

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

STATIONSSTRAAT 9B

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 575.000,-- K.K.

LOFT-PENTHOUSE MET EEN SPECTACULAIRE VIDE EN EEN VRIJE HOOGTE VAN BIJNA 5 METER.

- Volledig nieuw gerealiseerd en direct instapklaar, met hoogwaardige afwerking.
- Royale living met entresol, veel daglicht en een uniek gevoel van ruimte.
- Twee zonnige balkons, luxe badkamer.
- De mogelijkheid om de keuken geheel naar eigen wens te realiseren.
- Energielabel A+, onder anderen warmtepomp en airco.

KADASTER

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

ENERGIELABEL



De woning **2405 BL Nr. 9B** heeft een energielabel A+

Het energielabel is geldig tot 09-06-2036

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Sommige woningen laten zich niet vangen in een aantal vierkante meters.

Stationsstraat 9B te Alphen aan den Rijn is zo'n woning. Op de bovenste woonlagen van een karakteristiek pand aan één van de mooiste lanen van Alphen aan den Rijn is een exclusief loft-penthouse gerealiseerd waar licht, hoogte en luxe samenkomen. De imposante vide van bijna vijf meter hoog, een stijlvolle entresol, twee zonnige balkons en een hoogwaardige afwerking zorgen voor een woonbeleving die je eerder verwacht in Amsterdam of Rotterdam dan in Alphen aan den Rijn. Hier woon je niet in een standaard appartement, maar in een architectonisch ontworpen leefruimte waarin iedere vierkante meter optimaal wordt benut. Dankzij de royale dakvensters, de indrukwekkende plafonddoogte en de open verbinding tussen beide woonlagen voelt de woning aanzienlijk groter dan de officiële woonoppervlakte van 72 m².

Volledig nieuw gerealiseerd, uitstekend geïsoleerd en zonder enige verbouwing direct te betrekken.

INDELING

TWEEDE VERDIEPING

Via de representatieve centrale entree met lift of trappenhuis bereik je de eigen entree van het appartement. De hal geeft toegang tot het separate toilet, de technische ruimte, de luxe badkamer, de slaapkamer en de indrukwekkende living.

WOONKAMER

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van deze woning.

Direct bij binnenkomst wordt de aandacht getrokken door de imposante vide van circa 4,74 meter hoog, waardoor een ongekend gevoel van ruimte ontstaat. Grote dakvensters zorgen gedurende de hele dag voor een prachtige lichtinval en versterken het open karakter van de woning. De elegante stalen trap vormt het architectonische middelpunt en leidt naar de entresol, terwijl de royale leefruimte volop mogelijkheden biedt voor een comfortabele zithoek en een luxe woonkeuken.

Via de openslaande deuren loopt de woonkamer naadloos over in het royale balkon aan de achterzijde.

KEUKEN

De aansluitingen voor de keuken zijn reeds aanwezig, waardoor de nieuwe eigenaar de mogelijkheid heeft een keuken volledig naar eigen smaak en wensen te realiseren. Zo creëer je zonder concessies jouw ideale leefkeuken.

SLAAPKAMER

De ruime slaapkamer bevindt zich eveneens aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over directe toegang tot een tweede balkon. Hier geniet je in alle rust van het vrije uitzicht over het groene binnenterrein.

BADKAMER

De badkamer straalt luxe en kwaliteit uit.

Grote marmierlook wandtegels worden gecombineerd met een stijlvol dubbel wastafelmeubel, hoogwaardige geborsteld gouden kranen en een royale inloopdouche voorzien van een regendouche. Het geheel heeft de uitstraling van een luxe boutiquehotel. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

DERDE VERDIEPING

Via de moderne stalen trap bereik je de entresol.

Deze multifunctionele verdieping is uitermate geschikt als thuiswerkplek, leesruimte, televisiekamer of logeerverdieping. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het indrukwekkende loftgevoel volledig behouden.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over maar liefst twee balkons.

Het royale balkon grenzend aan de woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek, terwijl het tweede balkon direct vanuit de slaapkamer bereikbaar is. Op beide balkons geniet je van veel privacy en een fraai uitzicht over de omliggende tuinen en karakteristieke bebouwing.

LIGGING

De Stationsstraat behoort al jarenlang tot één van de meest geliefde woonlocaties van Alphen aan den Rijn. De karakteristieke bebouwing, brede opzet en centrale ligging maken deze straat bijzonder aantrekkelijk.

Het NS-station, het vernieuwde centrum met winkels, restaurants en terrassen liggen op korte loopafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting Leiden, Utrecht, Amsterdam en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar.

Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek liggen.

BIJZONDERHEDEN

- Exclusief loft-penthouse
- Volledig nieuw gerealiseerd
- Woonoppervlakte circa 72 m²
- Spectaculaire vide van circa 4,74 meter hoog
- Entresol
- Twee zonnige balkons
- Lift aanwezig
- Luxe badkamer met dubbel wastafelmeubel
- Geborsteld gouden sanitair
- Hoogwaardige visgraatvloer
- Moderne stalen trap
- Airconditioning aanwezig
- Eigen berging
- Gelegen aan één van de mooiste lanen van Alphen aan den Rijn
- Instapklaar
- Keuken volledig naar eigen smaak te realiseren
- Geen mogelijkheid voor parkeervergunning, thans een parkeerplaat beschikbaar in de Swaenswijkelder op basis van een huurovereenkomst

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.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

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

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

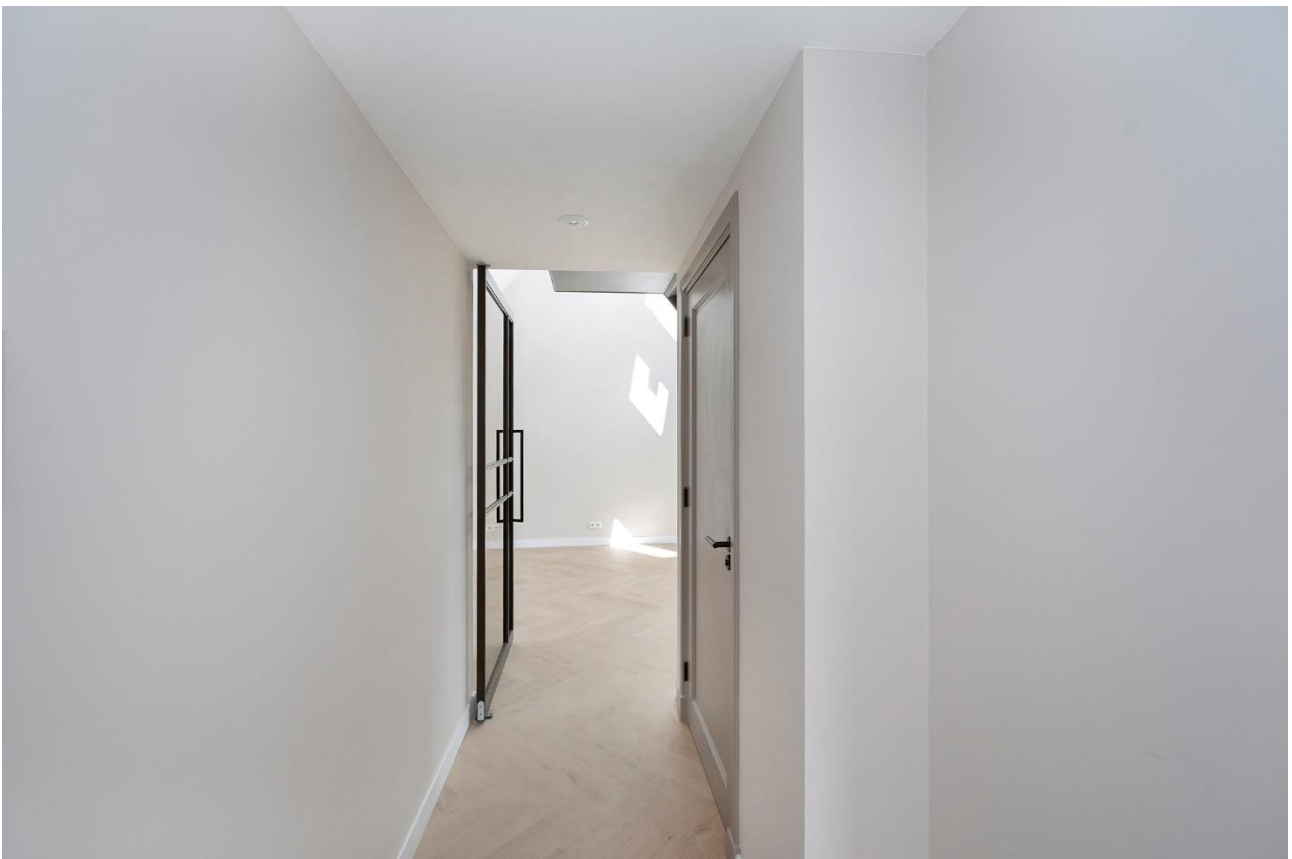
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



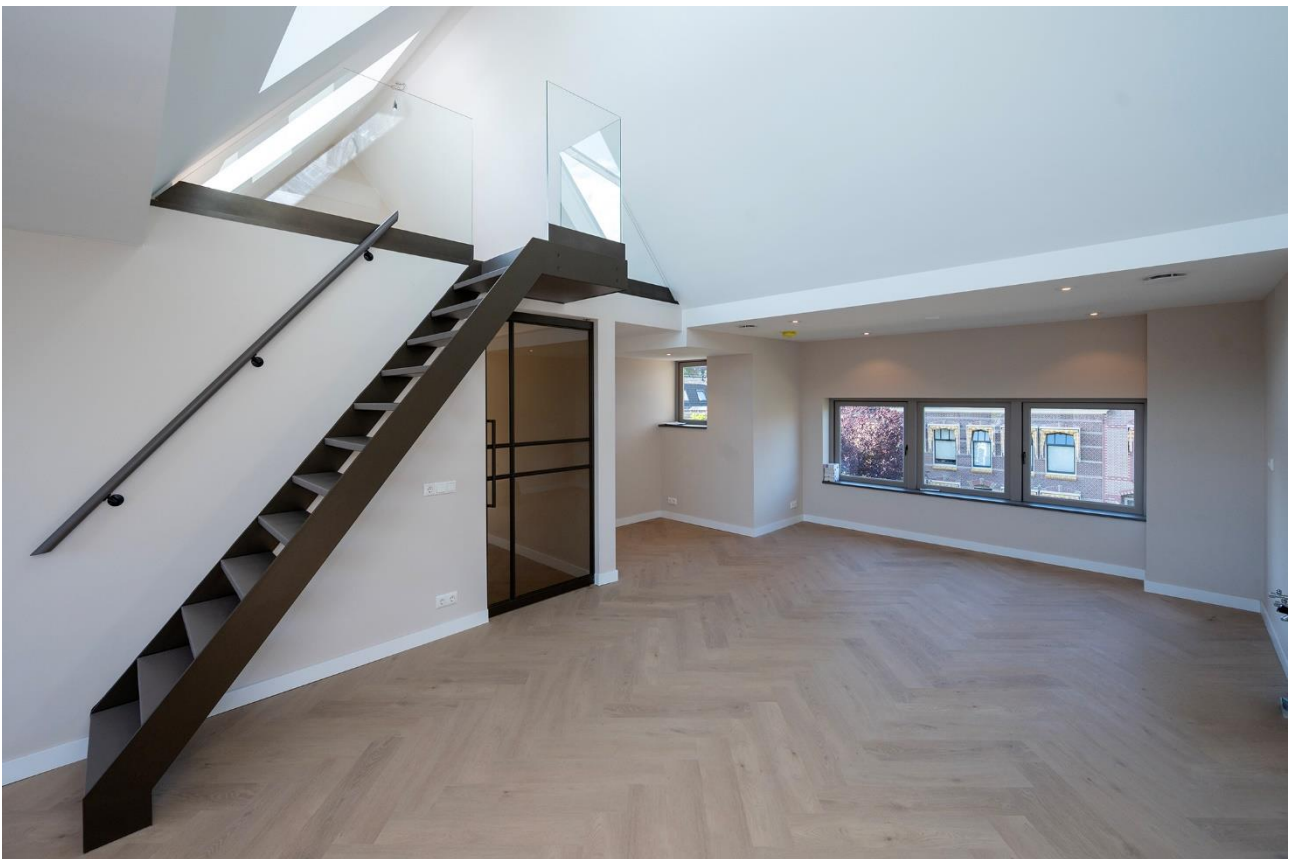


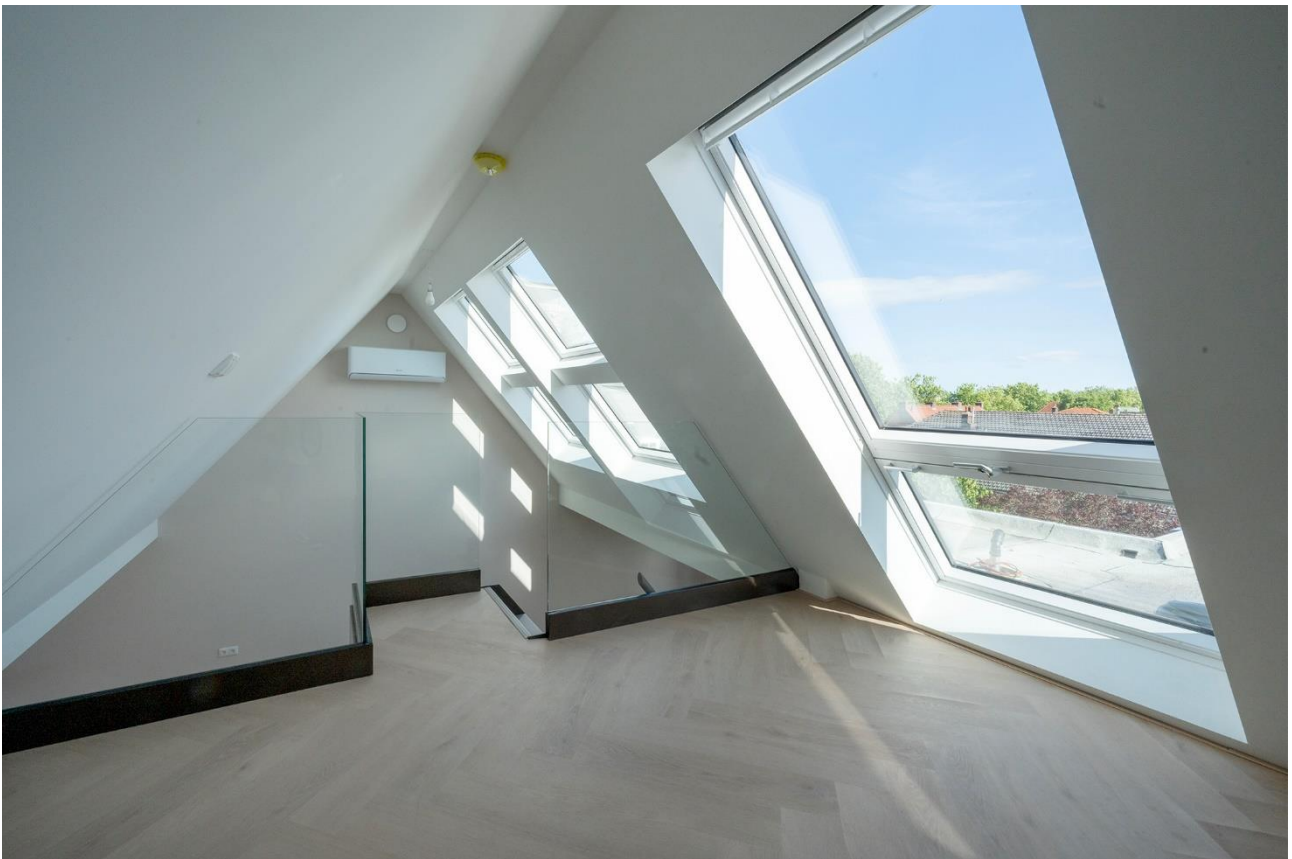














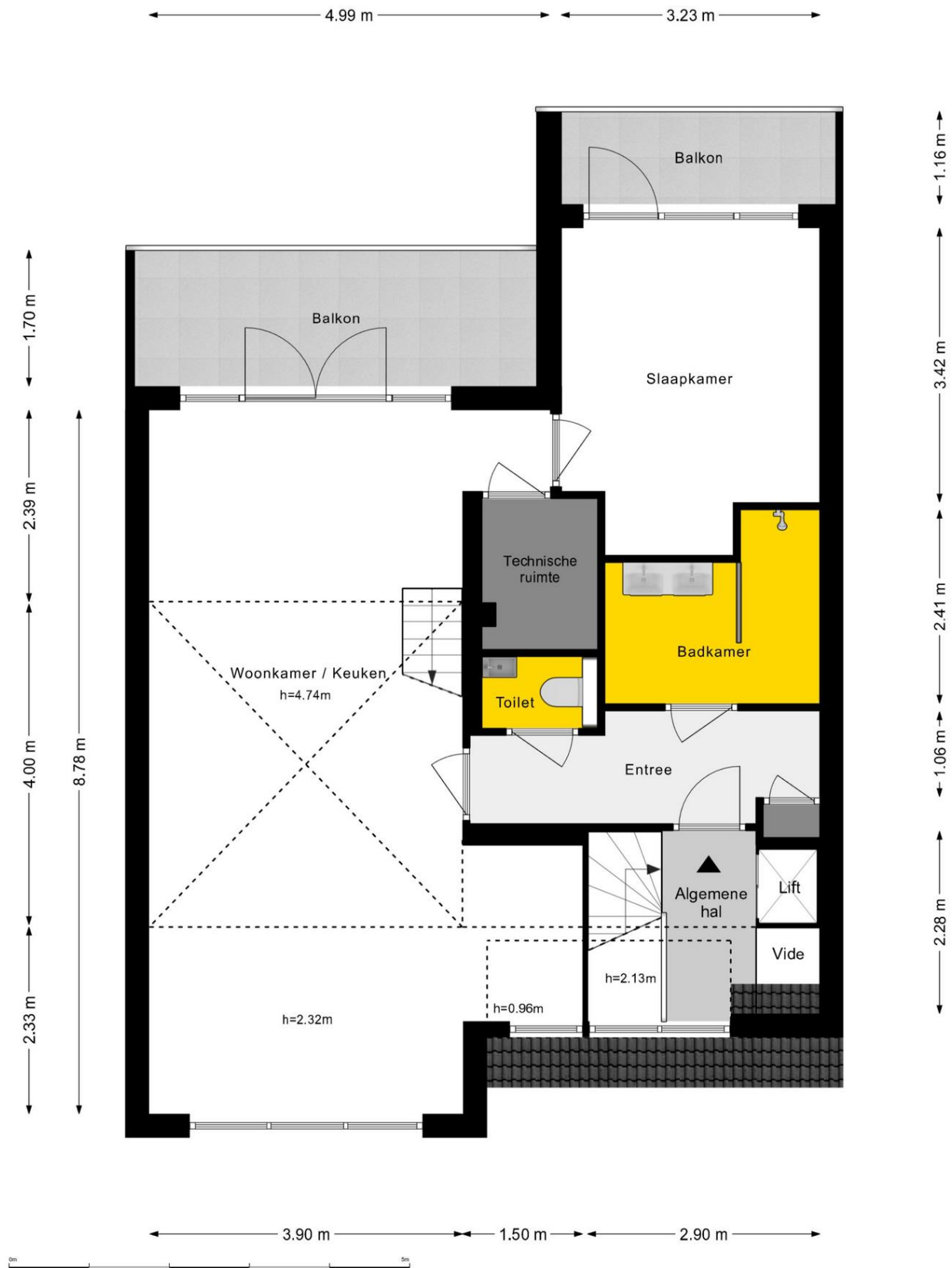




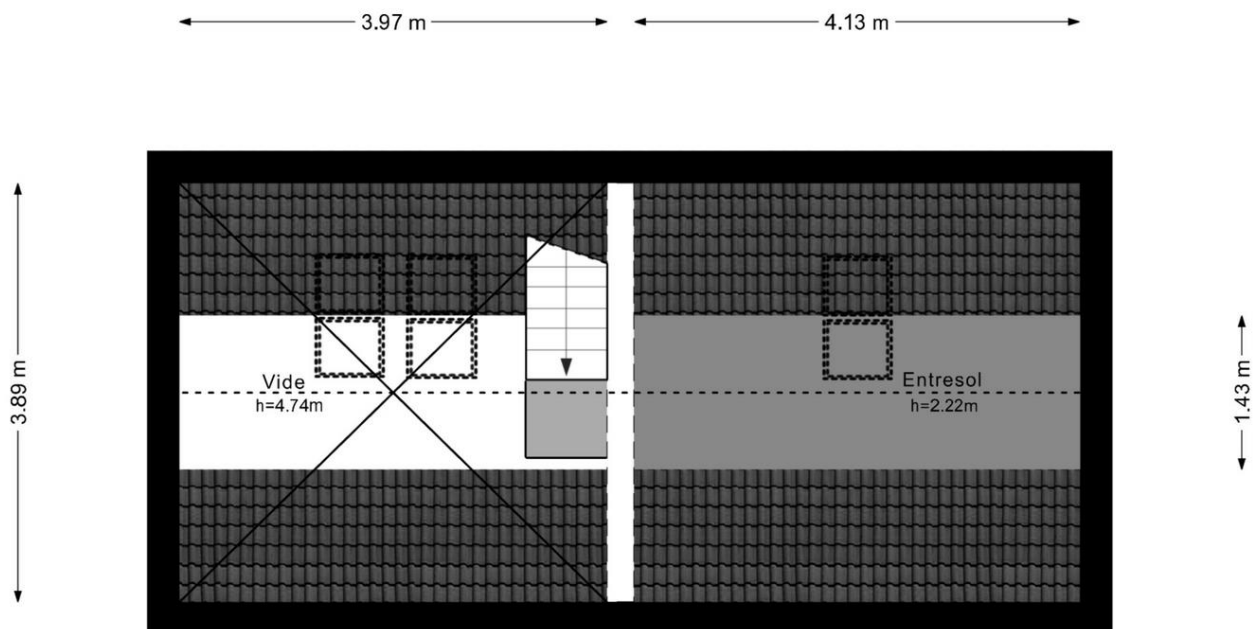




Stationsstraat 9b - Alphen aan den Rijn 2e Verdieping



Stationsstraat 9b - Alphen aan den Rijn 3e Verdieping



Stationsstraat 9b - Alphen aan den Rijn Schuur

← 3.03 m →



↑ 1.81 m ↓

