

De Koning makelaars presenteren

Instapklare hoekwoning met berging/garage



Woondromen waarmaken

Gravenstraat 18, Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 425.000,= k.k.

De Koning makelaars



Instapklare hoekwoning met ruime berging/garage en een grote zonnige tuin gelegen op een ruim perceel van maar liefst 184 m².

De woning is gelegen in het recent opnieuw ingerichte Gouwsluis met veel groen, parkeergelegenheid en een vernieuwde speelplek voor kinderen. De woning beschikt over een royale achtertuin gelegen op het westen. Hier kunt u de gehele dag genieten van de zon. Door de hoekligging is er ook een ruime zij tuin aanwezig. De woning is instap klaar en keurig afgewerkt. De nette keuken bevindt zich aan de voorzijde en aan de achterzijde is de tuingerichte woonkamer met openslaande deuren en een gezellige allesbrander. De extra raampartijen aan de zijkant van de kamer zorgen voor een mooi en vrij uitzicht over groen en een waterpartij. De badkamer en toilet zijn recent vernieuwd . Kortom, een woning met heel veel pluspunten!

De ruime garage/berging is geïsoleerd en voorzien van verwarming, elektra, water en een praktische bergverlating. Een thuiswerk plek, eigen studio, plek voor de boot of oldtimer, mancave of chill plek voor de kinderen. Genoeg opties!

Ook is de ligging zeer gunstig! Je kunt hier rustig wandelen met de hond, fietsen door het Zaanse Rietveld maar je bent ook zo in het centrum van Alphen of bij het NS station. Tevens zit je binnen enkele minuten op de uitvalswegen N11 en de N207 richting de grote steden van de Randstad.

De feiten op een rij:

Sfeervolle hoekwoning met ruime garage/berging

Nette keuken en recent vernieuwde badkamer en toilet! (2023)

Drie ruime en nette slaapkamers (voorheen 4)

Moderne laminaatvloer op de eerste verdieping (2023)

Geheel voorzien van dubbel glas met grotendeels kunststof kozijnen

Hoekligging met riant perceel (184 m²)

In 2021 buitenmuren professioneel schoongemaakt en opnieuw gevoegd

Gunstige ligging t.o.v. het centrum, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden en Gouda



Wonen

- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren aan de zij- en achterkant van de woning
- De woonkamer is beschikt over strak gestuukte wanden en plafond en een massief houten vloer
- De gezellige allesbrander zorgt voor extra warmte en sfeer





Koken

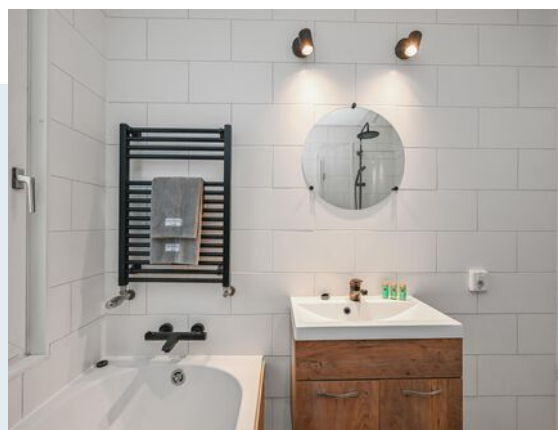
- De nette keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning
- Tijdens het koken heeft u een mooi vrij uitzicht over groen
- De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een magnetron, koel-vriescombinatie, 6-pitsgasfornuis (ter overname), afzuiger en een vaatwasser





Baden

- De keurige complete badkamer is recent vernieuwd en voorzien van een wastafel, ligbad, douche, toilet en een designradiator
- De badkamer is afgewerkt in warme tinten en beschikt over een groot raam voor een fraai lichtinval en de natuurlijke ventilatie





Slapen

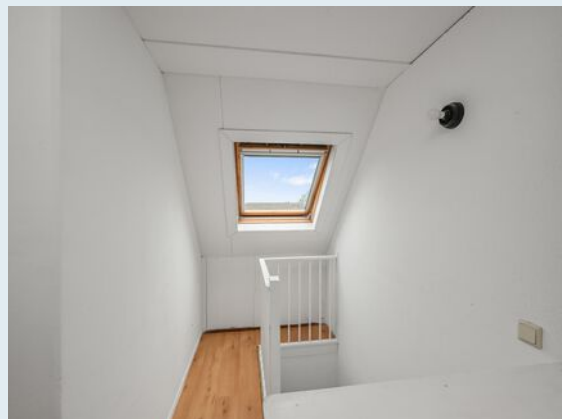
- Via de trapgang vanuit de gang bereikt u de eerste verdieping waar twee ruime slaapkamers en badkamer gesitueerd zijn
- Royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een van de woning breed dakkapel, deze kamer is indien gewenst vrij eenvoudig weer op te splitsen in 2 aparte kamers





Tweede verdieping

- Door de recht opgetrokken voorgevel bevindt zich op de 2e verdieping nog een ruime slaapkamer
- De slaapkamer beschikt over een wastafel met meubel en aan de achterzijde een Velux dakraam
- Op de voorzolder vindt u de cv-ketel, de wasmachineaansluiting en natuurlijk daglicht door middel van het dakraam





Buitenruimte

- De royale achtertuin is gelegen op het westen, een fijne plek waar u volop kunt genieten van de zon
- Aan de woning is een mooi terrasoverkapping
- Achter in de tuin staat de ruime garage/berging welke ideaal dienst kan doen al hobby-werkruimte
- De tuin is netjes afgewerkt met sierbestrating en houten tuinafscheiding (2021)





Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs € 425.000,= k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object Bestaande bouw
Bouwjaar 1989
Isolatievormen dubbel glas
Energie label C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 184 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 108 m²
Inhoud 358 m³
Oppervlakte externe bergruimte 25 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 24 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 5

Energieverbruik

Warm water c.v.-ketel
Verwarmingssysteem c.v.-ketel
Type Remeha
Bouwjaar 2009
Eigendom eigendom

Tuin

Type achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging tuin west
Achterom ja
Soort garage/berging Vrijstaand hout
Voorzieningen berging verwarming, elektra, water

Parkeergelegenheid

Soort parkeren openbaar parkeren

Begane grond

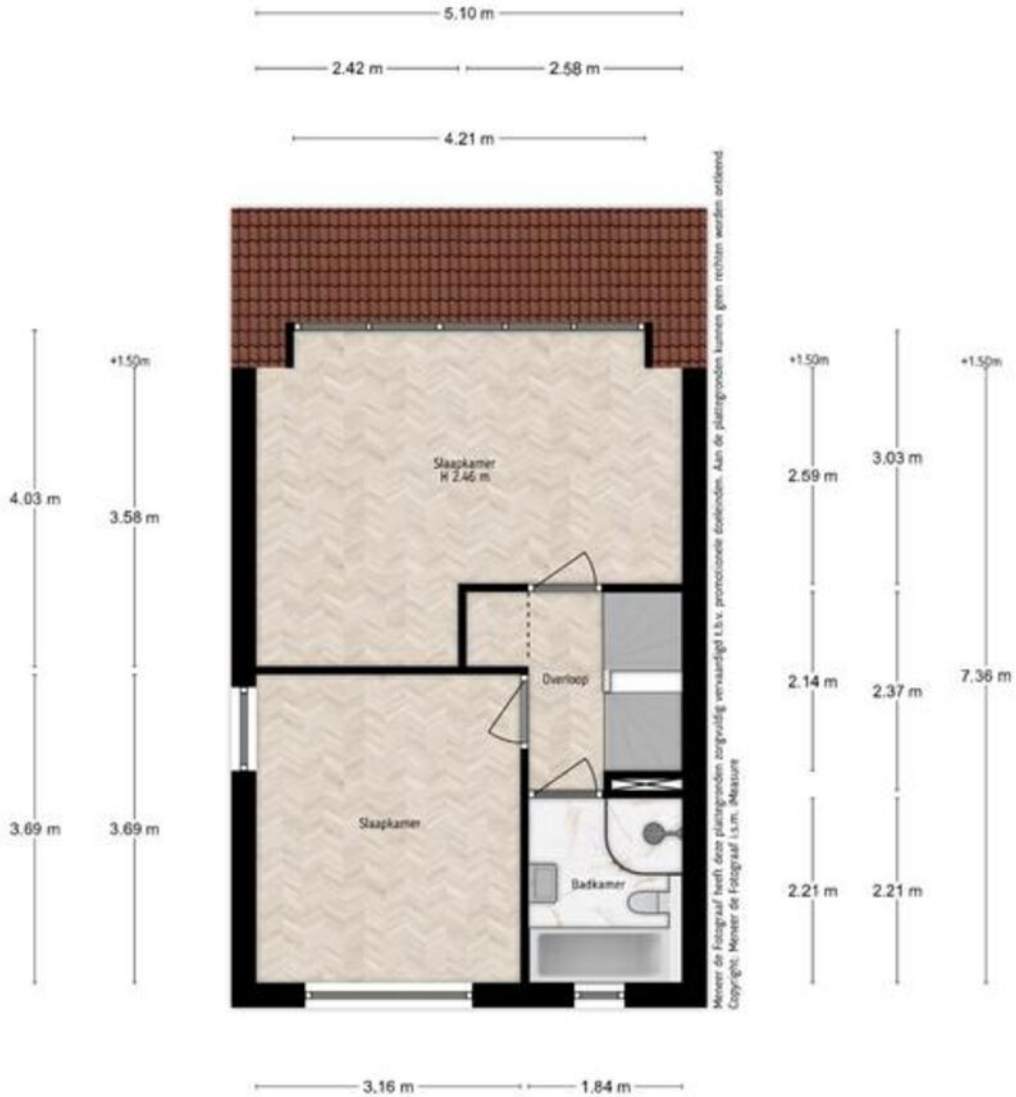


Meneer de Fotograaf heeft deze plattegrond ter zeventiende vervaardigd i.v.m. professionele tekeningen. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure

Adres Gravenstraat 18, Alphen aan den Rijn
Verdieping Begane grond
Tekenaar Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure
Datum 27-05-2022

Eerste verdieping

Woondromen waarmaken



Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. professionele doeleinden. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden afleid. Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure

Adres: Gravenstraat 18, Alphen aan den Rijn
Verdieping: Eerste verdieping
Tekenaar: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure
Datum: 27-05-2022

Tweede verdieping

Woondromen waarmaken

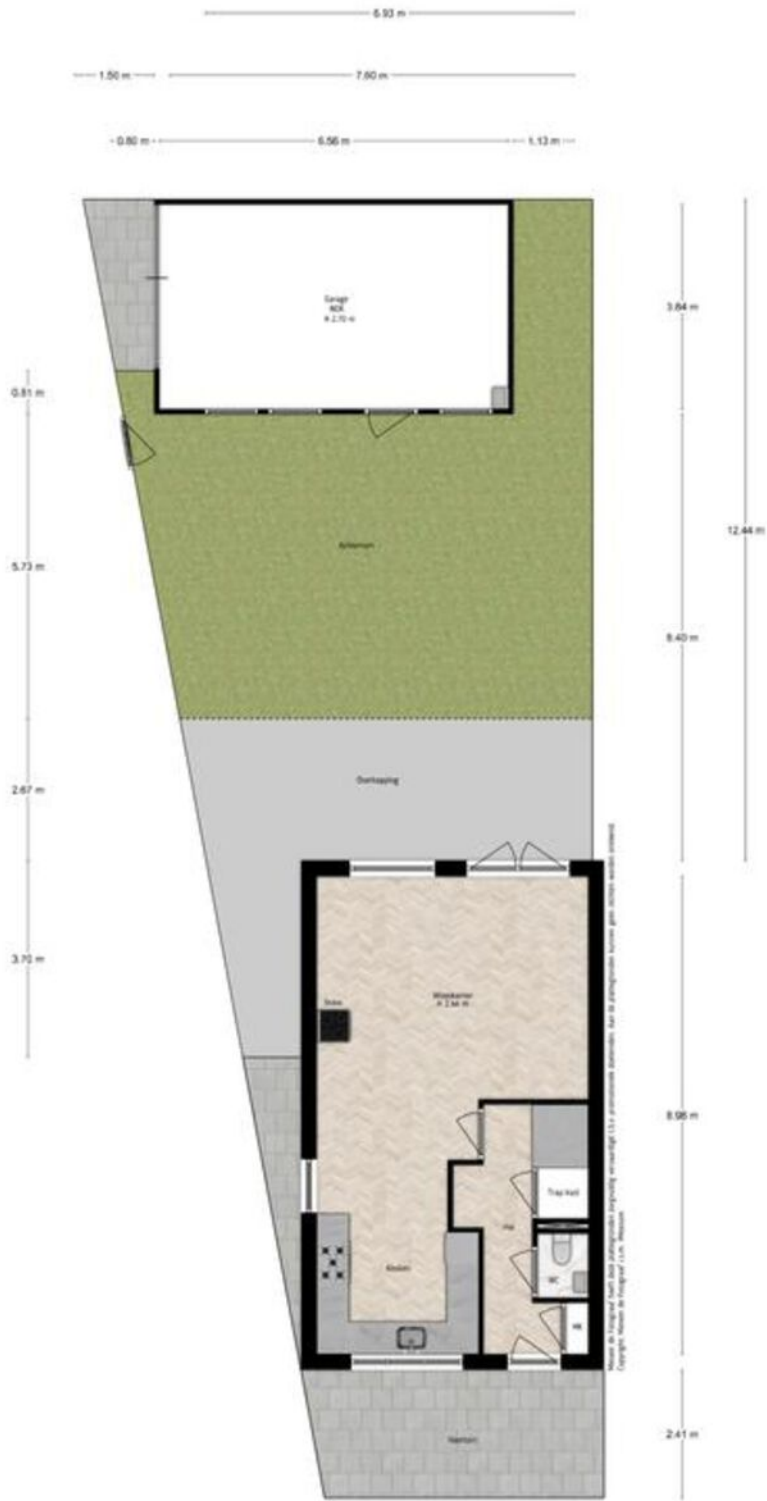


Adres Gravenstraat 18, Alphen aan den Rijn
Verdieping Tweede verdieping
Tekenaar Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure
Datum 27-05-2022

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: Meneer de Fotograaf i.s.m. iMeasure

Situatie

Woondromen waarmaken

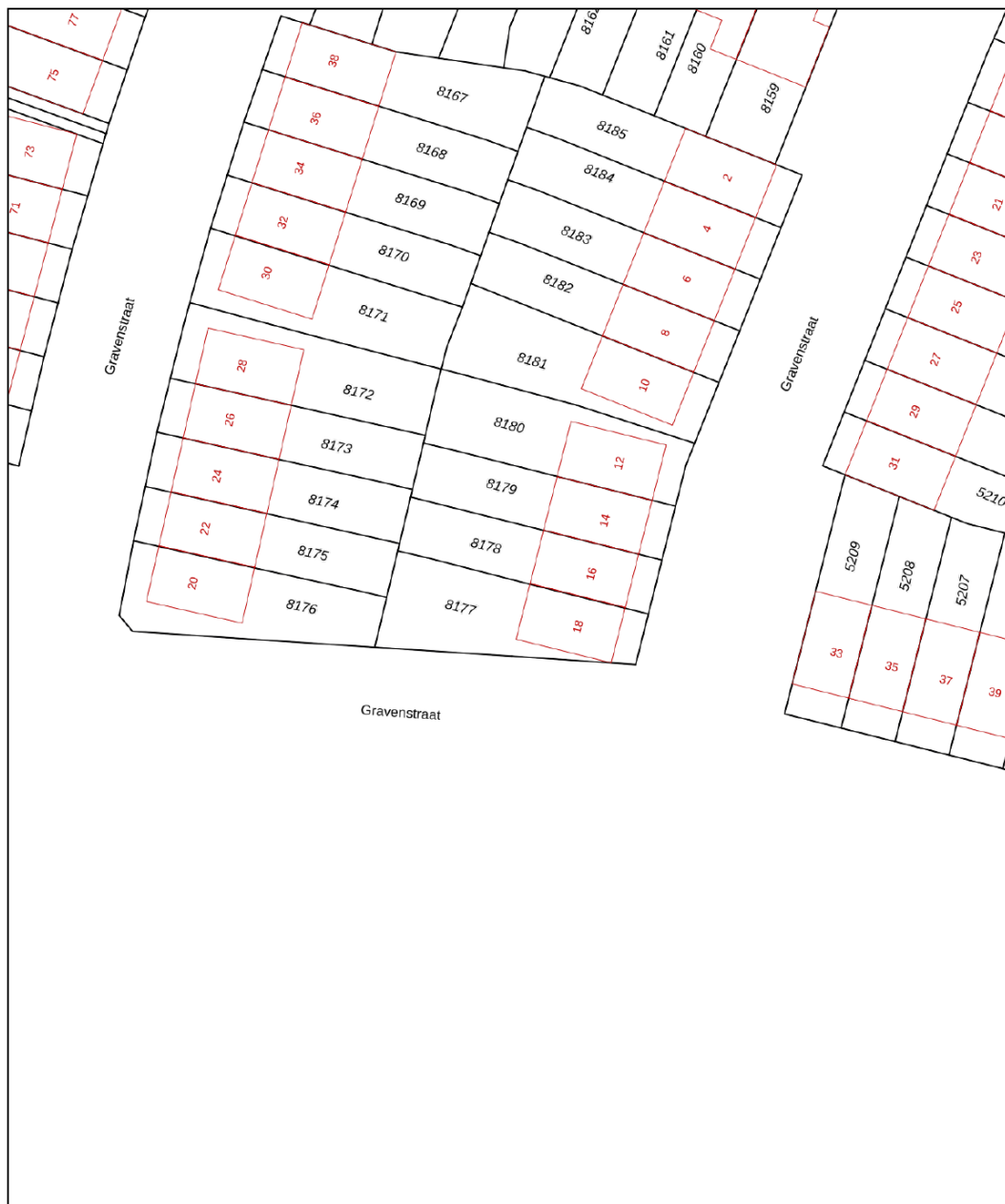


Adres: Stadswaai 16, Agten van den Kijn
Woning: 1040
Stadsdeel: Molen de Poort, L.A.M. Wonen
Datum: 27-05-2022


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gravenstraat 18



Woondromen waarmaken

<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn Sectie B Perceel 8177</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Houtkachel	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Schuifdeur kast in slaapkamer 1everdieping	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafel op zolder	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			



Welkom in Alphen aan den Rijn!

In het centrum van het Groene Hart, centraal tussen de grote steden, ligt Alphen aan den Rijn. Een uitgestrekte gemeente waarin inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal staan. Gunstig gelegen in de vierhoek met Zoetermeer, Leiden en Gouda. Kleinere en grotere dorpen liggen binnen de gemeentegrenzen, zoals Boskoop, Aarlanderveen, Benthuizen en Hazerswoude.

Van dorp aan de rivier naar levendige stad aan de Oude Rijn

In de afgelopen decennia heeft Alphen aan den Rijn een interessante ontwikkeling doorgemaakt met een grote toename in voorzieningen en inmiddels meer dan 110.000 inwoners. Uit een "dorp aan de rivier" ontstond een levendig dorp met stads allure aan de Oude Rijn.

Het centrum van Alphen aan den Rijn wordt verbonden door de Oude Rijn. Aan de Hoge Zijde is een aantrekkelijk winkelgebied met gezellige horeca en het Rijnplein. Middelpunt van het Rijnplein is Theater Castellum waarin volop ruimte is voor vermaak met twee theaterzalen, een bioscoop en een culinair café. De Lage Zijde is recent volledig vernieuwd en biedt een scala aan leuke winkels, eetgelegenheden met terras en de bibliotheek.

Ook buiten het centrum is veel te beleven. Avifauna, een groot vogelpark met veel groen en vijvers, een restaurant, grote speeltuin en een hotel. Themapark Archeon brengt u terug in het verleden van Nederland met onder andere gebouwen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Ook het recreatiepark Zegersloot met fiets- en wandelpaden, kinderboerderij en watersportmogelijkheden is het bezoeken waard.

De woonwijk Kerk en Zanen, welke grenst aan het Archeon, nadert haar afronding en aan de Rijnhaven staan ondertussen de eerste appartementen op steenworp afstand van De Baronie. Er wordt hier momenteel hard gewerkt aan een nieuwe woonomgeving met een levendige boulevard. Daarnaast is vrijwel iedere onderwijsvorm vertegenwoordigd, op het gebied van gezondheidszorg is er een ruim aanbod en circa 100 sportverenigingen zorgen er gezamenlijk voor dat praktisch alle takken van sport kunnen worden beoefend. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn, daar voelt u zich thuis. Kiest u voor wonen in een karakteristieke, voor- of naoorlogse woonwijk of een groene moderne nieuwbouwwijk?

De N11 en het NS-station zorgen voor een goede bereikbaarheid per auto en trein. De steden Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol, maar ook Rotterdam en Utrecht doet u vanuit Alphen aan den Rijn gemakkelijk aan.

Omgeving Alphen aan den Rijn!

Boskoop

Langs rivier de Gouwe en tussen de plaatsen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, vindt u Boskoop. Boskoop is het grootste aaneengesloten boomkwekerijgebied ter wereld. Naast dat dit zorgt voor bijzondere landschappen, voorzien de boomkwekerijen in veel werkgelegenheid. Op dit moment telt Boskoop 16.000 inwoners. Op verschillende locaties in het dorp is nieuwbouw gerealiseerd voor een brede doelgroep. Daarnaast is het voorzieningen niveau ook verbeterd, waar de Brede School Snijdelwijk een mooi voorbeeld van is. Prominent aanwezig in Boskoop is de hefbrug, welke je over de Gouwe in het dorp brengt. De twee NS-stations in Boskoop maken een bezoek aan Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam erg gemakkelijk.

Zwammerdam

Zwammerdam heeft een kleine en compacte oude kern met kronkelende straatjes en historische bebouwing. Zwammerdam is, in tegenstelling tot de lintbebouwing, een van de weinige dorpen in de gemeente dat gebouwd is rondom een plein. In Zwammerdam is een basisschool en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen bestond uit twee delen. Het ene deel, het eigenlijke dorp, was midden in de polder gelegen en het tweede deel lag aan de rechteroever van de Oude Rijn.

In de nabijheid van Aarlanderveen ligt de enige, nog steeds in bedrijf zijnde, molenviergang ter wereld. De molens bemalen de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen. Aarlanderveen heeft een eigen basisschool. De bus tussen Alphen en de Rijn en Nieuwkoop stopt in Aarlanderveen.





Welkom in de omgeving Alphen aan den Rijn!

Benthuizen

Benthuizen ligt ten noordoosten van Zoetermeer. Tijdens de periode van grote woningbouwprojecten buiten de grote steden in de jaren 1960 en 1970 verrees ook in Benthuizen veel nieuwbouw. Dit zorgde voor een aanzienlijke vergroting van het dorp en instroom van veel nieuwe bewoners van buiten de regio. 'De Haas' is een korenmolen uit 1772. Het is een ronde stenen stellingmolen met een opvallende kleurstelling: terwijl hij aan een kant wit geschilderd is, is de andere zijde van de romp zwart. Bij de supermarkt in Benthuizen kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen.

Hazerswoude-Dorp

In Hazerswoude-Dorp staan vier molens, waaronder korenmolen 'Nieuw Leven' en een tot korenmolen omgebouwde wipmolen. Deze staat al bijna 200 jaar in het dorp. Aan de oostkant van Hazerswoude-Dorp ligt Het Rietveld, waar men heerlijk door de sloten kan varen. Er zijn drie basisscholen en een middelbare school. In Hazerswoude-dorp vindt u winkels voor uw dagelijkse boodschappen.

Hazerswoude-Rijndijk

De turfwinning in de 16e eeuw zorgde ervoor dat Hazerswoude-Rijndijk werd omringd door water. Rondom het dorp liggen uitgestrekte natuurlandschappen. In deze gebieden heeft de ruimtelijke ordening duidelijk zijn werk gedaan.

Weilanden worden van beplante gebieden gescheiden door fietspaden en er liggen kaarsrechte sloten. Tot 1965 bezat Hazerswoude-Rijndijk de Rembrandtmolen. Hier zou Harmen Gerritsz van Rijn gewoond hebben, de vader van de beroemde schilder Rembrandt van Rijn. In het winkelcentrum van Hazerswoude-Rijndijk kunt u terecht voor uw dagelijkse behoeften.

Koudekerk aan den Rijn

Sinds 1938 draagt het dorp de naam Koudekerk aan den Rijn om zich te onderscheiden van het dorp Koudekerk in Zeeland. Er is een brug over de Oude Rijn van Koudekerk aan den Rijn naar Hazerswoude-Rijndijk. Ook is Koudekerk aan den Rijn via de Maximabrug verbonden met Alphen aan den Rijn. De monumentale, gotische dorpskerk is een van de oudste bouwwerken in Koudekerk aan den Rijn. Nabij de Oude Rijn bevindt zich als enige overblijfsel van het vroegere poortgebouw van het voormalige kasteel Groot Poelgeest, een achthoekig torentje. Het voormalig kasteel is ook als Huis te Horn bekend. In Koudekerk aan den Rijn vindt u winkels voor uw dagelijkse behoeften.

Alphen aan den Rijn ligt midden in het Groene Hart. Tussen de grote en drukke steden een gebied waar u rustig kunt wonen en recreëren. Meer informatie over de gemeente Alphen aan den Rijn vindt u op www.alphenaandenrijn.nl en het Groene Hart op www.groenehart.nl.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB Alphen aan den Rijn
T. 0172 - 427 307
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

**Vol vertrouwen
naar de toekomst**

Opmaat financieel adviseurs



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie? Wij staan voor u klaar

**Mitch Koelewijn, Klaas Zwijnenburg,
Pam Wiegman, Rosella van Houten, Nancy
Bakker en Jennifer van der Wilk
staan voor u klaar**

Prins Bernhardlaan 3H,
2404 NB Alphen aan den Rijn
T 0172 - 427 300
E alphen@dekoningswonen.nl
W dekoningswonen.nl

f [eradekoningalphen](https://www.facebook.com/eradekoningalphen)
@ [dekoningmakelaarsalphen](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsalphen)

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen

in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars