

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

AZIËLAAN 527

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 775.000,-- K.K.

ROYAAL EN LICHT 4-KAMER HOEKAPPARTEMENT MET VEEL PRIVACY, WESTGERICHT BALKON EN EIGEN PARKEERPLAATS MET LAADPAAL

- Royaal en licht hoekappartement van maar liefst 164m² op de tweede verdieping
- Slim aangepaste en bijzonder praktische indeling
- Royale living met grote raampartijen
- Fraaie glazen pui van de hal naar de living met stijlvolle taatsdeuren
- Sfeervolle leefkeuken met kookeiland en eethoek
- Drie goed bemeten slaapkamers
- Eigen berging en parkeerplaats met laadpaal
- Luxe open keuken met kookeiland
- Extra rust en privacy doordat er geen galerij langs de slaapkamers loopt
- Modern en luxe appartementencomplex gebouwd in 2020

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11477, appartementsindex A15

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11477, appartementsindex A73

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11477, appartementsindex A155

ENERGIELABEL



De woning 2408 HZ – 527 heeft een energielabel **A**.

Het energielabel is geldig tot 19-07-2028.

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Op de tweede verdieping van het in 2020 gebouwde moderne appartementencomplex L'Arrivée 2 bevindt zich dit royale en uitstekend ingedeelde hoekappartement. Dankzij de ligging op de hoek profiteert de woning van veel natuurlijk licht én een hoge mate van privacy.

Langs het appartement loopt geen doorgaande galerij, waardoor u hier heerlijk rustig woont zonder voorbijlopende medebewoners langs de slaapvertrekken.

Ook binnen onderscheidt het appartement zich direct. De oorspronkelijke indeling is door de huidige eigenaren op slimme wijze aangepast. De keuken is verplaatst naar een naastgelegen ruimte, waardoor de royale living volledig tot zijn recht komt en iedere vierkante meter optimaal wordt benut. De glazen pui met fraaie taatsdeuren tussen de hal en de woonkamer vormt daarbij een echte blikvanger.

Het appartement beschikt verder over drie goed bemeten slaapkamers, een verzorgde badkamer, een balkon op het westen, een eigen berging en een eigen parkeerplaats met laadpaal. Een tweede parkeerplaats is desgewenst tegen meerprijs beschikbaar.

Ook de ligging is bijzonder praktisch. Het appartement bevindt zich op korte afstand van het NS-station, het centrum van Alphen aan den Rijn en winkelcentrum De Atlas, waardoor dagelijkse voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn. Via de nabijgelegen N11 zijn onder meer Leiden, de A4 en de A12 goed bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de omliggende steden en de rest van de Randstad. Daarmee combineert deze locatie rustig en comfortabel wonen met een zeer centrale ligging en een hoog voorzieningenniveau.

INDELING

Begane grond

Centrale entree

Het appartementencomplex beschikt over een verzorgde centrale entree met brievenbussen, bellentableau en video-intercom. Hier vindt u de lift en het trappenhuis.

In de onderbouw bevindt zich tevens de eigen berging alsmede de toegang tot het achtergelegen parkeerterrein met ook diverse bezoekersplaatsen.

2e verdieping

Bij binnenkomst valt direct de bijzonder royale ontvangsthall op, die het appartement meteen een ruimtelijk en comfortabel karakter geeft. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en hier bevindt zich tevens de verzorgde, separate toiletruimte. Een echte blikvanger is de fraaie glazen pui met taatsdeuren, die een transparante verbinding vormt tussen de hal en de living en het gevoel van ruimte en licht extra versterkt.

Achter de taatsdeuren bevindt zich de royale en lichte woonkamer. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen profiteert deze ruimte van een bijzonder prettige lichtinval. Doordat de keuken naar de naastgelegen ruimte is verplaatst, kan de living volledig als woon- en verblijfsruimte worden benut. Dit zorgt voor een rustige, praktische en tegelijkertijd luxe indeling. Vanuit de woonkamer is bovendien direct toegang tot het balkon.

De keuken is ondergebracht in de naastgelegen ruimte en vormt een van de meest geslaagde aanpassingen aan het appartement. Hier is een royale en sfeervolle leefkeuken gerealiseerd met een wandopstelling en centraal kookeiland. Naast volop werk- en bergruimte is er voldoende plaats voor een volwaardige eettafelopstelling. De fraaie boekenkast met aangrenzende leeshoek geeft de ruimte bovendien een warme en huiselijke uitstraling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, oven/combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. Door de keuken op deze positie te realiseren is de beschikbare ruimte optimaal benut en is een prettige, zelfstandige leefruimte ontstaan die zich duidelijk onderscheidt van de oorspronkelijke indeling.

Het balkon heeft een oppervlakte van circa 12 m² en is gesitueerd op het westen. Hierdoor kan hier met name in de middag en avond heerlijk van de zon worden genoten. Dankzij de ligging op de tweede verdieping kijkt u prettig weg en vormt het balkon een fijne verlenging van de woonruimte, met voldoende plaats voor een comfortabele lounge- of zitopstelling.

Het appartement beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn flexibel in te richten en bieden naast een royale hoofdslaapkamer voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook hier komt het voordeel van de hoekligging duidelijk naar voren: doordat er geen galerij langs de slaapvertrekken loopt, is sprake van extra rust en privacy.

De badkamer is netjes en tijdloos uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt het appartement over een afzonderlijke technische ruimte met de opstelling van de technische installaties en aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

AFMETINGEN

Woonkamer en keuken	: ca. 78,5 m ²
Balkon	: ca. 12,2 m ²
Slaapkamer 1	: ca. 12,8 m ²
Slaapkamer 2	: ca. 20,4 m ²
Slaapkamer 3	: ca. 12,9 m ²
Badkamer	: ca. 5,5 m ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	164,10 m ²
- Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	12,20 m ²
- Externe bergruimte	5,70 m ²
- Totale bebouwing	182,00 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	528,28 m ³
- Overige inpandige ruimte	0,00 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	37,80 m ³
- Externe bergruimte	19,90 m ³
- Totale bebouwing	585,98 m ³

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.

BIJZONDERHEDEN

- Royaal appartement van maar liefst 164m²
- Gelegen op de tweede verdieping van appartementencomplex L'Arrivée 2
- Hoekligging met veel natuurlijk licht en extra privacy;
- Geen doorgaande galerij langs de slaapvertrekken;
- Glazen pui met taatsdeuren tussen hal en woonkamer;
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Separate leefkeuken met wandopstelling en centraal kookeiland;
- Drie goed bemeten slaapkamers;
- Verzorgde badkamer met inloepdouche en wastafelmeubel;
- Balkon van circa 12 m², gelegen op het westen;
- Technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Eigen parkeerplaats voorzien van laadpaal, tweede parkeerplaats tegen meerprijs beschikbaar;
- Drie zonnepanelen aanwezig voor privé-gebruik; een paneel voor de gemeenschappelijke ruimten;
- Liftinstallatie aanwezig.

VVE – Vereniging van Eigenaars

U wordt bij de aankoop van dit appartement van rechtswege lid van de VvE. De stukken van de verenging liggen bij ons op kantoor ter inzage.

- Servicekosten bedragen: € 238,- per maand









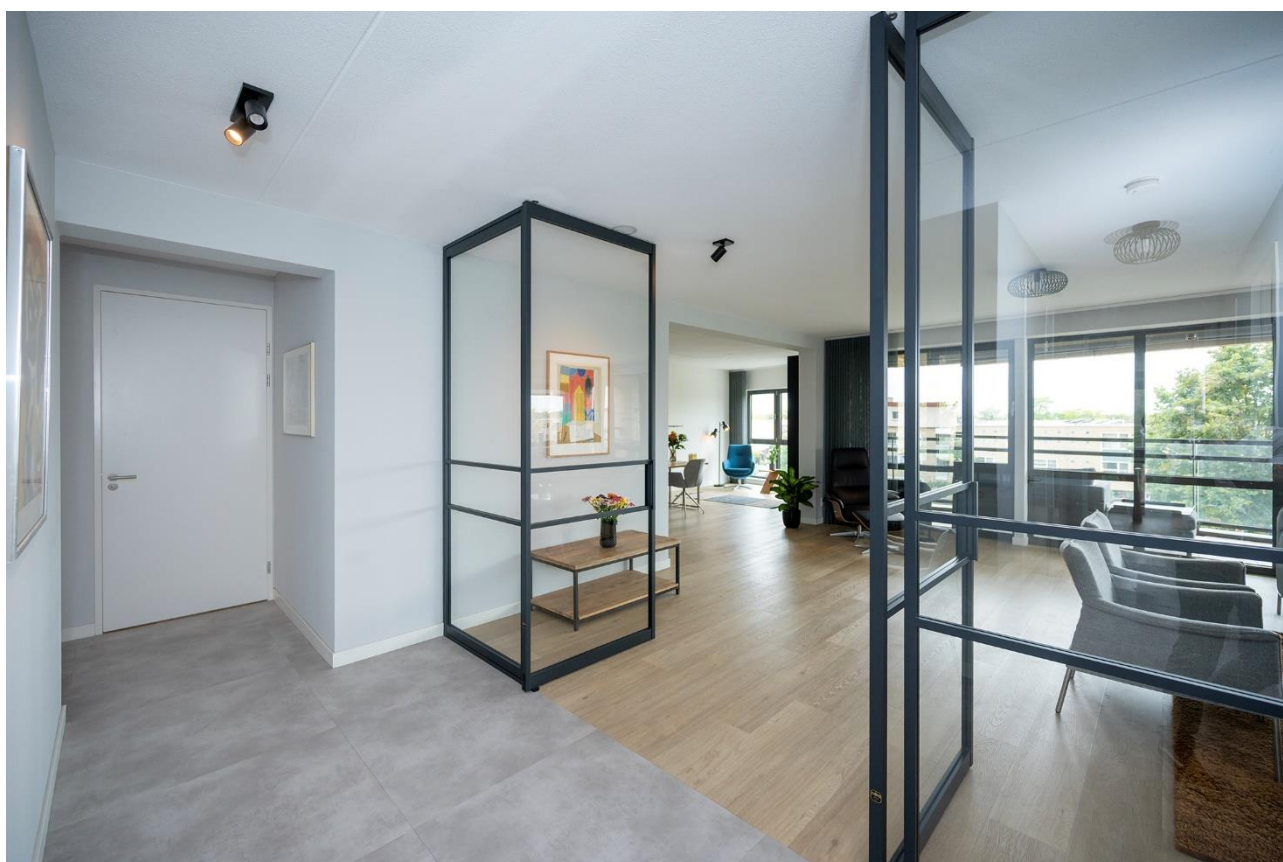
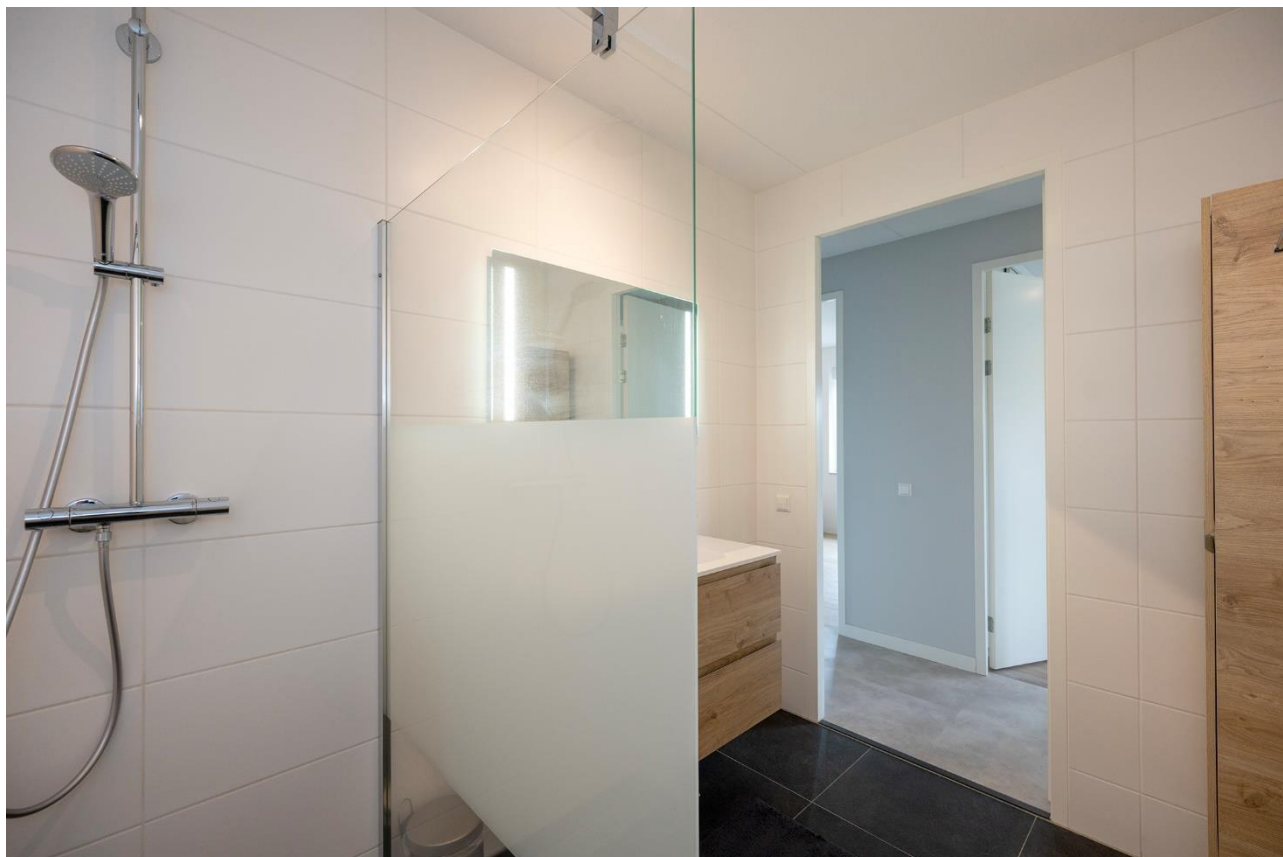








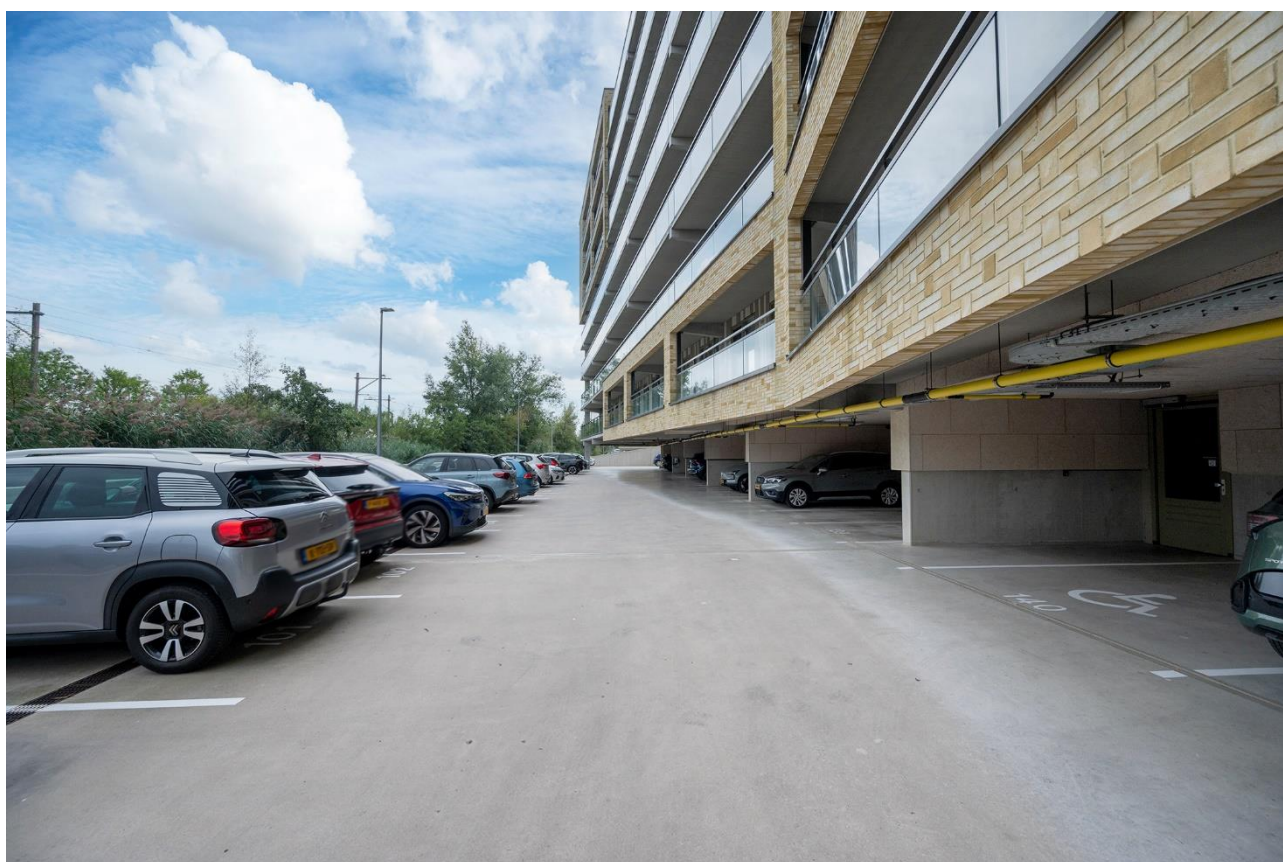






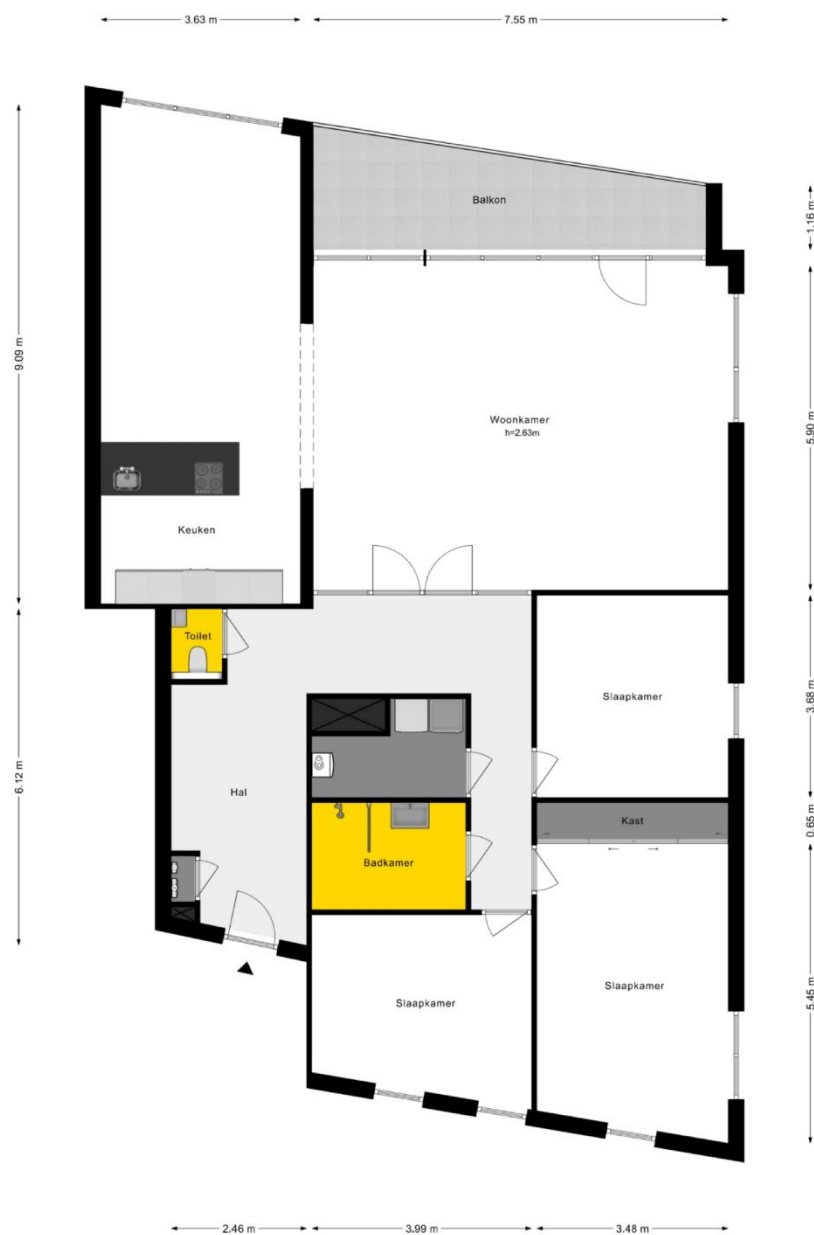










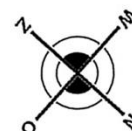


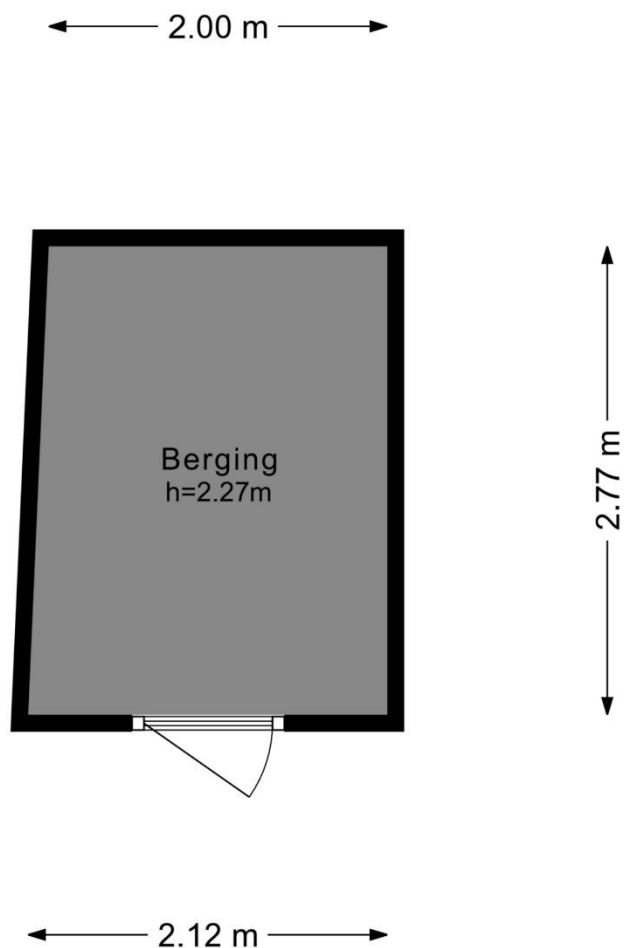
2e Verdieping



Aziëlaan 527, Alphen aan den Rijn

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





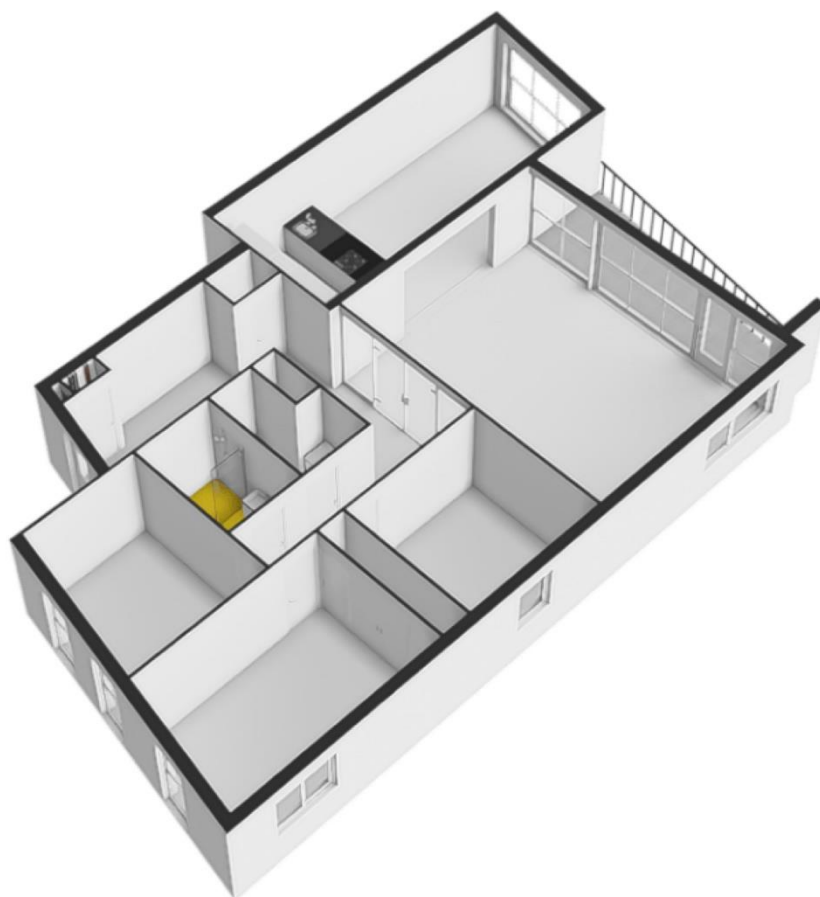
Berging



Aziëlaan 527, Alphen aan den Rijn

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



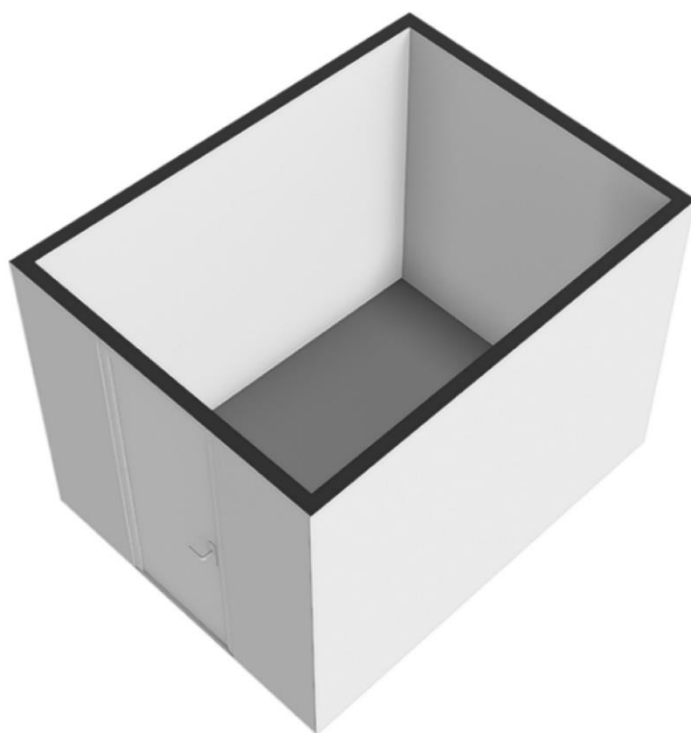


2e Verdieping



Aziëlaan 527, Alphen aan den Rijn

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



Berging



Aziëlaan 527, Alphen aan den Rijn

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