

Amerikalaan 7 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 675.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

2-onder-1-kapwoning met ca. 137 m² woonoppervlakte, de mogelijkheid tot 5 slaapkamers en een garage van ca. 15 m².



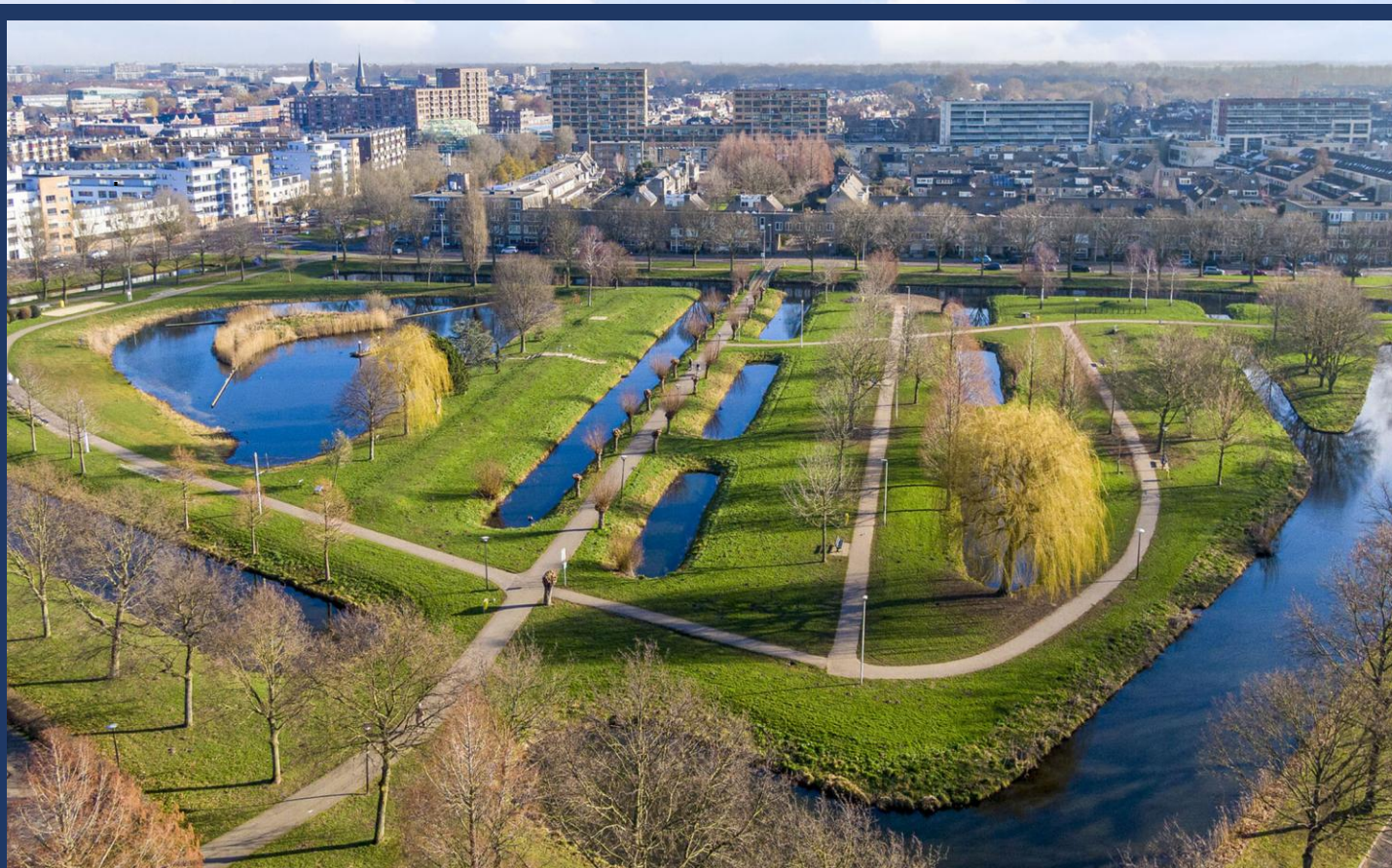
De woning aan de Amerikalaan ligt in een rustige, verzorgde en groene woonwijk in de wijk Kerk en Zanen. De woning heeft een vrij uitzicht over een grote brede groenstrook met een singel en een waterpartij. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers en een inbandige garage.

In de directe omgeving treft u het Europapark, hierin is volop de ruimte om te wandelen en ontspannen, daarnaast zijn er diverse speelvoorzieningen aanwezig. Dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, winkels en scholen liggen op loopafstand. Het centrum van Alphen aan den Rijn is zowel met de fiets als auto binnen enkele minuten te bereiken.

De woning is centraal gelegen. De nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor een snelle verbinding met omliggende plaatsen. Ook het openbaar vervoer ligt dichtbij. Binnen 10 minuten lopen bereikt u het NS-station, ook bushaltes liggen nabij.

Een aantal hoogtepunten van de Amerikalaan 7:

- Een grote woonkamer van ca. 35 m²
- 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 toegang heeft tot een inloopkast
- Een ruime 2^{de} verdieping met verschillende indelingsmogelijkheden
- Een parkeerplaats op eigen oprit
- Een inbandige garage met een hoge nok en een bergvliding
- Een grote en zonnige achtertuin op het zuidoosten



Wonen aan de Amerikalaan...

...is wonen aan een groene singel met water nabij het Europapark, de Atlas en het NS-station van Alphen aan den Rijn.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de eigen oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. Hier bevindt zich ook de toegangsdeur tot de garage.

Bij binnenkomst komt u in de hal met ruimte voor de garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de meterkast, de trapopgang naar boven, de toiletruimte met fonteyntje en de woonkamer.





De woonkamer:

De woonkamer kenmerkt zich door het prettige lichtinval. Aan de voorzijde zorgt een groot raam voor een vrij uitzicht op het omliggende groen en het water, aan de achterzijde zorgt een brede schuifpui voor verbinding met buiten.

De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische bergkast onder de trap.



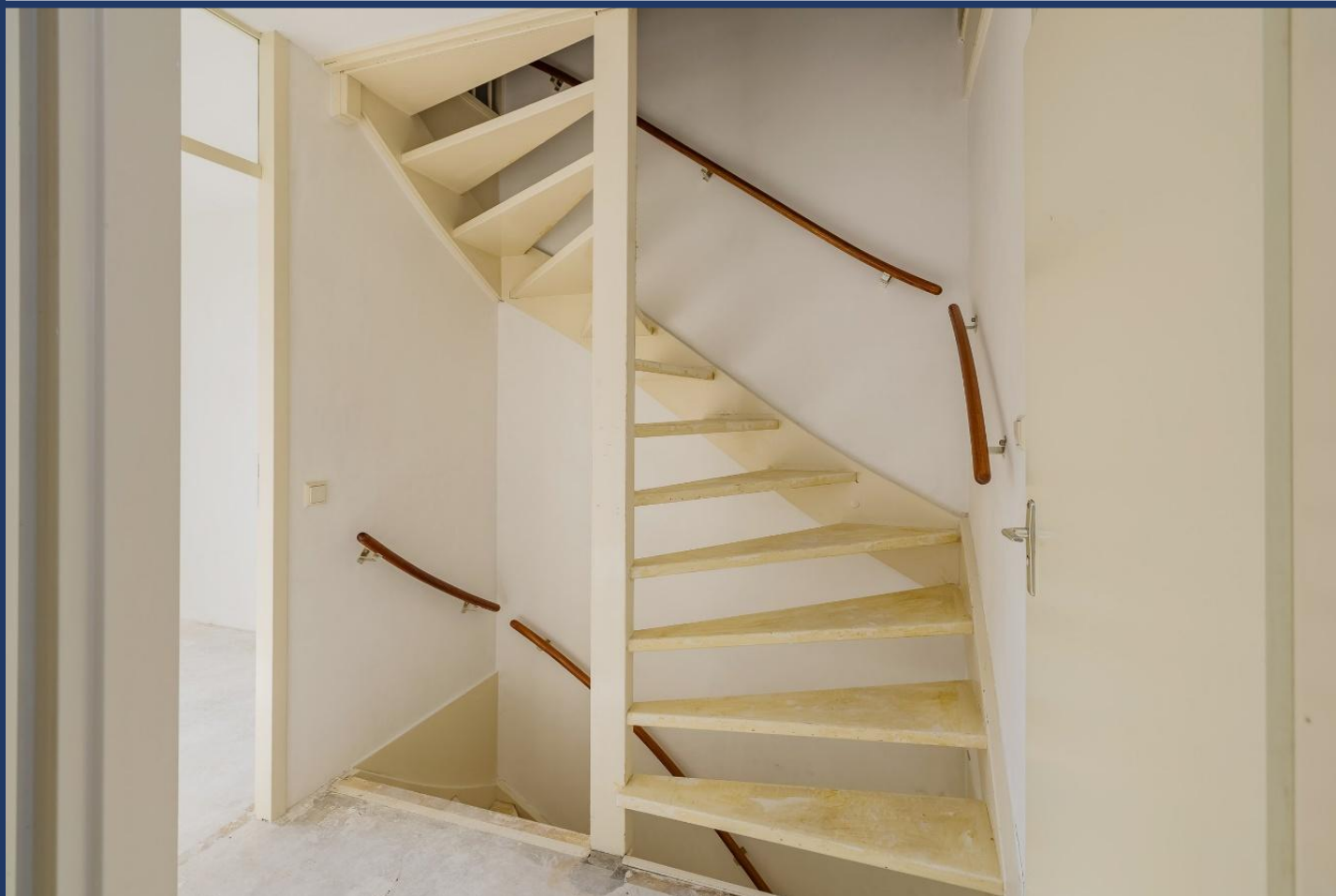


De keuken:

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De keukenruimte is gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft mooie raampartijen en is ca. 12m² groot.







De 1^e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de 1^e verdieping, welke toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Ook kunt u met de trapopgang naar de 2^e verdieping.



De slaapkamers:

De grootste slaapkamer is ca. 12 m² groot en is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van grote raampartijen met leuk zicht op de singel. 2 slaapkamers van ca. 9 en 11 m² groot zijn gesitueerd aan de achterzijde. De slaapkamer van 9 m² heeft tevens toegang tot een grote berging c.q. inloopkast.









De badkamer:

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafel, een toilet, een ligbad en een douchegelegenheid. De wanden en vloer zijn volledig betegeld met lichte tegels. De aanwezige raampartij zorgt voor zowel natuurlijke lichtinval als voor voldoende ventilatiemogelijkheden.





De 2^e verdieping:

De 2^{de} verdieping is een royale, open ruimte met een woonoppervlakte van ca. 28 m². Deze afmetingen zorgen voor mogelijkheden, zoals het realiseren van 1 of 2 extra slaapkamers.

Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel.



De achtertuin:

Zowel via de woonkamer als via de keuken bereikt u de achtertuin, daarnaast heeft de tuin een achterom. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor u profiteert van een gunstige bezonning gedurende een groot deel van de dag. De royale afmetingen maken het mogelijk om de tuin naar wens in te delen.







De garage:

De woning beschikt over een bijzonder grote garage. De garage is ca. 15 m² groot en is te bereiken via een roldeur.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1992
Woonoppervlakte	: 137 m ²
Inhoud	: 501 m ³
Bergruimte	: 15 m ²

Bijzonderheden:

- Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning is. Verkoper heeft koper gemeld de woning zelf nooit te hebben bewoond en dus niet kan informeren over mogelijke gebreken van de woning. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keurig te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst.
- Het perceel maakt nog deel uit van een groter perceel, bij verkoop dient het perceel van Amerikalaan 7 kadastraal uitgemeten te worden. De kosten hiervoor zijn voor de koper.
- Voor het opmaken van de leveringsakte is een vaste project notaris aangesteld
- Bij overeenstemming zal er een koopovereenkomst conform NVM-model opgemaakt worden, aangevuld met een aantal specifieke clausules
- Voor de overdracht is een vaste projectnotaris aanwezig, te weten:
Van Agt en Dussel Notarissen

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 11556
Grootte	: 5 are en 76 centiare (deelperceel dient nog gesplitst te worden)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Intergas HRE, bouwjaar: 2026
Elektrische installatie	: 5 groepen, 1 aardlekschakelaar
Energielabel:	: C

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.









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.