

Graaf Florisstraat 15 Alphen aan den Rijn



**Bieden vanaf: €525.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Ruime gezinswoning aan een hofje met: 3 slaapkamers, royale vrij indeelbare 2^{de} verdieping en circa 8 meter diepe achtertuin



In een prettige en rustige woonomgeving ligt deze ruime gezinswoning aan de Graaf Florisstraat 15. De woning beschikt over een royale woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een ruime zolderverdieping met volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een verzorgde tuin met een vrijstaande berging en achterom.

Ook de ligging is prettig. De woning ligt in een autoluw hofje aan de markante Prins Hendrikstraat met directe aansluiting op de woonwijk Gouwesluis. In de directe omgeving bevinden zich basisschool De Windroos (op circa 600 meter) en supermarkt Hoogvliet (op circa 1 kilometer), terwijl het centrum van Alphen aan den Rijn en het NS-station (op circa 1,1 kilometer) en diverse dagelijkse voorzieningen binnen korte afstand bereikbaar zijn. Via de N11 en N207 zijn omliggende plaatsen en steden eenvoudig te bereiken.

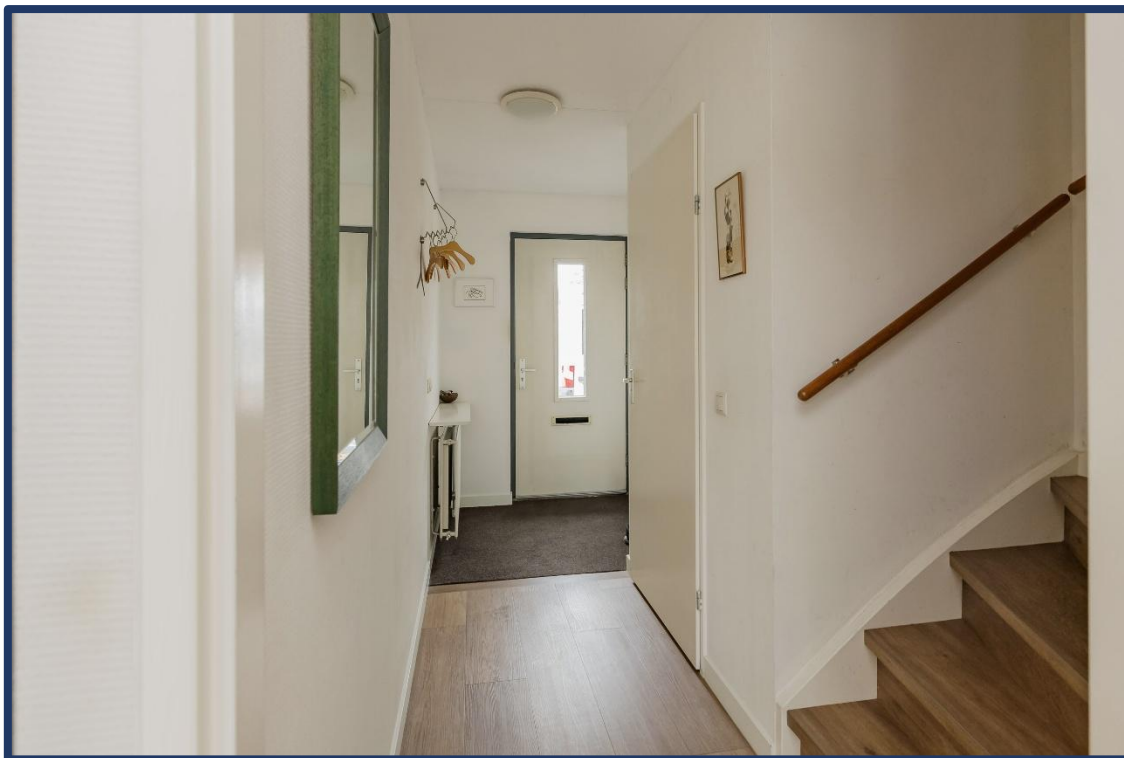
Een aantal hoogtepunten van de Graaf Florisstraat 15:

- Ruime gezinswoning met royale leefruimte
- Woonkamer met open keuken
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
- Ruime zolderverdieping met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
- Achtertuin van circa 8 meter diep
- Vrijstaande berging in de achtertuin
- Op korte afstand van basisschool, supermarkt en NS-station Alphen aan den Rijn

Wonen aan de Graaf Florisstraat 15...

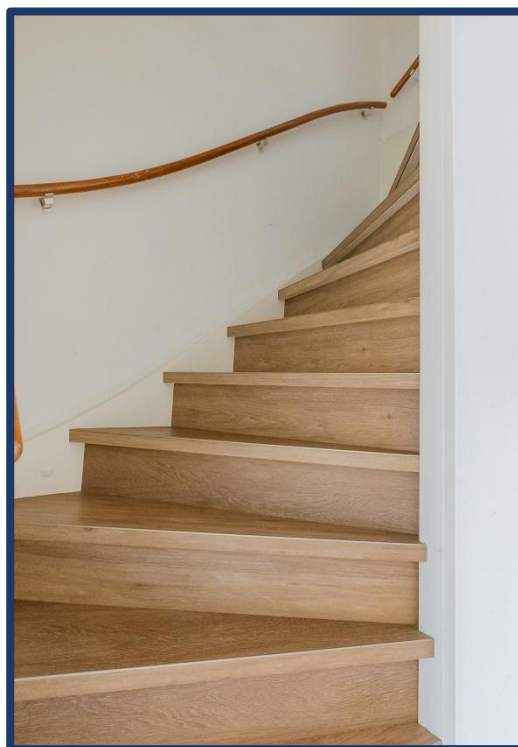
... is rustig en comfortabel wonen, met het centrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping. De hal biedt daarnaast voldoende ruimte voor het creëren van een praktische garderobe.





De woonkamer:

De woonkamer is ruim opgezet en heeft een oppervlakte van circa 22 m². De brede raampartij aan de achterzijde zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten. Via de achterdeur bereikt u direct de achtertuin. De ruimte biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.





De keuken:

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en staat in directe verbinding met de woon- en eetkamer. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van Koel-/vriescombinatie en diverse inbouwapparatuur

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Vaatwasser
- Afzuigkap
- Kookplaat
- Combimagnetron



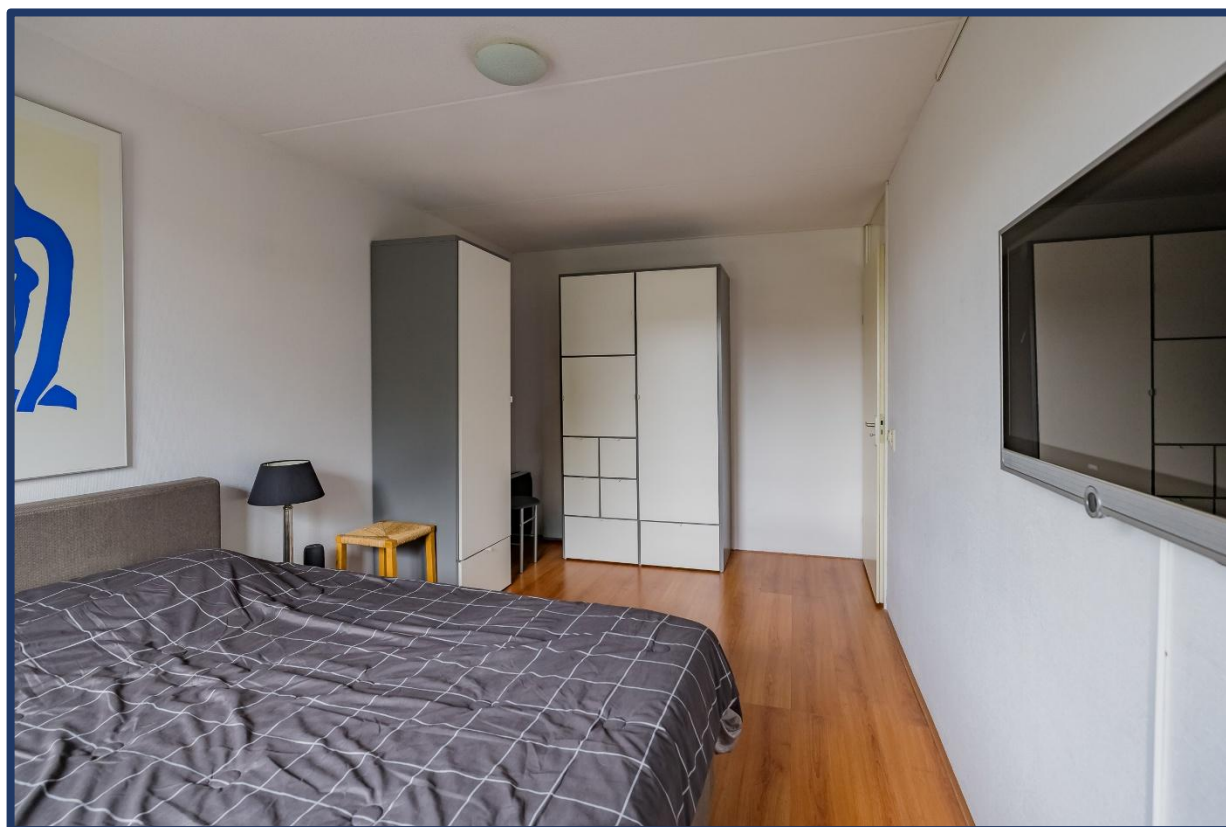




De 1^e verdieping:

De 1e verdieping is bereikbaar via de overloop en geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 16 m², 10 m² en 9 m². Alle kamers zijn prettig van formaat en dankzij de raampartijen voorzien van voldoende natuurlijk licht.





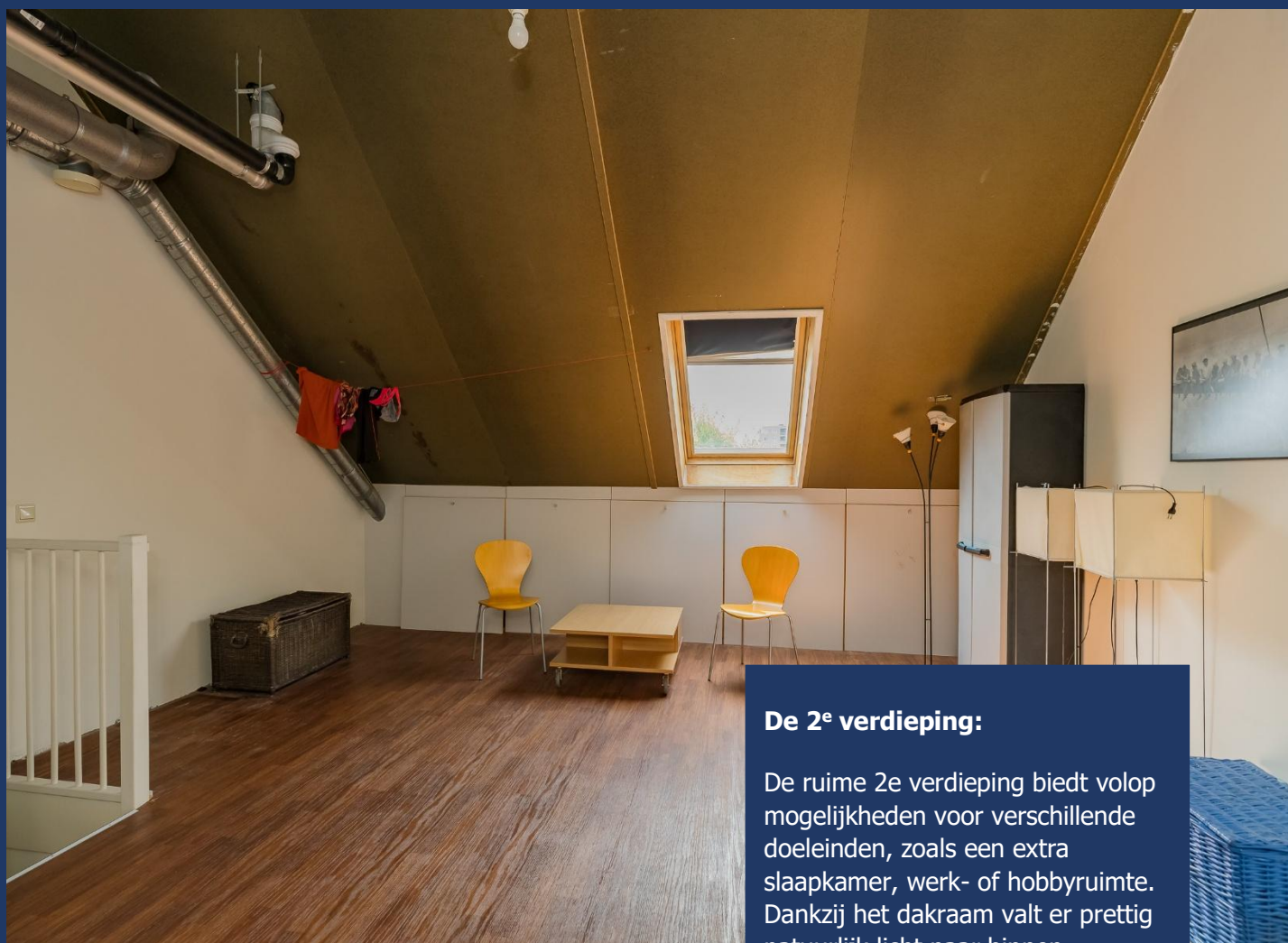




De badkamer:

De badkamer is modern uitgevoerd en in 2023 vrijwel volledig vernieuwd. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een toilet. Een bijzonder detail is het Plameco spanplafond met dimbare verlichting, waarbij kan worden gekozen uit koud en warm wit licht. Het raam zorgt daarnaast voor prettig natuurlijk licht in de ruimte.





De 2^e verdieping:

De ruime 2e verdieping biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden, zoals een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Dankzij het dakraam valt er prettig natuurlijk licht naar binnen. Daarnaast vindt u hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is er extra bergruimte aanwezig.

Door de royale hoogte van de zolder bestaat bovendien de mogelijkheid om een extra vlaming te realiseren, waardoor nog meer praktische bergruimte kan worden gecreëerd.

De Pvc-buizen zijn vervangen door aluminium in 2025.

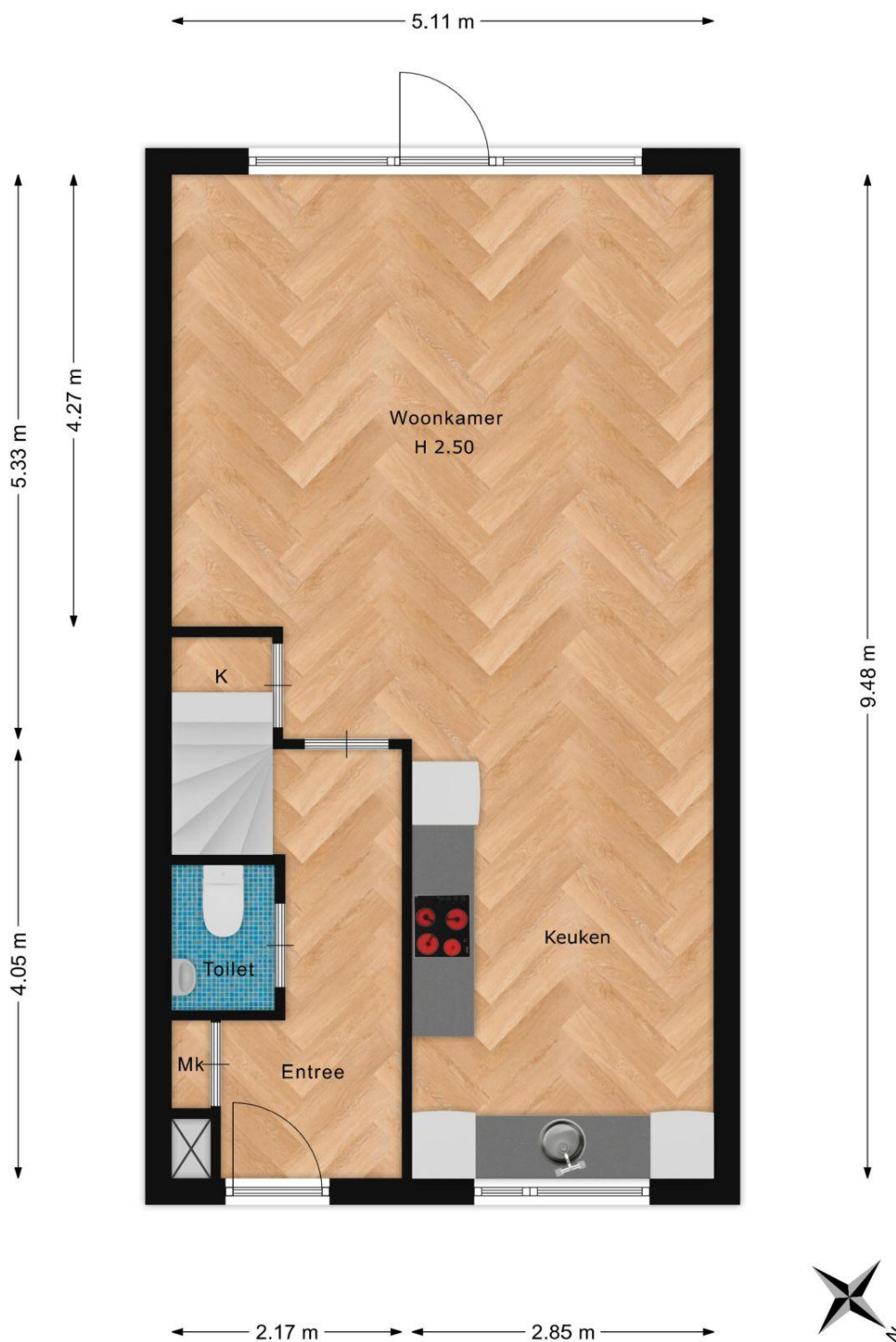




De achtertuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt daardoor een fijne plek om van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen, beschikt over een ruime berging en is tevens via een achterom bereikbaar.



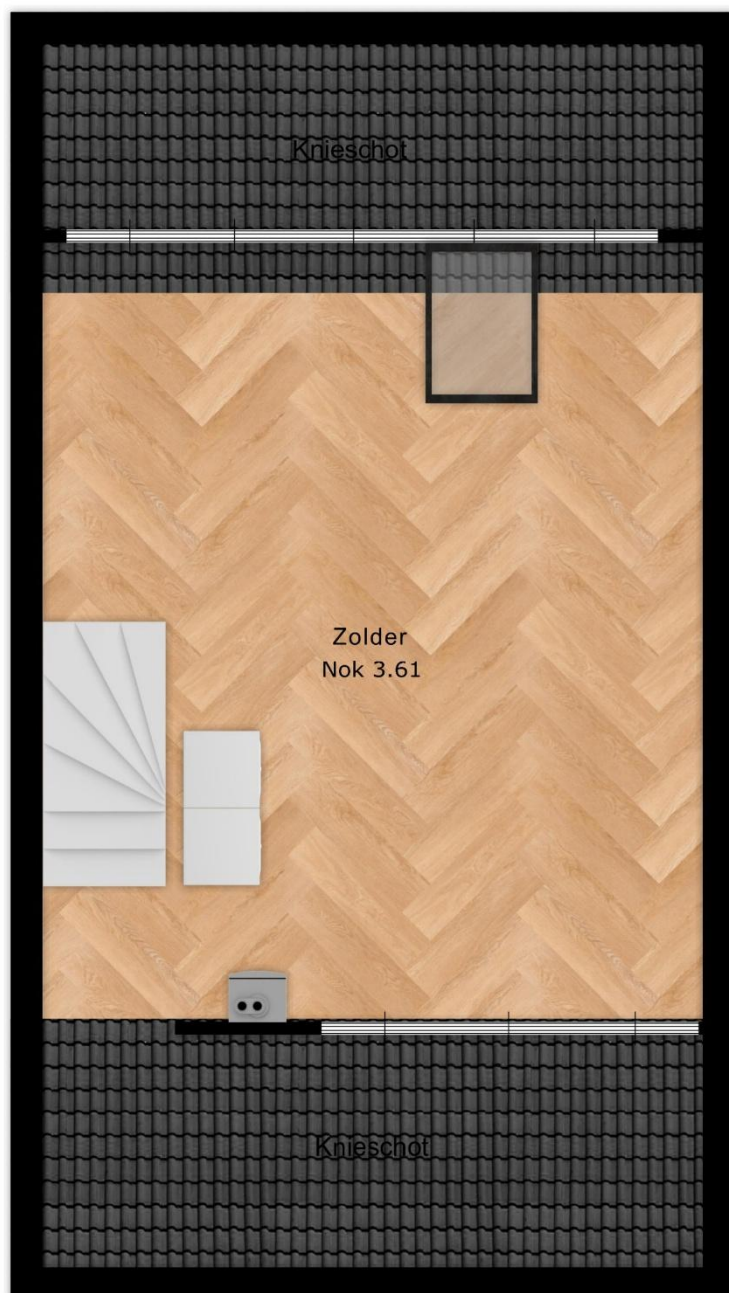


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



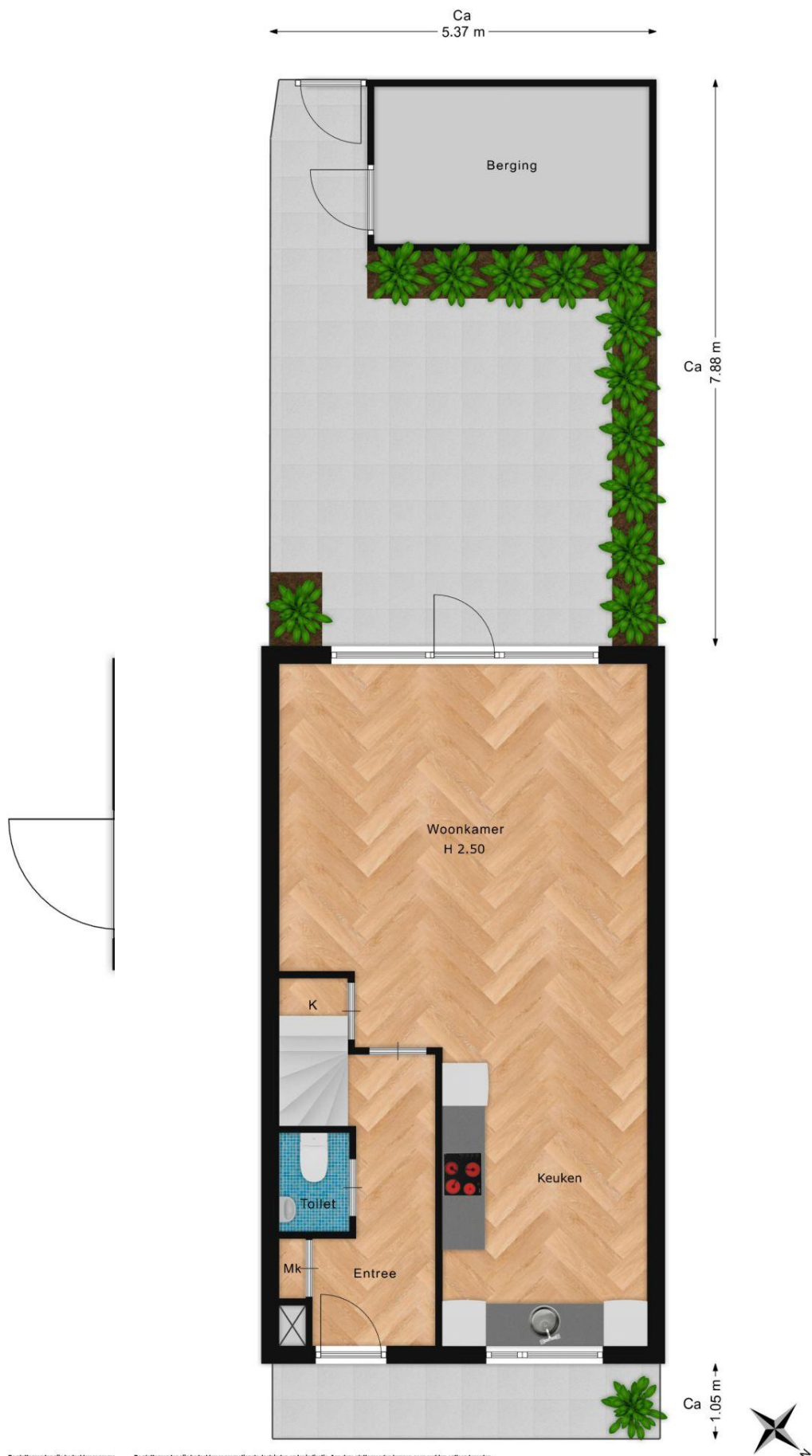
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

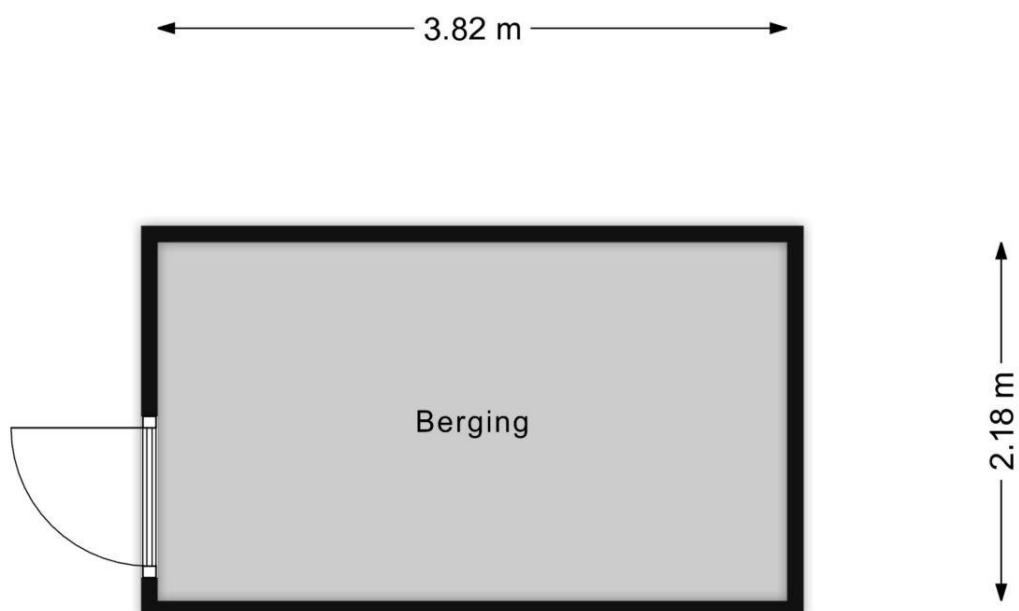
5.11 m



6.04 m







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

Bijzonderheden:

Bouwjaar : 2001
Woonoppervlakte : 126 m²
Bergruimte : 8 m²
Inhoud : 455 m³

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Alphen aan den Rijn
Sectie : B
Nummer : 8830
Grootte : 1 are en 26 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater : HR- Combiketel Bosch, bouwjaar: 2018
WTW-installatie vernieuwd in 2009
Isolatie : HR +
Elektrische installatie : 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Energie label: : A

Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn


KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

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.