

## **Zuiderkeerkring 419 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 725.000,= k.k.**  
**Oplevering: in overleg**

**Ruime en duurzame 2-onder-1 kapwoning met garage, 4 slaapkamers en fraai aangelegde tuin in de populaire wijk Kerk en Zanen**  
**Energie label A++**

---



Deze royale 2-onder-1 kapwoning aan de Zuiderkeerring 419 combineert ruimte, comfort en een prettige ligging in de populaire woonwijk Kerk en Zanen. Met een eigen oprit, inpandige garage en een fraai aangelegde achtertuin onder architectuur is dit een woning die direct een verzorgde indruk maakt. Daarnaast is de woning uitgerust met zonnepanelen en een hybride warmtepomp uit 2025 en beschikt over energielabel A++.

Een aantal hoogtepunten van Zuiderkeerring 419:

- Een open keuken met veel lichtinval door de grote raampartij in de erker
- 3 royale slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping, waarvan de slaapkamer op de voorzijde is voorzien van een balkon
- 2<sup>de</sup> verdieping met een grote open ruimte
- Moderne en buitengewoon luxe badkamer met o.m. royale inloepdouche
- Achtertuin onder architectuur aangelegd met terras en een prachtige vijver
- Een inpandig bereikbare garage + eigen oprit
- Energie label A++ mét o.m. 12 zonnepanelen en een hybride warmtepomp van 2024

De ligging in de geliefde wijk Kerk en Zanen is ideaal: een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en alle voorzieningen dichtbij. Zo treft u op loopafstand scholen, winkelcentrum De Atlas, het Europapark en diverse sport- en recreatiefaciliteiten. Binnen 5 tot 10 fietsminuten bereikt u het NS-station en het centrum van Alphen aan den Rijn en via de nabijgelegen N11 bent u snel onderweg richting de grote steden van de Randstad.



## Wonen aan de Zuiderkeerring...

...is wonen in een rustige en groene omgeving, met winkels, scholen en station op loop- en fietsafstand





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

U betreedt de woning via de entree, waar u wordt verwelkomd in een lichte hal. De ruimte is afgewerkt met een lichte tegelvloer en strak afgewerkte wanden, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een garderobe, waardoor jassen en schoenen netjes kunnen worden opgeborgen. Ook bevindt zich hier een deur naar de garage.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de trapopgang en de moderne toiletruimte. Het toilet is stijlvol afgewerkt met een combinatie van lichte en donkergrijze wandtegels en een donkere vloertegel.







### **De woonkamer:**

De woonkamer is ruim opgezet en kenmerkt zich door de grote raampartijen, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht naar binnen valt en er een mooi zicht is op de achtertuin. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een volwaardige eethoek.

De sfeervolle haard vormt een centraal element in de ruimte en draagt bij aan een warme en gezellige ambiance. In de zithoek is er een grote schuifpui naar de tuin. Via de deur in de eetkamer heeft u ook direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.







### De keuken:

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Kookplaat
- Afzuigkap
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Plintboiler











### De 1<sup>e</sup> verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de eerste verdieping van de woning. Hier bevinden zich de badkamer, separate toiletruimte en 3 slaapkamers.



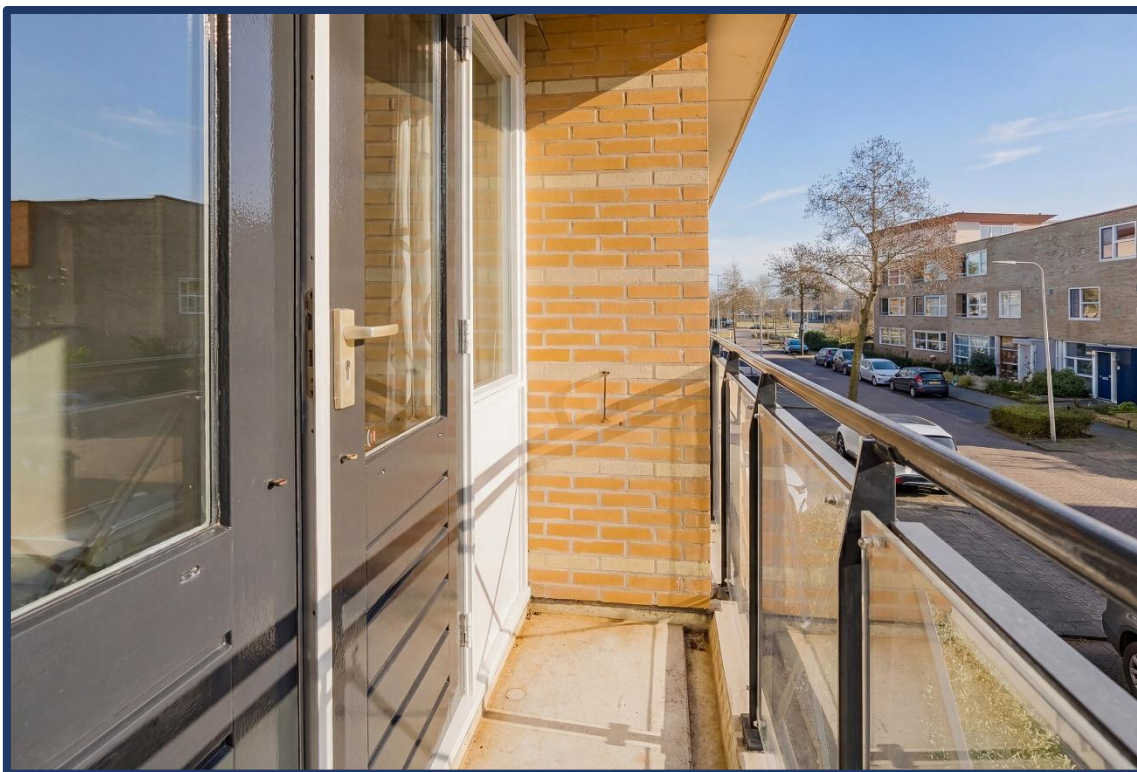


### **De slaapkamers:**

Op de 1<sup>e</sup> verdieping bevinden zich 3 slaapkamer. Aan de voorzijde een slaapkamer van ca. 13 m<sup>2</sup>. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers van ca. 9 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>.







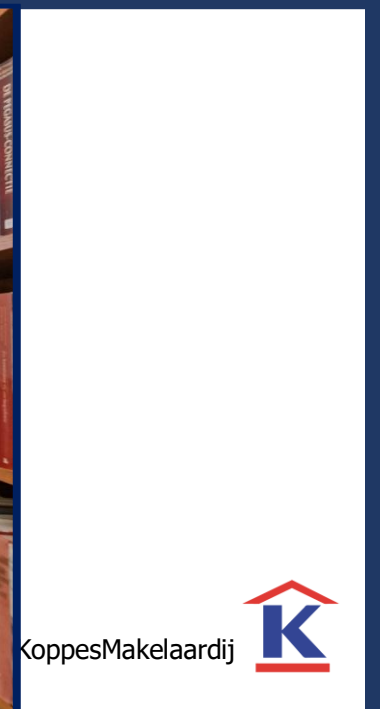
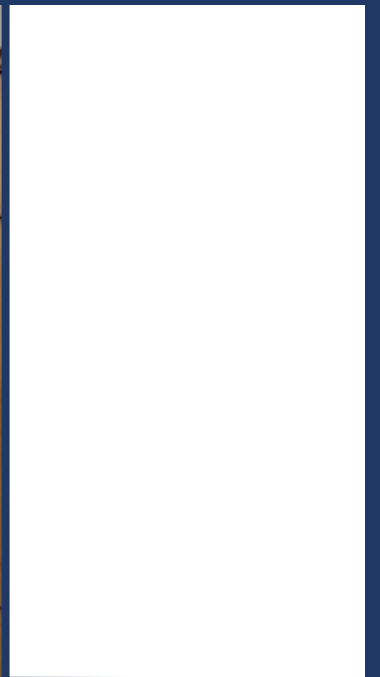
### **Het balkon:**

Aangrenzend aan de slaapkamer aan de voorzijde van de woning, vind u het balkon met een ligging op het zuidoosten.









KoppesMakelaardij





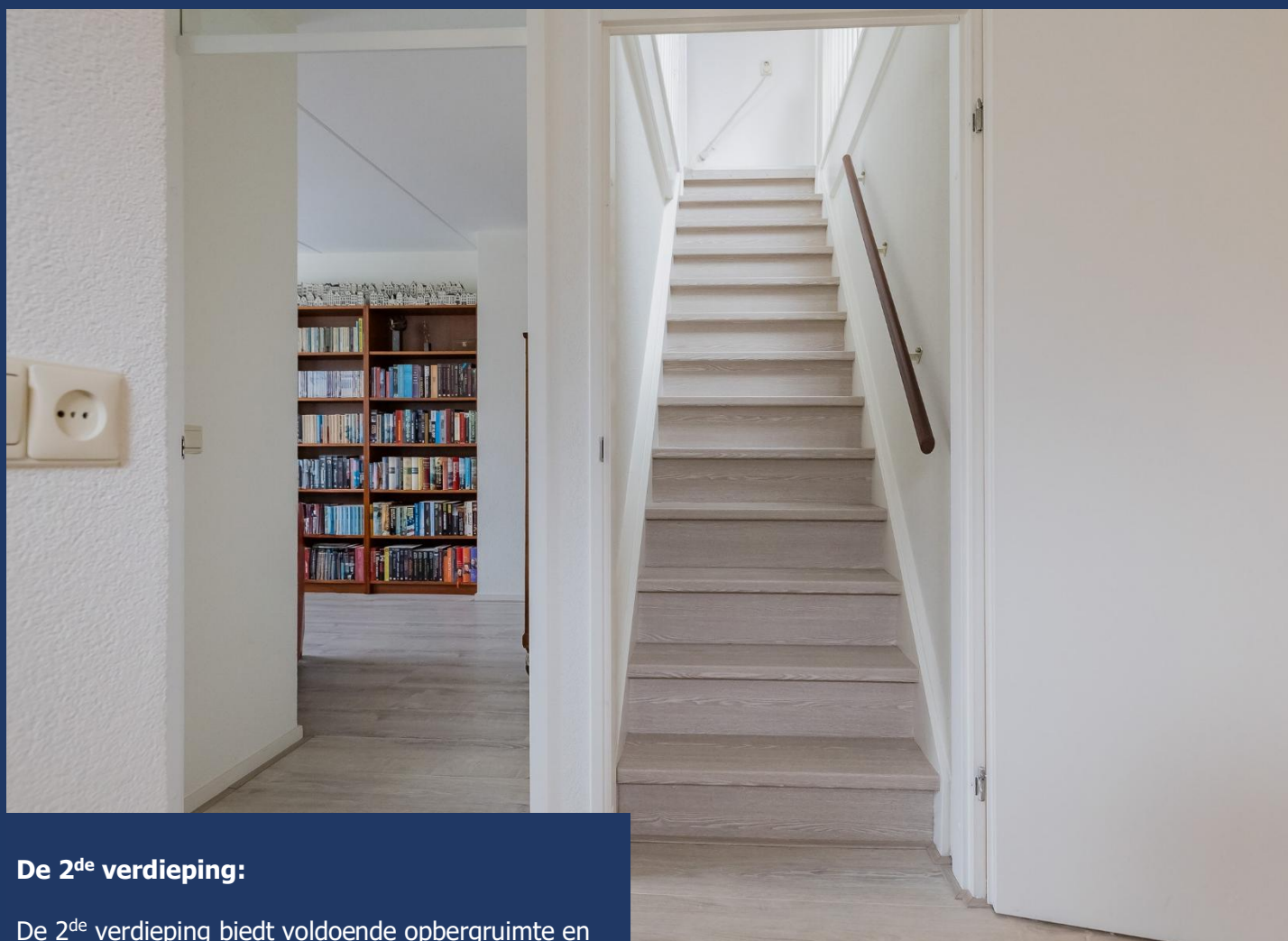
### **De badkamer:**

De luxe maatwerk badkamer is ruim opgezet en modern afgewerkt met een stijlvolle combinatie van lichte wandtegels en een donkere vloertegel, wat zorgt voor een luxe uitstraling. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand en een comfortabel dubbel wastafelmeubel met veel bergruimte en fraai ingebouwde verlichting.









### De 2<sup>de</sup> verdieping:

De 2<sup>de</sup> verdieping biedt voldoende opbergruimte en is in te richten als slaapkamer, hobbyruimte of werkruimte. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de wasmachine/droger.







### **De achtertuin:**

De achtertuin beschikt over een ruim terras direct aan de woning, ideaal voor het plaatsen van een comfortabele zithoek.

Een echte blikvanger is de sfeervolle vijver, die samen met het groen en de bestrating zorgt voor een rustige uitstraling. Dankzij de gunstige ligging en de beschutte situering biedt de tuin veel privacy en is het een fijne plek om te ontspannen en te genieten van zonnige dagen.











#### **De garage:**

De garage bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en het creëren van extra bergruimte. De garage is voorzien van een geïsoleerde roldeur.

## Bijzonderheden:

Bouwjaar : 1993  
Woonoppervlakte : 146 m<sup>2</sup>  
Garage : 18 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 582 m<sup>3</sup>

## Kadastrale gegevens:

Gemeente : Alphen aan den Rijn  
Sectie : B  
Nummer : 6201  
Grootte : 2 are en 21 centiare

## Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater : combiketel: Intergas combi compact HRE, bouwjaar: 2022  
+ Hybride warmtepomp 2024  
Elektrische installatie : 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep  
Zonnepanelen : 12 zonnepanelen met een vermogen van 4.800 watt  
Energie label: : A++

**Woningwinkel Alphen aan den Rijn**

**Julianastraat 133  
2405 CG Alphen aan den Rijn**



*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 echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.  
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*

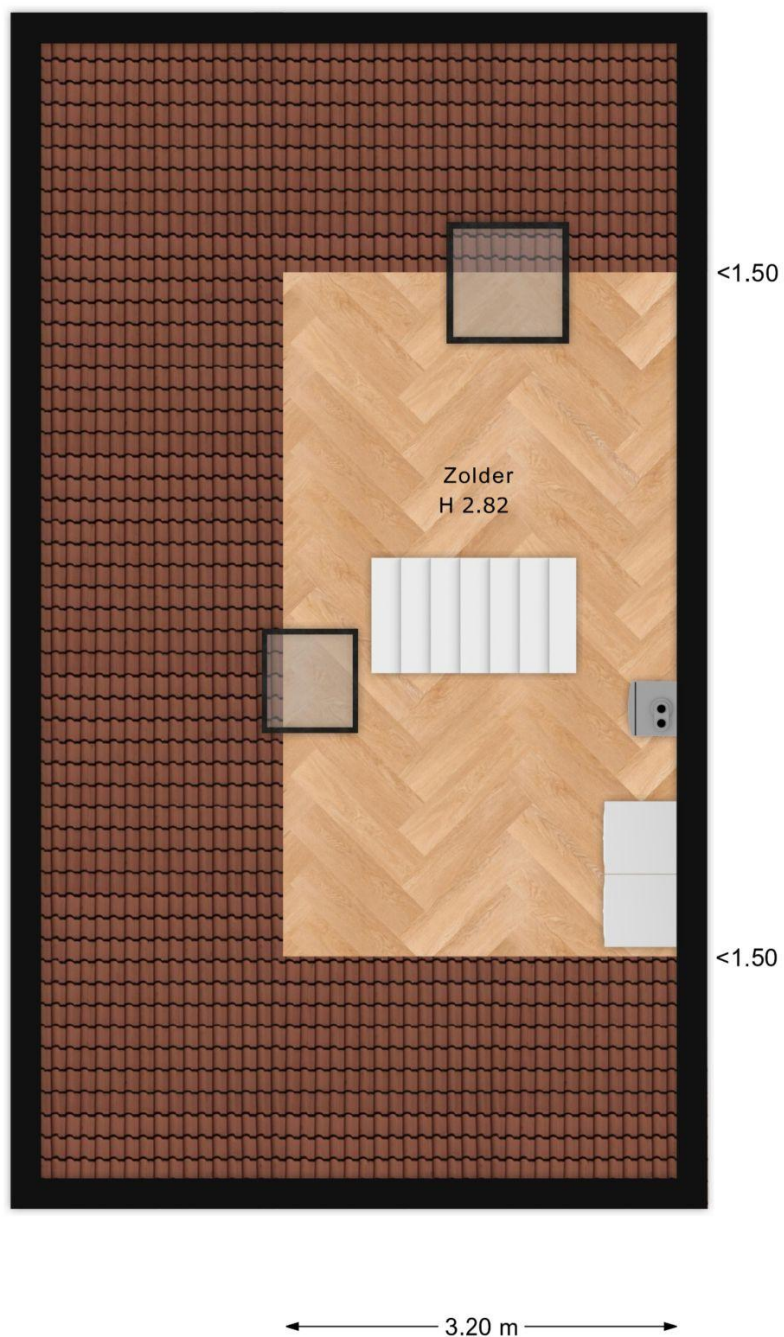




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

8.96 m



9.80 m

De plattengrenzen zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattengrenzen kunnen geen rechten ontleend worden.



## 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.