

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

RAADHUISSTRAAT 157

ALPHEN AAN DEN RIJN



BIEDEN VANAF € 995.000 K.K.

VRIJSTAANDE VILLA DIRECT AAN HET VAARWATER VAN DE OUDE RIJN
ÉN OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

- Perfect onderhouden met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 330 m³
- 4 slaapkamers, 2 badkamers, souterrain met grote fitnessruimte en berging/kelder
- Garage met oprit
- Verrassend grote, fraai aangelegde achtertuin direct aan de Rijn

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 157, 2406 AC Alphen aan den Rijn

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer 5114, groot 3 are 15 ca.

Gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer 2428, groot 95 ca.

ENERGIELABEL



De woning 2406AC-157 heeft een definitief energielabel C

Het energielabel is geldig tot 18-04-2027

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Deze meer dan riante vrijstaande villa met garage en eigen oprit is op loopafstand van het bruisende centrum én ligt direct aan het vaarwater van de Oude Rijn.

De woning is perfect onderhouden, alle vertrekken zijn licht en ruim bemeten en de tuin **aan de Oude Rijn is een plaatje; kortom een woning waarin u zich direct “thuis” voelt!**

Begane grond

Fraai aangelegde voortuin met entree, oprit en garage. Ruime hal met toiletruimte voorzien van closet, pissoir en fonteintje, vaste garderobekast en de meterkast.

De riante living bevindt zich aan de achterzijde waardoor u kunt genieten van het levendige uitzicht over de Oude Rijn.

Vanuit de eetkamer bereikt u middels de openslaande deuren de fraai aangelegde volgroeide achtertuin op het westen.

De living bevindt zich op een iets hoger niveau en is voorzien van een sfeervolle stookplaats (gas) en grote raampartijen waardoor u volop geniet van het uitzicht.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse apparatuur. Aansluitend is de praktische bijkeuken met toegang tot de inpandige garage.

De begane grondvloer is voorzien van prachtig marmer met vloerverwarming en nette licht afgewerkte wanden.

Souterrain

Vanuit de woonkamer bereikt u het souterrain. Hier is nu een grote fitnessruimte, bereikbaar middels openslaande deuren, een inpandige kast en een grote kelder/berging.

1^e Verdieping

Grote overloop met separaat toilet, 2 ruime slaapkamers (voorheen 3) en een speelse vide welke ideaal te gebruiken is als werkruimte of speel-/televisie-/hobby kamer.

De riante ouderslaapkamer aan de Rijnzijde (voorheen 2 kamers) beschikt over een eigen garderobekamer (met toegang tot de badkamer) alsmede een groot balkon met elektrische zonwering.

Vervolg pandeninfo: Raadhuisstraat 157, 2406 AC Alphen aan den Rijn

1e Verdieping

De badkamer is voorzien van ligbad, douchecabine en een dubbele wastafel in meubel. De betegelde wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger is vanuit de badkamer en de overloop bereikbaar. De badkamer en wasruimte zijn voorzien van vloerverwarming.

2e verdieping

Overloop met aansluitend de 2^e badkamer welke is voorzien van een douchecabine, wastafel en designradiator. 2 Grote slaapkamers aan de Rijnzijde met dakkapel en met achter de knieschotten een zee van bergruimte.

Vanuit 1 slaapkamer is tevens de grote bergzolder met C.V.-opstelling bereikbaar.

Tuin

Zowel de voor- als de achtertuin zijn mooi aangelegd en volgroeid. De achtertuin ligt op het westen en heeft verschillende zitjes vanwaar u overal een prachtig uitzicht heeft over de Oude Rijn.

BIJZONDERHEDEN

- Luxe materiaalkeuze, lichte en ruim bemeten vertrekken
- Perfect onderhouden
- Fantastische ligging, ook t.o.v. de uitvalswegen

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Totale inhoud	1068,4 m ³
Woonoppervlakte:	290,10 m ²
Overige inpandige ruimte (kelder)	31,40 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte (balkon)	7,40 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 gebruiksoffervlakte. 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.





































Raadhuisstraat 157 - Alphen aan den Rijn

Begane Grond



Raadhuisstraat 157 - Alphen aan den Rijn

1e Verdieping



Raadhuisstraat 157 - Alphen aan den Rijn 2e Verdieping



Raadhuisstraat 157 - Alphen aan den Rijn Kelder









Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Galvaard op 25 april 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Aarlanderveen
C
5114



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.