

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

De Tas 9 Koudekerk aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 269.000,= k.k.
in overleg



Zéér royale gezinswoning aan een gezellig, autoluw woonerf Uitgebouwd & tuin op het ZUIDEN

“Een grote hoeveelheid woonruimte met een heerlijke tuin op het zuiden; dit is uw kans om uw droomwoning te realiseren..”

Heerlijk wonen in de luwte van een groen woonwrf: geen auto's voor de deur, tegenover een plantsoen met een speeltuintje voor de kinderen en op slechts enkele minuten loopafstand van de dorpskern voor de dagelijkse boodschappen. Tevens zijn er ook basisscholen en het zwembad op steenworp afstand gesitueerd.

De woning is solide en in goede kwaliteit gebouwd. Door de jaren heen is deze woning netjes en met liefde onderhouden. Deze leuke maar bovenal ruime woning heeft met woonoppervlakte van maar liefst **132 m²** en **357 m³** inhoud veel te bieden:

- een uitgebouwde en bovenal heerlijk lichte woonkamer, tuingericht en voorzien van dakvensters met elektrische bedienbare raambekleding en rolluiken in de uitbouw
- de nette keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en inbouwapparatuur
- de 1^e verdieping telt 3 ruime slaapkamers en de keurige badkamer, welke volledig is betegeld in neutrale kleurstelling en o.a. voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel en een toilet
- ruimte, ruimte, en nog eens ruimte! De 2^e verdieping is ingedeeld met nog eens 2 slaapkamers!
- een diepe en bovenal zonnige achtertuin op het ZUIDEN met veel privacy
- de inpandige stenen berging is voorzien van elektra en is van binnen en buiten bereikbaar
- de EXTRA mogelijkheid om een garagebox nabij de woning aan te schaffen

Bent u al nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

**De indeling is als volgt,
de begane grond:**



U komt binnen in de hal met de meterkast, de toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de woonkamer en de open keuken. Deze verdieping is neutraal afgewerkt met een nette tegelvloer en lichte wanden en plafonds.



De woonkamer kent een speelse indeling met een tuingerichte woonkamer, de eethoek gezellig in het midden (waar u ook een doorgang naar de inpandige (fietsen)berging treft), en aansluitend aan de voorzijde de open keuken.





Door de diepte van bijna 15 meter heeft u meerdere indelingsmogelijkheden: een zithoek met een eethoek nabij de opentrap, of toch een gezellige woonkeuken, het is allemaal mogelijk!

De ruimte is heerlijk licht door de ramen met glas tot aan de grond en de lichtkoepels welke in de schuinoplopende dak van de uitbouw zijn verwerkt. Een glazen schuifpui biedt u toegang tot de diepe achtertuin. Voor koudere dagen is er een sfeervolle houtkachel aanwezig.

Ook erg praktisch: de dakvensters in de uitbouw zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken met een afstandsbediening, deze komen met een zonligging op het zuiden goed van pas!





De keuken:

Deze ruim opgezette keuken biedt door de U-opstelling extra veel werk-/ en opbergruimte. De keuken is voorzien van crème witte fronten en een mooi natuurstenen werkblad. Leuk detail zijn de grote raampartijen van waaruit u een leuk uitzicht heeft op het speeltuintje tijdens het koken!

U heeft de beschikking tot de navolgende Siemens inbouwapparatuur:

- een 5-pits gaskookplaat
- een afzuigkap
- een koelkast
- een extra koellade onder de koelkast
- een vaatwasser
- een oven
- een magnetron





1^e verdieping:

Als u de open trapopgang naar boven volgt bereikt u de royale 1^e verdieping welke is ingedeeld met 3 riante slaapkamers en de badkamer. Desgewenst kan de trapopgang naar de 2^e verdieping afgesloten worden.

We zien op deze verdieping wederom een nette afwerking met o.a. een laminaatvloer en neutrale wanden en plafonds.

De woning brede hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een vaste kast met schuifdeuren. Met ruim 18 m² aan woonoppervlakte kunt u de kamer geheel naar eigen wens inrichten of zelfs de badkamer uitbouwen. De overige 2 slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd en zijn beide circa 9 m² groot.

Tip: Vanuit de hoofdslaapkamer heeft u toegang tot de bergruimte onder de schuine kap. Het is goed mogelijk om hier een inloopkast te realiseren!





De badkamer:

Een keurige badkamer! De wanden en vloeren zijn op afwisselend betegeld met zwarte en witte tegels, mooi gecombineerd bij de het sanitair.

De badkamer is voorzien van :

- een douchecabine
- een wastafelmeubel met hierboven een spiegel met ingebouwde verlichting
- een toilet
- een design radiator
- mechanische ventilatie



2^e verdieping:

Bij bovenkomst de ruime overloop met de aansluitingen voor de wasmachine, de droger en de cv-ketel. Deze verdieping biedt nog eens 2 ruime slaapkamers waarvan 1 van de slaapkamer is vergroot d.m.v. een dakkapel en tevens is voorzien van een wastafel. Slaapkamer 5 is voorzien van een Velux dakraam.

Tevens heeft u vanaf de overloop toegang tot de (berg)vliding.





De tuin:

Een fraai aangelegde achtertuin!

De tuin is ingedeeld met terras en aan de achterzijde een gezellige tuin met diverse beplanting. Tevens is er nog een aangebouwde stenen bergingskast.

Heerlijk genieten: door de zonligging op het zuiden kunt u de hele dag van de zon genieten, bovendien heeft u maximale privacy doordat er geen inkijk is van omliggende bebouwing.





De garagebox aan De Tas 29 A (5.71 m x 3.05 m) wordt te koop aangeboden voor € 29.500,= k.k. (De overdrachtsbelasting voor een garage is 6%)

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1977
Woonoppervlakte	: 132 m ²
Inhoud	: 357 m ³
Inpandige bergruimte	: 4 m ²

Overige bijzonderheden:

- De houtkachel is sinds 2007 niet meer in gebruik geweest. De aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren zijn sinds 2007 niet geveegd/gereinigd.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Koudekerk aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 3586 (woonhuis), 3544 (garage)
Grootte	: 1 are en 39 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel merk Nefit, bouwjaar 1996
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: @@ groepen en een aardlekschakelaar
Energielabel:	: C

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.

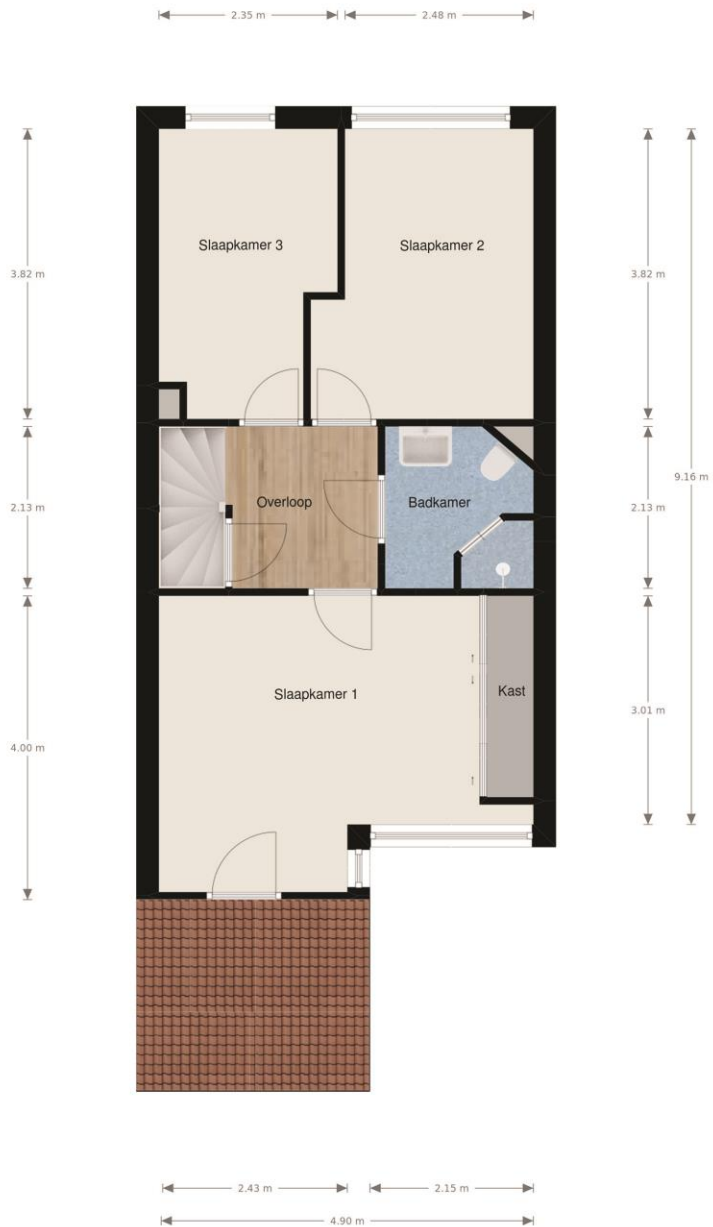
Bijzonder bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



BEGANE GROND

DE TAS 9, KOUDEKERK AAN DEN RIJN

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



1e VERDIEPING

DE TAS 9, KOUDEKERK AAN DEN RIJN

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

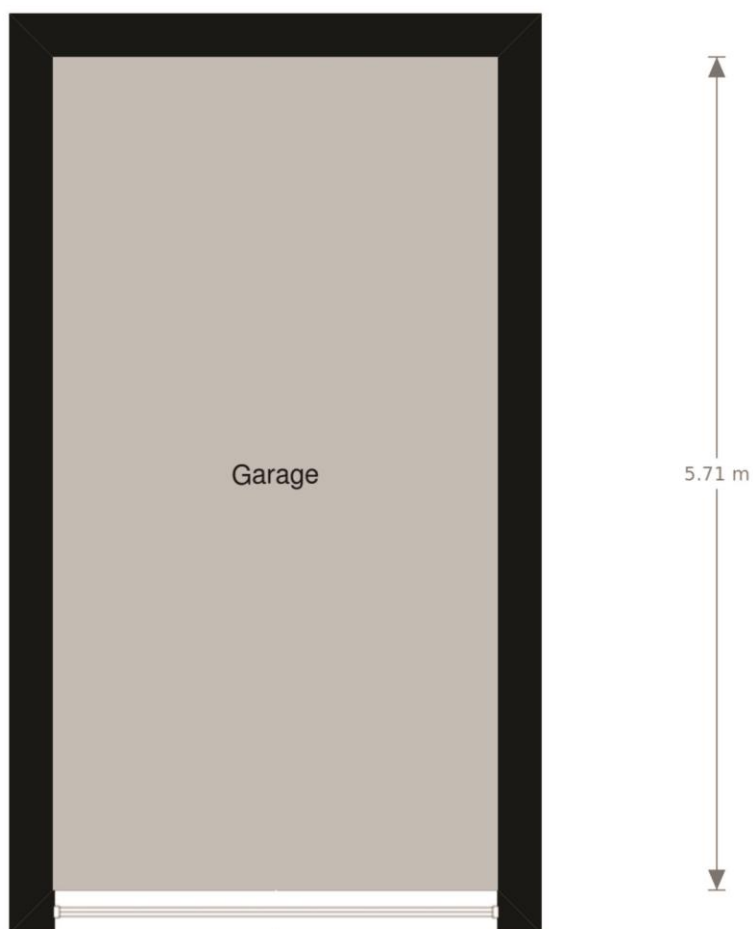


2e VERDIEPING

DE TAS 9, KOUDEKERK AAN DEN RIJN

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

3.05 m



DE TAS 29A, KOUDEKERK 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:

De Tas 9 te Koudekerk 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:				
- Steigerhouten bloembakken	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:

- boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:

- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- oven fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keukenaccessoires

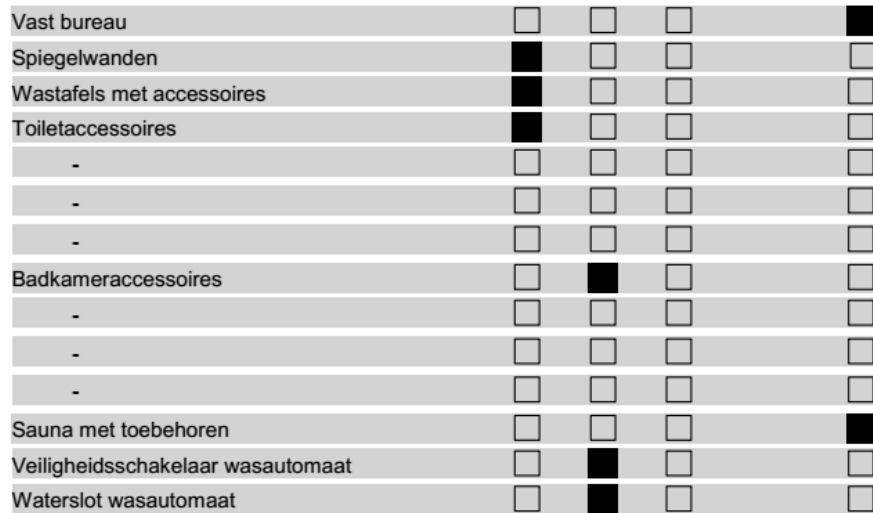
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

(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.