

## **Javastraat 4 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 1.295.000, = k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Karaktervolle 2-1 kapvilla van ca. 300 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, met garage, 5 slaapkamers en een prachtige ligging aan het Burgemeester Visserpark.



Op een van de meest geliefde locaties van Alphen aan den Rijn staat deze karakteristieke woning met een woonoppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Direct aan het prachtige Burgemeester Visserpark geniet u hier dagelijks van een groene en rustige woonomgeving, terwijl het gezellige centrum zich op korte afstand bevindt. Deze authentieke woning combineert sfeer, ruimte en karakter op een bijzondere manier en biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin of voor wie op zoek is naar royaal wonen op een centrale locatie.

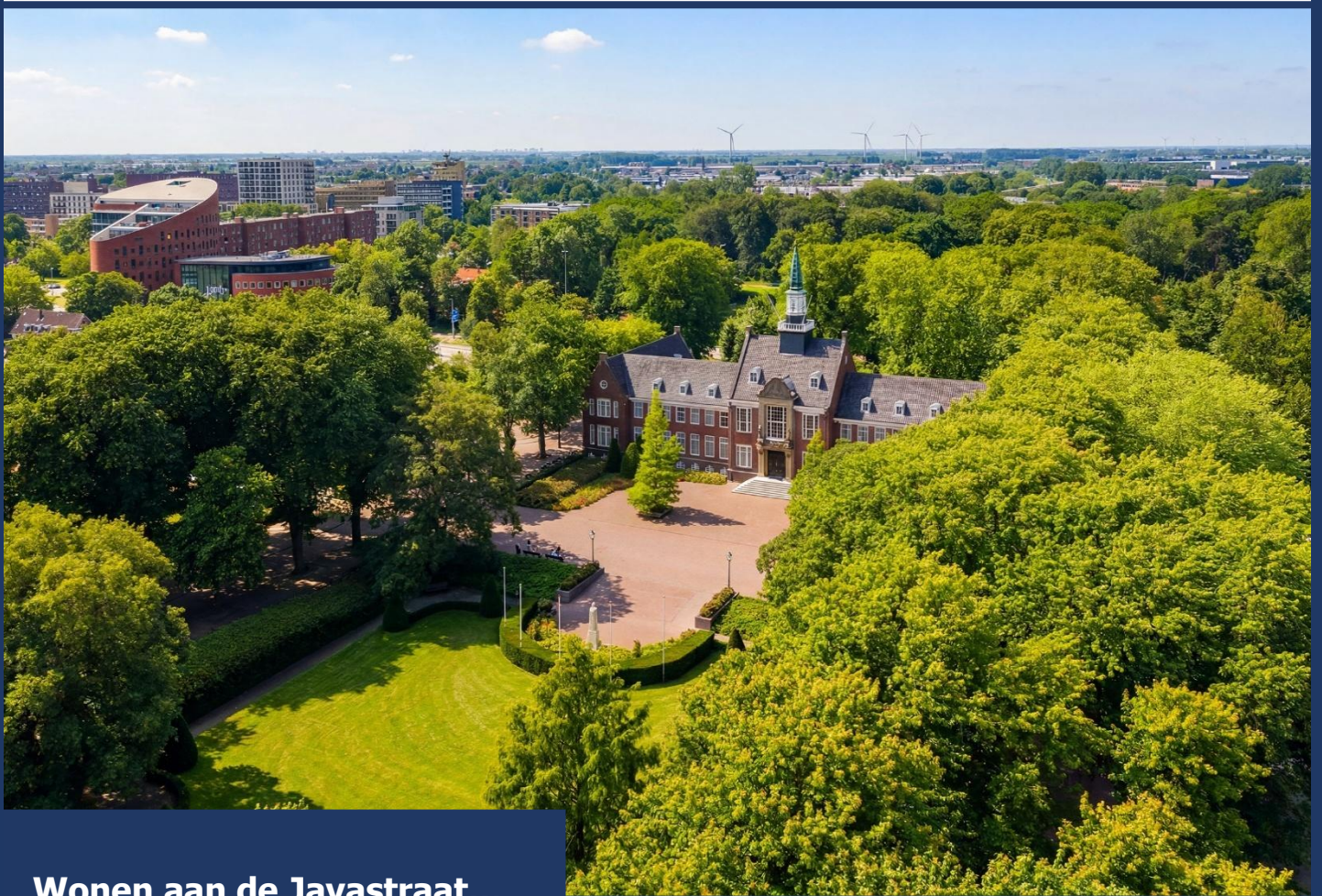
De woning biedt een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte met een inhoud van 1155 m<sup>3</sup>. Op de begane grond vindt u een royale woonkamer van maar liefst 75m<sup>2</sup>, een ruime woonkeuken én een kelder. De boven gelegen verdiepingen bieden maar liefst 5 slaapkamers, een complete badkamer, diverse bergruimten en een praktische vliering. De garage en de ruime tuin rondom maken het geheel compleet.

Een aantal hoogtepunten van de Javastraat 4:

- Direct gelegen naast het Burgemeester Visserpark
- Woonoppervlakte van 300 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers met mogelijkheid tot 6 of 7 kamers
- Een lange eigen oprit met garage
- Zonnige tuin gelegen op het oosten
- Fraaie originele Art Deco elementen zoals het indrukwekkende trappenhuis
- Originele stalen kozijnen en deuren

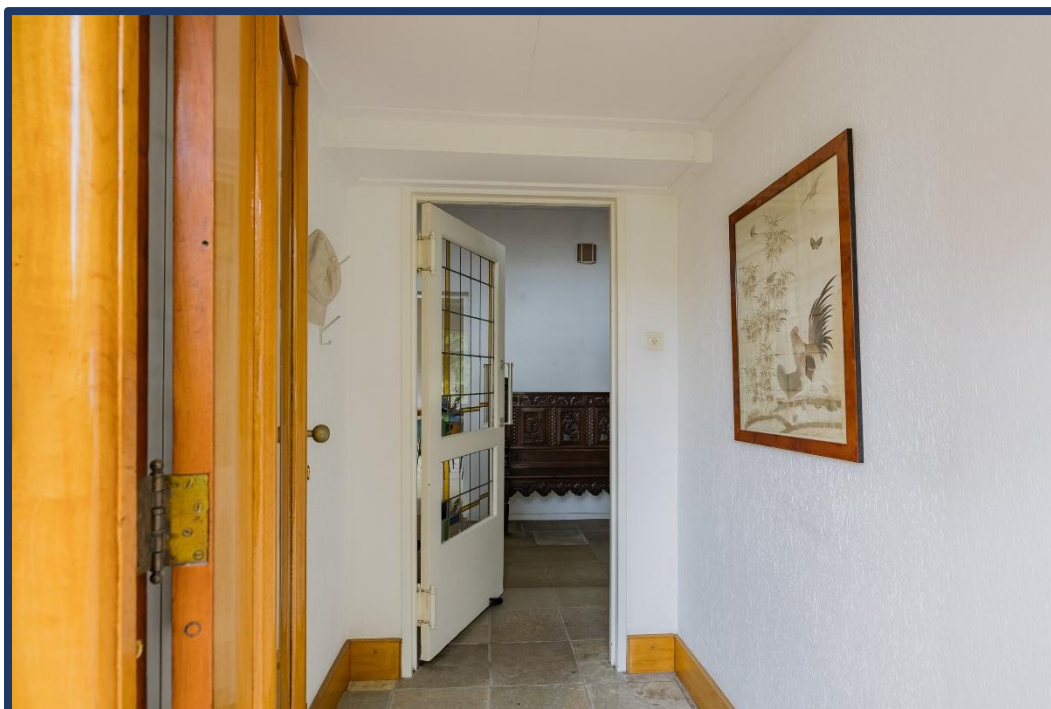
De ligging van de woning is uitstekend. Op korte afstanden bevinden zich diverse basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen, winkels en supermarkten. Ook het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen, is eenvoudig bereikbaar.

Het NS-station ligt op korte fietsafstand en biedt directe verbindingen richting Leiden, Utrecht en Schiphol. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de N11 en N207 bereikt u bovendien snel de grote steden van de Randstad.



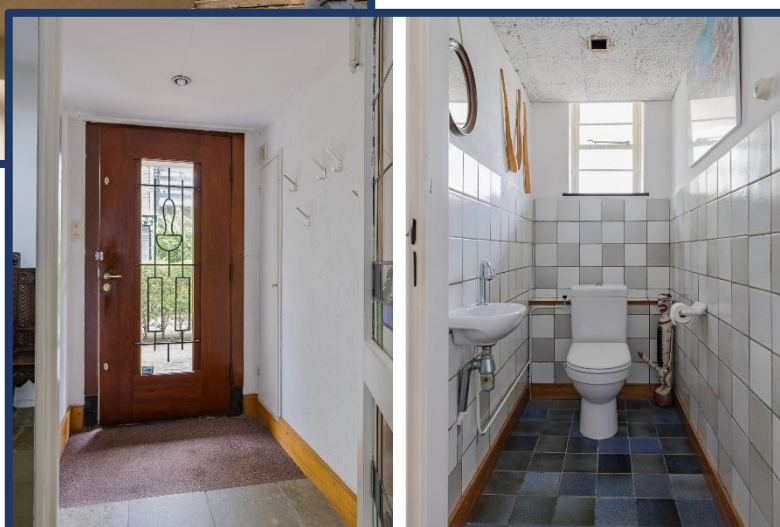
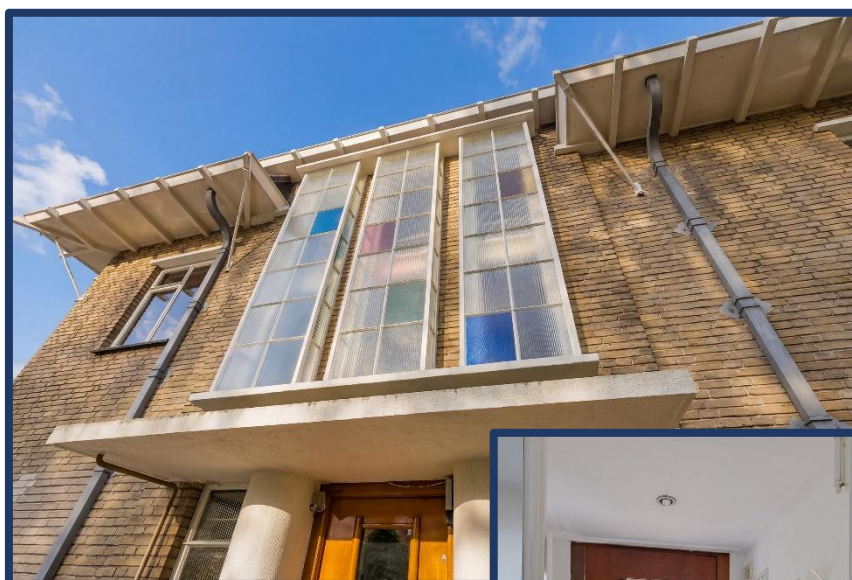
## **Wonen aan de Javastraat...**

... is wonen in een karakteristieke woning op een unieke locatie direct naast het Burgemeester Visserpark.



**De indeling is als volgt, de begane grond:**

Via de karakteristieke entree komt u binnen in de ruime entreehal. De indrukwekkende raampartijen in het trappenhuis geven direct de sfeer van de woning weer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte en de trapopgang naar boven.







### **De woonkamer:**

Via de hal bereikt u de royale woonkamer van ca. 75 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde wordt de ruimte voorzien van een prachtige hoeveelheid natuurlijk daglicht. U geniet hier van het omliggende groen en uitzicht op het Oude Raadhuis. De woonkamer biedt volop ruimte voor meerdere zit- en eethoeken en beschikt over een sfeervolle open haard, die zorgt voor extra warmte en karakter. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.









### **De keuken:**

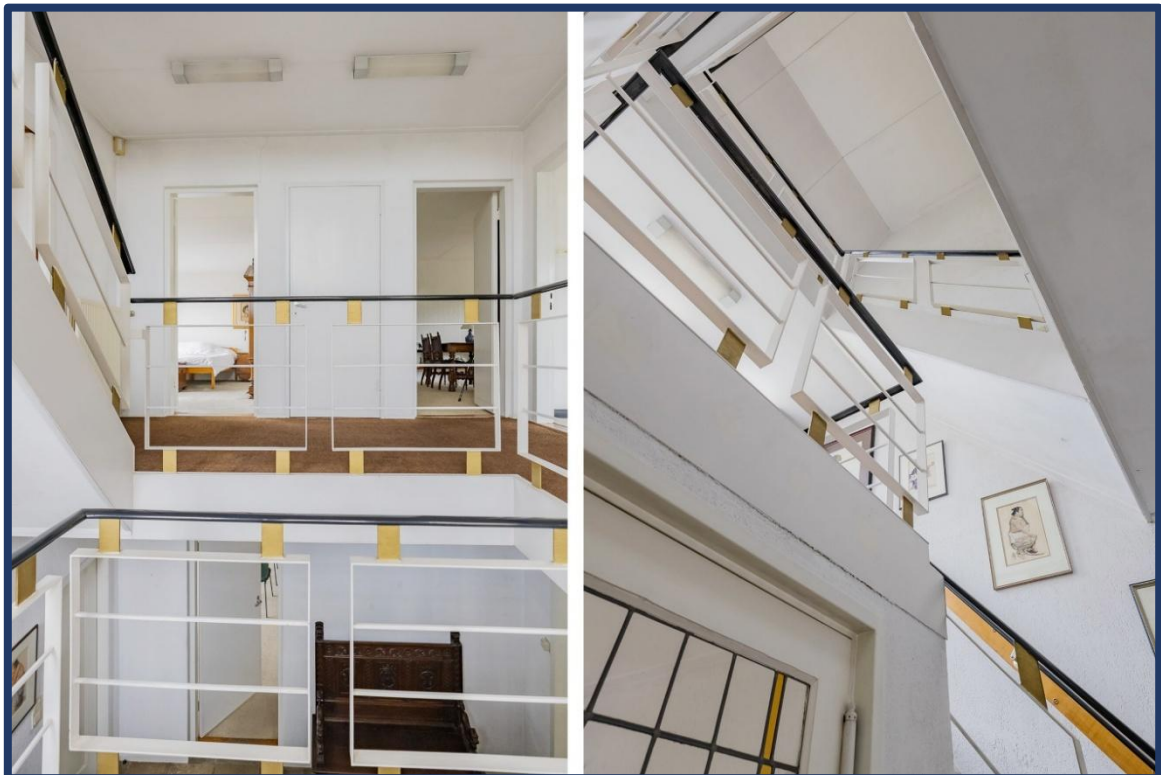
De woonkeuken is bereikbaar vanuit de hal en heeft een oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup>. Dankzij de royale afmetingen biedt deze ruimte volop mogelijkheden om een moderne woonkeuken te realiseren die volledig aansluit bij uw woonwensen. Via de deur heeft u direct toegang tot de achtertuin.

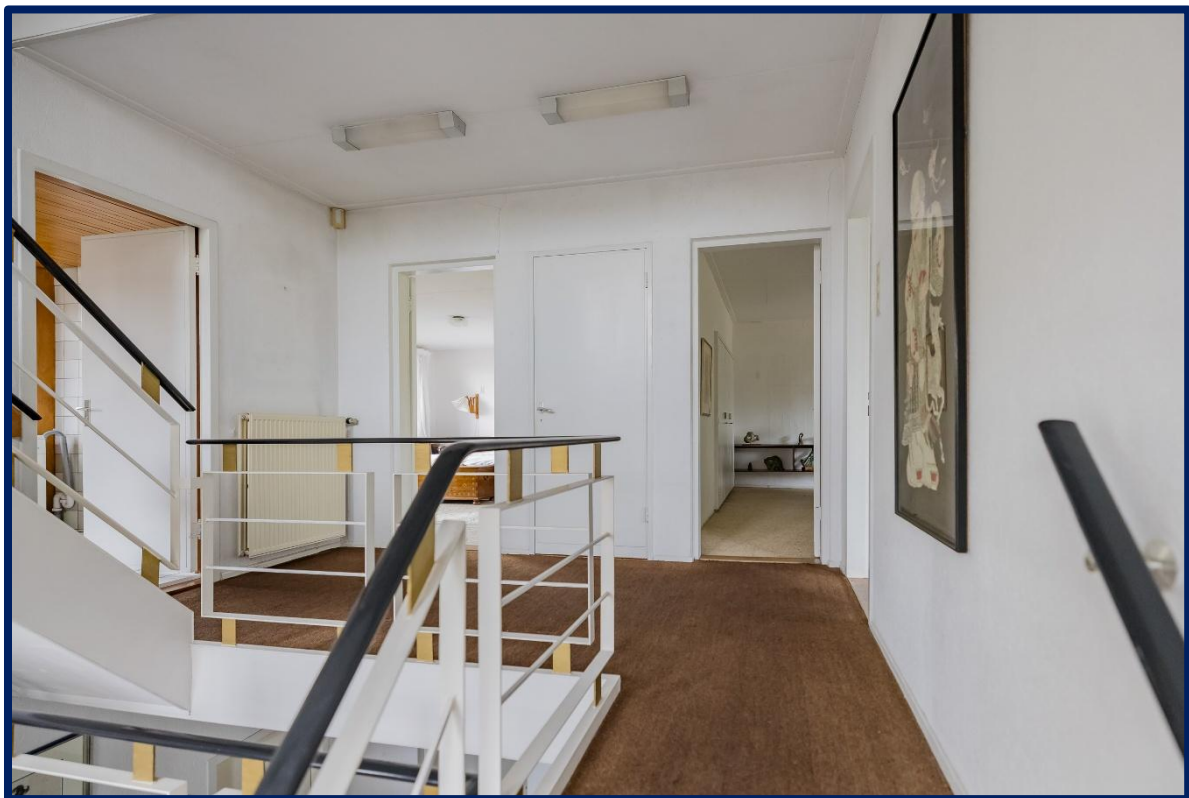




### De 1<sup>e</sup> verdieping:

Middels de trapopgang bereik u de 1<sup>e</sup> verdieping. De open vide en de fraai vormgegeven Art Deco balustrades geven de woning een unieke uitstraling en zorgen voor een ruimtelijk gevoel. Vanaf de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een bergkast.







### **De slaapkamers:**

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers van ruim formaat. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ca. 28 m<sup>2</sup> groot, door de praktische vaste kast is de kamer voorzien van volop bergruimte. Naast deze kamer bevindt zich de 2<sup>e</sup> slaapkamer van ca. 21 m<sup>2</sup>.

De 3<sup>e</sup> slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ca. 19 m<sup>2</sup> groot. Deze kamer is voorzien van een wasbak en een balkon, gelegen op het oosten.







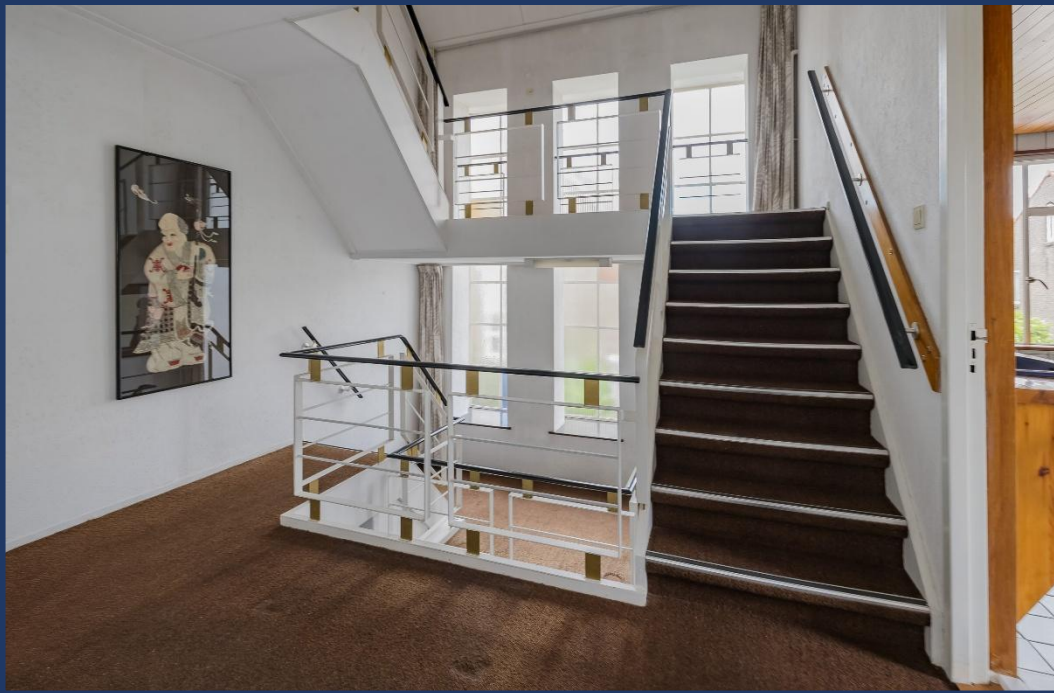




### De badkamer:

De badkamer is te bereiken vanaf de overloop en is uitgevoerd met een dubbele wastafel, een ligbad, een douche en een toilet. Dankzij de ruime opzet biedt deze badkamer volop comfort en mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine/droger.







## De 2<sup>e</sup> verdieping:

Middels de trapopgang bereik u de overloop van de 2<sup>e</sup> verdieping. Op deze verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische bergruimte. Daarnaast zijn er 2 grote bergruimtes met in de hoge nok nog een vliering, ideaal voor het opbergen van spullen.









### **De achtertuin:**

De achtertuin is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Met een ligging op het oosten. Door de ruime afmetingen kunt u hier van de ochtend tot in de avond van de zon genieten.

De royale tuin biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere terrassen, groenvoorzieningen of een speelgelegenheid.

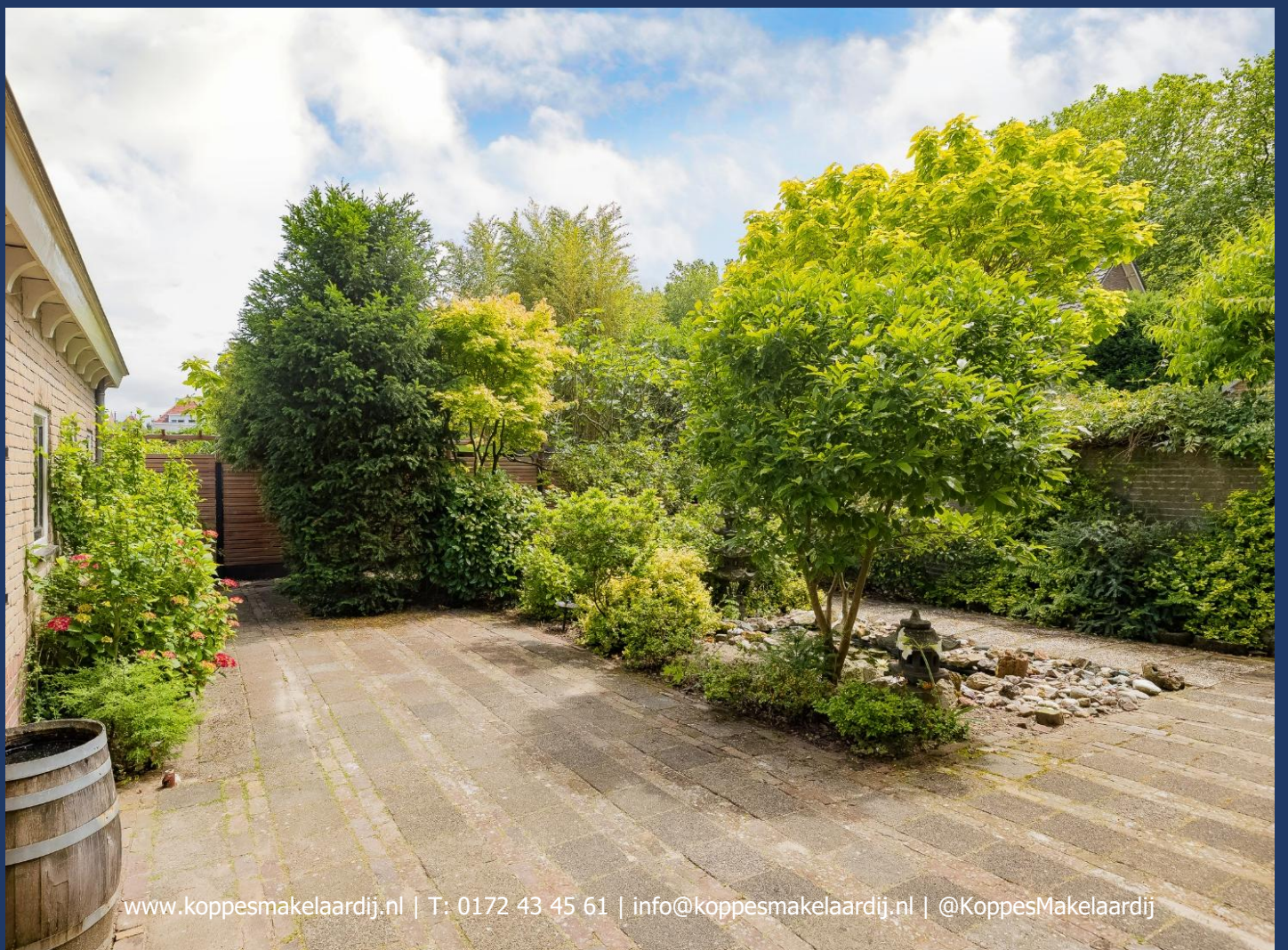


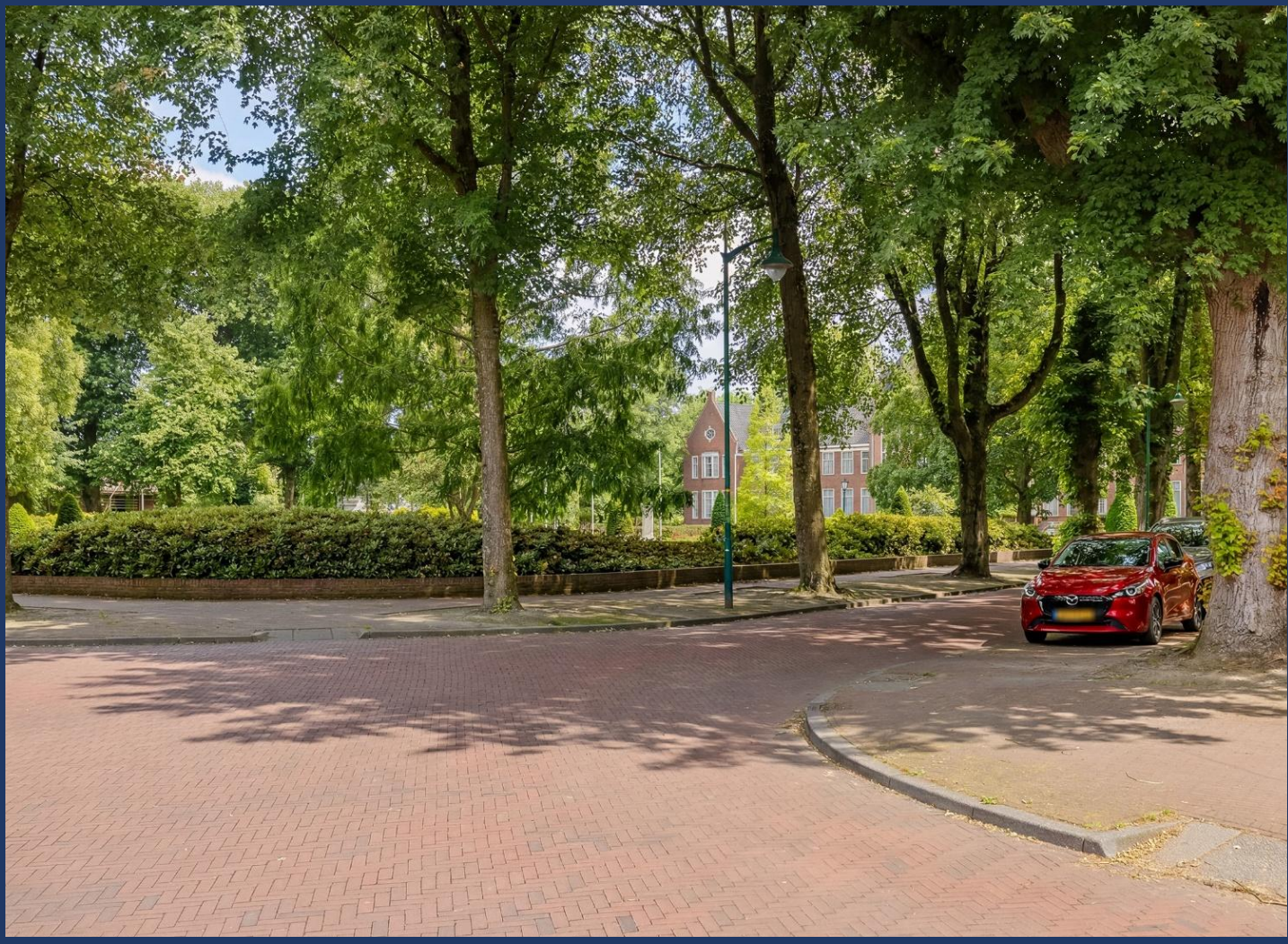


### **De garage:**

De garage van ca. 28 m<sup>2</sup> is gelegen achter in de tuin en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van een praktische hobby- of werkruimte.

De garage is bereikbaar vanuit de achtertuin en via de eigen oprit met parkeerplaats voor 3 tot 4 auto's.





## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	:	1937
Woonoppervlakte	:	302 m <sup>2</sup>
Inhoud	:	1155 m <sup>3</sup>
Bergruimte (garage)	:	28 m <sup>2</sup>
Kelder	:	11 m <sup>2</sup>
Balkon	:	5 m <sup>2</sup>

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente	:	Alphen aan den Rijn
Sectie	:	A
Nummer	:	4745
Grootte	:	4 are en 40 centiare

## **Technische gegevens:**

Cv installatie / warmwater	:	combiketel: HR Cv-ketel
Elektrische installatie	:	groepen, aardlekschakelaars en kookgroep
Energie label:	:	E

### **Woningwinkel Alphen aan den Rijn**

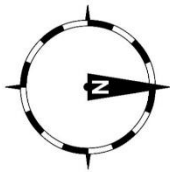
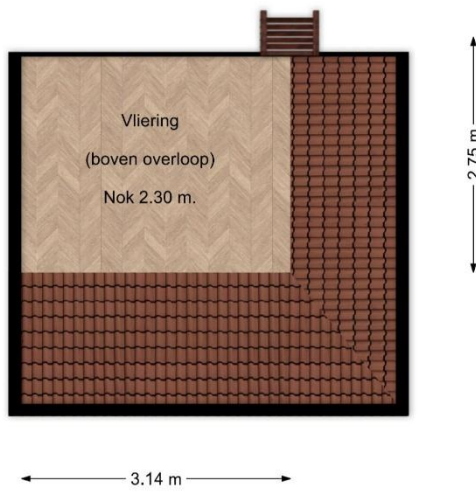
**Julianastraat 133  
2405 CG Alphen aan den Rijn**

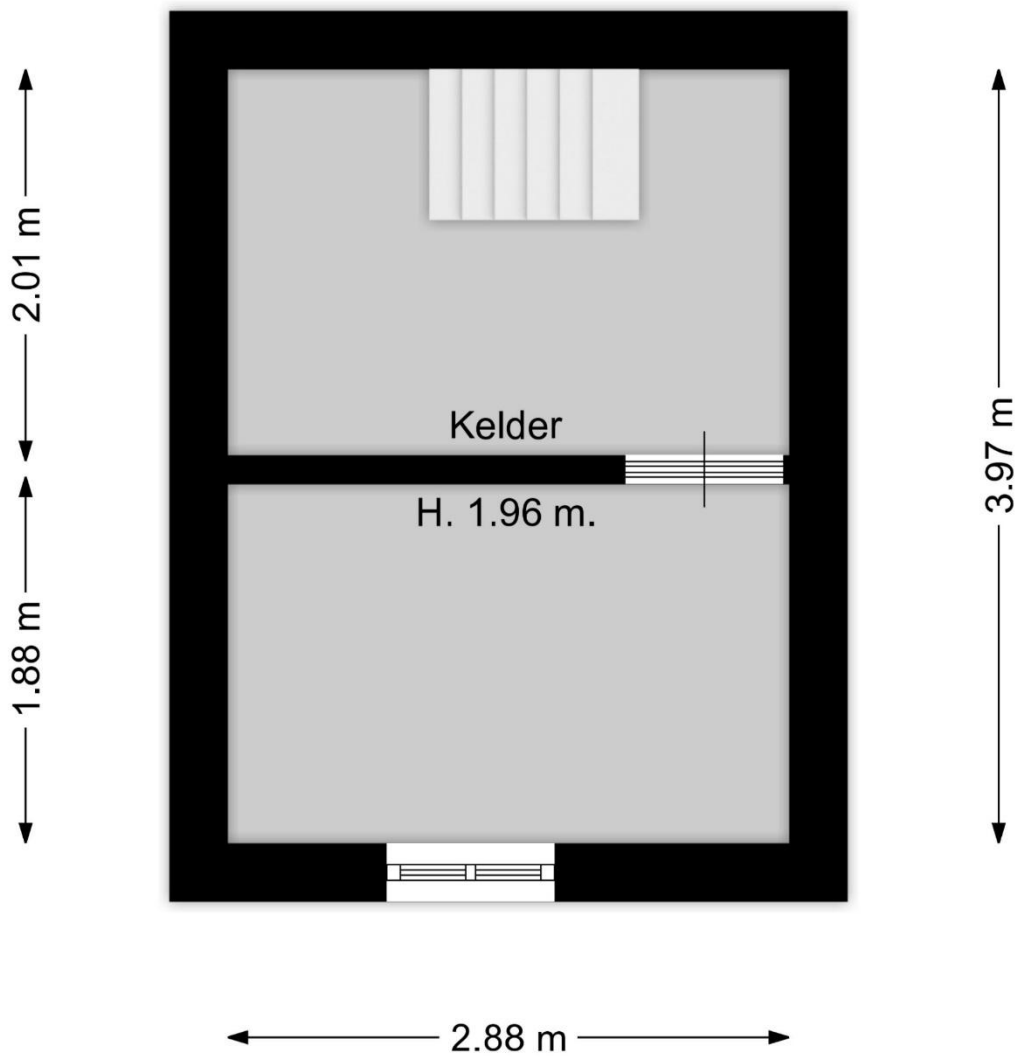


*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins,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

**Hypothek:** 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 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.