

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

Jongkindt Coninckstraat 56 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 535.000,= k.k.
in overleg



**Schitterend gelegen 2-onder-1 kapwoning op een perceel van 496 m²
met een 37(!) meter diepe achtertuin op het ZUIDEN
op loopafstand van hartje centrum!**

Wie zoekt naar comfort, ruimte, rust en dat zowel binnen- als buitenshuis, moet beslist een bezoek brengen aan deze karakteristieke woning in Alphen. Op een uitermate riant perceel staat deze charmante 2-onder-1 kapwoning met de absolute WOUW-factor.

Deze grote woning met zéér diepe achtertuin is de afgelopen jaren met oog voor detail verbouwd en energiezuiniger gemaakt. Met als resultaat dat deze woning betrokken kan worden zonder veel werk te verrichten. De heuse eyecatcher van dit unieke object is het riant perceel: u heeft hier de beschikking over een oprit van ruim 15 meter aan de voorzijde en een achtertuin van ruim 37 meter diep en welke aan een slootje grenst. Maximale privacy en door de zonligging op het zuiden maximaal genieten van de zon het gehele jaar door.

Laat u verrassen.... puur woongenot met:

- De mogelijkheid tot een kantoor- of praktijkruimte aan huis, dit kan in de aangebouwde garage of in de achtertuin gelegen tuinhuis
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- De woonkamer heeft een leuke erker, sfeervolle gashaard én is maar liefst 11 meter diep!
- De keuken is luxe uitgevoerd met o.a. een Smeg 6-pits gasfornuis met grote oven
- De badkamer is in neutrale kleurstelling uitgevoerd en van alle gemakken voorzien
- De 1^e verdieping telt in totaal 3 (slaap)kamers
- De 2^e verdieping is flink vergroot, hierdoor is er een royale 4^e slaapkamer ontstaan



De Jongkindt Coninckstraat kenmerkt zich door zijn aantrekkelijke en charmant uitziende woningen met karakteristieke vooroorlogse jaren '30 bebouwing, afgewisseld met fraaie nieuwe 2 en 3 onder 1 kapwoningen. 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 enkele minuten fietsafstand bereikt u het recreatiegebied "de Zegersloot", het NS Station, en het authentieke stadspark Rijnstroom.

Bent u op zoek naar "verrassend, smaakvol, bijzonder en anders dan anders"? Wij nemen u graag mee voor een rondleiding door dit prachtige woonhuis.

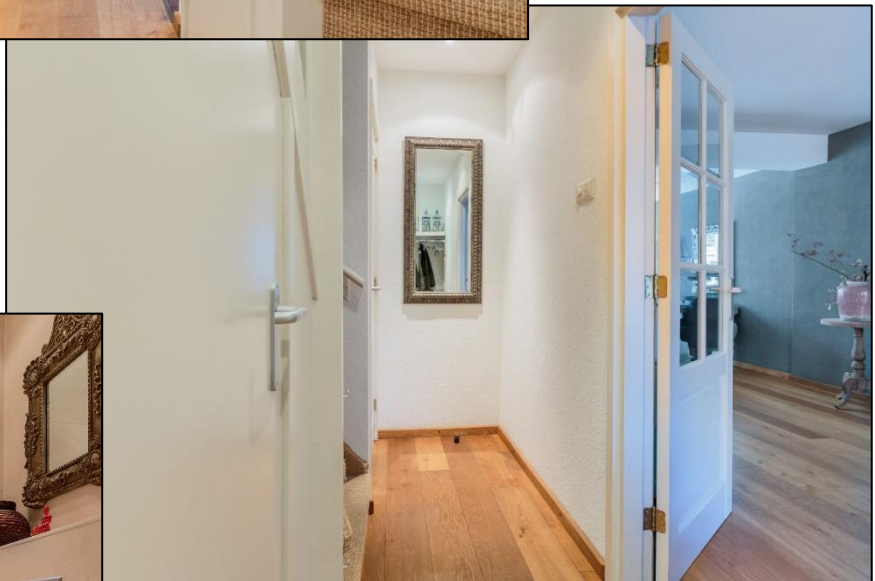
De indeling is als volgt:

Begane grond:

Voortuin, en een eigen oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de garage, carport en de voordeur.



U komt binnen in de ontvangsthall met een garderobe nis van waaruit u toegang heeft tot de meterkast, de woonkamer, de toiletruimte, de trapopgang naar boven en de kelderkast onder de trap.



De lichte toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet, een hoekfonteinje en een raam.

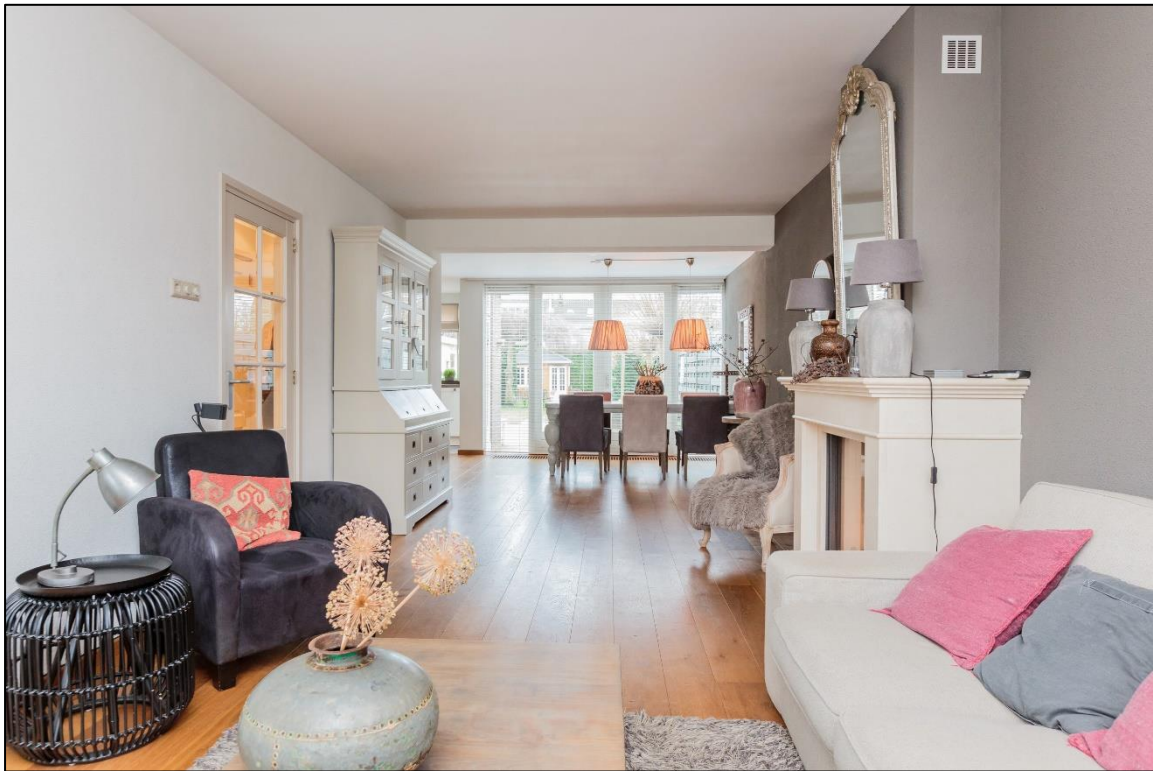
De kelderkast is een leuke extra, deze biedt u 8 m³ aan opslagruimte.

De living:

Een riante living, maar liefst 11 meter diep én met een extra hoek; volop indelingsmogelijkheden!

We treffen hier een doorzon indeling met aan de voorzijde een karakteristieke erker en aan de achterzijde ruimte voor de eethoek. Spachtelputz wanden, glad gestuukte plafonds, mooie houten vloerdelen, een gashaard en openslaande deuren. Alles past bij de sfeer van dit huis.

De zithoek is aan de voorzijde gesitueerd met de erker naar de karakteristieke straat. Hier treffen we een speelse hoek met extra ramen waar nog een extra zit-/ of werkhoeck gerealiseerd kan worden. Bij de zithoek de moderne gashaard, bedienbaar met afstandsbediening, welke u volop warmte biedt op koudere dagen.







Aan de achterzijde vindt u voldoende ruimte om een riante eethoek naar uw eigen smaak te realiseren. Door de grote raampartijen op het zuiden ontstaat er een mooie lichtinval. Deze zijde van de woonkamer is voorzien van dubbel openslaande deuren naar de achtertuin en in de vloer verzonken verwarmingsconvectoren.





De keuken:

“Deze keuken heeft zowel een moderne als een warme uitstraling en sluit hierdoor perfect aan bij de algehele afwerking van deze woning.”

De uitgebouwde keuken is voorzien van houten fronten in witte kleurstelling met RVS deurknoppen en een toop kleur natuurstenenwerkblad welke op praktische wijze in de wand doorloopt naar boven. Daarnaast biedt de hoekopstelling u extra veel werk-/ en bergruimte en 1 ½ spoelbak. De heuse eye-catcher is het prachtige Smeg gasfornuis. Deze is voorzien van 6-pits gasfornuis met een grote oven.

Verder is de keuken voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een rvs afzuigkap (Smeg)
- een vaatwasser (Siemens)
- een koel-/vriescombinatie (Siemens)
- een combimagnetron (Siemens)

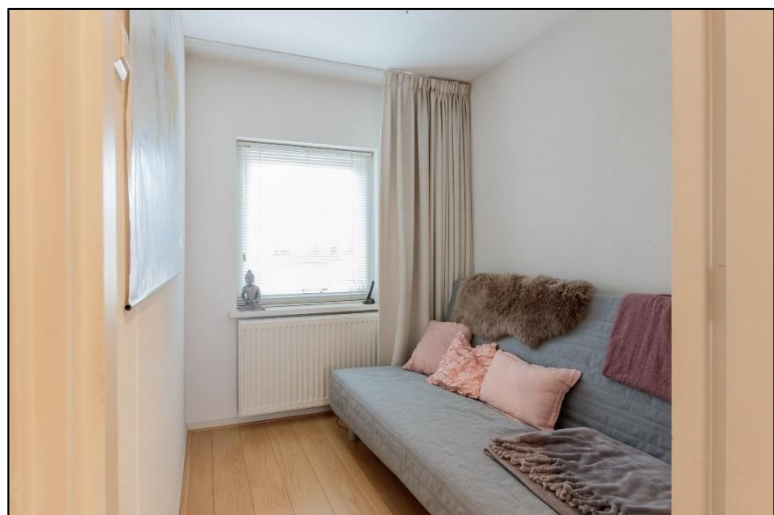
Tevens treft u hier een keukendeur naar de achtertuin.



1^e verdieping:

Als u de trapopgang in de hal naar boven volgt bereikt u de gestoffeerde overloop van de 1^e verdieping, welke mooi licht is door de aanwezigheid van een zijraam. U heeft vanuit hier toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

2 slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. De slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van een ingebouwde kast en de afmetingen van een hoofdslaapkamer (3,63 m x 3,49 m). De andere kamer is een ideale logeer-/kinderkamer (2.44 m x 1.87 m).



De 3^e slaapkamer beschikt eveneens over goede afmetingen. U heeft de beschikking tot 2 ingebouwde kasten.



De badkamer:

De keurige badkamer is volledig betegeld met crèmekleurige tegels en voorzien van:

- een ligbad met douchegelegenheid
- een vrij hangend toilet met inbouw reservoir
- een dubbele wastafelmeubel
- een design radiator
- een verlaagd plafond met inbouwspots





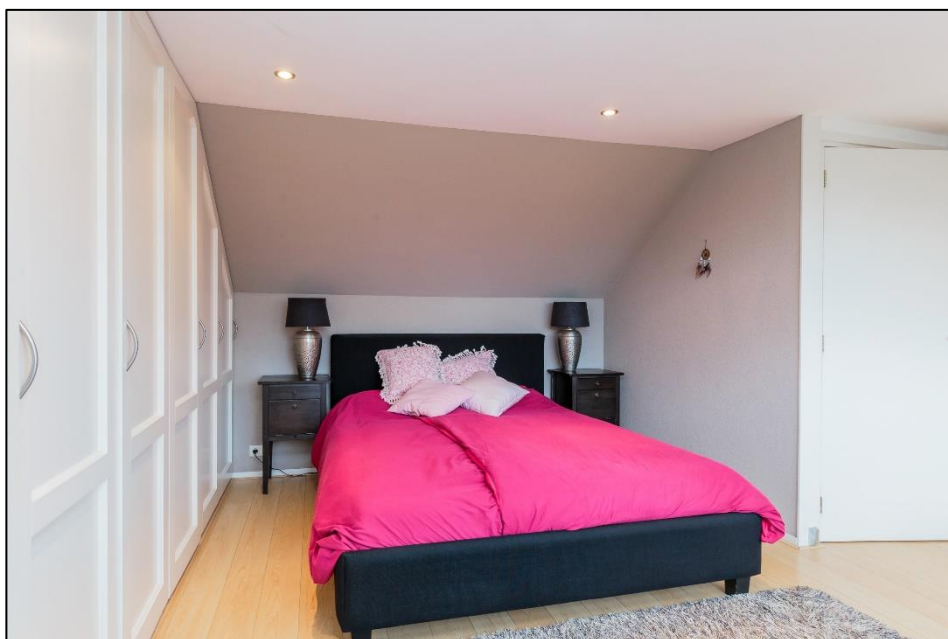
Tip: vanuit de badkamer biedt een deur toegang tot het platte dak; hier kunt u een heerlijk dakterras realiseren of u kunt ervoor kiezen om deze verdieping verder uit te bouwen! Vraag onze makelaar naar de mogelijkheden.

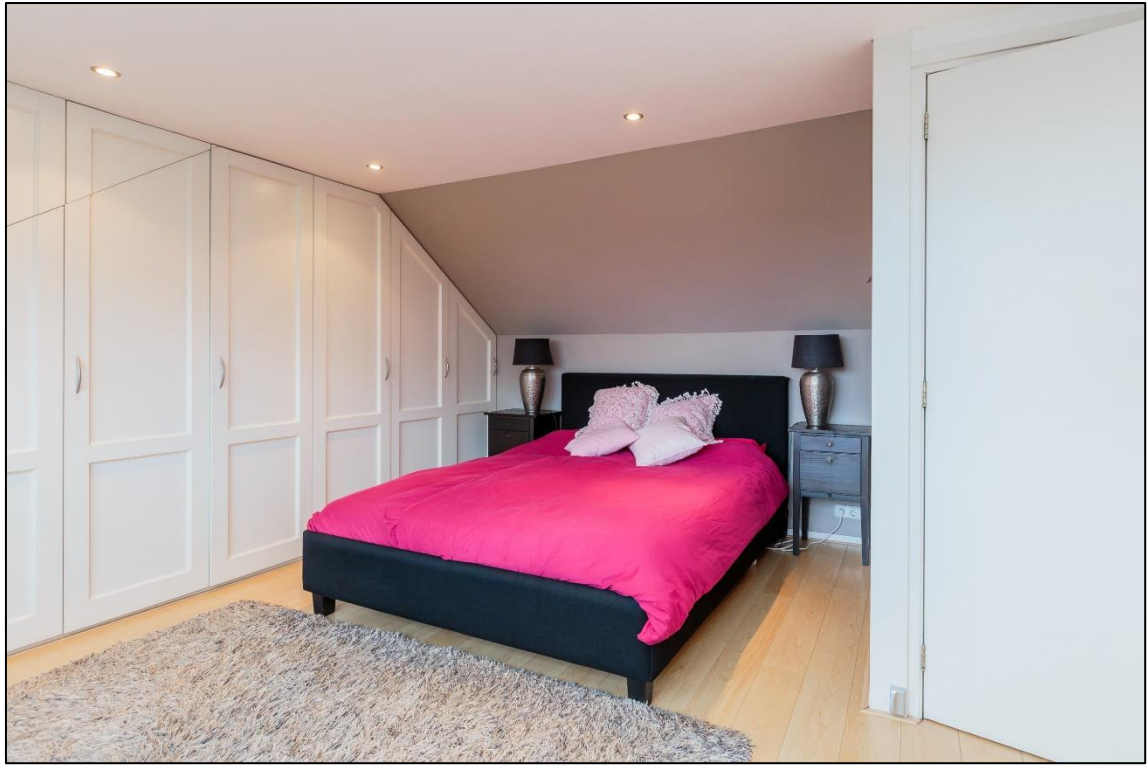


2^e verdieping:

Als u de trapopgang naar boven volgt bereikt u de overloop van de 2^e verdieping met knieschotten, de opstelplaats van de cv-ketel en de toegang tot de 4^e slaapkamer.

De 4^e slaapkamer is flink vergroot d.m.v. een kunststof dakkapel welke is voorzien van een tweetal draai-/kiepramen. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwspots. Eveneens is de kamer voorzien van een tv-aansluiting, een praktische op maat gemaakte kastenwand, en is er ook berg-ruimte in de dakkapel verwerkt.





De tuin:

Buiten de totale bouw-factor: de riante voortuin met een oprit voor meerdere auto's en de uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 37(!) meter. Er is een garage, een aparte was-/bergruimte en een tuinhuisje grenzend aan een slootje. Door de royale afmetingen kunt u hier met gemak meerdere terrassen aanleggen waar u heerlijk van de zon kunt genieten.

De tuin is prachtig aangelegd met een grote diversiteit aan beplanting waardoor er het gehele jaar wel iets bloeit. Fraaie sierbestrating wordt gecombineerd met groene gazons, een prachtige boom welke u de nodige schaduw biedt en groene natuurlijke erfafscheidingen.





De garage is momenteel in gebruik als berging en is voorzien van elektra. In de ruimte hiernaast vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Via dubbel openslaande deuren heeft u toegang tot het tuinhuisje aan de achterzijde, welke is voorzien van elektra en wordt verwarmd middels plaatverwarming. De op maat gemaakte raambekleding blijft achter. Het is goed mogelijk om hier een praktijkruimte of een extra slaapkamer te realiseren.





Impressie van de tuin in de zomer

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1954
Woonoppervlakte	: 125 m ²
Inhoud	: 389 m ³
Externe bergruimte	: 15 m ² en 5 m ² (garage, wasruimte)

Overige bijzonderheden:

- Een parkeervergunning voor openbaar gebied is € 36,- per jaar
- De woning heeft een eigen oprit voor meerdere auto's en een garage
- De buitenzijde van de kunststof dakkapel is in 2017 gereinigd
- In 2005 is de badkamer vernieuwd, de keuken vernieuwd, het dak geïsoleerd, is er een dakkapel op de 2^e verdieping geplaatst en is de meterkast vernieuwd
- De cv-ketel wordt jaarlijks middels een onderhoudscontract onderhouden
- In 2005 is de erker aan de voorzijde aangebouwd, en zijn de dubbel openslaande deuren op de begane grond geplaatst.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Aarlanderveen
Sectie	: C
Nummer	: 4767
Grootte	: 4 are en 96 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel merk: Vaillant, bouwjaar: 2014
Isolatie	: dubbelglas, muurisolatie en dakisolatie
Elektrische installatie	: 10 groepen en 3 aardlekschakelaars
Energie label:	: E

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.

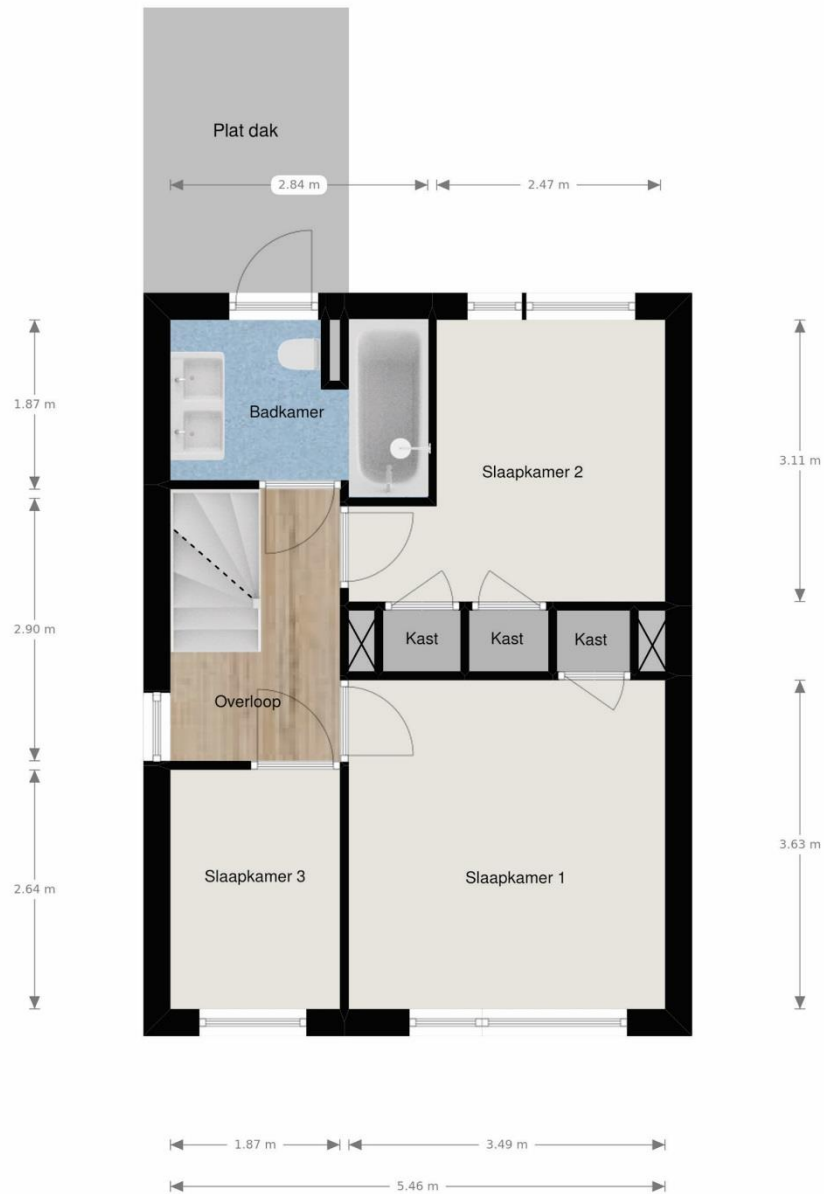
Bijzonder bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



BEGANE GROND

JONGKINDT CONINKSTRAAT 56, 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

JONGKINDT CONINKSTRAAT 56, ALPHEN AAN DEN RIJN

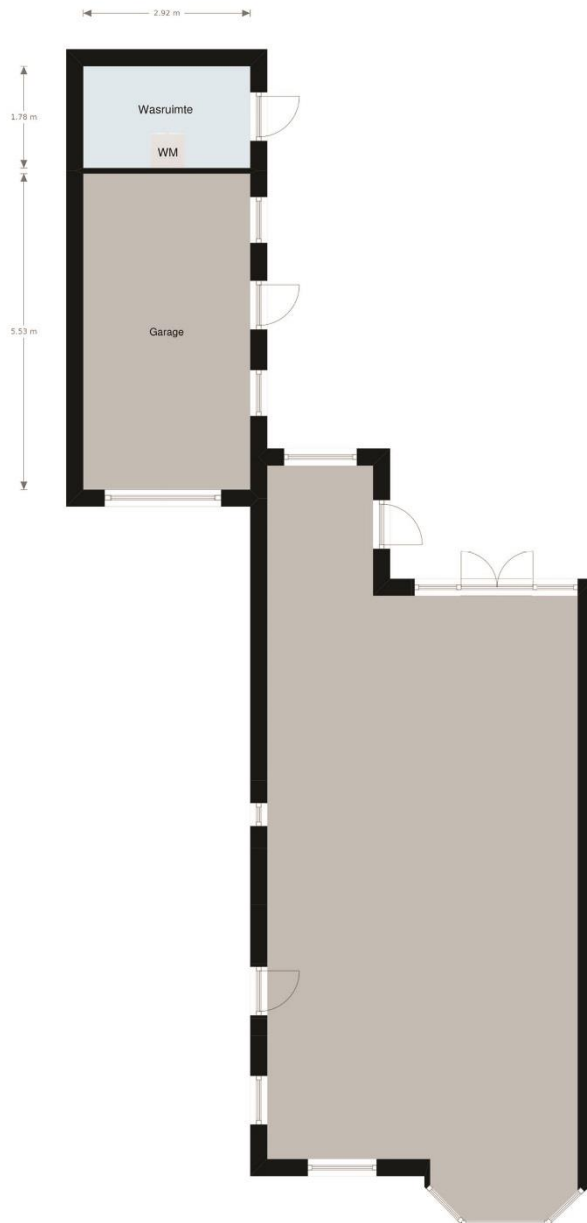
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



2e VERDIEPING

JONGKINDT CONINKSTRAAT 56, ALPHEN AAN DEN RIJN

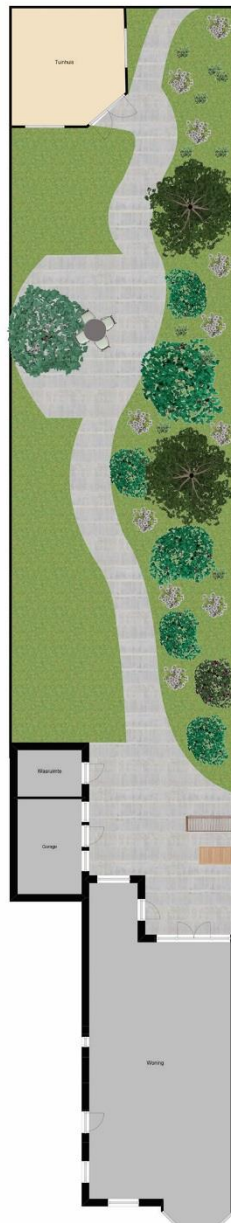
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



GARAGE

JONGKINDT CONINKSTRAAT 56, ALPHEN AAN DEN RIJN

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



JONGKINDT CONINKSTRAAT 56, 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:

Jongkindt Coninckstraat 56 te 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	☒	☐	☐	☐
- Luxaflex beneden en boven	☐	☐	☒	☐



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, gas openhaard	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

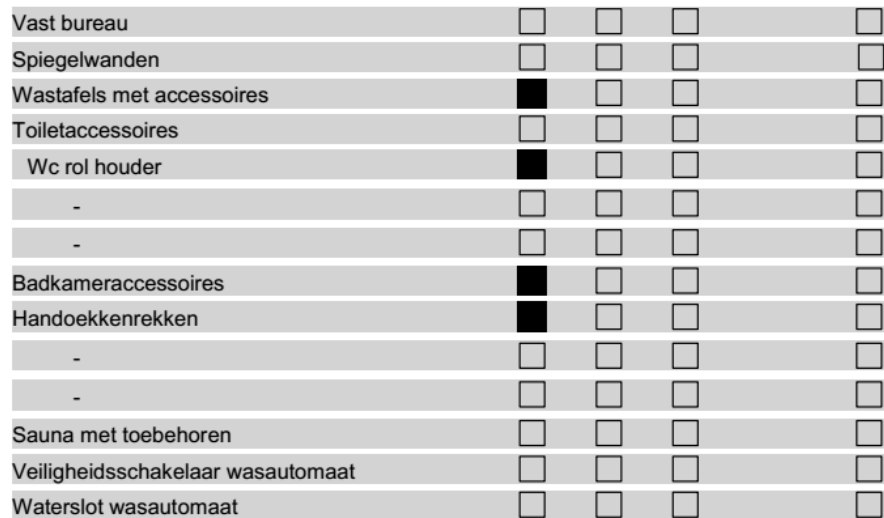
6-pits kooktoestel	☒	☐	☐	☐
koelvriescombinatie	☒	☐	☐	☐
combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Smeg oven onder kooktoestel	☒	☐	☐	☐
Afwasmachine	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

halogeen inbouwspots door hele huis	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bewegingsmelder garage	☒	☐	☐	☐

(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.