

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 73A

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 750.000,-- K.K.

UITZONDERLIJK LUXE BOVENWONING MET DAKTERRAS AAN DE OUDE RIJN

- Een uniek woonhuis op een unieke locatie
- Gelegen in de alom bekende Hooftstraat, midden in het centrum
- Hoogwaardig verbouwd en volledig instapklaar
- Luxe woonkeuken, royale living en kantoor-/speelkamer
- Drie slaapkamers waaronder de masterbedroom met inloopkast en luxe badkamer

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 11187, appartementsindex 1

ENERGIELABEL



De woning **2406 GE – 73A** heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **26-06-2036**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Sommige woningen vallen op door hun formaat. Andere door hun locatie. En heel soms komt er een woning voorbij die vooral indruk maakt door wat zich achter de voordeur bevindt. Aan de Hooftstraat, midden in het centrum van Alphen aan den Rijn, bevindt zich deze uitzonderlijk luxe bovenwoning. Een woning die zich niet direct prijsgeeft aan de buitenwereld. Achter de karakteristieke gevel gaat namelijk een volledig getransformeerd woonhuis schuil waar luxe, sfeer, ruimte en authentieke details op indrukwekkende wijze samenkomen. Een bijzonder pluspunt is de ligging aan de achterzijde van het gebouw; hier grenst de woning direct aan de Oude Rijn, waardoor u vanuit het dakterras geniet van een prachtig uitzicht over het water. Een combinatie van levendigheid aan de voorzijde en rust aan de achterzijde die maar zelden voorkomt in het centrum.

De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren met veel zorg en aandacht verbouwd, waarbij werkelijk nergens concessies zijn gedaan. Materialen, afwerking, indeling en comfort zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd, met als resultaat een woning die direct klaar is voor de volgende bewoners.

INDELING

Begane grond

Via de eigen entree op de begane grond betreedt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de woonverdieping.

1^e verdieping

De trap leidt naar een royale ontvangsthal die direct de toon zet voor de rest van de woning. Vanuit deze centrale ruimte zijn het toilet, de kantoor-/speelkamer en de indrukwekkende leefruimte bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken, uitgevoerd met een royaal kookeiland en een separate wandopstelling. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven en een overvloed aan kast- en bergruimte. Een bijzonder detail vormt de karakteristieke erker aan de voorzijde voorzien van authentieke glas-in-loodramen. Vanuit deze plek heeft u zicht naar beide zijden van de Hooftstraat, waardoor u op een unieke wijze betrokken blijft bij het levendige straatbeeld beneden. De leefkeuken loopt naadloos over in de royale woonkamer. Dankzij de open indeling, de fraaie lichtinval en de hoogwaardige afwerking vormen deze ruimtes samen één harmonieus geheel. Via openslaande deuren bereikt u het riante dakterras.

Het dakterras van circa 52 m² is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van de woning. Gelegen op het westen, direct aan de Oude Rijn, vormt dit een fantastische plek om tot in de late avonduren van de zon, het uitzicht en het water te genieten. Een unieke buitenruimte die zelden wordt aangetroffen in het centrum van Alphen aan den Rijn. Ook vanuit de kantoor-/speelkamer is het terras bereikbaar, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent als thuiswerkplek, speelkamer of extra zitkamer.

2^e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. In 2021/2022 is de tweede verdieping aanzienlijk uitgebreid, waardoor hier een volwaardige slaapverdieping is ontstaan met een verrassende hoeveelheid ruimte. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische bergkast, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kledingkast.

De absolute blikvanger van deze verdieping is echter de masterbedroom. Een indrukwekkende ruimte met een plafond tot in de nok van het dak, waardoor een bijzonder gevoel van ruimte ontstaat. Vanuit de slaapkamer zijn zowel de inloopkast als de luxe badkamer bereikbaar. De badkamer vormt een fraaie combinatie van luxe en karakter. Authentieke glas-in-loodramen zorgen voor een unieke sfeer, terwijl het hoge plafond tot in de nok het ruimtelijke gevoel verder versterkt. De badkamer beschikt over een ligbad, een royale inloofdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Verder bevinden zich op deze verdieping een separate toiletruimte en een praktische bergkast waarin de wasmachine en droger netjes uit het zicht zijn weggewerkt.

Sommige woningen moet u bezoeken om ze echt te kunnen waarderen. Dit is er zonder twijfel één van.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartementsrecht maakt onderdeel uit van een recent gesplitst gebouw. De splitsingsakte en splitsingstekening van de Vereniging van Eigenaren zijn reeds opgesteld en beschikbaar.

Aangezien het gebouw momenteel nog volledig in eigendom is van één eigenaar, is de Vereniging van Eigenaren op dit moment nog niet actief. Bij de verkoop van de appartementsrechten zal de VvE formeel worden geactiveerd en zullen de appartementseigenaren gezamenlijk invulling geven aan het beheer en onderhoud van het gebouw.

De relevante stukken, liggen bij ons op kantoor ter inzage.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	152,80 m ²
- Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	52,10 m ²
- Externe bergruimte	0,00 m ²
- Totale bebouwing	204,90 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	511,45 m ³
- Overige inpandige ruimte	0,00 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ³
- Externe bergruimte	0,00 m ³
- Totale bebouwing	511,45 m ³

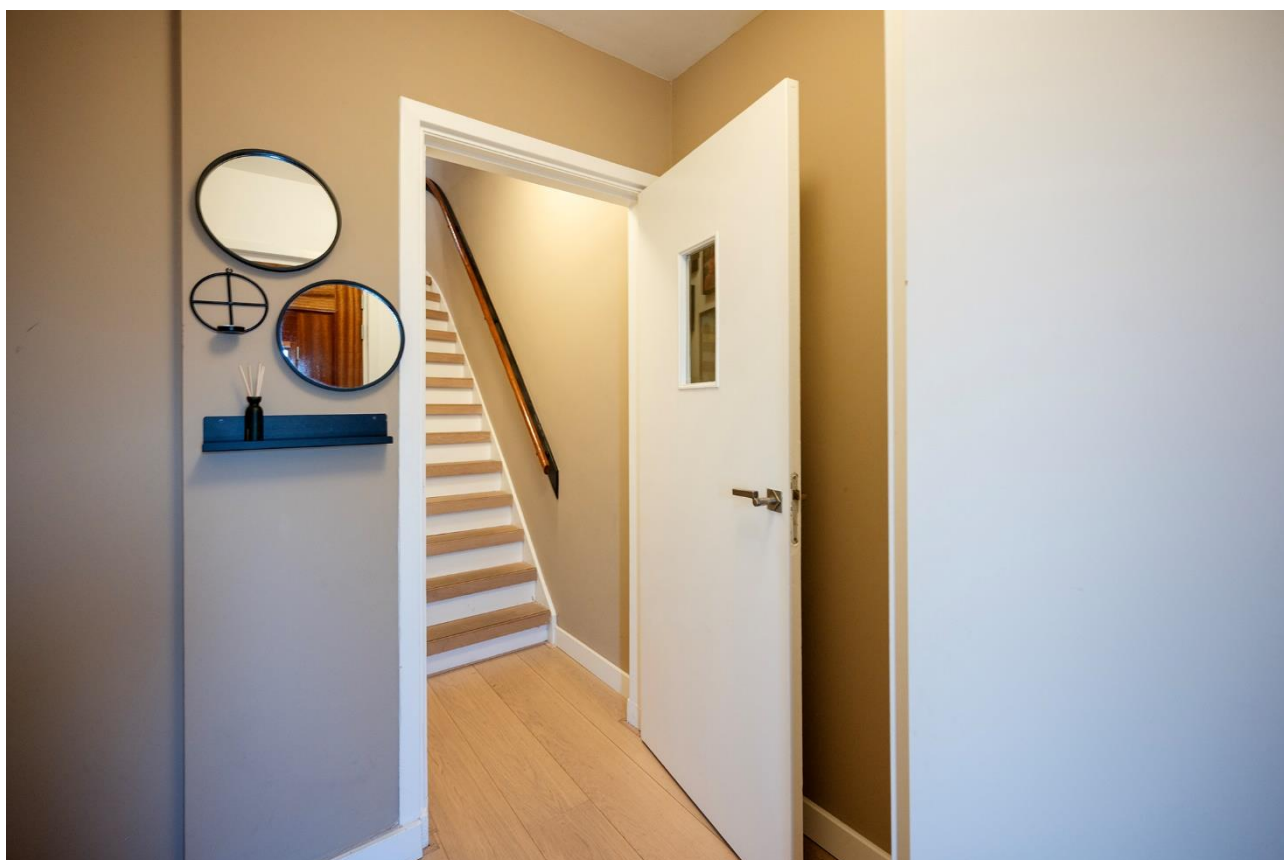
BIJZONDERHEDEN

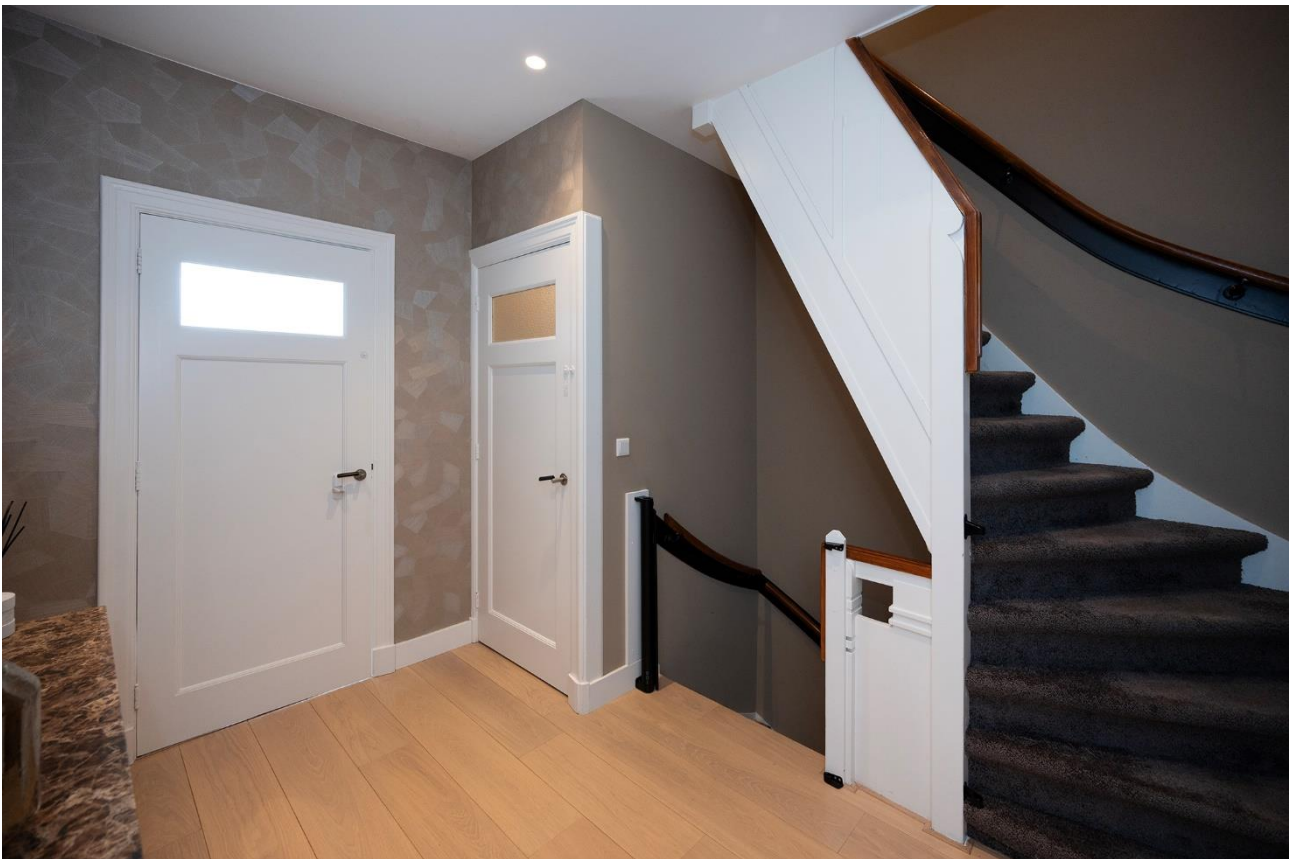
- Midden in het centrum van Alphen aan den Rijn
- Zonder kosten of concessies gemoderniseerd
- Authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort
- Dakterras direct aan de Oude Rijn en gelegen op het westen
- Plafonds tot in de nok op de tweede verdieping
- Instapklaar woonhuis op een unieke locatie

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.













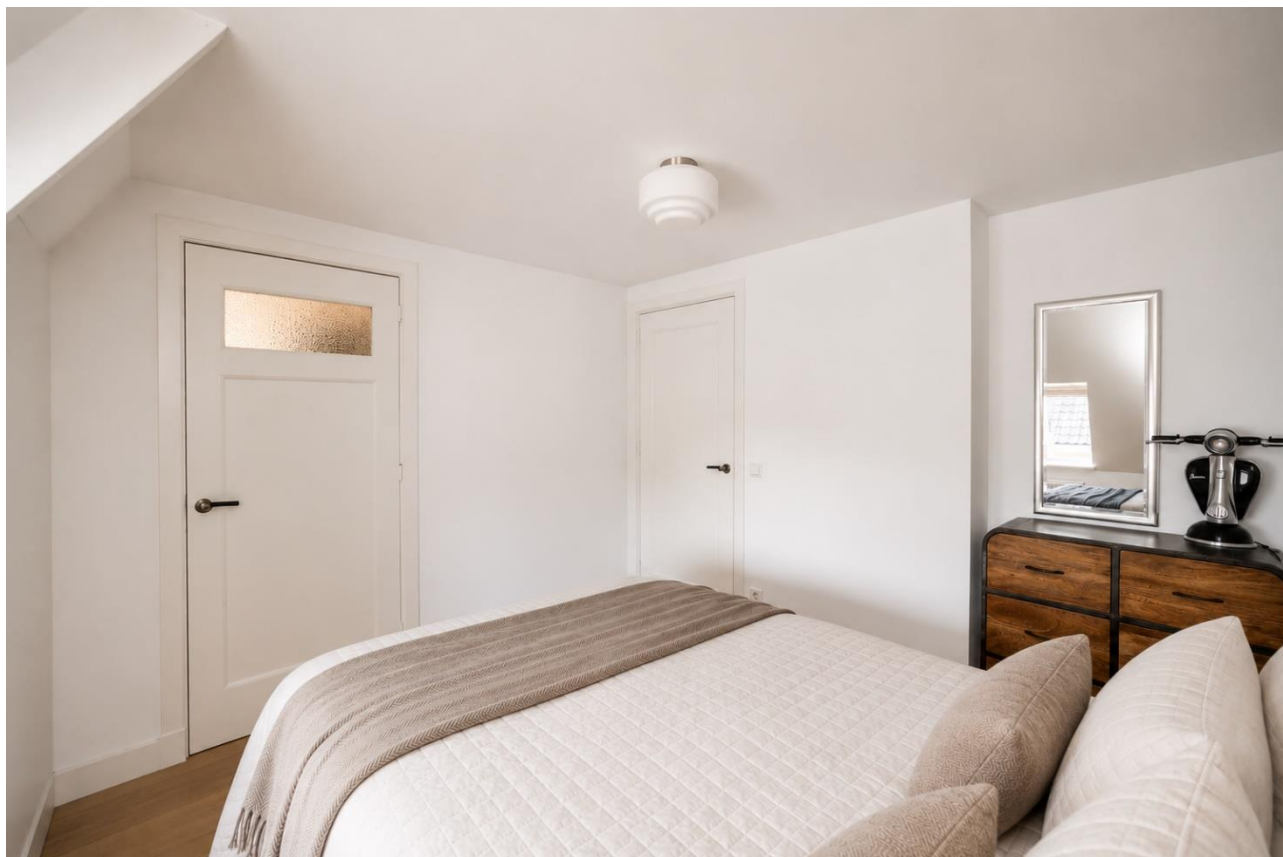




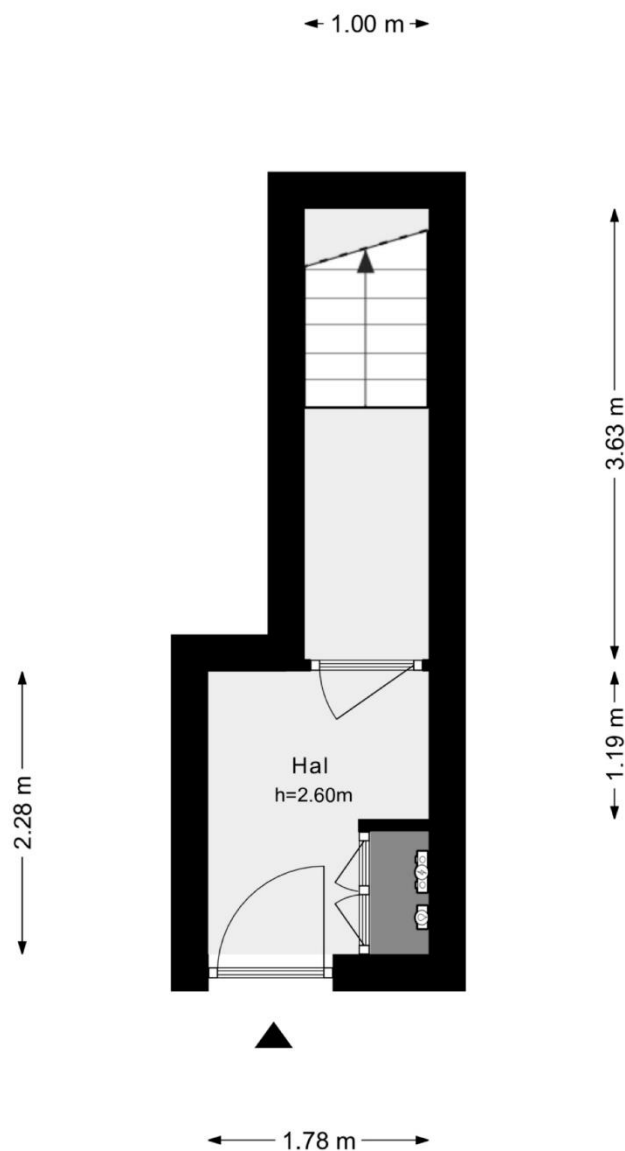










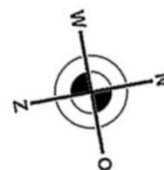


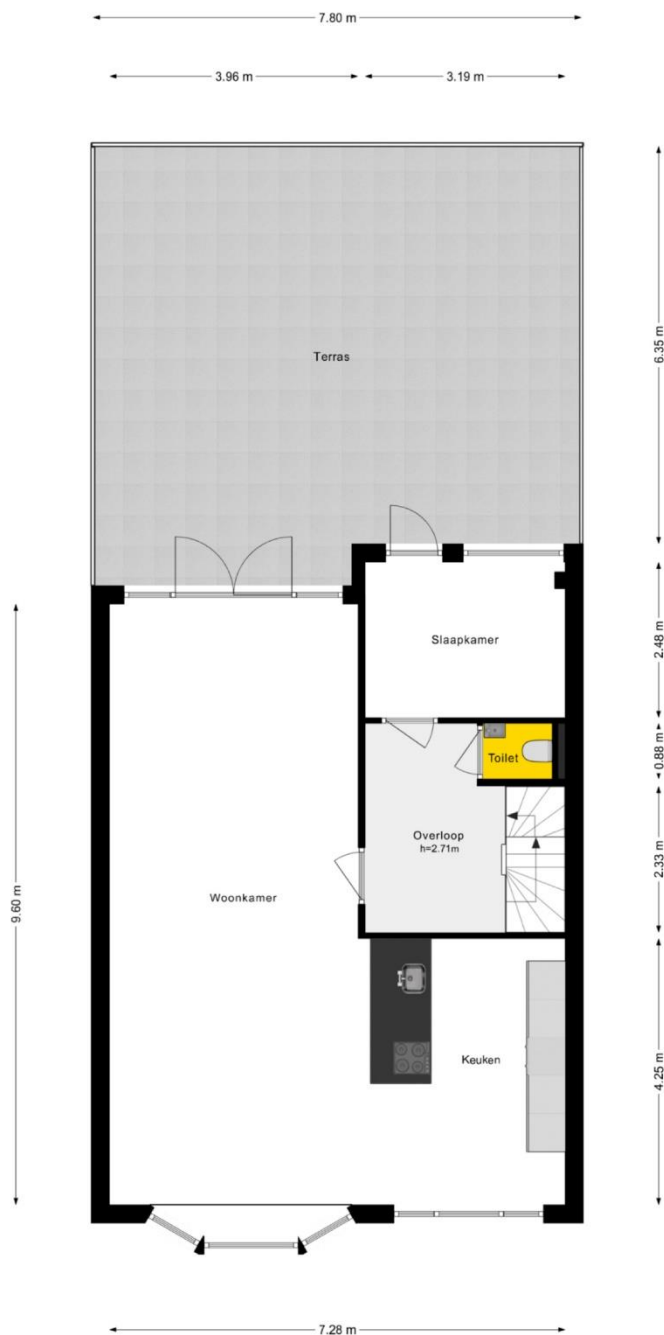
Begane Grond



Hooftstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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



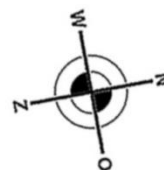


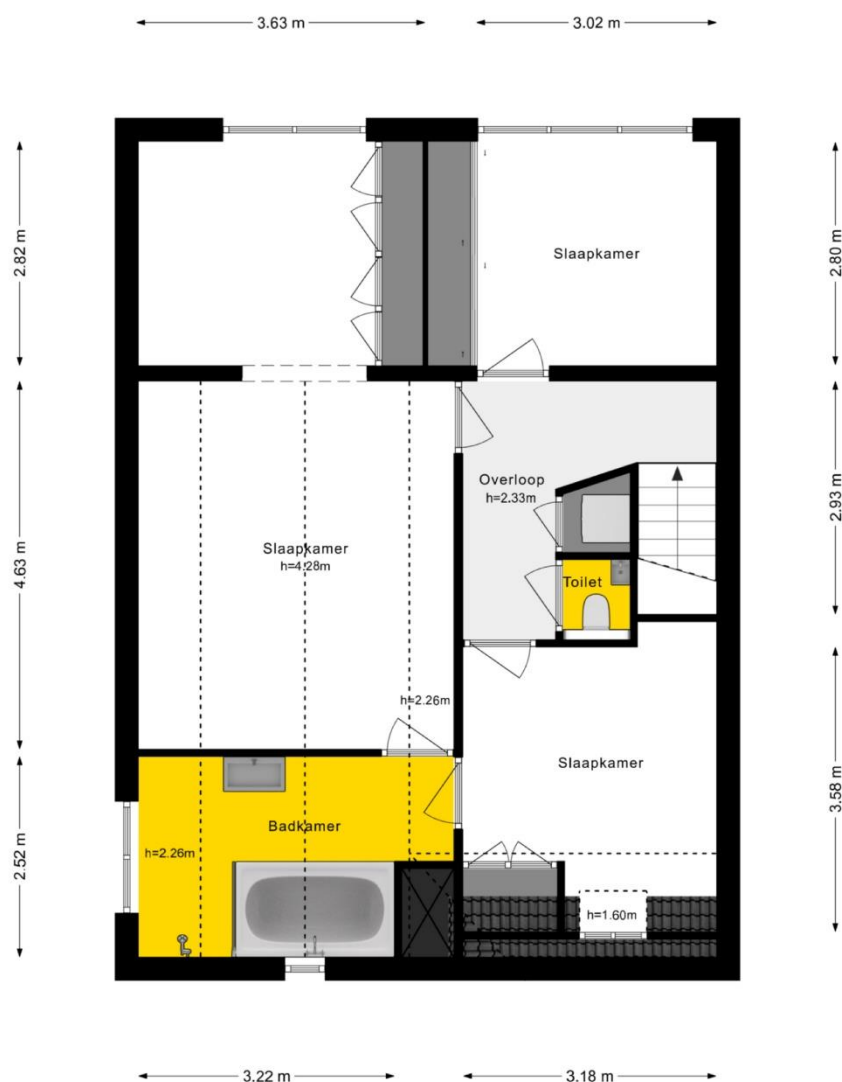
1e Verdieping



Hoofdstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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



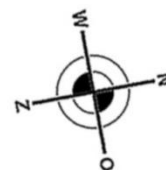


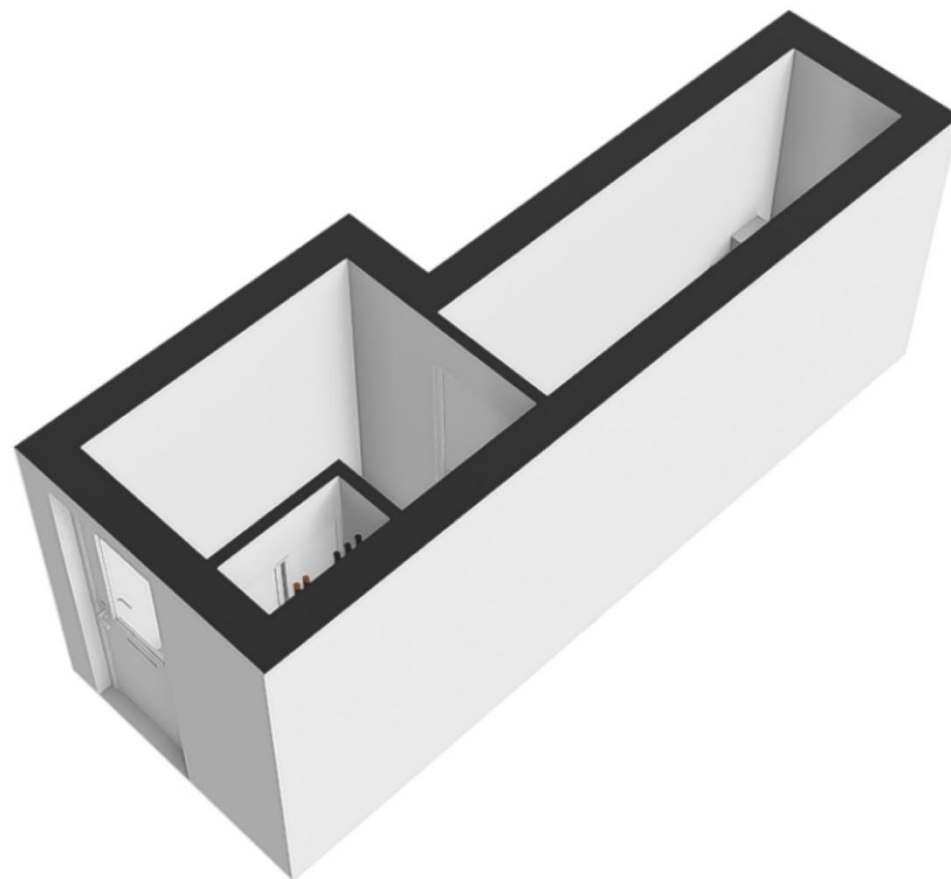
2e Verdieping



Hoofdstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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



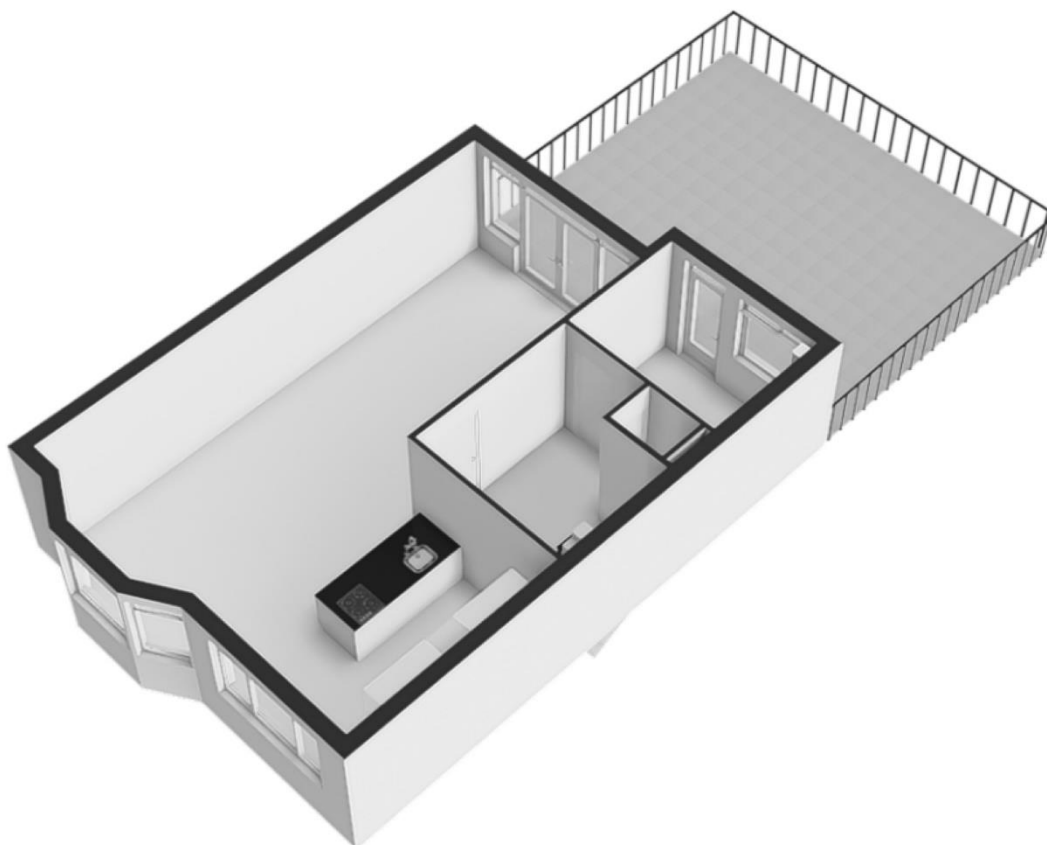


Begane Grond



Hoofdstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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



1e Verdieping



Hoofdstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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



2e Verdieping



Hoofdstraat 73A, Alphen aan den Rijn

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