



**Jongkindt Coninckstraat 7  
2406 AM Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 595.000,- k.k.  
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

## Jongkindt Coninckstraat 7

Jaren '30 2-onder-1 kapwoning gelegen in één van de mooiste straten van Alphen op loopafstand van het centrum

Aan de Jongkindt Coninckstraat bieden wij u deze charmante woning aan op een riant perceel grond van 240 m<sup>2</sup> met een eigen oprit voor de auto, een garage en een zonnige tuin met veel privacy. De woning biedt u een speelse indeling met volop mogelijkheden voor het realiseren van uw droomwoning. Deze vooroorlogse woning heeft een markante uitstraling met stijlelementen die erg herkenbaar zijn voor deze bouwperiode. Een fraai geheel met onder andere een brede dak overstek.

Vooruitlopend op de uitgebreide beschrijving geven wij u alvast enkele kenmerken en bijzonderheden van deze leuke woning:

- Tal van authentieke details met de mogelijkheid om de woning nog geheel naar eigen smaak in te richten en personaliseren
- Op de begane grond een ruime woonkamer met een erker, twee schouwen voorzien van een open haard, een zijkamer en openslaande deuren naar de tuin
- Aan de achterzijde de keuken met aansluitend de doorgang naar de garage
- Op de 1e verdieping 3 (slaap)kamers, waarvan 1 met deur naar het dakterras en een complete badkamer
- Op de 2e verdieping een vrij indeelbare ruimte
- Een eigen oprit, een garage geschikt voor stalling motorfiets en een (wijn)kelder met stahoogte

De locatie biedt u tal van voorzieningen binnen handbereik. In slechts een paar minuten lopen bent u in hartje centrum. Met op steenworp afstand winkelcentrum 'De Aarhof', maar ook vlakbij de vele basis- en middelbare scholen, de gezellige winkelstraten, theater Castellum en tal van horeca langs de Oude Rijn. Daarnaast bevinden zich op korte afstand sportpark 'De Bijlen' en het aangrenzende recreatiegebied 'De Zegersloot'. Vlakbij de woning zijn tevens diverse openbaar vervoer voorzieningen die u nodig heeft, o.a. richting het NS-treinstation en o.m. een busverbinding rechtstreeks naar Schiphol. Met de auto bereikt u in slechts enkele minuten de kruising van de N11 en N207, vanwaar u de gehele Randstad kunt bereiken binnen 30 autominuten.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de oprit aan de zijkant van de woning bereikt u de karakteristieke entree met hardhouten voordeur. U komt binnen in de ontvangsthal met achtereenvolgens de toiletruimte, de trap naar de kelder (ca. 7 m<sup>2</sup>) met stahoogte en de trapopgang naar de 1e verdieping. Toegang tot de woonkamer, de zijkamer en de keuken.

De woonkamer:

Vanuit de hal de toegang tot de ruime living met ca. 23 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte. De combinatie van, de hoge plafonds, de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde, resulteert in een aangename en lichte woonsfeer.

De zijkamer aan de voorzijde biedt een levendig uitzicht op de Jongkindt Coninckstraat.

De keuken:

Aansluitend nemen wij u mee naar de keuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met lichte kastfronten en is voorzien van een dubbele spoelbak, een gaskookplaat een oven en een koel/vriescombinatie.

De garage:

Vanuit keuken een deur naar de tuin en naar de garage. De L-vormige garage is ca. 15 m<sup>2</sup> en heeft zowel een deur naar de achtertuin als openslaande deuren naar de oprit aan de voorzijde.

1e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de lichte overloop op de 1e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 3 (slaap)kamers en de badkamer. In het midden van de overloop de afsluitbare (vaste) trapopgang naar de 2e verdieping.

De kamer aan de achterzijde van de woning is thans in gebruik als waskamer. Een deur biedt toegang tot het balkon, gelegen op het dak van de keuken.

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, beide voorzien van een inbouwkast en de grootste van de twee beschikt over een wastafel.

De badkamer:

De badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en uitgevoerd met:

- een douchecabine
- een ligbad
- een vrijhangend wandcloset
- een wastafel
- en een designradiator

2e Verdieping:

Een vaste trap biedt toegang tot de 2e verdieping welke thans is ingedeeld als een open ruimte met twee dakvensters en de opstelplaats voor de cv-ketel. Deze ruimte leent zich uitstekend (na verbouwing) voor bijvoorbeeld nog twee extra slaapkamers.

De Tuin:

De woning is gelegen op een groot perceel met een riante achtertuin. De natuurlijke beschutting van het groen zorgt voor veel privacy in- en rondom de woning. Door de grootte van het perceel en de diepte van de achtertuin is het mogelijk nagenoeg de gehele dag van de zon te genieten.

Bijzonderheden:

- De bewoners hebben hier met veel plezier gewoond vanaf 1969
- Verkoper heeft de woning nooit zelf feitelijk gebruikt, het betreft een erfenis. Derhalve kan hij koper niet informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening zijn van koper. Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

## Kenmerken

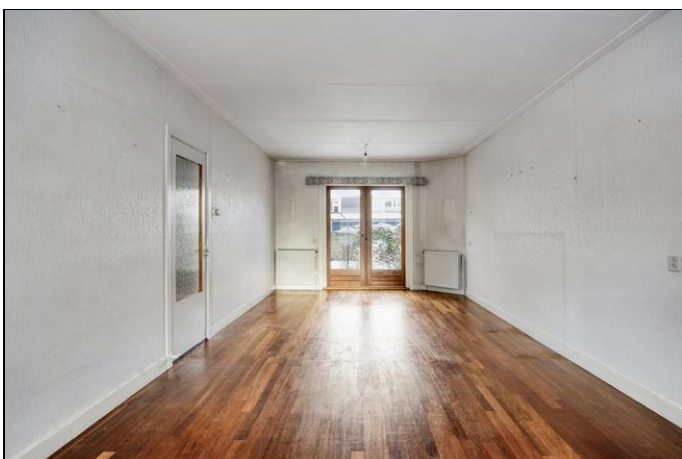
|                                 |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 595.000,- k.k.                                           |
| Soort                           | Woonhuis                                                   |
| Type woning                     | 2-onder-1-kapwoning                                        |
| Aantal kamers                   | 6 kamers waarvan 5 (slaap)kamers                           |
| Inhoud woning                   | 501 m <sup>3</sup>                                         |
| Perceel oppervlakte             | 240 m <sup>2</sup>                                         |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 119 m <sup>2</sup>                                         |
| Soort woning                    | Herenhuis                                                  |
| Bouwjaar                        | 1931                                                       |
| Ligging                         | In het centrum, in een woonwijk                            |
| Hoofdtuin                       | Achtertuin op het noordwesten van circa 114 m <sup>2</sup> |
| Garage                          | Inpandige garage van circa 15 m <sup>2</sup>               |
| Isolatie                        | Grotendeels dubbelglas                                     |
| C.v.-combiketel                 | Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)  |

## Locatie

Jongkindt Coninckstraat 7  
2406 AM ALPHEN AAN DEN RIJN



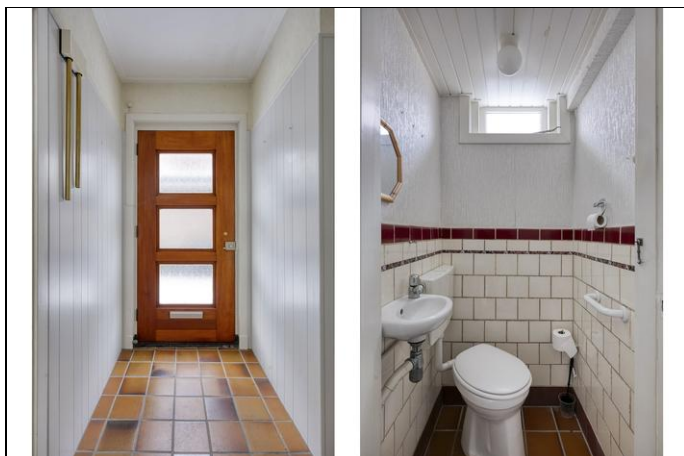
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



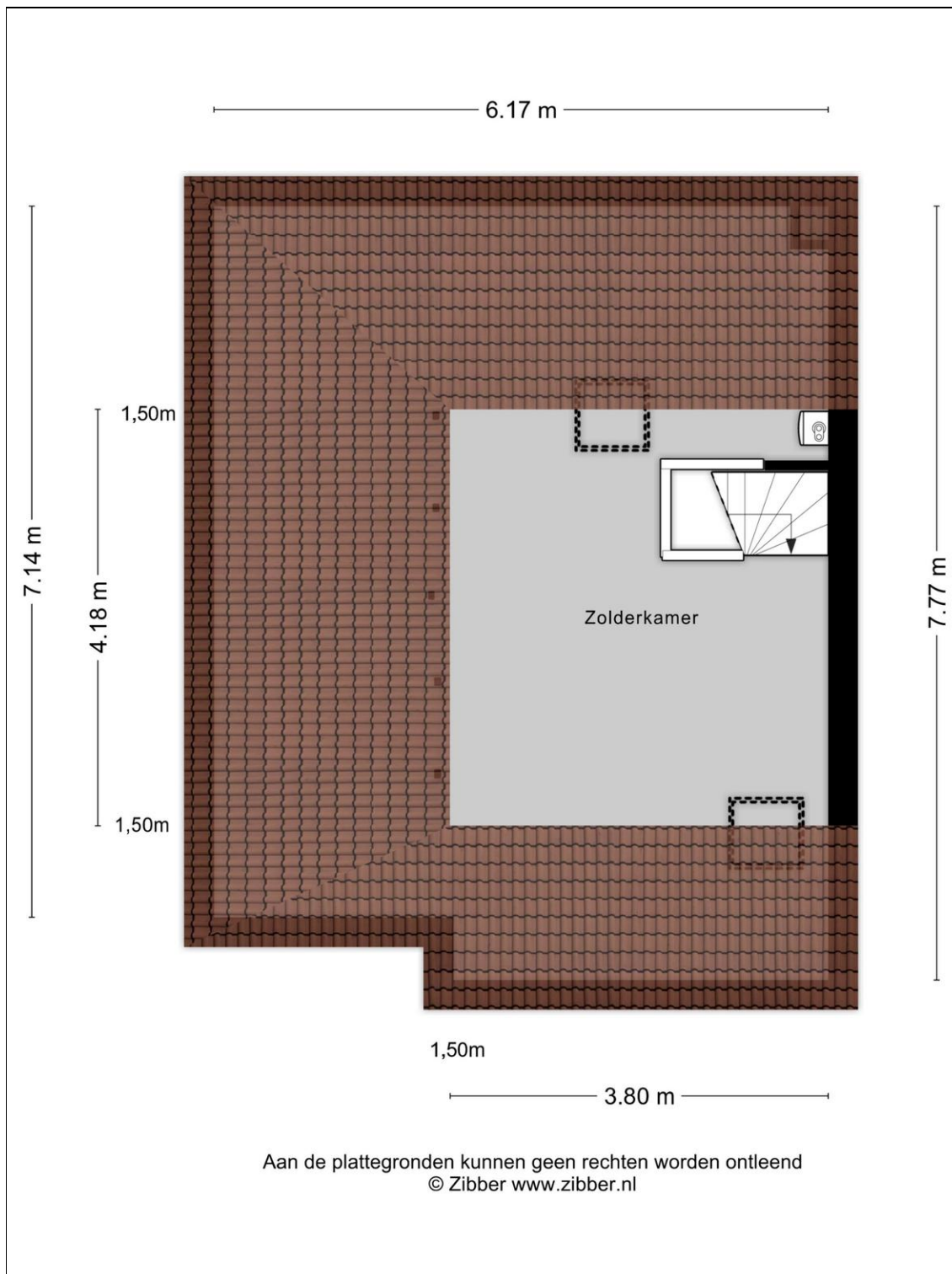
## Plattegrond begane grond



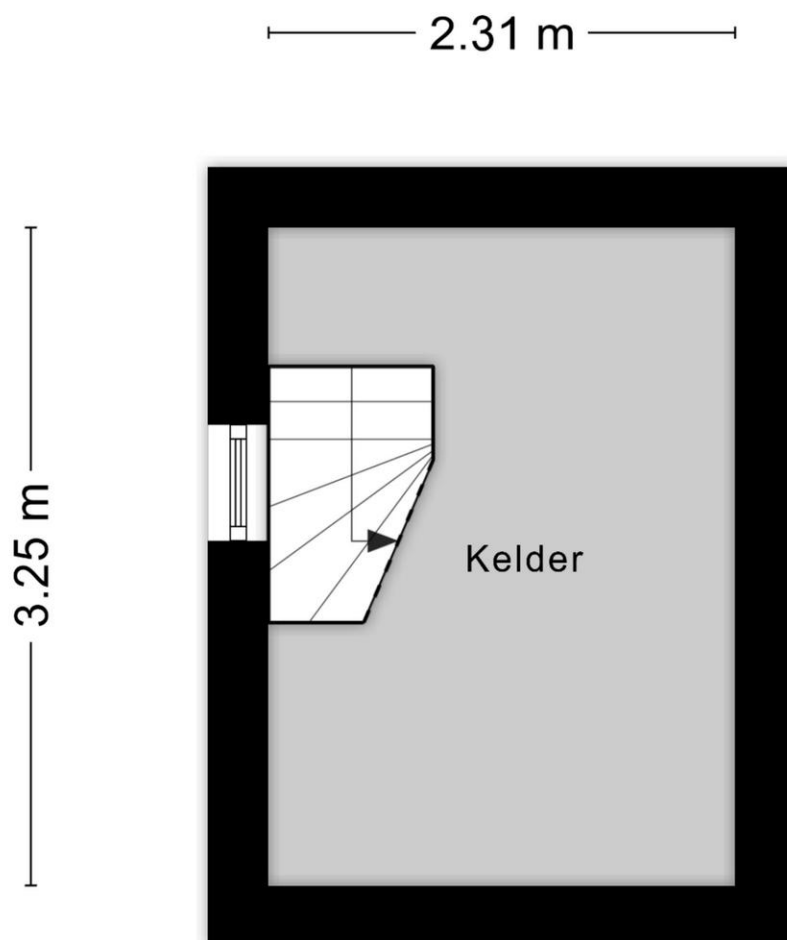
## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



## Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Adres               | Jongkindt Coninckstraat 7   |
| Postcode / Plaats   | 2406 AM Alphen Aan Den Rijn |
| Gemeente            | Aarlanderveen               |
| Sectie / Perceel    | C / 3472                    |
| Oppervlakte         | 240 m <sup>2</sup>          |
| Soort               | Volle eigendom              |