

Herfstlaan 51 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 750.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

2-onder-1-kapwoning met een unieke ligging direct aan het groen! Inclusief eigen parkeergelegenheid en garage, ruime woonkamer met extra tuinkamer en 4 slaapkamers!
Energie label A++



Aan de Herfstlaan 51 treft u deze ruime 2-onder-1 kapwoning, met een eigen oprit + garage. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en aansluitende tuinkamer, 4 ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

De Herfstlaan ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Alphen aan den Rijn waar u profiteert van een goede combinatie van rust, groen en voorzieningen in de directe nabijheid. In de omgeving vindt u diverse supermarkten, winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen.

Daarnaast zijn er in de buurt verschillende parken, wandelpaden en speelvoorzieningen te vinden, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, restaurants en terrassen bereikt u binnen enkele minuten het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn.

Een paar hoogtepunten van de Herfstlaan 51:

- Ruim 145 m² woonoppervlakte!
- Tuin met ligging op het noordoosten, helemaal vrij direct aan het groen
- Energie label A++
- Ruime tuinkamer met mogelijkheden als werkkamer, woonruimte etc.
- Voorzien van een garage en extra tuinkamer
- 4 slaapkamers
- Voorzien van airco in woonkamer en slaapkamer

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer zijn omliggende steden eenvoudig te bereiken. Uitvalswegen richting onder andere Leiden, Gouda, Utrecht en Den Haag liggen op korte afstand, en ook het NS-station van Alphen aan den Rijn is snel bereikbaar. Hierdoor woont u hier rustig, maar toch centraal in het Groene Hart.

Wonen aan de Herfstlaan 51...

... is wonen in een kindvriendelijke en een rustige, groene straat met alle voorzieningen binnen handbereik.





De indeling is als volgt, de begane grond:

De woning bereikt u via de eigen oprit, waar ruimte is voor het parkeren van 2 auto's. Via de voordeur bereikt u de entree, waarvandaan u toegang heeft tot de trap naar de eerste verdieping, de woonkamer, toilet en de meterkast.





De woonkamer:

Via de entree heeft u toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 36 m². Dankzij de grote raampartijen met een erker, is de woonkamer voorzien van een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een design houtkachel, die niet alleen voor extra warmte zorgt, maar ook bijdraagt aan een sfeervolle en gezellige uitstraling van de ruimte. De woonkamer is voorzien van airco.





De keuken:

De keuken van deze woning is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een kookeiland.

Dankzij de vele kastjes is er voldoende bergruimte.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Inductie kookplaat
- Vaatwasser
- Quooker
- Oven
- Magnetron
- Afzuigkap









De tuinkamer:

De tuinkamer van 11 m² groot is gelegen grenzend aan de keuken, met grote ramen met uitzicht op de tuin. De ruimte kan goed worden gebruikt als kantoor, extra woonruimte, speelruimte voor kinderen of bijvoorbeeld als slaapkamer. Door het creëren van een badkamer in de garage kunt u volledig gelijkvloers wonen.





De 1^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de 1^e verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, een trapkast en de trapopgang naar de 2^e verdieping.





De slaapkamers:

De woning is voorzien van 3 slaapkamers op de 1^e verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers met een oppervlakte van ca. 11 m² en 7 m². Tussen deze slaapkamers is een gedeelte van de muur doorgebroken, waardoor het nu één grote kamer is. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 14 m² en is voorzien van een airco. In de slaapkamers is dankzij de raampartijen voldoende natuurlijke lichtinval.





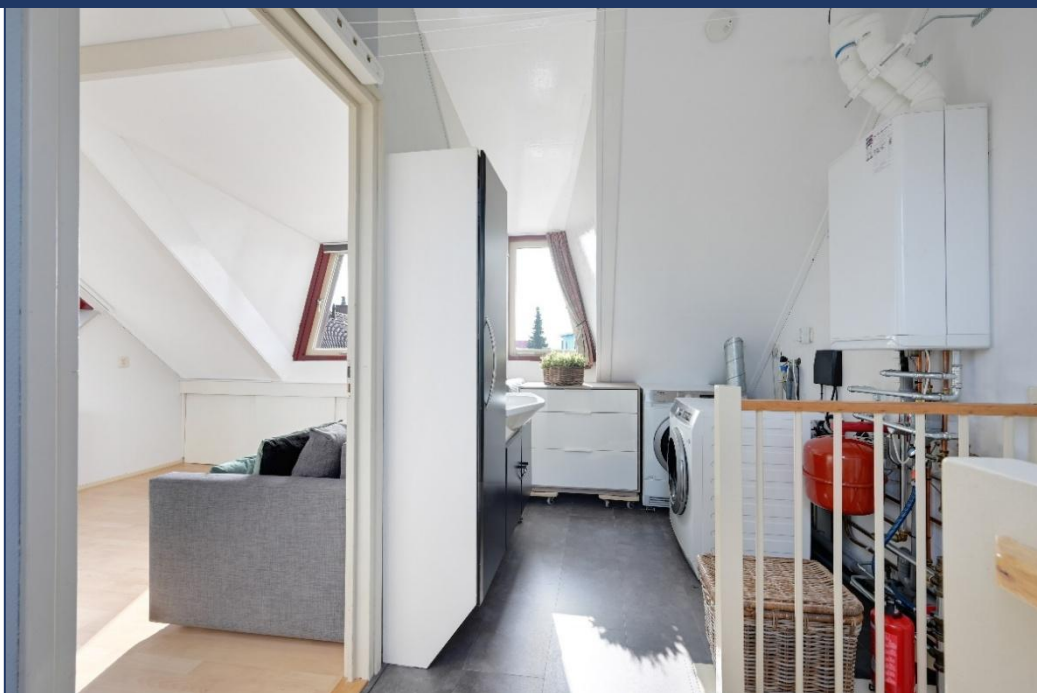




De badkamer:

De badkamer is licht en ruim en is voorzien van een toilet, douche, wastafelmeubel, radiator en een ligbad. De afwerking bestaat uit lichte wandtegels in combinatie met een grijze vloer- en wandtegels, wat zorgt voor een frisse en rustige uitstraling. Het aanwezige raam zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht, met daarbij ook de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.







De 2^{de} verdieping:

Op de verdieping bevinden zich op de overloop de opstelplaats van de ketel en wasmachine/droger. Er is hier een wastafel met meubel aanwezig.

De 4^e slaapkamer van de woning is ook gelegen op deze verdieping. Ook goed te gebruiken als eventuele logeer/hobby of werkkamer.





De achtertuin:

De woning is voorzien van een ruime en bijzonder fraai aangelegde achter- en zijtuin waar voldoende ruimte is voor het creëren van een zithoek. De tuin is gelegen op het noordoosten en biedt een fijne plek om in alle rust buiten te zitten.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1993
Woonoppervlakte	: 145 m ²
Inhoud	: 524 m ³
Bergruimte	: 10 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 6111
Grootte	: 2 are en 56 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: CV icm hybride warmtepomp, bouwjaar: 2021
Elektrische installatie	: 6 groepen, 1 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energie label:	: A++
Zonnepanelen	: 13 stuks, 330Wp per paneel

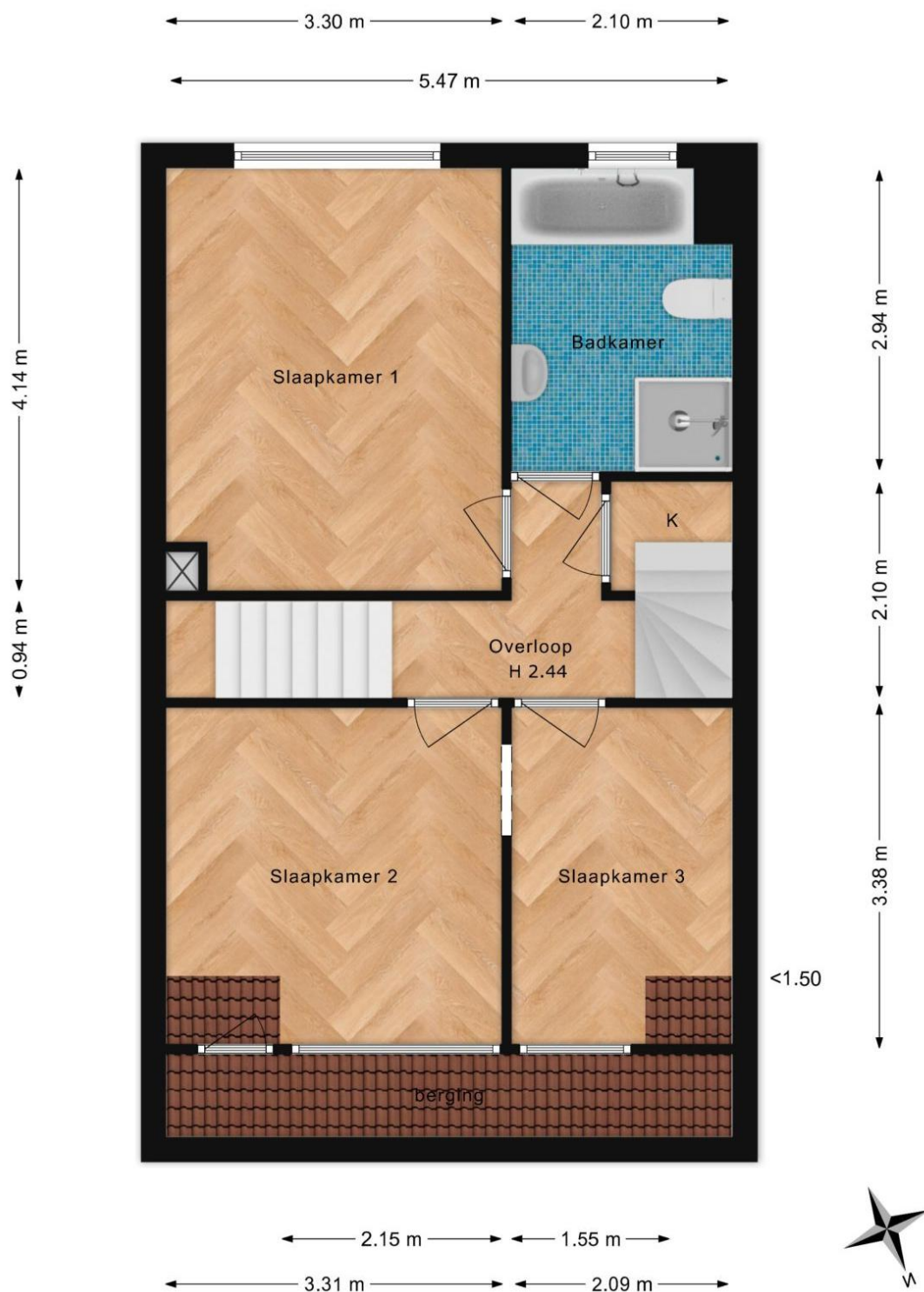
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

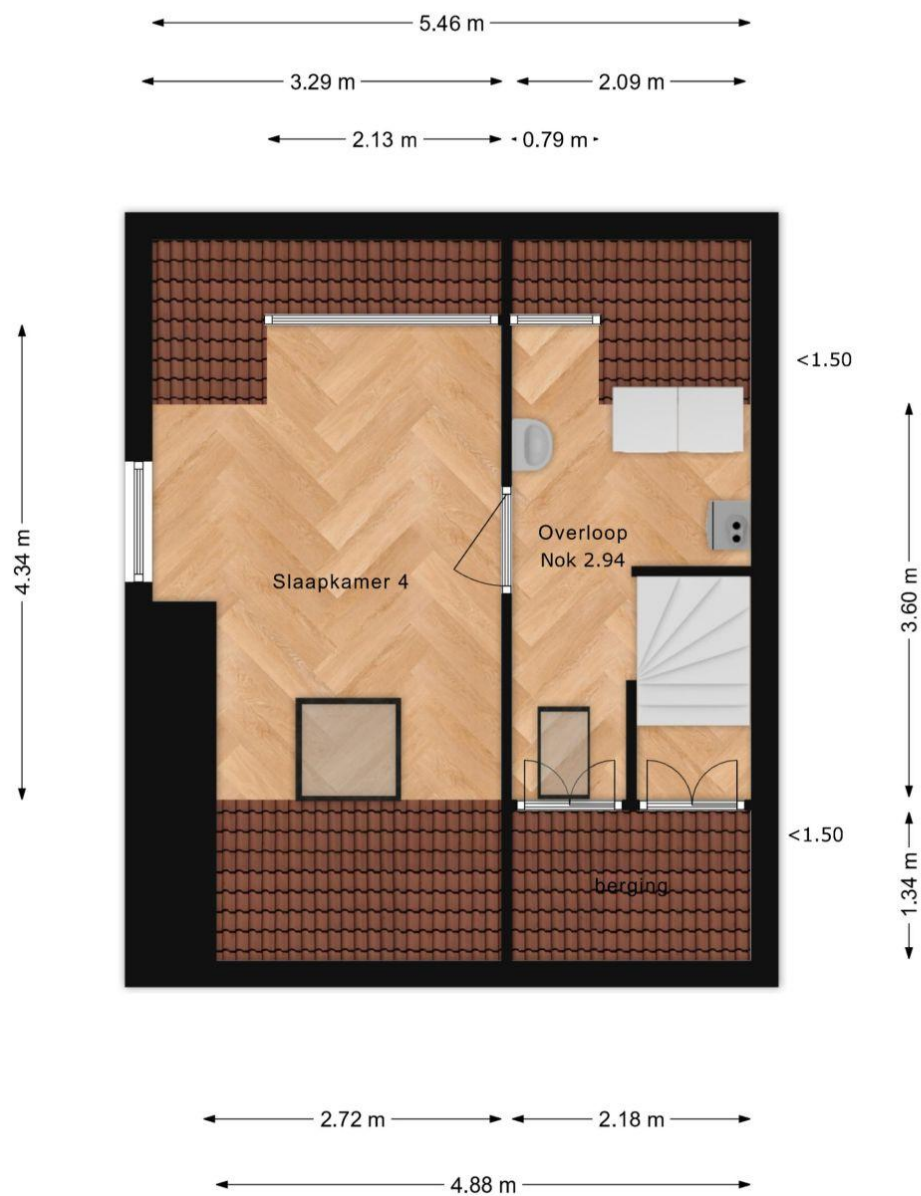


Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, 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 bezichting, 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.