

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

VAROSSIEAUPALET 29

ALPHEN AAN DEN RIJN



HUURPRIJS € 2.250,- exclusief energiekosten

Een mooie combinatie van veel woonruimte, royale voortuin, oprit voor meerdere auto's, groot terras aan het vaarwater en een dakterras

- **Royale bijna 8 meter brede woonkamer met gashaard**
- **Stijlvolle keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur (2016)**
- **Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel**
- **Rolhorren in iedere slaapkamer**
- **Vier royale slaapkamers**

Vervolg pandeninfo: Varossieaupalet 29 te 2405 JA Alphen aan den Rijn

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7202, groot 236m2

ENERGIELABEL



De woning heeft een voorlopig energielabel B

ALGEMEEN

Uitstekend onderhouden geschakeld herenhuis met garage en met een fantastische ligging aan de Oude Rijn. Het Varossieaupalet is gelegen aan de Oude Rijn, achter de Emmalaan. De locatie is op wandelafstand van het centrum met een groot winkelaanbod, diverse uitgaansgelegenheden, theater, bioscoop en restaurants.

INDELING

Begane grond

Diepe voortuin met ruime oprit geschikt voor meerdere auto's, garage, entree, ontvangsthall met garderobe, toiletruimte met fonteintje, toegang naar de garage, meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

Via de hal bereikt u de sfeervolle brede L-vormige woonkamer met fantastisch uitzicht over de Oude Rijn. Door de grote glaspuien heeft u hiervandaan volop zicht op het vaarwater vanuit zowel het eetgedeelte alsmede vanuit het zitgedeelte. In het zitgedeelte is een sfeervolle gashaard geplaatst. Via de geïsoleerde aluminium schuifpui bereikt u het ruime en mooi aangelegde terras met een moderne tegelvloer, vlonders en groen. Heerlijk om in de zomermaanden het terras bij de woonkamer te betrekken. Een heerlijk terras om te genieten van zon, water en uitzicht.

Hier beleeft u het ultieme vakantiegevoel in eigen 'tuin'.

Keuken

De moderne en in lichte kleuren uitgevoerde keuken van het merk Systemat (2016) is in een U-vorm geplaatst met een vier-pits gaskookplaat, een combi-ovenmagnetron, koel-/vriescombinatie met drie vriesladen, afzuigkap, combi quooker en een vaatwasmachine. Het werkblad is keramiek uitgevoerd. Ook de keuken is voorzien van vloerverwarming, maar hier als hoofdverwarming.

Eerste verdieping

Op deze verdieping treft u drie slaapkamers, de badkamer en een wasmachine- cq technische ruimte aan. De zeer royale hoofdslaapkamer (oorspronkelijk twee slaapkamers) is aan de achterzijde gesitueerd en heeft toegang tot de badkamer. Tevens is er in deze slaapkamer een aparte kleedruimte met een vaste kastenwand. De overige twee ruime slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. De wasmachineruimte is tevens de opstelplaats voor de cv-ketel en is voorzien van diverse praktische vaste kasten.

Vervolg pandeninfo: Varossieaupalet 29 te 2405 JA Alphen aan den Rijn

De moderne badkamer (2016) is zowel toegankelijk via de hoofdslaapkamer als vanaf de overloop. De onlangs geheel gemoderniseerde badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, twee vaste kasten, een zwevend toilet en een handdoekradiator. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming als bijverwarming.

Tweede verdieping

De ruime zolderkamer met hoog plafond, heeft een grote speelse raampartij waardoor er een heerlijke lichte ruimte is ontstaan. Ter plaatse van dit grote raam is een screen geplaatst aan de binnenzijde. Ook vanaf hier heeft u een prachtig uitzicht over het water. De kamer is ideaal voor een vierde slaapkamer of werk- cq atelierruimte. Via een deur bereikt u het ruime dakterras.

DE GARAGE

De garage is voorzien van een brede schuifdeur, te openen over de volledige breedte. De schuifdeur schuift geheel de garage in; aan de binnenzijde is een wandje geplaatst ter plaatse van het schuifgedeelte zodat de ruimte efficiënt is te gebruiken. Tevens is de garage voorzien van een radiator en een waterleiding. De garage is ook vanuit de ontvangsthal bereikbaar.

Vervolg pandeninfo: Varossieaupalet 29 te 2405 JA Alphen aan den Rijn

BIJZONDERHEDEN

- **Royale bijna 8 meter brede woonkamer met gashaard**
- **Diepe voortuin met oprit voor meerdere auto's**
- **Brede inpandige garage**
- **Ruim terras direct aan de Oude Rijn**
- **Stijlvolle keuken aan de voorzijde met inbouwapparatuur (2016)**
- **Drie royale slaapkamers (voorheen vier) waarvan één met kleedkamer**
- **Riante study cq werk-/ vierde slaapkamer op de tweede verdieping**
- **Moderne badkamer (2015) met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel,**
- **Rolhorren in iedere slaapkamer**
- **Woonkamer voorzien van een screen**

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte	154 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m²
Overige inpandige ruimte	18 m²
Perceeloppervlakte	236 m²
Inhoud	567 m³
Woonkamer	35 m²

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.

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.

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Geïntereiseerd ?:

Laat het ons weten door bijgaand aanmeldingsformulier ingevuld naar ons te retourneren.
Wij zullen na ontvangst met u contact opnemen voor het maken van een afspraak.

Varossieaupalet 29 te 2405 JA Alphen aan den Rijn

Gegevens Kandidaat-huurder

Evt. Partner

Naam :

.....

Voornamen :

.....

Geboortedatum :

.....

Adres :

.....

Postcode/woonplaats :

.....

Telefoon privé :

.....

Telefoon zakelijk :

.....

Emailadres :

.....

Burgerlijke staat : gehuwd / ongehuwd

gehuwd / ongehuwd

Nationaliteit :

.....

Aantal bewoners : personen

Alphen aan den Rijn, d.d.

HUURPRIJS € 2.500,00 per maand excl. gas, water en elektriciteit.

Waarborgsom TWEE MAANDEN HUUR.

Gemeentelijke lasten (huurdergedeelte) worden aan u doorberekend.

De huurtermijn is maximaal 1 jaar.

Huurder heeft de verplichting zich op dit adres in te schrijven.

Verhuur dient met uitdrukkelijke goedkeuring van verhuurder te geschieden













