

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

Krabbescheer 58 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 450.000,= k.k.
in overleg

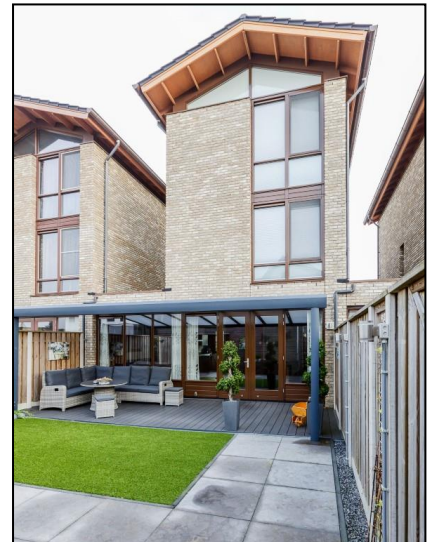


BIJZONDERE ARCHITECTUUR, vrijwel nieuw (bouwjaar: 2011) Geschakeld herenhuis met luxe keuken & badkamer, tuin zuid/west + de mogelijkheid tot kantoor/praktijk aan huis!

De gemakken van een nieuwbouwwoning in een leuke moderne woonwijk nabij alle voorzieningen. Deze woning heeft het allemaal: comfortabel, modern, strak, hoge plafonds, veel licht en ruime vertrekken. Zéér energiezuinig met Energielabel A, HR++ beglazing én vloerverwarming. De verwarming is per vertrek regelbaar. Hierbij biedt dit geavanceerde systeem naast warmte ook koeling voor de warme dagen!

Wie wil dat nou niet? Wij nemen u mee in een vogelvlucht:

- de mogelijkheid tot een kantoor-/praktijkruimte aan huis, met een eigen toegang
- een uitermate royale woonkamer van ca. 54 m² oppervlakte, 7 meter breed en heeft openslaande deuren naar de mooie **tuin op het zuidwesten mét een veranda**
- een moderne en complete keuken met inbouwapparatuur
- luxe sanitair! met o.m. een royale inloopdouche
- op de verdiepingen ligt de woning "vrij", hier zijn 3 royale slaapkamers
- nooit meer zoeken naar een eigen parkeerplek, kortom de luxe van uw dubbele eigen oprit
- en om het geheel af te maken: een algehele neutrale en hoogwaardige afwerking met voornamelijk maatwerk



De ligging in een kleinschalige moderne buurt deel uitmakende van de woonwijk Kerk & Zanen. Deze ligging is gunstig ten opzichte van voorzieningen. Basisscholen en een kinderopvang aan het einde van de straat, om de hoek een groot speelveld en op slechts enkele minuten het NS station, de N11 en winkelcentrum de Atlas.

De combinatie van zo'n nieuw huis met een top afwerking op een geliefde locatie is een buitenkans!

De indeling is als volgt:

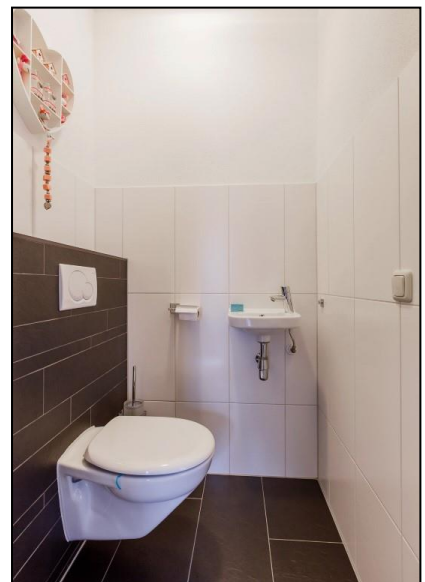
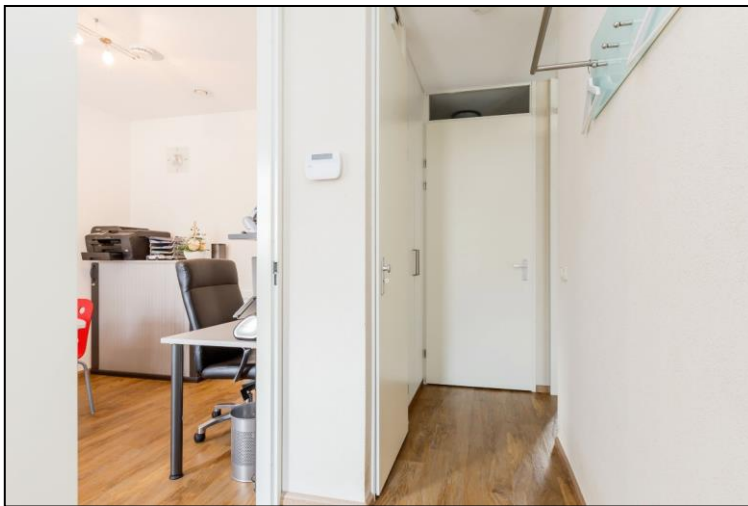
Begane grond:

Via de dubbele eigen oprit de overdekte entree tot de woning.

Bij binnenkomst de ontvangsthal met de garderobe, de meterkast, de moderne toiletruimte en de toegang tot de kamer aan de voorzijde welke goed geschikt is als kantoor of praktijkruimte. Deze ruimte heeft eveneens een eigen entree via de oprit.

De toiletruimte is uitgevoerd met een vrij hangend wandcloset en een fonteintje in neutrale kleurstelling.

De binnendeur naast de toiletruimte biedt toegang tot de riante woonkamer.





De woonkamer:

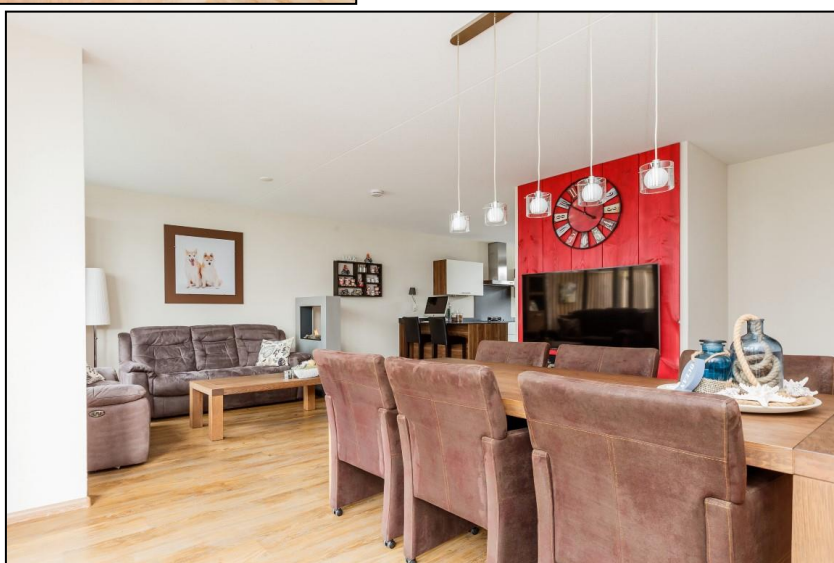
Een oase van licht en rust, dit zal u bij binnenkomst gelijk opvallen! Dit is mede te danken aan de 7 meter brede glaspertij aan de achterzijde, welke wordt versterkt door de witte wanden en plafonds. Het geheel wordt afgemaakt met een warme PVC vloer.



Speels element is de open trapopgang in de hoek van de woonkamer, hier kan op eenvoudige wijze een praktische provisieruimte gerealiseerd worden en/of een afgesloten trap. De trap is fraai in hard hout uitgevoerd.

De openslaande deuren vormen een mooi verlengstuk van de woonruimte naar de veranda en achtertuin op het zuidwesten.

Aansluitend treft u aan de voorzijde de openkeuken.







De keuken:

Aan de voorzijde van de woning een zeer uitgebreide en luxe uitgevoerde keuken.

De keuken bestaat uit een riante hoekopstelling met veel kast- en werkruimte en een losse unit met inbouwapparatuur. Het geheel is afgewerkt met witte fronten, een dun composiet werkblad en warme hout accenten.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

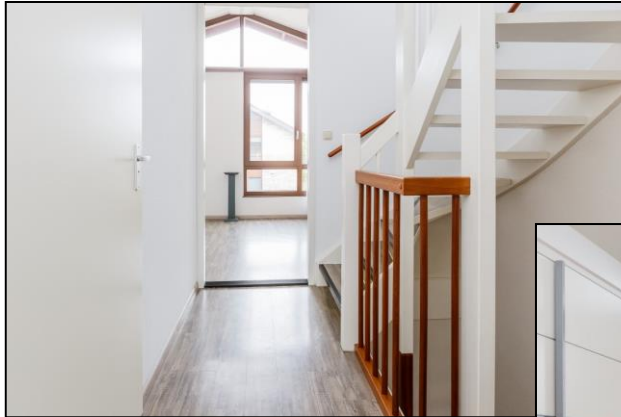
- een 4-pits inductiekookplaat met een 1 gas wokbrander
- een afzuigkap
- een combimagnetron
- een vaatwasser
- een koelkast
- een vriezer



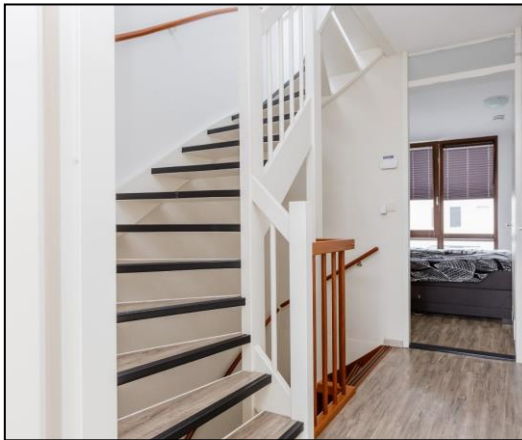
1^e verdieping:

Bij bovenkomst de ruime overloop met het lichte trappenhuis. Vanuit hier heeft u toegang tot de 2 woningbrede slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2^e verdieping.

Deze gehele verdieping is voorzien van een fraaie PVC vloer en neutraal afgewerkte wanden en plafonds.



Aan de voorzijde een slaapkamer met een speels oplopende plafondhoogte. De kamer is heerlijk licht door de aanwezigheid van de vele raampartijen, waaronder enkele zijn uitgevoerd als draai-/kiepramen.



De 2^e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, deze is eveneens uitgevoerd met draai-/kiepramen. Alle raambekleding is op maat gemaakt en afgewerkt in de kozijn RAL kleur.

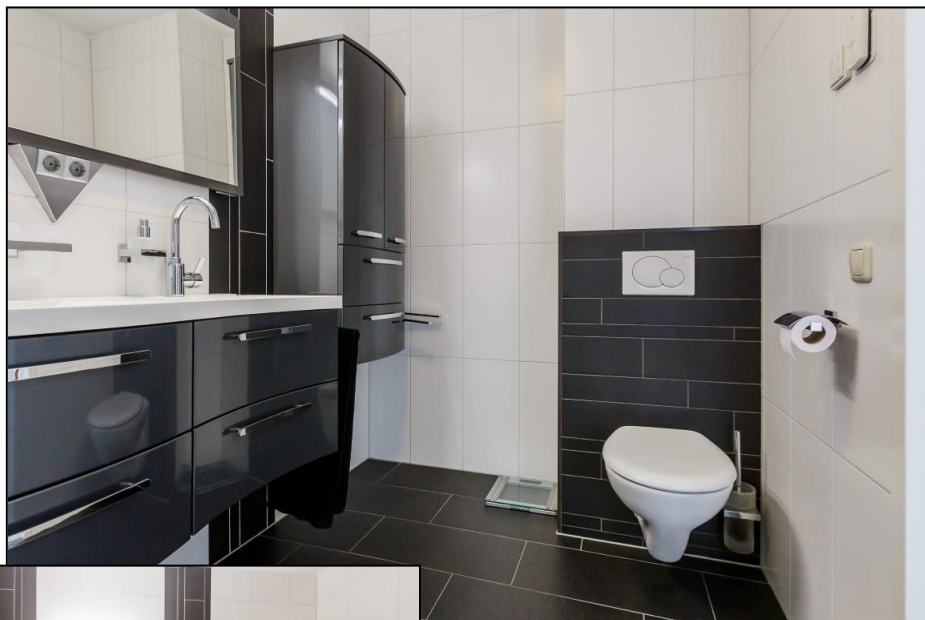


De badkamer:

De lichte wandtegels worden fraai gecombineerd met de antracietgrijze vloertegels die op speelse wijze op de wanden terugkomen. De badkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en mechanische ventilatie, deze kan met een timer worden ingesteld.

De badkamer is uitgerust met:

- een riante inloopdouche met een praktische douchebak, glazenscheidingswand en een RVS afvoerdrain
- een dubbele wastafelmeubel met bijpassende spiegel- en kolomkast
- een 2^e vrij hangend wandcloset

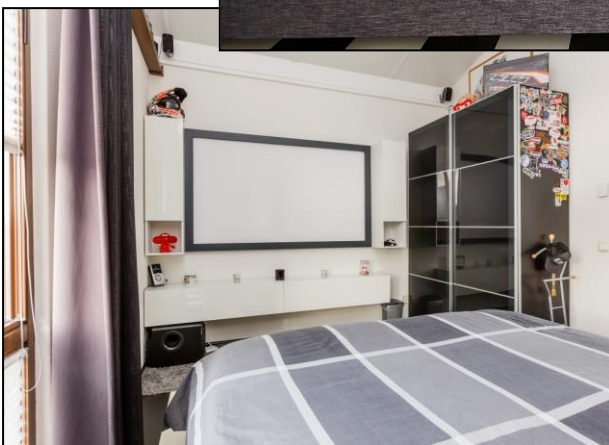




2^e verdieping:

Als u de trap op de overloop naar boven volgt bereikt u de 2^e verdieping.
Bij bovenkomst een lichte overloop welke toegang biedt tot de 3^e slaapkamer, de (berg)vlie-ring en de separate technische c.q. wasruimte. In de technische ruimte vindt u de opstelplaats voor de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

De woningbrede slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over een speels oplopend plafond door de hoge nok. Ook hier een heerlijke lichtinval door de raampartijen.

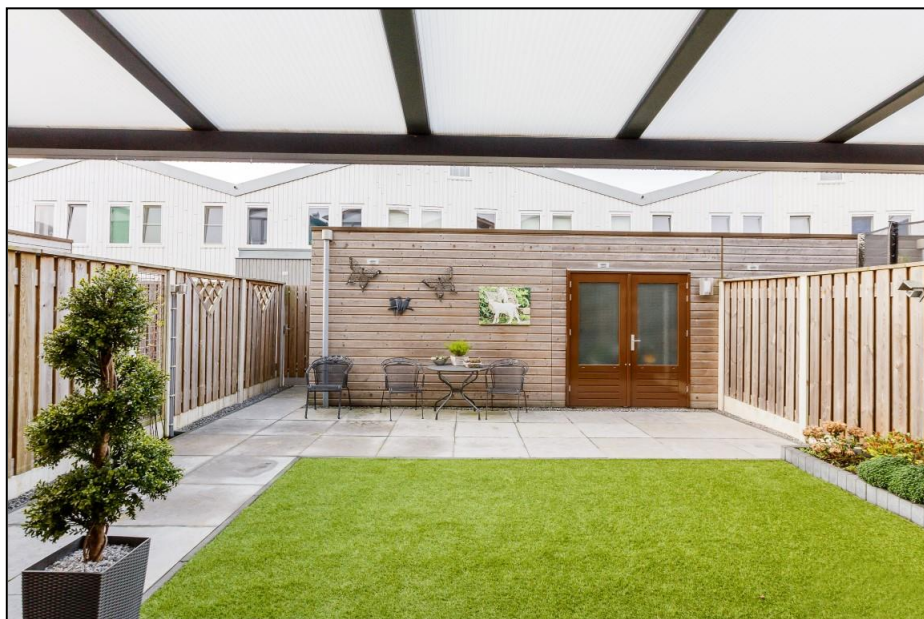




De tuin:

Met een zonligging op het zuidwesten kunt u hier de gehele dag genieten van de zon! Heeft u behoefte aan schaduw? Dan kunt u heerlijk vertoeven onder de veranda.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunststof vlonders, sierbestrating en een kunstgras gazon. Achterin de tuin is er een extra brede houten berging met 2 ingangen en een poort naar het achterom.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2011
Woonoppervlakte	: 124 m ²
Inhoud	: 561 m ³
Externe bergruimte	: 12 m ²
Inpandige bergruimte	: 6 m ² (vliering)

Overige bijzonderheden:

- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, welke per vertrek regelbaar is. Hierbij biedt dit geavanceerde systeem naast warmte ook koeling voor de warme dagen!

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 10078
Grootte	: 2 are en 15 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel merk: Daalderop, bouwjaar: 2011
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 9 groepen en 3 aardlekschakelaars
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

KRABBESCHEER 58, ALPHEN AAN DEN RIJN

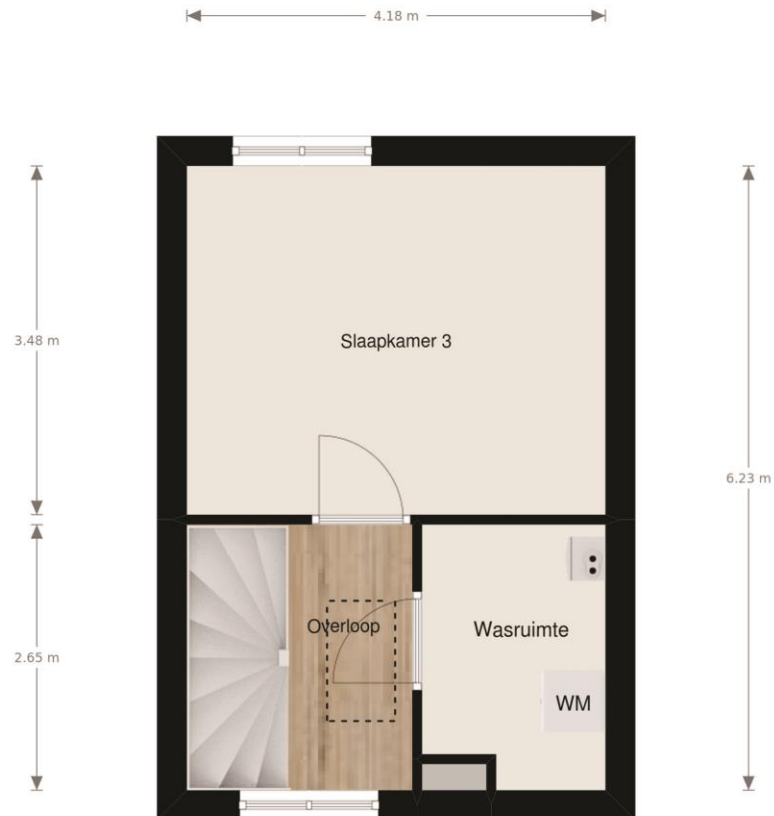
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



1e VERDIEPING

KRABBESCHEER 58, ALPHEN AAN DEN RIJN

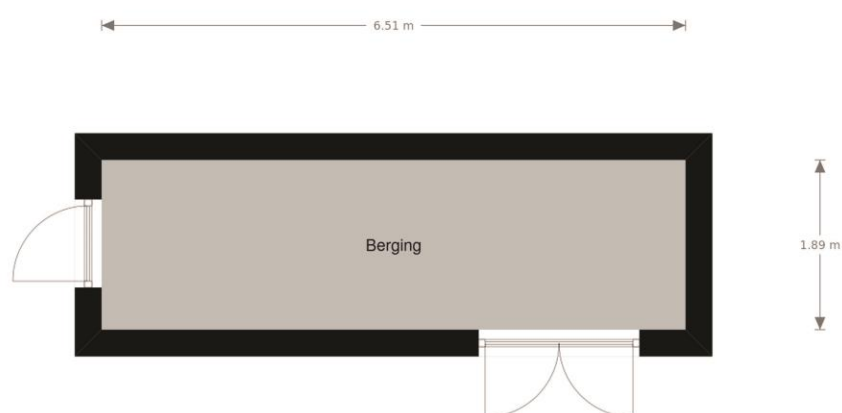
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



2e VERDIEPING

KRABBESCHEER 58, ALPHEN AAN DEN RIJN

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



GARAGE

KRABBESCHEER 58, 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:

Krabbescheer 58, 2408 LG 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	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- Verosol Plissé	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

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

Warmwatervoorziening, te weten:

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

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Combi Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Inductie / Gas kookplaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keukenaccessoires

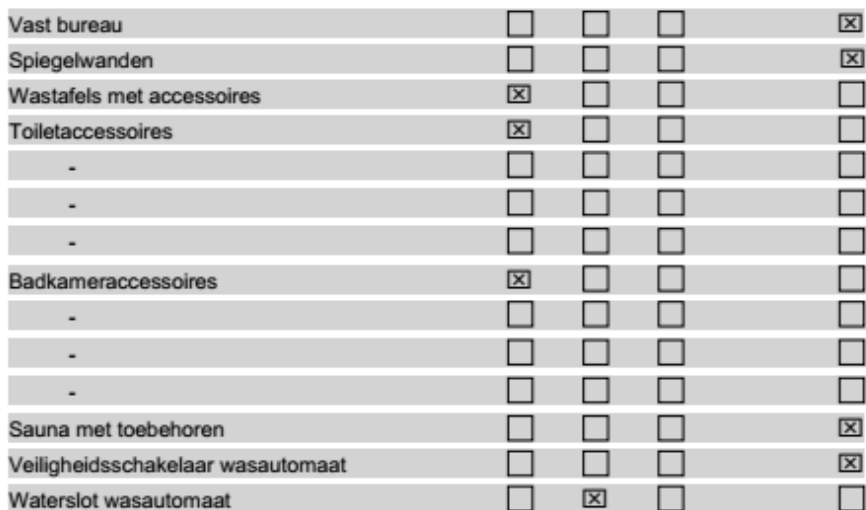
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

- Binnen	☐	☒	☐	☐
- Buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



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...

- **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.