

Julianastraat 2E Alphen aan den Rijn



Bieden vanaf: € 375.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Wonen in een karaktervol appartement in 'De Limonadefabriek', een Rijksmonument in het centrum van Alphen aan den Rijn



Midden in het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt zich het karaktervolle rijksmonument 'De Limonadefabriek'. Dit markante industriële pand kent een rijke historie en bood vanaf 1949 onderdak aan de eerste zelfstandige Coca-Cola-bottelarij van Nederland. Tegenwoordig zijn in dit bijzondere gebouw 5 exclusieve woningen gerealiseerd, waar historie en comfortabel wonen samenkomen.

Op deze unieke locatie ligt Julianastraat 2E: een royaal en licht appartement van circa 65 m² met een fraai uitzicht over de Oude Rijn. Vanuit de woning geniet u van het levendige stadscentrum en het water, terwijl u binnenshuis juist een oase van rust en karakter ervaart. Daarnaast is het buitenschilderwerk van het complex recent uitgevoerd in 2025, wat bijdraagt aan het verzorgde en goed onderhouden karakter van het gebouw.

De belangrijkste kenmerken van Julianastraat 2E op een rij:

- Wonen in het Rijksmonument 'De Limonadefabriek'
- Gelegen midden in het centrum van Alphen aan den Rijn
- Dakterras van circa 5 m²
- Karaktervolle woonkamer met uitzicht over de Oude Rijn
- Slaapkamer met en-suite inloopkast
- Open keuken
- Energielabel A
- Parkeren in de directe omgeving met parkeervergunning
- Kleinschalige en overzichtelijke VvE

Dankzij de centrale ligging aan de Julianastraat wandelt u in enkele minuten het gezellige stadscentrum in. U vindt hier een ruim aanbod aan speciaalzaken, supermarkten en sfeervolle horecagelegenheden, veelal gelegen aan het water.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: het NS-station ligt op korte afstand en biedt goede verbindingen richting onder meer Amsterdam Schiphol, Utrecht, Leiden en Gouda. Met de auto zijn via de N11 en N207 de belangrijkste uitvalswegen van de Randstad eenvoudig te bereiken.



Wonen aan Julianastraat...

...is comfortabel wonen in het centrum van Alphen aan den Rijn, met een ruim aanbod aan winkels en horeca in de directe omgeving.

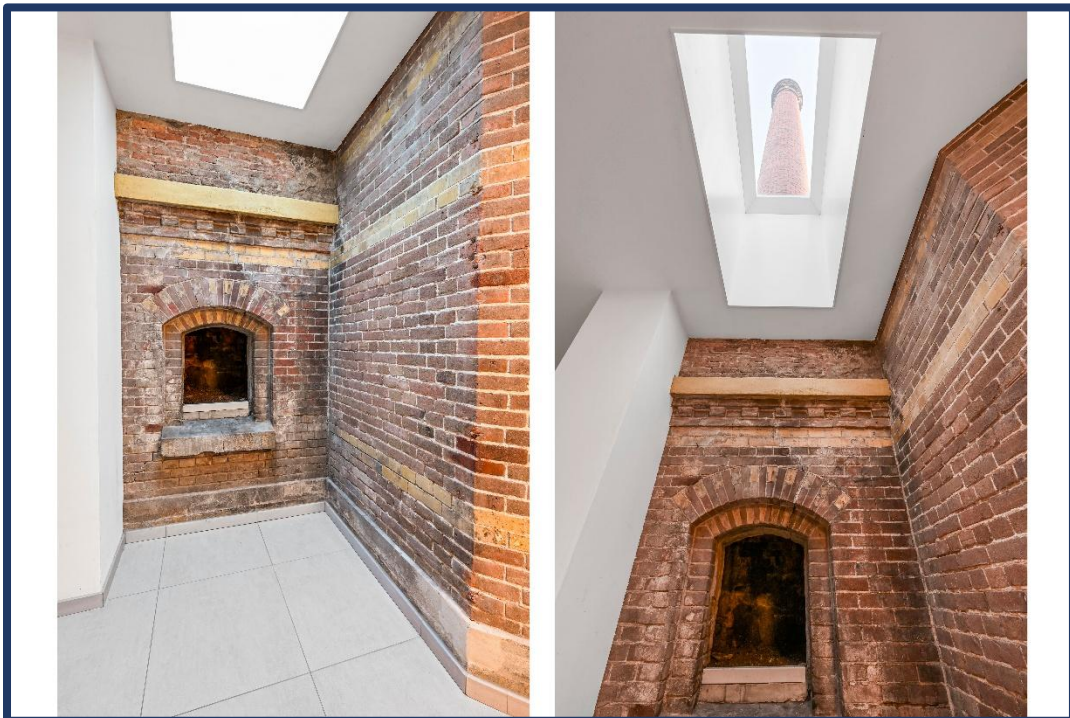




De indeling is als volgt:

De begane grond:

Aan het Omloopkanaal, ter hoogte van het haventje, bevindt zich de gezamenlijke entree van het gebouw. In deze representatieve entree bevinden zich de postbussen en het bellentableau. Vanuit deze centrale ruimte, waar een markant element van de oorspronkelijke schoorsteen herinnert aan het industriële verleden van het pand, leidt de trapopgang naar de voordeur van Julianastraat 2E.





Het appartement:

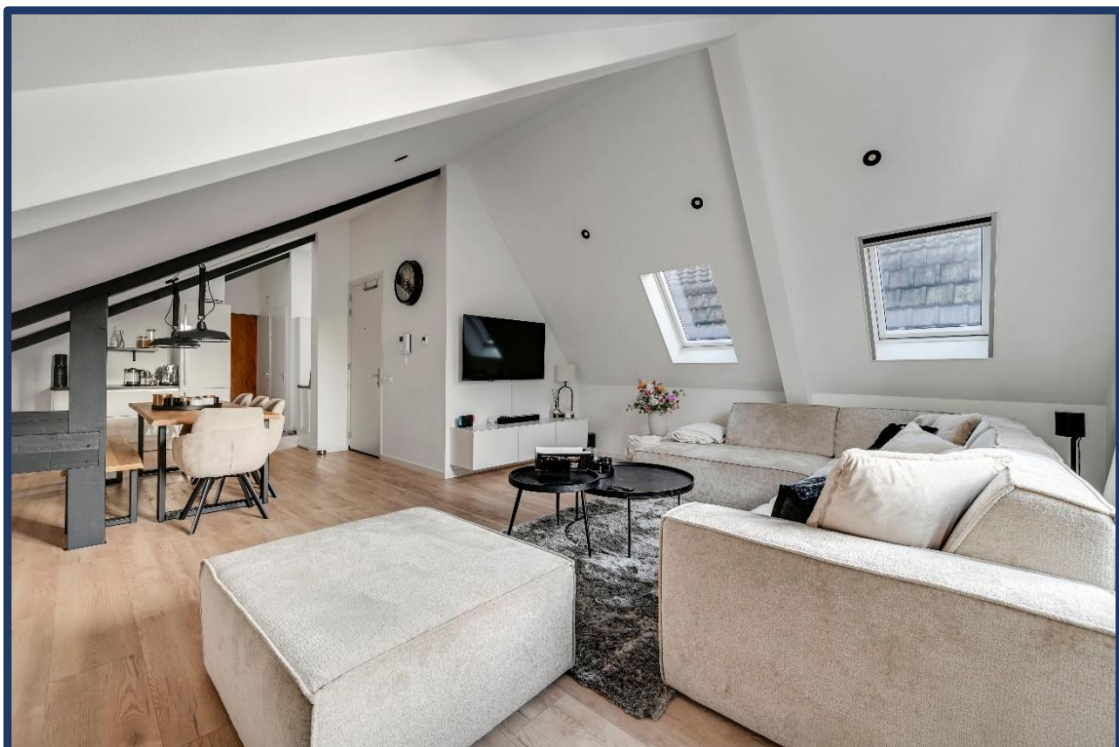
Via de trapopgang bereikt u de voordeur van het appartement, waar ruimte is voor een garderobe en schoenenkasten. Het appartement beschikt over een diepe woonkamer met fraai uitzicht over de Oude Rijn. Aansluitend bevindt zich de open keuken, die toegang biedt tot het terras. Aan de achterzijde van het appartement vindt u de badkamer, het separate toilet en de slaapkamer met en-suite inloopkast.





De woonkamer:

De schuine dakconstructie en de architectonische lijnen geven de woonkamer een uniek en karaktervol geheel. De ruimte is allesbehalve standaard en wordt juist gekenmerkt door een speelse indeling en een warme, eigen sfeer. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte. De woonkamer biedt plaats aan een comfortabele zithoek en loopt vloeiend door richting de open keuken, waar ruimte is voor een eettafel. Inbouwspots zijn subtiel in het plafond verwerkt en op verschillende plekken zorgen speelse nisjes in het stucwerk voor extra karakter en diepte









De keuken:

De open keuken sluit naadloos aan op de eethoek en heeft een slimme, gesplitste indeling. Aan de ene zijde bevindt zich een sfeervolle koffiehoek, terwijl aan de andere zijde het kookgedeelte is gesitueerd met een inductiekookplaat, afzuigkap en inbouwoven. Deze indeling sluit mooi aan bij het ruimtelijke karakter van de woning en zorgt voor een natuurlijke verdeling van functies. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.



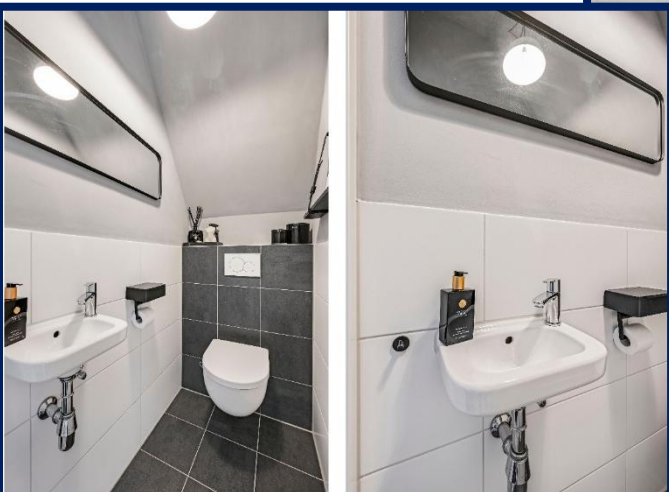
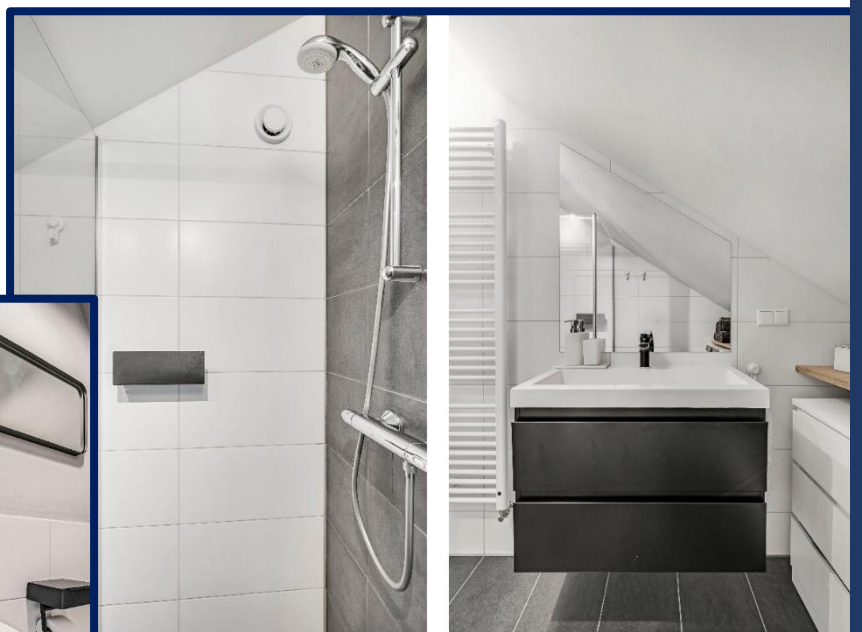


De badkamer en separate toiletruimte:

Vanuit de keuken bereikt u via de overloop zowel de badkamer als de separate toiletruimte. Deze centrale ligging maakt de ruimtes praktisch in gebruik en zorgt voor een logische indeling van het appartement.

De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich tevens de opstelplaats voor de wasmachine en droger, fraai weggewerkt onder een eiken werkblad.

De separate toiletruimte is tegenover de badkamer gesitueerd en is afgewerkt in dezelfde stijl, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.





De slaapkamer:

De slaapkamer is prettig van formaat en vormt een rustige en comfortabele plek binnen de woning. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een sfeervolle, persoonlijke inrichting.

En-suite bevindt zich de inloopkast, die zorgt voor veel praktische bergruimte en de slaapkamer een luxe en compleet gevoel geeft. Daarnaast biedt deze ruimte ook de mogelijkheid voor een compacte werkhoeek.

De slaapkamer kan middels een schuifdeur worden afgesloten van de woonkamer, waardoor de indeling flexibel is en de ruimte als één open geheel kan worden gebruikt, wat zorgt voor een nog ruimer woongevoel.

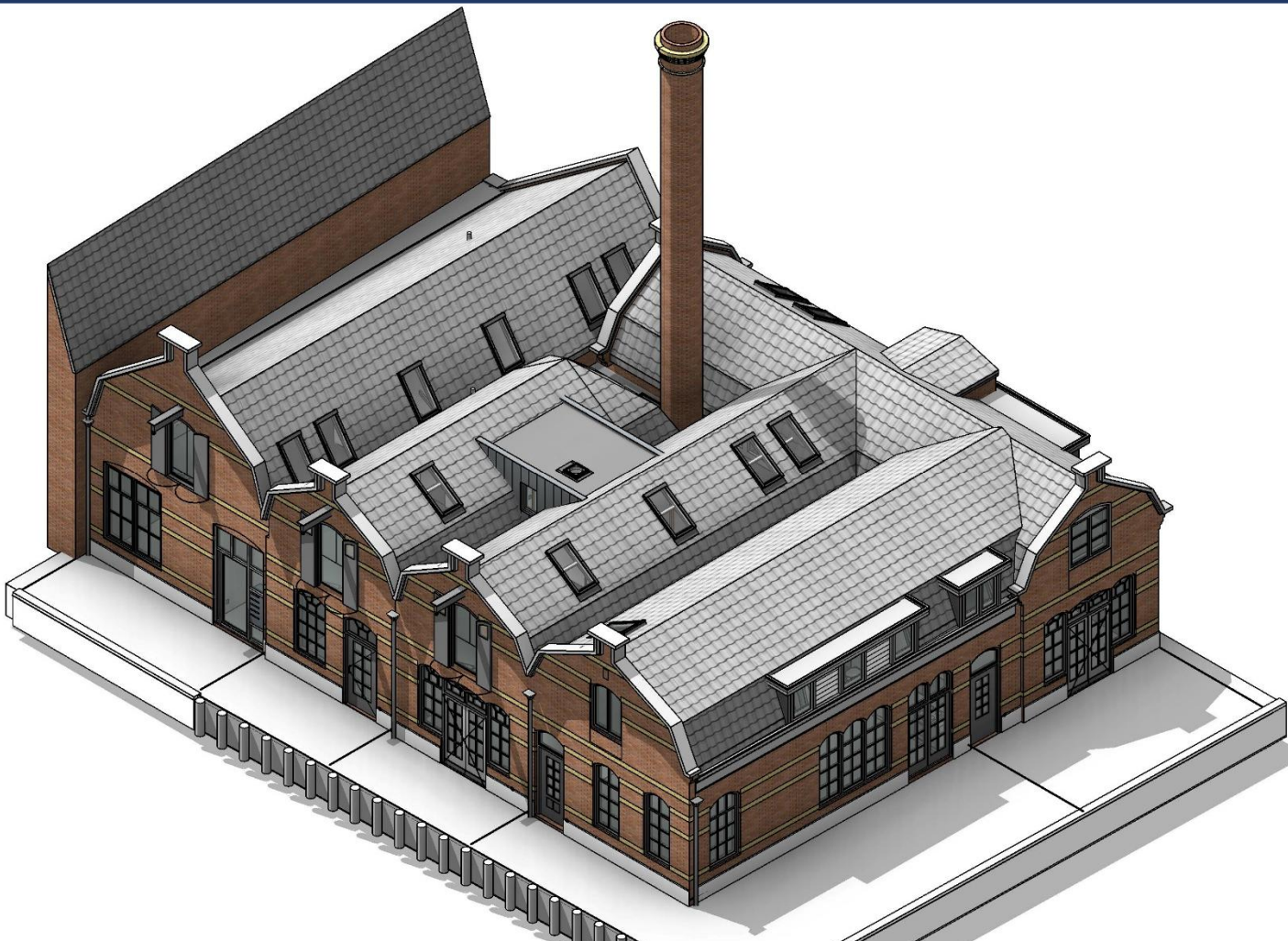
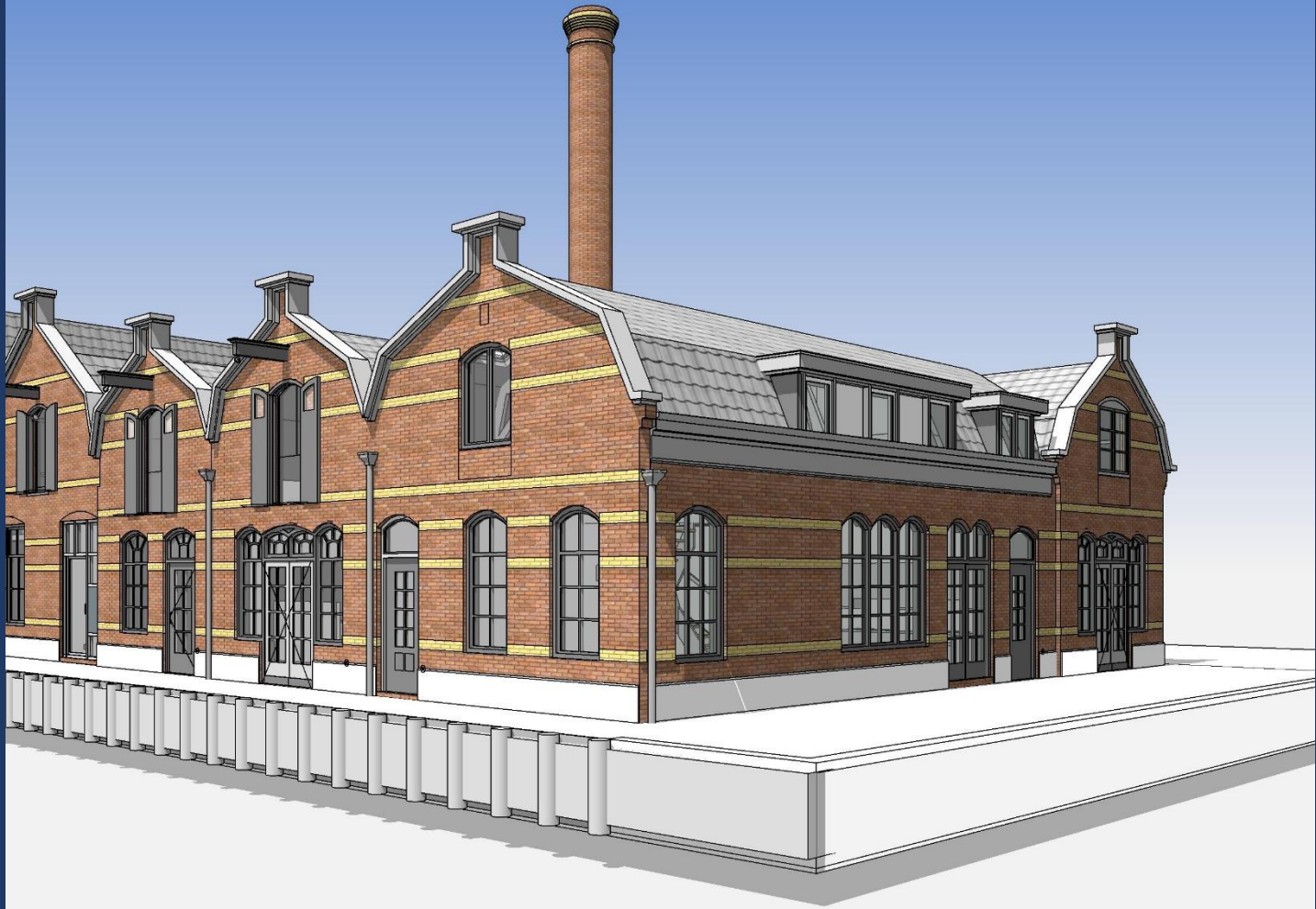






Het terras:

Het terras vormt een prettige buitenruimte en is direct toegankelijk vanuit de keuken. Hier is voldoende ruimte voor een zitje, waardoor u in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven. Het terras is bovendien gunstig gelegen, waardoor u hier gedurende de dag van de zon kunt genieten. Het biedt daarnaast een fraai zicht op de monumentale schoorsteen, wat het geheel een karakteristiek en bijzonder accent geeft.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	:1860, gerenoveerd in 2017
Woonoppervlakte	: 65 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 5 m ²
Externe bergruimte	: 4 m ²
Inhoud	: 181 m ³

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement bedragen € 99,68 per maand.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 11357
Index	: A6

Technische gegevens:

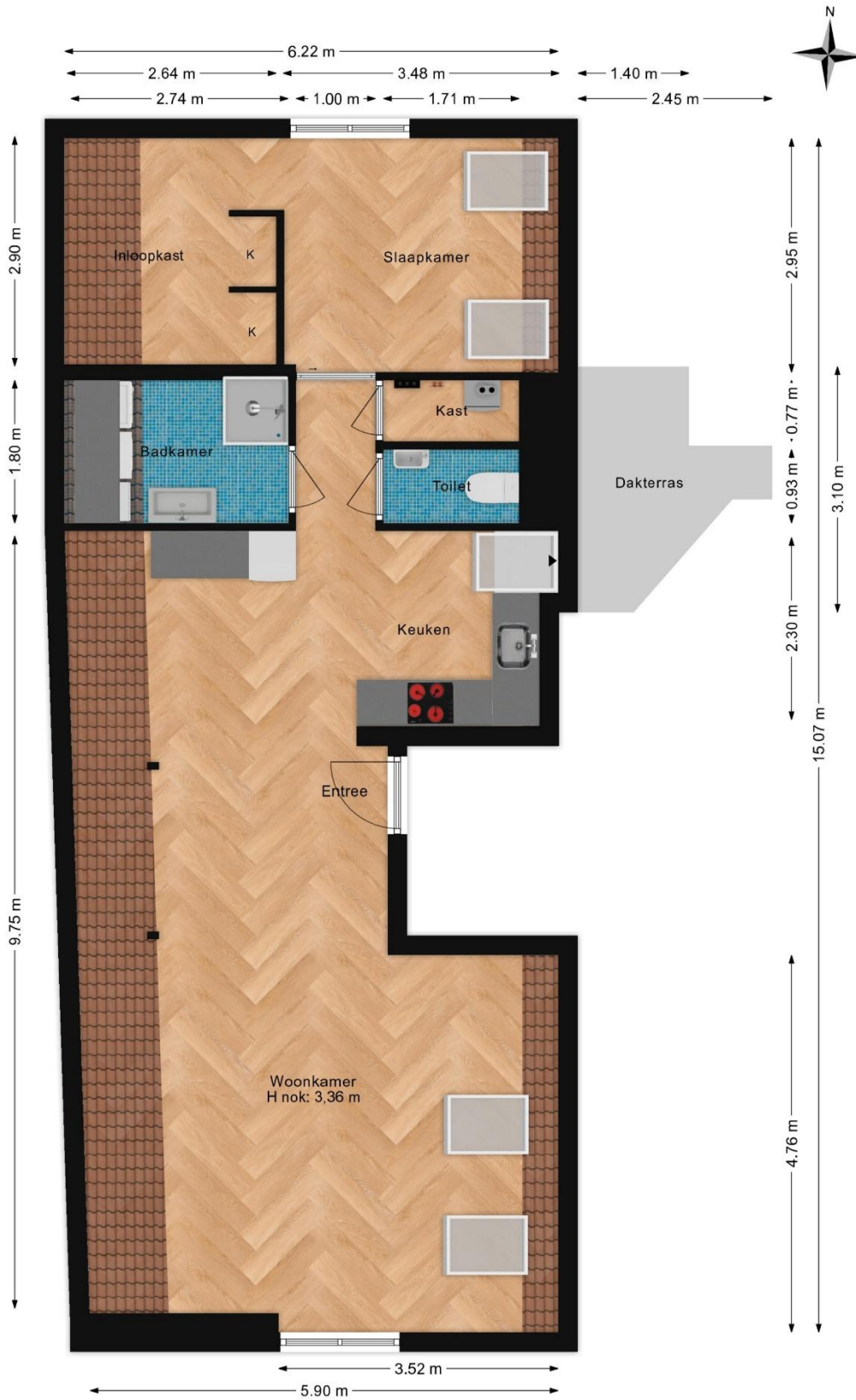
Cv installatie / warmwater	: Merk: Nefit HR bouwjaar: 2017
Elektrische installatie	: 7 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energielabel:	: A

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

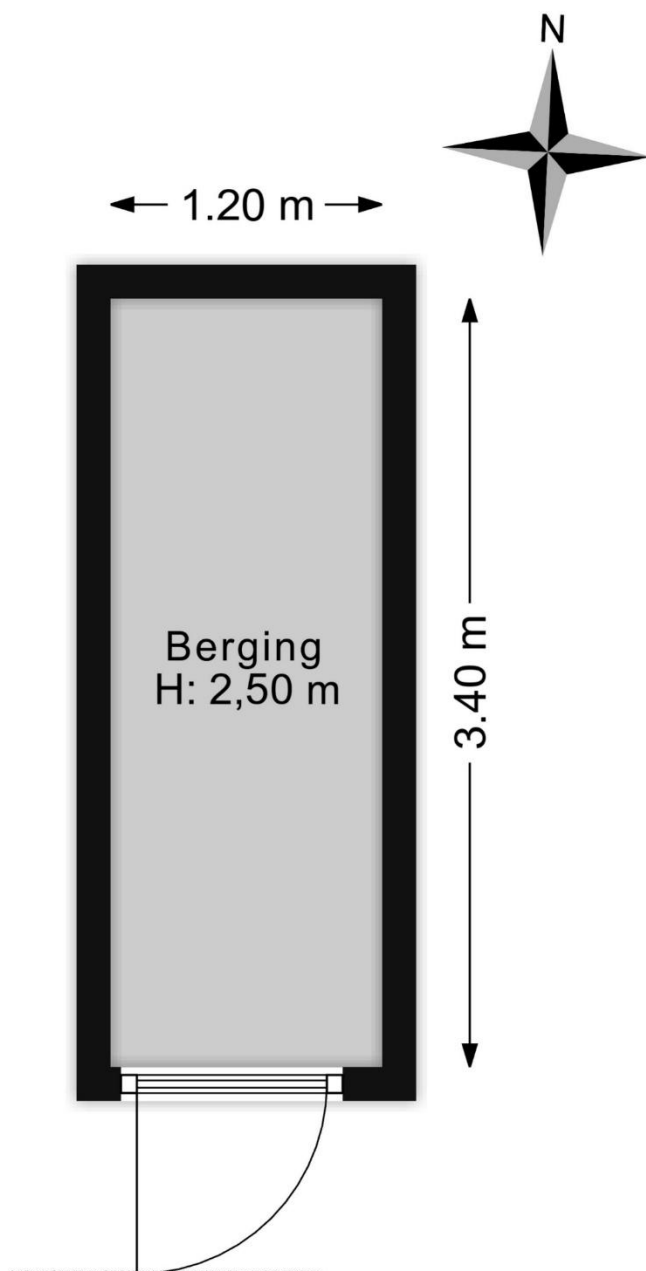


Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins,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



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 hypotheek, 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 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.