



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Steekterweg 80-F, Alphen aan den Rijn

De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Witzier.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Witzier



Moderne woon/werk villa op unieke locatie aan de Oude Rijn.

Deze moderne villa is in 2003 gebouwd als woon-/werkvilla met een totale gebruiksoppervlakte van circa 317 m².

Wat deze villa zo bijzonder maakt zijn de ruime indelings- en gebruiksmogelijkheden. Het beschikt namelijk over een kantoor-/praktijkruimte verdeeld over twee verdiepingen, deze ruimte is ook uitstekend geschikt voor andere doeleinden.

De woning en de kantoorruimte hebben ieder een aparte ingang, maar staan ook met elkaar in verbinding.

Verder is er voldoende gelegenheid auto's te parkeren op eigen terrein en is er een privacy volle achtertuin met eigen ligplaats direct aan de Oude Rijn.

Het water geeft het geheel een niet alledaagse sfeer. In welk seizoen dan ook, de rivieroever blijft een plek met een geheel eigen charme.





Alphen aan den Rijn
Woonplaats



317 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Villa
Type woning



7
Aantal kamers



2003
Bouwjaar



Perceeloppervlakte
590 m²



SITUERING

Een plek om te genieten van 2 werelden.

Vanuit de achtertuin ervaart u hier een ultiem gevoel van vrijheid door het kabbelende water en het vrije uitzicht over de weilanden aan de overzijde. Varen, suppen en vissen vanuit uw eigen achtertuin, dat kan op deze unieke locatie allemaal. Maar ook alle voorzieningen zijn op korte afstand, met de fiets bent u in 10 minuten in het centrum van Alphen aan den Rijn en met uw boot kunt u vanaf uw eigen aanlegsteiger tochten maken richting Leiden, Braassemermeer, de Kaag of Nieuwkoop.

De woning is gelegen op een gunstige locatie in het Groene Hart van de Randstad met uitstekende verbindingen in de directe nabijheid in de richting Leiden/Den Haag (N11/A4 en A12), Utrecht en Amsterdam/Schiphol.

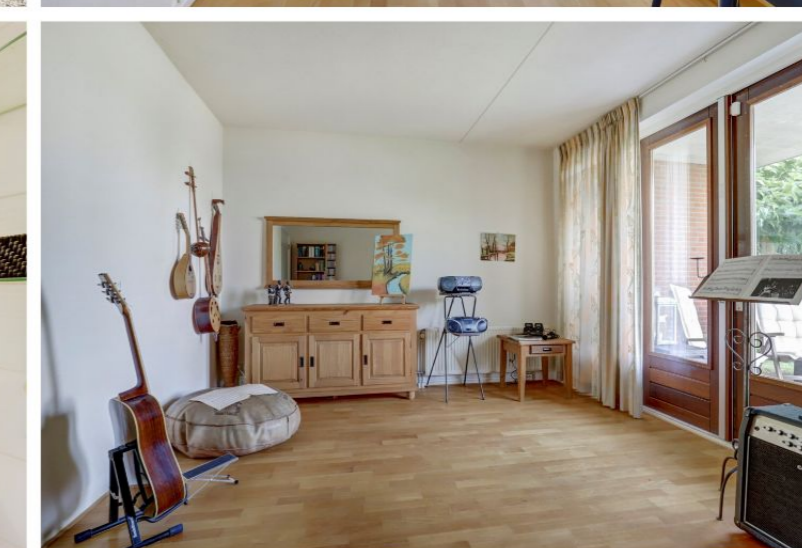
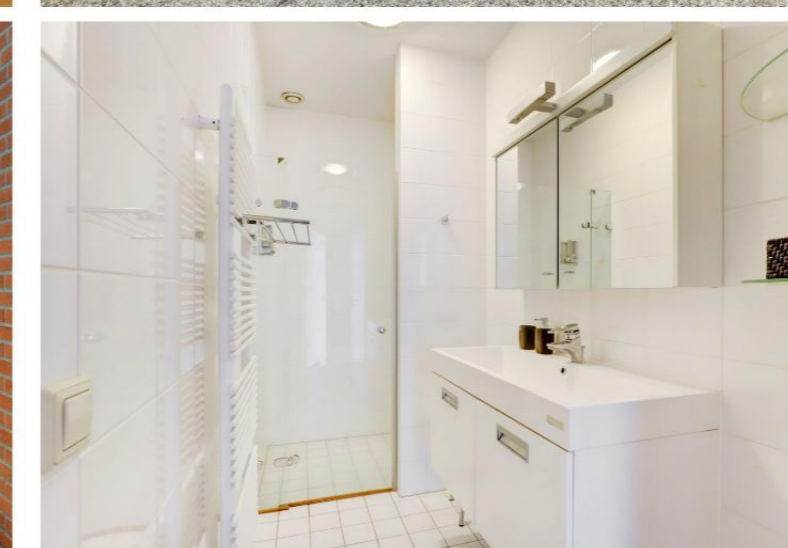
ALGEMEEN

De villa is in 2003 onder architectuur gebouwd en heeft een woonoppervlakte van ca. 317 m² en een inhoud van ca. 1225 m³. Het geheel beschikt over een kantoor-/praktijkruimte welke verdeeld is over twee verdiepingen met een eigen entree. Deze bijzondere indeling biedt u tevens tal van andere mogelijkheden, bijvoorbeeld het creëren van een mantelzorg woning, B&B faciliteit maar kan ook dienen voor dubbele bewoning.

Via een inrit aan de voorkant betreedt u het perceel met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Rondom de woning treft u verder een heerlijke tuin welke gesitueerd is aan de Oude Rijn en voorzien is van een fijn terras, perceel gazon en een eigen aanlegsteiger.

Wij kijken ernaar uit u in deze unieke villa te mogen rondleiden en zien uw aanvraag voor een bezichtiging graag tegemoet.





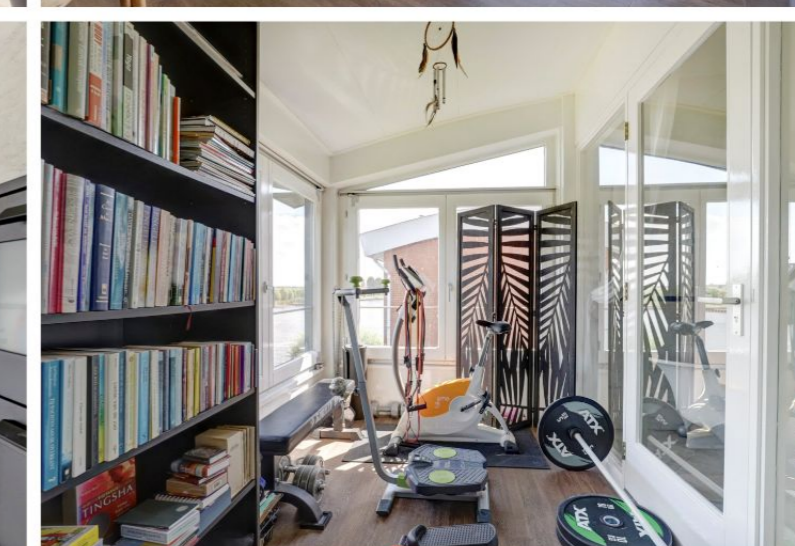
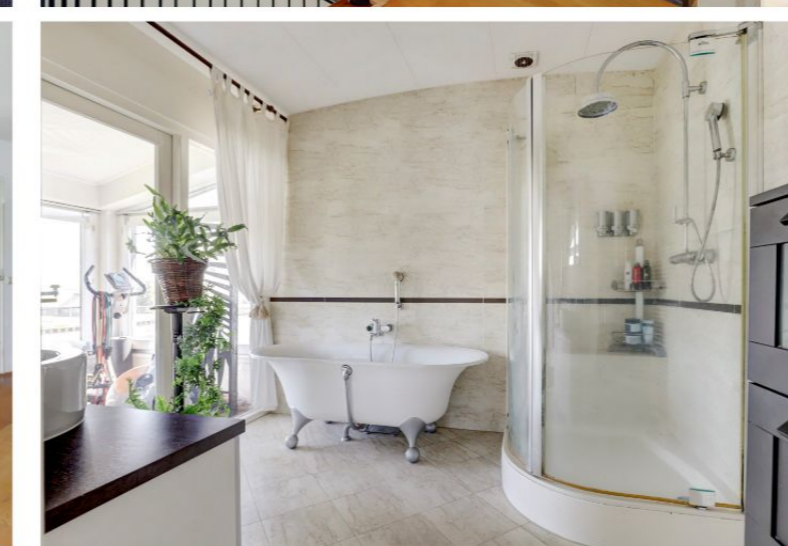
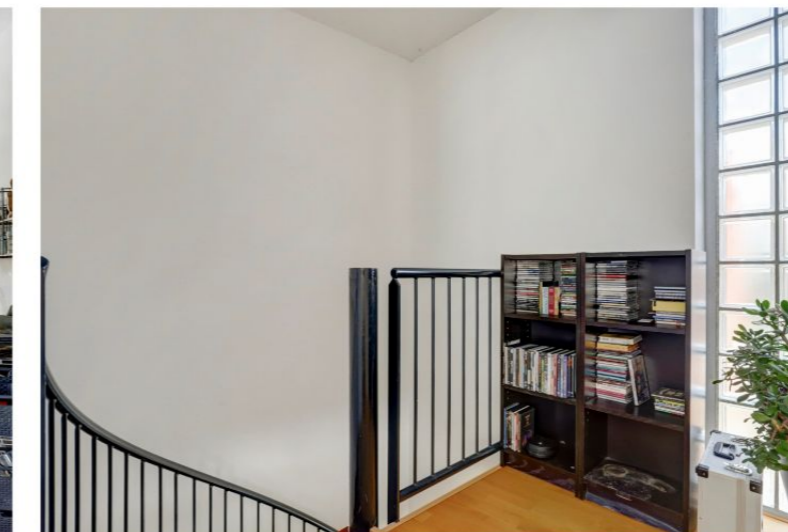
Indeling kantoor

Begane grond: entree/hal met toegang tot kantoorruimte met pantry, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping is een riante tweede kantoorruimte gesitueerd. Aansluitend bereikt u de hal/ bijkeuken vanwaar u toegang heeft tot een inpandig balkon en het woonhuis.

Indeling woning

De woning heeft zowel op de begane grond als op de eerste verdieping een ingang. De hoofdingang van de woning bevindt zich op de eerste verdieping, welke middels een stalen trap bereikbaar is.

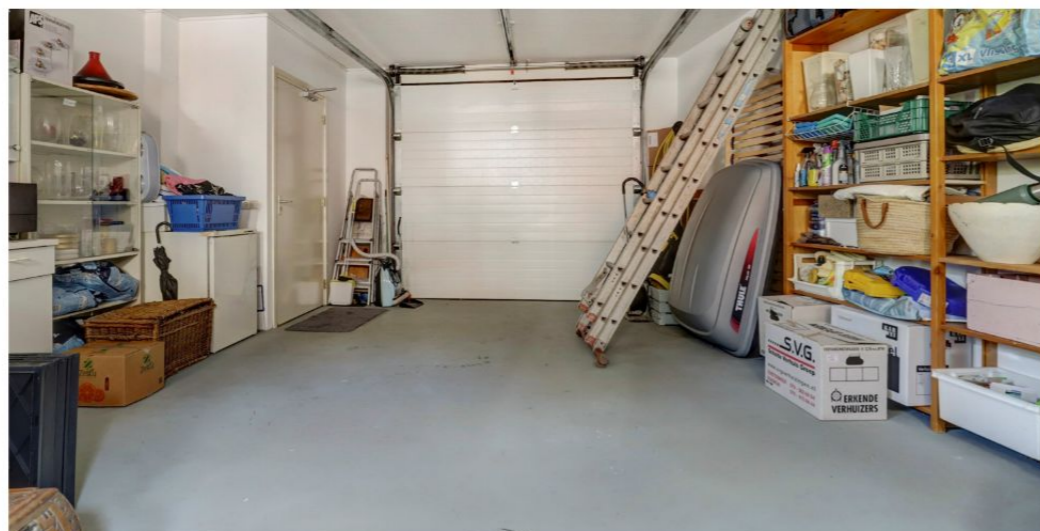
Begane grond entree/hal, op deze verdieping heeft u toegang tot 3 slaapkamers (waarvan een met openslaande deuren naar de achtertuin), een wasruimte en badkamer welke voorzien is van een inloopdouche en wastafelmeubel.



Verdieping: entree/hal met toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De uiterst ruime leefkeuken is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een kookeiland met een rvs aanrechtblad en veel werk-/ opbergruimte, aansluitend zit de eetbar met prachtig natuurstenen blad. Qua inbouw apparatuur is deze keuken voorzien van o.a. een 3 pits kookplaat, geïntegreerde frituur, koelkast, vriezer, oven, magnetron en vaatwasser. Aan de achterzijde van de woning is de lichte woonkamer met sfeervolle openhaard gesitueerd. Via de openslaande deuren bereikt u het balkon. Door de glazen pui en de vele raampartijen aan de achterzijde kunt u dagelijks genieten van de prachtige natuur, de binnenvaart en overige waterrecreatie.

Tweede verdieping: via de trapopgang bereikt u de overloop, deze biedt toegang aan een berg-/technische ruimte met CV-opstelplaats, een toiletruimte en een slaapkamer. De riante masterbedroom met walkin-closet is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en heeft een badkamer ensuite. De badkamer beschikt over een bad, inloopdouche, designradiator en wastafelmeubel. Tevens bevindt zich hier nog een afsluitbare loggia welke op dit moment in gebruik is als sportruimte.

**Moderne woon/werk villa op unieke locatie
aan de Oude Rijn.**

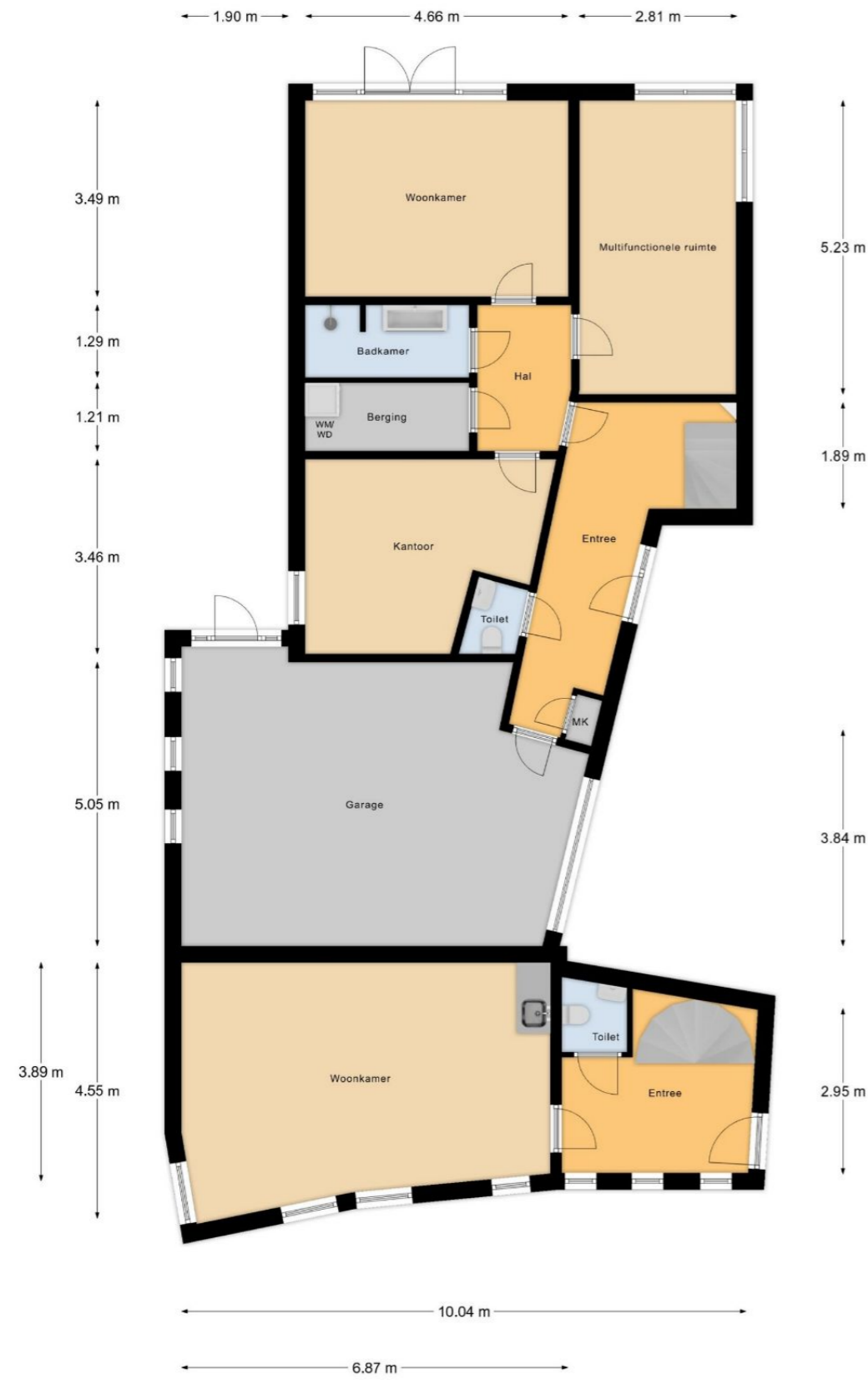


Tuin: de verzorgde en privacy volle achtertuin is voorzien van een terras, gazon en diverse borders met mooi groen en biedt voldoende zon- en schaduwplekken. Achterin de tuin treft u de vlonder met eigen aanlegsteiger, een paradijs voor water(sport) liefhebbers want hiervandaan kunt u zwemmen, varen, suppen en nog veel meer.

Garage van circa 34 m², is voorzien van elektra en heeft een loopdeur aan de achterzijde met daglicht toetreding en een elektrische garagedeur. De garage biedt verder nog de mogelijkheid voor het parkeren van uw auto en biedt meer dan genoeg ruimte voor overige zaken die opgeborgen dienen te worden.



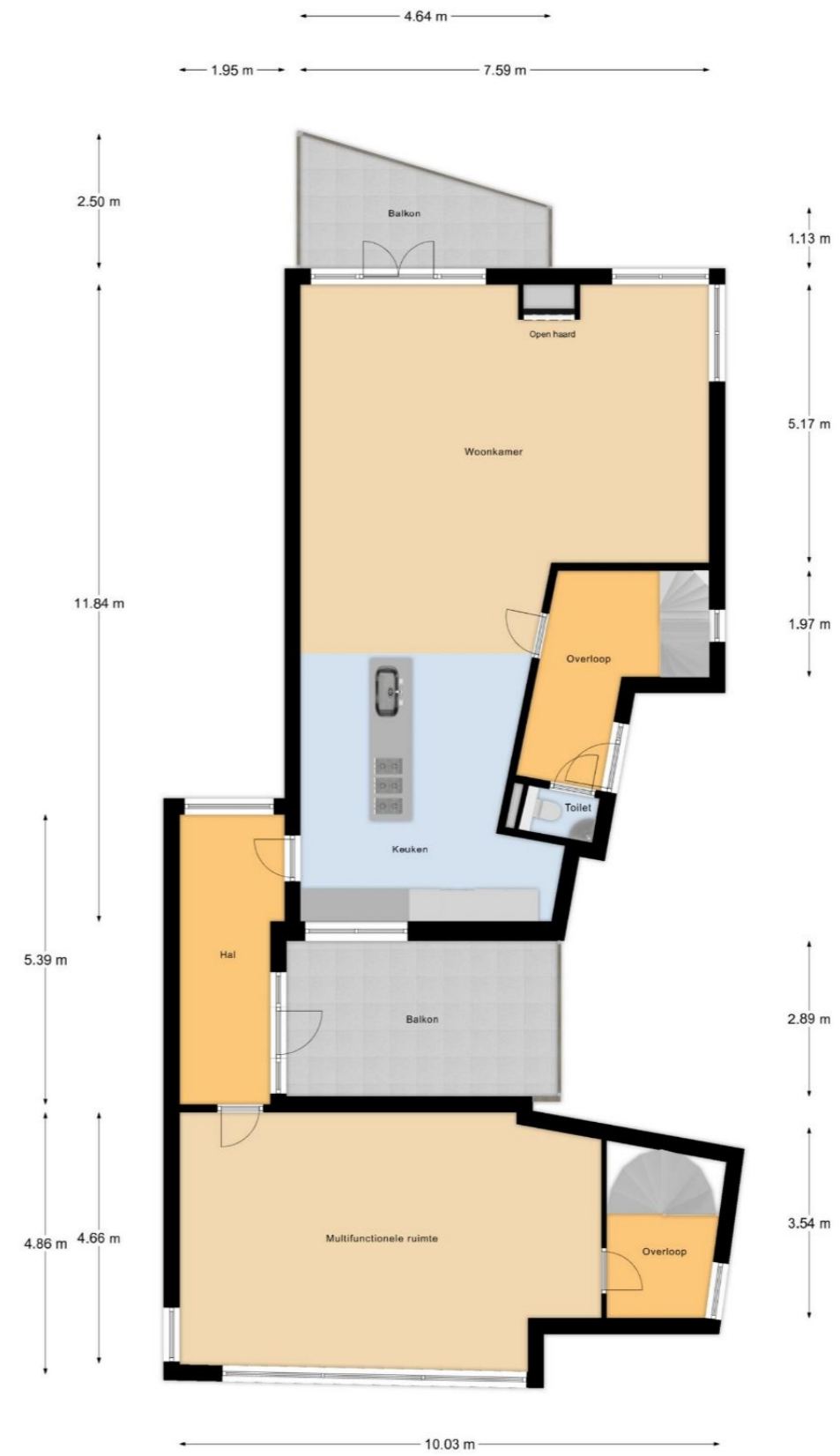
Plattegrond



Begane Grond



Plattegrond



Eerste Verdieping



Plattegrond

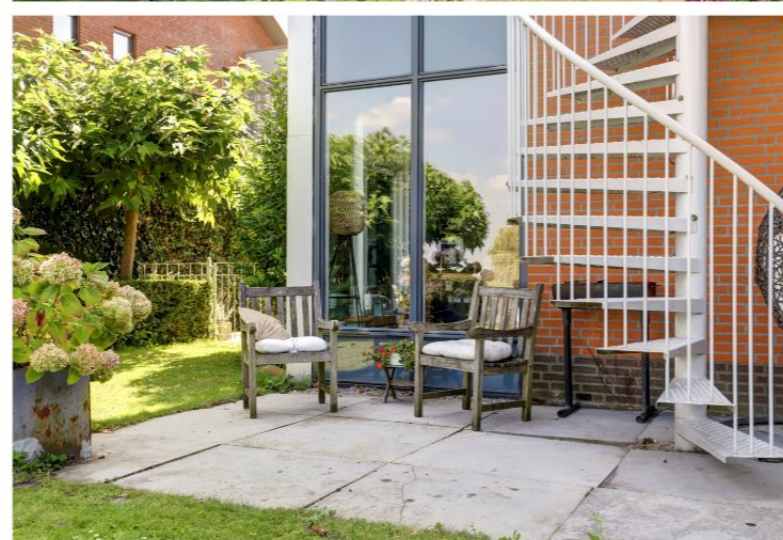
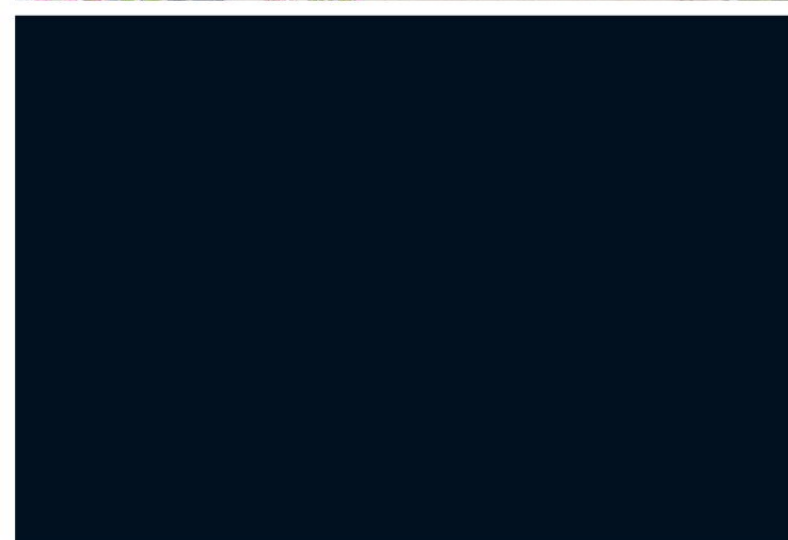


Tweede Verdieping





**Vanuit de achtertuin
ervaart u een ultiem
gevoel van vrijheid**



Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

- Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!**
- Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheeken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
- Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
- Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
- Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn.
- Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is.
- Een eventueel financieringsvoorbepaald geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbepaald kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
- Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
- Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
- Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Alphen a.d. Rijn
Huisnr. 80-F
Perceelnr. 874
Sectie G

Voor nadere informatie en/of vragen
kunt u contact opnemen met:

Marja Scholte

Telefoon: 0627 047 344

E-mail: m.scholte@koningwitzier.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Witzier, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



De Koning & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

