

Magnoliastraat 10, Alphen aan den Rijn



- Comfortabel gelijkvloers wonen op een perceel van ruim 750 m²!
- Royale lichte woonkamer met haard en fraai uitzicht over de tuin en singel
- Grote inpandige garage + mogelijkheid parkeren voor meer auto's op eigen terrein
- Luxe keuken / Zeer royale badkamer / Vloerverwarming
- Ideale ligging t.o.v. centrum, station en winkelcentrum De Baronie

Bieden vanaf € 1.075.000,- k.k.



Omschrijving

Deze vrijstaande bungalow ligt prachtig aan een singel met waterpartij. De ligging is perfect: rustig en dichtbij het centrum van Alphen aan den Rijn en winkelcentrum "de Baronie". Het theater en station liggen ook op loopafstand. Achter de woning loopt u zo het Bospark in. Ook de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

De indeling van de woning is als volgt:

Zeer royale hal met garderoberuimte, meterkast en toegang tot de woonkamer en masterbedroom.

Ruime tuingerichte en zeer lichte woonkamer met hoogwaardige vloerafwerking, design-gashaard, fraai weggewerkte verlichting en dubbele schuifpui naar de zonnige tuin. Over de volle breedte van de woonkamer is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. Tevens is in de woonkamer een airco-unit aanwezig.

Aangrenzend treft u de luxe keuken. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: inductiekookplaat (Miele), afzuigkap (AEG), vaatwasser (Miele), magnetron, oven (Siemens) en koelkast/vriezer (Liebherr). De keuken heeft extra kastruimte en is ruim genoeg voor een eethoek. Aan de voorzijde heeft u fraai zicht op de voortuin. De lichtkoepel geeft de keuken extra licht.

Via de keuken komt u in de bijkeuken met wastafel en een opstelplek voor de wasmachine/droger en bijvoorbeeld een extra vriezer. De bijkeuken geeft hierna weer in pandig toegang tot de garage.

Aan de andere zijde van de woning bevinden zich de 3 slaapkamers. De masterbedroom heeft een grote kastenwand en toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een groot hoekligbad, douche, een groot badkamermeubel met dubbele wastafel, een 2e toilet en designradiator.

Via een 2e hal komt u in de 2e slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een vaste kastenwand, wastafel en douche. Via de 2e hal komt u ook in het moderne toilet met hangend closet en fonteintje. Tenslotte de royale 3e slaap/werkkamer, ook met vaste kastenwand. De slaapkamers aan de oostzijde hebben beiden elektrisch bedienbare rolluiken.

De woonkamer, keuken, hal en badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. De woning is voorzien van vloer- en muurisolatie en dubbele beglazing in vernieuwde aluminium kozijnen (veelal draai/kiepramen). De woning is kwalitatief hoogwaardig afgewerkt. Dit is o.a. te zien aan de binnendeuren, ingebouwde verlichting, kastenwanden, schakelmateriaal, weggewerkte bedrading voor geluidsboxen en vloer-, wand- en plafondaafwerking. De beste indruk krijgt u uiteraard door een afspraak voor een bezichtiging te maken.

Via de woonkamer en de slaap/werkkamer komt u via schuifpui op het grote terras dat grens aan de tuin. De tuin is fraai aangelegd en met veel groen vindt u op diverse plekken een beschutte zitplek. De tuin is voorzien van een sproei-installatie. Over de volle breedte van de woonkamer is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. Aan de achterzijde van de woning is de aangebouwde berging te vinden. In de berging bevindt zich de cv-ketel (2022) en de verdeler voor de vloerverwarming. Tevens is hier nog ruimte om spullen op te bergen, net als in de garage.

De in pandige garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en uiteraard ook via de elektrisch bedienbare garagedeur. De garage is voorzien van electra en verwarming. Aan de voorzijde van de garage is nu een royale plek voor parkeren van de eigen auto. Deze plek is uit te breiden, zodat u hier meerdere auto's kunt parkeren op eigen terrein.

Zoekt u een luxe, goed onderhouden zeer royale bungalow op loopafstand van het centrum en station met het gemak van gelijkvloers wonen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

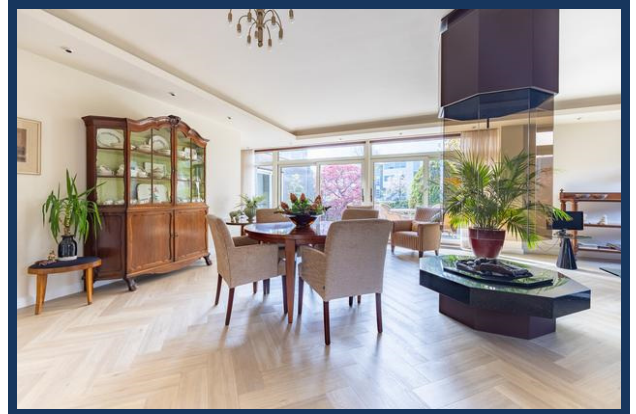
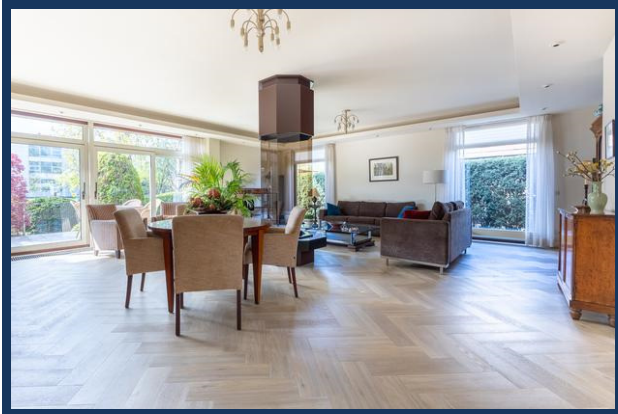
Bieden vanaf	€ 1.075.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	D
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	697 m ³
Perceel oppervlakte	762 m ²
Gebruiksoppervlakte	178 m ²
woonfunctie	
Soort woning	Bungalow
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

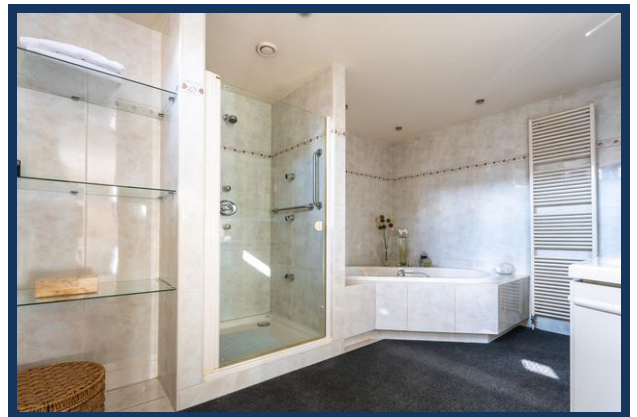
Magnoliastraat 10
2404 VT ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



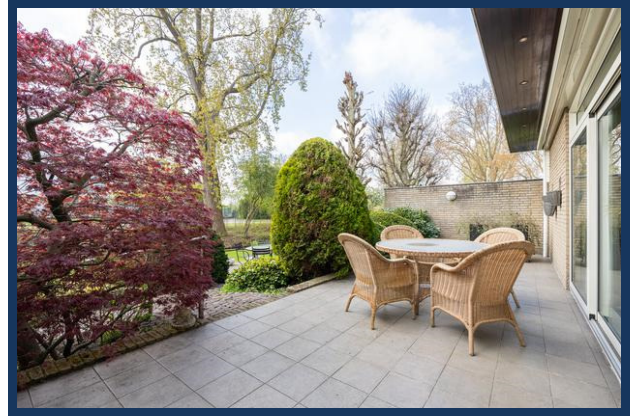
Foto's



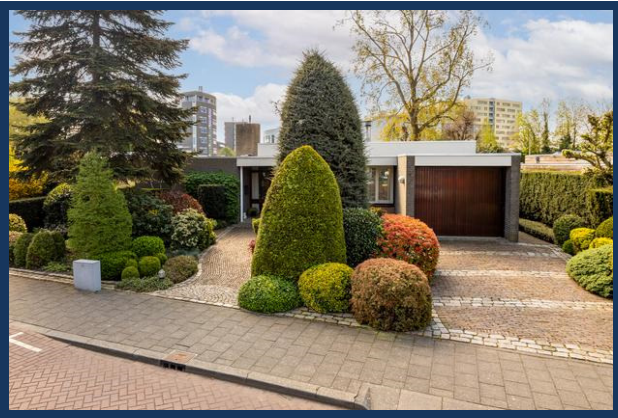
Foto's



Foto's



Foto's





Begane grond
overzicht



De afmetingen in meter zijn niet bindend en kunnen variëren.
De afmetingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en kunnen variëren.
Van de afmetingen en de afmetingen van de afmetingen.



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie A
Perceel 5699

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Nieuwkoop

Dorpsstraat 107
2421 AW
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

