KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

Grijpensteinstraat 26
Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 325.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Ruime hoekwoning met 3 slaapkamers, achtertuin op het oosten, nabij het centrum van Alphen aan den Rijn



Gelegen in sfeervolle centrumwijk van Alphen aan den Rijn staat deze hoekwoning aan de Grijpensteinstraat 26. De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving, terwijl alle voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een gesloten keuken, 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot een 4e slaapkamer en een verzorgde achtertuin met een vrijstaande berging en een achterom. Dankzij de praktische indeling, de royale leefruimtes en de vele mogelijkheden biedt deze woning een uitstekende basis om helemaal naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Baronie en het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn, waar je een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen vindt. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden liggen in de directe omgeving.

Een aantal hoogtepunten van de Grijpensteinstraat 26:

- Ruime hoekwoning met 3 slaapkamers, met de mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer
- Gelegen nabij het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik
- Achtertuin van circa 24 m^2 met vrijstaande berging en achterom
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren
- Energielabel D

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt rechtstreekse verbindingen naar onder andere Leiden, Utrecht en Gouda. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de N11 en N207 zijn ook steden als Amsterdam, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar.

Wonen aan de Grijpensteinstraat...

... is wonen nabij het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de voordeur kom je binnen in de entreehal. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en de woonkamer. Ook bevindt zich hier de meterkast.







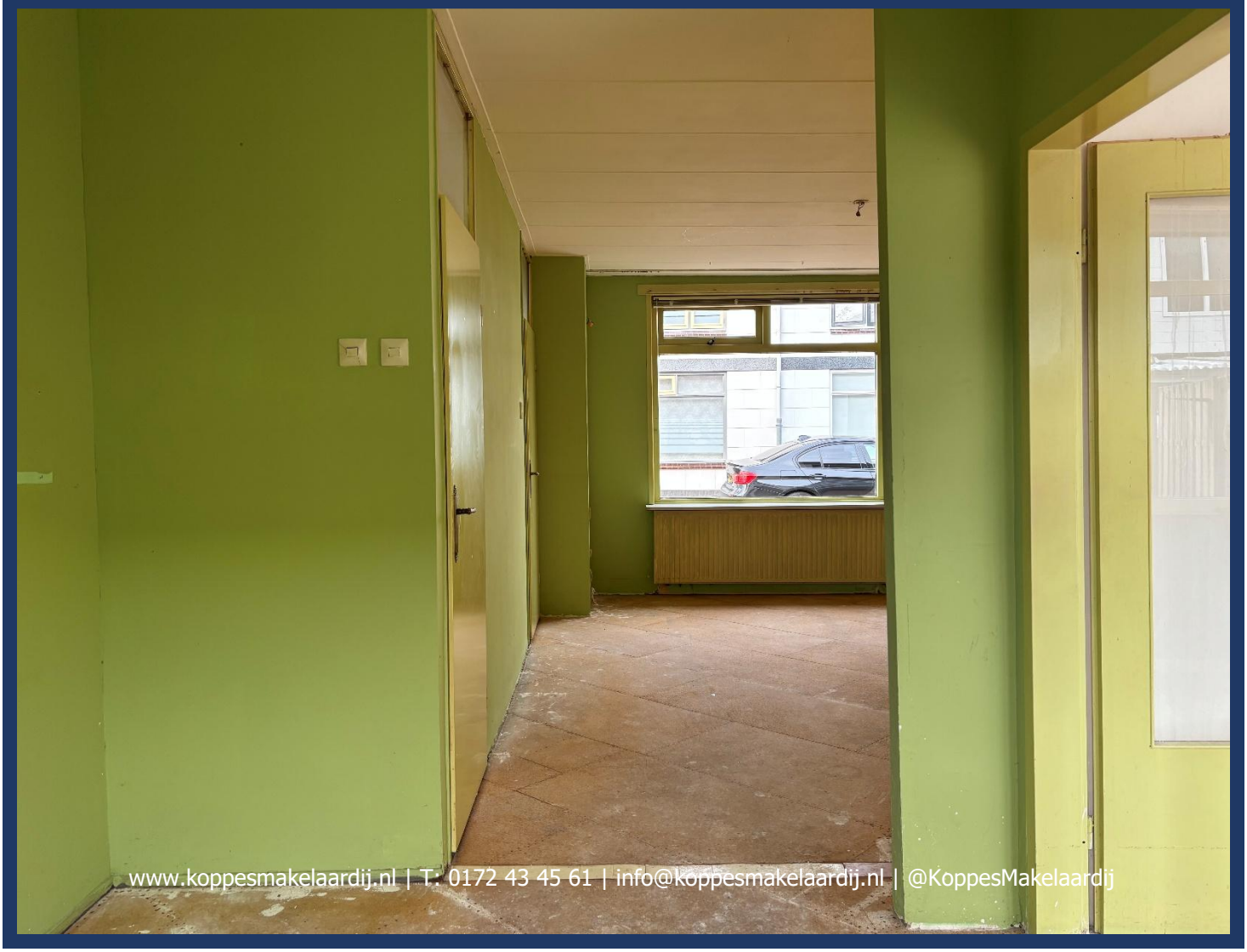
De woonkamer:

In de doorzonwoonkamer van ca. 28 m^2 zorgt het daglicht van twee kanten voor een prettige, lichte sfeer. Je hebt hier alle ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

Vanuit de woonkamer heb je bovendien toegang tot de deur van de trapopgang en de gesloten keuken.





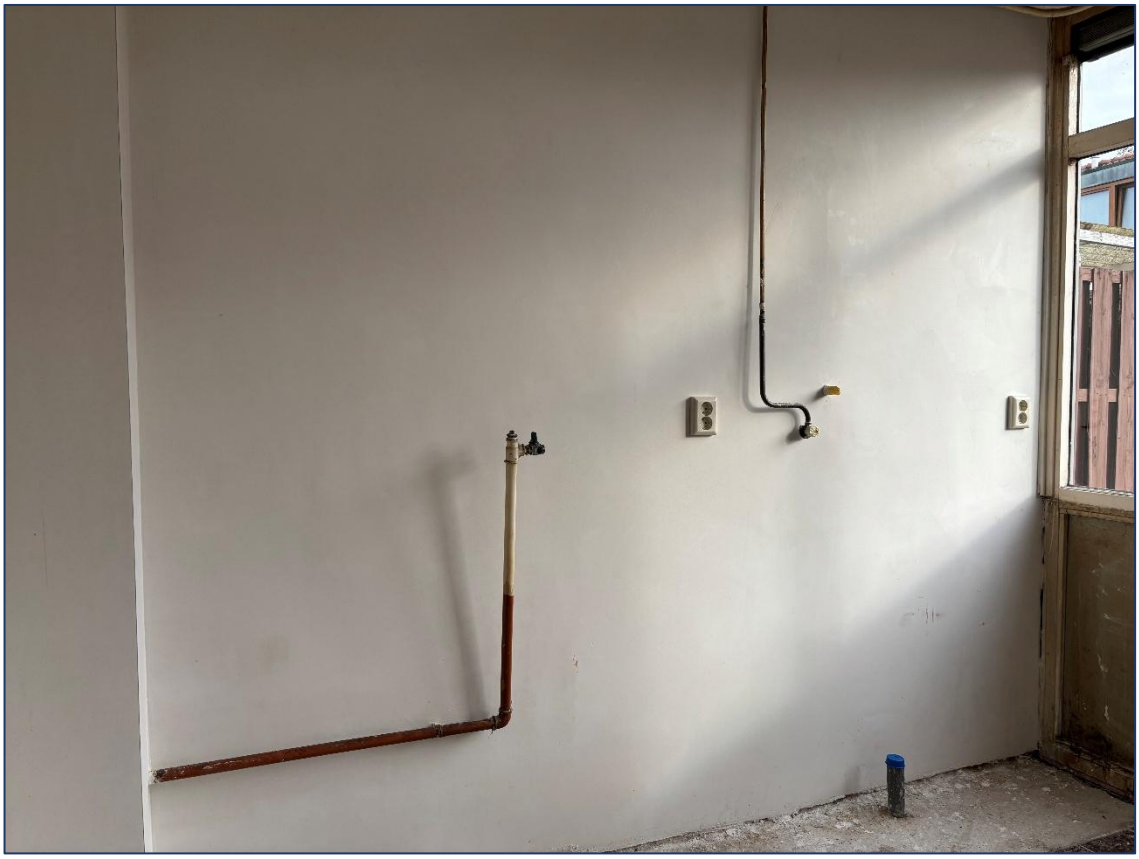






De keuken:

Vanuit de woonkamer stap je de gesloten keuken binnen. Deze ruimte is momenteel helemaal leeg en biedt volop mogelijkheden om een moderne keuken naar jouw wensen te realiseren.
Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.







De 1e verdieping:

Via de trapopgang kom je op de overloop van de 1e verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

De vlizotrap op de overloop brengt je naar de bovengelegen vliering, waar zich ook de opstelplaats van de cv-ketel bevindt.





De slaapkamers:

Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van 10 m^2. Aan de achterzijde liggen de andere 2 slaapkamers van 8 en 6 m^2.

De grote slaapkamer aan de voorzijde biedt de mogelijkheid te worden opgesplitst, waardoor je een 4e slaapkamer kunt realiseren.











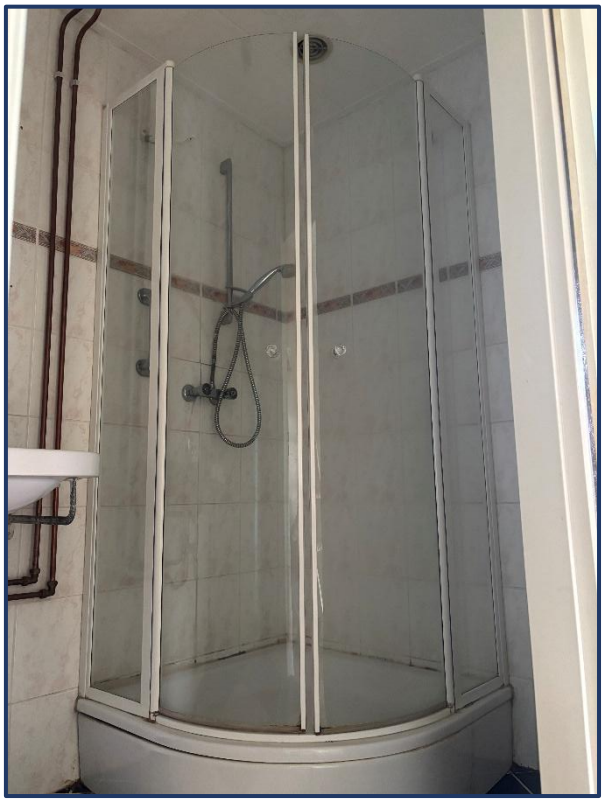




De badkamer:

De badkamer is praktisch ingericht met een wastafel en een douchecabine.

Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine.





De achtertuin:

Vanuit de keuken stap je de achtertuin van ca. 24 m^2 in. Hier is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek.
De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande berging van ca. 5 m^2, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.







Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1924
Woonoppervlakte	: 76 m^2
Inhoud	: 260 m^3
Bergruimte	: 5 m^2

Bijzonderheden:

- Bouwkundigrapport aanwezig, op te vragen
- Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning van Woonforte is. Verkoper heeft koper gemeld de woning zelf nooit te hebben bewoond en dus niet kan informeren over mogelijke gebreken van de woning. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keurig te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst.
- Voor de overdracht is een vaste projectnotaris aanwezig te weten notariskantoor Kroes & Partners te Alphen aan den Rijn
- Als u de woning koopt gaat u akkoord met een zelfbewoningsverplichting. De zelfbewoningsverplichting houdt in dat u de woning koopt om zelf te bewonen (of u koopt het voor een eerstegraads familielid). Bij doorverkoop bent u als eigenaar verplicht om de zelfbewoningsplicht op te leggen aan een opvolgende koper (kettingbeding). Alle toekomstige eigenaren dienen de woning dus zelf te bewonen (of eerstegraads familie).
- Woonforte behoudt altijd het recht om de woning te gunnen aan de meest geschikte kandidaat.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: A
Nummer	: 6621
Grootte	: 0 are en 78 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Intergas HRE, bouwjaar: 2016
Elektrische installatie	: 4 groepen en 1 aardlekschakelaars
Energielabel:	: D

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

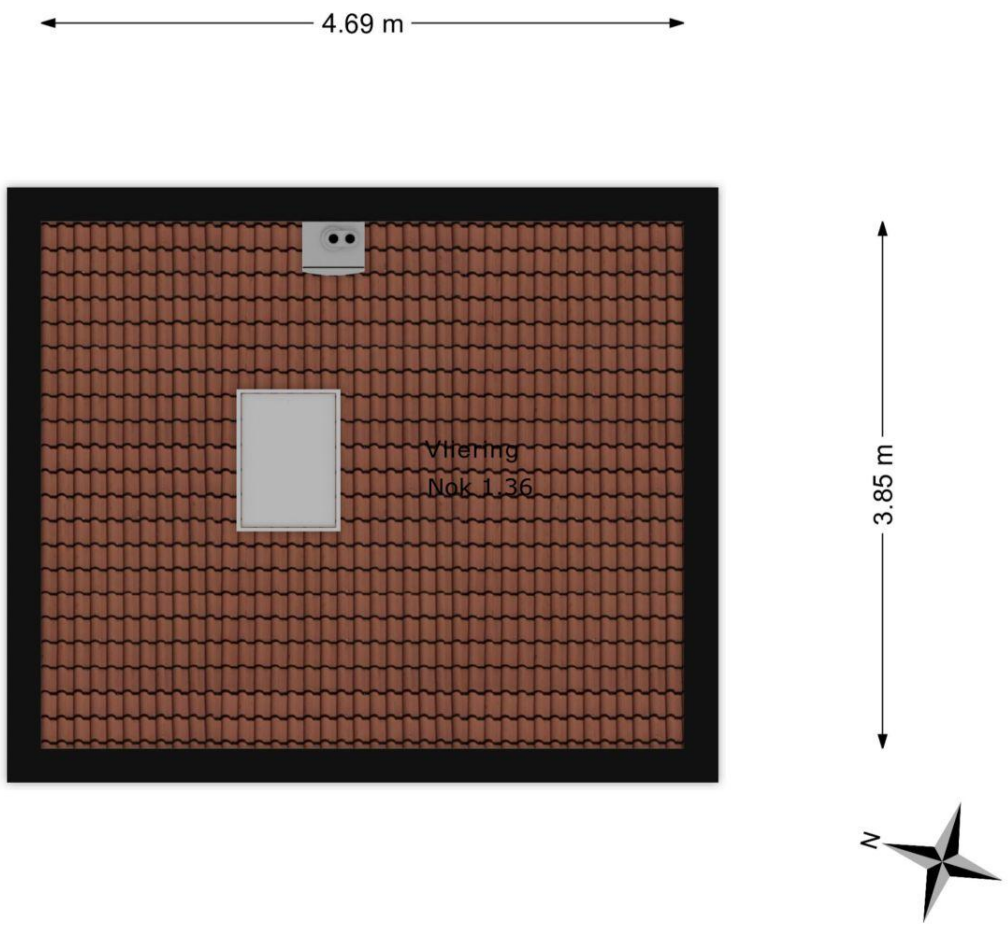
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, 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.



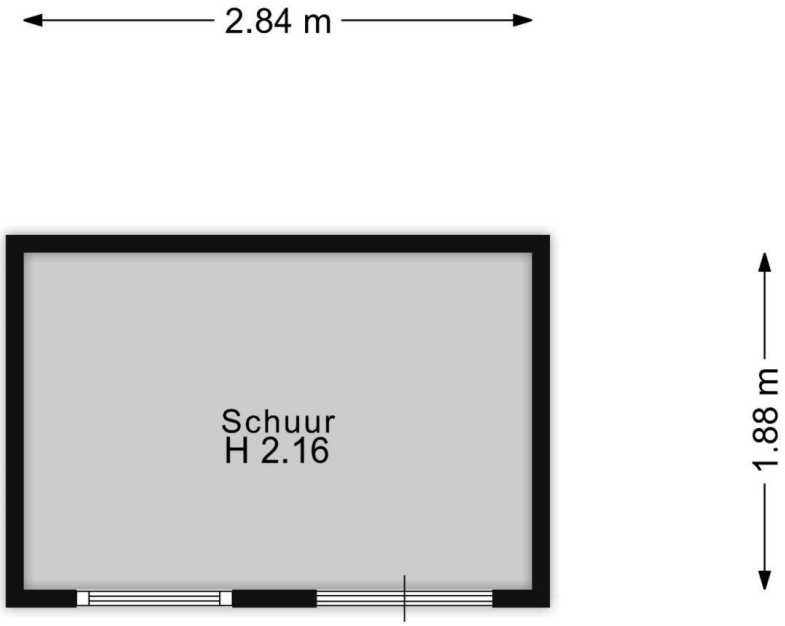
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



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



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.



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

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.