

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

STATIONSSTRAAT 9A ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 575.000,-- K.K.

EXCLUSIEF WONEN IN EEN MARKANTE ALPHENSE STADSVILLA OP EEN LOCATIE DIE IEDEREEN KENT.

- 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 een zonnig terras
- Uw droomkeuken volledig naar eigen smaak en wensen te realiseren
- Energielabel A + , onder andere warmtepomp en airco

KADASTER

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

ENERGIELABEL



De woning **2405 BL – 9A** heeft een energielabel A+

Het energielabel is geldig tot 09-06-2036

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Sommige adressen hebben geen introductie nodig. De Stationsstraat is daar het perfecte voorbeeld van. Al generaties lang behoort deze statige straat tot de meest herkenbare en geliefde woonlocaties van Alphen aan den Rijn. De karakteristieke villa's, de centrale ligging en de korte afstand tot het NS-station, winkels, restaurants en het centrum maken dit een plek waar wonen en bereikbaarheid op unieke wijze samenkomen.

Op deze iconische locatie bevindt zich dit volledig gerenoveerde appartement op de eerste verdieping van een markante stadsvilla uit de periode 1920-1940. Een woning waarin historische allure en hedendaags wooncomfort moeiteloos samenkomen.

Hoogwaardige materialen, luxe sanitaire voorzieningen, royale buitenruimtes en een afwerkingsniveau dat direct in het oog springt zorgen voor een bijzonder aantrekkelijk geheel.

Met een woonoppervlakte van circa 72 m², twee slaapkamers, een royaal zonneterras, een balkon aan de voorzijde en een eigen berging biedt deze woning alles wat u mag verwachten van comfortabel en zorgeloos wonen in het hart van Alphen aan den Rijn.

INDELING

BEGANE GROND

Representatieve gezamenlijke entree met centrale hal, liftinstallatie en verzorgd trappenhuis. De aanwezigheid van een lift zorgt voor extra comfort en maakt het appartement bovendien uitstekend geschikt voor een brede doelgroep.

EERSTE VERDIEPING

Via de entree bereikt u de centrale hal die toegang biedt tot alle vertrekken.

Direct valt de hoogwaardige afwerking op. De lichte kleurstellingen, fraaie visgraatvloer en strakke wandafwerking vormen een rustige en luxe basis die vrijwel iedere woonstijl omarmt. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele kamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer, werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Via openslaande deuren heeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde, met uitzicht op de karakteristieke Stationsstraat. De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het appartement. Met een royaal oppervlakte is dit een heerlijke leefruimte waar wonen, koken en ontspannen samenkomen. Dankzij de royale raampartijen en de openslaande deuren naar het terras wordt binnen moeiteloos verbonden met buiten.

Een bijzonder pluspunt is dat alle aansluitingen voor een keuken reeds aanwezig zijn. De nieuwe eigenaar heeft hierdoor de unieke mogelijkheid om een keuken volledig naar eigen smaak en wensen samen te stellen. Geen concessies aan keuzes van een vorige eigenaar, maar volledige vrijheid om uw ideale woonkeuken te realiseren. Vanuit de woonkamer stapt u direct het royale terras op. Met een royaal oppervlak vormt dit een volwaardige extra leefruimte gedurende een groot deel van het jaar. Een heerlijke plek voor een lange lunch, een goed glas wijn of een ontspannen zomeravond met vrienden. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde van het appartement. Ook vanuit deze kamer is het terras direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op fraaie wijze in elkaar overlopen. De luxe badkamer is uitgevoerd met grootformaat marmerlook tegels en voorzien van een royale inlopdouche, dubbel wastafelmeubel, verlichte spiegel en stijlvolle messingkleurige kranen en accessoires. Het geheel straalt dezelfde hoogwaardige kwaliteit uit die in de rest van het appartement is doorgevoerd. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet met fonteintje en een praktische technische ruimte met extra bergruimte.

BUITENRUIMTE

Een van de absolute blikvangers van dit appartement is de hoeveelheid buitenruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een royaal terras waar privacy, rust en zon samenkomen. Daarnaast beschikt de woning aan de voorzijde over een balkon.

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.

PARKEREN

Voor deze woning is geen parkeervergunning beschikbaar. Momenteel wordt een parkeerplaats gehuurd in de Swaenswijkparkeergarage. De bestaande huurovereenkomst kan door de koper worden overgenomen, zodat direct de beschikking bestaat over een eigen parkeerplaats.

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 Alphense 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.

BIJZONDERHEDEN

- Wonen in een karakteristieke stadsvilla met cultuurhistorische waarde;
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 72 m² (NEN 2580);
- Twee slaapkamers;
- Keukenruimte voorbereid, keuken nog volledig naar eigen wens te realiseren;
- Luxe badkamer met hoogwaardige afwerking;
- Separaat toilet;
- Royaal terras;
- Balkon aan de voorzijde;
- Eigen berging van circa 6 m²;
- Lift aanwezig;

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

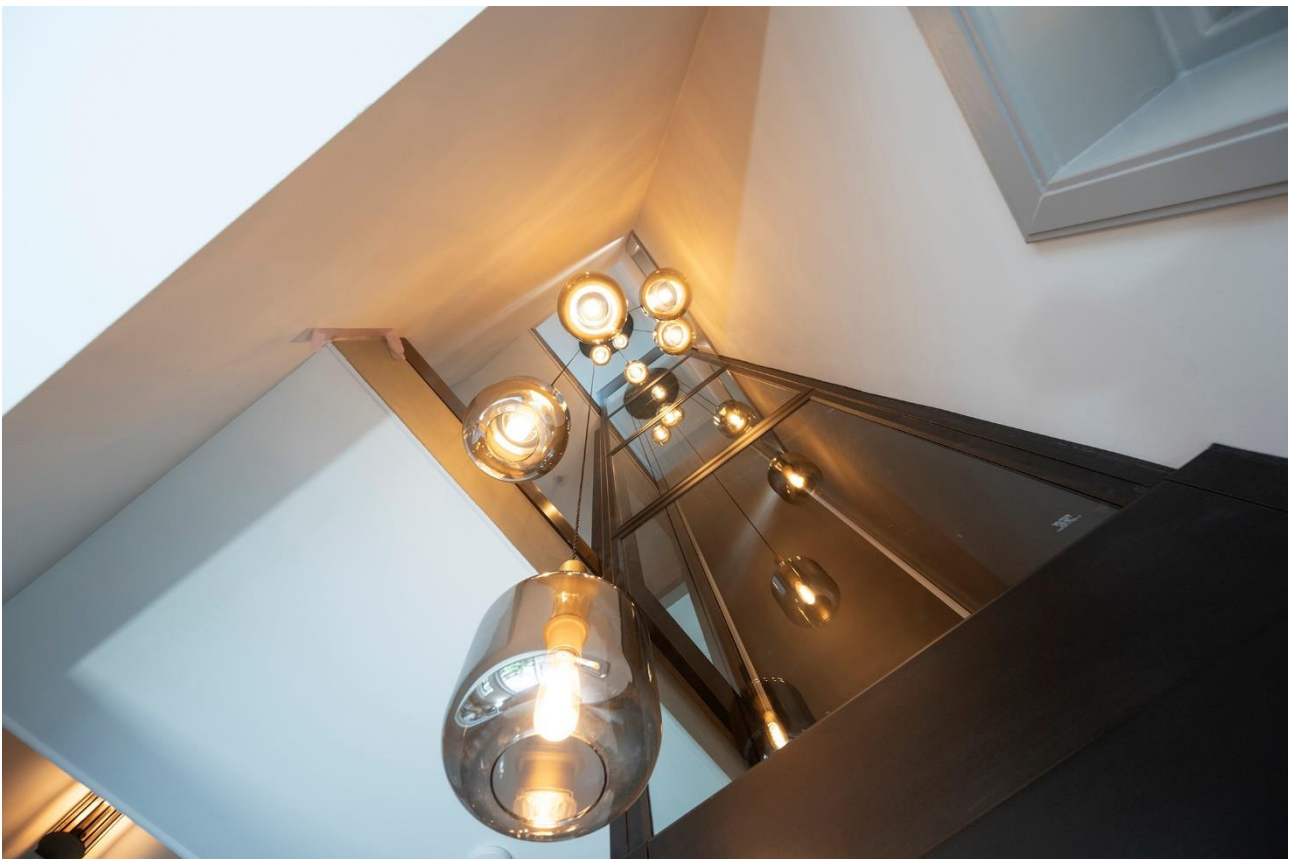
GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	72 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	23 m ²
- Externe bergingruimte	6 m ²
- Totale bebouwing	101 m ²

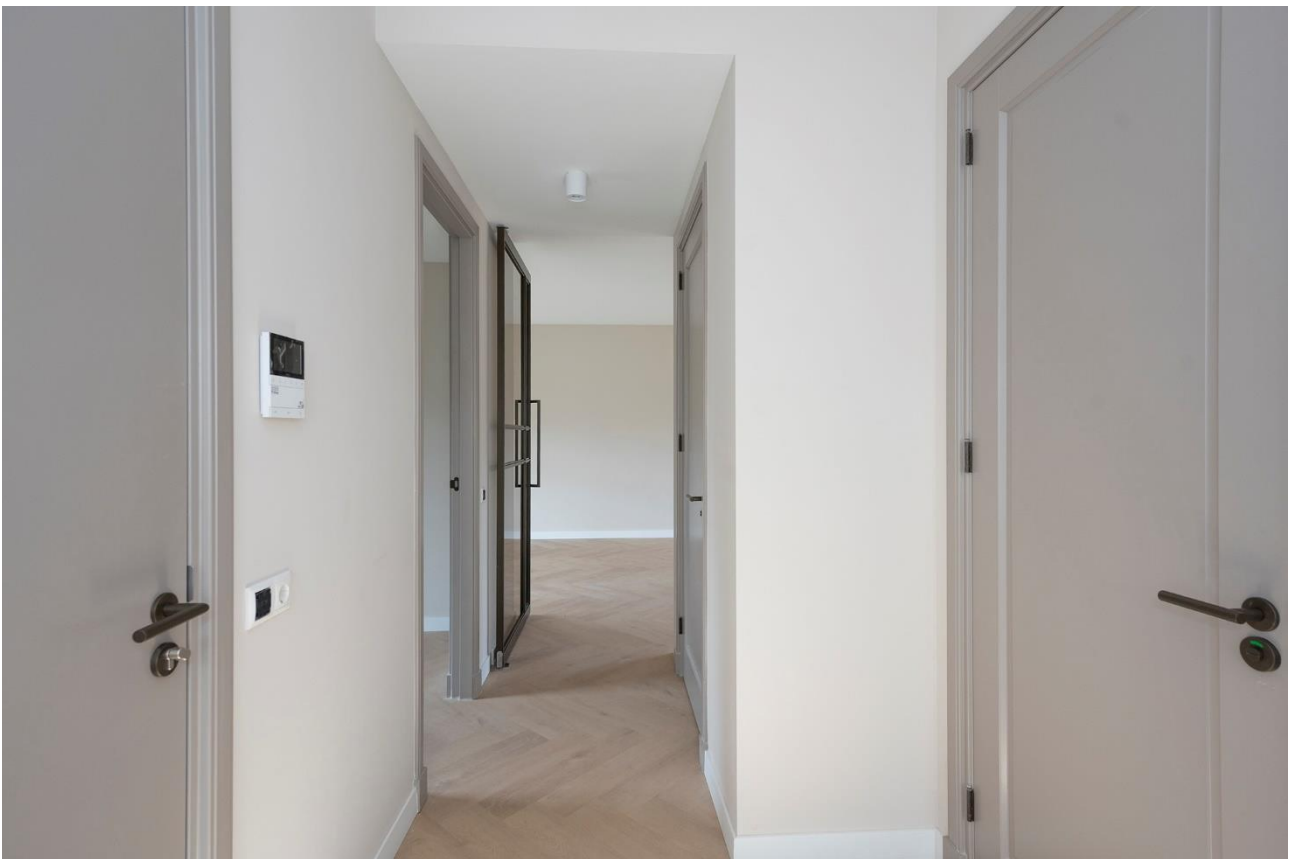
TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

















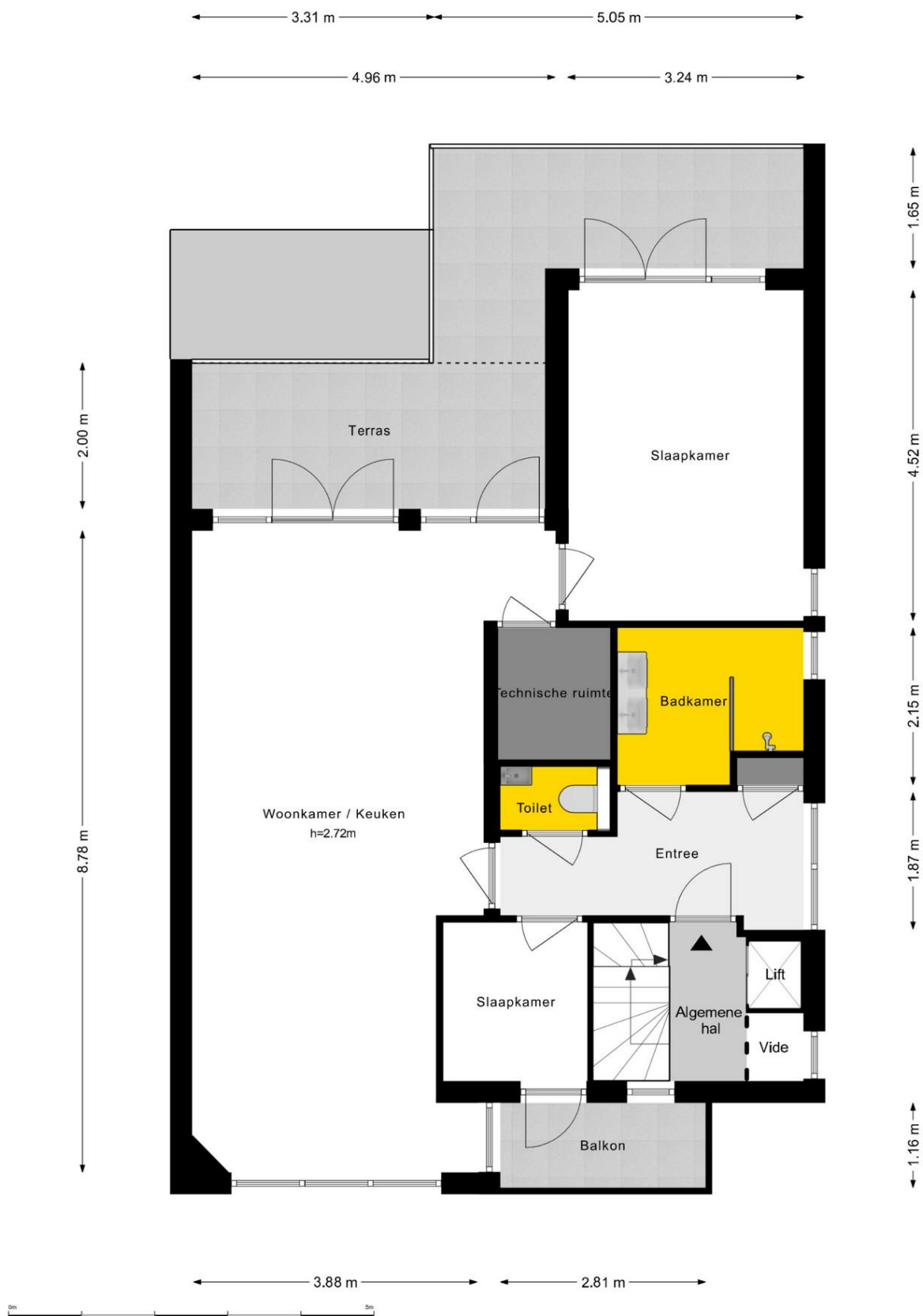






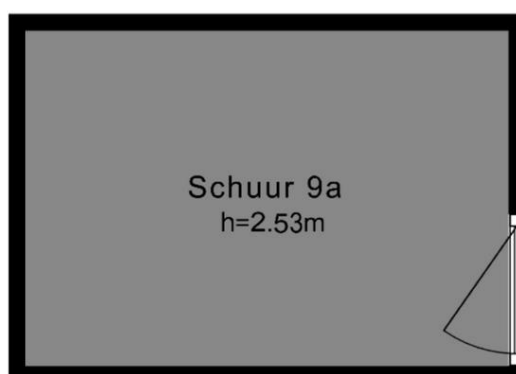


Stationsstraat 9a - Alphen aan den Rijn 1e Verdieping



Stationsstraat 9a - Alphen aan den Rijn Schuur

← 3.03 m →



↑ 2.00 m ↓

