

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

Zuiderkeerkring 418 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs :
Oplevering :**

**€ 375.000,= k.k.
in overleg**



Prachtig afgewerkte HOEKwoning op een royaal perceel van maar liefst 266 m²! Tuin ZUID!!

Deze woning is uniek in zijn soort. Deze woning is op speelse wijze ingedeeld en is door de jaren heen uitstekend onderhouden met hoogwaardige materialen. Veel woongenot met:

- Een royale tuingerichte living met een sfeervolle openhaard
- De LUXE keuken vormt de sfeervolle hart van de woning. Aansluitend treft u aan de voorzijde de eetkamer.
- 4 slaapkamers op de 1^e verdieping
- Een ruim bemeten en luxe badkamer met o.a. een royale inloopdouche.
- Een uitzonderlijk diepe en brede tuin op het **ZUIDEN**.



En om het plaatje compleet te maken...
een zéér gunstige locatie!

Gesitueerd op enkele minuten afstand van o.m. het NS-station, het centrum van Alphen aan den Rijn, winkelcentrum "De Atlas", het Europapark, diverse basisscholen en speelmo-
gelijkheden voor kinderen.

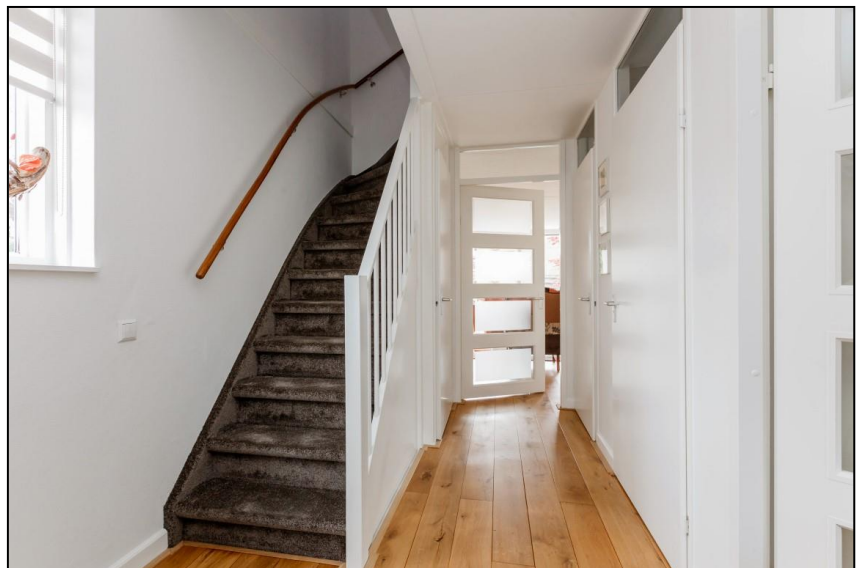


De indeling is als volgt:

Begane grond:

De voortuin is keurig aangelegd met sierbestrating en diverse beplanting. De overdekte voordeur biedt toegang tot de woning.

Bij binnenkomst betreedt u de royale hal met garderobe en trapopgang. Binnendeuren met glas geven toegang tot de woon- en eetkamer. Voorts treft u in de hal de toiletruimte en de wasruimte. De moderne (recent vernieuwde!!) toiletruimte is uitgevoerd met een vrij hangend wandcloset en een fonteintje.





De living:

Deze royale living ademt rust en ruimte.

De woonkamer is heerlijk ruim van afmeting en biedt hierdoor meerdere indelingsmogelijkheden.

Het ruimtelijk gevoel wordt versterkt door de volledig glazen pui aan de achterzijde welke de lichtinval vanaf het zuiden optimaliseert.

De wanden zijn neutraal afgewerkt en de vloer is voorzien van een eikenhouten vloer. Voor koude dagen is er een sfeervolle haard aanwezig.







De keuken:

De woonkeuken vormt het sfeervolle hart van de woning!

De keuken is in deze woning op een speelse wijze gesitueerd in het midden, tussen de zitkamer aan de achterzijde en de eetkamer aan de voorzijde. De keuken is in 2014 vernieuwd en voorzien van een dubbele parallelopstelling, hierdoor is er extra veel werk en bergruimte.

De tijdloze hoogglans lichte kleurstelling fronten met fraaie handgrepen worden smaakvol gecombineerd met een mooi werkblad. De keuken is voorzien van de navolgende AEG inbouwapparatuur:

- een 4-pits gas kookplaat
- een afzuigkap
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- een wijnkoeler
- en een koel-/vriescombinatie





De eetkamer aan de voorzijde heeft een extra bergkast en een door de ramen aan de voorzijde een leuk uitzicht door de straat. In de eetkamer de gezellige sfeer die van z'n ruimte mag verwachten.



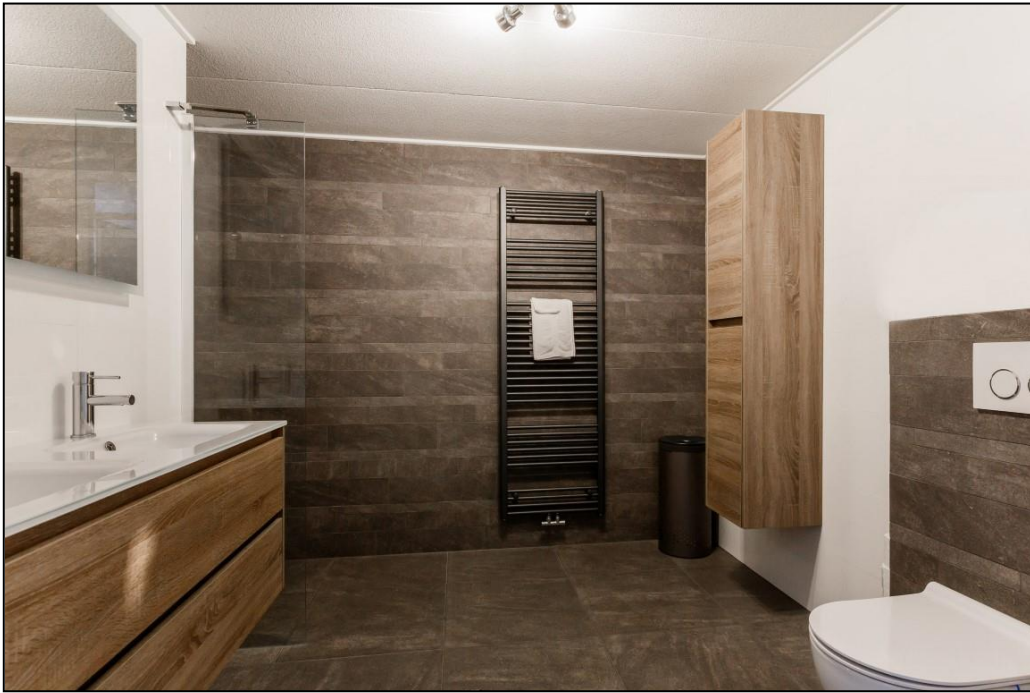
1^e verdieping:

Als u de trapopgang naar boven volgt bereikt u de royale 1^e verdieping.

Bij bovenkomst de ruime overloop met een diepe bergkast.
Door de ruime afmetingen van dit woningtype zijn er op deze verdieping 4 slaapkamers.







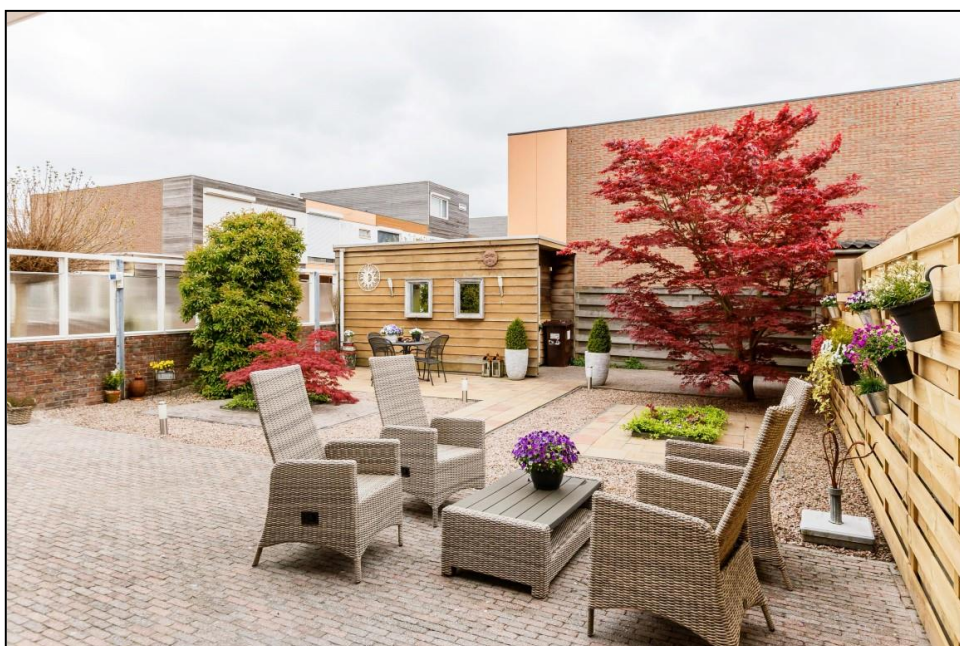
De badkamer:

De moderne recent vernieuwde en ruim opgezette badkamer is uitgevoerd met mooie chique donkere tegels strakke witte wandtegels.

De badkamer is uitgevoerd met:

- een dubbel wastafelmeubel met een bijpassende kolomkast
- een 2^e vrij hangend wandcloset
- een royale inloopdouche met RVS-afvoerdrain
- een designradiator





Tuin:

“Een plaatje van een tuin! Onderhoudsvriendelijk aangelegd en de gehele dag zon!”

Vanuit de woonkamer bereikt u middels de dubbel openslaande deuren de fraai aangelegde achtertuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met mooie sierbestrating, bijpassend mijnsplit en diverse borders met beplanting. De houten schutting en een mooie tuinmuur omsluiten de tuin en bieden de benodigde privacy.

De tuin is circa 12,5 meter diep en 8 meter breed, genoeg ruimte voor het creëren van meerdere terrassen.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houtenberging welke is voorzien van elektra.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1995
Woonoppervlakte	: 148 m ²
Inhoud	: 436 m ³
Externe bergruimte	: 8 m ²

Overige bijzonderheden:

- De kozijnen, ramen en deuren zijn in 2015 door een erkend schildersbedrijf geschilderd.
- Het gehele interieur (met uitzondering van de antieke naaimachine en letterbak) kan worden overgenomen.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 7349
Grootte	: 2 are en 66 centiare.

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: HR combiketel bouwjaar: 2016
Isolatie	: volledig geïsoleerd
Elektrische installatie	: 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

ZUIDERKEERKRING 418, 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

ZUIDERKEERKRING 418, 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:

Zuiderkeerkring 418

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:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:

- compleet koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- combi magnetron	☒	☐	☐	☐
- wijnkoeler	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- alles AEG	☐	☐	☐	☐

Keukenaccessoires

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- bureaukantoor	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn
maar waarvan eventuele leascontracten,
huurkoopcontracten of huurcontracten
zijn over te nemen, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

- gehele interieur	☐	☐	☐	☐
- kan worden overgenomen	☐	☐	☐	☐
- behalve antieke naaimachine,	☐	☐	☐	☐
- letterbak	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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 bezichtiging, 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.