

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

TOLSTRAAT 138 ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS

€ 499.000 K.K.

**EEN PENTHOUSE WAAR LICHT, RUIMTE EN VRIJHEID SAMENKOMEN
EN ALLE COMFORT BINNEN HANDBEREIK**

- Penthouse met veel privacy
- L-vormig dakterras van ca. 48 m² rondom de living
- Airconditioning in woon- en slaapkamer
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Vrij uitzicht, veel daglicht en een centrale ligging

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A nummer 7700 A-45

ENERGIELABEL



De woning heeft een Energielabel B geldig tot 17-04-2036

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Wonen op de bovenste verdieping, met het comfort van een appartement en het gevoel van een penthouse.

Boven in het uitstekend onderhouden appartementencomplex "De Admiraal" bevindt zich dit verrassend ruime en uitstekend afgewerkte penthouse. Een woning die zich onderscheidt door de royale leefruimte, de grote hoeveelheid daglicht en het indrukwekkende L-vormige dakterras dat als een verlengstuk van de woonkamer rondom de living is gelegen.

Hier geniet je iedere dag van rust, privacy en een vrij uitzicht over de omgeving. Dankzij de vele raampartijen en meerdere openslaande deuren vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Of je nu in de zon wilt ontbijten, uitgebreid wilt dineren of juist tot laat wilt genieten van de avondzon; op dit terras is altijd een fijne plek te vinden. De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Rustig wonen, terwijl het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn, winkels, horeca, supermarkten en het NS-station zich op slechts enkele minuten lopen bevinden. Ook de uitvalswegen richting de grote steden zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Representatieve centrale entree met video-intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis. De ruime ontvangstshal met vide geeft direct een verzorgde eerste indruk. Vanuit hier bereik je zowel de eigen berging als het afgesloten parkeerterrein met privéparkeerplaats.

3E VERDIEPING PENTHOUSE

Via de lift bereik je de bovenste verdieping, waar dit penthouse direct een gevoel van ruimte en rust uitstraalt. De ruime entree geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich tevens het moderne toilet en de praktische technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Living

De woonkamer vormt zonder twijfel het absolute middelpunt van de woning. Dankzij de royale raampartijen, de vele openslaande deuren en de vrije ligging baadt deze ruimte de hele dag in het natuurlijke licht. Vanuit vrijwel iedere plek in de woonkamer kijk je uit over de omgeving en heb je direct contact met het royale dakterras. De aanwezige airconditioning zorgt bovendien het hele jaar voor een aangenaam binnenklimaat.

De open keuken sluit naadloos aan op de living en is uitgevoerd met een modern kookeiland en gezellige baropstelling. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt zij volop werk- en bergruimte. De aangrenzende eethoek bevindt zich direct aan het terras, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

BUITENRUIMTE

Een penthouse is pas écht compleet met een royaal buitenverblijf, en dat is hier zonder twijfel het geval. Het circa 48 m² grote L-vormige dakterras loopt rondom de living en biedt altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw. Creëer verschillende zithoeken, geniet van lange zomeravonden met vrienden of begin de dag rustig met een kop koffie in de ochtendzon.

Door de ligging op de bovenste verdieping ervaar je hier veel privacy en een vrij uitzicht over Alphen aan den Rijn en de groene omgeving.

SLAAPKAMERS

De royale hoofdslaapkamer is rustig gelegen en voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomernachten een aangenaam slaapcomfort is gegarandeerd. Vanuit de slaapkamer is de badkamer direct bereikbaar, wat zorgt voor een praktische en comfortabele indeling. De tweede slaapkamer is multifunctioneel en leent zich uitstekend als logeerkamer, thuiswerkplek of royale inloopkast.

BADKAMER

De badkamer is ruim opgezet en compleet ingericht met een comfortabel ligbad, een royale inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Dankzij de neutrale kleurstelling vormt dit een tijdloze ruimte waar comfort centraal staat.

PARKEREN & BERGING

Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein.

Privéberging in de onderbouw, eenvoudig bereikbaar met de lift.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	97 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	48 m ²
- Externe bergruimte	6 m ²
- Totale bebouwing	150 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	315 m ³
- Overige inpandige ruimte	0 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	336 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2007
- Energielabel B (mede dankzij de zonneboiler)
- Gelegen op de bovenste verdieping
- Royaal L-vormig dakterras van ca. 48 m²
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Airconditioning in de woonkamer én hoofdslaapkamer
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Eigen berging in de onderbouw
- Kleinschalig en uitstekend onderhouden appartementencomplex
- Actieve en financieel gezonde VvE
- Servicekosten € 291,- per maand (inclusief parkeerplaats)
- Volledig instapklaar

VVE

Actieve en financieel gezonde VvE met professionele beheerder, een onderhoudsreserve van circa €200.000 per ultimo 2025 en een actueel MJOP tot 2048. De VvE reserveert in 2026 €40.000 voor toekomstig groot onderhoud. Het boekjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van circa €12.000. De maandelijkse VvE-bijdrage voor Tolstraat 138 bedraagt volgens de begroting 2026 €273,06, inclusief bijdrage parkeerplaats en zonnecollectoren.

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













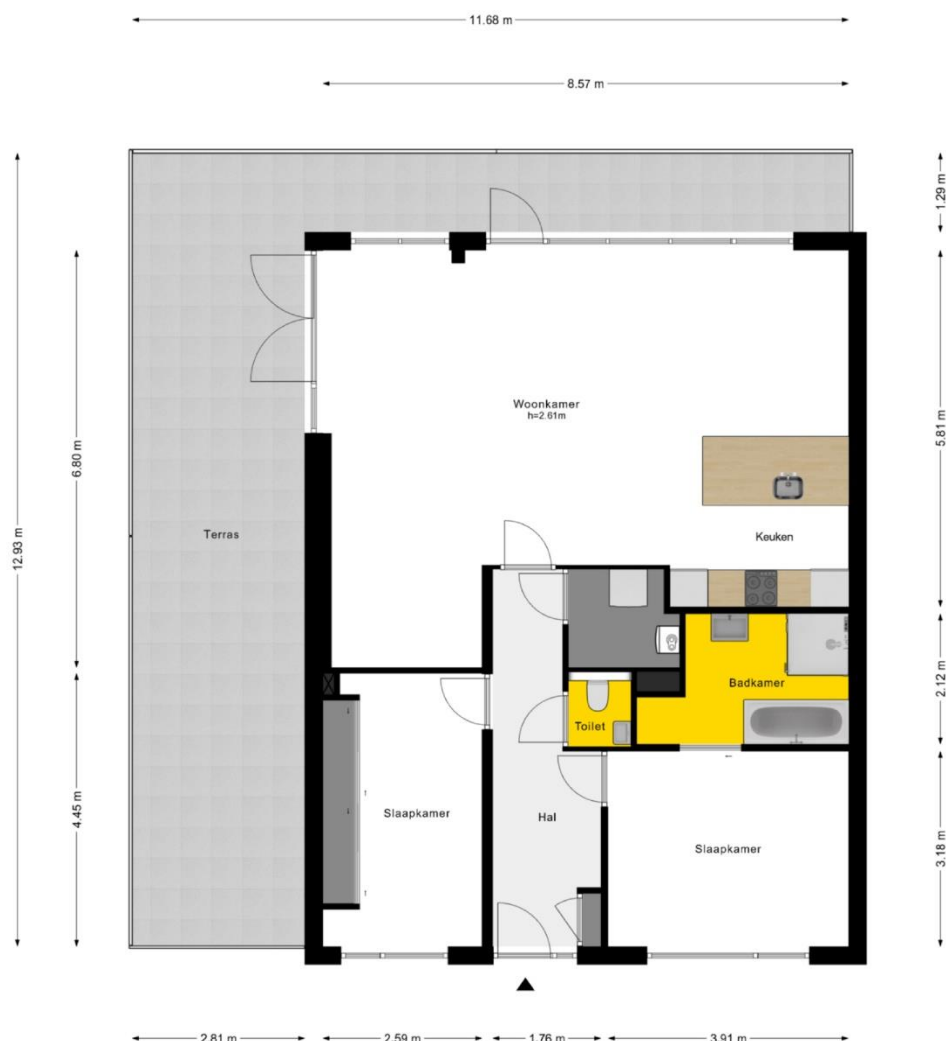










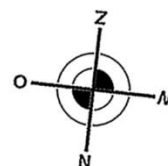


3e Verdieping

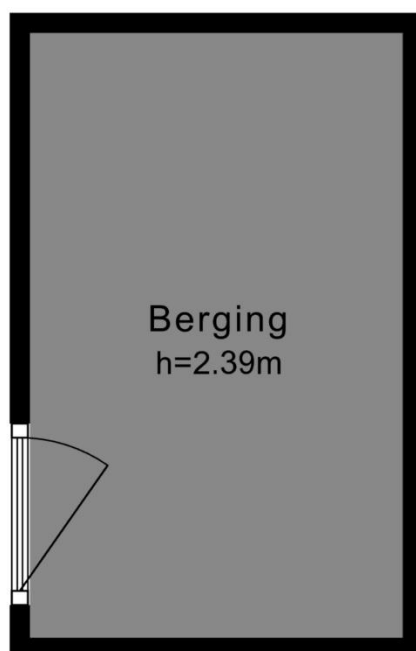


Tolstraat 138, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



← 1.85 m →



↑ 3.00 m ↓

Berging



Tolstraat 138, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

