

Oranjestaat 8 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 595.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Karaktervol herenhuis van ca. 156 m² woonoppervlakte



Een zee aan ruimte, volop mogelijkheden en dat om de hoek van het centrum van Alphen aan den Rijn. Deze verrassend ruime woning aan de Oranjestraat 8 ligt naast de Stationsstraat en op 5 minuten loopafstand van het centrum en het Hazeveld. Dit herenhuis biedt met circa 156 m² woonoppervlakte verrassend veel leefruimte. De royale woonkamer vormt een fijne plek om samen te komen en op de verdiepingen vindt u 4 slaapkamers en een badkamer. De ruime 2^e verdieping maakt het geheel extra interessant: hier heeft u alle ruimte om, indien gewenst, meerdere extra slaapkamers te realiseren.

De ligging nabij het Hazeveld zorgt voor een prettige combinatie van rustig wonen en de levendigheid van het centrum dichtbij. De wijk heeft een groen en kindvriendelijk karakter en biedt diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Voor een middag winkelen, de dagelijkse boodschappen of een gezellig terras loopt of fietst u eenvoudig richting het centrum van Alphen aan den Rijn. Hier vindt u een breed aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden, waaronder de gezellige terrassen langs de Oude Rijn. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden zijn vanuit de woning goed bereikbaar. Buurtspeeltuin Vreugendenoord aan het Hazeveld is een heerlijke plek voor jonge kinderen om buiten te spelen.

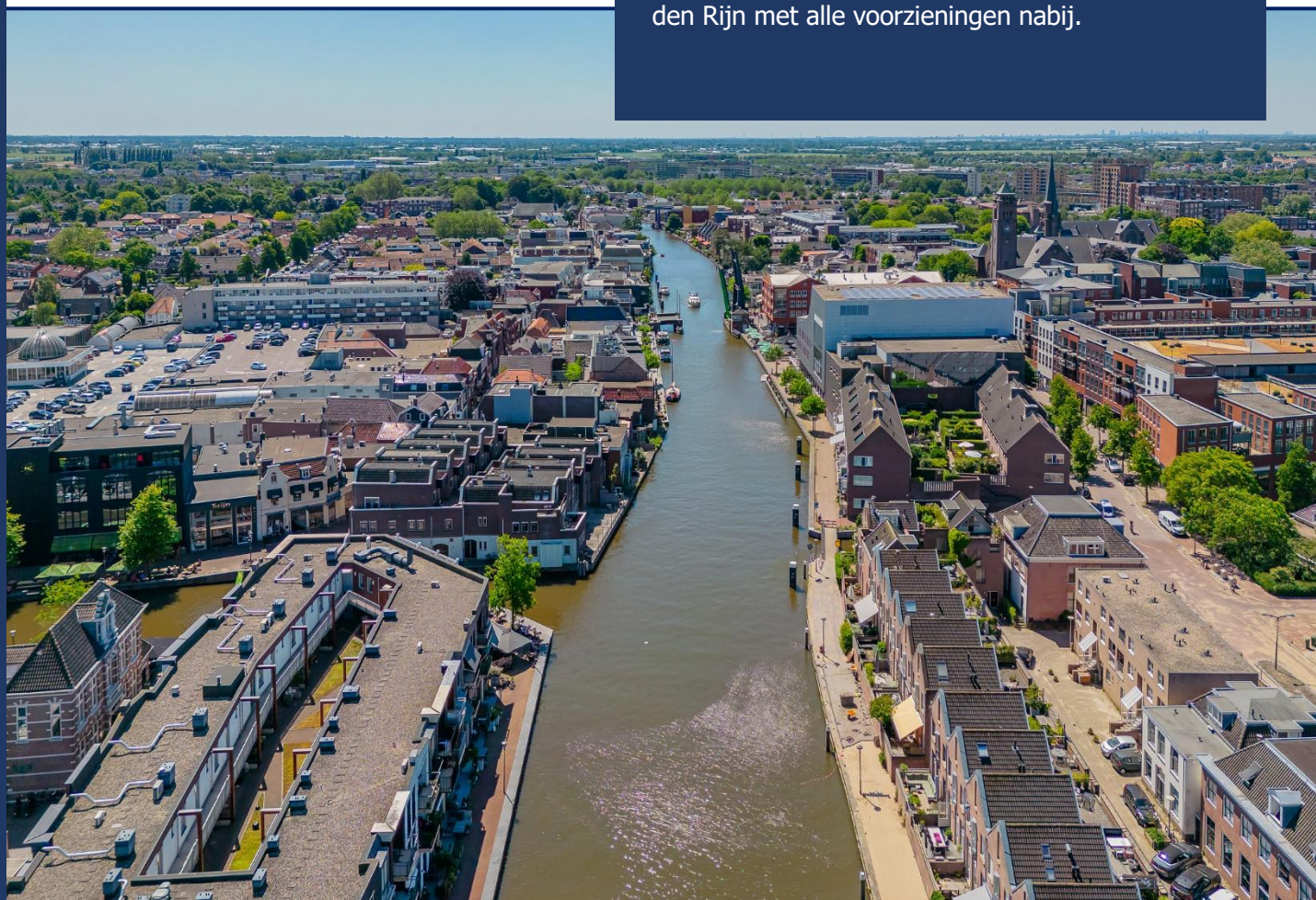
En ook verder weg bent u zo. Het NS-station van Alphen aan den Rijn ligt aan het einde van de straat, met directe treinverbindingen naar onder andere Leiden, Utrecht en Gouda. Reist u met de auto? Via de nabijgelegen N11 en N207 heeft u een goede aansluiting richting de omliggende steden en de rest van de Randstad.

Oranjestraat 8 in het kort:

- Gelegen in een autoluwe kindvriendelijke straat in het centrum
- Ca. 156 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers, met de mogelijkheid tot het realiseren van een 5^{de} of 6^{de} slaapkamer
- Energielabel C
- Voortuin van ca. 21 m² met een ligging op het zuiden
- Achtertuin van ca. 26 m² met ligging op het noorden

Wonen aan de Oranjestraat 8...

...is wonen op een geliefde locatie in Alphen aan den Rijn met alle voorzieningen nabij.

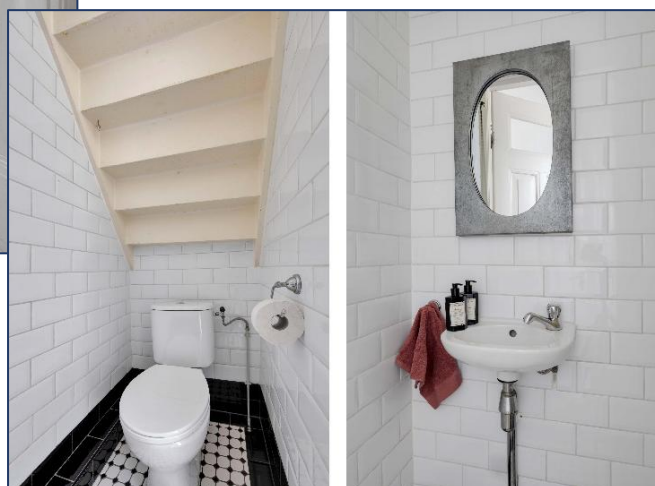
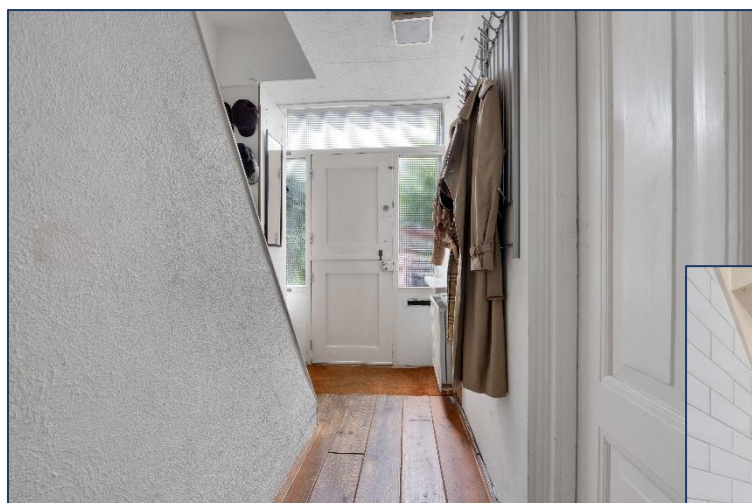




De indeling is als volgt, de begane grond:

De verzorgde voortuin vormt de entree naar de woning en leidt u naar de voordeur. Wat direct opvalt is de goed onderhouden authentieke voorgevel met fraai metsel- en voegwerk.

Bij binnenkomst stapt u de hal binnen, waar de verschillende ruimtes van de begane grond samenkomen. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer en vindt u de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. Ook is er voldoende plek voor een garderobe, waardoor de hal niet alleen een prettige binnenkomst vormt, maar ook praktisch is ingericht. De binnendeuren zijn karaktervol en origineel. Ook de trappartijen stralen direct de authenticiteit van huis uit.





De woonkamer:

Met circa 36 m² vormt de woonkamer een royale en uitnodigende leefruimte. De grote klassieke raampartijen laten volop daglicht binnen en geven het geheel een open en aangename sfeer. De ruime opzet biedt alle mogelijkheden voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek waar u uitgebreid kunt tafelen. Vanuit de woonkamer loopt u gemakkelijk door naar de keuken en de praktische bijkeuken.









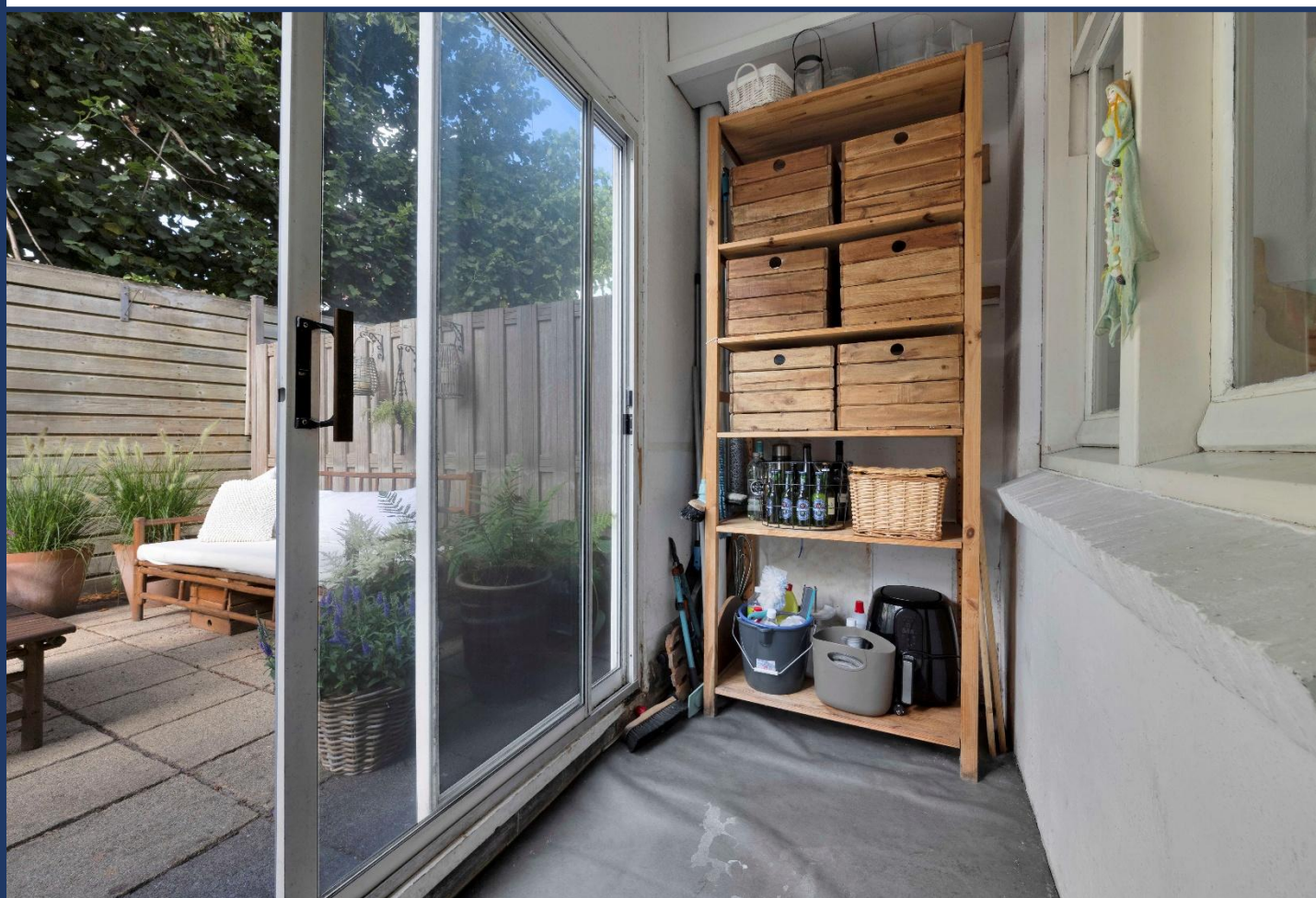
De keuken:

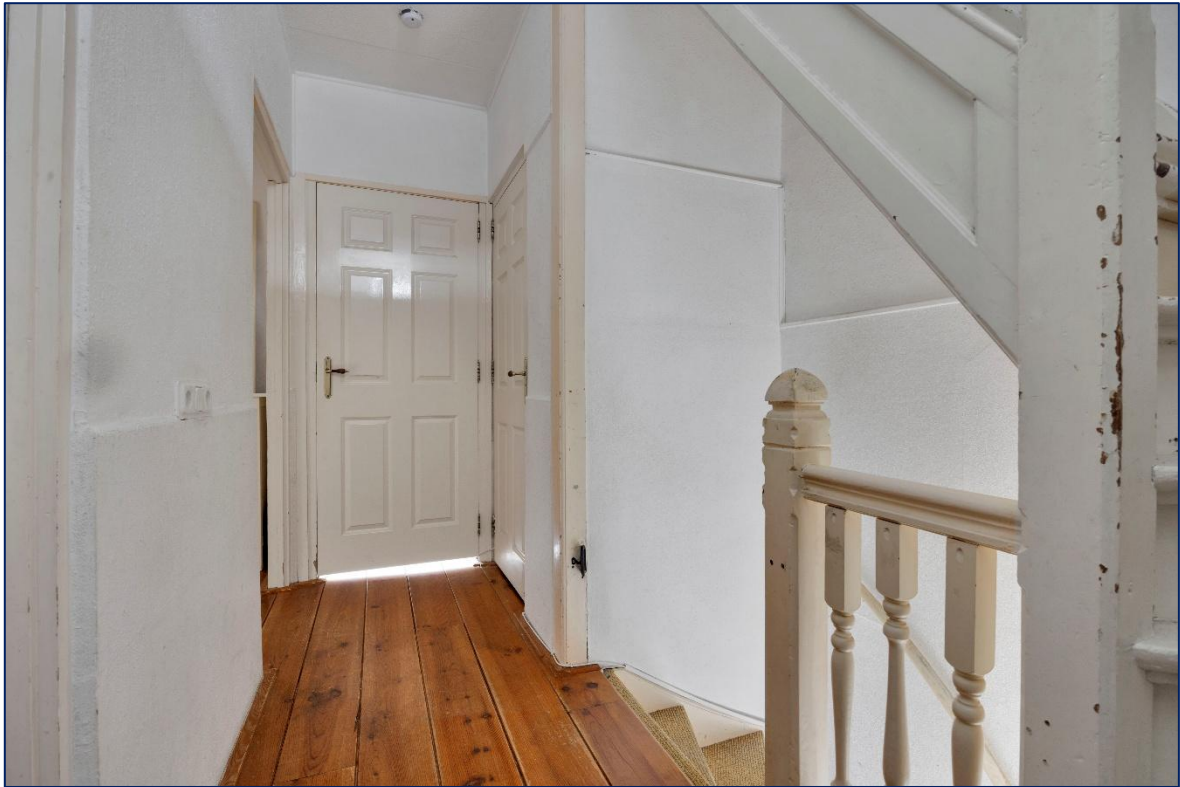
Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken van circa 11 m². De ruimte biedt volop werk- en opbergmogelijkheden. De keuken beschikt over de navolgende inbouwapparatuur:

- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Combimagnetron
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser

Vanuit de keuken loopt u door naar de bijkeuken. Deze vormt een fijne aanvulling op de keuken en staat via een schuifpui in directe verbinding met de achtertuin. Door het gebruik van veel glas zijn alle afzonderlijke ruimten in dit huis op een fijne manier met elkaar verbonden.







De 1^e verdieping:

De trap brengt u naar de overloop van de 1^e verdieping, waar de verschillende vertrekken rondom samenkomen. Vanaf hier bereikt u de 3 slaapkamers, de badkamer en loopt de trap verder door naar de 2^e verdieping. Extra praktisch zijn de ingebouwde kasten met schuifdeuren op de overloop. Deze zorgen voor verrassend veel opbergruimte.





De slaapkamers:

Op de 1^e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, ieder met een prettig formaat en volop mogelijkheden voor eigen invulling. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is circa 13 m² groot. Aan de achterzijde bevinden zich de overige 2 slaapkamers van circa 12 m² en 8 m² groot. De slaapkamer van 8 m² biedt bovendien toegang tot het balkon, een leuke extra die deze ruimte een eigen karakter geeft.











De badkamer:

De badkamer is modern uitgevoerd en biedt volop comfort voor het dagelijkse gebruik. De glazen douchecabine zorgt voor een open karakter, terwijl het ligbad uitnodigt tot een ontspannen moment. Het wastafelmeubel met spiegelkast biedt opbergruimte en de designradiator vormt een stijlvolle en tegelijk comfortabele aanvulling. Zo is de ruimte niet alleen compleet ingericht, maar ook een prettige plek om de dag te beginnen en te eindigen.



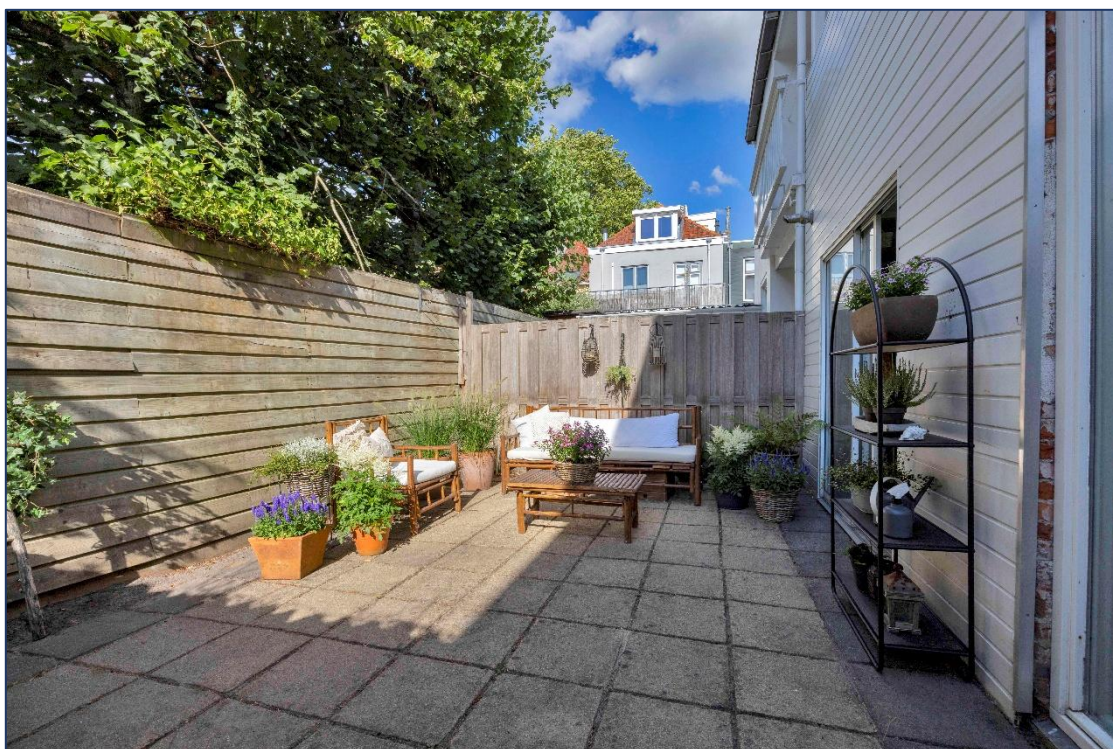


De 2^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de royale 2^e verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als één grote, open ruimte en beschikt dankzij de nokhoogte van circa 3,65 meter over een ruimtelijk karakter. De meerdere dakramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk daglicht.

Door de royale afmetingen biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een andere indeling. Zo kan de zolderruimte uitstekend worden opgedeeld in meerdere slaapkamers. Daarnaast bevindt zich hier een aparte ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

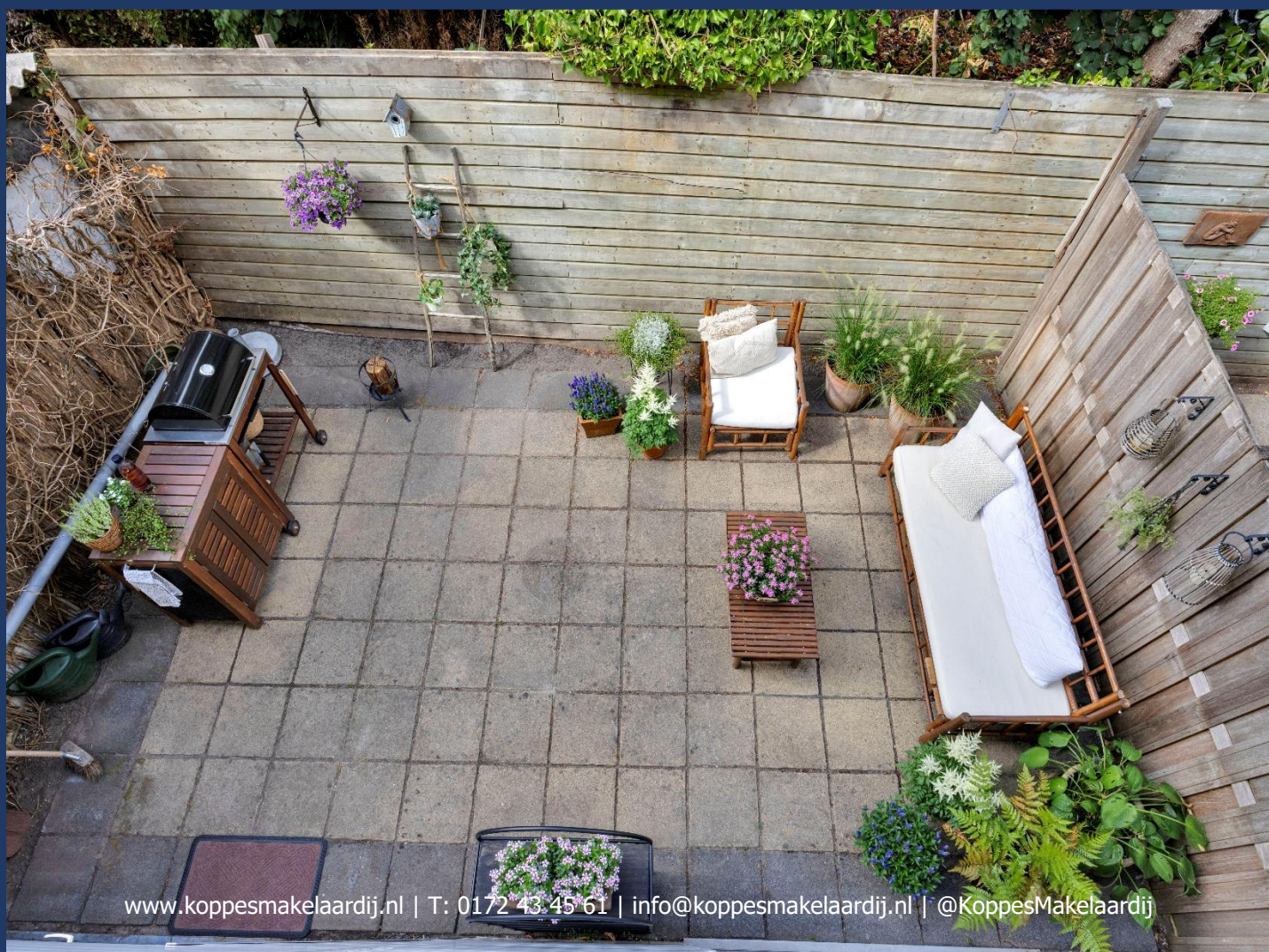




De achtertuin:

De achtertuin vormt een fijn verlengstuk van de leefruimte binnen en is zowel vanuit de woonkamer als via de bijkeuken bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 26 m² is er voldoende plek om een gezellige buitenruimte te creëren, bijvoorbeeld met een comfortabele loungeset of een eettafel voor lange zomeravonden. De tuin is gelegen op het noorden en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1906
Woonoppervlakte	: 156 m ²
Bijkeuken	: 4 m ²
Balkon	: 4 m ²
Inhoud	: 594 m ³

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: B
Nummer	: 2559
Grootte	: 0 are en 92 centiare

Technische gegevens:

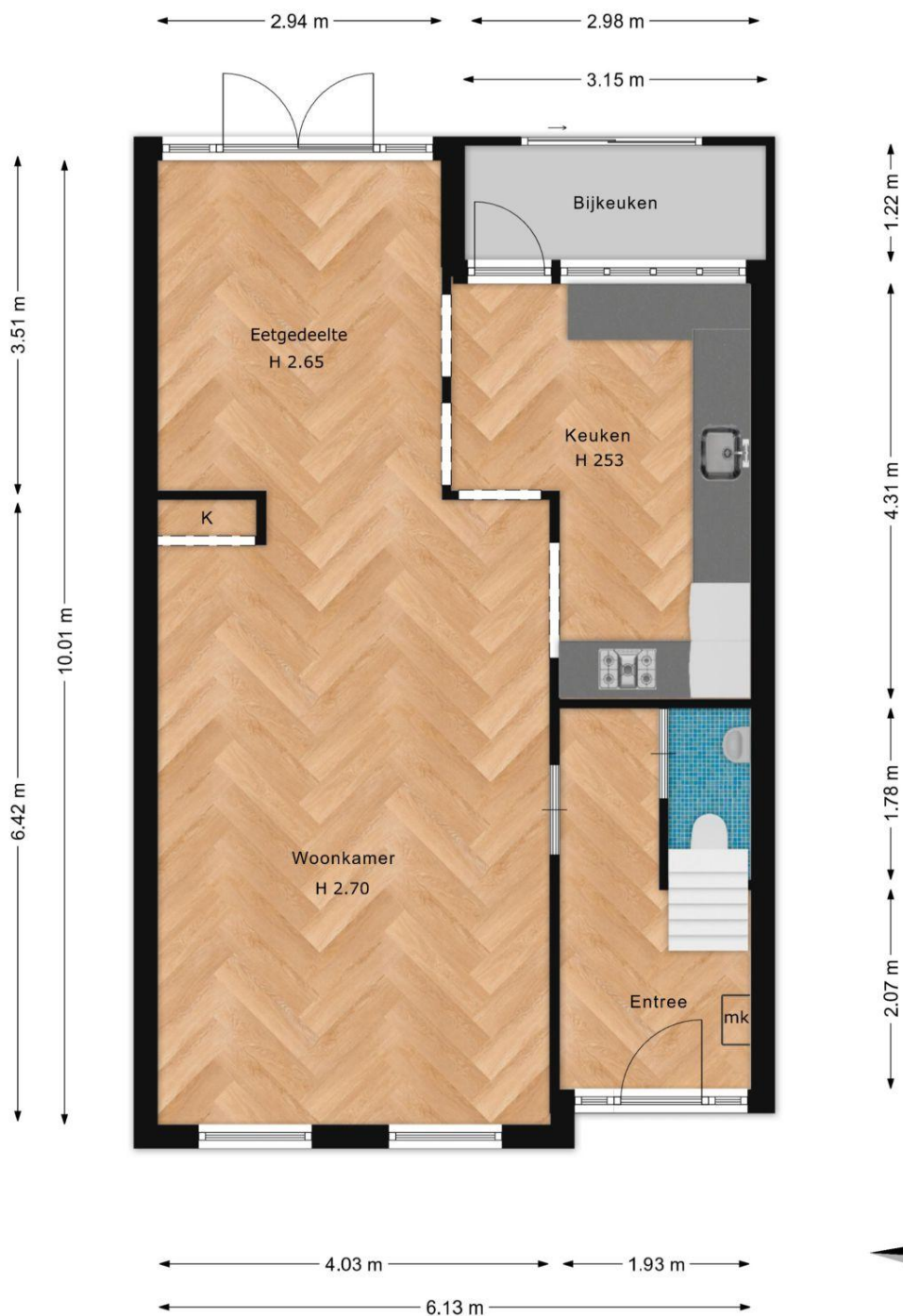
Cv installatie / warmwater	: combiketel: Intergas Kompakt HRE, bouwjaar:
Elektrische installatie	: 11 groepen en 1 aardlekschakelaar
Energielabel:	: C

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.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

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.