

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

CURAÇAO STRAAT 10 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 625.000,-- K.K.

## RIANTE STADSWONING AAN DE OUDE RIJN MET TWEE TERRASSEN EN INPANDIGE GARAGE

- Wonen aan het water met uitzicht op de Oude Rijn
- Rust, ruimte en privacy op een centrale locatie
- Speelse en royale indeling verdeeld over meerdere woonlagen
- Twee terrassen: ochtendzon én middag-/avondzon
- Inpandige garage met extra bergruimte
- Direct nabij centrum, station en voorzieningen

## KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 6577, groot 77m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL



De woning **2405EA - 10** heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **08-04-2036**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Wonen aan de Oude Rijn betekent dagelijks genieten van rust, ruimte en levendigheid in perfecte balans. Deze sfeervolle stadswoning ligt op een prachtige en rustige locatie, direct aan het water en op loopafstand van het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn.

Via het groene en karaktervolle Burgemeester Visserpark bereikt u de Curacaostraat, waar privacy en een aangename woonomgeving centraal staan. Vanuit de woning kijkt u uit over het kabbelende water, met voorbijvarende boten en zicht op het centrum - een uitzicht dat nooit verveelt en iedere minuut anders is.

De combinatie van een speelse indeling, meerdere buitenruimtes en een inpandige garage maakt deze woning bijzonder compleet. Hier woont u rustig en beschermt, terwijl alle voorzieningen zoals winkels, horeca, theater, sportfaciliteiten en het station zich op korte afstand bevinden. Ook de grote steden en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ervaar hoe fijn het wonen hier is!

## INDELING

### Begane grond

Middels de entree betreedt u de hal met toegang tot toilet met fonteintje.

Vanuit de hal bereikt u de inpandige garage, een bijzonder praktische ruimte welke is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. De elektrische garagedeur zorgt voor extra comfort: u rijdt eenvoudig naar binnen, waarna de deur automatisch sluit.

Achterin de garage bevindt zich een extra ruime bergruimte, ideaal voor opslag, fietsen of hobbyartikelen.

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

Overloop met toegang tot de royale, speels ingedeelde split-level woon-/eetkamer en het eerste terras van circa 15 m<sup>2</sup> met zicht op vaarwater.

De woonkamer is sfeervol en opvallend licht dankzij het hoge plafond van ruim 3 meter. De open haard vormt een warm middelpunt en versterkt het karakter van de ruimte.

Via de terrasdeur loopt u zo naar buiten, waar u geniet van een prachtig uitzicht over de Oude Rijn en het centrum. Een unieke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische opstelling.

### 2e verdieping

Deze verdieping beschikt over een ruime slaapetage met twee slaapkamers (voorheen drie).

De slaapkamer aan de waterzijde is bijzonder royaal en biedt een prachtig uitzicht. Deze kamer is ontstaan uit het samenvoegen van twee slaapkamers en biedt daardoor extra ruimte en comfort.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchehoek, toilet en wastafel.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als hobbykamer, maar is eveneens uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer.

### 3e verdieping

Overloop met kast waarin de cv-ketel en mechanische ventilatie zijn geplaatst.

Vanaf deze verdieping heeft u toegang tot het tweede terras, waar u kunt genieten van de middag- en avondzon in alle rust en privacy.

Daarnaast bevindt zich hier een derde slaapkamer met extra bergruimte onder de kap en wederom een fraai uitzicht richting het water.

## **AFMETINGEN**

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)**

<b>Gebruiksoppervlakte</b>	
- Wonen	122,90 m <sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte	33,40 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	17,60 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	173,90 m <sup>2</sup>

<b>Bruto inhoud</b>	
- Wonen	430,54 m <sup>3</sup>
- Overige inpandige ruimte	103,96 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	13,58 m <sup>3</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	548,08 m <sup>3</sup>

## **BIJZONDERHEDEN**

- Wonen aan het water met uitzicht op de Oude Rijn
- Twee terrassen met optimale zonligging (ochtend én middag/avond)
- Speelse en ruime indeling met veel lichtinval
- Inpandige garage met extra bergruimte
- Op loopafstand van het centrum, station en voorzieningen
- Schilderwerk buitenzijde 2025

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

**De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.**

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**











Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.













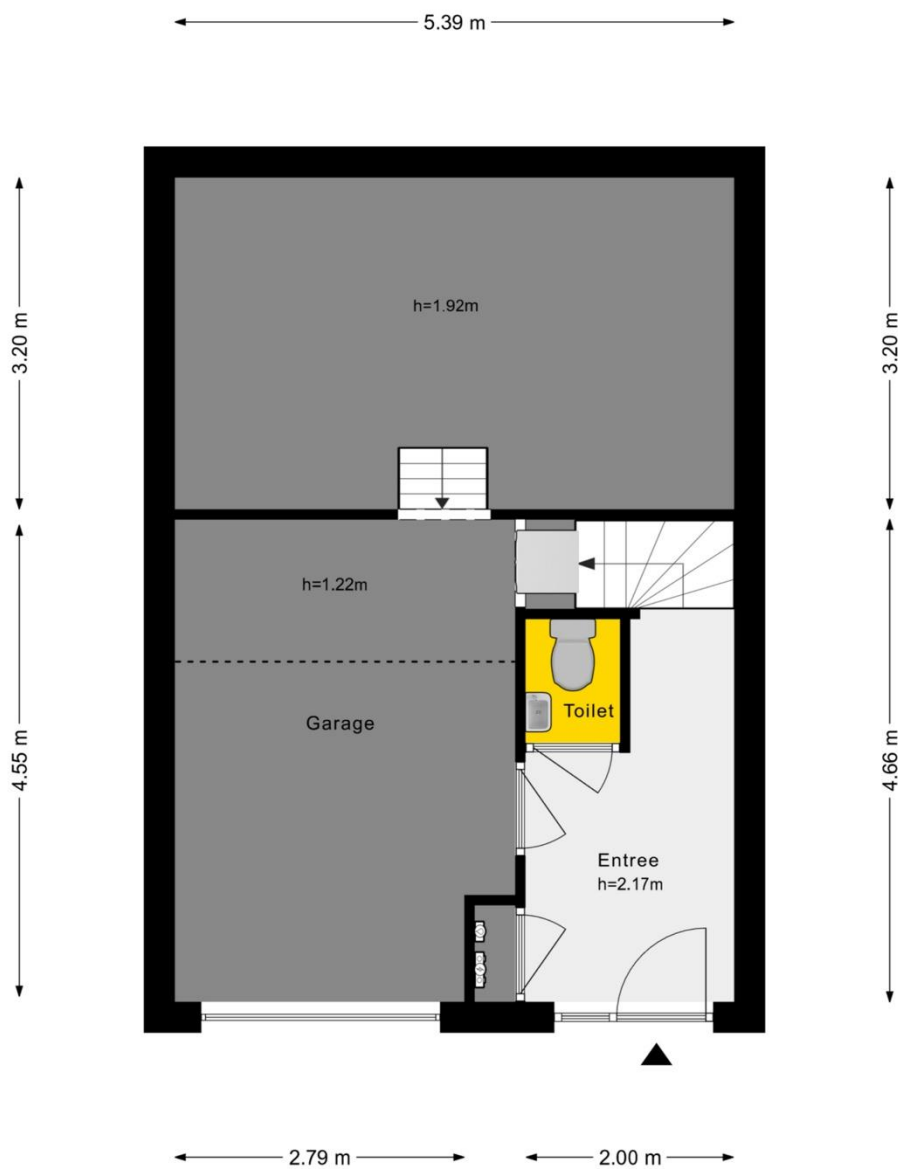


Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



Prins Hendrikstraat 224 ■ 2400AP Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: [info@hollandwest.nl](mailto:info@hollandwest.nl) ■ [www.hollandwest.nl](http://www.hollandwest.nl)  
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



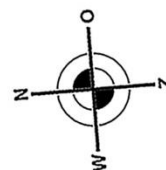


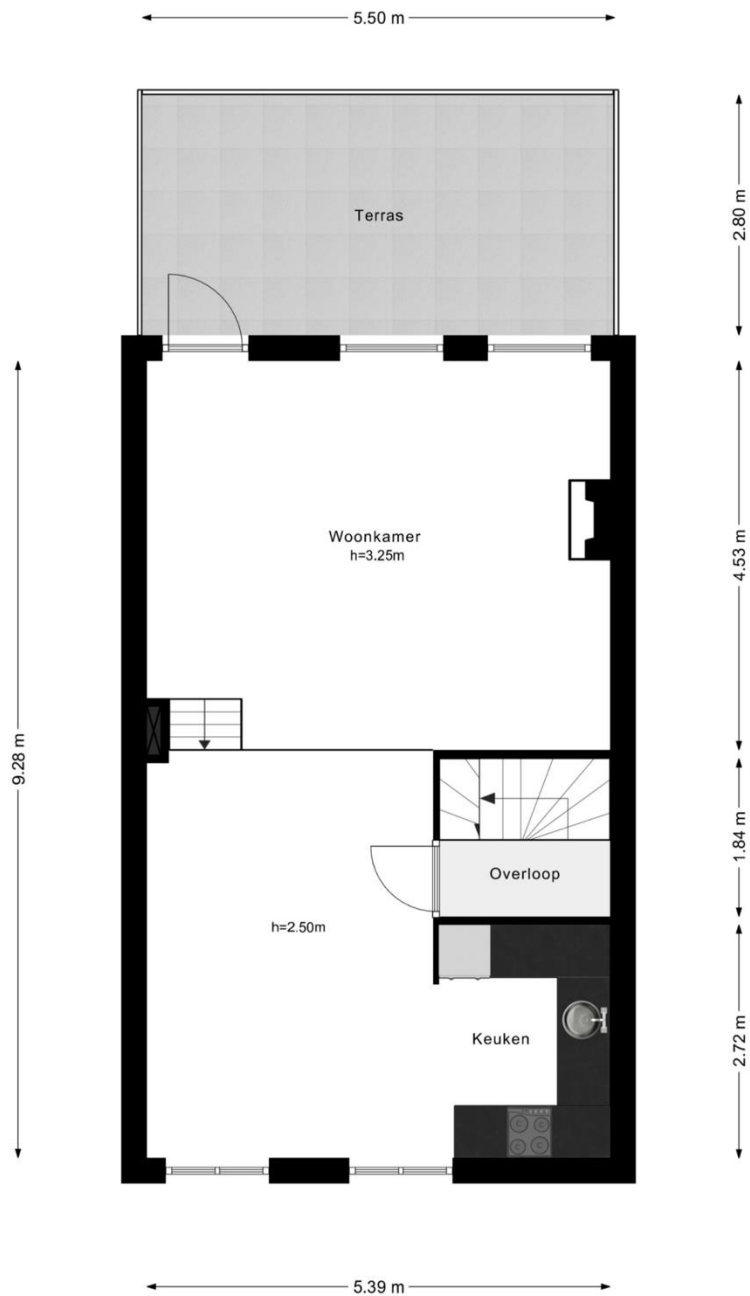
Begane Grond



Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



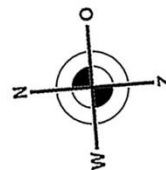


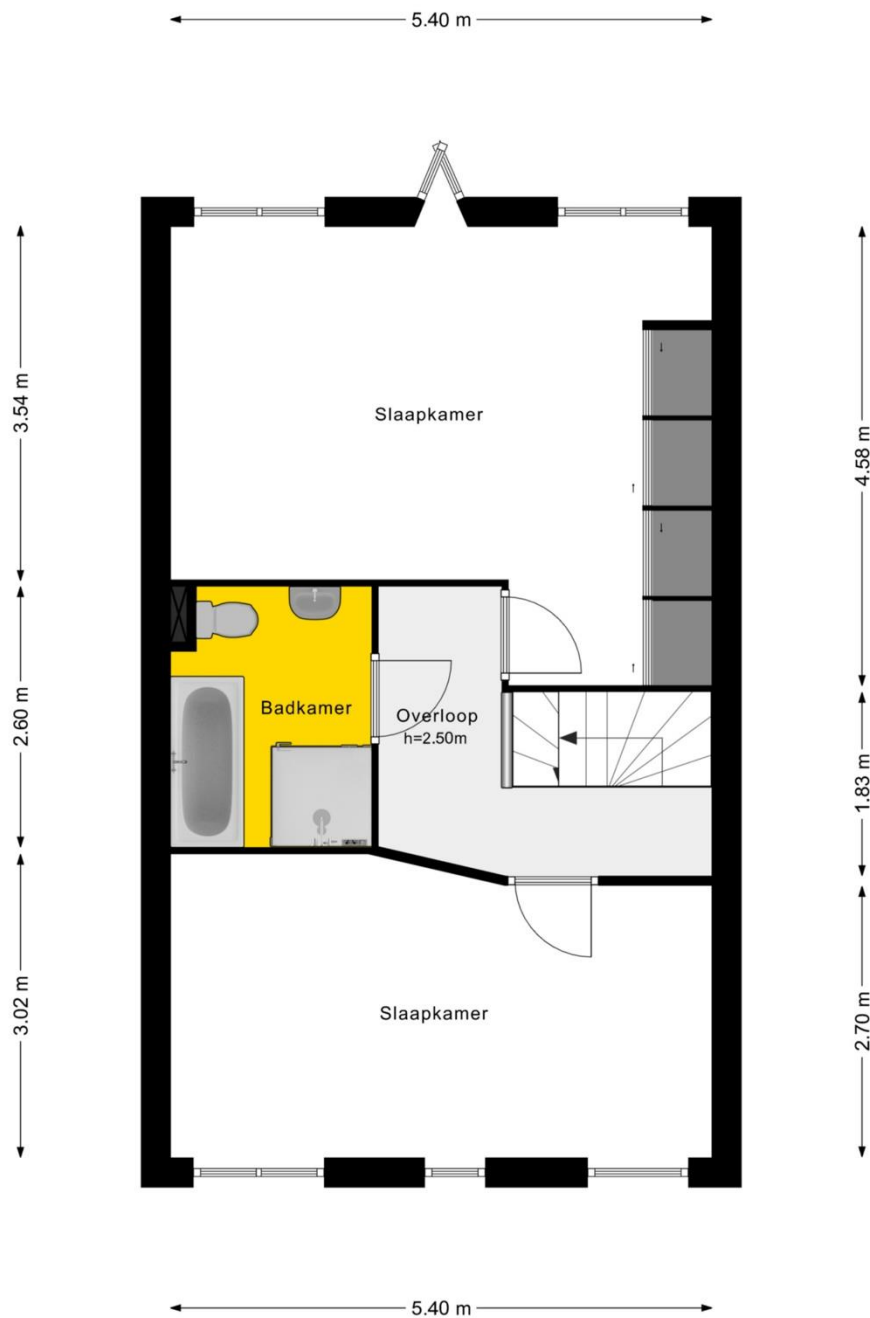
1e Verdieping



Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



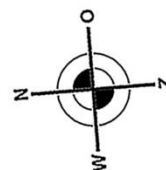


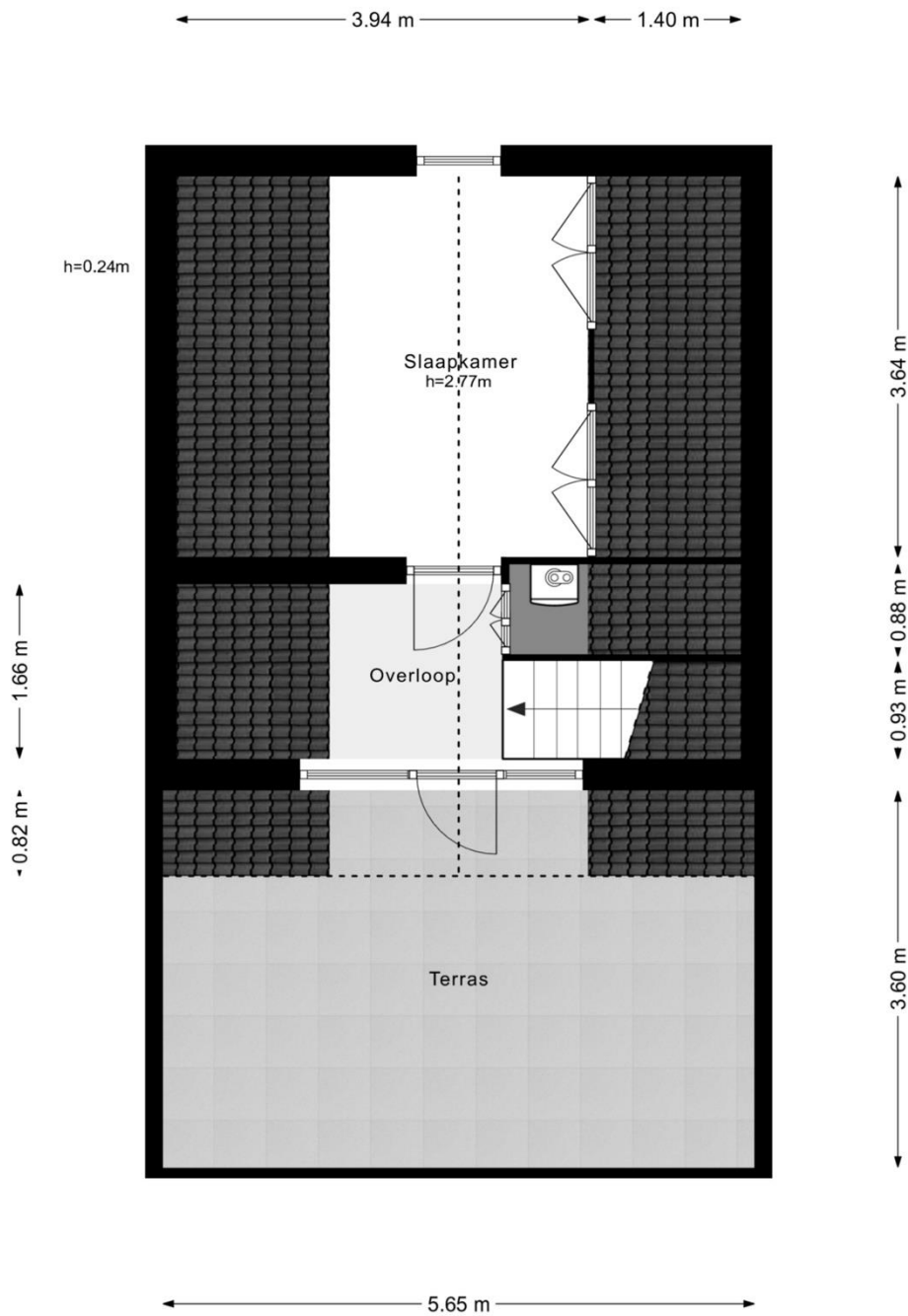
2e Verdieping



Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



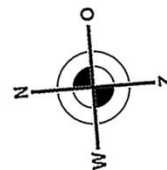


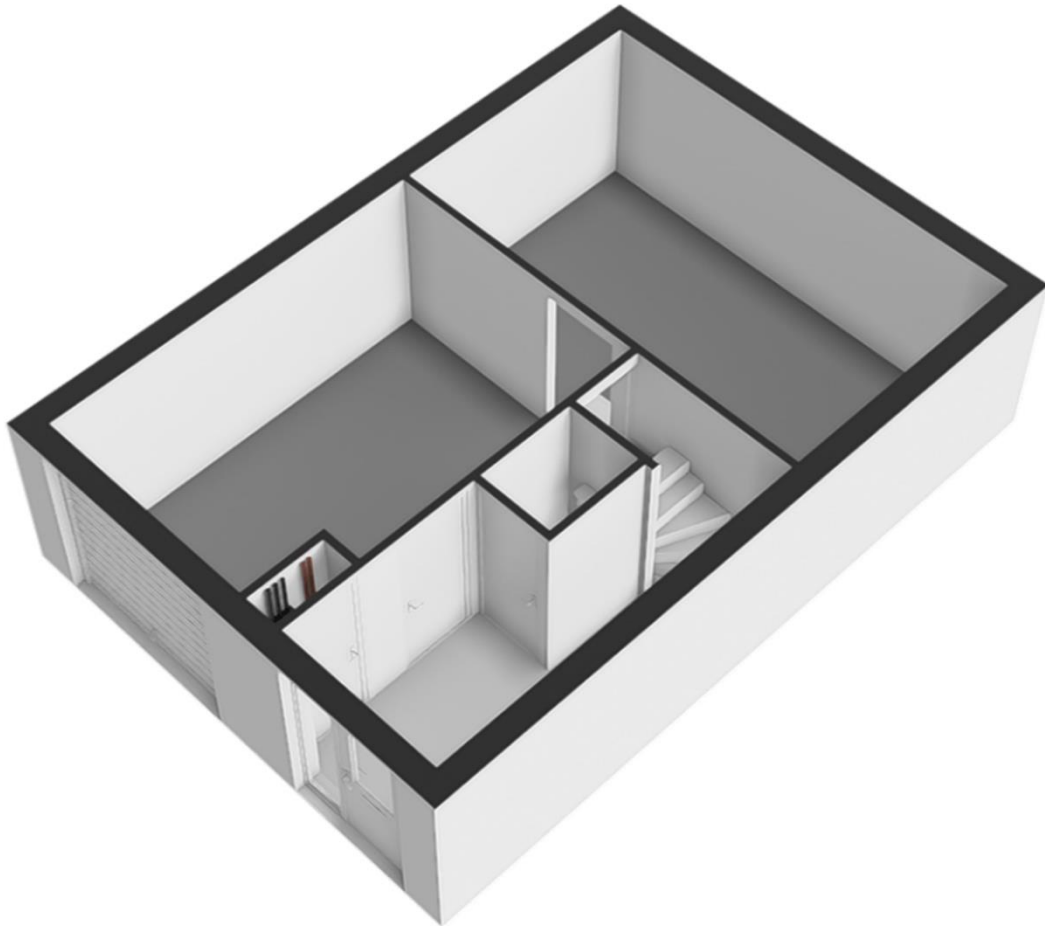
3e Verdieping



Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



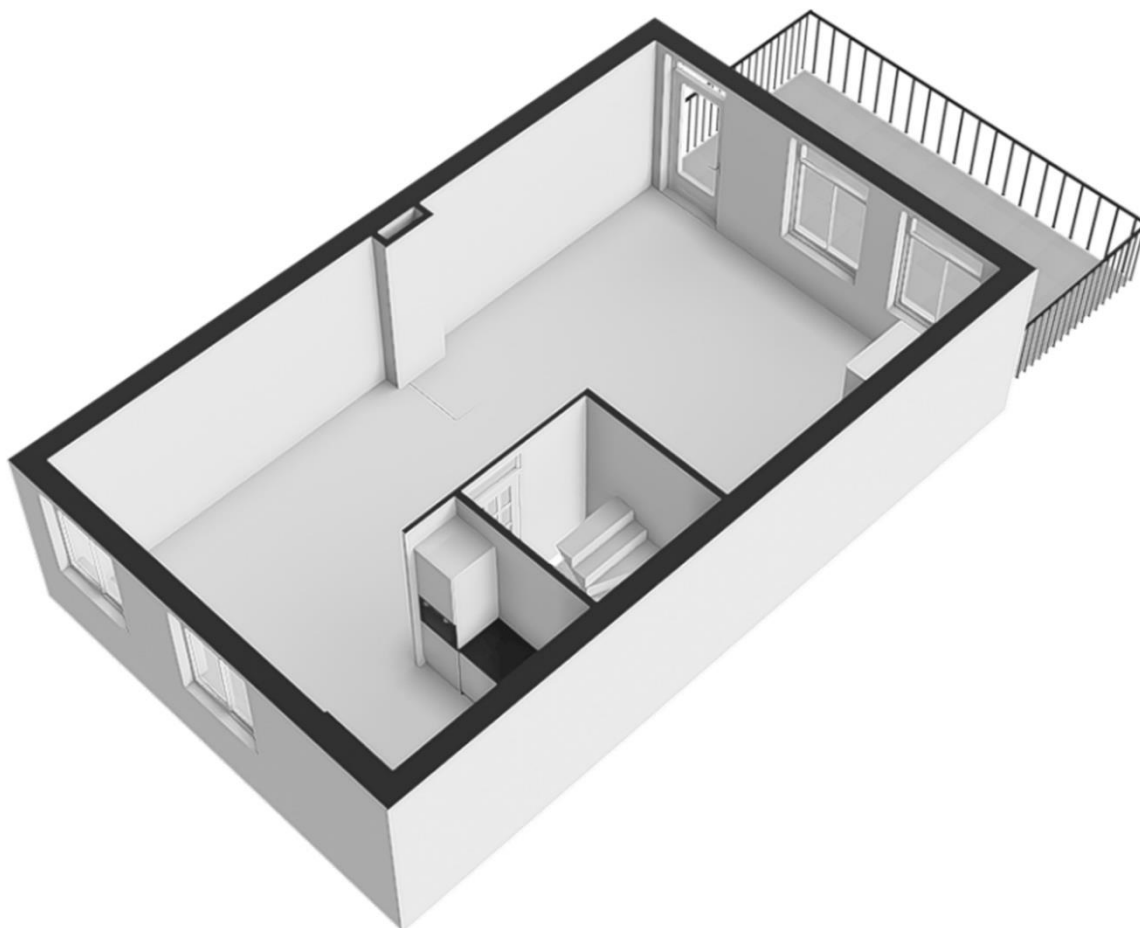


Begane Grond



## Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

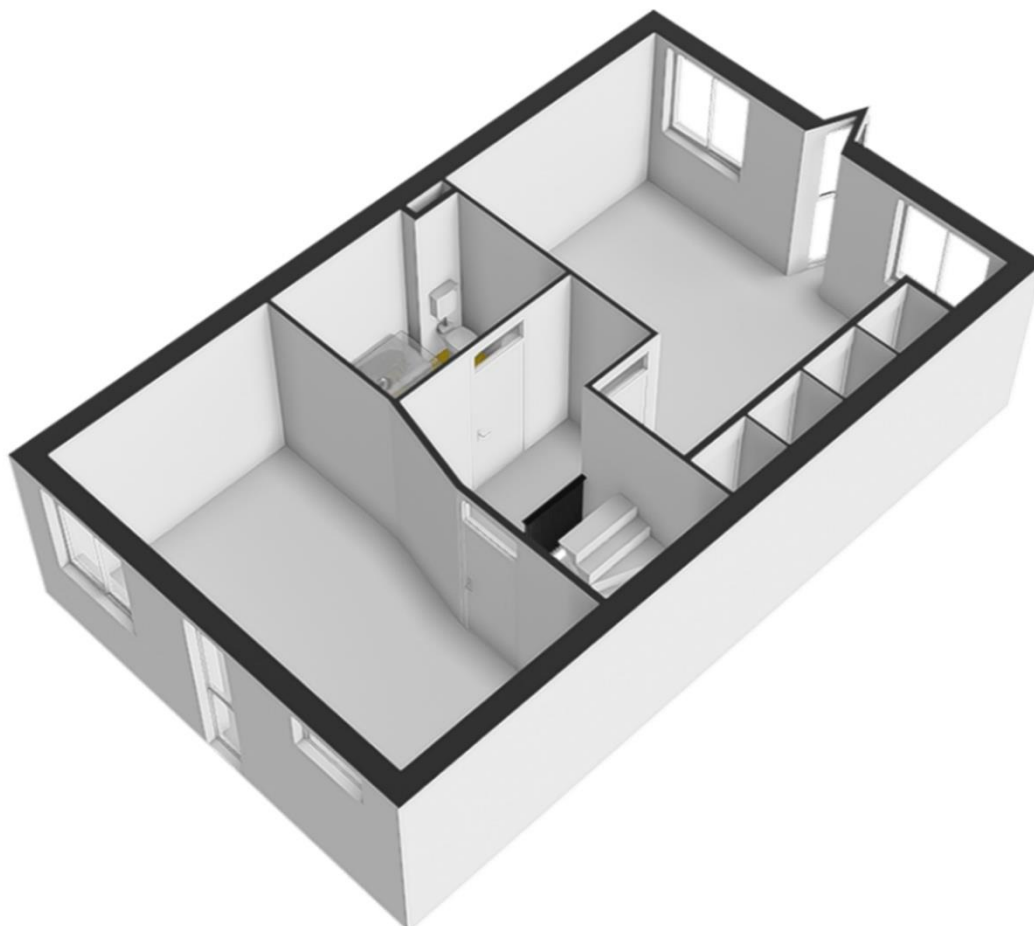


1e Verdieping



**Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

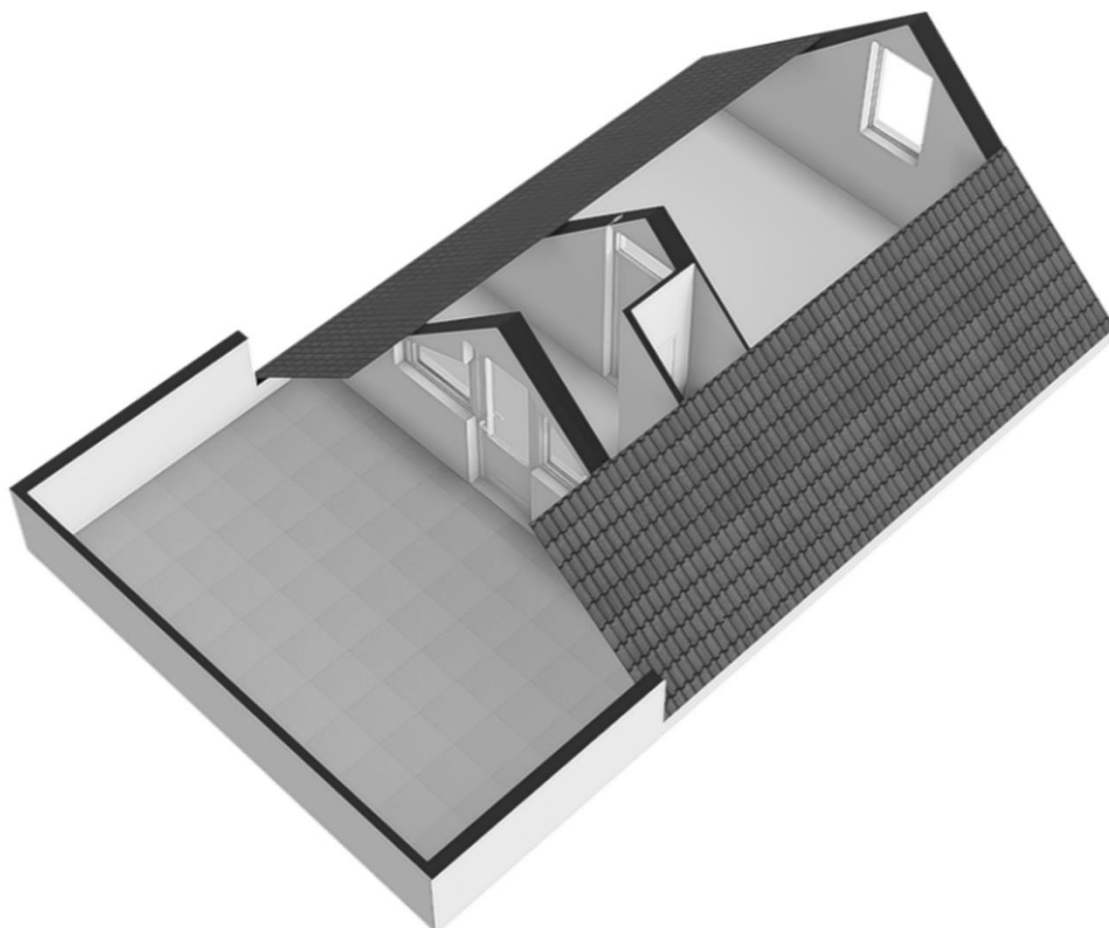


2e Verdieping



## Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



3e Verdieping



**Curaçaostraat 10, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).