



**Zaalbergstraat 62
2405 XC Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 500.000,- k.k.
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

Zaalbergstraat 62

Karakteristiek herenhuis anno 1934 met een fantastische hoekligging in de Zaalberstraat!

Deze vooroorlogse "jaren 30" woning is uniek. Veel panden zijn te omschrijven, maar een huis in deze stijl moet u gewoon komen bezichtigen.

Toch noemen wij u alvast enkele kenmerken van dit authentieke pand:

- Een zitkamer met aansluitend een eetgedeelte
- Een afsluitbare keuken
- Een voorkamer/thuiswerkamer op de begane grond
- 2 slaapkamers, balkon en badkamer op de 1e verdieping
- Open 2e verdieping met 2e douche
- Zonnige stadstuin op het zuidwesten

De ligging is eveneens zo uniek in de statige Zaalberstraat met tegenover de woning goede parkeergelegenheid. De locatie biedt u alle gemakken op loopafstand. Grenzend aan het centrum met vele winkels, horeca en gezellige terrassen aan De Oude Rijn. Vlakbij het Station. Steden zoals Leiden, Utrecht, Rotterdam en Schiphol/Amsterdam zijn via diverse uitvalswegen zoals de A4, A12 en N207/N11 goed bereikbaar. Per trein bent u binnen een kwartier in hartje Leiden of binnen een half uur in hartje Utrecht.

De indeling van de woning is als volgt:

De begane grond:

De karakteristieke voordeur van de woning bereik je via de voortuin. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met gebruikelijke decoraties uit de jaren '30 te weten; hoog plafond en de originele granitovloer. De trapopgang brengt u naar de 1ste verdieping. Hiernaast is de toiletruimte. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer, keuken als de voorkamer te bereiken.

De woonkamer & eetkamer

De sfeervolle woonkamer met massief houten vloerdelen is voorzien van openslaande deuren naar de zonnige tuin. Hoge kozijnen en raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Vanuit de woonkamer is de eetkamer te bereiken. Deze ruimte, welke van niveau verschilt met de overige vertrekken, beschikt over een zwart stenen vloer, twee dakvensters en biedt een doorloop naar de keuken.

De keuken:

De keuken beschikt over een hoekopstelling voorzien van (inbouw)apparatuur en biedt toegang tot de (provisie)kelder.

De voorkamer:

Deze kamer op de begane grond van ca. 13 m² leent zich goed als bijvoorbeeld een thuishokantoor.

De 1e verdieping:

Ruime overloop met als fraai detail de openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde. Op deze verdieping bevinden zich 2 slaapkamers van respectievelijk 14 m² en 13 m². Beide kamers zijn voorzien van mooie erkerramen, 1 beschikt over vaste kasten en de ander heeft een wastafel en wasmachine aansluiting. De in lichte kleurstelling uitgevoerde badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, ligbad, een wastafelmeubel, een handdoekradiator en een 2e toilet.

2e verdieping:

Deze open verdieping beschikt ondanks de schuine kap over veel ruimte en een douchegelegenheid met wastafel.

De tuin:

Vanuit de woning kom je in de (voor) tuin die je een heerlijke zitplek biedt op het zuidwesten. De tuin is omheind en biedt hierdoor veel privacy.

Bijzonderheden:

- Verkoper heeft de woning recent zelf niet feitelijk gebruikt. Derhalve kan hij koper niet informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening zijn van koper. Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren.
- Een parkeervergunning is onbeperkt beschikbaar en betaalt u per jaar voor een eerste parkeervergunning € 40,-, een 2e vergunning € 80,- en voor een derde vergunning € 120,-
- Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit betekent dat er op dit moment geen vervolgacties noodzakelijk zijn.
- Vanuit de eetkamer kan er een deur naar de poort achterom worden gerealiseerd.

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 gebruiksooppervlakte. 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

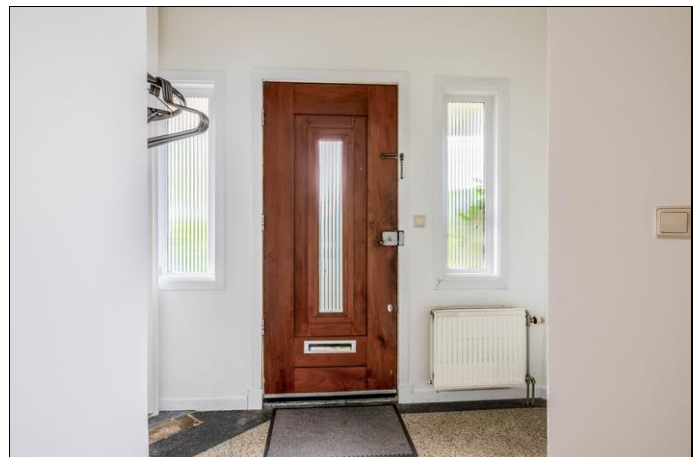
Bieden vanaf	€ 500.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	149 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	128 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1934
Ligging	In het centrum, in een woonwijk
Hoofdtuin	Voortuin op het zuidwesten circa 45 m ²
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.v.-combiketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Zaalbergstraat 62
2405 XC ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



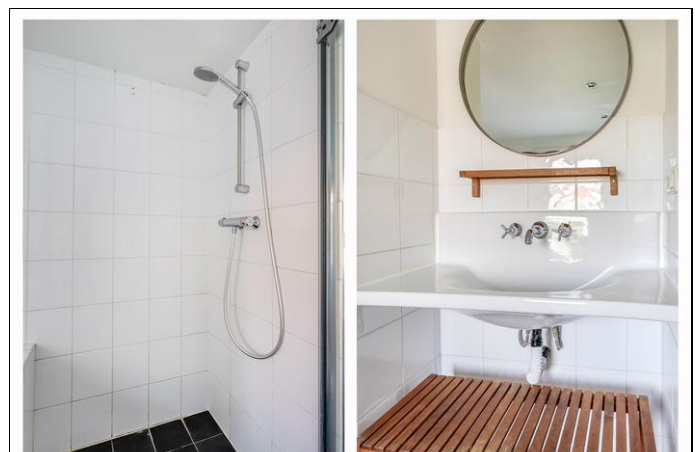
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Meetstaat

Zaalbergstraat 62 , 2405 XC, Alphen aan den Rijn

	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	OR	vide	BI
	Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwegebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte	Vides/Schalgat > 4m ²	Totale Bruto Inhoud m ³
Begane grond	59.9	0	0	0	0	0	221
Woon-/werkruimte	59.93	0	0	0	0	0	220.53
Eerste verdieping	42.3	0	5.43	0	0	0	136
Woon-/werkruimte	42.27	0	5.43	0	0	0	135.75
Tweede verdieping	25.7	0	0	0	0	0	93.5
Woon-/werkruimte	25.69	0	0	0	0	0	93.54
Totalen (incl. bijgebouwen)	128	0	5	0	0	0	450
Procentueel T.o.v. BVO	73.39%	-	3.12%	-			

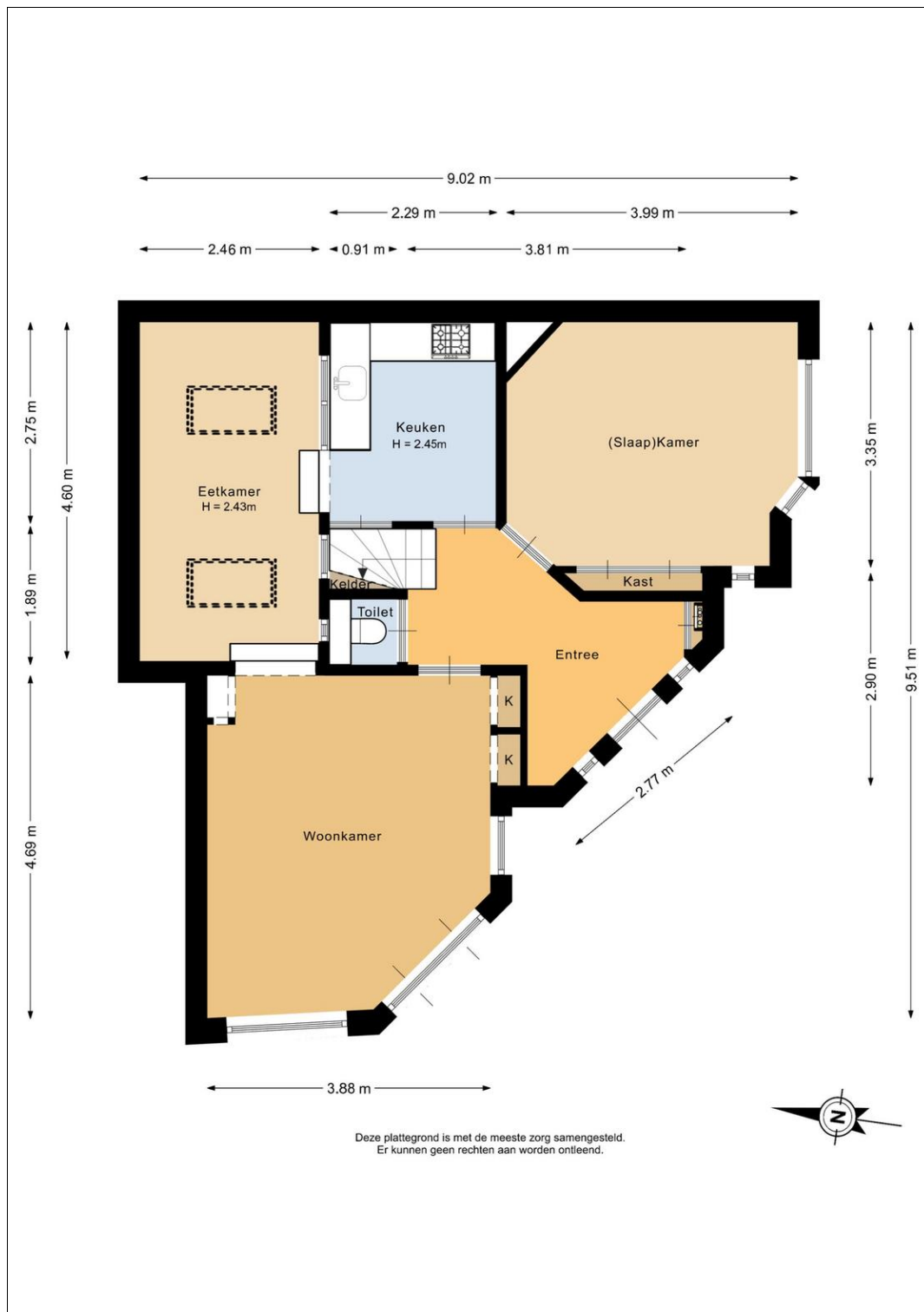
Meetstaat



Powered by:

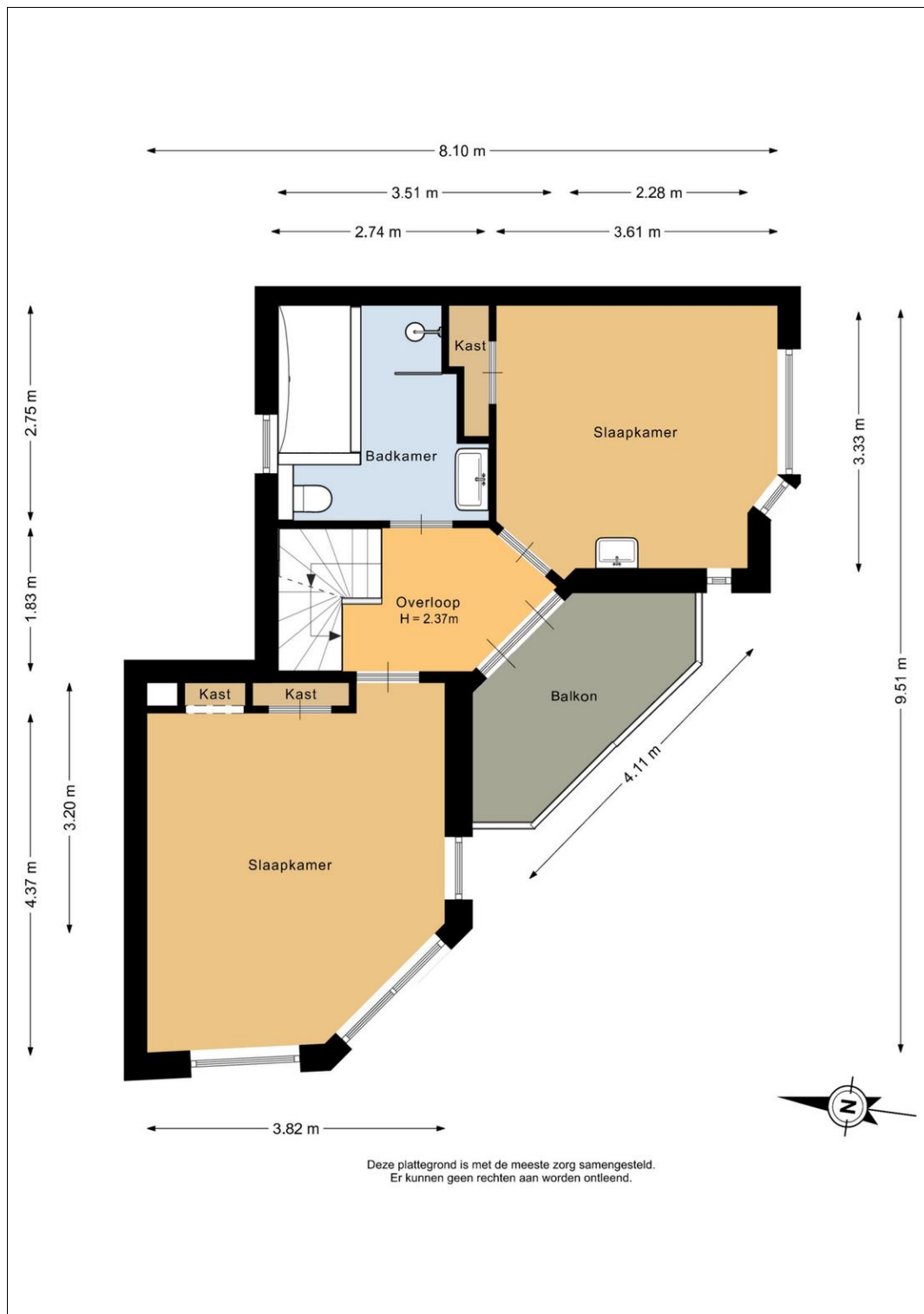
weScan

Plattegrond begane grond



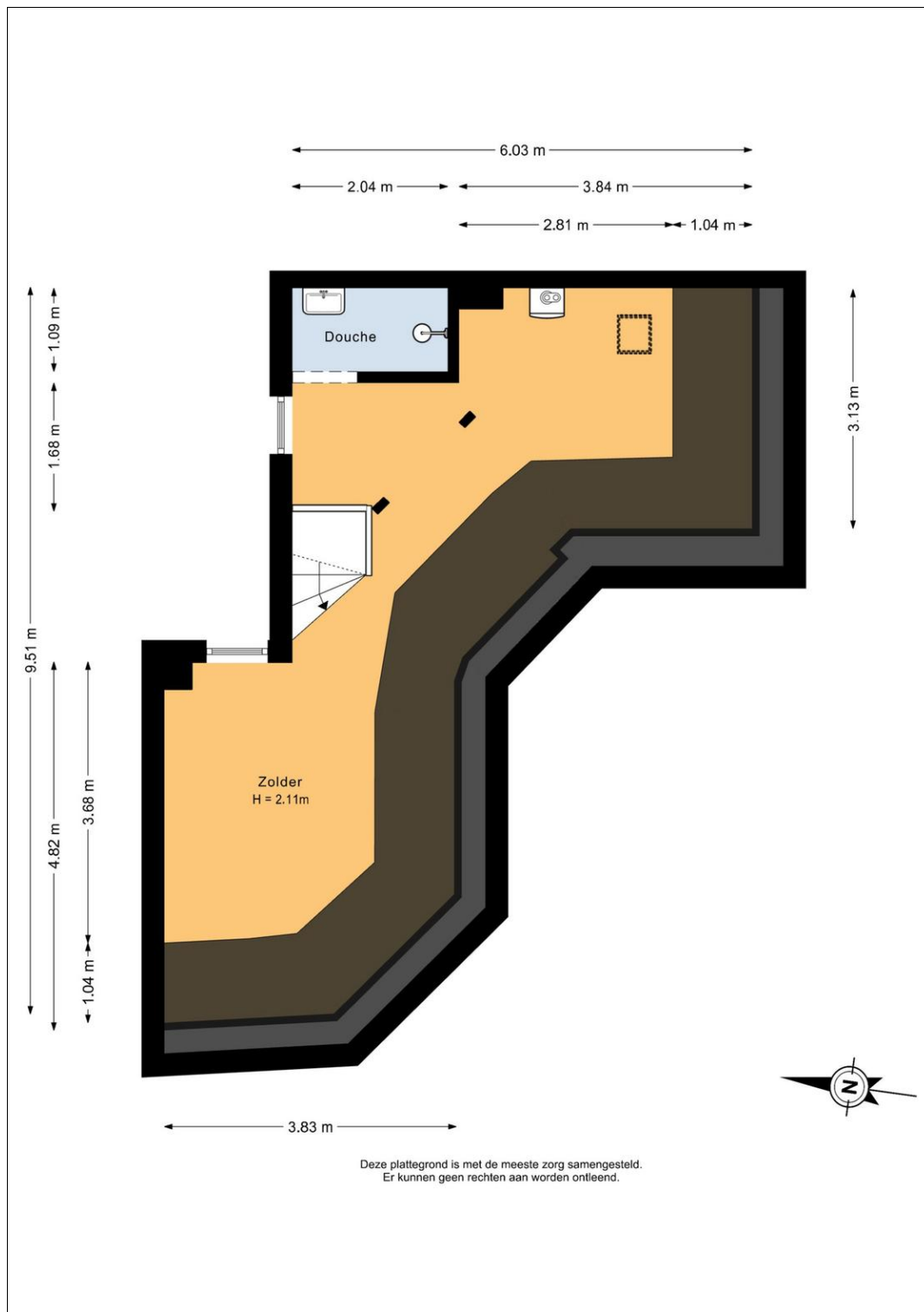


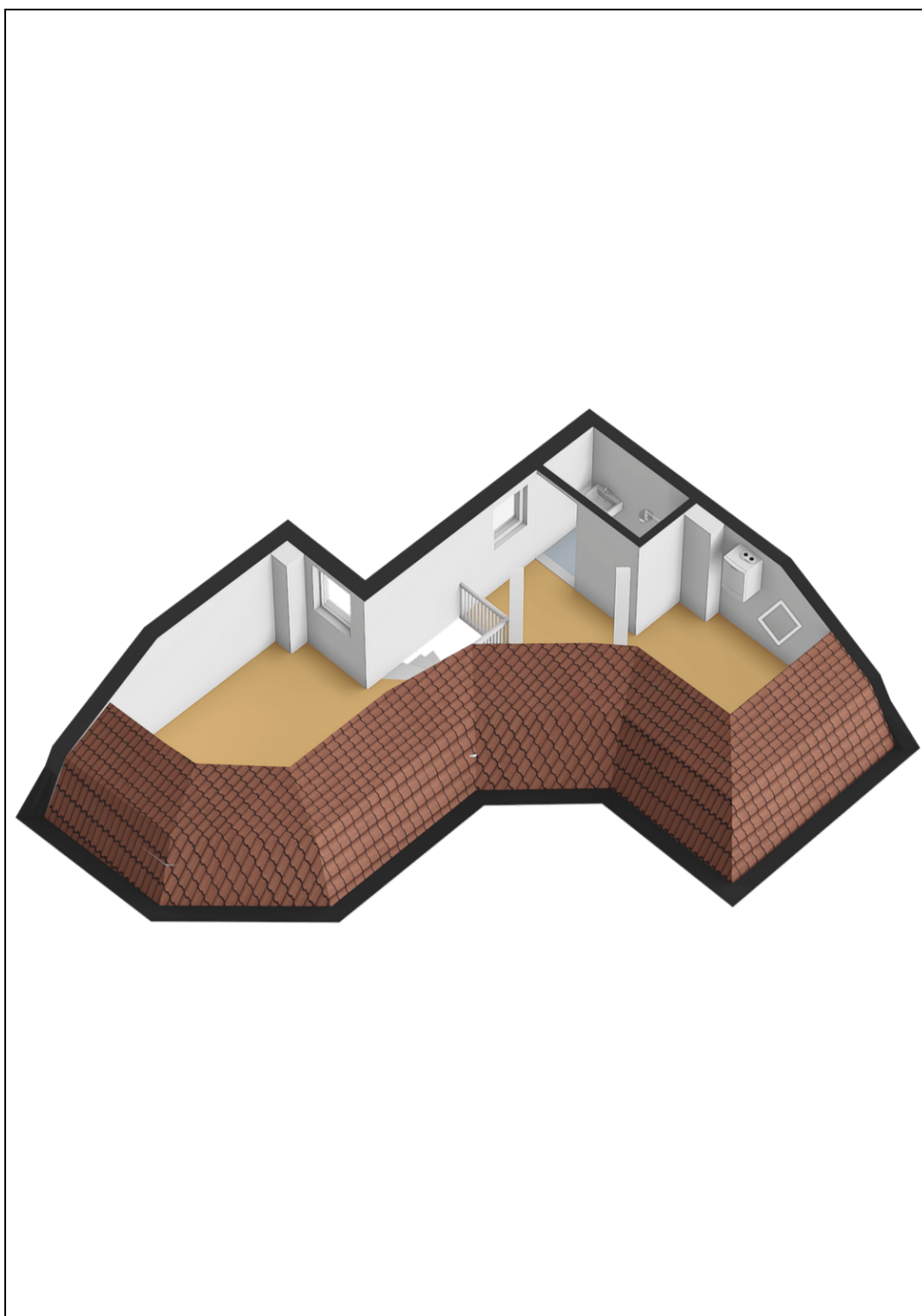
Plattegrond 1e verdieping





Plattegrond 2e verdieping





Kadaster

Kadastrale gegevens

Zaalbergstraat 62 - 2405 XC Alphen aan den Rijn

Adres	Zaalbergstraat 62
Postcode / Plaats	2405 XC Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 3647
Oppervlakte	149 m ²
Soort	Volle eigendom