

WOONDROOM
BY GABY PAANS

TE KOOP
€ 850.000 K.K.



Kotter 12

2401 MV Alphen aan den Rijn



Inleiding

Vrijstaande villa met grote praktijkruimte/ garage en tuin

Prachtig gelegen vrijstaande villa met heerlijke tuin rondom, royale kantoor/ praktijkruimte en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De villa ligt in een leuke, rustige villawijk aan de rand van Alphen en op loopafstand van de jachthaven en Weteringpark. De verbinding naar Schiphol, Amsterdam, Leiden en Den Haag is vanuit deze woning prima. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De tuin is grotendeels betegeld, waardoor deze gemakkelijk te onderhouden is.

- Grote praktijkruimte (voorheen garage) van ca. 38 m²
- Energielabel-B
- Energie zuinig vanwege 14 zonnepanelen
- Oplaadpunt voor elektrische auto
- Beveiliging camera's
- Volledig beveiligde ramen en deuren met veiligheidsslotten
- Rolluiken op eerste etage en raam bijkeuken
- Ideale ligging t.o.v. Schiphol, Leiden



Ligging en indeling

Deze fraai gelegen vrijstaande villa, gelegen op 359 m² eigen grond met een woonoppervlakte van 186 m², heeft een grote praktijkruimte (38 m²), ideaal voor mensen met een eigen praktijk of bedrijf aan huis. De gehele woning heeft veiligheidssloten, een alarm en de entree en achterzijde is beveiligd d.m.v. infraroodcamera's.

Begane grond

Entree/hal, meterkast (voorzien van 18 groepen en 3 fase). Licht betegeld toilet met fonteintje. De gehele beneden verdieping is voorzien van een lichte marmeren tegelvloer. Via de hal kom je in de lichte L-vormige woon- eetkamer met twee schuifpuien naar de zij- en achtertuin. In de woonkamer is een grote schouw met gashaard en een verlaagd plafond met inbouwspots wat 's avonds een huiselijk gevoel geeft.

De gezellige 'boeren' keuken (ook met verlaagd plafond en inbouwspots) is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, oven en afzuigkap. Vanuit de keuken kom je via een deur naar de aangrenzende bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger.



Ligging en indeling

De bijkeuken heeft een buitendeur naar de tuin en de praktijkruimte. De praktijkruimte is voorzien van een glazen pui, toilet, aan- en afvoer van water en diverse stroompunten. Voor de praktijkruimte kan je met meerdere auto's op eigen terrein parkeren. Naast de voordeur hangt het elektro tankstation.

1e Verdieping

Via de hal komt u met een houten trap op de overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, een tweede badkamer en de trap naar zolder. De 'grote' slaapkamer is aan de achterzijde en beschikt over een inloopkast. Op de overloop is er onder de trap een praktische bergkast.

De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een laminaat vloer en gestucte (deels) schuine wanden.

De badkamer (2017) is licht betegeld met dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche.



Ligging en indeling

De zolder is nu één grote ruimte, weke verdeeld wordt door de in een kast ingebouwde verwarmingstoestellen. Hierdoor kun je heel eenvoudig twee (kleinere) kamers creëren.

De woning is goed geïsoleerd en energiezuinig vanwege de CV (2015) en hete lucht verwarmingsketel (2015) met warmte-terug-win installatie. Tevens heeft de woning 14 zonnepanelen.

Bij de keuken en naast de voordeur hangen screens en er hangen markiezen en/ of een elektrisch uitklapscherm voor de overige ramen op de begane grond.

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 echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens NEN2580 meetinstructie.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 850.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	359 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	186 m ²
Inhoud	630 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	37,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Hete luchtverwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft zonwering	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



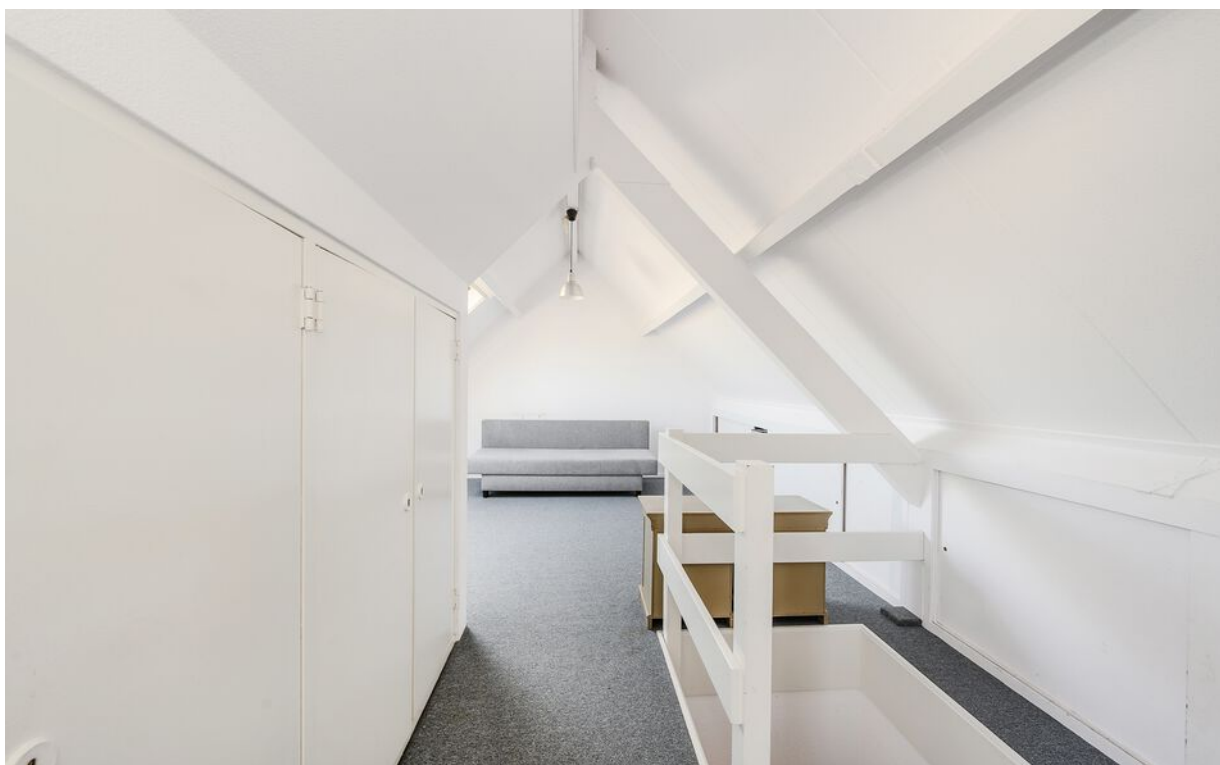
Foto's



Foto's



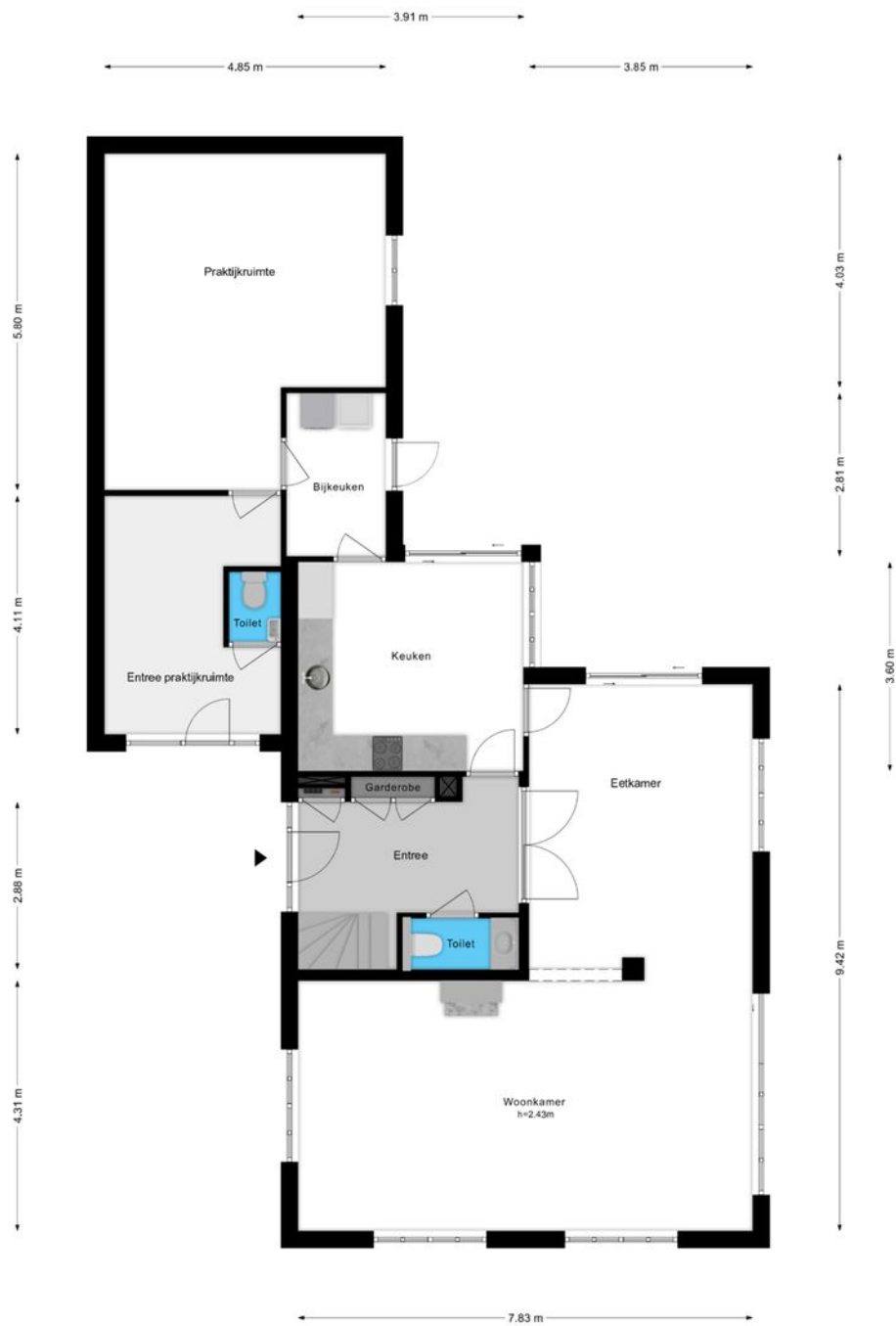
Foto's



Foto's



Tekeningen

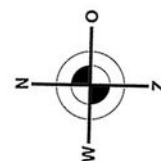


Begane grond

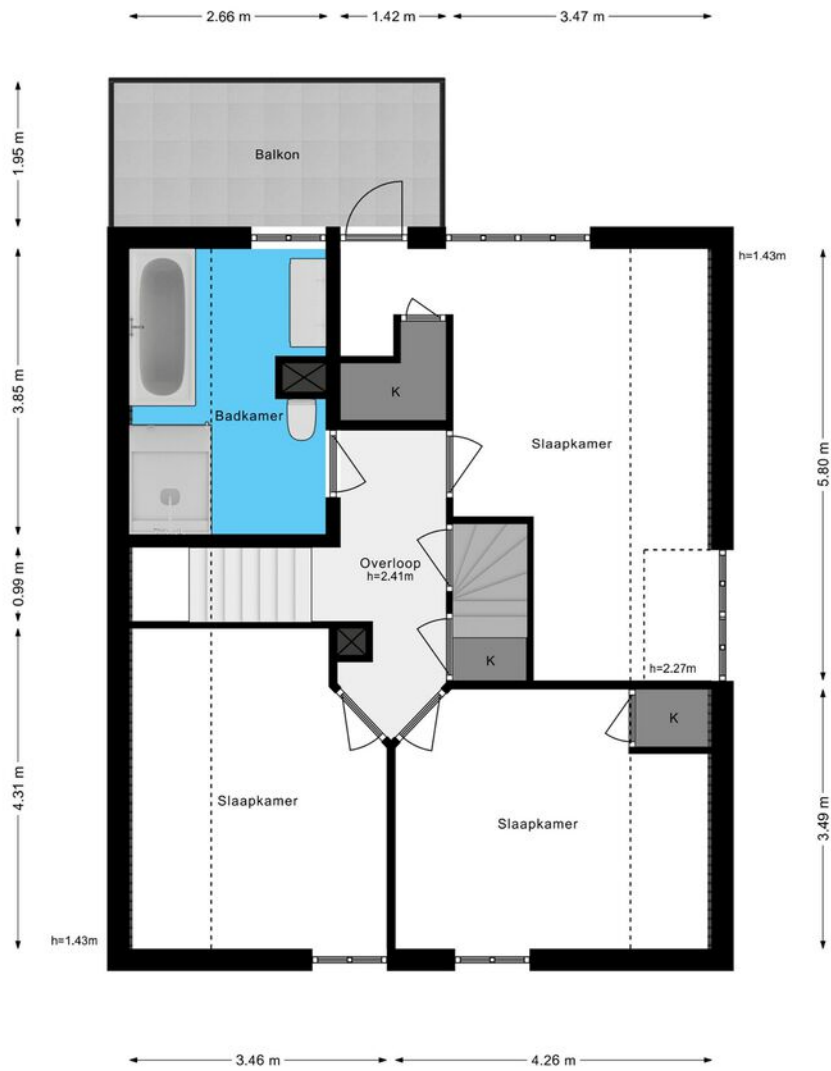
WOONDROOM
Alles behalve het zelfde

Koter 12, Alphen aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



Tekeningen

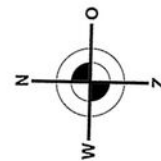


1e verdieping

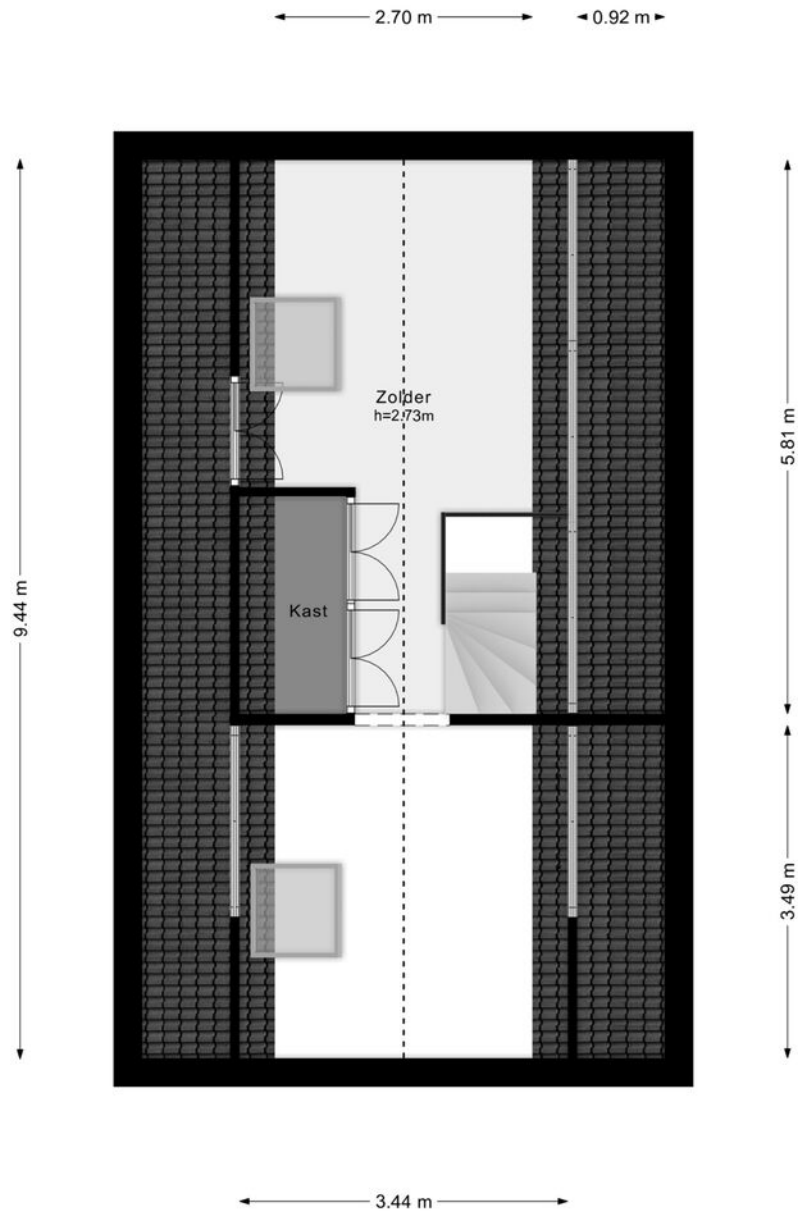
WOONDROOM
Alles wat je wilt, zo fijn

Kotter 12, Alphen aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



Tekeningen

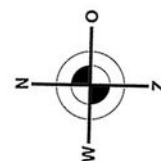


2e verdieping

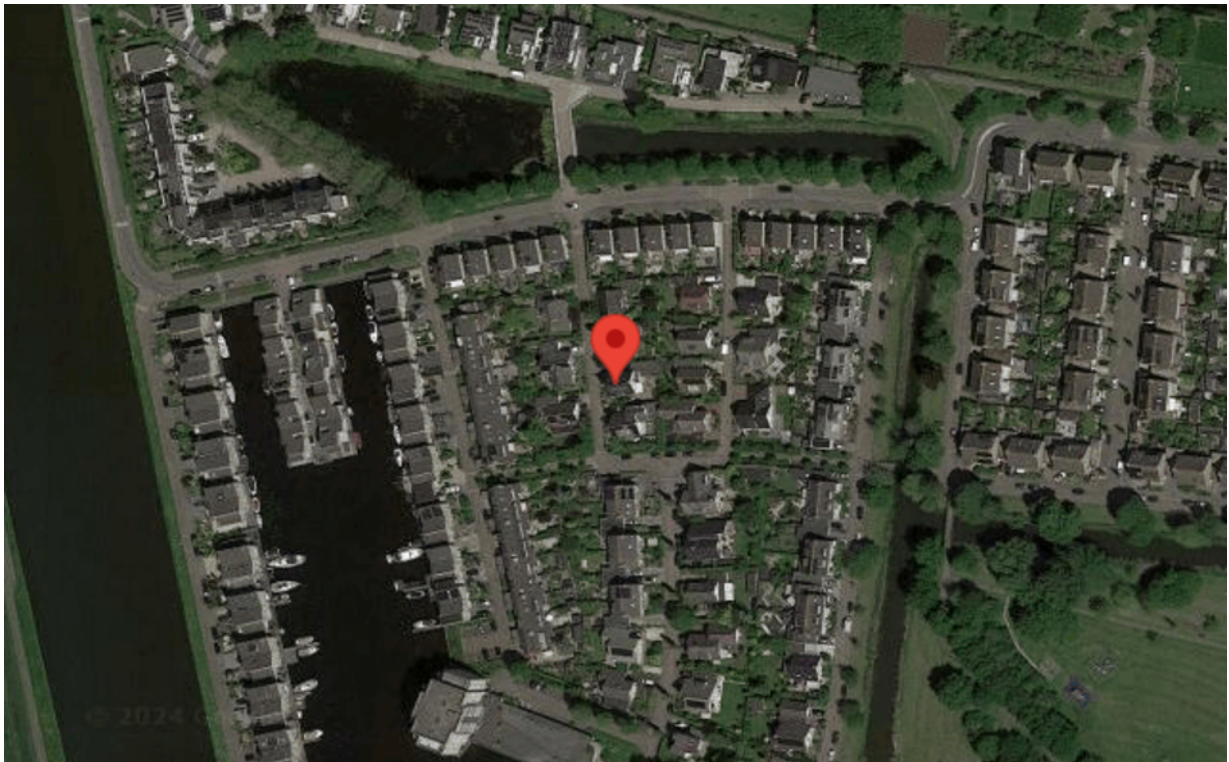
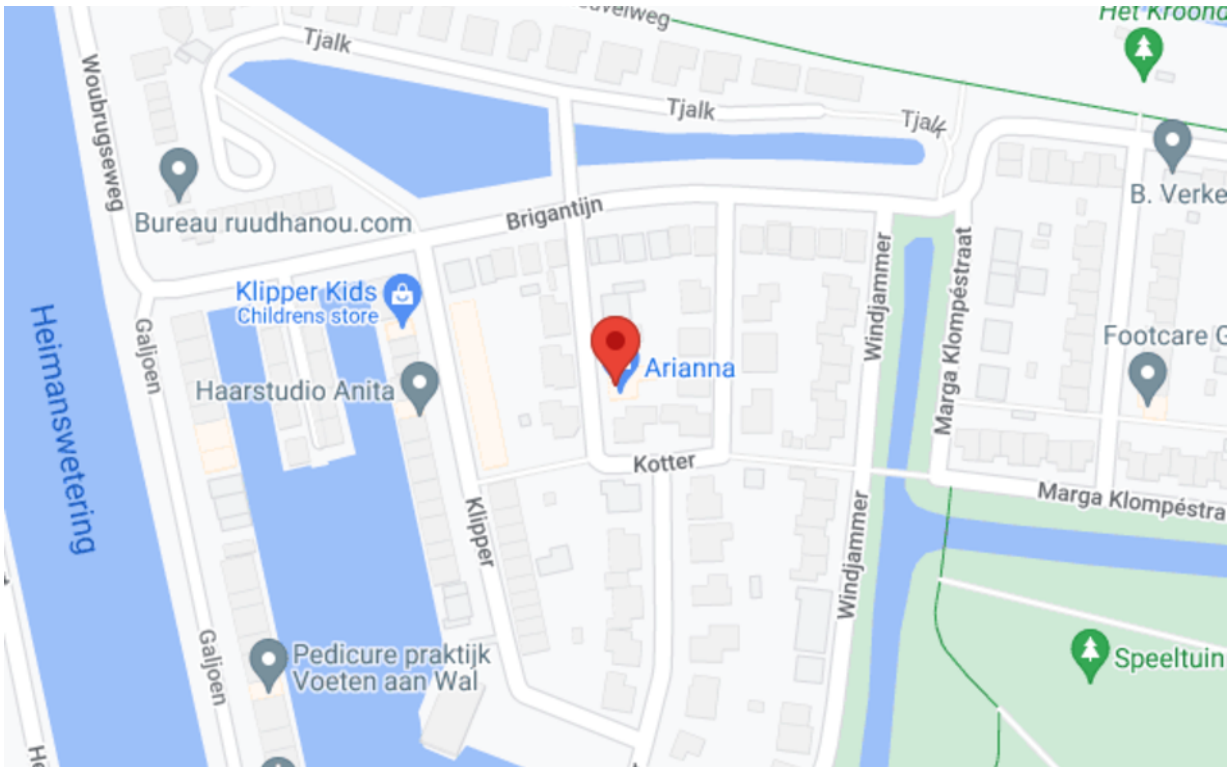
WOONDROOM
Alles behalve het zelfde

Kotter 12, Alphen aan den Rijn

© 2021. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



Google maps



Woondroom Alphen

Hoofstraat 33
2406 GD Alphen aan de Rijn
0172-764444
info@woondroomalphen.nl