

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

VALERIAAN 31

ALPHEN AAN DEN RIJN



BIEDEN VANAF € 535.000 K.K.

Schitterende ruime hoekwoning met een woonoppervlak van 165 m² en garage, gebouwd in 2010

- Meer dan royaal tweelaags wonen
- Zeer luxe afgewerkt met eigentijdse materialen
- 4 Zeer ruime slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel. Separaat toilet
- Perfecte locatie, nabij uitvalsweg N11

Vervolg pandeninfo: Valeriaan 31 2408 LP Alphen aan den Rijn

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 10397 groot 3 are 25 ca

ENERGIELABEL



De woning heeft een energielabel A.

Het energielabel is geldig tot 04-10-2028.

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen.

ALGEMEEN

Schitterende ruime hoekwoning, bouwjaar 2010.

Royaal tweelaags wonen over een breedte van maar liefst ruim 7 meter met de tuin overal in het zicht. Perfecte locatie, nabij uitvalsweg N11.

Begane grond

Entree aan de zijkant van de woning. Ruime hal met toiletruimte en meterkast.

Aan de voorzijde van de woning is de riante eetkeuken.

De luxe keuken is een droom voor een kookfanaat, qua werkruimte en inbouwapparatuur. In deze keuken ontbreekt het u werkelijk aan niets.

De woonkamer en eetkamer worden van elkaar gescheiden door de bijkeuken die zeer praktisch is gesitueerd.

Tevens is hier de opstelling van de wasmachine en wasdroger.

De woonkamer heeft door de schuifpui en glaspartij tot aan de grond een mooie lichtinval. De frontbreedte is zeker ruim 7 meter.

Trapopgang naar de verdieping.

De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

Verdieping

Vier ruim bemeten slaapkamers die door de hoge plafonds en de ramen tot aan de **grond een bijzonder effect hebben op het "ruimte gevoel"**.

Op de overloop vindt u verder een werkkast met dubbele deur met daarin de technische voorzieningen.

Verder een apart toilet en nog een aparte werkkast als 2^e optie voor de wasmachine en wasdroger.

De badkamer is eveneens ruim bemeten met een royale inloopdouche, dubbele wastafel, een groot ligbad, een design radiator en voorzien van vloerverwarming.

Kortom alle luxe in huis.

Gehele verdiepingsvloer is voorzien van een licht eiken parketvloer in brede delen.

Tuin

Ruime voor- en zijtuin met volwassen beplanting die het geheel compleet maken.

In de achtertuin kunt u heerlijk beschut van de middag- en avondzon genieten.

De mooie waterpartij maakt het geheel hier helemaal af.

Vervolg pandeninfo: Valeriaan 31 2408 LP Alphen aan den Rijn

Garage

De garage met oprit is een extra luxe in de wijk. De garage is voorzien van elektra, elektrische deur en een aparte loopdeur.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim bemeten kavel van 325 m².
- Het afwerkingsniveau van deze woningen is luxe en onderhoudsvriendelijk
- De woning is opgeleverd met het keurmerk en Waarborgcertificaat GIW (2020)
- De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming
- Keukenapparatuur van Siemens
- CV-ketel CW 6 met warmtepomp hybride
- Gehele begane grond voorzien met Porcelenosa tegels
- Screens aan de gehele voorzijde van de woning (begane grond en verdieping)

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Inhoud woonfunctie	647 m ³
Woonoppervlakte:	165 m ²
Externe buitenruimte (garage)	18 m ²

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.



































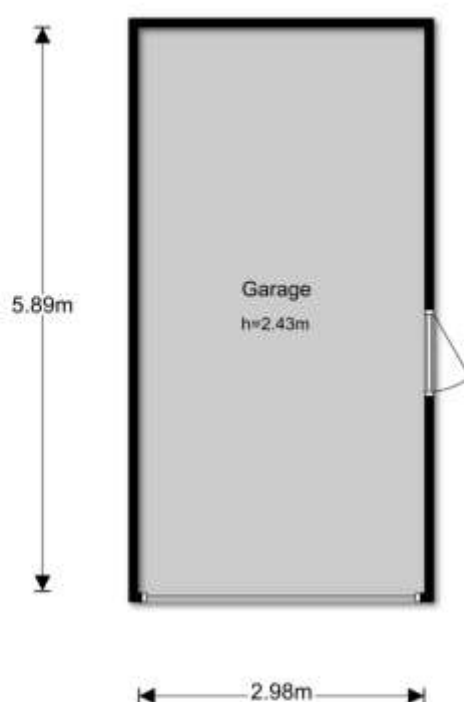
Valeriaan 31 - Alphen aan den Rijn Begane Grond

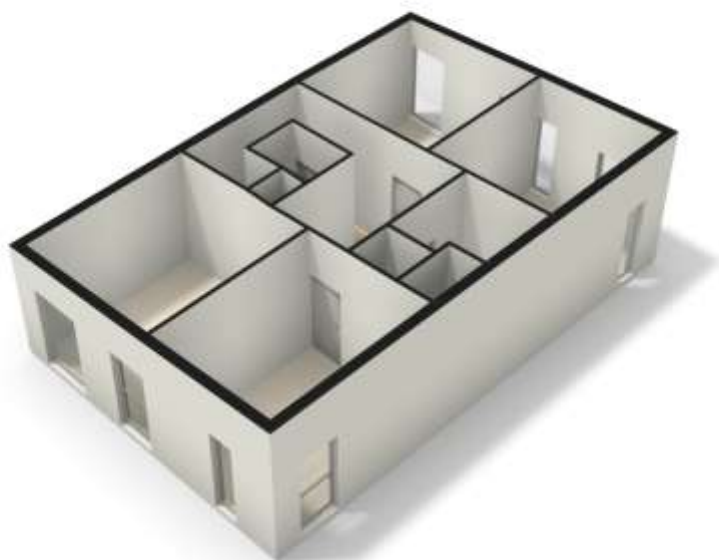


Valeriaan 31 - Alphen aan den Rijn 1e Verdieping



Valeriaan 31 - Alphen aan den Rijn Garage







12345	Deze kaart is voorgegeven	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		ALPHEN AAN DEN RIJN
	Volgens de kadastrale grens	Sectie		B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel		10397
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			

Voor een enkelvoudig uittreksel, Apeldoorn, 5 augustus 2018
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.