

Mandenvlechter 203 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 475.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

**HOEK gezinswoning van ca. 115 m²
in geliefde woonwijk, 3 slaapkamers, ruime woonkamer
en een achtertuin op het westen!**



De HOEK woning aan de Mandenvlechter 203 is gelegen in de populaire Ambachtenbuurt, een geliefde woonwijk waar rust, ruimte en een centrale ligging samenkomen. In de directe omgeving vindt u veel groen, wandelpaden en speelvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich diverse winkels en supermarkten op korte loopafstand, net als scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer.

Vooruitlopend op de uitgebreide beschrijving, hier alvast een aantal kenmerken van de woning:

- Een ruim opgezette woonkamer voorzien van grote raampartijen
- Een open keuken
- 3 slaapkamers en een badkamer op de 1^e verdieping
- Ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een 4^e slaapkamer
- Een nette achtertuin met een stenen berging en achterom, gelegen op het westen
- Ruime parkeergelegenheid voor en naast de woning
- Energielabel C

De woning ligt bovendien gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting de N11 en N207, waardoor steden als Leiden, Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn. Daarnaast is het centrum van Alphen aan den Rijn eenvoudig te bereiken, zowel per fiets als met de auto.

Wonen aan de Mandenvlechter is...

... ontspannen wonen in een
prettige woonomgeving, met
voorzieningen nabij.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Bij binnenkomst komt u in de centrale hal met ruimte voor de garderobe. In de hal bevindt zich de meterkast, de toiletruimte, een garderobenis en de trap naar boven. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.





De woonkamer:

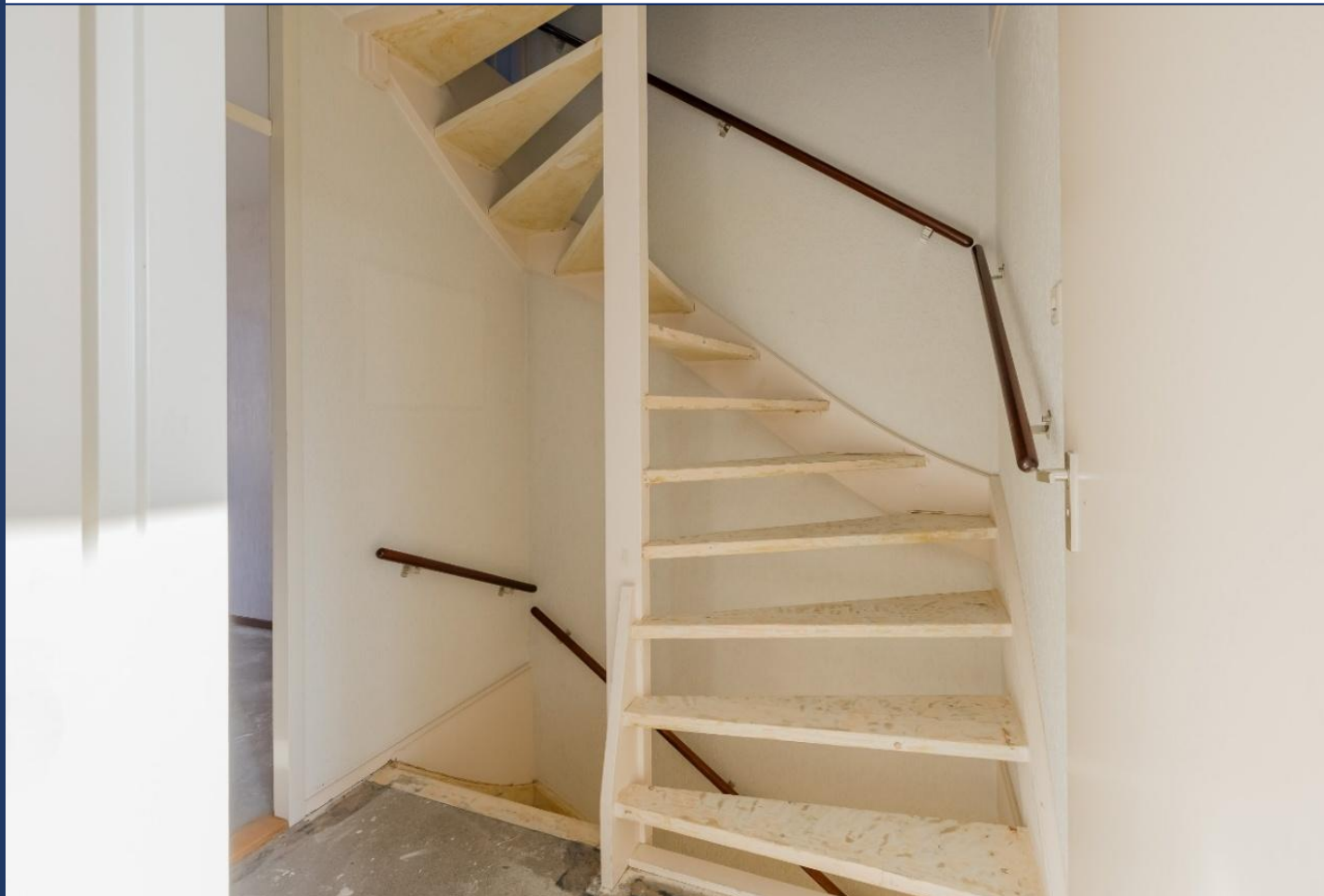
Vanuit de entreehal betreedt u een ruime en vooral lichte woonkamer van ca. 27 m² groot. De fijne afmetingen bieden u voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Ook is er veel extra bergruimte in de trapkast. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken.



De keuken:

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een keukenblok in een rechte opstelling. Het keukenblok is uitgevoerd in het wit met voldoende boven- en onderkasten.





De 1^e verdieping:

Middels de trapopgang in de entreehal heeft u toegang tot de overloop van de 1^e verdieping. Vanaf deze overloop zijn de 3 slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Ook kunt u via de trapopgang naar de 2^e verdieping.



De slaapkamers:

Twee slaapkamers (8 en 13 m²), waaronder de hoofdslaapkamer, zijn aan de achterzijde gesitueerd. De 3^e slaapkamer (10 m²) ligt aan de voorzijde. De slaapkamers zijn voorzien van veel licht en kunnen natuurlijk worden geventileerd.







De badkamer:

De ruime badkamer is in een lichte kleurstelling uitgevoerd. De badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafel met spiegel. Daarnaast beschikt de badkamer over een raam voor de natuurlijke ventilatie.





De 2^{de} verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de ruime 2^e verdieping. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Er is voldoende ruimte om een 4^e slaapkamer te creëren. Een eventueel te vergroten met dakkapellen waardoor een 5^{de} slaapkamer en zelfs 2^{de} badkamer mogelijk is.







De achtertuin:

De woning beschikt over een ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin ligt vrij op het westen, hierdoor geniet u vanaf de middag volop van de zon. Aan de achterzijde van de tuin is een stenen fietsen berging van ca. 8 m² groot.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1985
Woonoppervlakte	: 115 m ²
Inhoud	: 436 m ³
Bergruimte	: 8 m ²

Bijzonderheden:

- Koper is bekend dat het pand een voormalige huurwoning is. Verkoper heeft koper gemeld de woning zelf nooit te hebben bewoond en dus niet kan informeren over mogelijke gebreken van de woning. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst.
- Het perceel maakt nog deel uit van een groter perceel, bij verkoop dient het perceel van Mandenvlechter 203 kadastraal uitgemeten te worden. De kosten hiervoor zijn voor de koper.
- Voor het opmaken van de leveringsakte is een vaste project notaris aangesteld
- Bij overeenstemming zal er een koopovereenkomst conform NVM-model opgemaakt worden, aangevuld met een aantal specifieke clausules
- Voor de overdracht is een vaste projectnotaris aanwezig, te weten:
Van Agt en Dussel Notarissen

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: B
Nummer	: 6070
Grootte	: 3 are en 27 centiare (gedeeltelijk)

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Intergas Kombi Kompakt HRE, bouwjaar: 2024
Elektrische installatie	: 5 groepen, 1 aardlekschakelaar
Energielabel:	: C

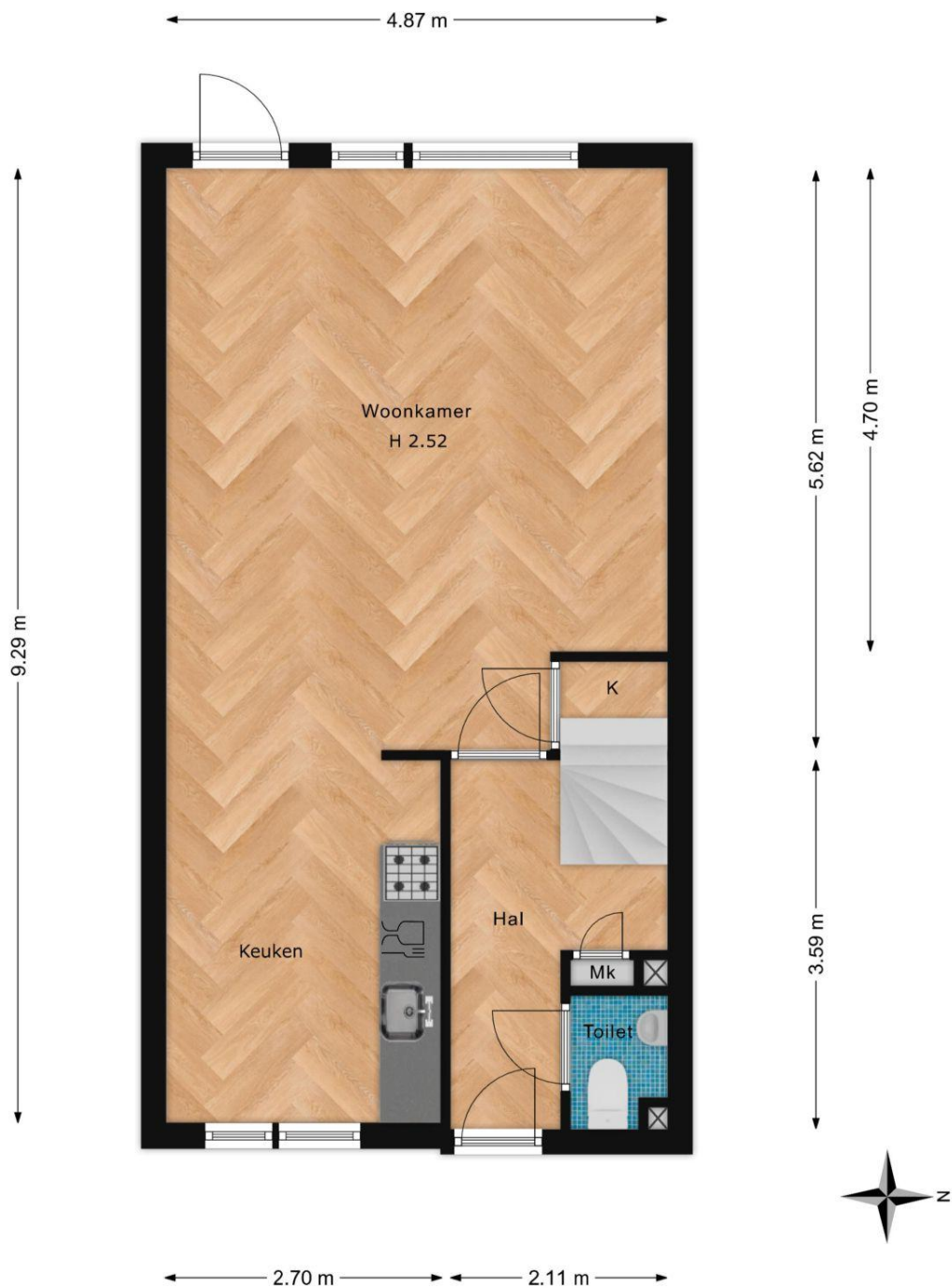
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



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 echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.





De plattegronden zijn bedoeld voor promotieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

4.87 m

5.80 m



Zolder
Nok 4.11

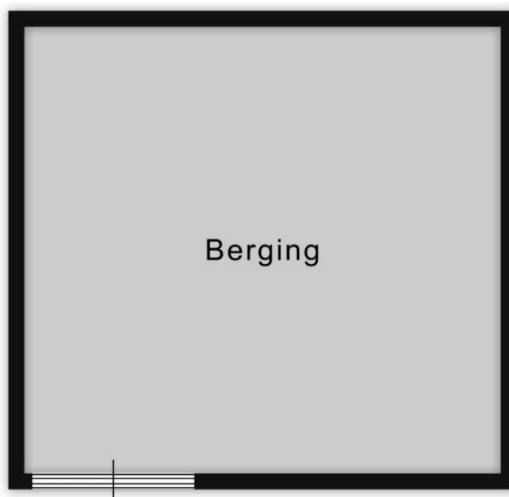
8.52 m



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

← 2.88 m →

↑ 2.70 m ↓



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloerplaat. Het is mogelijk dat de afmetingen van de vloerplaat afwijken van de afmetingen van de vloer.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.