

Groenestein 71 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 550.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

3-onder-1-kap hoekwoning van ca. 131 m² woonoppervlakte met ca. 20 meter diepe tuin aan het Zegerpad



Op een prachtige locatie aan de rand van een groene en kindvriendelijke woonwijk ligt deze uitstekend onderhouden hoekwoning met een uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 20 meter. De tuin grenst direct aan het Zegerpad, waardoor u dagelijks geniet van een vrij uitzicht op het omliggende groen en het water. Recreatiegebied Zegersloot bevindt zich op korte afstand, terwijl scholen, speelvoorzieningen en winkels eveneens binnen handbereik liggen.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over een moderne keuken en een complete badkamer, die in 2021 is vernieuwd. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming (3 verdiepingen!), wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort. Met in totaal 4 slaapkamers biedt de woning bovendien volop ruimte voor een modern gezin.

De 2^{de} verdieping is een hotelsuite met vrijstaand ligbad en master bedroom. Deze verdieping is extra ruim dankzij de 2 dakkapellen. De woning goed geïsoleerd, er zijn in 2023 8 zonnepanelen geïnstalleerd en in 2026 airco op de 2^{de} verdieping. Met als resultaat energielabel B.

Ook de bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Uitvalswegen N11 en N207 zijn binnen enkele minuten te bereiken en bieden directe verbindingen naar onder andere Leiden, Utrecht en Amsterdam. Ook het NS-station ligt op korte afstand van de woning.

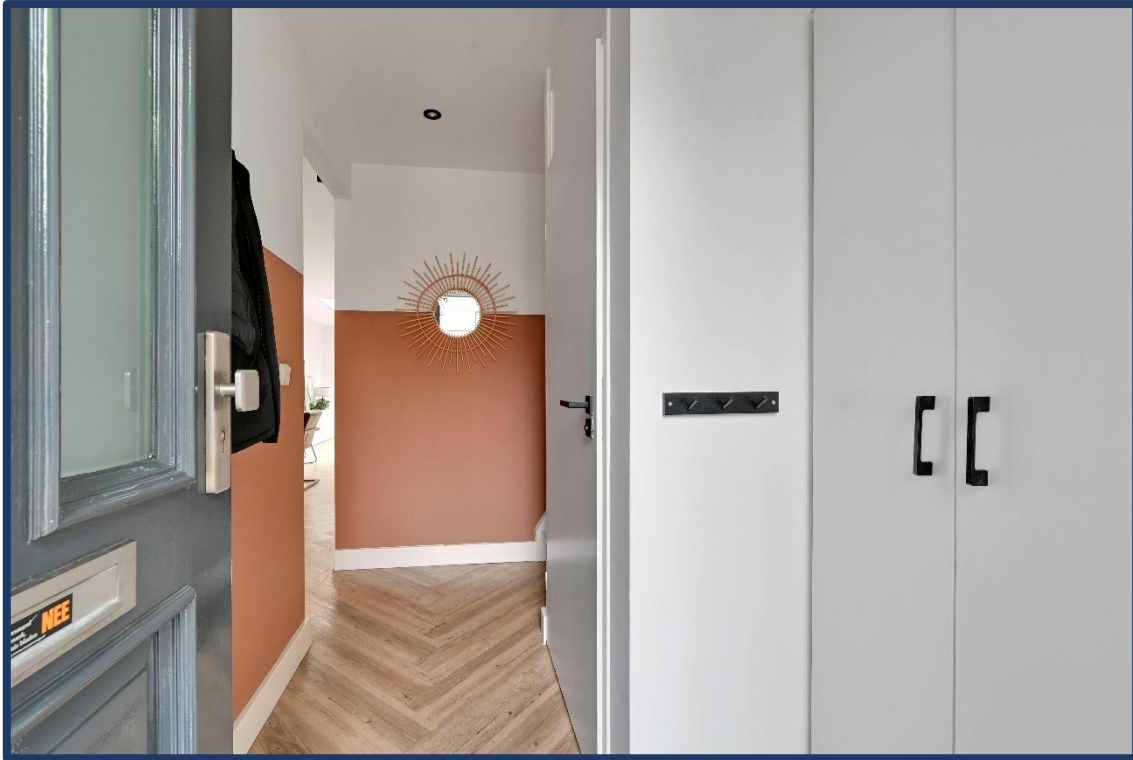
Een aantal hoogtepunten van de Groenestein 71:

- Diepe achtertuin van circa 20 meter
- Uitgebouwde woonkamer met extra lichtstraat en visgraat vloer
- Moderne luxe keuken
- Hele woning glad stucwerk
- Complete badkamer, vernieuwd in 2021
- 2^{de} verdieping met 2 dakkapellen, hotelsuite met vrijstaand ligbad
- 4 slaapkamers
- Uitstekend onderhouden en goed geïsoleerd met energielabel B
- Alle 3 de verdiepingen vloerverwarming

Wonen aan de Groenestein...

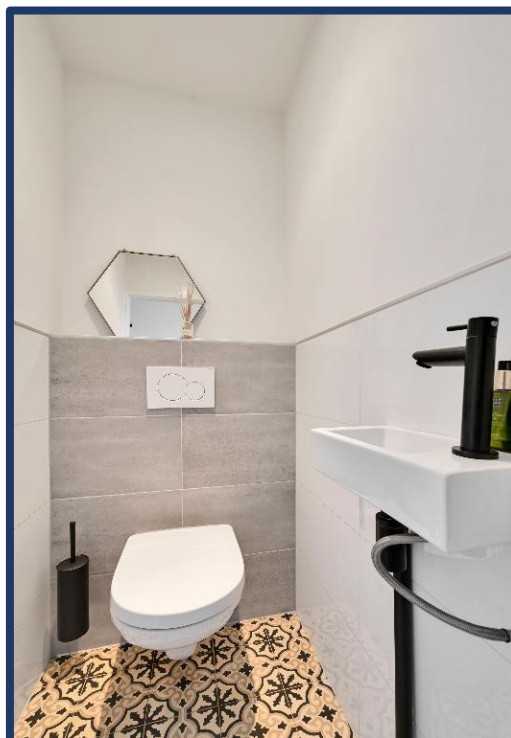
... is rustig wonen in de groene en ruim opgezette wijk. Recreatiegebied Park Zegersloot, winkels en op korte afstand.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van een garderobekast, een gemoderniseerde meterkast, een toiletruimte met vrij hangend wandcloset en een fonteintje en de trapopgang naar de 1^e verdieping. De woonkamer is toegankelijk via een fraaie op maat gemaakte zwarte schuifdeur met glas.

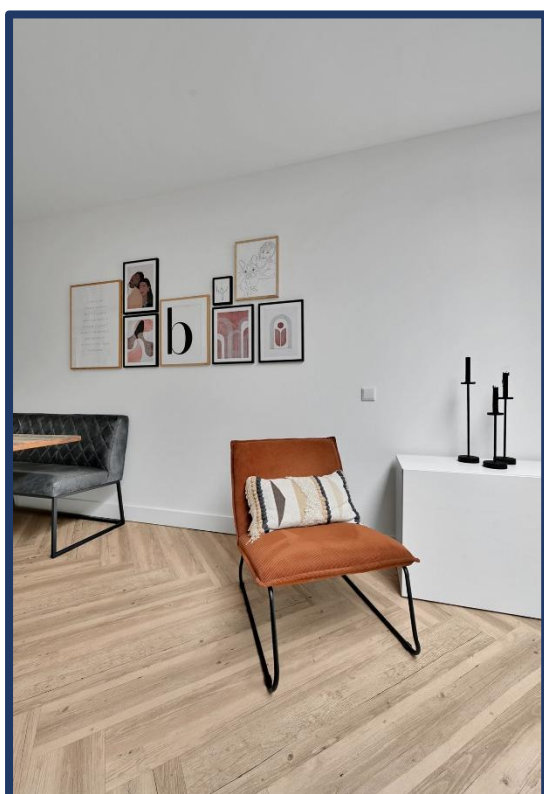




De woonkamer:

De royale, tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde en de lichtstraat in de uitbouw. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig uitzicht over de diepe achtertuin en het achtergelegen groen van het Zegepad. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie visgraat pvc-vloer en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Via de extra brede zwarte schuifpui loopt u direct het zonnige terras op.





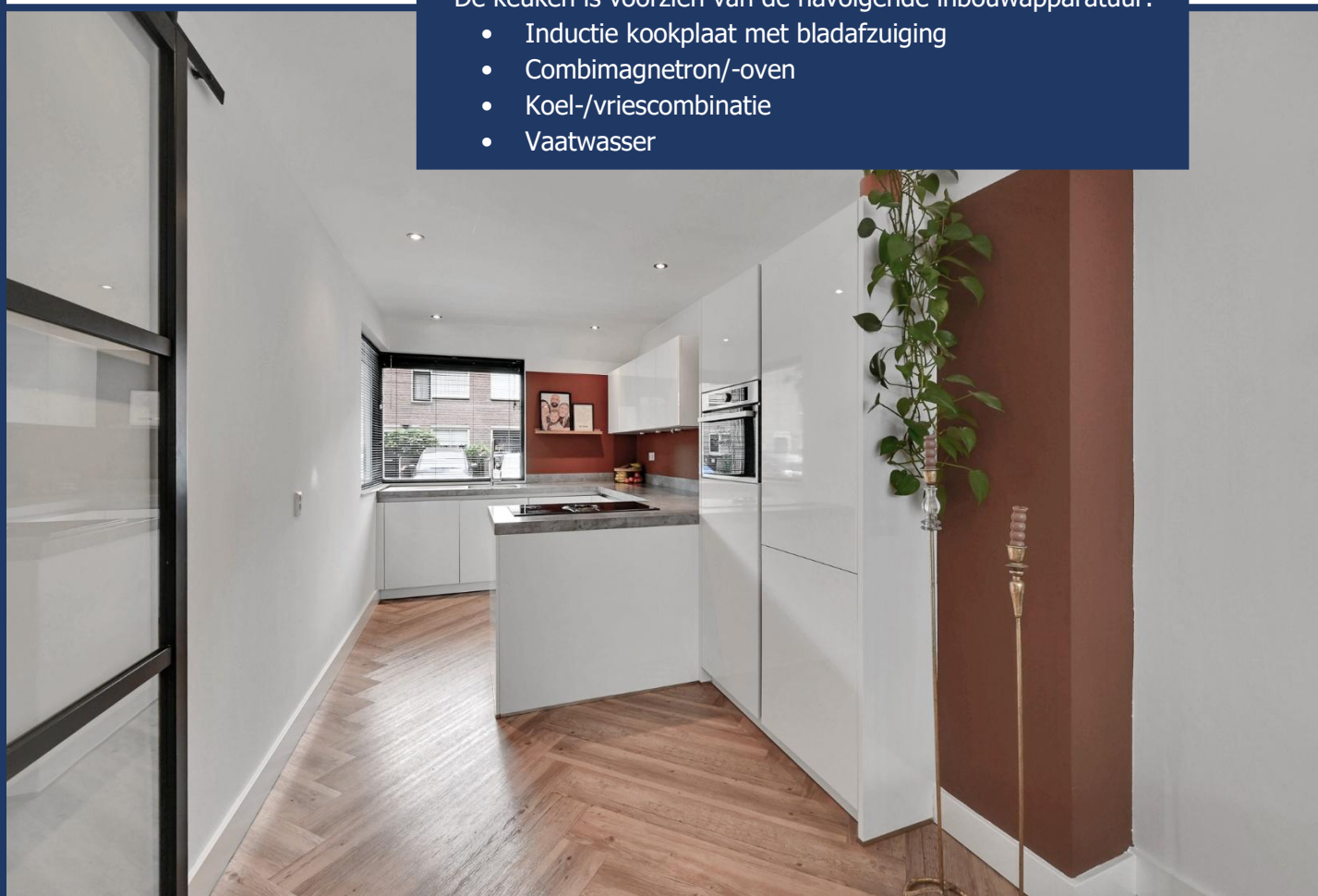


De keuken:

De ruime keuken heeft een neutrale moderne uitstraling en is uitgevoerd met witte, greeploze kasten en een werkblad in betonlook. De praktische opstelling biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartij geniet de keuken van veel natuurlijke lichtinval.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Inductie kookplaat met bladafzuiging
- Combimagnetron/-oven
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser

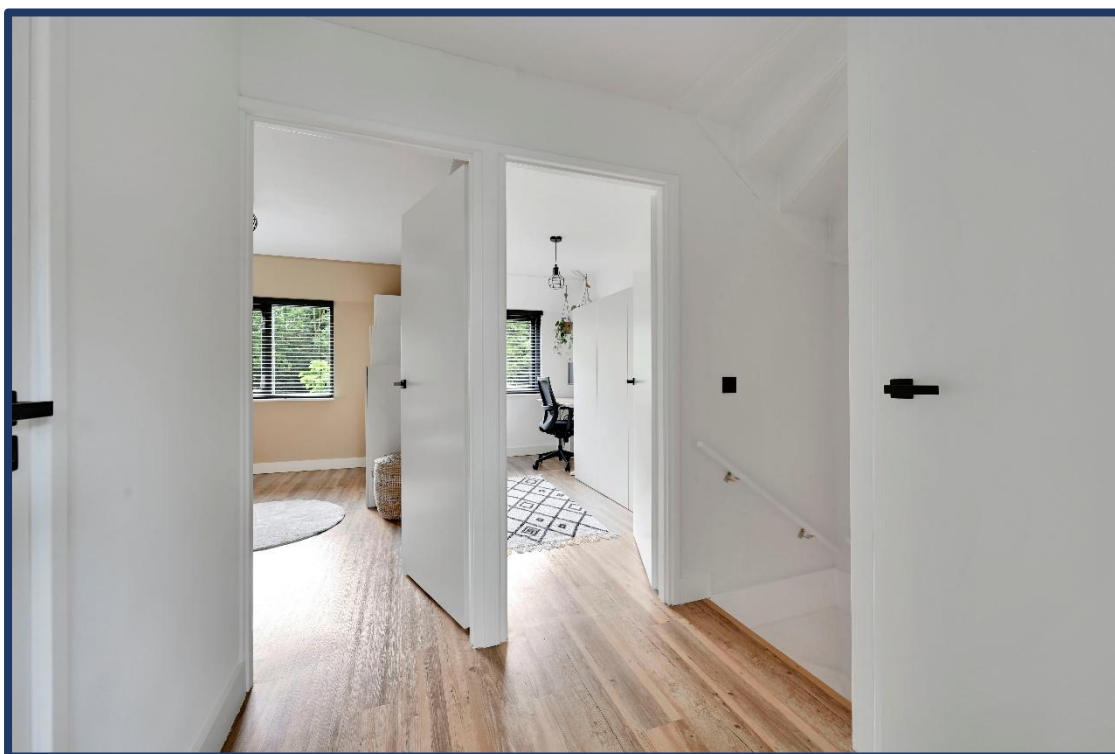


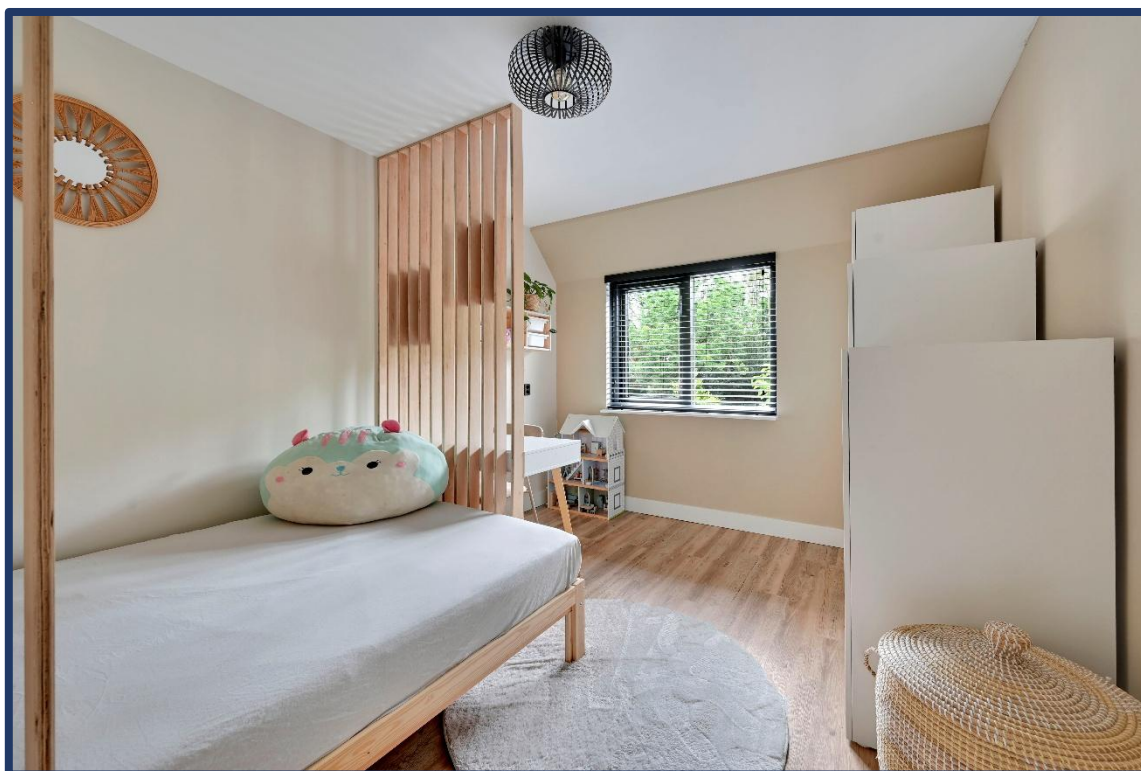
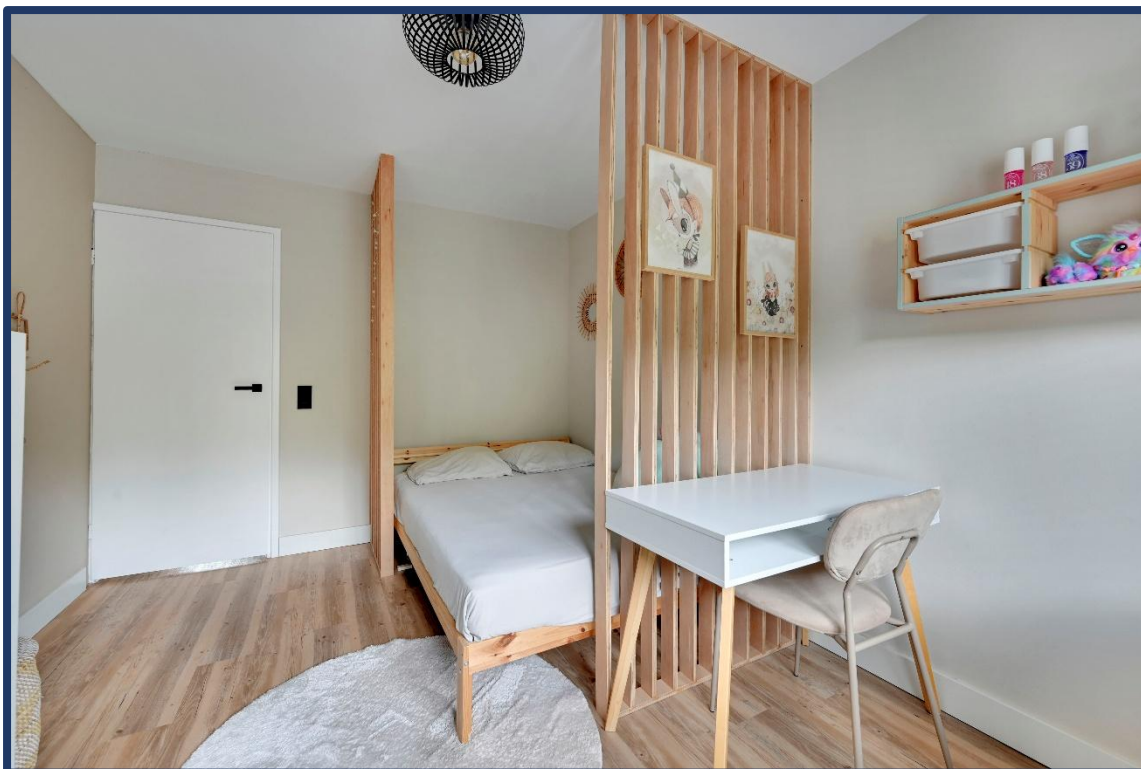




De 1^e verdieping:

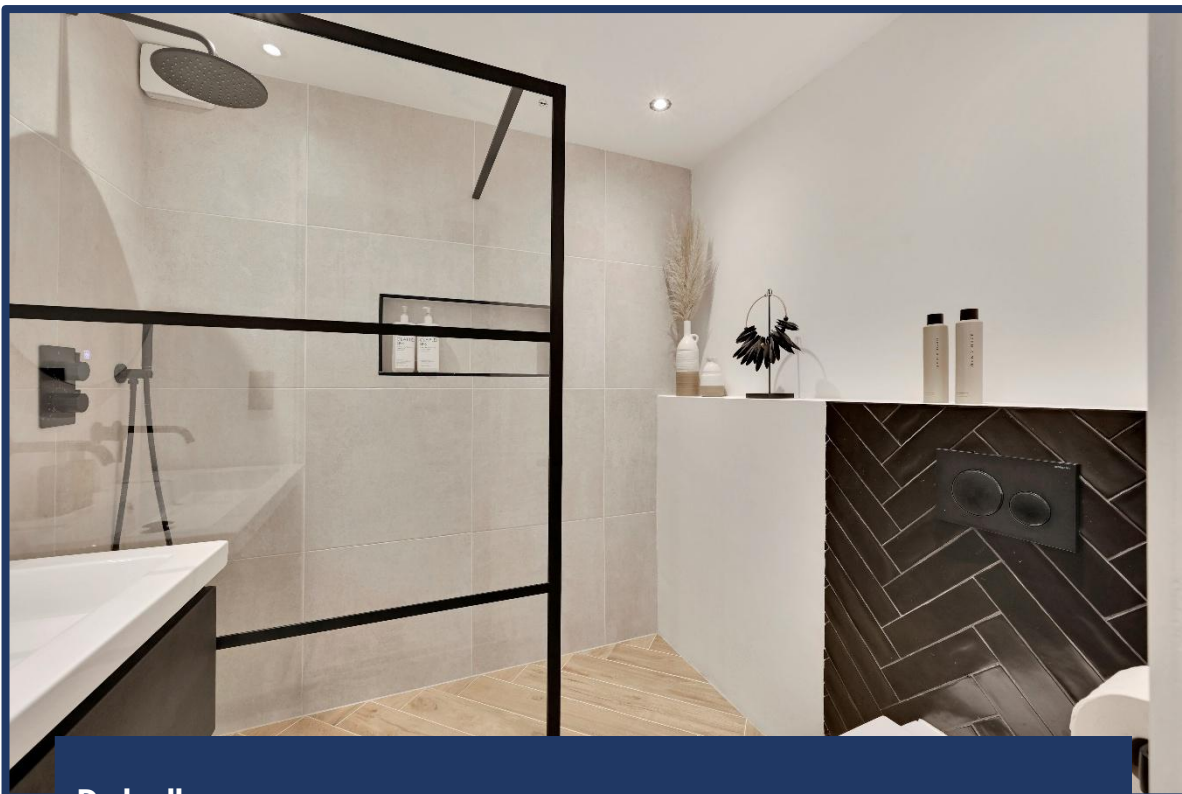
De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Ook op de eerste verdieping glad stucwerk, pvc-vloer en vloerverwarming.







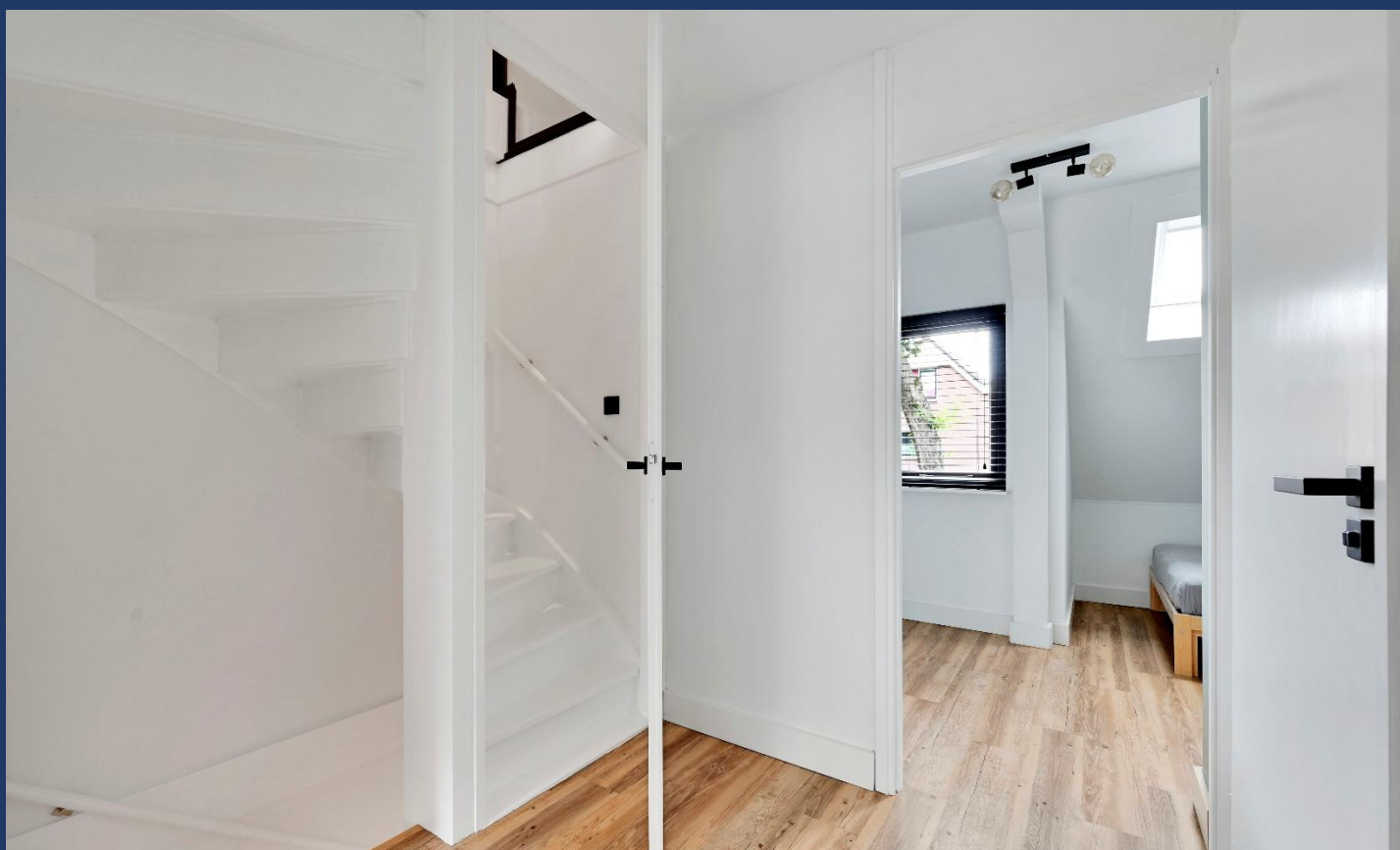




De badkamer:

De badkamer is in 2021 vernieuwd en compleet en comfortabel ingericht. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie en beschikt over een ruime inloofdouche, een vrij hangend wandcloset en een dubbele wastafel. Dankzij de complete inrichting vormt de badkamer een fijne en verzorgde ruimte.

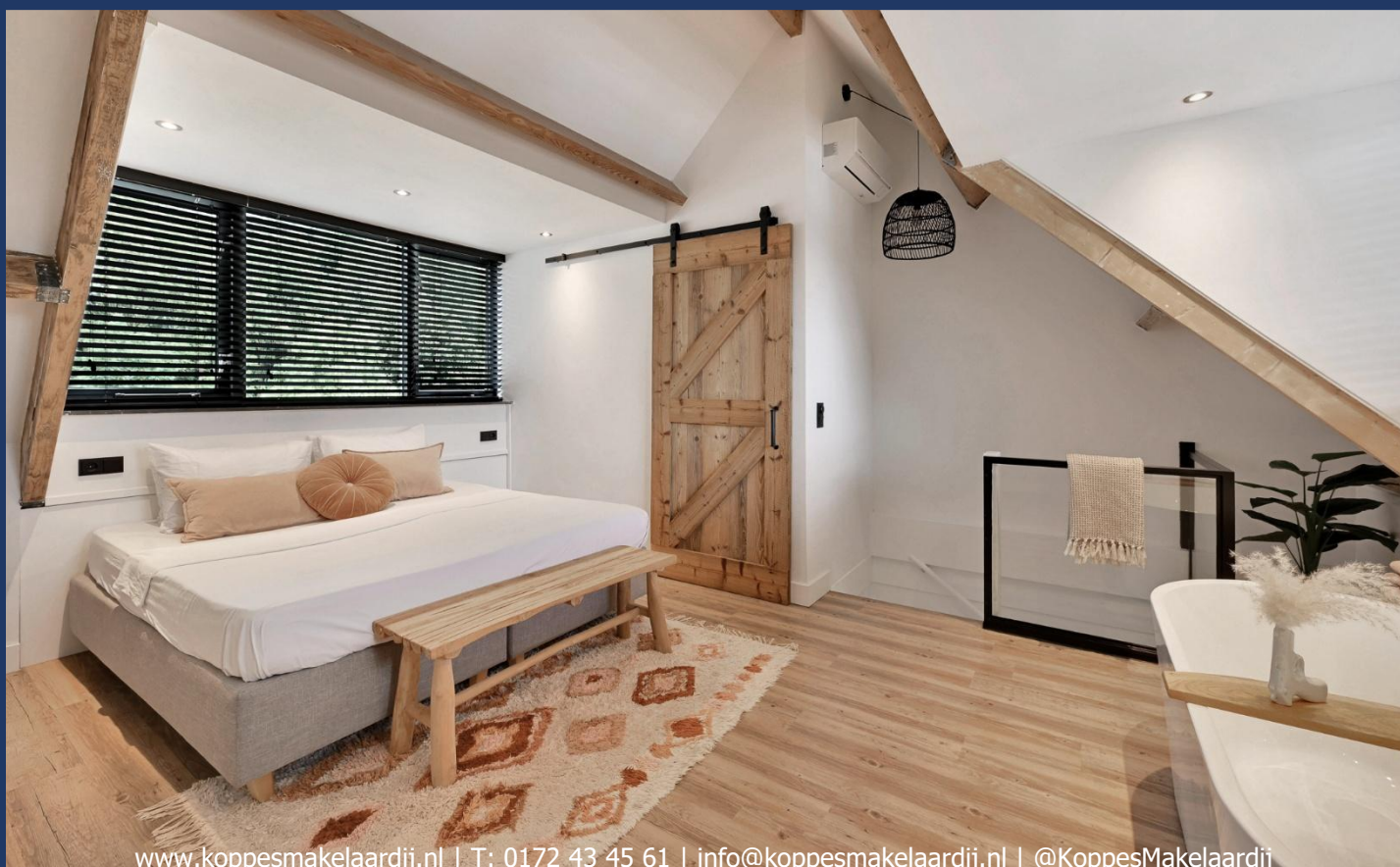




De 2^{de} verdieping:

Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst, waardoor een verrassend ruime verdieping is ontstaan. Er is een master bedroom, een wasruimte en achter de knieschotten bevindt zich volop praktische bergruimte.

De 4^{de} slaapkamer is comfortabel voorzien van een wastafelmeubel, een vrijstaand ligbad en beschikt over airconditioning.



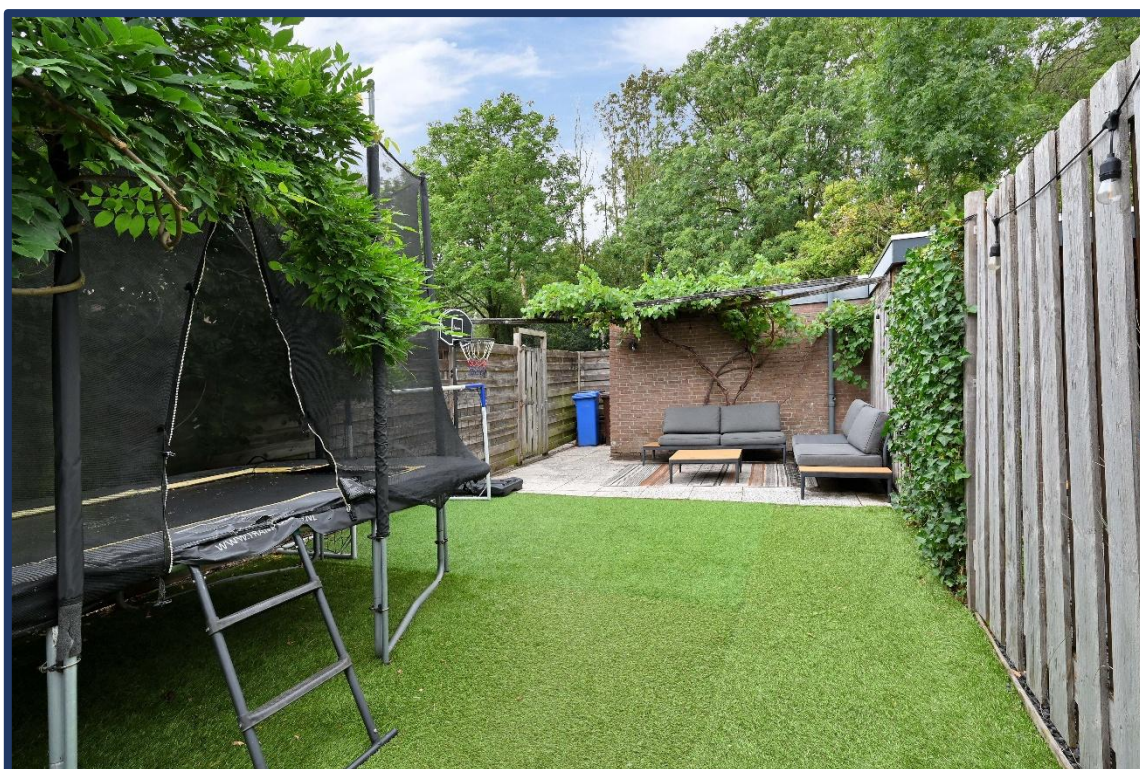






De achtertuin:

De circa 20 meter diepe achtertuin vormt zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Dankzij de royale diepte vindt u op ieder moment van de dag een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw. De tuin grenst direct aan het groene Zegerpad, waardoor u geniet van veel privacy en een prachtig vrij uitzicht. De tuin is fraai aangelegd en wordt zorgvuldig onderhouden. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging met elektra en een praktische achterom.

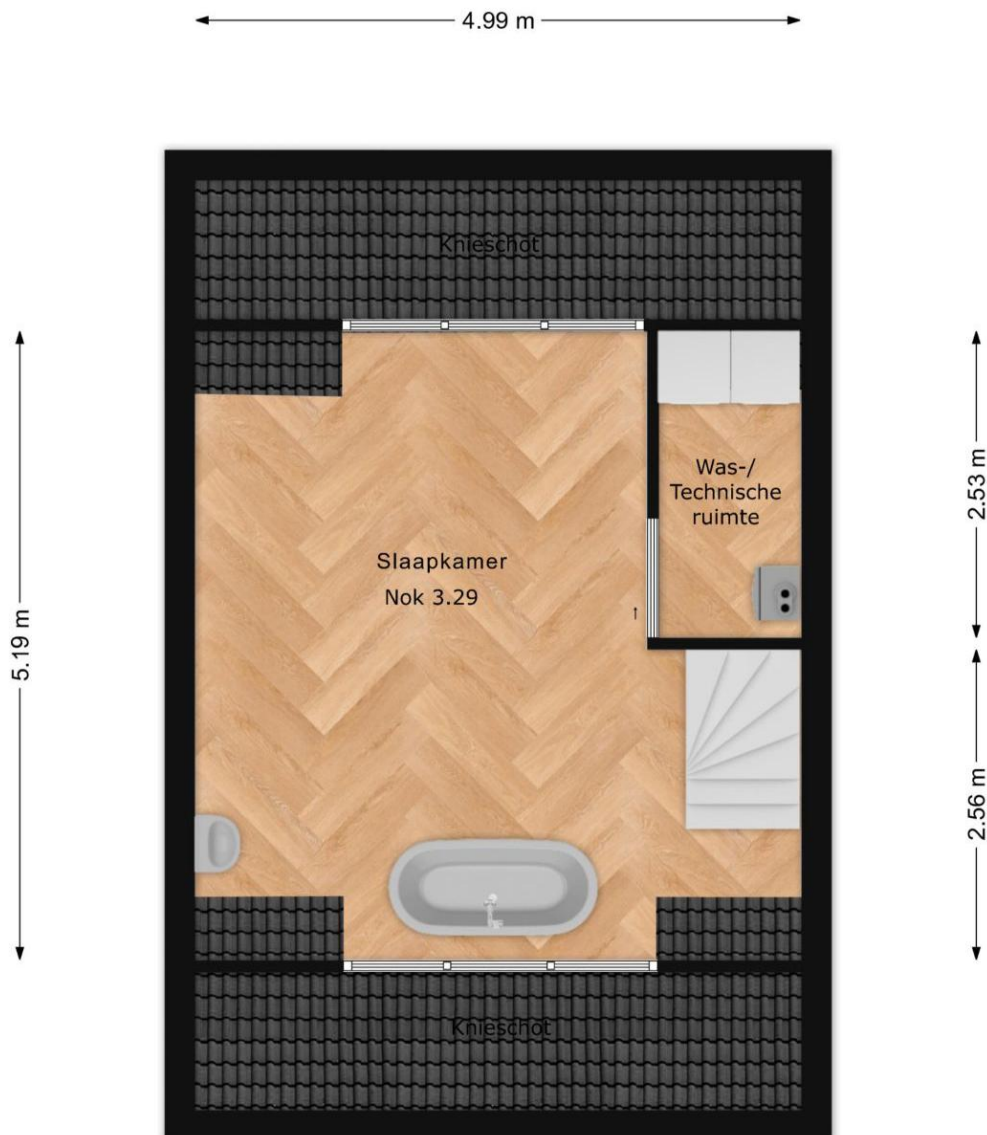


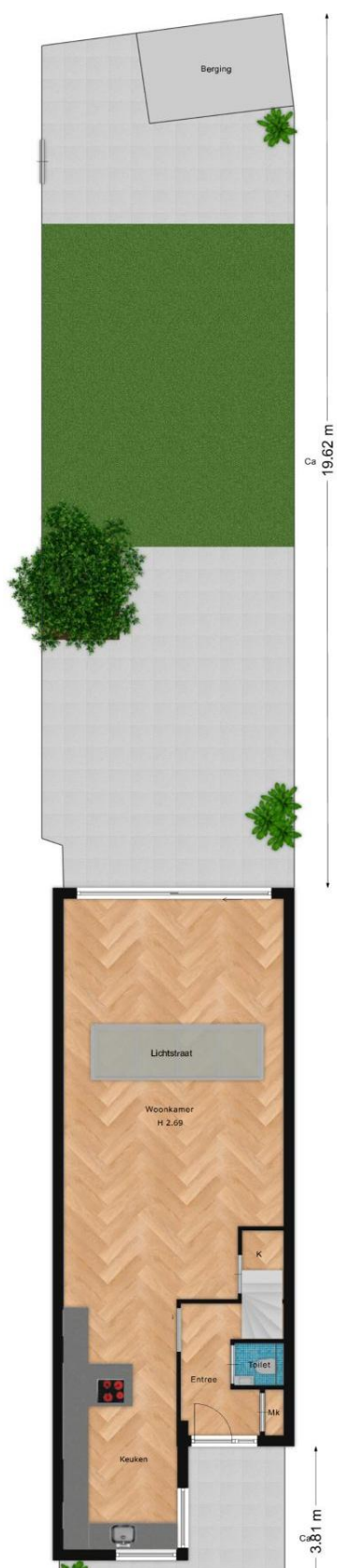


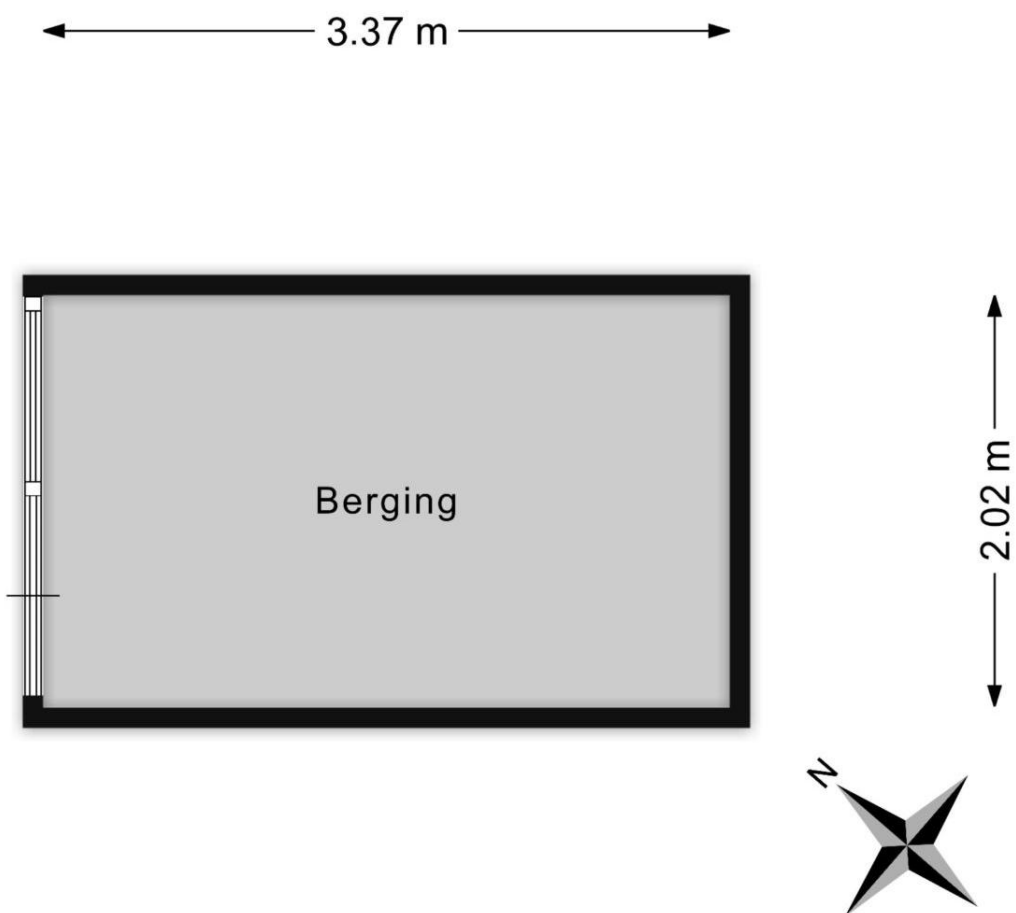












Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1978
Woonoppervlakte	: 131 m ²
Inhoud	: 479 m ³
Bergruimte	: 7 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: B
Nummer	: 3103
Grootte	: 1 are en 95 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie/ warmwater	: Intergas HR cv-combiketel, bouwjaar :
Airco	: Panasonic 2.5 KW, bouwjaar: 2026
Elektrische installatie	: Moderne groepenkast + aardelekschelaars
Energie label:	: B
Zonnepanelen	: 8 DMEG zonnepanelen 400WP + micro omvormers

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.

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.