



**Lissabonstraat 64
2408 ED Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 475.000,-
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

**SUZAN vastgoed B.V.
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Lissabonstraat 64

Eengezinswoning met 2 dakkapellen en tuin op het oosten in Kerk en Zanen

Wij nemen u mee in een vogelvlucht:

- Een brede, tuingerichte woonkamer
- De open keuken aan de voorzijde met leuk zicht door de straat
- Op de 1e verdieping 3 ruim bemeten slaapkamers, waarvan 2 met dakkapel
- Complete badkamer met onder andere een ligbad en een douchehoek
- De 2e verdieping is ingedeeld met een 4de slaapkamer met een dakkapel aan de voorkant
- De achtertuin ligt op het oosten. Hier is een grote berging en een poort achterom.

Een gunstige situering aan de voorkant van de wijk Kerk & Zanen, dichtbij vele voorzieningen. De Lissabonstraat staat bekend om zijn ruime opzet met veel parkeergelegenheid en een gezellig straatbeeld. Direct naast de deur het Brusselpark met veel groen en een speeltuin. Op enkele minuten lopen is het Europapark, winkelcentrum "de Atlas", en het trein- en busstation. Dankzij de centrale ligging aan de N11/N207 is de gehele Randstad vanuit Alphen aan den Rijn goed bereikbaar. Schiphol en grote steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn binnen circa 20 tot 30 autominuten bereikbaar. Geeft u de voorkeur aan het openbaar vervoer, dan zit u ook goed met een snelle busverbinding naar Schiphol. Ook zijn er uitstekende treinverbindingen richting Leiden, Gouda en Utrecht.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Toegang tot de woning via de net aangelegde voortuin. U komt binnen in de lichte hal met hier de meterkast, de toiletruimte en de trap naar boven. De toiletruimte is gemoderniseerd en voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Een binnendeur met glas biedt toegang tot de woonkamer. De laminaatvloer met brede plank en v-groef en de spachtelputz wanden vormen een goede basis voor ieder interieur.

Door de mooie breedte van de woonkamer is deze heerlijk royaal. De ruimte is ingedeeld met een tuingerichte zithoek. Door het grote raam bij de zithoek en de deur, is er een fijne lichtinval.

De keuken is middels een toog gescheiden van de woonkamer en bevindt zich aan de voorzijde. Vanuit het grote raam is er een levendig uitzicht door de straat.

De keuken biedt een groot hoekopstelling en een wandunit, welke doorloopt naar de achterwand. Naast veel werk-/ en bergruimte is deze keuken van de navolgende inbouwapparatuur:

- een 90 cm breed fornuis met oven
- een afzuigkap
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- en een losse een koel- & vriescombinatie

De trapkast biedt nog meer opbergruimte.

1e verdieping:

De gerenoveerd trapopgang in de hal brengt u naar de 1e verdieping, alwaar zich 3 slaapkamers en de badkamer zich bevinden. Op deze hele verdieping ligt een laminaatvloer. Twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer, bevinden zich aan de achterzijde van de woning en zijn beide vergroot met een dakkapel. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand.

De badkamer is praktisch ingedeeld en uitgevoerd met:

- een inloopdouche met glazen scheidingswand en een rvs drain
- een wastafelmeubel met laden en een bijpassende spiegelkast met verlichting
- een tweede toilet met vrijhangend wandcloset
- een ligbad
- en twee handdoekradiatoren

Naast de mechanische ventilatie kan er ook via het raam extra geventileerd worden.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping met hier de cv-combiketel, aansluitingen voor uw wasapparatuur en de toegang tot de 4de slaapkamer. Doordat de slaapkamer aan de voorkant is vergroot d.m.v. een dakkapel is hier een royale kamer ontstaan. Ook is er op deze kamer een groot Velux dakraam. Achter de knieschotten die over de hele breedte van de woning lopen, is veel bergruimte.

De tuin: Met een tuinligging op het oosten kunt u hier vanaf 's morgens vroeg van de zon genieten. Deze tuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating en groenborders. Achterin de tuin staat een stenen berging en er is een poort achterom

Overige bijzonderheden:

- Goede parkeermogelijkheden ivm parkeren via parkeervergunning. Hiervoor betaalt u € 20,- per jaar.
- Energielabel A.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	391 m ³
Perceel oppervlakte	126 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1991
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Kerk en Zanen
Hoofdtuin	Achtertuintje op het oosten circa 48 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.v.-combi ketel	Vaillant HR (Gas gestookt combi ketel uit 2014, eigendom)

Locatie

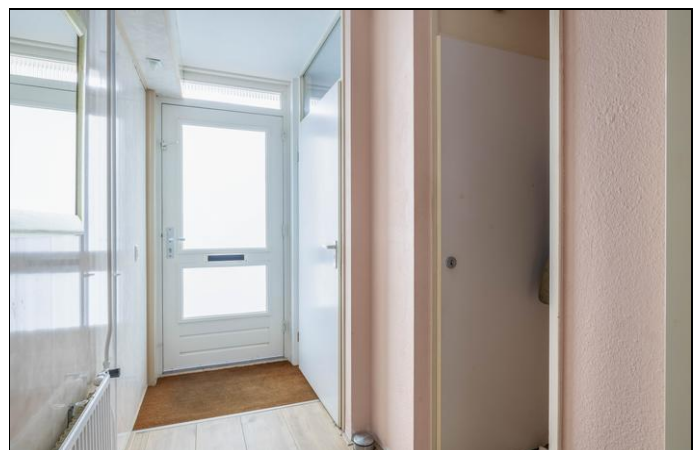
Lissabonstraat 64
2408 ED ALPHEN AAN DEN RIJN



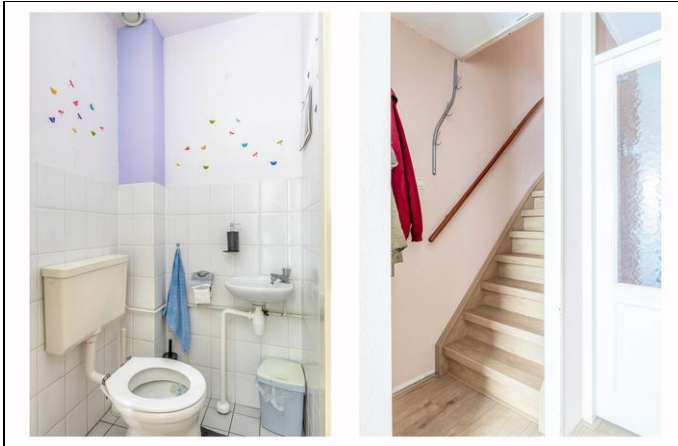
Foto's



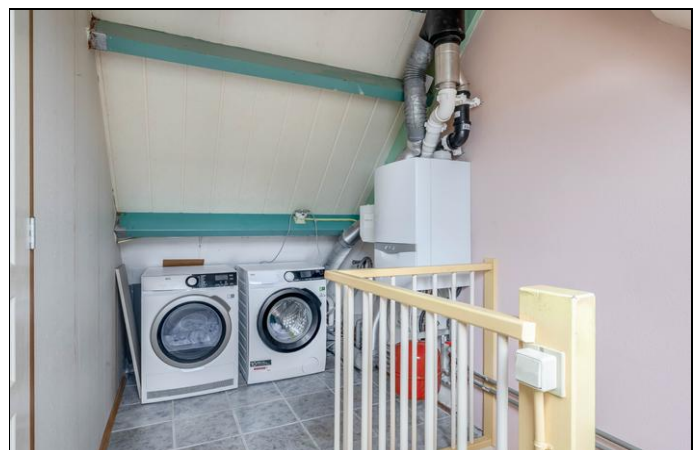
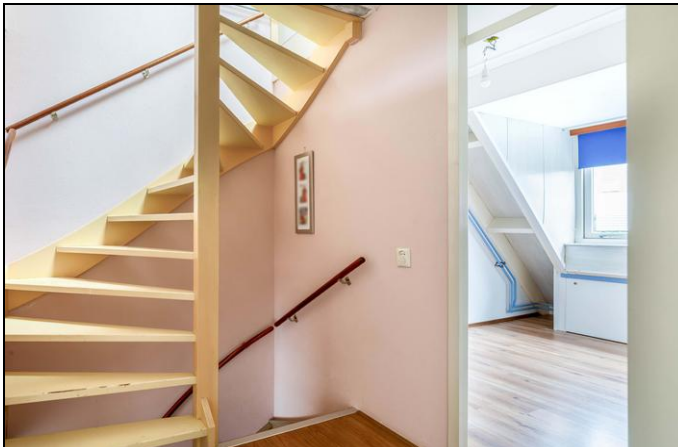
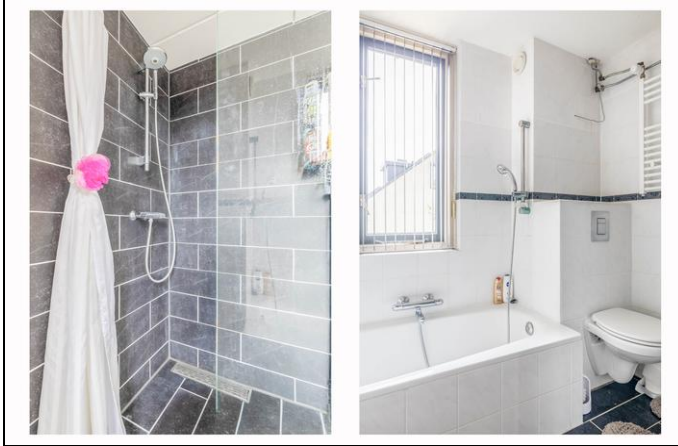
Foto's



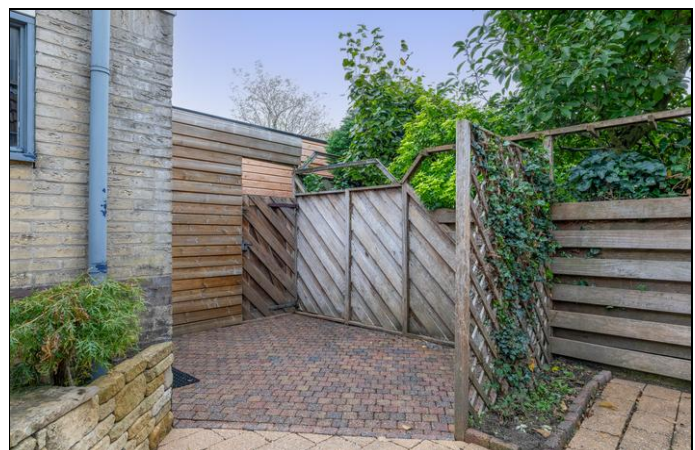
Foto's



Foto's



Foto's



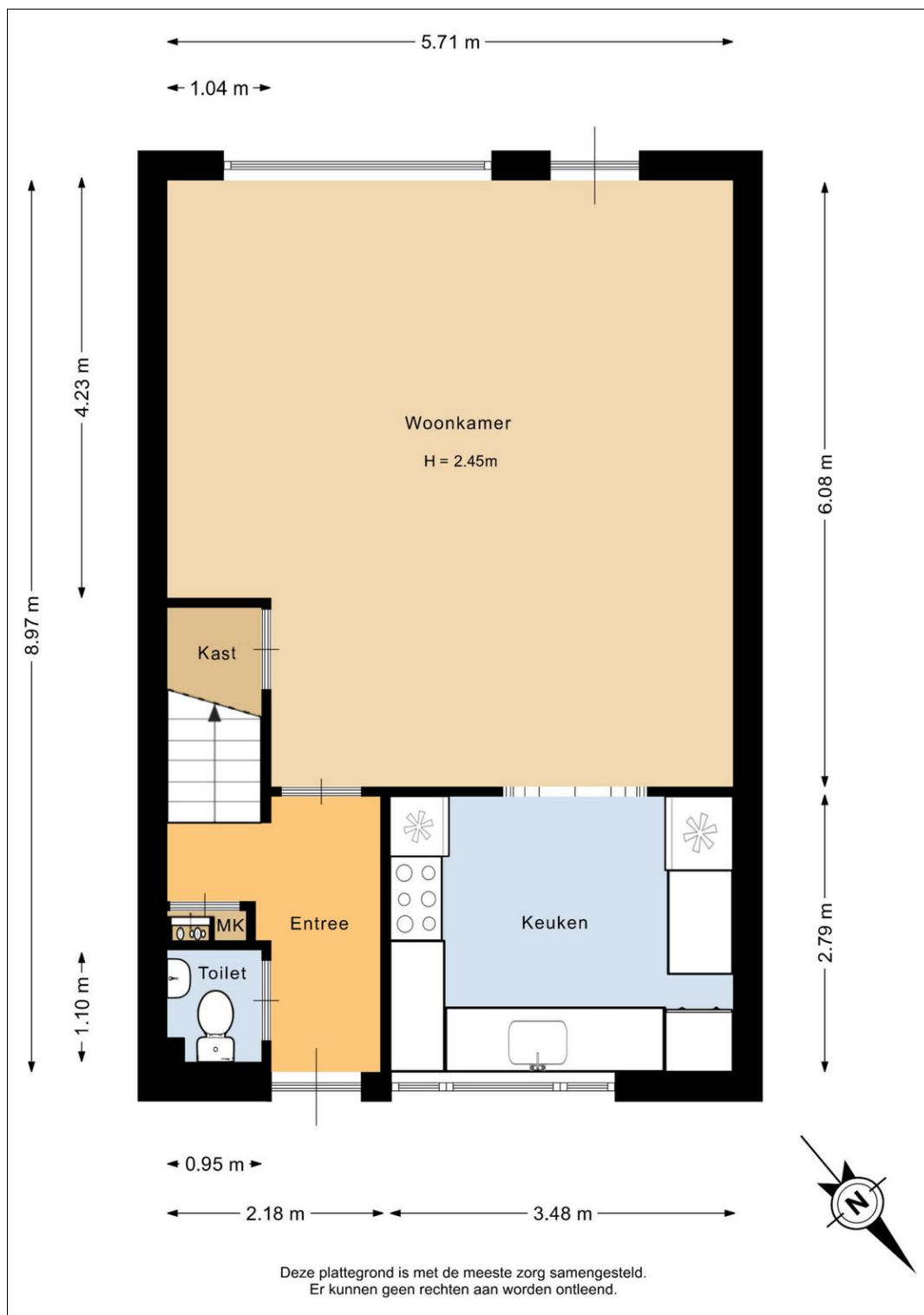
Foto's



Foto's



Plattegrond begane grond



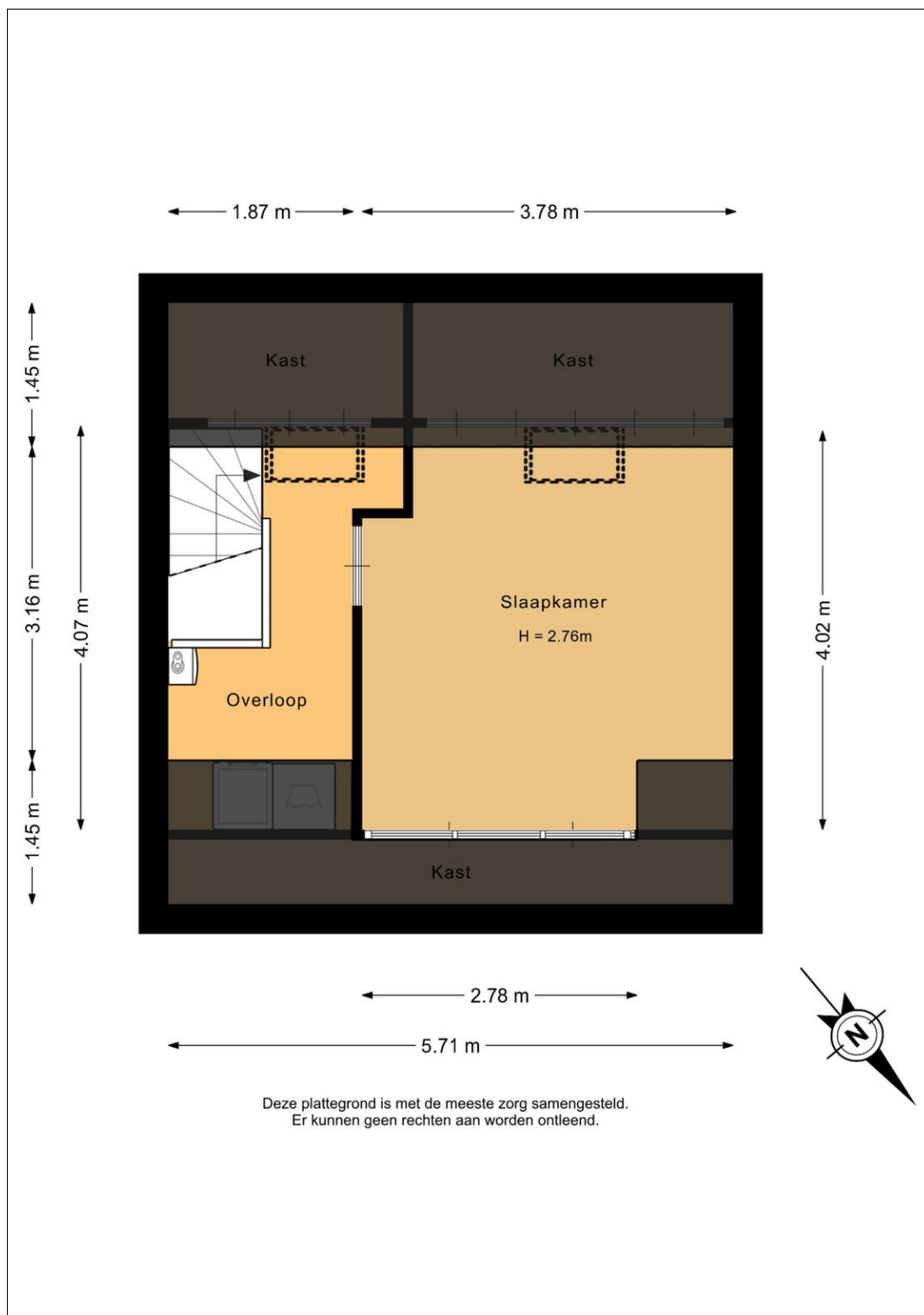


Plattegrond 1e verdieping



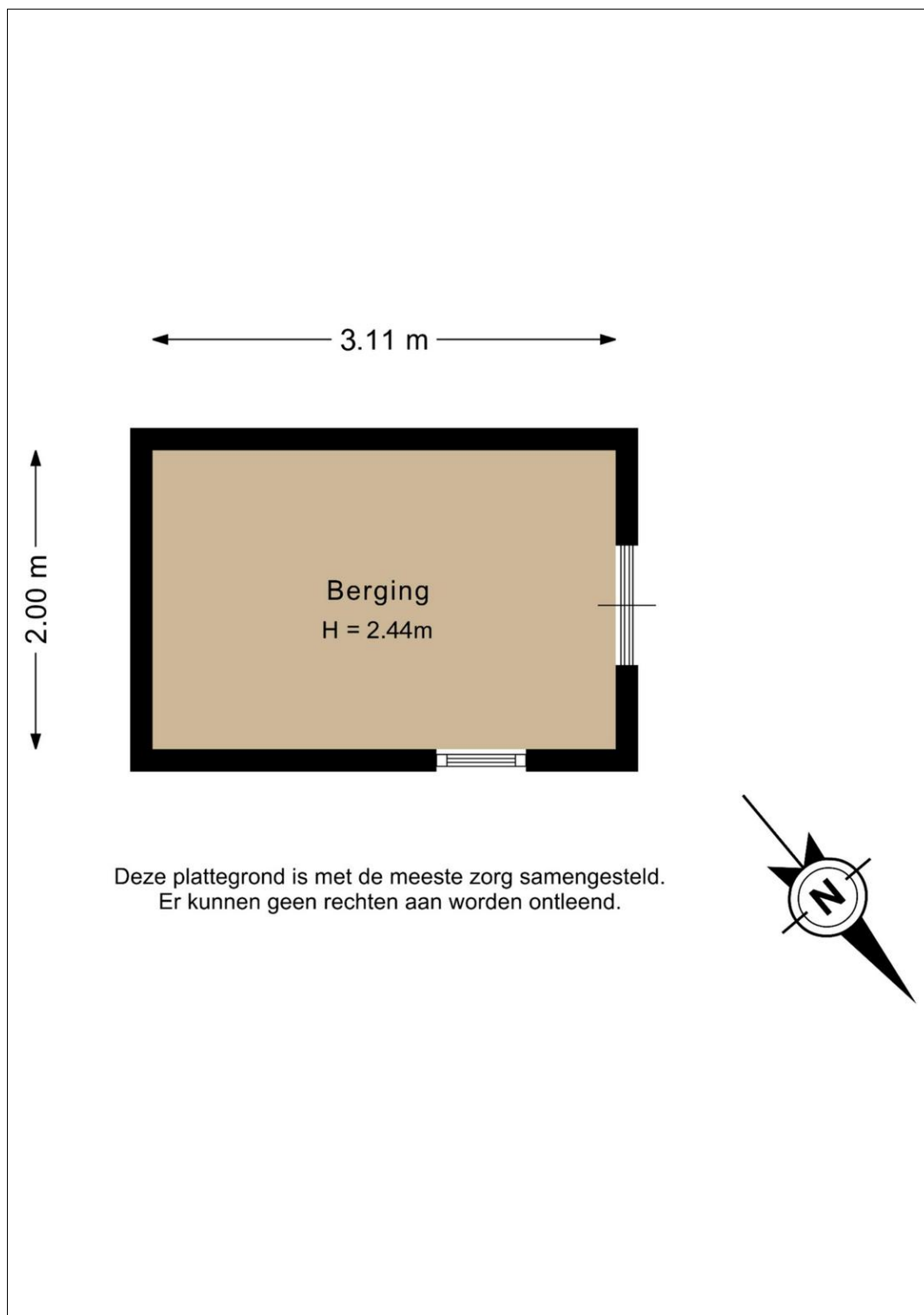


Plattegrond 2e verdieping





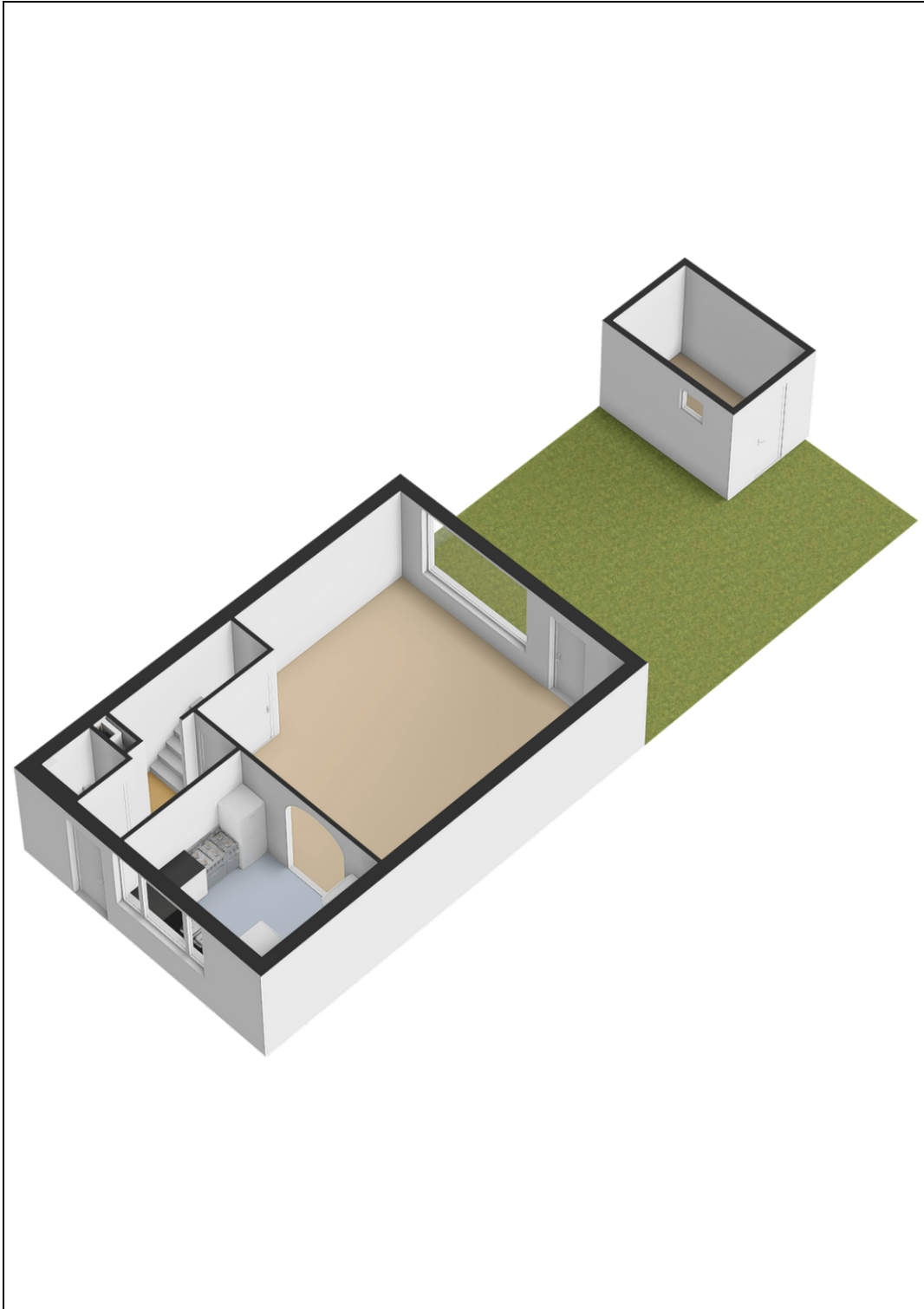
Plattegrond berging



Plattegrond situatie



Plattegrond



Meetrapport

Lissabonstraat 64, 2408 EE, Alphen aan den Rijn

	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	OR	vide	BI
	Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwegebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte	Vloer/Schalplaat > 4m ²	Totale Bruto Inhoud m ³
Begane grond	51.1	0	0	0	0	0	181
Woon-/werkruimte	51.11	0	0	0	0	0	181.17
Eerste verdieping	44.8	0	0	0	0	0	139
Woon-/werkruimte	44.85	0	0	0	0	0	138.79
Zolder	20.0	0	0	0	0	0	70.9
Woon-/werkruimte	19.96	0	0	0	0	0	70.93
Berging	0	0	0	6.22	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	6.22	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	116	0	0	6	0	0	391
Procentueel Tuv. BVO	71.16%	-	-	3.82%			

Meetstaat



Powered by:

weScan

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Lissabonstraat 64
Postcode / Plaats	2408 ED ALPHEN AAN DEN RIJN
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 5680
Oppervlakte	126 m ²
Soort	Volle eigendom