

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

STATIONSSTRAAT 7

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 835.000,-- K.K.

KARAKTER AAN DE BUITENZIJD, LUXE AAN DE BINNENZIJD

- De Stationsstraat, één van de meest iconische straten van Alphen aan den Rijn
- Volledig gerenoveerd appartement hoogwaardige afwerking en energiebewust
- Royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Uw droomkeuken volledig naar eigen smaak en wensen te realiseren
- Twee slaapkamers
- Parkeren voor de deur middels parkeervergunning

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 2537 splitsing in uitvoering

ENERGIELABEL



De woning **2405 BL - 7** heeft een energielabel A+

Het energielabel is geldig tot 09-06-2036

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Karakter aan de buitenzijde, luxe aan de binnenzijde.

Aan één van de mooiste lanen van Alphen aan den Rijn ligt dit volledig gerenoveerde beganegrond appartement, waar authentieke jaren '30-architectuur en hedendaags wooncomfort naadloos samenkomen. De woning is met veel aandacht voor detail volledig vernieuwd en straalt rust, kwaliteit en luxe uit. De karakteristieke ronde erker aan de voorzijde vormt direct een blikvanger en zorgt samen met de hoge plafonds en royale raampartijen voor een bijzonder lichte leefruimte. Binnen zorgen de eiken visgraatvloer, strak gestuukte wanden, luxe binnendeuren en de stijlvolle stalen taatsdeur voor een hoogwaardige afwerking. De keuken is nog niet geplaatst, waardoor u alle vrijheid heeft om deze geheel naar eigen wens en smaak te realiseren.

Met twee slaapkamers, een luxe badkamer, een royale achtertuin en een vrijstaande berging is dit een woning waar u jarenlang comfortabel kunt wonen.

INDELING

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de eigen entree.

De ruime ontvangsthall vormt direct een stijlvolle binnenkomst. De moderne stalen taatsdeur geeft toegang tot de royale leefruimte en benadrukt direct het hoogwaardige afwerkingsniveau van de woning. De woonkamer is indrukwekkend ruim en strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van het appartement. Dankzij de karakteristieke ronde erker aan de voorzijde ontstaat een sfeervolle ruimte met vrij uitzicht over de groene Stationsstraat. Grote raampartijen zorgen gedurende de gehele dag voor een prachtige lichtinval.

De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De aansluitingen voor de keuken zijn reeds aanwezig, zodat de nieuwe eigenaar hier een keuken kan realiseren die volledig aansluit bij zijn of haar woonwensen.

Aan de achterzijde openen dubbele deuren naar de diepe achtertuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Vanuit de tweede hal zijn de overige vertrekken bereikbaar. De hoofdslaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen.

De tweede slaapkamer is eveneens royaal van formaat en uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer. De luxe badkamer is uitgevoerd met grootformaat marmerlook wandtegels en voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel, designverlichting en hoogwaardige goudkleurige kranen en accessoires. Een separaat toilet bevindt zich direct naast de badkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische technische ruimte met plaats voor de installaties en extra bergruimte.

TUIN

Vanuit zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer is de achtertuin bereikbaar. De tuin biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens aan te leggen en vormt een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande berging met voldoende plaats voor fietsen, tuinmeubilair en extra opslag. Via de praktische achterom is de tuin tevens eenvoudig bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Circa 104 m² woonoppervlakte
- Vrijstaande berging van circa 9 m²
- Volledig gerenoveerd
- Luxe afwerking
- Karakteristieke ronde erker
- Hoge plafonds
- Eiken visgraatvloer
- Stalen taatsdeur
- Twee slaapkamers
- Luxe badkamer met dubbel wastafelmeubel
- Keuken nog geheel naar eigen wens te realiseren
- Royale achtertuin met achterom

BERGING

In de achtergelegen tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 6 m². Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het bewaren van seizoensgebonden spullen.

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Het object aan de Stationsstraat 7-9 maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol pand uit de periode 1920-1940. De woning is van belang vanwege haar karakteristieke bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de gevelindeling en diverse architectonische details. Kenmerkend zijn onder meer de markante asymmetrische voorgevel, het zorgvuldige metselwerk, de forse risaliet en de rijke detaillering die het pand nog altijd zijn statige uitstraling geven.

Hier woont u niet alleen in een appartement, maar in een stukje Alphenese geschiedenis.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De vereniging van eigenaren is in oprichting. U wordt bij de aankoop van dit appartement van rechtswege lid van de VvE. De maandelijkse bijdrage zal gezamenlijk met de mede eigenaren tijdens de eerste vergadering worden bepaald.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	104 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	9 m ²
- Totale bebouwing	113 m ²

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.











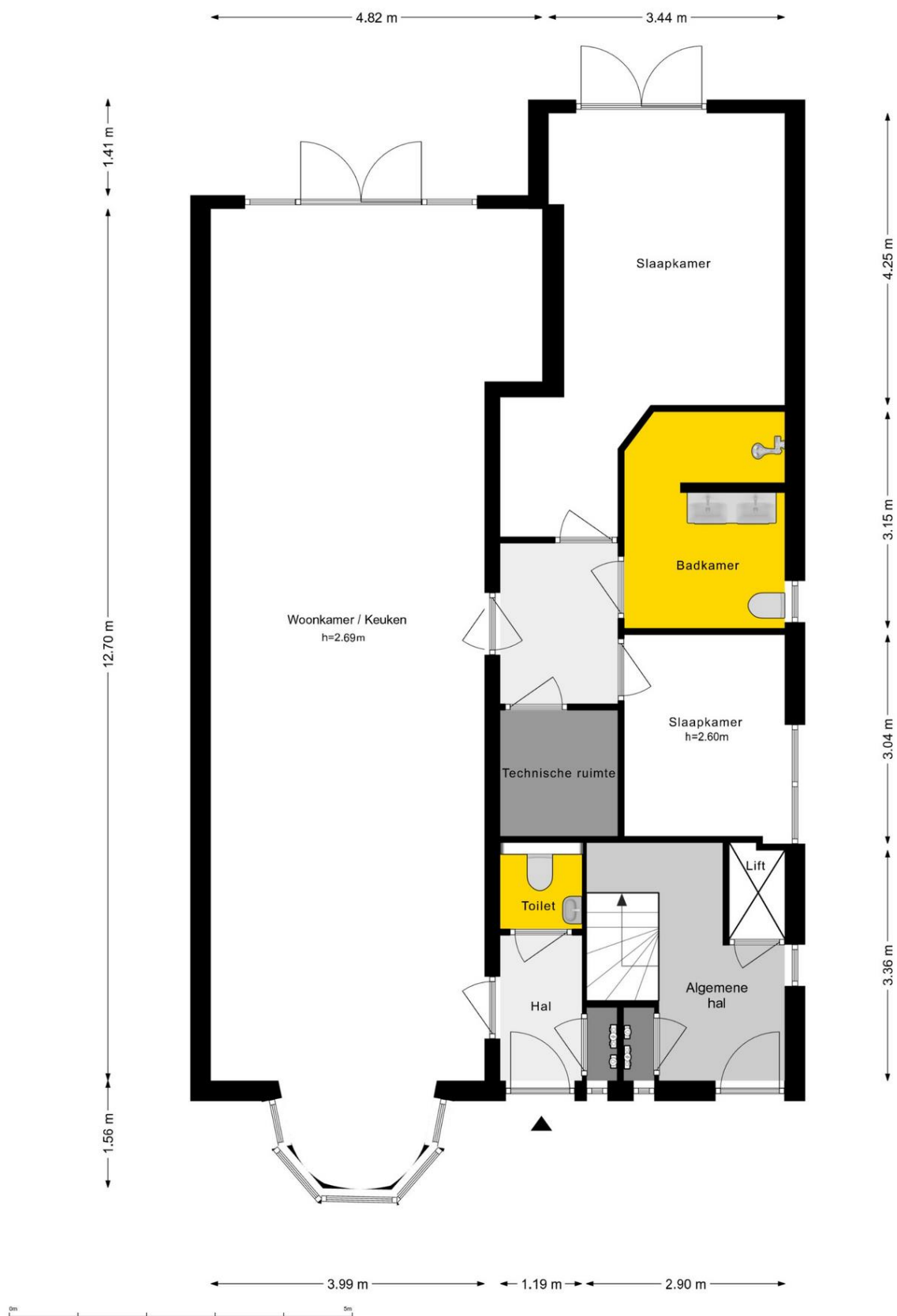








Stationsstraat 7 - Alphen aan den Rijn Begane Grond



Stationsstraat 7 - Alphen aan den Rijn Schuur

← 2.48 m →

