

**Alphen aan den Rijn**

Julianastraat 133

2405 CG Alphen aan den Rijn

telefoon: 0172- 43 45 61

Email: [info@koppesmakelaardij.nl](mailto:info@koppesmakelaardij.nl)

**Hazerswoude-Rijndijk**

Da Costasingel 3

2394 BG Hazerswoude-Rijndijk

telefoon: 071- 341 27 36

Email: [info@koppesmakelaardij.nl](mailto:info@koppesmakelaardij.nl)

## Roosje Vosstraat 22 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs :**  
**Oplevering :**

**€ 299.000,= k.k.**  
**in overleg**





## **HOEKwoning in de geliefde feministenwijk, polderzicht(!) en kindvriendelijk wonen.. 130 m<sup>2</sup> puur woongenot + luxe keuken + moderne badkamer**

Rust, uitzicht en ruimte zijn de kernwoorden die perfect bij deze fraaie eengezinswoning aansluiten. Gesitueerd aan de rand van Alphen aan den Rijn met aan de voorzijde de autoluwe woonwijk met een doorkijk naar het polderlandschap en aan de achterzijde een heerlijke achtertuin met veel vrijheid. Kortom, echt een **uniek en heerlijk** plekje om te wonen....

Deze degelijk gebouwde woning is door de jaren heen perfect onderhouden en biedt veel ruimte en vele mogelijkheden. Vooruitlopend noemen wij u alvast enkele bijzonderheden:

- de woonkamer is tuingericht met een schuifpui naar de heerlijk diepe achtertuin
- de openkeuken is aan de voorzijde gesitueerd en luxe uitgevoerd met inbouwapparatuur
- op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers en complete badkamer
- de badkamer is voorzien van fraai sanitair en biedt ruimte voor **alle** voorzieningen
- de 2<sup>e</sup> verdieping is d.m.v. een dakkapel flink vergroot en ingedeeld met 2 (slaap)kamers en een separate wasruimte
- de achtertuin is strak aangelegd en voorzien van een vrijstaande houten berging welke is voorzien van elektra.

De wijk rondom de woning is geliefd door o.m. de vele woonerven met speeltuintjes, de rijke groenvoorziening en het op loopafstand gelegen Weteringpark. Winkelcentrum De Herenhof en de N207 naar o.m. Amsterdam zijn ook vlakbij gesitueerd.



**De indeling is als volgt:**

**Begane grond:**

Toegang tot de woning middels de fraai aangelegde voortuin en de overdekte entree.

U komt binnen in de hal met de garderobe, de meterkast, de trapopgang naar boven en de toilet-ruimte welke is voorzien van een vrij hangend wandcloset en een fonteintje.

De begane grond is afgewerkt met glad gestuukte plafonds, gespoten wanden en een fraaie massief houtenvloer welke bij ieder interieur past. Een mooie binnendeur met glas biedt toegang tot de woonkamer.







### **De woonkamer:**

Een heerlijk ruime tuingerichte woonkamer! Wat bij binnenkomst direct opvalt is de oase aan licht welke door de grote glazen pui aan de achterzijde binnen valt. Dit in combinatie met de lichte wanden en plafonds maakt het tot een strak geheel.

De zithoek aan de achterzijde met een leuk contact met zowel de tuin als de keuken aan de voorzijde. Ook erg praktisch: de woonkamer is voorzien van een ruimte trapkast voor de nodige bergruimte.

Aansluitend treft u aan de voorzijde de gezellige woonkeuken met de eethoek.









### De keuken:

Aan de voorzijde van de woning een zeer uitgebreide en luxe uitgevoerde keuken. De lichte fronten, het donkere composietenwerkblad en de rvs accenten vormen samen een fraai geheel. De keuken bestaat uit een riante hoekopstelling met veel kast- en werkruimte en inbouwapparatuur.



Veel kookgenot met:

- een luxe 5-pits gasfornuis met een grote oven
- een RVS afzuigschouw
- een vaatwasser
- een koel-/vriescombinatie

Leuk detail is het raam aan de voorzijde welke u een uitzicht biedt op het groen aan de voorzijde.



### 1<sup>e</sup> verdieping:



Als u de trapopgang in de hal naar boven volgt bereikt u de ruime overloop van 1<sup>e</sup> verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 3 riante slaapkamers, de badkamer en de 2<sup>e</sup> verdieping.

De 1<sup>e</sup> verdieping is keurig afgewerkt met een warme laminaatvloer welke drempelloos is gelegd met een bijpassende plint. Het geheel wordt afgemaakt door de neutrale wand- en plafondafwerking.

Twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer, zijn aan de achterzijde gesitueerd. De ruime 3<sup>de</sup> slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd.











### **De badkamer:**

De riante badkamer is afwisselend betegeld met lichte wandtegels en terracottakleurige mozaïektegels op de vloer. Door de ruime afmetingen is er plaats voor alle voorzieningen:

- een 2-persoons hoekligbad met handdouche
- een ruime douchecabine met thermostaatkraan
- een dubbele wastafel met mengkranen en kastruimte
- een vrij hangend 2<sup>de</sup> toilet

Tevens is er comfortabele vloerverwarming aanwezig en is er naast de mechanische ventilatie ook een groot raam.



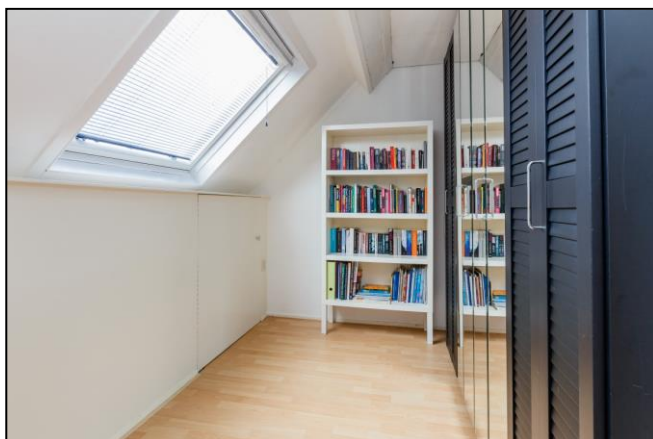
## 2<sup>e</sup> verdieping:

De vaste trapopgang biedt toegang tot de verrassend ruime 2<sup>e</sup> verdieping welke aan de achterzijde deels is vergroot d.m.v. een dakkapel.

Deze verdieping is ingedeeld met een ruime overloop, 2 (slaap)kamers, en een aparte ruimte voor uw was apparatuur en de cv-ketel.



Ook deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. De slaapkamer aan de achterzijde is heerlijk licht door de ramen in het dakkapel. De kamer aan de voorzijde en de overloop zijn voorzien van een groot Velux dakraam.







**De tuin:**

**De achtertuin is 9 meter diep en biedt door de vrije ligging veel zonuren en veel privacy!**

De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en heeft zodoende een onderhoudsvriendelijk karakter, fleurige borders zorgen voor het nodige groen. De achter gelegen rij huizen staat ver weg waardoor u hier veel privacy zult ervaren. In de tuin staat een houten berging met elektra, ook is er een achterom.



**Bijzonderheden:**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Bouwjaar           | : 1986               |
| Woonoppervlakte    | : 132 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | : 434 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte | : 6 m <sup>2</sup>   |

**Kadastrale gegevens:**

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Gemeente | : Oudshoorn            |
| Sectie   | : B                    |
| Nummer   | : 4417                 |
| Grootte  | : 1 are en 37 centiare |

**Technische gegevens:**

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Cv installatie / warmwater | : Heteluchtverwarming & geiser       |
| Isolatie                   | : volledig geïsoleerd                |
| Elektrische installatie    | : 8 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

ROOSJE VOSSTRAAT 22, ALPHEN AAN DEN RIJN

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

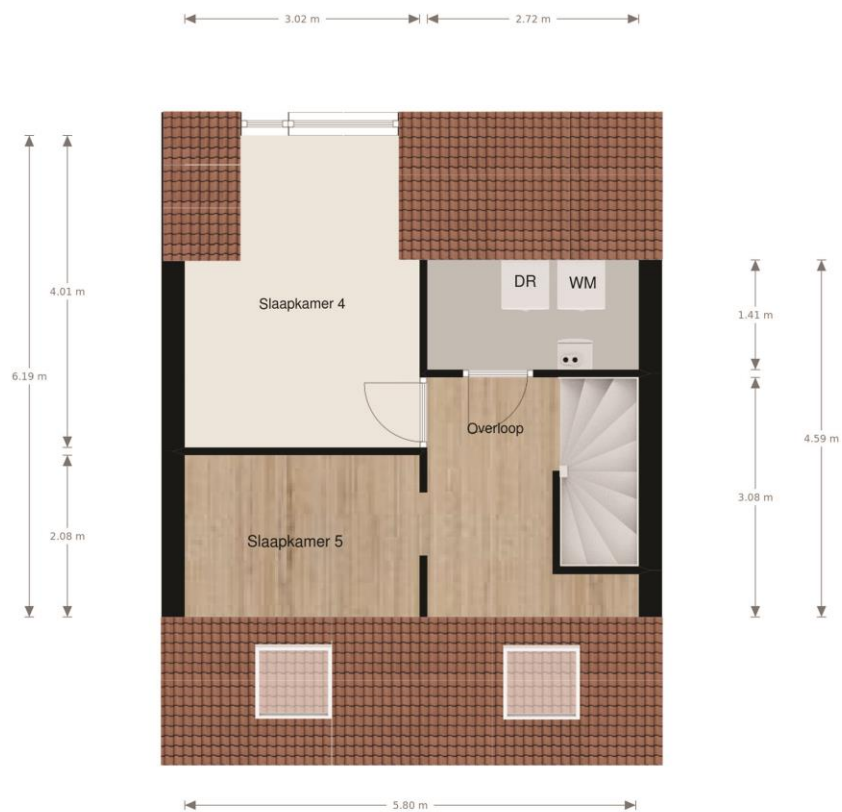


1e VERDIEPING

**ROOSJE VOSSTRAAT 22, 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

**ROOSJE VOSSTRAAT 22, 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.