

Hoofstraat 136 A Alphen aan den Rijn



**Bieden vanaf: € 850.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Stadsvilla van 188 m² woonoppervlakte, in het centrum van Alphen aan den Rijn op een fraai beschutte kavel van 368 m² met parkeergelegenheid op eigen terrein



Aan de Hooftstraat 136a bieden wij u deze charmante en karakteristieke asymmetrische 2-onder-1-kap stadsvilla aan. De villa beschikt over een royaal woonoppervlak van ca. 188 m² en is gelegen op een ruim perceel van ca. 368 m², met als groot pluspunt de ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Binnen treft u een sfeervolle en luxe afwerking, waarbij veel authentieke details bewaard zijn gebleven.

De wijk kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met voornamelijk fraaie stadswoningen. De woning ligt op loopafstand van het gezellige centrum, waar u twee keer per week de (vers)markt op het Thorbeckeplein kunt bezoeken. Ook het recreatiegebied Zegersloot is op loopafstand te vinden, ideaal voor een ontspannen wandeling of fietstocht. Het station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar en via de N207 en N11 zijn de grote steden in de Randstad snel te bereiken.

Hooftstraat 136a in een vogelvlucht:

- Wonen in een karakteristieke gemoderniseerde villa aan de rand van het centrum van Alphen aan den Rijn
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Voortuin met gezellig terras op het westen, fraai besloten achtertuin op het oosten
- Een garage/berging van ca. 13 m² groot + extra tuinschuur
- De garage kan ook als extra slaapkamer, speelkamer of werkkamer ingericht worden
- Een zeer royale woonkamer opgesplitst door 2x karakteristieke ensuite deuren in een zitkamer, eetkamer en een tuinkamer
- Een grote en strak afgewerkte woonkeuken met een kookeiland en bar
- 4 slaapkamers waaronder een echte master bedroom met een ensuite badkamer, walk-in closet en terras van ca. 10 m²
- Een 2^e badkamer met toilet, inloopdouche en dubbele wastafel
- Een separate ruimte voor de wasmachine en droger



Wonen aan de Hoofstraat...

...is wonen in een karakteristieke straat, aan de rand van het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn.





www.koppesmakelaardij.nl | T: 0172 43 45 61 | info@koppesmakelaardij.nl

@KoppesMakelaardij



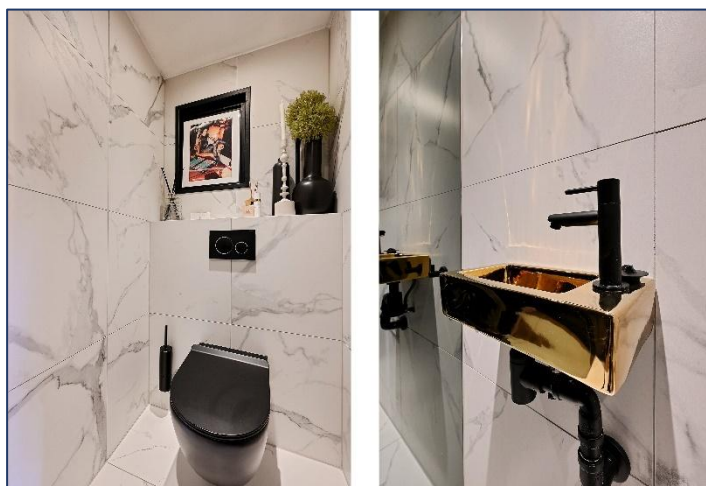
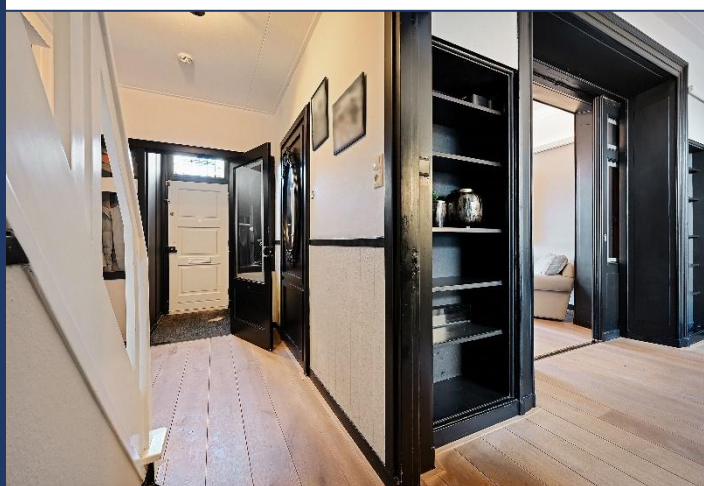


De indeling is als volgt, de begane grond:

Aan de voorzijde is het perceel van de Hooftstraat 136a toegankelijk via een automatisch stalen hek. Door de grote afmetingen van het perceel geniet u van parkeergelegenheid op eigen terrein voor ca. 3 auto's. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een groot terras. De voortuin ligt op het westen met een vrije zuidzijde, u geniet hier dus volop van de middag- en avondzon.

Wanneer u de woning betreedt komt u binnen in een vestibule waar ruimte is voor een garderobe, ook heeft u hier toegang tot de meterkast. U komt vervolgens in een ruim opgezette hal waar zich de trap naar de 1^e verdieping bevindt, ook zijn de woonkamer en de toiletruimte vanuit deze hal toegankelijk.

De toiletruimte is geheel betegeld in een marmerlook en voorzien van een vrij hangend wandcloset en een fonteintje.





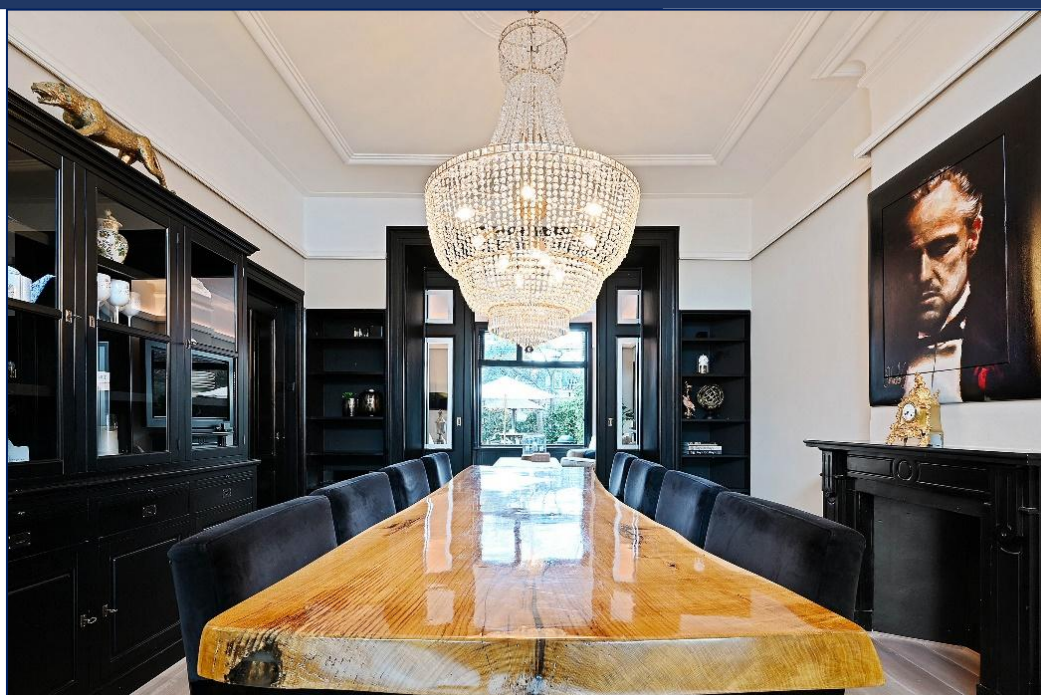
De woonkamer:

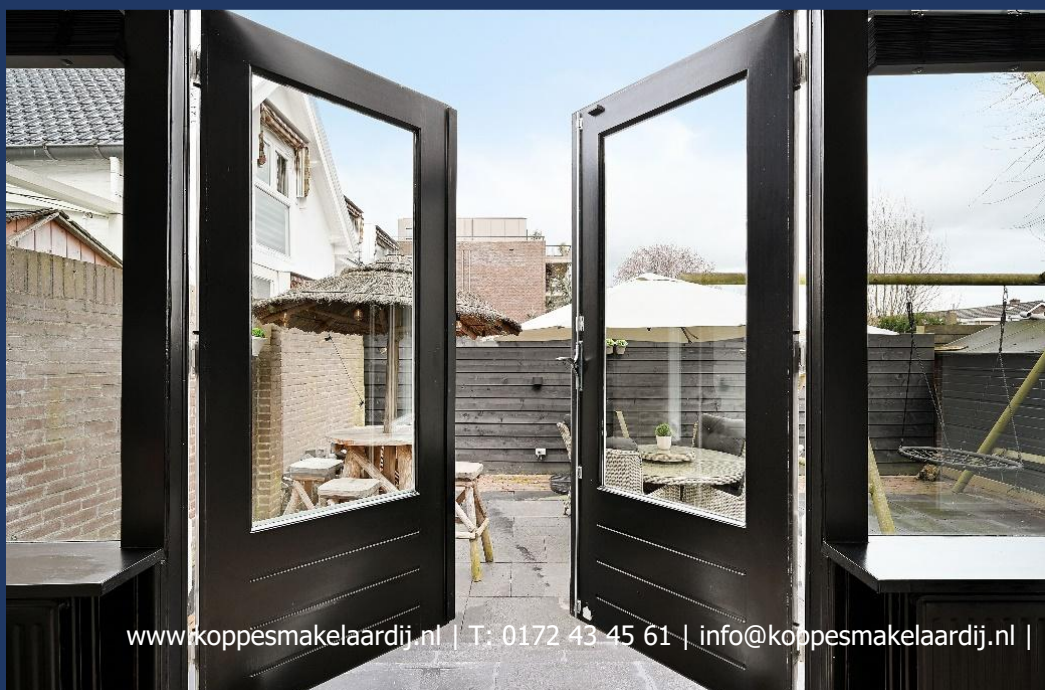
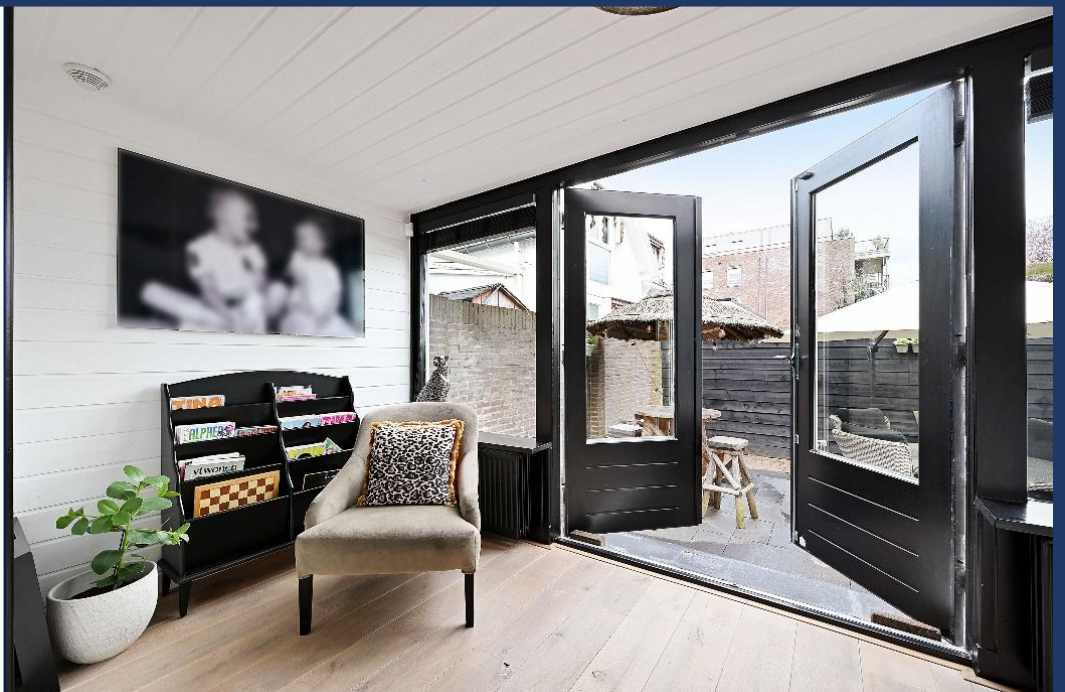
De woonkamer is als het ware opgesplitst in drie delen, die van elkaar worden gescheiden door karakteristieke ensuite deuren. Aan de voorzijde is de zitkamer van ca. 21 m² gecreëerd. Deze ruimte is voorzien van grote raampartijen met zicht op de tuin, een houtkachel voor extra warmte op koude dagen en mooie inbouwkasten naast de ensuite deuren.

Na de zitkamer volgt de eetkamer van ca. 21 m². De eetkamer biedt ruimte voor een grote eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich ook middel ensuite deuren afsluitbaar, de laatste (tuin)kamer van ca. 8 m². Hier kunt u een extra zijte creëren, met openslaande deuren naar de tuin en de directe toegang tot de keuken.

Alle drie de ruimtes zijn afgewerkt met een prachtige houten vloer, strak gestuukte wanden en zwarte kozijnen. Een mooi karakteristiek detail zijn de sierlijsten aan de wanden en plafonds, die bovendien een moderne touch krijgen door de ingebouwde ledverlichting.





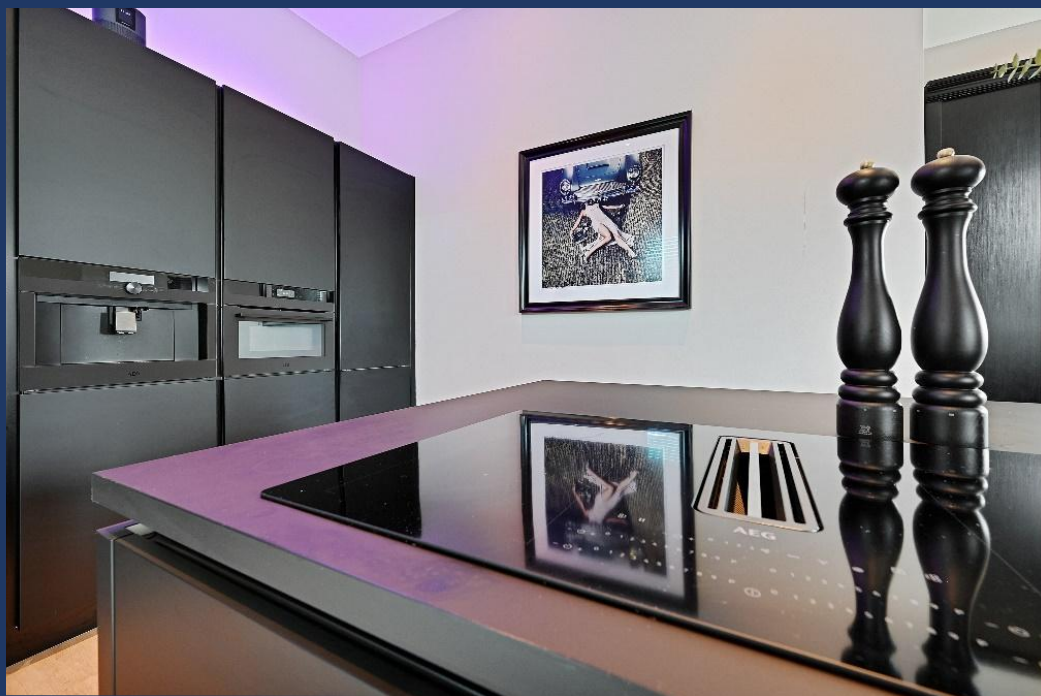




De keuken:

Aan de achterzijde van de woning is een prachtige grote woonkeuken gerealiseerd. De afwerking is van hoge kwaliteit met glad gestuukte wanden, zwarte plinten en een prachtige houtlook pvc vloer. De zwarte keuken springt er echt uit in de lichte ruimte. De keuken bestaat uit tweedelen, een hoge kastenwand en een groot kookeiland met een bartafel. De openslaande deuren met glas zorgen voor veel natuurlijk licht, daarnaast kunnen deze bij mooi weer worden geopend en wordt de tuin een verlengstuk van de keuken.





De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koel-/vriescombinatie
- Combimagnetron
- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Vaatwasser
- Koffiemachine
- Quooker



De 1^e verdieping:

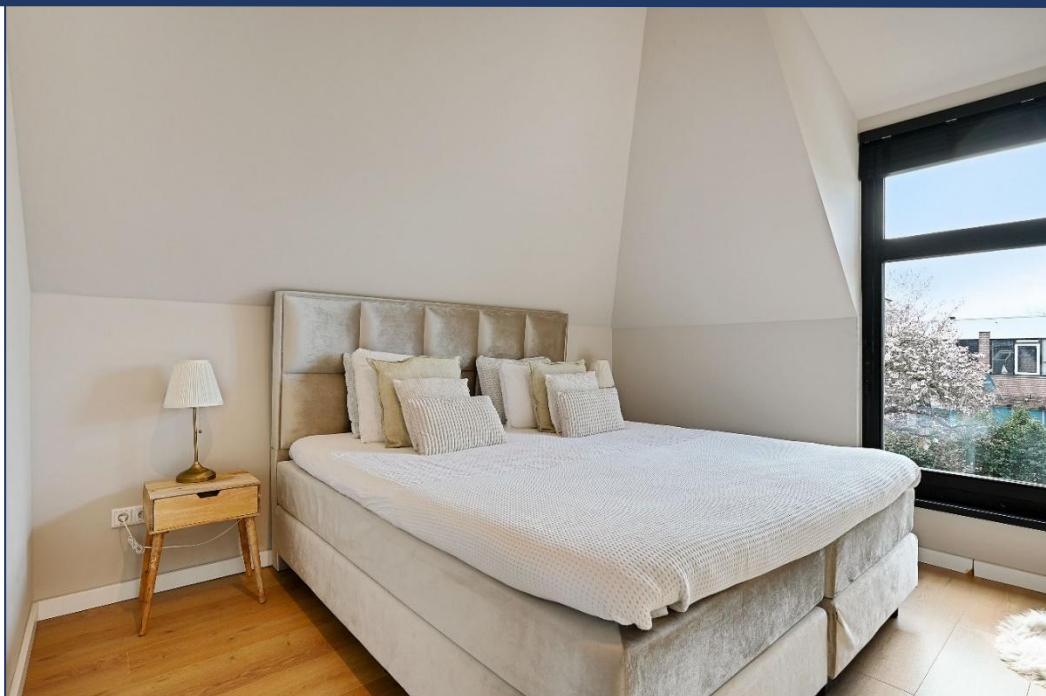
Via de elegante trapopgang in de hal bereikt u de overloop van de 1^e verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot alle ruimtes op deze verdieping. Ook is er toegang tot een praktische kast met hierin de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

De master bedroom:

De woning beschikt over 4 slaapkamers, waaronder een echte master bedroom over de gehele lengte van de woning. De kamer is als het ware in verschillende delen opgesplitst. U komt binnen in een ruimte waar bijvoorbeeld een werkruimte gecreëerd kan worden, vanuit deze ruimte heeft u ook toegang tot een terras van maar liefst 10 m² groot. Deze afmetingen maken dat u hier uitstekend een zitje kunt creëren. Het volgende deel van de slaapkamer leent zich uitstekend als inloopkast en vervolgens aan de voorzijde een grote ruimte waar u ruimte heeft voor een groot 2-persoonsbed met de doorloop naar de ensuite badkamer. Tevens is hier een airco aanwezig die kan verkoelen in de zomer en extra verwarmen in de winter.

De badkamer is prachtig hoog en grotendeels betegeld in het beige. Door de beige tegels komen het zwarte dubbele wastafelmeubel en de zwarte kranen in de douche extra mooi naar voor.









De slaapkamers:

Naast de master bedroom zijn er nog 3 slaapkamers aanwezig. De grootste van deze 3 ligt aan de voorzijde van de woning en is ca. 13 m² groot. De slaapkamer is voorzien van een airco die kan verwarmen en verkoelen. De slaapkamer in het midden van deze verdieping is ca. 8 m² groot en beschikt over een lichtkoepel in het plafond. Deze kamer leent zich ook uitstekend als inloopkast of kantoorruimte. De 3^e slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is ca. 9 m² groot. Ook deze kamer is voorzien van een fijne airco.









De badkamer:

Naast de ensuit badkamer beschikt de woning over een 2^e badkamer, welke toegankelijk is vanaf de overloop. Deze badkamer is geheel betegeld in een marmerlook. In de badkamer zijn een dubbel wastafelmeubel met 2 spiegels, een zwart vrij hangend wandcloset en een inloofdouche met glazen scheidingswand aanwezig.





De achtertuin:

Zoals eerder benoemd beschikt de woning over een ruime voortuin, daarnaast is er ook nog een grote en fijn beschutte achtertuin aanwezig. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt door zijn afmetingen ruimte voor verschillende zitjes en speelgelegenheden voor de kinderen. De openslaande deuren in de woonkamer en keuken maken de tuin een echt verlengstuk van de woning in de zomer. Ook is er in de tuin nog een berging van ca. 9 m² aanwezig.







Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1921
Woonoppervlakte	: 188 m ²
Garage	: 13 m ²
Inhoud	: 855 m ³
Externe bergruimte	: 9 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 7148
Grootte	: 3 are en 68 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Intergas HRE, bouwjaar: 2023
Elektrische installatie	: 13 groepen en 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Zonnepanelen	: 11 zonnepanelen met een vermogen van 400 Wp per stuk
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.





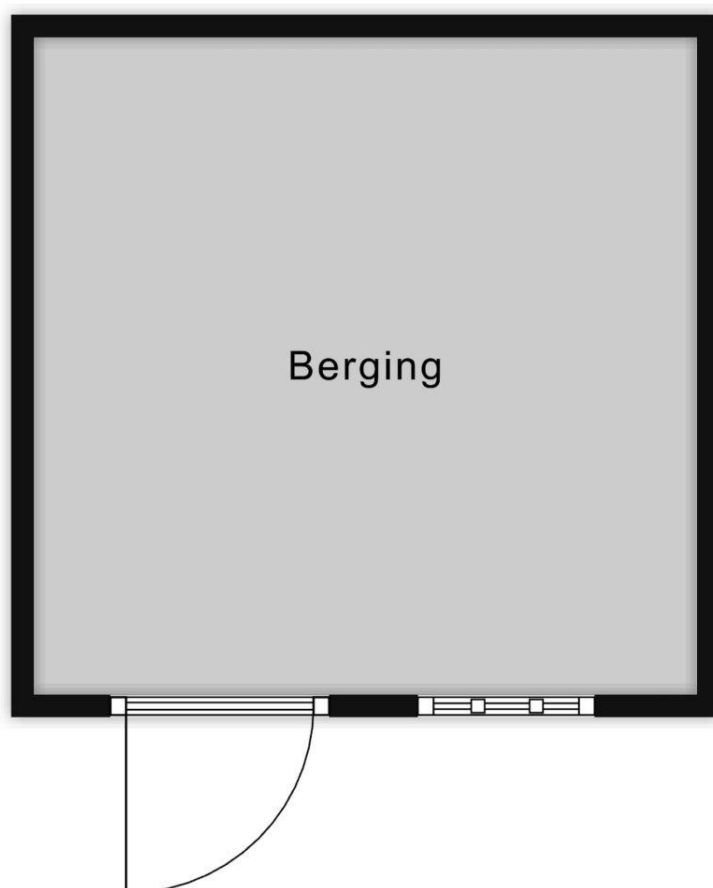
De afgebeelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



De afgebeelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

← 2.97 m →

↑ 2.95 m ↓



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bestaande constructie en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

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.