

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

Bilderdijkstraat 27 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs :
Oplevering :**

**€ 219.000,= k.k.
in overleg**



Jaren '30 hoekwoning op loopafstand van het centrum

Een wens van velen: wonen in een vooroorlogse woning in een gezellige woonwijk in het oude centrum van Alphen aan den Rijn. Wij bieden een leuke vooroorlogse woning te koop aan met verrassend veel woonruimte en door de hoekligging veel vrijheid.

Vooruitlopend noemen wij u, naast de aantrekkelijke centrum ligging, alvast enkele aantrekkelijke kenmerken:

- de woonkamer kent een speelse L-vormige opzet met een sfeervolle gaskachel
- de half openkeuken is heerlijk ruim en biedt toegang tot de achtertuin en de badkamer
- de nette badkamer is uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en de aansluitingen voor de wasmachine
- de 1^e verdieping telt 3 royale slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers met vaste kasten. Tevens kan er een riant dakterras gerealiseerd worden
- de 2^e verdieping is vrij indeelbaar en voorzien van een dakraam
- de achtertuin is gesitueerd op het westen en heerlijk diep!

De Bilderdijkstraat is een gezellige woonwijk op loopafstand van het stadshart. U profiteert dus maximaal van alle geneugten van het centrum, op slechts enkele minuten lopen van gezellige restaurants, verswinkels en een gevarieerd winkelaanbod. Naast al dit leuks is op slechts 2 minuten lopen een fijne buurtspeeltuin en een basisschool.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De entree via de karakteristieke diepe voortuin en heel leuk origineel belletje. De voortuin is aangelegd met sierbestrating en diverse beplanting.

Bij binnenkomst betreedt u de hal met de meterkast en de garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de kelderkast, de separate toiletruimte, de gestoffeerde trapopgang naar boven en de woonkamer. De begane grond is voorzien van een houten vloer en de wanden zijn glad en neutraal afgewerkt. Tevens zijn de radiatoren voorzien van een fraaie ombouw.



De woonkamer:

Het grote raam aan de voorzijde zorgt samen met de grote raampartijen aan de achterzijde voor een prachtige lichtinval. Met een diepte van circa 9 meter is de woonkamer heerlijk ruim en biedt u volop indelingsmogelijkheden. In het midden van de woonkamer treft u een sfeervolle gaskachel. Aan de achterzijde van de woning zijn tevens de half open keuken en de badkamer.





De keuken:

De keuken is uitgevoerd met een houten aanrechtblad en blauwe fronten. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin en de badkamer.

De keuken is voorzien van:

- een 4-pits gasfornuis
- een RVS afzuigkap
- een koelkast
- een combimagnetron (ter overname)



De badkamer:

De nette badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en voorzien van:

- een ligbad met douchegelegenheid
- een wastafelmeubel
- een design radiator

Tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine.



1^e verdieping:

Als u de vaste trap in de hal naar boven volgt, bereikt u de overloop van de 1^e verdieping met toegang tot de 3 slaapkamers. De vloer is gestoffeerd en de wanden zijn neutraal afgewerkt. Via de afgesloten vlizotrap is de 2^e verdieping bereikbaar.

De ouderslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Naast grote raampartijen welke een leuk zicht op de straat bieden, beschikt deze kamer over een praktische vaste kast.



De tweede en de derde slaapkamer zijn aan de achterzijde van de woning gesitueerd, waarvan 1 is voorzien van een deur naar het dak(terras).



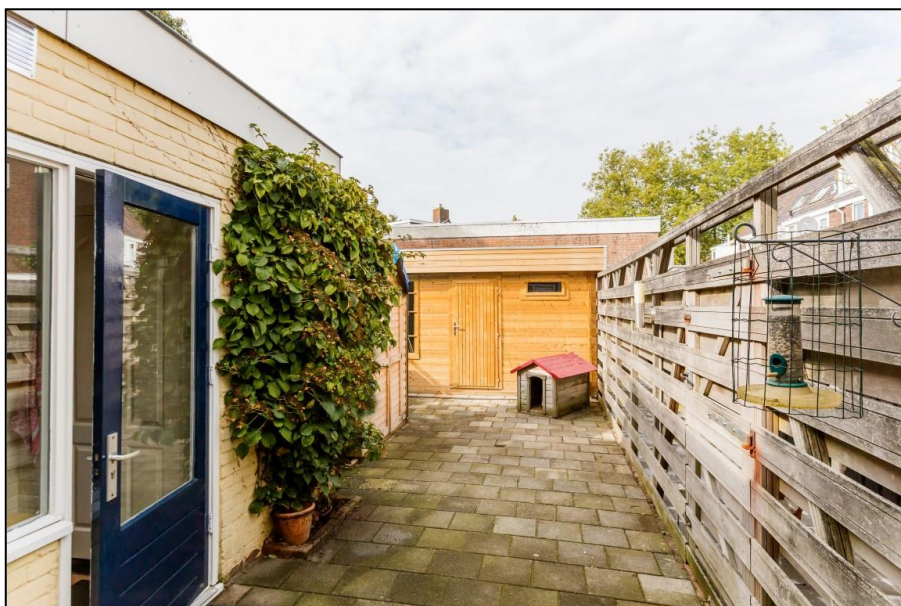
2^e verdieping:

De 2^e verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en is nog vrij indeelbaar. Deze 2^e verdieping biedt veel bergruimte en de opstalplaats voor de cv-ketel. Het is goed mogelijk om hier een 4^e slaapkamer te realiseren als u deze verdieping vergroot d.m.v. een dakkapel.

De tuin:

De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen met rondom een erfafscheiding en een achterom via de zijdeur. Achterin de tuin is ruimte voor een extra berging.

Doordat achter de woning geen hoogbouw staat kunt hier van 's ochtends tot 's avonds genieten van de zon.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1938
Woonoppervlakte	: 80 m ²
Inhoud	: 285 m ³
Gebouw gebonden buitenruimte	: 9 m ² (plat dak)
Overige inpandige ruimte	: 10 m ²

Overige bijzonderheden:

- de kozijnen, ramen en deuren zijn voor het laatst in 2010 geschilderd
- het schoorsteenkanaal/rookgasafvoer is voor het laatst geveegd/gereinigd in 2005
- er is een kleine lekkage bij de naad aan de voorzijde geweest, tevens is er een dak lekkage geweest bij het dakraam.
- de hoeken van de daklijsten dienen gerepareerd/vernieuwd te worden
- er is sprake van vochtdoorslag bij de schoorsteen door matige voegen, dit verdient verbetering

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Aarlanderveen
Sectie	: C
Nummer	: 3813
Grootte	: 1 are en 46 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel merk Intergas, bouwjaar 2017
Isolatie	: gedeeltelijk dubbelglas
Elektrische installatie	: 6 groepen en een aardlekschakelaar
Energielabel:	:

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

BILDERDIJKSTRAAT 27, ALPHEN AAN DEN RIJN

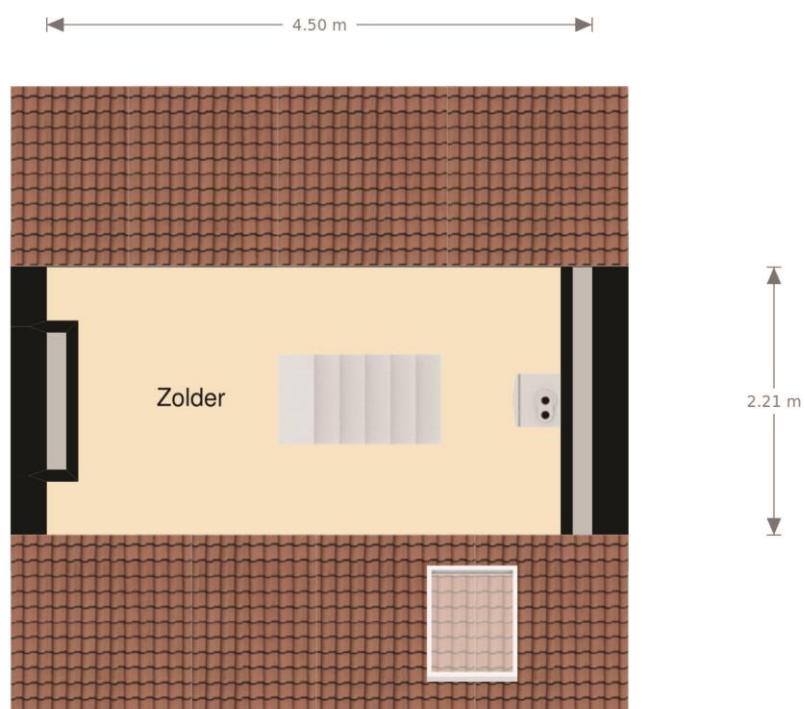
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



1e VERDIEPING

BILDERDIJKSTRAAT 27, 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

BILDERDIJKSTRAAT 27, 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:

Bilderdijkstraat 27

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:				
hondenhok	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

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

Warmwatervoorziening, te weten:

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

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

koelkast	☒	☐	☐	☐
gasfornuis	☒	☐	☐	☐
combi magnetron	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

Lampen woonkamer	☐	☒	☐	☐
Overige lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

hoekkast overloop	☐	☐	☒	☐
kast woonkamer	☐	☐	☒	☐



Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Overview

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn
maar waarvan eventuele leascontracten,
huurkoopcontracten of huurcontracten
zijn over te nemen, te weten:

[illegible]

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.