

WONING TE KOOP

Raadhuisstraat 283 D
Alphen Aan Den Rijn

Koopsom
€ 395.000 k.k.



 **HOUTMAN
& DE VOGEL**

Houtman & De Vogel makelaardij B.V.
Euromarkt 3
2408 BA Alphen Aan Den Rijn

0172 - 234 406
info@houtmandevogel.nl
houtmandevogel.nl

KENMERKEN

Soort woning:	2-kamerappartement 1e verdieping
Bouwjaar:	1988
Woonlagen:	1
Ligging:	In het centrum aan de Oude Rijn
Aantal kamers:	2
Aantal slaapkamers:	1
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1
Ligging tuin:	-
Dakterras/balkon:	Ja, uitzicht op de Oude Rijn
Parkeren:	Vergunning
Woonoppervlakte:	77 m ²
Inhoud:	256 m ³
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming geheel
Aanvaarding:	In overleg

OMSCHRIJVING

Stijlvol wonen aan de Oude Rijn, midden in het bruisende stadscentrum!

Een heerlijk terras aan het water, een comfortabel en eigentijds interieur én alle gezelligheid van de binnenstad binnen handbereik. Op deze bijzondere locatie komt het allemaal samen!

Stel je voor: na een drukke dag heerlijk ontspannen op je eigen terras, met uitzicht over de Oude Rijn en de middag- en avondzon op je gezicht. Ondertussen bevinden de leukste winkels, sfeervolle restaurants en gezellige terrassen zich op slechts enkele stappen van je voordeur.

Dit aantrekkelijke tweekamerappartement biedt precies die combinatie van levendigheid, comfort en ontspanning die wonen in het centrum zo bijzonder maakt.

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex en is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. De eigentijdse keuken, verzorgde badkamer, comfortabele vloerverwarming en fraaie pvc-vloer zorgen voor een aangename woonomgeving waarin je je direct thuis voelt.

De absolute blikvanger? Het bijna 16 m² grote, op het westen gelegen terras met vrij uitzicht over de Oude Rijn. Een heerlijke plek om uitgebreid te borrelen, buiten te eten of simpelweg te genieten van alles wat zich op en rond het water afspeelt.

De belangrijkste pluspunten op een rij:

Unieke ligging: midden in het centrum en direct aan de Oude Rijn;

Royaal buitenteras: bijna 16 m², gunstig gelegen op het westen met prachtig uitzicht over het water.

Lichte woonkamer: aangename leefruimte over de volledige breedte van het appartement

Eigentijdse keuken: vernieuwd in 2020 en uitgerust met diverse inbouwapparatuur

Royale slaapkamer met een praktische vaste kastenwand en elektrisch bedienbaar rolluik.

Complete badkamer: in 2020 gemoderniseerd en voorzien van ligbad, douche en een dubbele wastafel.

Vloerverwarming als hoofdverwarming in het gehele appartement, aangebracht in 2022.

Verzorgde afwerking: fraaie pvc-vloer met houtlook en volledig voorzien van dubbele beglazing.

Lift, videofooninstallatie, afzonderlijke wasruimte en gemeenschappelijke fietsenberging.

Een toplocatie waar de stad en het water samenkomen

Wonen aan de Raadhuisstraat betekent genieten van alles wat het stadscentrum te bieden heeft. Zodra je de deur uitstapt, bevind je je tussen de winkels, speciaalzaken en uitnodigende horecagelegenheden. Of je nu zin hebt in een kop koffie, een avond uit eten, een bezoek aan het theater of een film in de bioscoop: het ligt allemaal binnen handbereik. Ook voor het dagelijkse gemak is dit een bijzonder prettige woonomgeving. Vrijwel alle voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar en het NS-station bevindt zich op circa tien minuten wandelen. Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de directe verbinding met de Oude Rijn. Waar de stad aan de voorzijde voor levendigheid zorgt, biedt de waterzijde juist een verrassend ontspannen sfeer. Een bijzondere combinatie die je niet vaak tegenkomt!

OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond - een verzorgde ontvangst

De centrale entree van het appartementencomplex is afgesloten en voorzien van een bellentableau, brievenbussen en meterkasten. Vanuit deze gemeenschappelijke hal bereik je via het trappenhuis of de lift de eerste verdieping. Daarnaast beschikt het complex over een gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.

Het gebouw omvat in totaal zeven appartementen en drie bedrijfsruimten, waardoor sprake is van een overzichtelijk en kleinschalig geheel.

Eerste verdieping – licht, ruimte en comfort

Via de overdekte galerij bereik je de entree van het appartement. Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. De ontvangsthall beschikt over een royale garderobekast met spiegeldeuren en een videofooninstallatie. Vanuit deze centrale ruimte zijn de verschillende vertrekken toegankelijk.

Wonen met uitzicht over het water

De woonkamer vormt het uitnodigende hart van het appartement. Dankzij de ligging over de volledige breedte van de woning is hier een prettige leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De directe verbinding met het terras maakt het woongedeelte extra aantrekkelijk. Op mooie dagen zet je de deur open en wordt buiten een vanzelfsprekend verlengstuk van binnen.

Een terras om iedere dag van te genieten

Het royale terras van bijna 16 m² verdient absoluut een eigen vermelding. De westelijke ligging zorgt ervoor dat je hier volop kunt profiteren van de middag- en avondzon. Met uitzicht over de Oude Rijn is dit een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen, uitgebreid te tafelen of met een goed glas wijn de avond af te sluiten. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of een gezellige eettafel. Van de eerste aangename lentedagen tot de laatste zonnige herfstavonden is dit een buitenruimte waar je optimaal van kunt genieten.

Een moderne keuken met alles binnen handbereik

De open keuken uit 2020 sluit mooi aan op het woongedeelte.. De praktische hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte en is uitgevoerd met een compleet pakket aan inbouwapparatuur. Je beschikt hier over een vierpits gaskookplaat, een recirculatieafzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combimagnetron. Een fijne keuken waarin het bereiden van een snelle maaltijd net zo prettig is als uitgebreid koken voor gasten.

Een royale slaapkamer met volop kastruimte

Aan de straatzijde van het appartement bevindt zich de ruime slaapkamer. De grote vaste kastenwand met schuifdeuren zorgt voor bijzonder veel praktische opbergruimte, zonder dat dit ten koste gaat van de beschikbare vloeroppervlakte. Het elektrisch bedienbare rolluik biedt extra comfort op het gebied van privacy en verduistering.

OMSCHRIJVING

Een complete en verzorgde badkamer

De badkamer is in 2020 gemoderniseerd en uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling. Met zowel een ligbad als een afzonderlijke douche is er volop keuze tussen snel en praktisch of juist heerlijk ontspannen. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met bijpassend meubel en een handdoekradiator.

De separate toiletruimte is in 2020 vernieuwd en voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje.

Praktisch gemak en aangename warmte

Naast de woon- en slaapvertrekken is er een afzonderlijke berging met ruimte voor de wasmachine. Een belangrijk pluspunt is de in 2022 aangebrachte vloerverwarming, die in het gehele appartement als hoofdverwarming functioneert. In combinatie met de stijlvolle pvc-vloer in houtlook zorgt dit voor een rustige uitstraling en een aangenaam wooncomfort.

Goed onderhouden en technisch verzorgd

Niet alleen het appartement zelf is de afgelopen jaren aangepakt, ook aan het gebouw zijn diverse onderhouds- en verbeterwerkzaamheden uitgevoerd. Zo is de liftinstallatie in 2023 gerenoveerd, is de dakbedekking omstreeks 2020 vernieuwd en dateert het buitenschilderwerk van circa 2023. De mechanische ventilatie is in 2025 vervangen. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Remeha Avanta Ace 35c CW5-combiketel uit 2022.

Aanvullende informatie

Bouwjaar: 1988

Energielabel: C

Servicekosten: € 206,98 per maand

Verwarmingsinstallatie: Remeha Avanta Ace 35c CW5 (2022)

Vloerverwarming: aangebracht in 2022, als hoofdverwarming

Keuken, badkamer en toiletruimte: gemoderniseerd in 2020

Mechanische ventilatie: vernieuwd in 2025

Liftinstallatie: gerenoveerd in 2023

Dakbedekking: vernieuwd omstreeks 2020

Buitenschilderwerk: uitgevoerd omstreeks 2023

Beglazing: volledig dubbel glas

Gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig

Bij aankoop word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De bijbehorende documenten zijn ter inzage beschikbaar.

Een bijzonder plekje in de stad!

De levendigheid van het centrum, het comfort van een gemoderniseerd appartement en de luxe van een royaal terras aan de Oude Rijn: hier hoeft je niet te kiezen, maar geniet je van alles tegelijk. Of je nu op zoek bent naar een comfortabel eigen thuis, graag midden in de stad woont of juist waarde hecht aan een fijne buitenruimte met uitzicht over het water: dit appartement heeft bijzonder veel te bieden.

















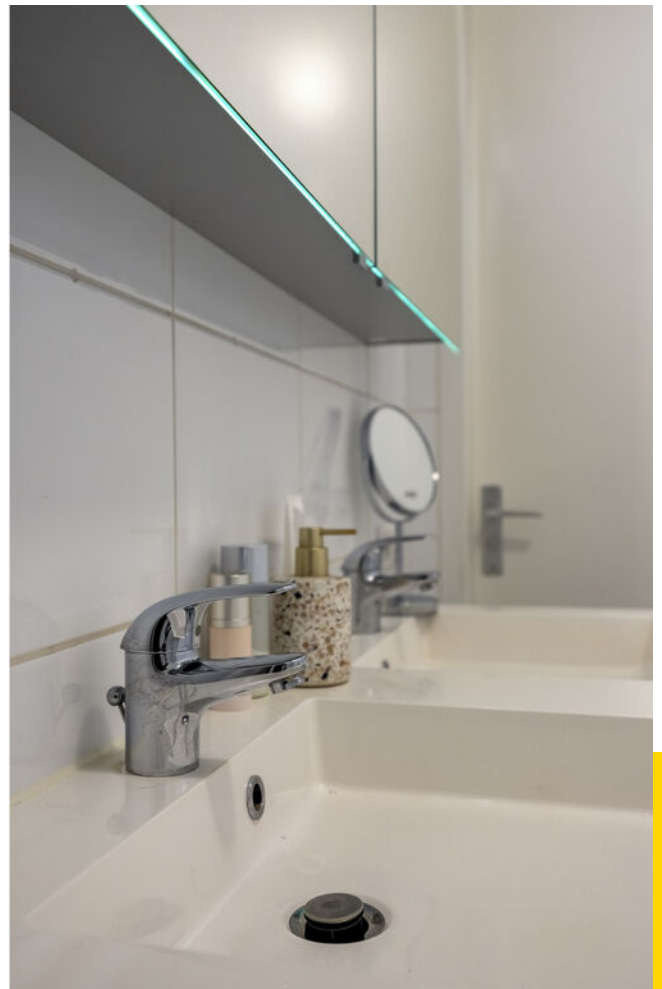








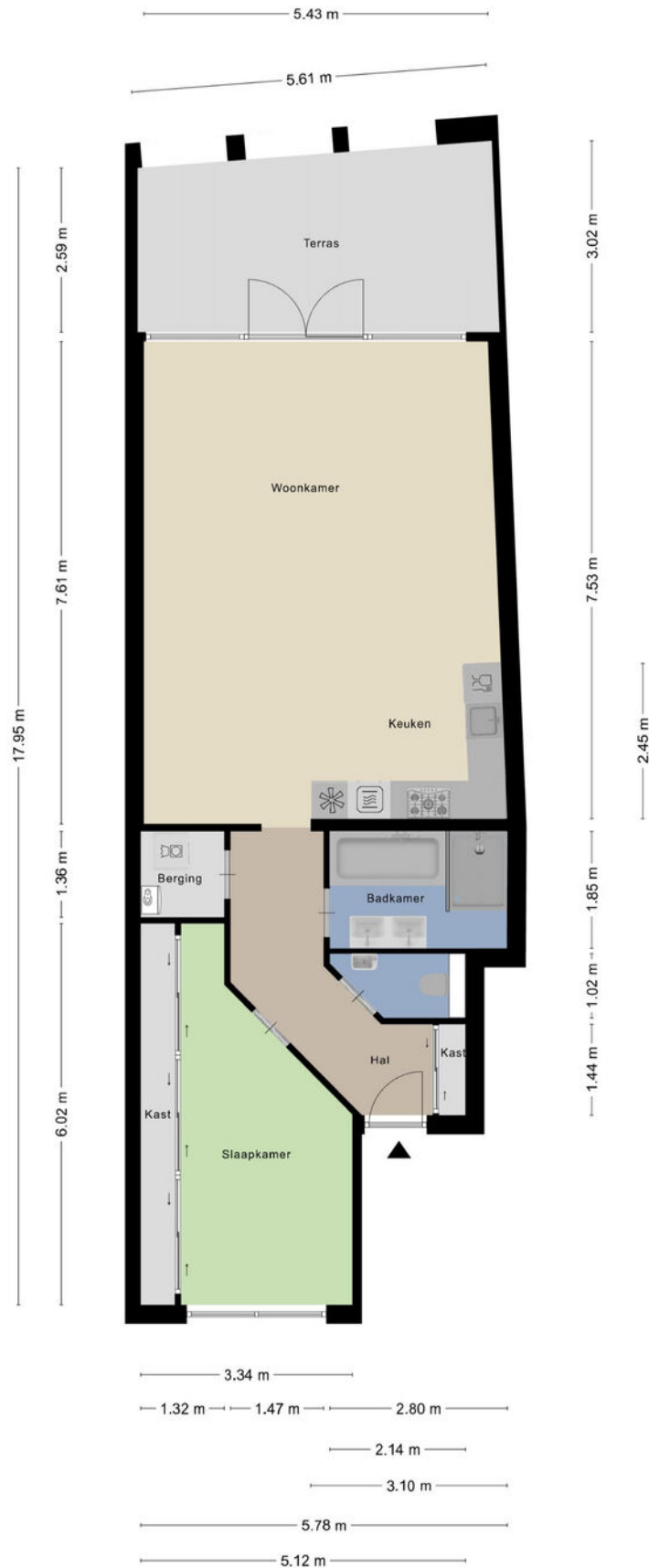






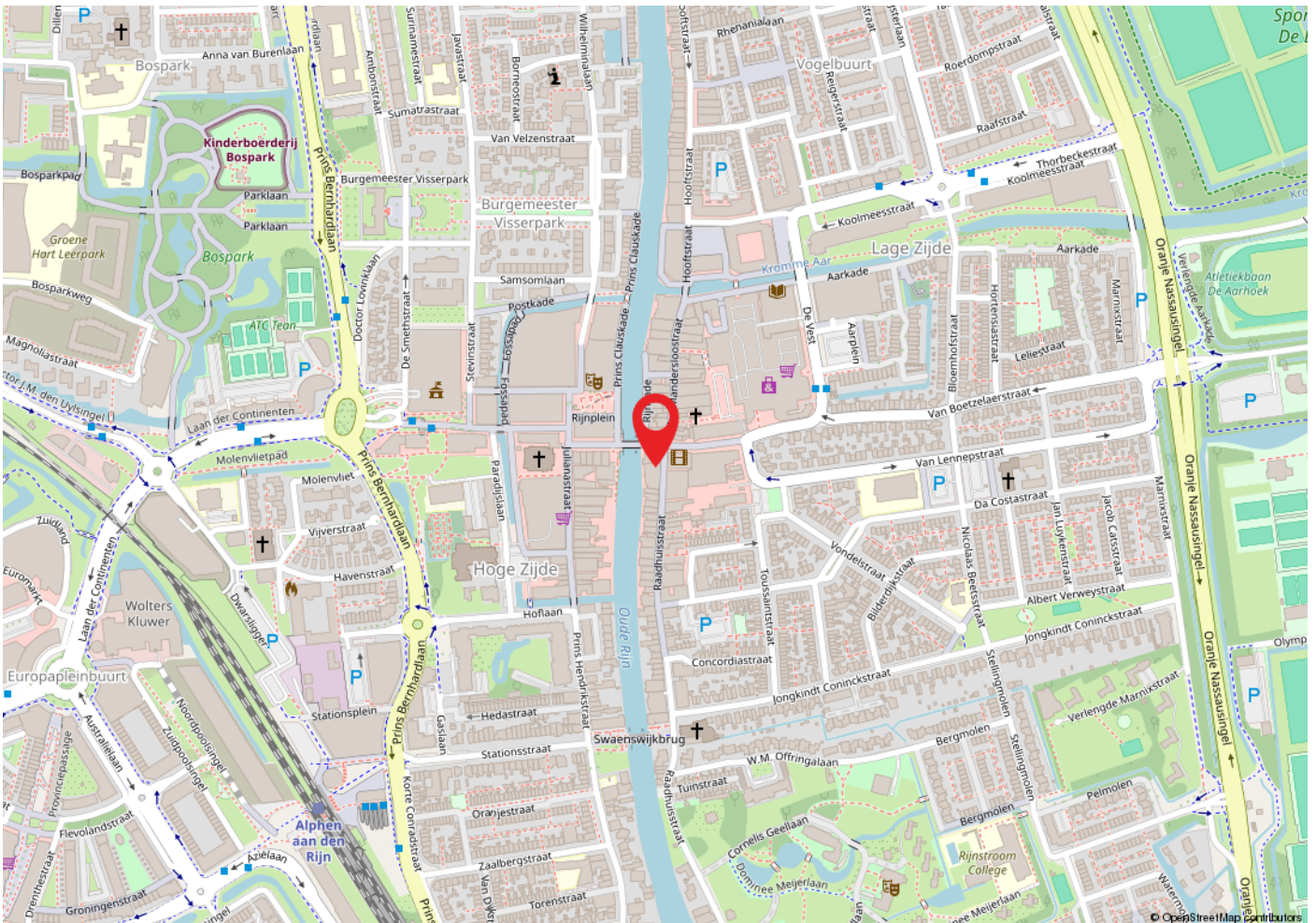
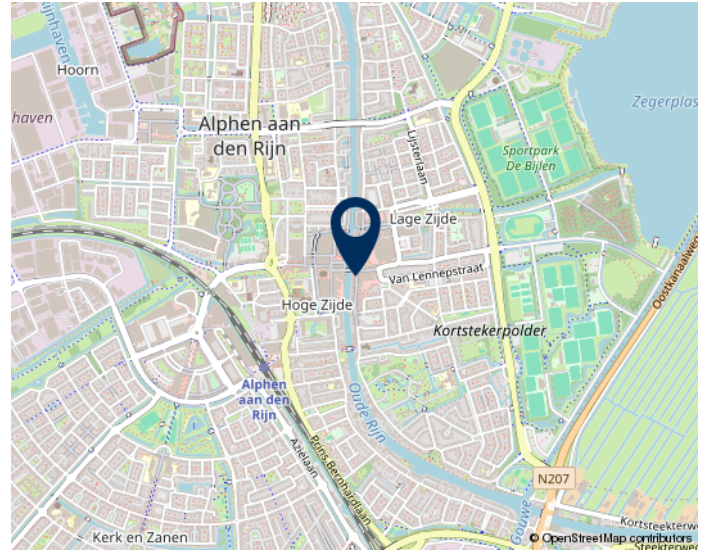
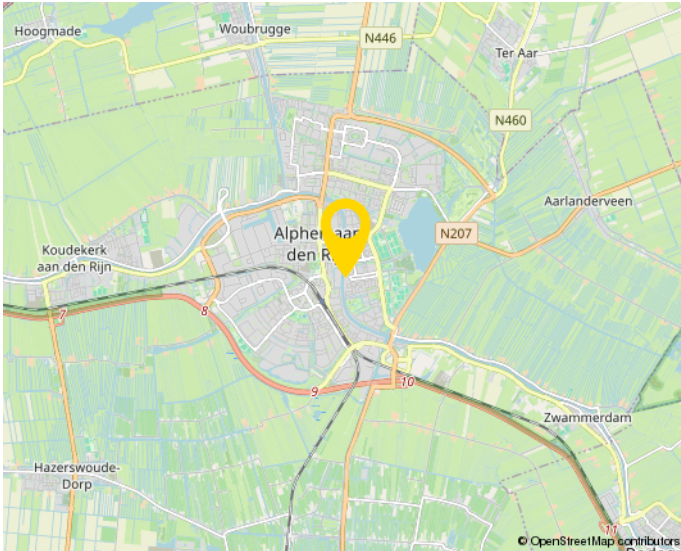


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE



Woon jij straks in deze omgeving?

OVERIGE INFORMATIE

Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen, of wilt u een afspraak maken om deze woning te bezichtigen, kunt u ons telefonisch bereiken op nummer 0172-234406 of per e-mail info@houtmandevogel.nl. Uiteraard bent u ook van harte welkom op ons kantoor, gevestigd Euromarkt 3 te Alphen aan den Rijn.

Houtman & de Vogel is een actief makelaarskantoor met veel kennis van de lokale woningmarkt. Wij werken voor onze opdrachtgevers op basis van no cure, no pay en zijn 6 dagen per week, 16 uur per dag bereikbaar.

Bent u van plan om binnenkort uw woning te verkopen? Wij laten u graag zien wat wij voor u kunnen betekenen!

De informatie in deze brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Helaas valt niet altijd te voorkomen dat de informatie (enigszins) afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

