



**Arubastraat 3
2405 EX Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 375.000,- k.k.
Oplevering in overleg**

Arubastraat 3

Wonen aan de rand van het centrum van Alphen aan den Rijn in een maisonnette hoekwoning van 96 m² groot met een eigen parkeerplaats voor de deur en een royaal dakterras op het westen

De ligging van deze maisonnette is uiterst gunstig: op loopafstand van het gezellige centrum, op steenworp afstand van de Oude Rijn en nabij openbaar vervoer en diverse sportfaciliteiten. De ideale combinatie; wonen in het centrum zonder de dagelijkse drukte voor uw eigen voordeur. De bereikbaarheid van de woning is goed, zo is het station van Alphen aan den Rijn dichtbij. Hier zijn directe verbindingen met Amsterdam Schiphol, Gouda, Utrecht en Leiden. Met de auto bent u dankzij de verbindingswegen N11 en N207 snel in de grote steden van de Randstad.

De Arubastraat 3:

- Driekamer maisonnette met terras op het westen
- Hoekligging met extra raam in de gevel
- Privé overdekte parkeerplaats direct naast de entree
- Zonnige woonkamer met Frans balkon
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Twee slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer
- Dakterras op het zonnige westen
- Grote inpandige berging & eigen berging op de begane grond

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Deze maisonnette heeft een eigen parkeerplaats onder de carport direct gesitueerd naast de trap naar de overdekte entree van de woning. Achter de carport is de eigen (fietsen)berging gelegen. Bij de woning is veel parkeergelegenheid, waar u met vergunning kunt parkeren.

Het appartement:

Bij binnenkomst de ontvangsthall met toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje, garderoberuimte, inbouwkast en meterkast. Via een deur met glas heeft u toegang tot de woonkamer met semi open keuken. De hele woonverdieping is afgewerkt met neutrale wand- en plafondaferwerking en een zwarte gietvloer.

De woonkamer:

De woonkamer van ca. 34 m² is licht met een recent vernieuwde glaspui met dubbele openslaande deuren met Frans balkon op het westen. Door de hoekligging is er een extra zijraam aanwezig in de zijgevel. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de semi open keuken en de trapopgang naar boven.

De keuken:

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een lange parallel opstelling. De kastfronten zijn zwart uitgevoerd met een steenlook werkblad. De vele keukenkasten en het grote werkblad zorgen voor veel werk- en berg ruimte. Een raampartij aan de voorzijde zorgt voor natuurlijk licht en zicht op het voorgelegen hofje.

De keuken is voorzien van de navolgende (inbouw)apparatuur:

- 5-pits gaskookplaat
- afzuigschouw
- koelkast
- en vriezer

De vaatwasser en combimagnetron gaan mee.

De 2e verdieping:

Middels de trapopgang in de woonkamer is de overloop van de 1e verdieping toegankelijk. De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer, de technische-/bergruimte en het zonnige terras.

De technische-/bergruimte biedt veel opbergruimte.

Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel en zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger gesitueerd.

De slaapkamers:

De grootste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en is ca. 15 m² groot. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over ca. 10 m² woonoppervlakte.

De badkamer:

De badkamer is geheel betegeld en is uitgevoerd met een ligbad, douchehoek, 2e toilet en een wastafel. Ten behoeve van de ventilatie is er een mechanische ventilatie en door de hoekligging ook een raam.

Het terras:

De woning beschikt op deze verdieping over een mooi terras van ca. 8 m² groot. Het terras is gelegen op het zonnige westen. Hier zit u heerlijk beschut en kunt u tot in de avonduren genieten van de zon

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten bedragen € 304,- per maand.
- Bij het appartement behoort een eigen overdekte parkeerplaats. Rondom de woning heeft u een parkeervergunning nodig, voor de 1e auto kost dit slechts € 40,- per jaar.
- In 2026 zijn aan de westzijde kunststof kozijnen geplaatst met HR+++ glas en zijn eveneens de rabatdelen vervangen voor kunststof.
- Ieder appartement in het complex heeft recht om 1/6 van het dak te gebruiken voor zonnepanelen.

Overige bijzonderheden:

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 375.000,-
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	305 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	96 m ²
Soort appartement	Maisonnette
Bouwjaar	1980
Ligging	Aan de rand van het centrum, in een woonwijk
Dakterras	Dakterras op het westen van 8 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR+++ glas
C.V.-ketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Arubastraat 3
2405 EX ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



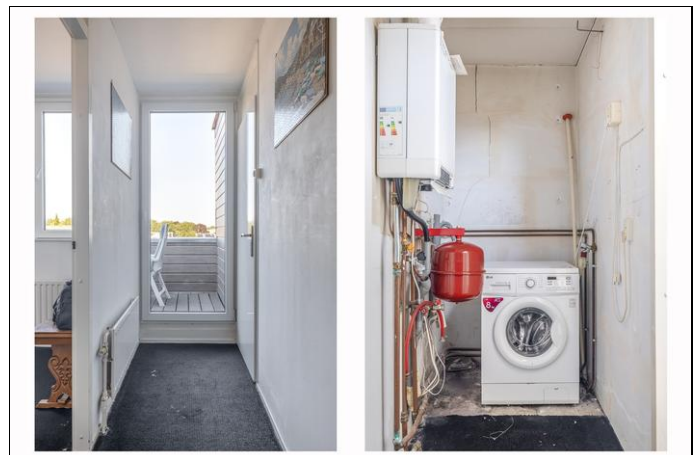
Foto's



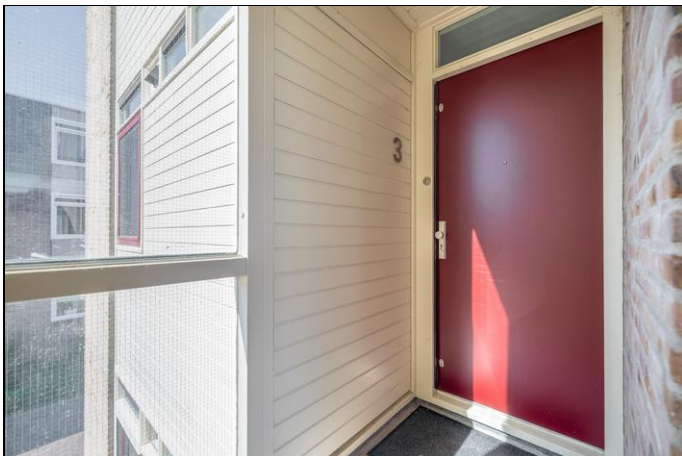
Foto's



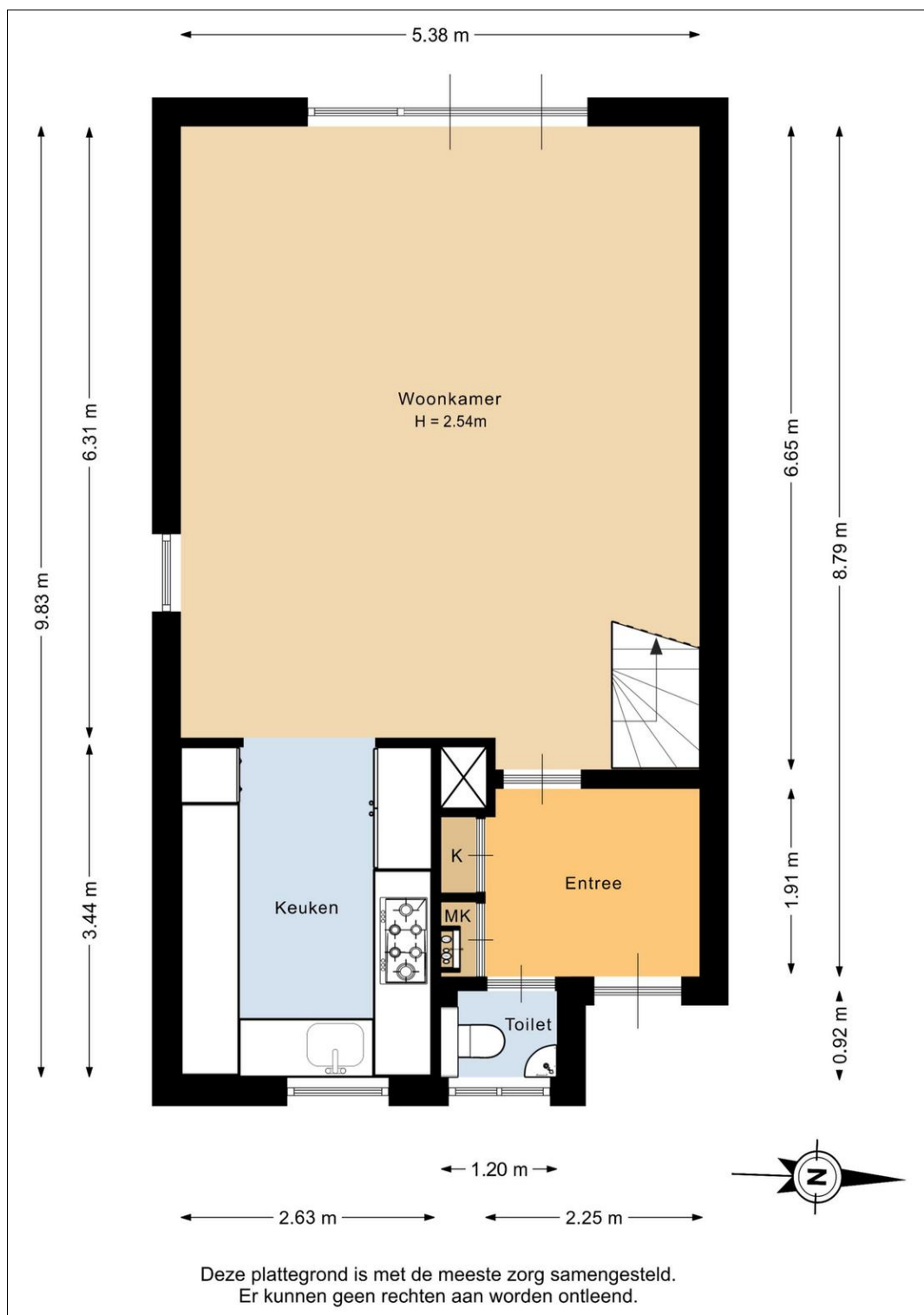
Foto's



Foto's

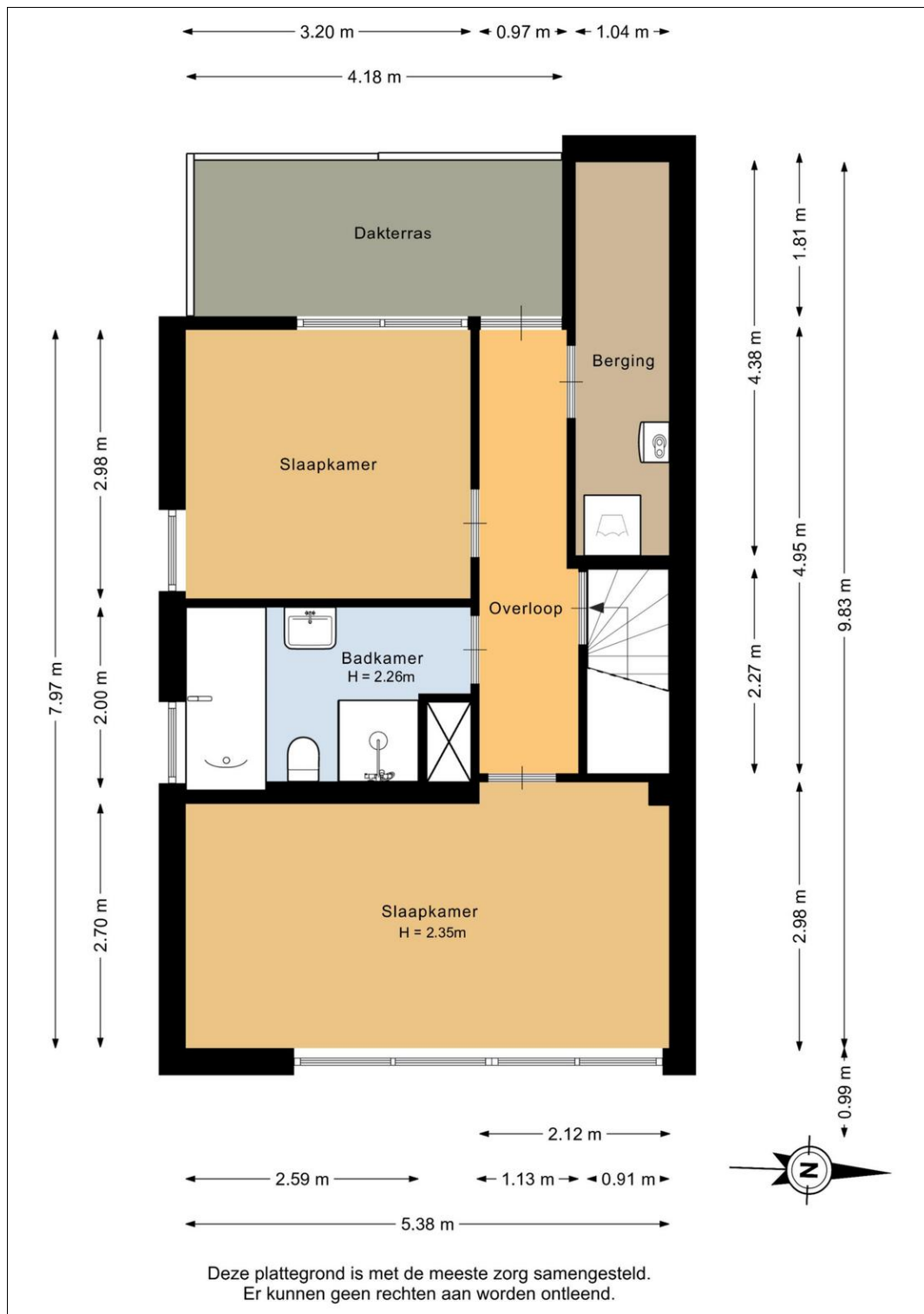


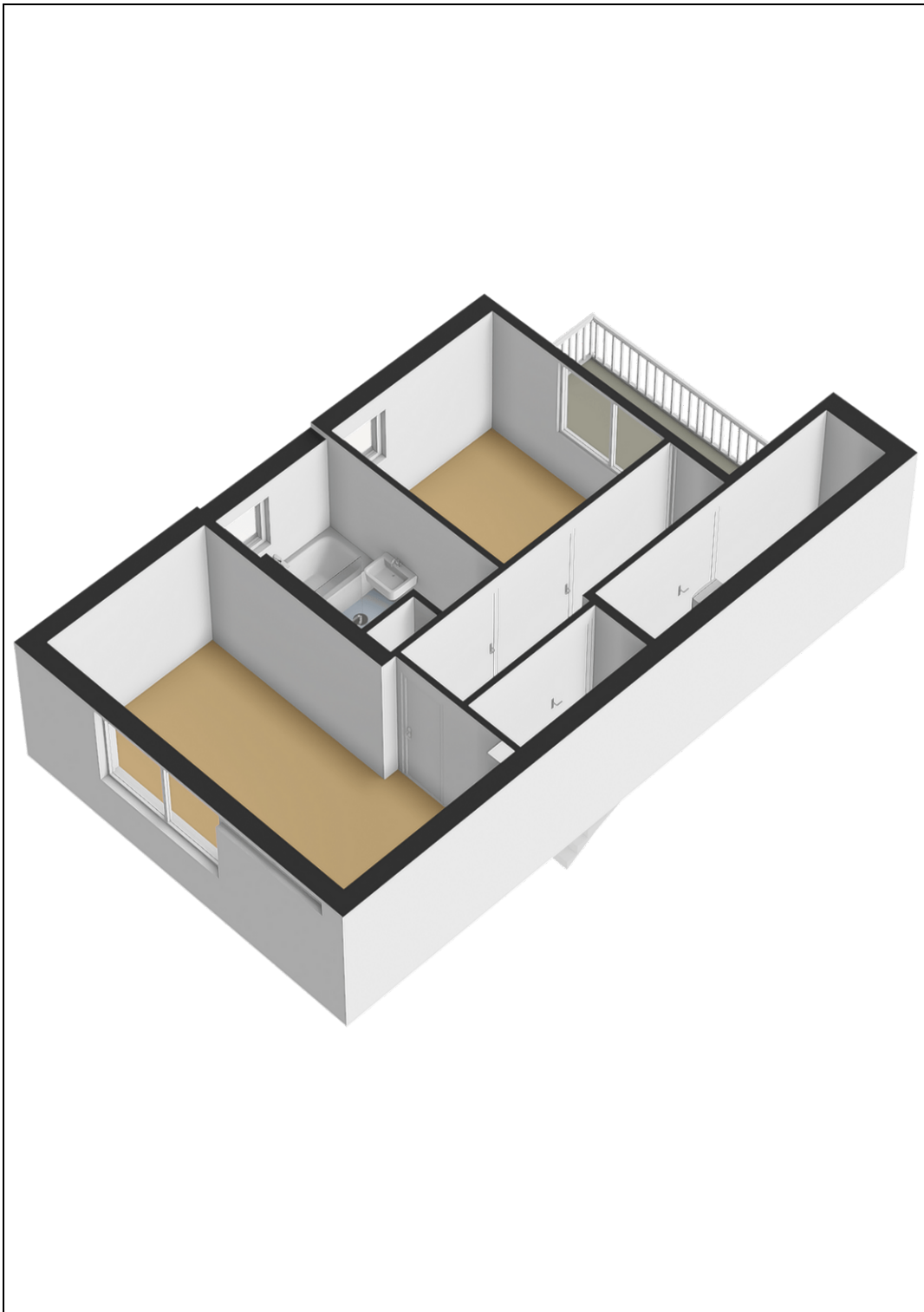
Plattegrond (woon)verdieping



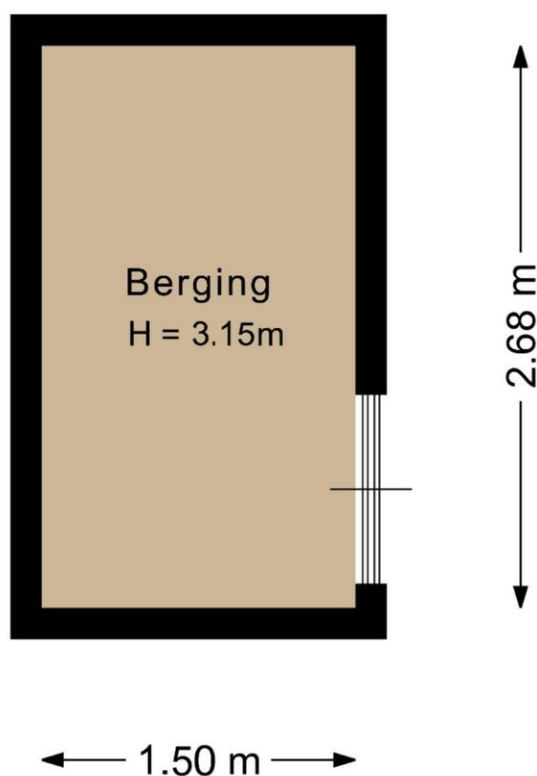


Plattegrond (slaap)verdieping





Plattegrond berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond parkeerplaats

