzetten om de living te verlengen. Als sfeer verhogend element is een er mooie gashaard bij de Rijngerichte zithoek, voor 's avonds zijn er fraaie inbouwspots. Tevens is er een praktische trapkast die u de nodige bergruimte biedt.







Het terras aan de Rijn:

Uw eigen plekje, heerlijk zonnig en prachtig aan het water is een wens van velen. Dit sfeervolle terras maakt het invullen van die wens mogelijk. Een mooie zonligging gaat hier gecombineerd met fraaie vergezichten over de Rijn.

De langsvarende boten en schepen zorgen voor een levendig en constant veranderend uitzicht. In de avond kunt u hier heerlijk vertoeven met de terrasverwarmer.

Het terras bestaat uit een betonnen plaat voorzien van natuurstenenvloer in Romaans verband met een geïntegreerd waterafvoergoot en een vlaggenmast. Een toegangsdeur in de hardglazen windscherm biedt toegang tot de steiger (de benodigde vergunning is aanwezig). Heeft u behoefte aan schaduw? Het terras is voorzien van een elektrisch zonnescherm.



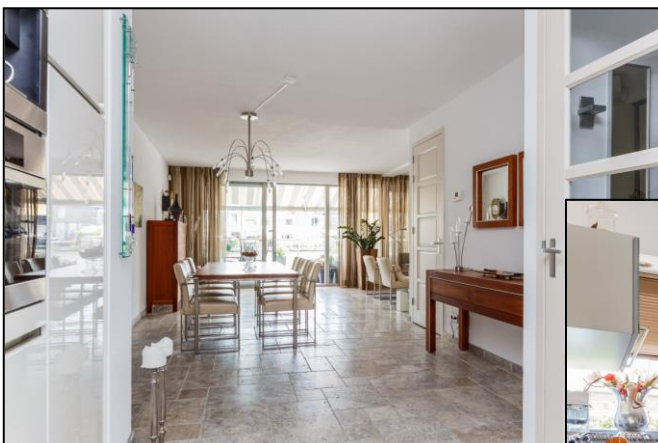


De keuken:

Opgesteld in een U-opstelling, en voorzien van tijdloze hoogglans greeploze witte fronten en een extra dik natuurstenen werkblad met een bijpassende achterwand. Deze keuken biedt u veel werkruimte en is bovendien onderhoudsvriendelijk. De elektrische voorziening in de keuken wordt verzorgd door een Energybox met separate groepen.

De keuken is uitgerust met de navolgende Miele inbouwapparatuur:

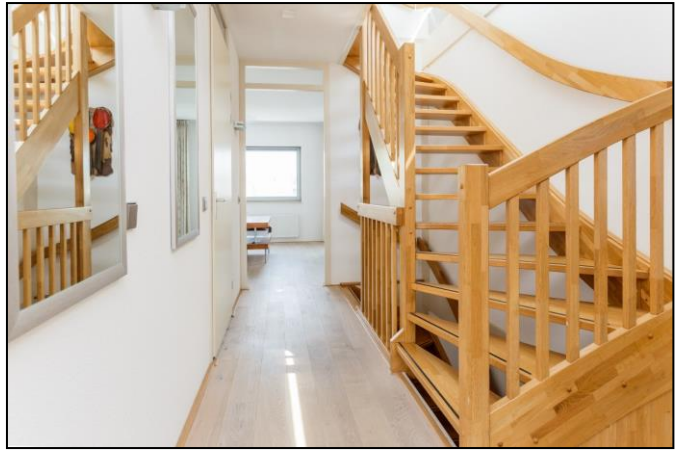
- een 4-pits inductiekookplaat
- een RVS afzuigkap
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- een koel-/vriescombinatie
- een ingebouwde koffiemachine



1^e verdieping:

Als u de eikenhouten trapopgang in de hal naar boven volgt bereikt u de royale 1^e verdieping met 3 slaapkamers, de badkamer, een was-/bergruimte en de trapopgang naar de 2^e verdieping.

Wederom een hoogwaardige afwerking met glad gestuukte wanden en plafonds. Tevens zijn alle openslaande ramen voorzien van horren en rolluiken.



De master bedroom is aan de achterzijde gesitueerd, deze kamer is woningbreed en ingedeeld met een royale walk-in-closet. De grote raampartijen bieden een spectaculair uitzicht over de Oude Rijn. Voor warmere dagen is er comfortabele airconditioning aanwezig, en luxaflex op de ramen.





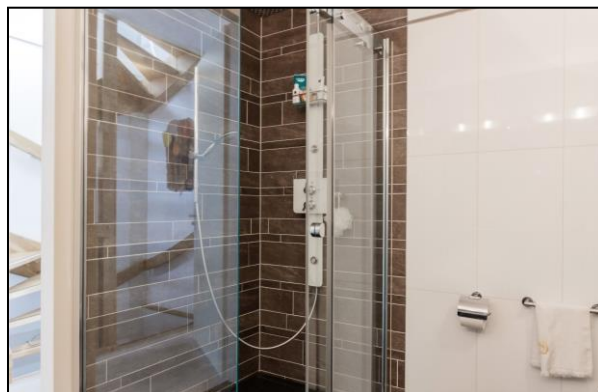
De overige twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. Deze kamers beschikken eveneens over goede afmetingen en grote raampartijen en kunnen zodoende ook als kantoor- of praktijkruimte ingericht worden. In het midden is de badkamer en de was c.q. bergruimte gesitueerd. In de wasruimte treft u de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en veel bergruimte.





De badkamer is van alle gemakken voorzien en luxe uitgevoerd met:

- een royale inloopdouche met glazen douchewand, RVS afvoerdrain en handdouche
- een vrij hangend toilet en een bidet
- een dubbel wastafelmeubel
- twee spiegelkasten met ingebouwde verlichting en twee bijpassende kolomkasten.
- een design radiator.



Ook hier wordt de strakke afwerking voortgezet:

- De vloer is betegeld met een grote antracietkleurige tegel
- De grijze teint van de vloertegels komt op speelse wijze terug in de wand
- De overige wanden zijn betegeld met een witte tegel



2^e verdieping:

“Vanaf het dakterras eindeloze vergezichten over het water.”

De 2^e verdieping is ingedeeld met 2 kamers welke momenteel zijn ingericht als hobbyruimte. Er ligt een mooie vloer en de wanden en plafonds zijn glad gestuukt.

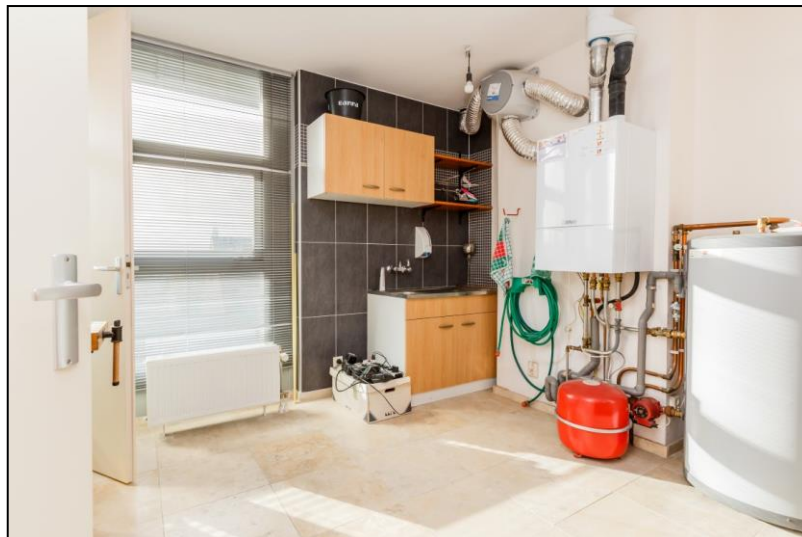


De kamer aan de achterzijde heeft een deur naar het dakterras. Het dakterras biedt fraaie vergezichten en de mogelijkheid nagenoeg de gehele dag van de zon te genieten.





De kamer aan de voorzijde is uitgerust met een keukenblok met een spoelbak. Ook treft u hier de HR cv-ketel, en de 200 liter boiler.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2007
Woonoppervlakte	: 190 m ²
Inhoud	: 605 m ³
Externe bergruimte	: 12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: 25 m ² (dakterras)

Overige bijzonderheden:

- De toegangsweg naar de woning is onderdeel van een mandelig perceel. (Kadastraal bekend: gemeente: Alphen aan den Rijn, sectie: A, nummer: 7867, grootte: 3 are en 89 centiare.)
- Er is een extra eigen parkeerplaats
- De woning is voorzien van een alarminstallatie, 11 zonnepanelen, en een oplaadpunt voor elektrische auto's.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: A
Nummer	: 7820 & 7824
Grootte	: 128 m ² & 15 m ²

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel merk: Vaillant, bouwjaar: 2007
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 11 groepen en 3 aardlekschakelaars + energybox voor keukenapparatuur met eigen groepen.
Energielabel:	: A

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.



BEGANE GROND

VAROSSIEAUPALET 6, ALPHEN AAN DEN RIJN

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



1e VERDIEPING

VAROSSIEAUPALET 6, ALPHEN AAN DEN RIJN

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



2e VERDIEPING

VAROSSIEAUPALET 6, 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



Betreffende het
perceel:

Varossieaupalet 6, 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. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast + vlag en wimpel	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails, behalve woonkamer	☐	☐	☒	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

- boiler 200 liter	☒	☐	☐	☐
- keuken boiler	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren (gashaard)	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Miele koelkast 196/20 liter	☒	☐	☐	☐
- Miele inbouw koffieautomaat	☒	☐	☐	☐
- Miele combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Miele wasemkap/schouw	☒	☐	☐	☐
- Miele inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Miele vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Keukenaccessoires

- Heva glas stang	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

- buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
- terrasverwarmer	☐	☐	☒	☐
- waterslangen 3x	☐	☐	☒	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- trappenkast	☐	☐	☒	☐
- werkkamer berging	☐	☐	☒	☐



Lijst van zaken



Vast bureau cpl meubilar werkkamer	☐	☐	☒	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires ; toiletkasten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn

maar waarvan eventuele leascontracten,

huurkoopcontracten of huurcontracten

zijn over te nemen, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overige zaken, te weten:

- zonnepanelen cpl.	☒	☐	☐	☐
- Elektrische auto oplader	☐	☐	☒	☐
- Steiger	☒	☐	☐	☐
- Windscherm	☒	☐	☐	☐
- Spiegels	☐	☐	☒	☐
- Verlichting diverse	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

- **Hypothec:** 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 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.