



**Prins Hendrikstraat 71 B
2405 AG Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 725.000,- k.k.
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

Prins Hendrikstraat 71 B

Vrijstaande woning met een garage en een diepe oprit op een riant perceel grond van 409 m² op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn

Wij bieden u de Prins Hendrikstraat 71 B aan, een vrijstaande woning met ca. 130 m² woonoppervlak verdeeld over 2 woonlagen. De woning biedt door de grootte van het perceel ruimte voor het parkeren van zeker 3 auto's, daarnaast kunt u een auto onder de carport plaatsen en in de inpandig bereikbare garage. De groene tuin rondom de woning biedt ruimte voor verschillende leuke zitjes in de zon en schaduw. De woning beschikt over een riante woonkamer met een afsluitbare keuken die desgewenst vergroot kan worden door de bijkeuken erbij te betrekken. Boven zijn er 3 grote slaapkamers, waarvan 1 met een balkon. De badkamer is gemoderniseerd en onder andere voorzien van een inloopdouche.

De Prins Hendrikstraat is een van de oudste straten van Alphen aan den Rijn op een van de mooiste locaties in Alphen aan den Rijn, met veel voorzieningen op enkele minuten lopen te bereiken. Op loopafstand van het centrum, direct bij u om de hoek ligt de speeltuin vereniging Vreugdeoord, en nabij meerdere basisscholen. Eveneens zijn het NS-station en de uitvalswegen naar de N11 en N207 op steenworp afstand. De woning ligt aan een brede straat met ruim voldoende mogelijkheid tot parkeren. Vlakbij de woning vrijwel alle openbaar vervoer voorzieningen die u nodig heeft, met op steenworp afstand het NS-treinstation en verschillende busverbindingen o.m. rechtstreeks naar Schiphol. Met de auto bereikt u in slechts enkele minuten de kruising van de N11 en N207, vanwaar u de gehele Randstad kunt bereiken binnen 30 autominuten.

Enkele bijzonderheden en kenmerken:

- Een perceel van maar liefst 409 m²
- Een inpandig bereikbare garage van ca. 17 m²
- Een riante L-vormige woonkamer met veel raampartijen
- Een afsluitbare keuken en bijkeuken die desgewenst samen gevoegd kunnen worden
- 3 riante slaapkamers, waarvan 1 met balkon
- Een moderne badkamer met ligbad en douche gelegenheid
- een oprit voor 3 auto's of meer
- Energielabel C

De indeling is als volgt, de begane grond:

Vanaf de straatzijde bereikt u de diepe oprit van de woning met ruimte voor meerdere auto's. Vanaf hier heeft u via de overdekte entree toegang tot de entreehal en de garage. De hal is ruim opgezet en vanuit de hal zijn de meterkast, de toiletruimte, een vaste kasten en een draaitrap naar de 1e verdieping toegankelijk.

De woonkamer:

De woning beschikt over een L-vormige woonkamer van bijna 50 m². Aan alle zijden van de woonkamer zijn grote raampartijen gesitueerd, hierdoor is de woonkamer heerlijk licht. Ook heeft u hierdoor zicht op de groene tuin rondom de woning. In de woonkamer is er een loopdeur naar de achtertuin.

De keuken:

Vanuit de woonkamer bereikt u de afsluitbare keuken. In de keuken een L-vormig keukenblok met boven- en onderkasten.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Een gaskookplaat
- Een afzuigschouw
- Een oven
- En een koel- & vriescombinatie

Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.

De bijkeuken:

De bijkeuken van ca. 9 m² groot bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De bijkeuken is de opstelplaats van de technische installaties en hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger, Vanuit de bijkeuken kunt u de garage en tuin bereiken.

De garage:

De garage is ca. 17 m² groot en biedt ruimte voor een auto en veel opbergruimte.

De 1e verdieping:

Via de draaitrap in de entreehal bereikt u de overloop van de 1e verdieping. De overloop met raam biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers:

De woning beschikt over 3 slaapkamers van ca. 11, 11 en 18 m² groot. De grootste slaapkamer is voorzien van grote raampartijen en een loopdeur naar een balkon.

De badkamer:

De badkamer is geheel betegeld in een neutrale kleurstelling met een witte tegel tegen de wand en een contrasterende zwarte vloertegel. Deze moderne badkamer is uitgevoerd met:

- Een inloopdouche met RVS afvoerdrain en glazen douchewand
- Een wastafelmeubel met bijpassende spiegelkast
- Een 2e toilet
- En een handdoekradiator

De badkamer kan geventileerd worden doormiddel van een raam.

De tuin:

De woning is gesitueerd op een perceel van 430 m² groot en beschikt daardoor over een grote tuin. Het leuke aan deze tuin is dat die om de woning heen ligt en niet alleen aan de achterzijde. Deze speelse opzet zorgt ervoor dat u verschillende leuke zitjes kunt creëren. Ook heeft u hierdoor veel zon in de tuin en kunt u altijd kiezen tussen een plekje in de zon of schaduw. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis.

Bijzonderheden:

Verkoper heeft de woning nooit zelf feitelijk gebruikt. Derhalve kan hij koper niet informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening zijn van koper. Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 725.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	547 m ³
Perceel oppervlakte	409 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk op loopafstand van het centrum met een beschutte ligging
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin op het zuidoosten van circa 100 m ²
Garage	Inpandig bereikbare garage
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

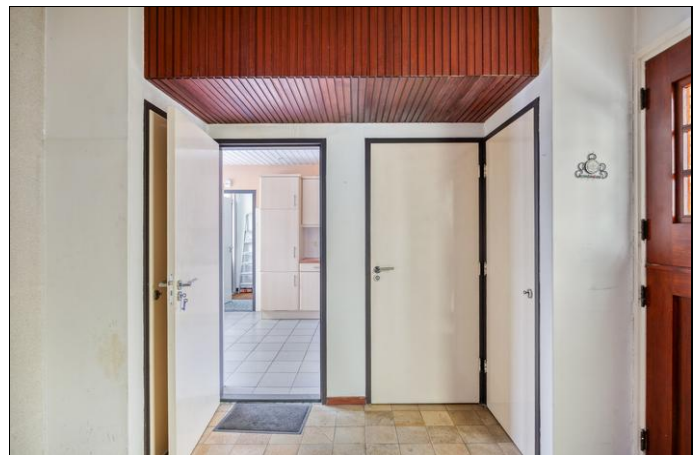
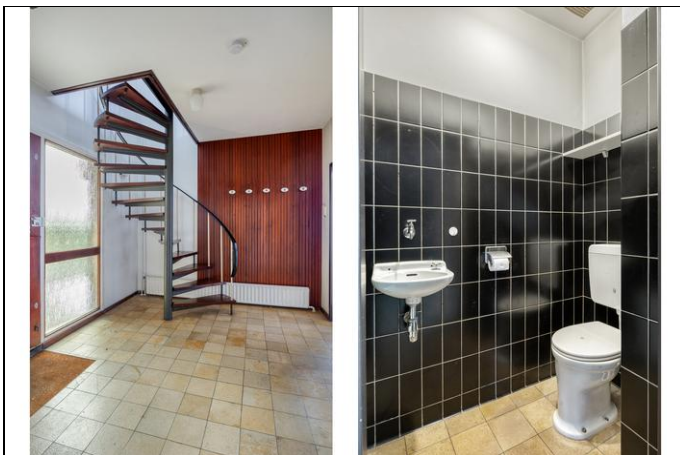
Prins Hendrikstraat 71 B
2405 AG ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



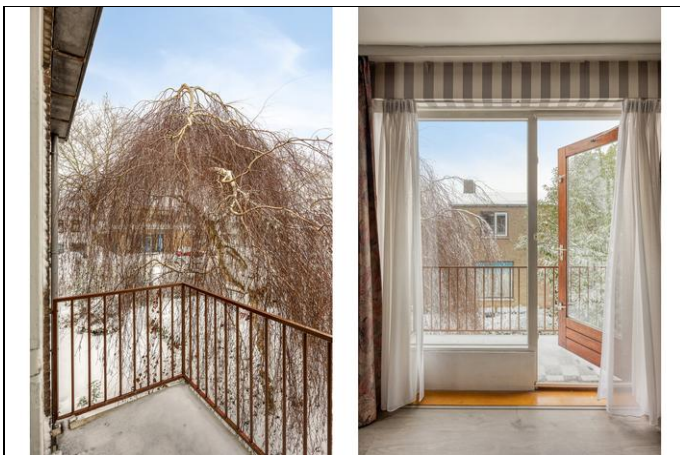
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



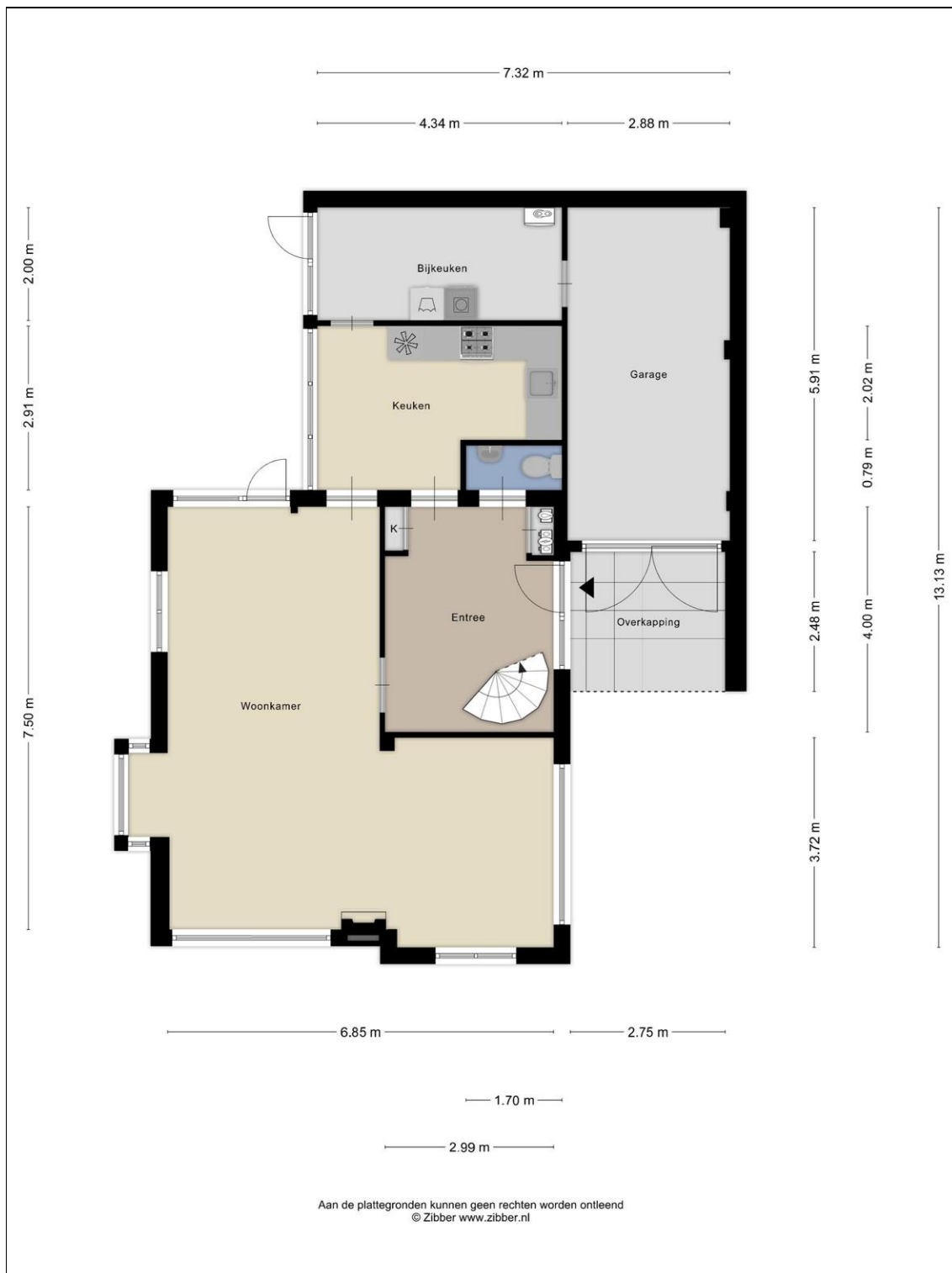
Foto's



Foto's



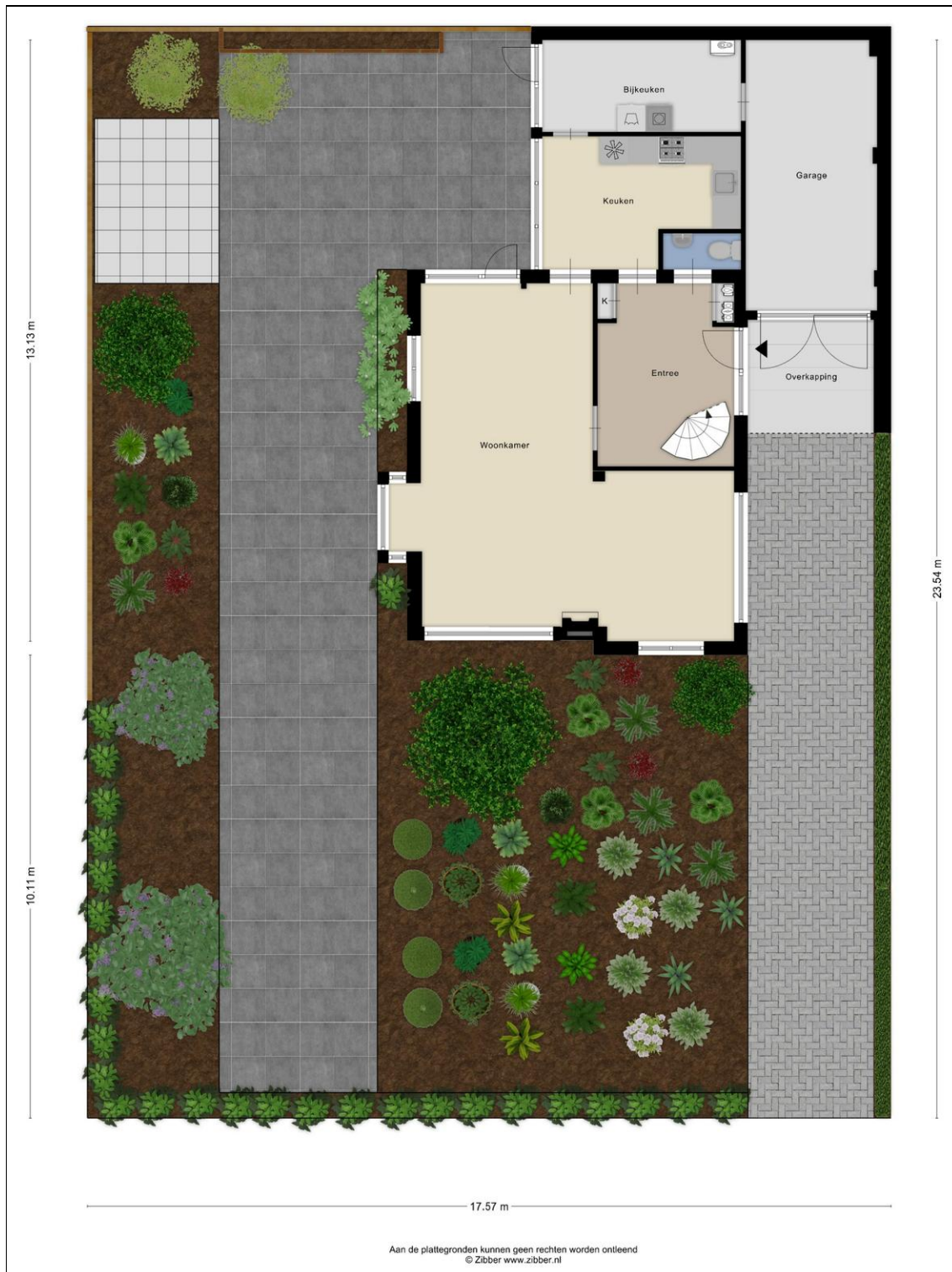
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond perceel



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Prins Hendrikstraat 71 B
Postcode / Plaats	2405 AG Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 4665
Oppervlakte	409 m ²
Soort	Volle eigendom