

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

Raadhuisstraat 195 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs :
Oplevering :**

**€ 1.050.000,= k.k.
in overleg**



In het markante kleinschalige appartementencomplex “Coninck Staete” op een absolute A1 locatie direct aan de Oude Rijn bieden wij u een fabuleus appartement te koop aan met een eigen parkeerplaats en als absoluut unicum **een terras van 44 m² aan het water**.

Op een rustige doch zo soms charmant levendige locatie, op de kruising van de sfeervolle Raadhuisstraat en de prachtige Jonkindt Coninckstraat is dit in 2006 gebouwde appartement aan de Raadhuisstraat gesitueerd.

De woonruimte van maar liefst 242m² heeft om het woongenot nog groter te maken een uitzonderlijk buiten terras. De zonligging is subliem op het zuid/westen. In de ‘Alphense volksmond’ wordt dit voor de zonligging ook wel ‘de goede kant van de Rijn’ genoemd.

De locatie biedt u alle gemakken binnen handbereik. Grenzend aan het gezellige stadscentrum is een gezellig ‘Theater avondje’ in het Castellum, heerlijk eten in de gezellige Raadhuisstraat, overdekt winkelen in de Aarhof en het bezoeken van de markt allemaal mogelijk. Op slechts 5min. fietsafstand, rechtdoor de statige Stationsstraat, bereikt u het NS Station. Op slechts 2 minuten lopen staat u aan het authentieke stadspark Rijnstroom met opnieuw cultuur in het Parktheater en kwalitatief goede horeca.

Een dagje varen met uw eigen sloep brengt u op de Braassemermeer, de Kaag, de Westeinderplassen, de binnenstad van Leiden en zelfs Amsterdam! Via de recent verhoogde toegangsbrug is ook de Alphens eigen Zegerplas binnen 10min. bereikbaar.





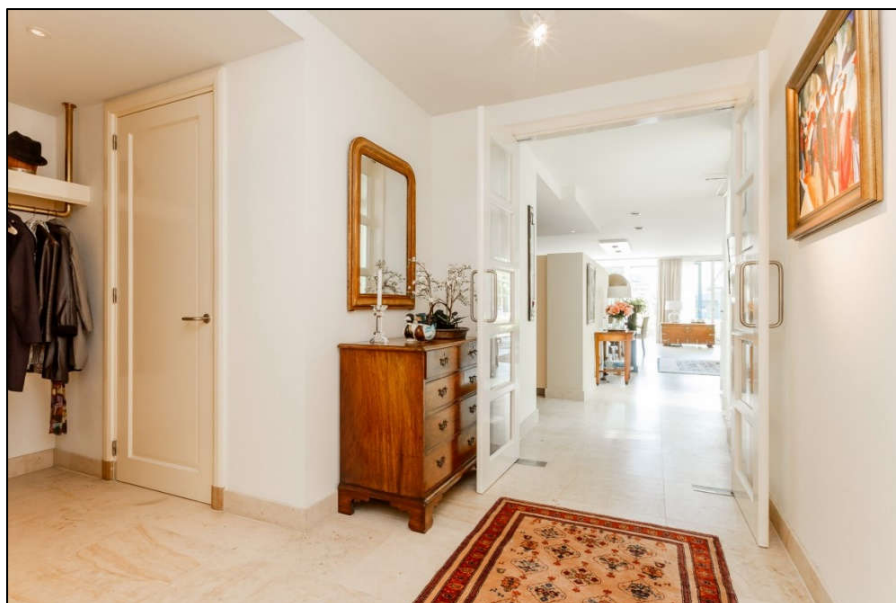
De indeling is als volgt:

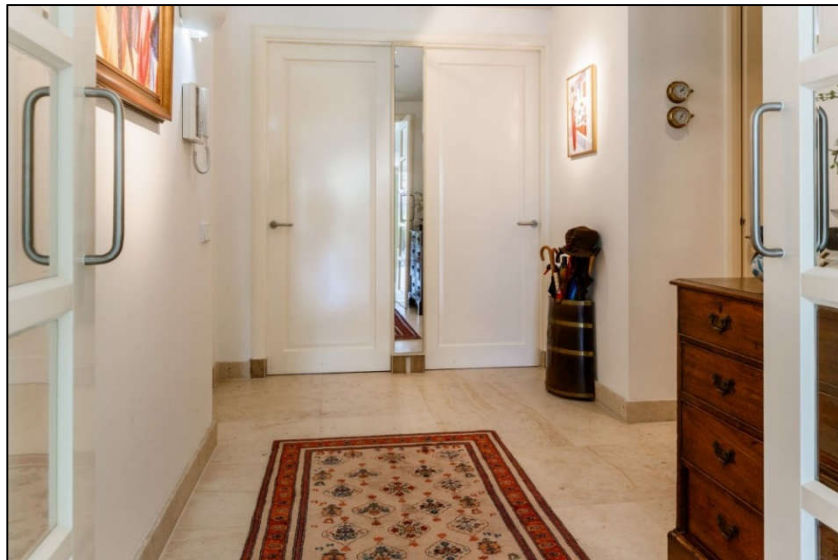
Begane grond:

Via de statige entree aan de Raadhuisstraat komt u in de algemene ruimte van het kleinschalige appartementen complex. De centrale hal is chique en overeenkomstig met de allure van het pand afgewerkt. Op de begane grond is slechts 1 woning gesitueerd waardoor u veel privacy zult genieten. Via de voordeur toegang tot de woning.

Bij binnenkomst de hal met toegang tot de vele vertrekken in het appartement. Wat direct opvalt is de chique afwerking met o.m. een natuurstenen Bourgondische Dalle vloer met hoge bijpassende plinten, strak gelakte luxe paneeldeuren met RVS deurbeslag en glad gestuukte wanden en plafonds.

Voorname afwerking staat model voor het gehele appartement. Comfortabele extra: het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.





De living:

Via de dubbele deuren met pendelscharnieren de toegang tot de riante living. De living biedt door de royale afmetingen vele opstelmogelijkheden. Het glasfront aan de rijen zal direct uw aandacht trekken. Een prachtig levendig uitzicht wat extra versterkt wordt door een in het glas uitstulpende erker waardoor ook naar links en rechts extra uitzicht ontstaat.

De licht en strakke afwerking in combinatie met het glasfront aan de rijen en de fraaie lichtinval vanuit de patio maken het geheel tot een prettige woonruimte.

Het gemak van gelijkvloers wonen in een appartement gecombineerd met het gevoel van een woonhuis komt in deze woonruimte wel heel goed tot zijn recht.











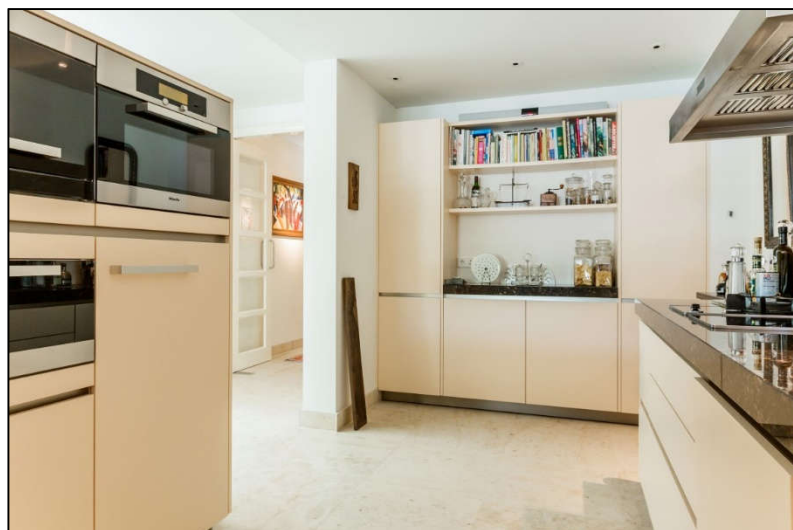
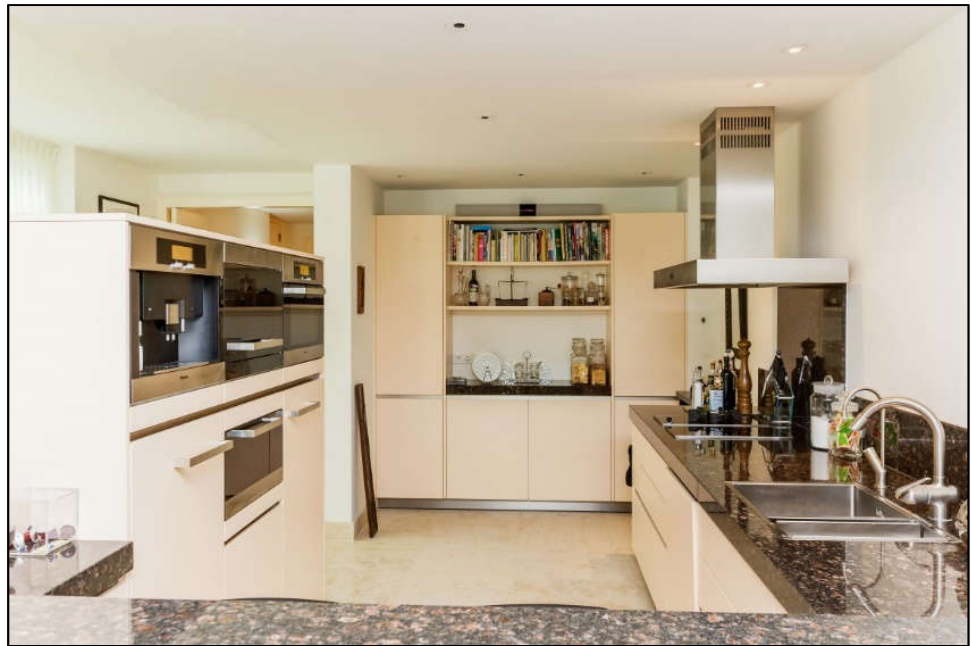
De keuken:

De keuken is op speelse wijze middels een bar en halfhoge muur afgescheiden van de living. De doorkijken naar de living en aansluitend het vaarwater vormen een leuke connectie tussen de diverse leefruimten.

De keuken is van het merk Miele en compleet geoutilleerd met diverse inbouwapparatuur. In de ruimtelijke en praktische keukenopstelling zijn vele mooie kastensystemen verwerkt. Het extra diepe werkblad en de achterwand zijn fraai in graniet uitgevoerd. Het plafond is verlaagd en voorzien van sfeervol dimbare inbouwspots.

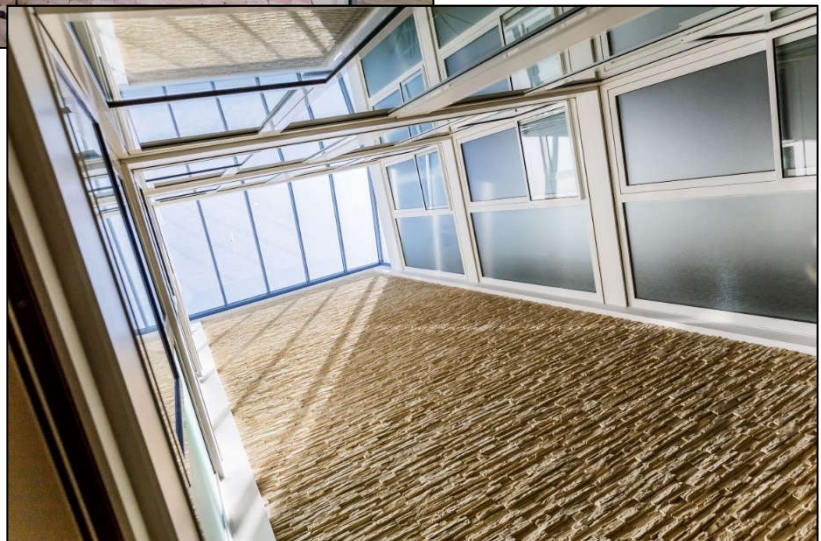
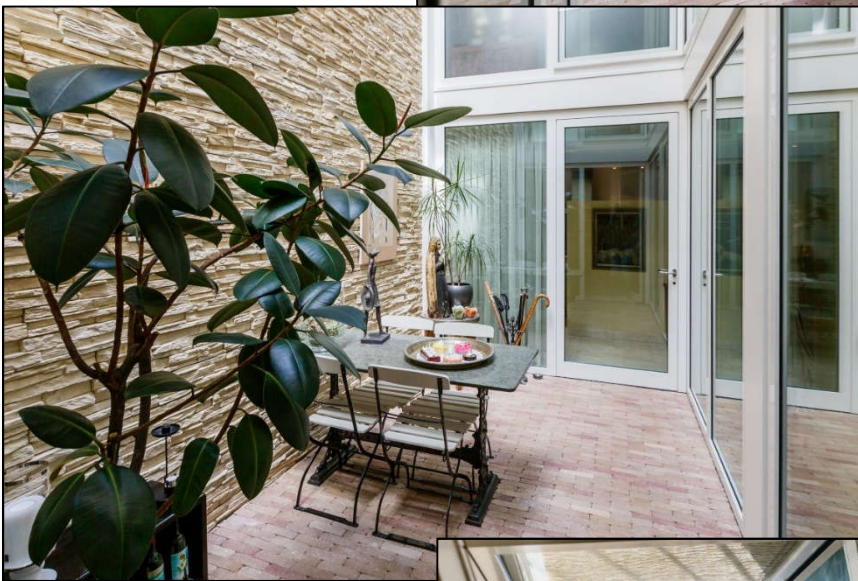
De keuken is voorzien van de volgende Miele inbouwapparatuur:

- een Inductie kookunit
- een gas wokbrander
- een vrij hangende afzuigkap
- een combimagnetron
- een steamer
- een koffiemachine
- een warmhoud lade
- een vaatwasser
- een koelkast
- een vriezer
- een Quooker



De patio:

Fraai stukje architectuur! Via de pation met uitzonderlijke hoogte en een prachtige lichtinval loopt u naar de study en aansluitend de kelder.



Study & kelder:

De study biedt de mogelijkheid u even te onttrekken aan de drukte van alle dag. Een heerlijke werkruimte met zicht op de patio en een hard houtenverbindingstrap naar de ondergelegen kelder.

De kelder is multifunctioneel te gebruiken als hobby of opslagruimte. Ook een echte wijnkelder behoort tot de mogelijkheden. In de kelder is een vaste schuifkastenwand gemaakt.





Het toilet & de technische ruimte:

In de hal treft u de toegang tot de toiletruimte met de allure van een 5 sterren hotel. Riant van afmetingen en luxe materialen.

Eveneens vanuit de hal te bereiken, de technische ruimte met hier de HR cv-ketel, de boiler, de vloerverwarming + koelingsinstallatie en de ventilatie met warmte terugwin installatie.



Master bedroom en badkamer ensuite:

Vanuit de woonkamer komt u in de tussenhal die ingericht is als kastenruimte met aan de waterzijde de prachtige ruime master bedroom. Vanuit de erker aan de master bedroom is er toegang tot het terras aan het water.

Aan de andere zijde van de ruimte is de doorloop naar de badkamer ensuite. Een heerlijk comfortabel geheel met afzonderlijke ruimten die op plezierige wijze met elkaar in verbinding staan. De badkamer is middels een schuifdeur af te sluiten.

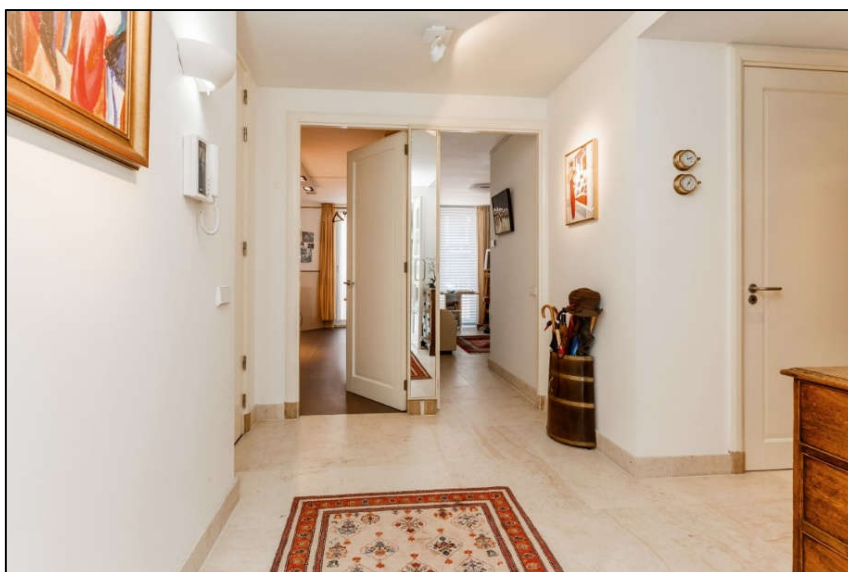




De luxe badkamer is ruim bemeten, voorzien van inbouwspots en uitgevoerd met:

- een dubbele wastafel
- 2 kolomkasten
- een ligbad
- een inloopdouche met rvs afvoer drain
- een vrij hangend toilet fraai in een nis
- vloer verwarming





Slaapkamers:

Aan de voorzijde van het appartement 2 slaapkamers. Een van de kamers is thans in gebruik als wasruimte cq. sauna ruimte. Deze kamer is uitgerust met een praktisch keukenblok.

De andere kamer heeft een doorgang naar de 2^{de} badkamer. In de kamer treft u een op maat gemaakte schuif kastenwand.



Badkamer 2:

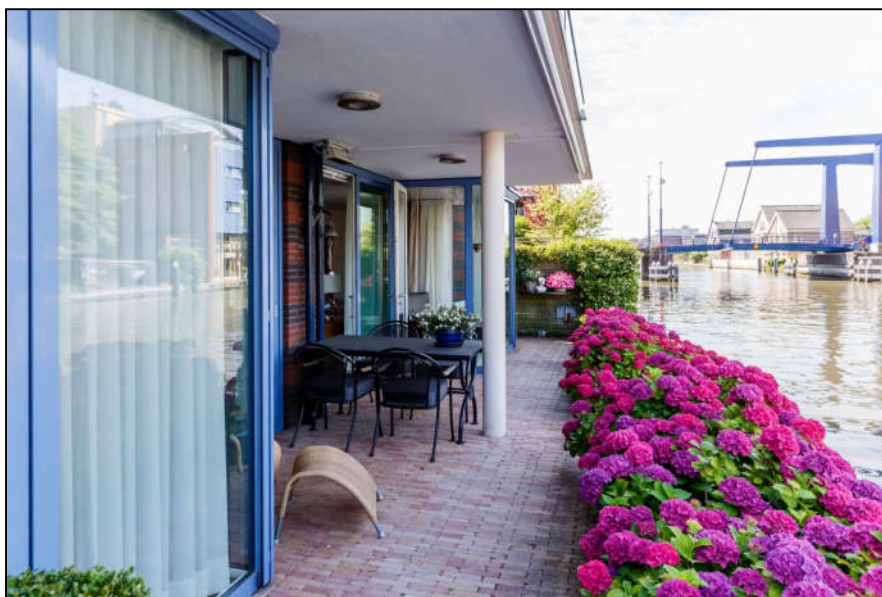
De 2^{de} badkamer is uitgerust met:

- een wastafel
- een spiegelkast
- een inloofdouche met rvs afvoerdrain
- een design radiator

De badkamer is op fraaie wijze middels een schuifdeur afsluitbaar.



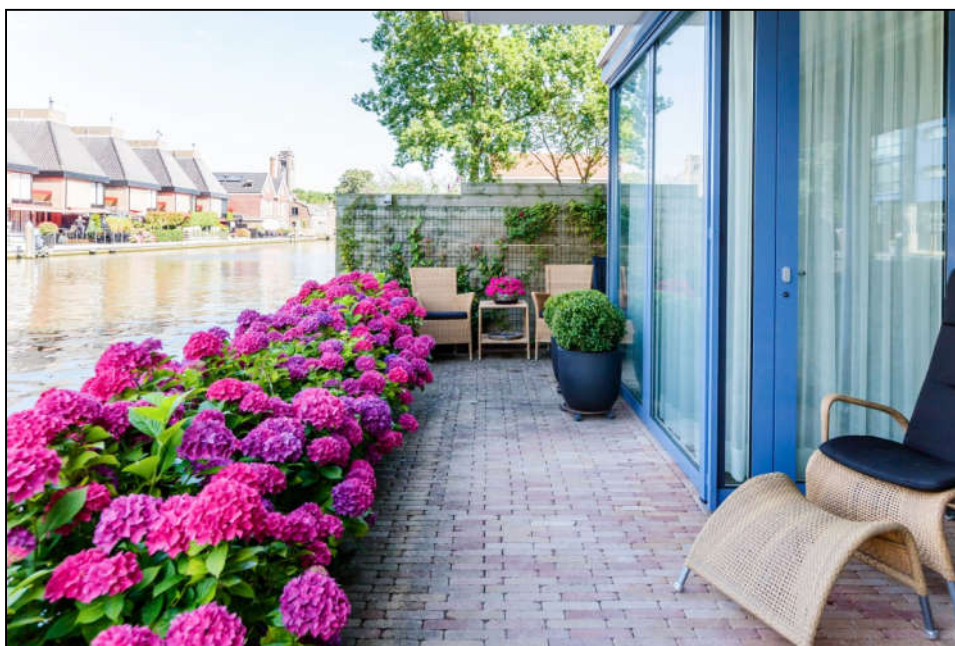


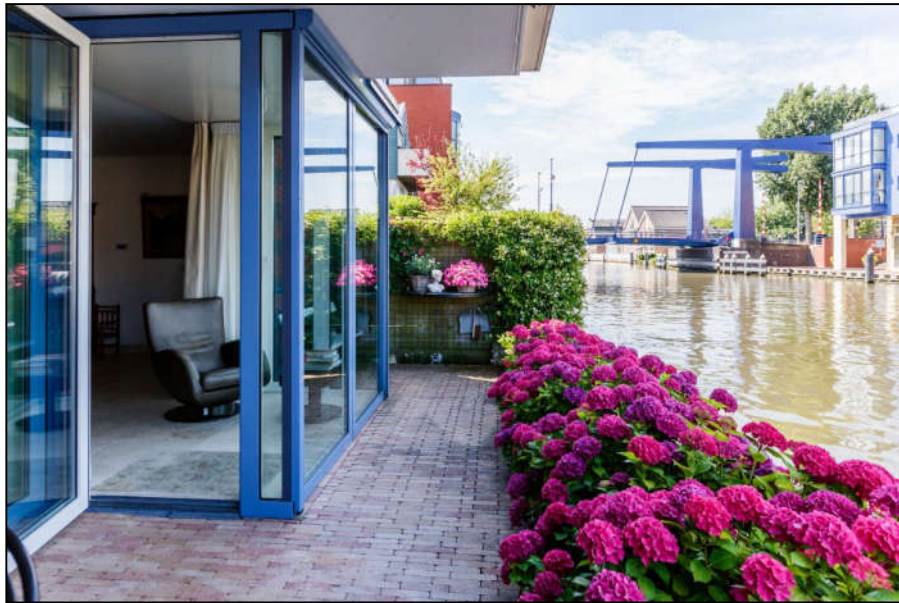


Terras:

Het terras is fraai bestraat met klinkers en omsloten door een rij prachtig bloeiende hortensia's. De diverse zonneterrassen zijn half overdekt met aansluitend een open terras. Door de gunstige zonligging op het zuid/westen profiteert u een groot deel van de dag van de zon. Op het terras is buitenverlichting en zonwering aanwezig.

Vanaf het terras heeft u een levendig uitzicht op het vaarwater van de Rijn, het centrum en de Swaenswijkbrug.







Naastgelegen nieuwbouw:

Naast dit appartementencomplex verrijst straks het appartementencomplex Raethuysstaete, bestaande uit 10 luxe appartementen met klassieke uitstraling.

De verwachte oplevering voor deze appartement is in december 2018.

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2006
Woonoppervlakte	: 242 m ²
Inhoud	: 765 m ³
Overige inpandige ruimte	: 22 m ² (kelder)
Buitenruimte	: 44 m ²
Fietsenberging	: 8 m ²

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren.
- De VvE is actief en financieel gezond. De stukken van de VvE zijn via ons kantoor digitaal verkrijgbaar.
- De servicekosten zijn € 160,- per maand + € 200,- per jaar voor de parkeerplaats
- De parkeerplaats is in de kelder van het naast gelegen complex 'Jongkindt Staete' gesitueerd. De VvE van de 2 complexen wordt door 1 bestuur geleid.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Aarlanderveen
Sectie	: C
Nummer	: 6599
Indexnummer	: A-1

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel merk: Remeha Calenta, bouwjaar: 2015
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: groepen en aardlekschakelaars
Energie label:	: 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.

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 bezichting, 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.