

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

Torenstraat 41 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 179.000,= k.k.
in overleg



Leuke centrumwoning met tuin op het zuiden: karaktervol wonen om de hoek van het Hazeveld!

Een leuke en betaalbare centrumwoning. Recent is de woning op diverse fronten op praktische wijze gemoderniseerd en het resultaat mag er wezen! Vooruitlopend op de beschrijving verklappen wij alvast enkele bijzonderheden:

- een sfeervolle woonkamer met een gaskachel en een praktische trapkast
- een ruime halfopen keuken met een bar en diverse inbouwapparatuur
- een nette badkamer is o.a. voorzien van een douchecabine en een grote wastafel
- in totaal 3 slaapkamers
- een gezellige stadstuin is gesitueerd op het zuiden en geeft toegang tot de aangebouwde stenen berging welke is voorzien van elektra.

Leuk wonen in één van de gezelligste straten van Alphen aan den Rijn: de Torenstraat is een rustige en autoluwe straat met vele leuke karaktervolle huizen in de directe nabijheid van het Hazeveld met de fontein en buurtspeeltuin "Vreugdeoord". Je woont hier op loopafstand van het centrum van Alphen en het NS-station zonder ook maar iets van de drukte te ervaren. Het centrum van Alphen aan den Rijn biedt een groot aanbod van winkels, diverse restaurants/horecagelegenheden en een leuke nieuw gerealiseerde haven. Tevens is er op woensdag en zaterdag een gezellige markt. Kortom, je verse boodschappen haal je voortaan lopend!



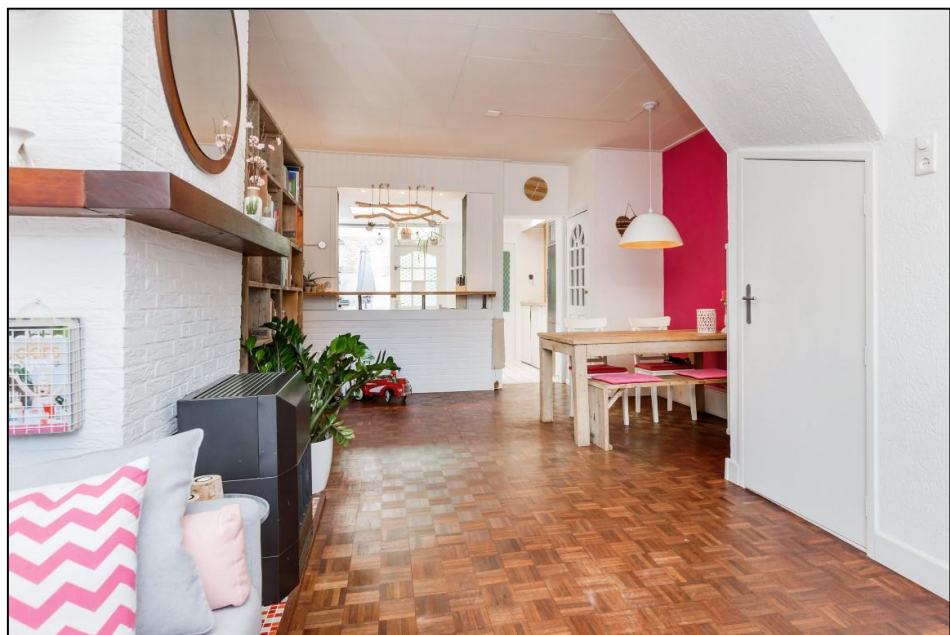
De indeling is als volgt:

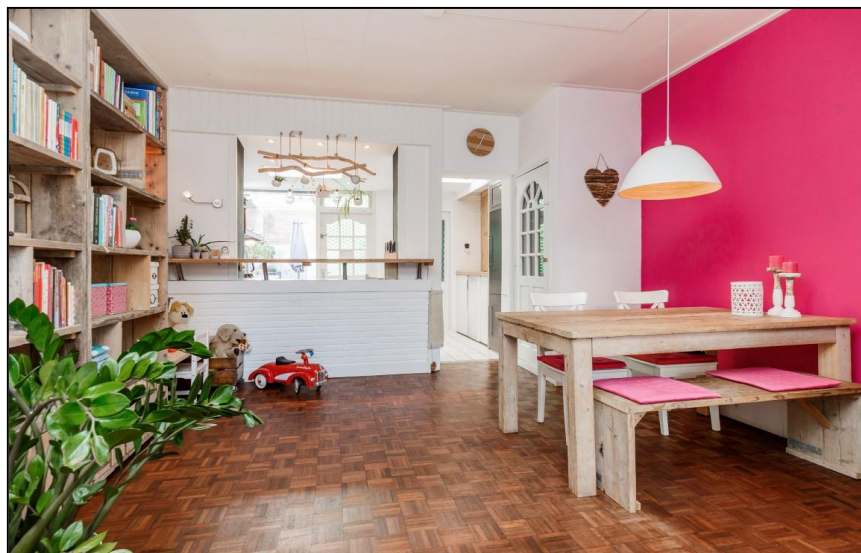
Begane grond:

Toegang tot de woning via het karakteristieke portaal. U komt binnen in de hal met de meterkast, de trapopgang naar boven en een deur naar de woonkamer.

De woonkamer:

Aan de voorzijde van de woonkamer de straatgerichte zithoek met de gaskachel en de trapkast. De ruimte is netjes afgewerkt met een fraaie blokparket vloer en neutrale wanden en plafonds. Aansluitend is de eethoek en de doorloop naar de ruime keuken met bar(!) aan de achterzijde.







De keuken:

Deze complete en sfeervolle keuken sluit met zijn warme uitstraling goed aan bij de algehele afwerking van deze woning. De keuken is opgesteld in een hoekopstelling met een bar, tevens is er een grote vaste kast voor extra bergruimte en de fraaie bijkeuken waarin de aansluitingen voor de wasmachine en de droger zijn verwerkt.

De moderne zwarte fronten met rvs handgrepen combineren mooi bij het aanrechtblad. Het geheel wordt afgemaakt door de leuke mozaïek tegeltjes op de wand en de spotjes in de bovenkasten.

De complete keuken is voorzien van:

- een 4-pits gaskookplaat
- een afzuigschouw
- een vaatwasser
- een grote oven
- een magnetron
- een koelkast
- een vriezer

Tevens is hier een deur naar de achtertuin en de deur naar de badkamer. Onder een extra werkblad zijn de wasmachine en droger weg gewerkt.





De badkamer:

De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleurstelling en voorzien van:

- een douchecabine
- een wastafelmeubel
- een vrij hangend toilet
- een raam (ten behoeve van daglicht en ventilatie)



1^e verdieping:

Bij bovenkomst op de 1^e verdieping betreden we de overloop met een grote ingebouwde kast en de toegang tot de 3 slaapkamers. Tevens heeft u vanuit deze etage middels een vlizotrap toegang tot de praktische (berg)vliering welke is voorzien van een dakraam.



De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Deze is woningbreed en hierdoor heerlijk ruim en gemakkelijk in te delen met een groot bed en een (vaste) kast.



“Vanuit de achterste slaapkamers heb je een leuk uitzicht op het Hazeveld!”

De overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd. Slaapkamer 2 is circa 7 m² groot, tevens kunnen de meubelen van deze kamer overgenomen worden. Slaapkamer 3 is circa 6 m² groot en voorzien van een vaste kast met schuifdeuren.

Tip: het is goed mogelijk om deze verdieping verder uit te bouwen om zo bijvoorbeeld een dakterras realiseren. Vraag onze makelaar naar de mogelijkheden.



De tuin:

De stadstuin is volledig bestraat en biedt met zijn zonligging op het zuiden heel veel zon, heerlijk genieten dus! Vanuit de tuin heeft u toegang tot de aangebouwde stenen berging, welke is voorzien van elektra. Tevens is de tuin bereikbaar via een poort achterom.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1906
Woonoppervlakte	: 78 m ²
Inhoud	: 234 m ³
Externe bergruimte	: 6 m ²

Overige bijzonderheden:

- een parkeervergunning bedraagt € 36,= per jaar
- er zijn lopende garanties voor de geiser, diverse keukenapparaten en de dubbele beglazing
- de gaskachel en de gevelkachel in de badkamer worden jaarlijks onderhouden door een erkend installateur
- de douchebak is lichtelijk verzakt
- er zijn 2 lekkages geweest op zolder, beide zijn verholpen
- er is sprake geweest van vochtdoorslag aan een wand in de woonkamer, dit is verholpen
- er is sprake van optrekkend vocht in de muur van de badkamer/schuur
- de woning is indirect verbonden met gemeentelijk riool (via de put van de burens)
- er is een septictank of beerput aanwezig
- de keuken is in 2010 vernieuwd, in 2016 is de bijkeuken gerealiseerd
- in 2011 is er een nieuw dakraam geplaatst op zolder
- in 2016 zijn de kozijnen, ramen en boeidelen aan de achterzijde op de 1^e etage vervangen en tegelijkertijd voorzien van dubbel glas
- in 2017 zijn de dakgoot, boeidelen en regenpijp aan de voorzijde van de woning vervangen

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 3077
Grootte	: 73 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: gaskachel & gevelkachels, geiser merk: Vaillant, bouwjaar: 2016
Isolatie	: gedeeltelijk voorzien van dubbelglas
Elektrische installatie	: 4 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.

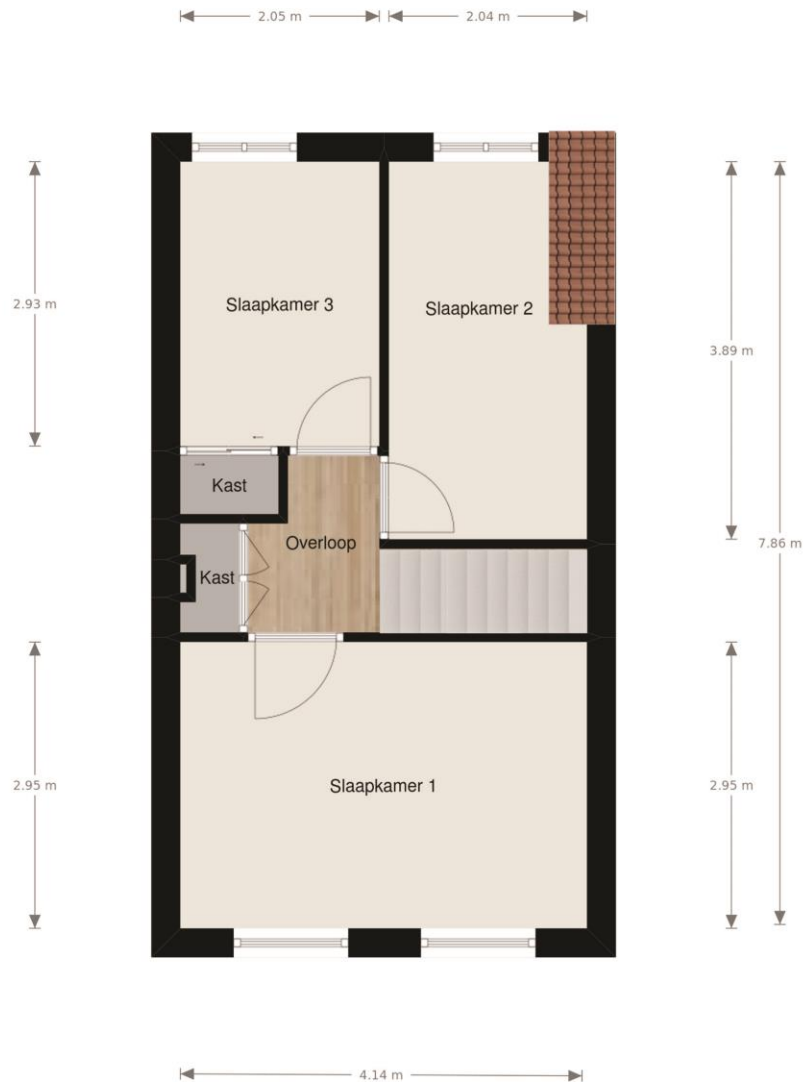
Bijzonder bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



BEGANE GROND

TORENSTRAAT 41, 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

TORENSTRAAT 41, 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:

Torenstraat 41 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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

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

Warmwatervoorziening, te weten:

Geiser Vaillant 2016	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:

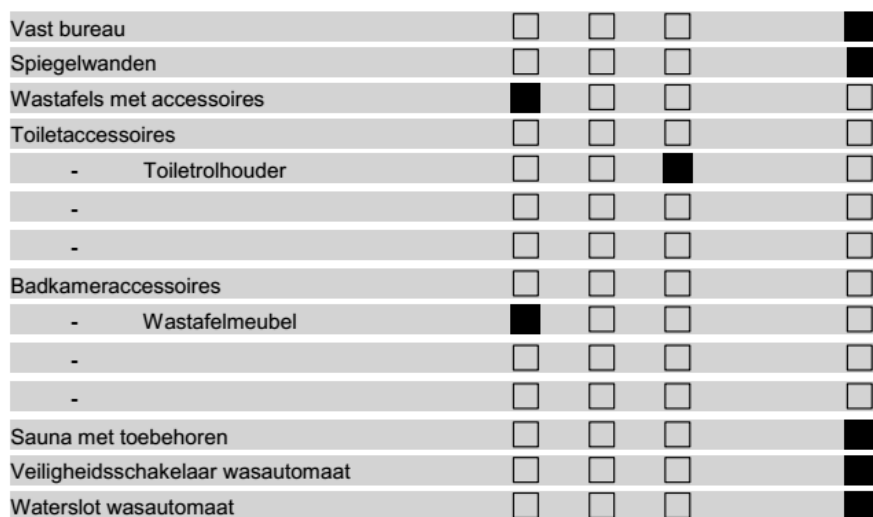
- Heteluchtoven	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- 4-pits gaskookplaat met elektrische ontsteking	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

- Spotjes onder bovenkastjes	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(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.