KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

Spoorlaan 10
Zwammerdam

Vraagprijs: € 745.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Karaktervolle vrijstaande woning met ca. 133 m² woonruimte op een ruim perceel van ca. 375 m², gelegen in het groene hart van Zwammerdam met een uniek historisch karakter

Aan de Spoorlaan 10 in Zwammerdam staat deze karaktervolle vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 133 m^2 op een ruim perceel van ca. 375 m^2. De woning beschikt over een fijne indeling en een heerlijke tuin met veel groen.

De woning is gelegen in een rustige straat in het dorp Zwammerdam, midden in het groene polderlandschap van het Groene Hart. In de directe omgeving bevindt zich een speelveld met speeltuin en sportvoorzieningen. Ook diverse voorzieningen, zoals een basisschool, kinderopvang, supermarkt en bakker bevinden zich op korte afstand. De omgeving leent zich uitstekend voor recreatie met de Oude Rijn, De Meije, de Nieuwkoopse- én Reeuwijkse Plassen op korte afstand.

Wat deze woning extra bijzonder maakt is de historie die ermee verbonden is. Op deze plek woonde en werkte de Zwammerdams kunstenaar Cees Sluijter, een bevlogen pottenbakker en keramisch ontwerper. Vanuit zijn atelier aan huis creëerde hij jarenlang unieke keramiek en ontwikkelde zijn eigen herkenbare stijl. Hier woont u op een plek met een creatief verleden, waar wonen en historie op een bijzondere manier samenkomen.

Een aantal hoogtepunten van de Spoorlaan 10:

- Een karaktervolle vrijstaande woning met ruim perceel
- Rondom de woning een fraai aangelegde tuin met veel zon
- Een ruime badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Karakteristieke elementen die verwijzen naar de historie
- Glas-in-lood raampartijen
- Een ruime garage met vliering én een oprit met plaats voor 2 auto’s

De woning is centraal gelegen ten opzichte van Alphen aan den Rijn en Bodegraven en de uitvalswegen N11 en A12 zijn snel te bereiken. Aan de overkant bevindt zich een bushalte, met verbindingen naar Alphen aan den Rijn en Bodegraven.

Wonen aan de Spoorlaan...

...is genieten van rust, ruimte en een groene woonomgeving.

De indeling is als volgt, de begane grond:

De woning wordt omringd door een fraai aangelegde tuin. Via de voortuin bereikt u de voordeur, waar het oorspronkelijke pottenbakkers ovendeurtje nog herinnert aan de historie van de woning. U komt binnen in een ruime entreehal met plaats voor een garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de trapkast, een toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De woonkamer:

Vanuit de hal betreedt u de woonkamer, waar direct de prettige lichtinval opvalt. De openslaande deuren versterken het gevoel van ruimte en verbinden binnen met buiten. Aan de voorzijde zorgen de glas-in-loodramen voor een authentieke uitstraling. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zit- als eethoek. Een leuk detail is de praktische wijnkelder, welke toegankelijk is via het luik in de houten vloer.

De keuken:

De woonkamer staat in directe verbinding met de keuken. Deze hoekkeuken biedt volop werkruimte en beschikt dankzij de boven- en onderkasten over veel opbergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De bijkeuken:

Vanuit de keuken loopt u door de glazen openslaande deuren naar de bijkeuken, waar zich in de vaste kastenwand de opstelplaats van de cv-ketel bevindt.
Dankzij de dakkoepel en de deur naar de tuin is er een prettige lichtinval. Vanuit de bijkeuken heeft u tevens toegang tot de badkamer.

De badkamer:

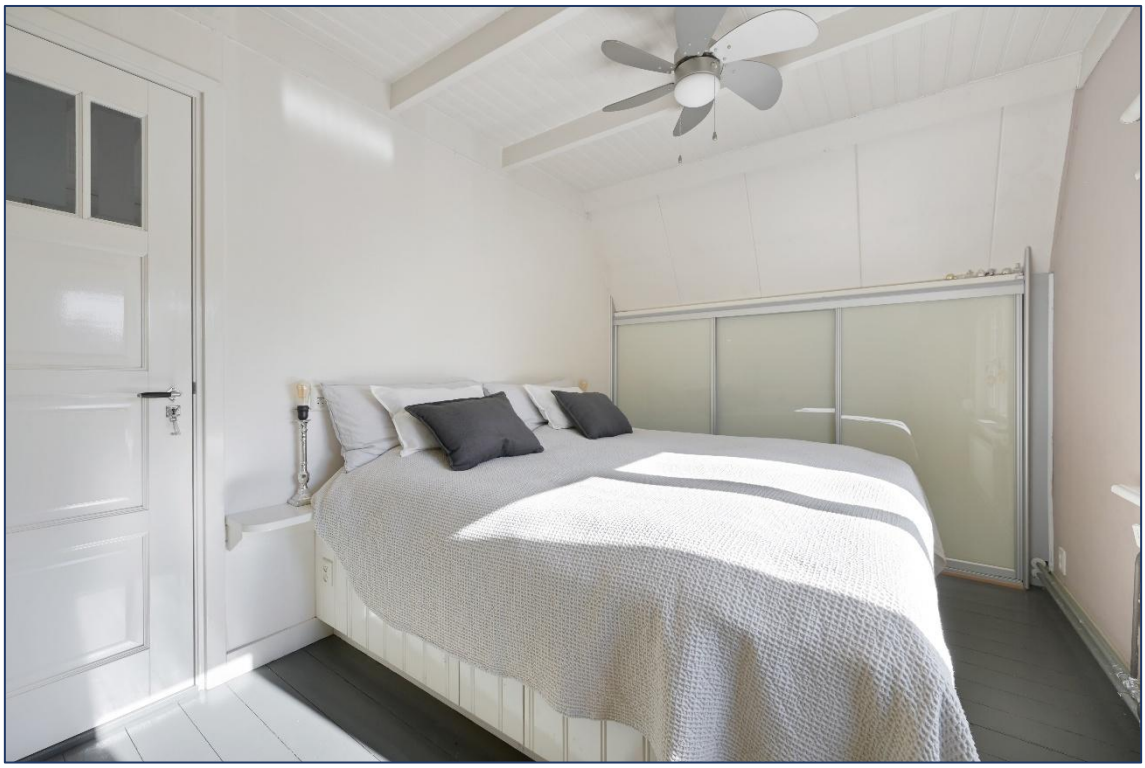
De badkamer bevindt zich op de begane grond aan de achterzijde van de woning en is bereikbaar via de bijkeuken. De ruimte is voorzien van een comfortabel ligbad, een douchecabine en twee wastafels.

De 1e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de 1e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers, een vaste kast met wastafelmeubel en de trap richting de 2e verdieping.

De slaapkamers:

De slaapkamers zijn beide praktisch ingedeeld en voorzien van vaste elementen. De 1e slaapkamer beschikt over vaste kasten aan beide zijden en een vast bed met bergruimte. Het kistje van pottenbakker Cees Sluijter laat ook hier de rijke historie van de woning terugkomen. De houten vloer zorgt daarbij voor een warme en sfeervolle uitstraling. De 2e slaapkamer is eveneens ingericht met een bed voorzien van handige lades en biedt daarnaast voldoende bergruimte.

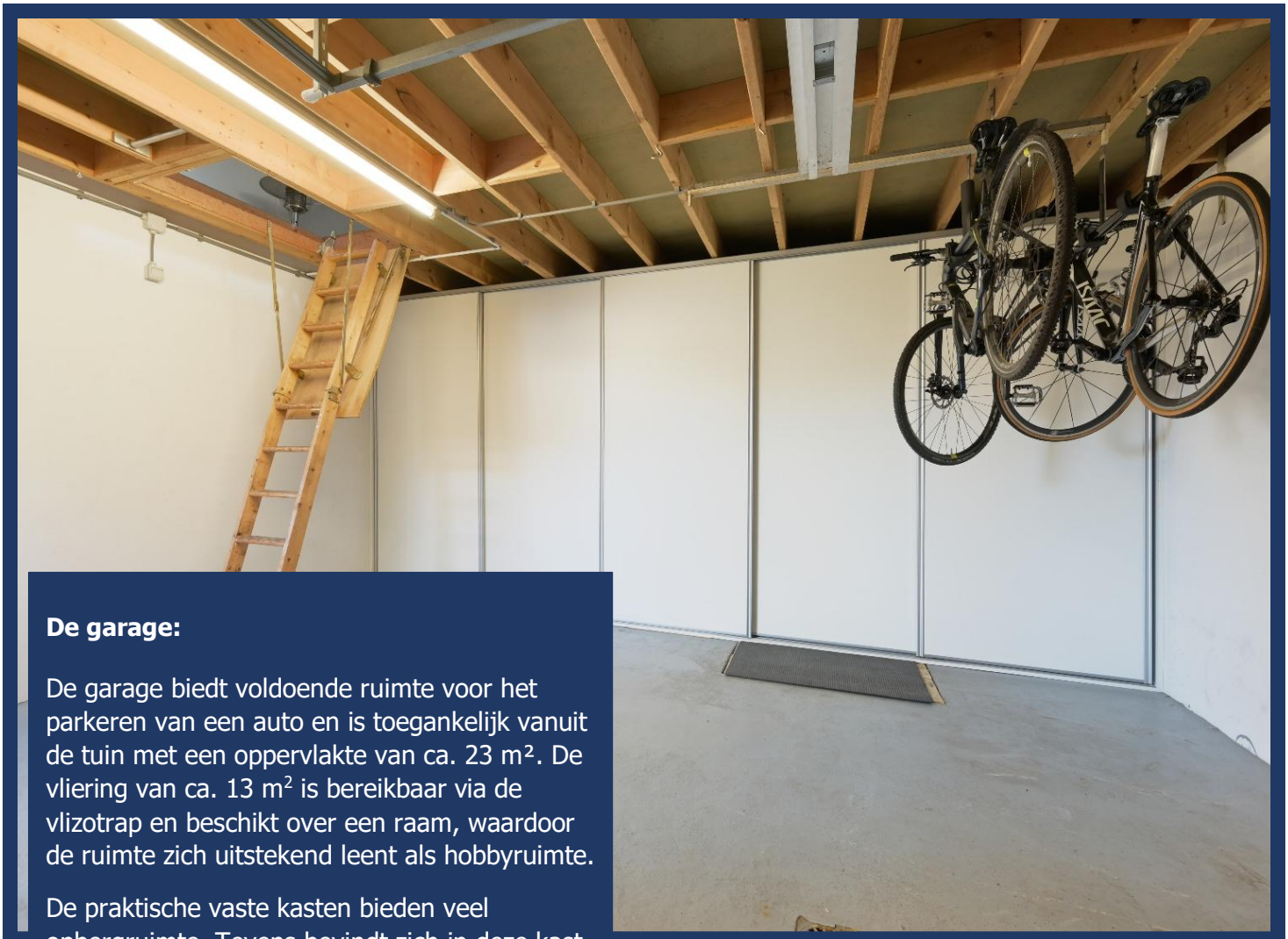


De 2e verdieping:

De 2e verdieping is ruim opgezet en beschikt over een volwaardige slaapkamer met 2 dakramen, die zorgen voor een prettige lichtinval. De slaapkamer is voorzien van een vaste kast, waardoor er voldoende opbergruimte aanwezig is. Daarnaast is het dak geïsoleerd en zijn de ramen uitgevoerd in HR++ glas, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

De tuin:

De tuin is ruim opgezet en loopt volledig rondom de woning, waardoor u op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om van de zon te genieten. De tuin is fraai aangelegd en goed onderhouden, met veel groen dat zorgt voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Direct bij de openslaande deuren bevindt zich een heerlijk terras waar u comfortabel kunt zitten.

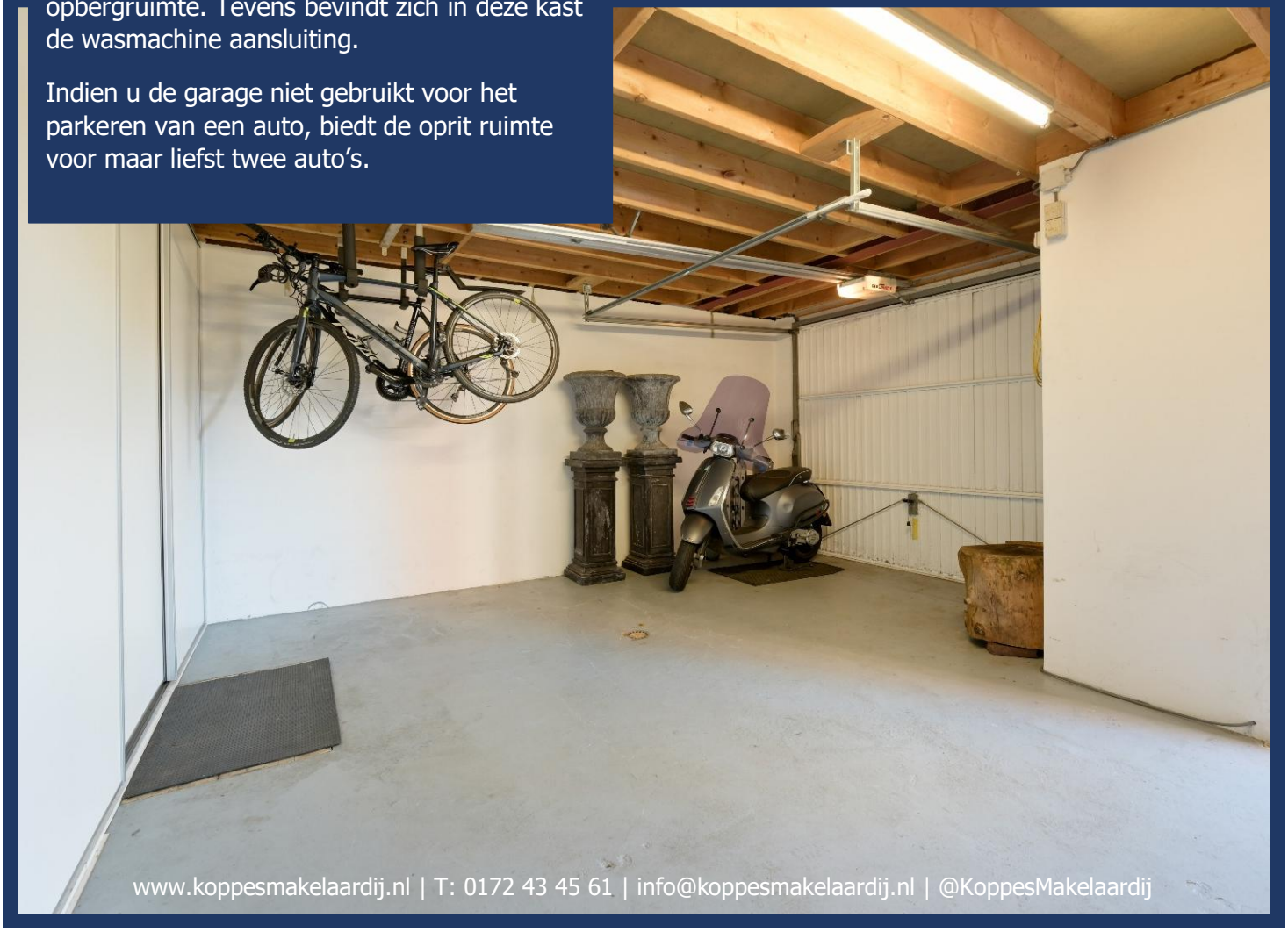


De garage:

De garage biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto en is toegankelijk vanuit de tuin met een oppervlakte van ca. 23 m². De vliering van ca. 13 m^2 is bereikbaar via de vlizotrap en beschikt over een raam, waardoor de ruimte zich uitstekend leent als hobbyruimte.

De praktische vaste kasten bieden veel opbergruimte. Tevens bevindt zich in deze kast de wasmachine aansluiting.

Indien u de garage niet gebruikt voor het parkeren van een auto, biedt de oprit ruimte voor maar liefst twee auto's.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1938
Woonoppervlakte	: 119 m^2
Inhoud	: 500 m^3
Bergruimte	: 36 m^2

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: G
Nummer	: 457
Grootte	: 3 are en 75 centiare

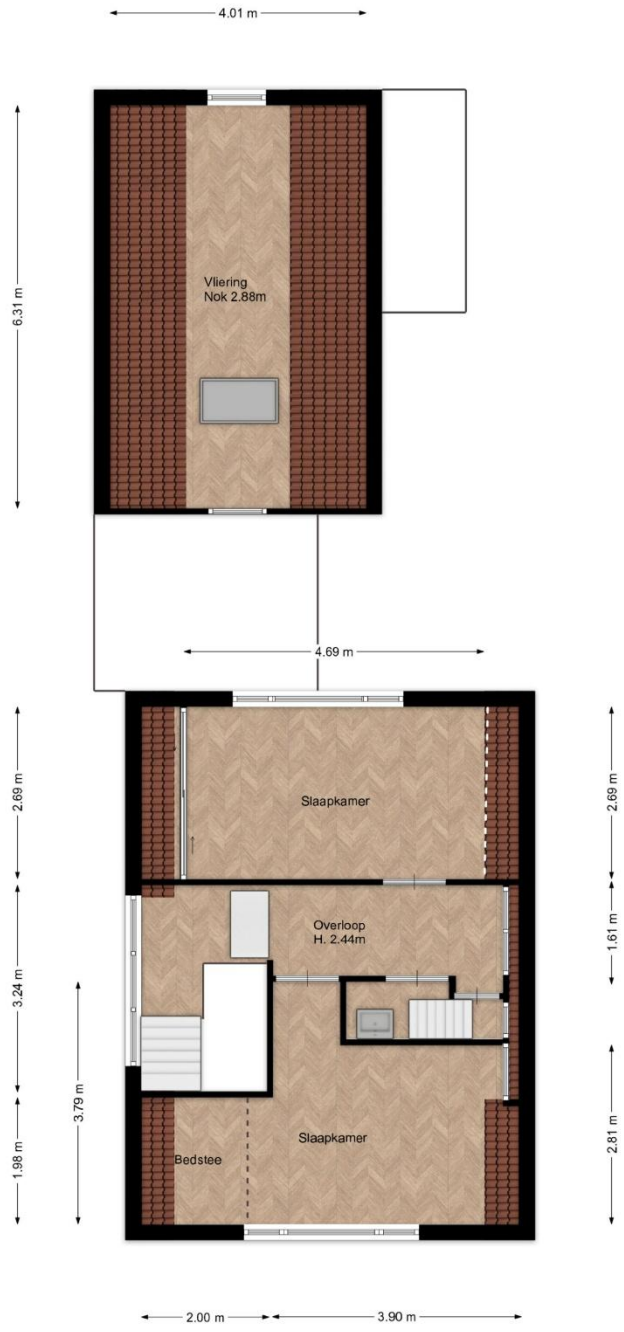
Technische gegevens:

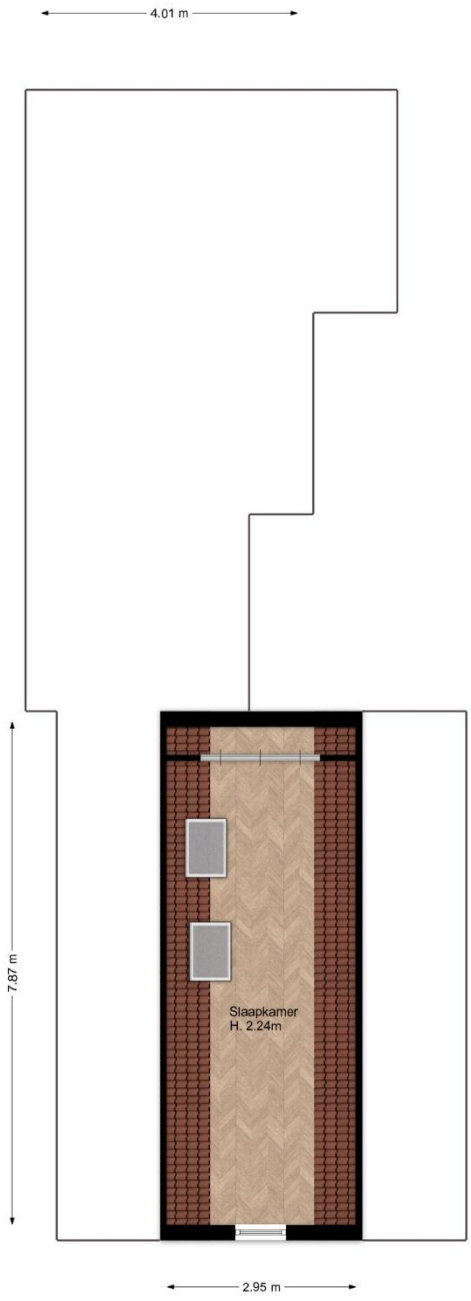
Cv installatie / warmwater	: combiketel: Remeha Calenta, bouwjaar: 2011
Elektrische installatie	: 7 groepen, 1 aardlekschakelaars en 1 kookgroep
Energielabel:	: F

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.

5.32 m
Garage
H. 2.40m
WM/D
Badkamer
Bijkeuken
Keuken
Woonkamer
H. 2.70m
Entree
4.80 m
2.06 m
2.11 m
2.84 m
4.41 m
2.99 m
1.81 m
2.11 m
8.10 m
1.98 m
3.79 m


4.01 m
6.31 m
Vliering
Nok 2.88m
4.69 m
2.69 m
3.24 m
1.98 m
3.79 m
Slaapkamer
Overloop
H. 2.44m
Slaapkamer
Bedstee
2.69 m
1.61 m
2.81 m
2.00 m
3.90 m


4.01 m
7.87 m
Slaapkamer
H. 2.24m
2.95 m

13.70 m
Garage
H. 2.40m
WM/D
Badkamer
Bijkeuken
Keuken
Woonkamer
H. 2.70m
Entree
23.00 m
14.50 m

WAT U VERDER NOG MOET WETEN…

Hypotheek: 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 hypotheken, 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.