

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

Groningenstraat 170 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs :
Oplevering :

€ 319.000,= k.k.
in overleg



ROYAAL HOEKHUIS in Kerk & Zanen met: een achtertuin op het ZUIDEN en 2 dakterrassen!!

Een compleet plaatje: heerlijk wonen in een kindvriendelijke woonomgeving in een grote woning om de hoek van winkelcentrum “de Atlas”. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en biedt veel mogelijkheden door het ruime woonoppervlak van 143 m². De totale afwerking is neutraal uitgevoerd met kwalitatief goede materialen.

Deze woning is ideaal voor een dynamisch gezin:

- een sfeervolle tuingerichte zithoek met een openhaard
- de keuken is compleet uitgevoerd met 7 inbouwapparaten
- de 1^e verdieping telt 3 royale slaapkamers en de badkamer
- de badkamer is voorzien van fraai sanitair en voorzien van een douchecabine én ligbad
- de 2^e verdieping biedt een studio met aan de voor- en achterzijde een riant dakterras
- de achtertuin ligt pal op het zuiden! Heerlijk veel zon & parkzicht!

Maar ook de ligging is super! U woont hier om de hoek van “de Atlas” met o.m. een supermarkt, 2 drogisterijen én verswinkels. Uw dagelijkse boodschappen kunt u voortaan lopend halen. Aan de voorzijde grenst deze woning aan een autoluw woonerf met veel groen en aan de achterzijde een uitzicht op het Europapark. In het Europapark vindt u meerdere wandelpaden, een recreatiestrandje met een waterspeelplaats en een speeltuin. Verder is de ligging zeer centraal ten opzichte van diverse basisscholen, het centrum van Alphen aan den Rijn en het NS-station.





De indeling is als volgt:

Begane grond:

Schuin tegenover de woning treft u een groot parkeerterrein (met blauwe zone, vergunning € 13,- per jaar).

Via de voortuin heeft u toegang tot de woning. Naast de voordeur bevindt zich de stenen fietsenberging welke is voorzien van elektra.

U komt binnen in een heerlijk lichte ontvangsthal met de garderobe en de meterkast. Eveneens treft u hier een deur naar de toiletruimte, de woonkamer en de keuken. De toiletruimte is modern uitgevoerd met een vrij hangend toilet en een fonteintje.



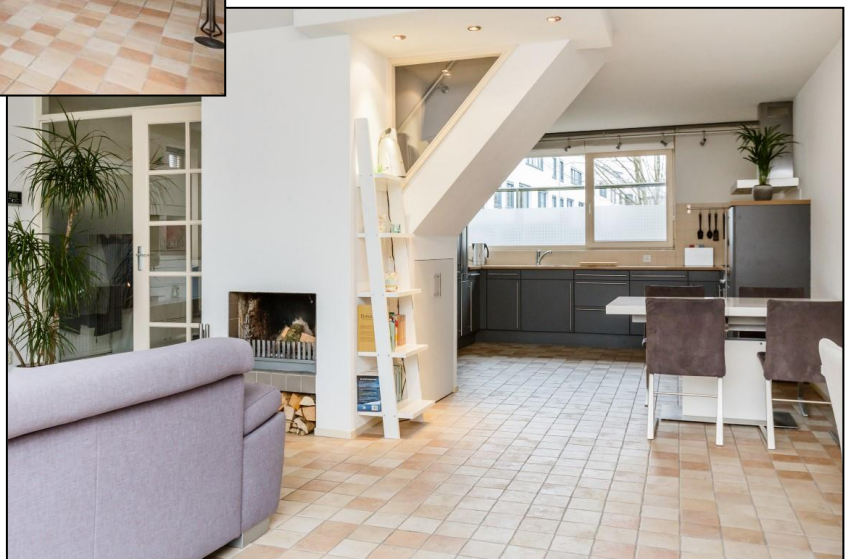


De woonkamer:

Wanneer u de woonkamer betreedt zal u positief verrast worden door de oase aan licht welke door de grote raampartijen aan de achterzijde binnen komt. Dit in combinatie met de lichte wand- en plafondbewerking en de lichte tegelvloer vormt een mooie basis.



Door de breedte van maar liefst 6 meter heeft u veel ruimte voor een royale zithoek. We zien hier een woonkamer welke op speelse wijze van de woonkeuken is gescheiden door middel van een tussenwand met een leuke doorkijk naar de keuken en een sfeervolle openhaard. Ideaal voor koudere dagen!





De keuken:

Aan de voorzijde treffen we de ruim bemeten keuken welke in een U-opstelling is geplaatst, hierdoor profiteert u van veel kast- en werkruimte. Geheel in stijl met de rest van deze verdieping is de keuken uitgevoerd met donkere fronten met rvs handgrepen en een kunststof aanrechtblad.

In de keuken is de volgende inbouwapparatuur verwerkt:

- een 4-pits keramische kookplaat
- een rvs afzuigkap
- een vaatwasser
- een koel-/vriescombinatie
- een elektrische oven

Door de grote raampartijen een leuk uitzicht op het woonef.



1^e verdieping:

Via de trapopgang met speelse openingen bereikt u de ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de compleet uitgevoerde badkamer en de separate toiletruimte.



Aan de achterzijde bevinden zich de hoofdslaapkamer en de badkamer. De hoofdslaapkamer is circa 15 m² en is zodoende gemakkelijk in te delen met een groot bed en een (vaste) kast.



Aan de voorzijde zijn de overige 2 slaapkamers gesitueerd. Beide kamers zijn heerlijk licht door de grote raampartijen.





De badkamer & toiletruimte:

De badkamer is heerlijk licht, compleet én netjes afgewerkt. De wanden en vloer zijn betegeld in een fraaie neutrale kleurstelling. Het geheel wordt afgemaakt door de spots boven de wastafel en de ingebouwde verlichting in het bad. Naast mechanische ventilatie bieden de twee ramen extra ventilatiemogelijkheden.

De badkamer is voorzien van:

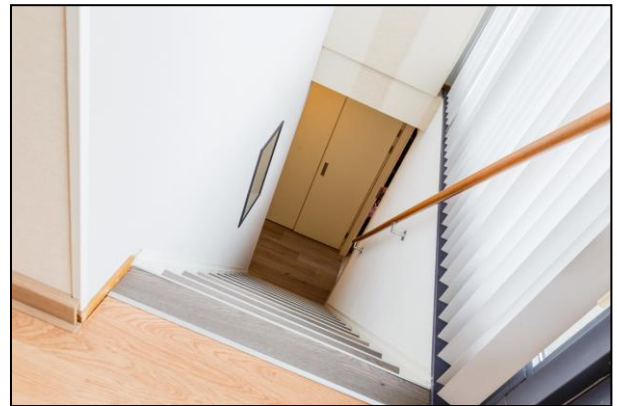
- een hoekligbad met handdouche
- een zéér ruime douchecabine met een zitje
- een dubbel wastafelmeubel
- een designradiator

De toiletruimte is in dezelfde kleuren betegeld als de badkamer en voorzien van een vrij hangend wandcloset en een fonteintje. Naast de toiletruimte is een praktische bergruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger.

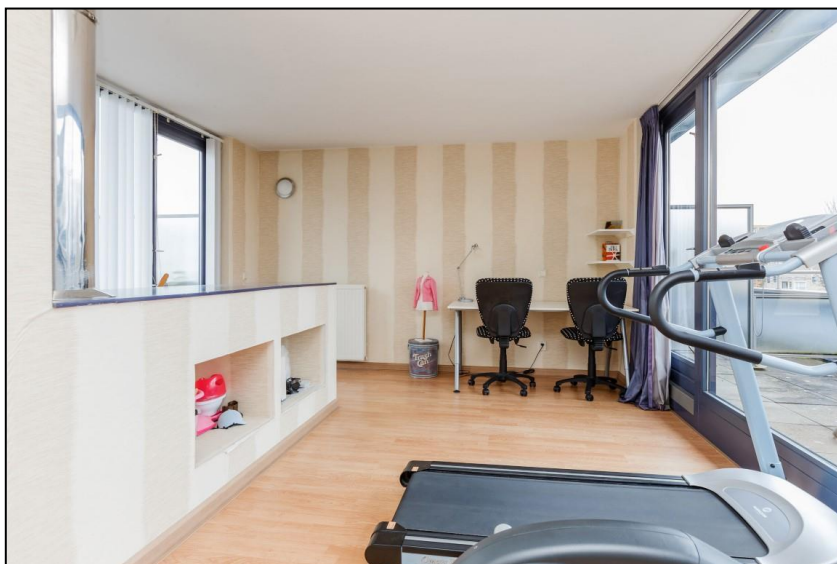


2^e verdieping:

Als u de trapopgang van de 1^e verdieping naar boven volgt bereikt u de riante 2^e verdieping. De 2^e verdieping is speels ingedeeld met de overloop, de mogelijkheid voor royale studio of een slaapkamer. Maar liefst 2 dakterrassen!! zowel aan de voor en achterzijde.



De studeer/slaapkamer beschikt over een heerlijke lichtinval door de grote raampartijen. Tevens vindt u hier de opstelplaats voor de cv-ketel, welke door de huidige bewoners praktisch is weggevoerd in een kast. Ook de 2^e verdieping is voorzien van laminaatvloer.





De dakterrassen:

Zowel aan de voor- als de achterzijde zijn de dakterrassen ROYAAL en woningbreed! Zo kunt u de gehele dag in de zon zitten en genieten van het uitzicht.





De tuin:

De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating en kunstgras. De tuin ligt pal op het zuiden. Zo kunt u de gehele dag genieten van de zon! Heeft u even geen zin in de zon? Dan kunt u vanuit de woonkamer het elektrische zonnescherm bedienen. De tuin wordt omsloten door houten schuttingen, aan de zijkant een poort achterom.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1995
Woonoppervlakte	: 143 m ²
Inhoud	: 468 m ³
Externe bergruimte	: 6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 36 m ²

Overige bijzonderheden:

- een parkeervergunning om in de straat te parkeren bedraagt € 13,50 per jaar
- het schoorsteenkanaal/rookgasafvoer is in 2016 geveegd/gereinigd
- de douchegarnituur bij het ligbad is defect
- de kozijnen, ramen en deuren zijn in 2015 geschilderd
- er is sprake geweest van dak lekkage bij de aangebouwde schuur.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 7790
Grootte	: 1 are en 55 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel merk: Vaillant ecoTEC plus, bouwjaar: 2013
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 7 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

GRONINGENSTRAAT 170, ALPHEN AAN DEN RIJN

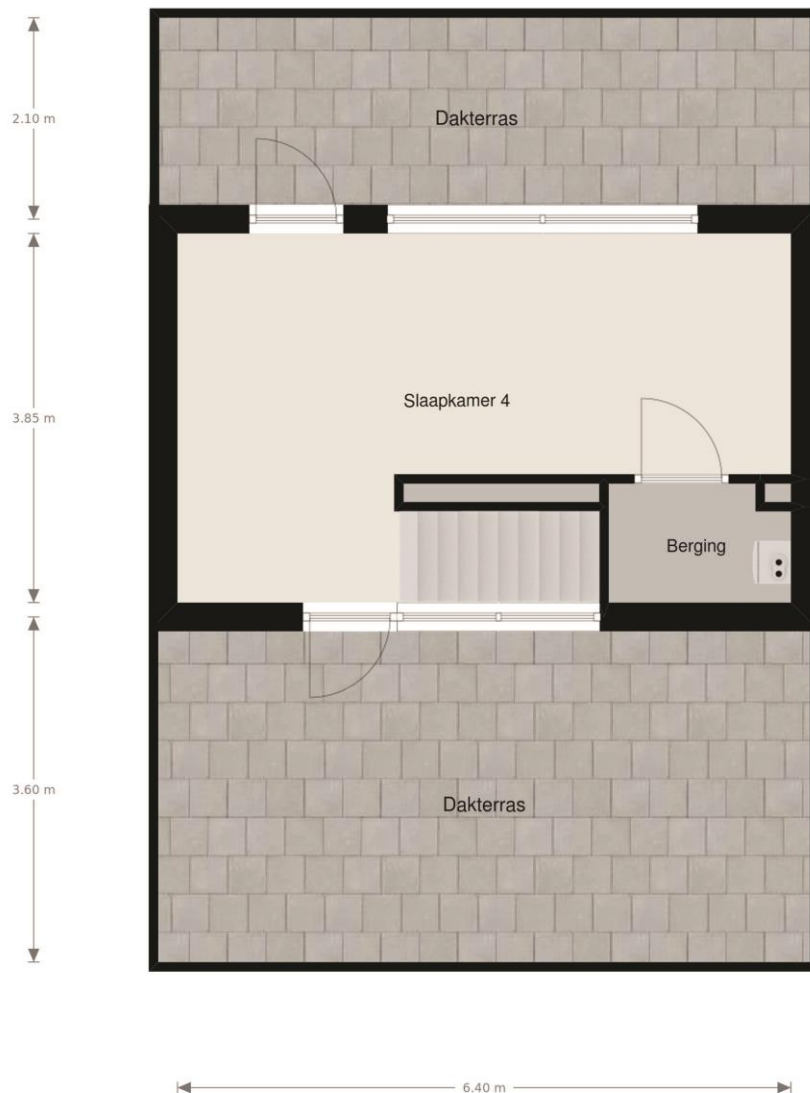
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Koppes Makelaardij B.V.



1e VERDIEPING

GRONINGENSTRAAT 170, 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

GRONINGENSTRAAT 170, 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:

Groningenstraat 170 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:				
- Speelhuisje	☒	☐	☐	☐
- Konijnenhok	☐	☒	☐	☐
- Haardhout	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Vouwgordijnen keuken	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vloerdecoratie, te weten:

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

Warmwatervoorziening, te weten:

- Keukenboiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keukenblok	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

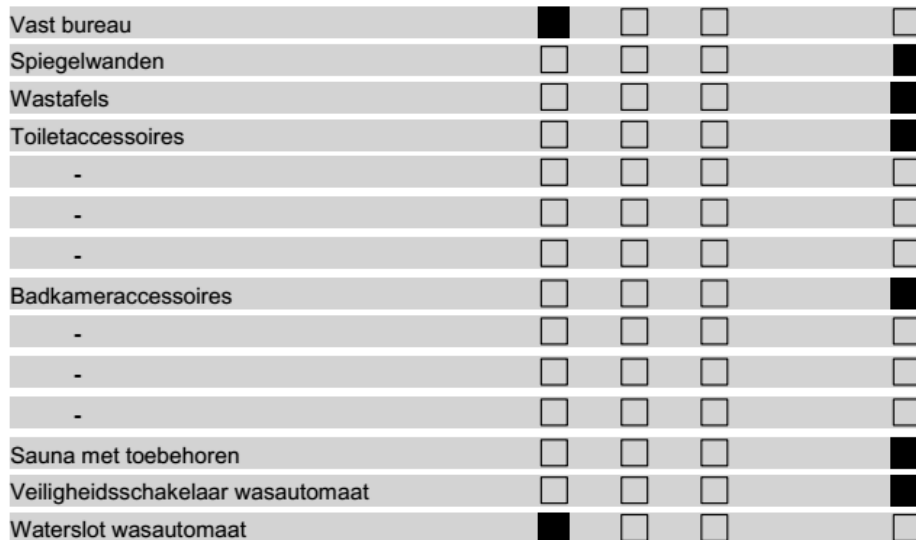
- Koel/vries combinatie	☒	☐	☐	☐
- Combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

- Spotjes	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

(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 hypotheek, 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.