

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

Amerikalaan 27 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 369.000,= k.k.
in overleg



VRIJSTAAND geschakeld ROYAAL WONEN met een garage + eigen oprit

Bent u op zoek naar een goed gesitueerde woning met garage, net even anders? Een woning met een heerlijke leefruimte? Dan is deze woning uw bezichtiging waard!

Wij nemen u mee in een vogelvlucht:

- een riante woonkamer met een grote trapkast en een schuifpui naar de zonnige achtertuin
- de semi open keuken, speels in verbinding met de woonkamer. Door de ruime afmetingen kan hier een droomkeuken gerealiseerd worden!
- aangebouwde garage met extra hoge nok én een oprit voor 1 auto op eigen terrein
- de 1^e verdieping telt 3 flinke slaapkamers waarvan 1 met grote bergruimte
- de ruime badkamer is neutraal betegeld en compleet uitgevoerd met ligbad én douchecabine
- de 2^e verdieping is een grote open ruimte welke geheel naar eigen smaak ingericht kan worden met de mogelijkheid voor de 4^e en/of 5^e slaapkamer.

De Amerikalaan kenmerkt zich door zijn centrale ligging in Kerk en Zanen met een heerlijk vrij uitzicht over een grote brede groenstrook met een singel aan de voorzijde. Binnen enkele minuten lopen bereikt u het Europapark, winkelcentrum "de Atlas", het NS-station en diverse basisscholen. Ook het centrum van Alphen aan den Rijn is zo op de fiets te bereiken, alsmede mooie fietsroutes in de achterliggende polder. Bovendien bent u met de auto binnen 5 minuten op de N11.



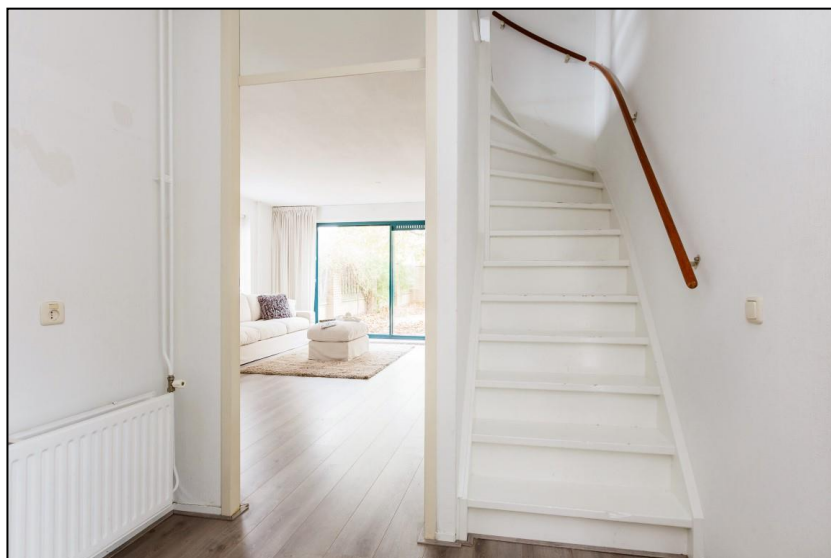
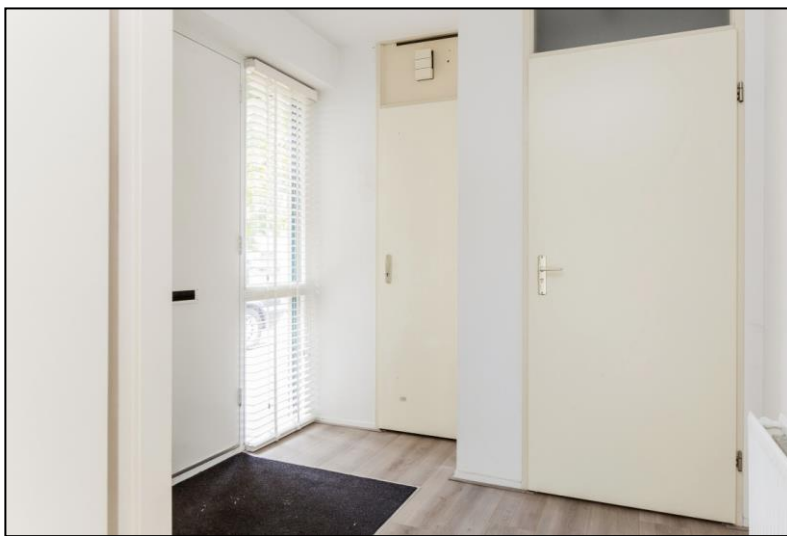
De indeling is als volgt:

Begane grond:

De overdekte entree met de voordeur en de eigen oprit voor de garage.

De hal met de garderobe, de meterkast, de toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De begane grond is fraai afgewerkt met een moderne laminaatvloer, de wanden zijn neutraal afgewerkt. Tevens zijn de ramen voorzien van fraaie raambekleding.





De woonkamer:

De begane grond is leuk speels ingedeeld met een heerlijk lichte woonkamer met aan de voorzijde een groot raam met mooi uitzicht over de brede groenstrook met de singel en aan de achterzijde van de woonkamer een grote glazen schuifpui.

Leuk detail is het zijraam, welke in combinatie met de andere raampartijen een prachtige lichtinval creëert. Aan de achterzijde is de doorloop naar de keuken.

Tevens is er in de woonkamer een praktische trapkast aanwezig voor de nodige bergruimte.



De keuken:

De semi open keuken is aan de achterzijde gesitueerd en heeft naast een loopdeur naar de achtertuin ook veel ramen, waardoor er een leuk “erker-effect” is ontstaan. De keuken beschikt over een eenvoudige hoekopstelling en biedt goed de ruimte voor een woonkeuken met kookeiland.

Ook erg praktisch: desgewenst kan de keuken afgesloten worden.



1^e verdieping:

Middels de vaste trap bereikt u de ruime overloop van de 1^e verdieping, welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

De 1^e verdieping is uitgevoerd met een fraaie moderne laminaatvloer, de wanden zijn neutraal afgewerkt. Tevens zijn de slaapkamers voorzien van bijpassende rolgordijnen.



Tip: door de hoge nok van de garage is het goed mogelijk om hier nog een slaapkamer te realiseren. Vraag onze makelaar naar de mogelijkheden.

Twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer zijn aan de achterzijde gesitueerd. De hoofdslaapkamer is voorzien van een grote berging c.q. inloopkast van 6 m².





Aan de voorzijde is de 3^e slaapkamer gesitueerd, deze heeft de afmetingen van een hoofdslaapkamer en een groot zijraam



De badkamer:

De nette badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en biedt u:

- een ligbad
- een douchecabine
- een 2^e toilet
- een wastafel
- een spiegelkast
- een radiator

Het raam zorgt voor een prettige lichtinval en extra ventilatiemogelijkheden naast de mechanische.



De 2^e verdieping:

Middels een vaste trap is de vrij indeelbare 2^e verdieping bereikbaar. Deze grote open ruimte kan eenvoudig ingedeeld worden met één riante slaapkamer of twee slaapkamers. Volop mogelijkheden dus!

Op deze verdieping vindt u de opstelplaats voor de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ten behoeve van daglicht is er een groot dakraam aanwezig.



De garage:

De aangebouwde stenen garage heeft een extra hoge nok, hierdoor kan er met gemak een bergvloering of extra slaapkamer op de 1^e verdieping gerealiseerd worden.

Er zijn stellingen aanwezig en er is ruimte voor het parkeren van uw auto en het plaatsen van uw fietsen.



De tuin:

Vanuit de woonkamer en de keuken is de tuin bereikbaar.

De achtertuin wordt gekenmerkt door zijn royale afmetingen en veel privacy. De tuin is gelegen op het zuidoosten en heeft een achterom. Er is ruimte voor meerdere terrassen, u kunt de hele dag van de zon genieten.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1992
Woonoppervlakte	: 132 m ²
Inhoud	: 460 m ³
Inpandige bergruimte	: 16 m ²

Overige bijzonderheden:

- Deze woning is een voormalige huurwoning.
- Verkoper is een beleggingsmaatschappij en heeft zelf nooit in de woning gewoond
- Voor het opmaken van de leveringsakte is een vaste project notaris aangesteld
- Bij overeenstemming zal er een koopovereenkomst conform NVM-model opgemaakt worden, aangevuld met een aantal specifieke clausules (model is op kantoor aanwezig).

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 11282
Grootte	: Het perceel dient nog kadastraal uitgemeten te worden. Kosten hier van komen voor rekening van koper.

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel merk: Intergas HR, bouwjaar: 2011
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 5 groepen en een aardlekschakelaar
Energie label:	: 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.



BEGANE GROND

AMERIKALAAN 27, ALPHEN AAN DEN RIJN

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

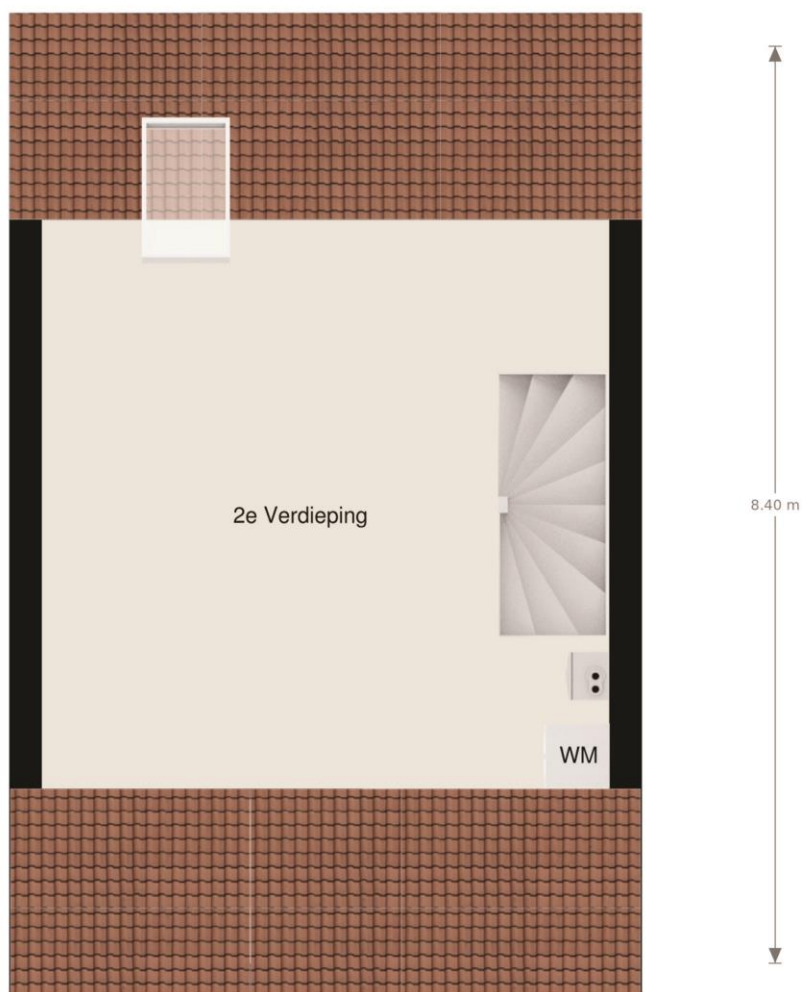


1e VERDIEPING

AMERIKALAAN 27, ALPHEN AAN DEN RIJN

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

5,20 m



2e VERDIEPING

AMERIKALAAN 27, 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 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.