



**Willemstraat 25  
2405 EG Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 350.000,- k.k.  
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

## Willemstraat 25

Uitgebouwde eengezinswoning met 3 slaapkamers, een tuin op het zuiden en op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn

Deze woning beschikt over ca. 100 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een grote bergvliding. In de woning zijn een riante uitgebouwde woonkamer, een open keuken, 3 slaapkamers, een badkamer en een grote bergvliding aanwezig. De ligging van de woning is buitengewoon prettig. Zo ga je wonen op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn waar je verschillende leuke terrassen aan het water treft. Ook zijn er in het centrum verschillende winkels en supermarkten. Verder ligt de woning centraal ten opzichte van winkelcentrum de Baronie, de Rijnhaven, het Bosspark, de sportvelden en ook recreatiegebied Park Zegersloot is slechts enkele minuten fietsen.

Als laatst is ook de bereikbaarheid van de woning bijzonder fijn. Zo is het station van Alphen aan den Rijn slechts op enkele minuten afstand van het appartement gelegen. Hier zijn directe verbindingen met o.a. Leiden, Utrecht en Amsterdam Schiphol. Pak je liever de auto dan ben je met een vogelvlucht op de verbindingswegen N11 en N207, deze wegen brengen je snel naar alle grote steden van de Randstad.

De Willemstraat 25:

- Een ruime voortuin
- Een uitgebouwde woonkamer van ruim 30 m<sup>2</sup> met openslaande tuindeuren
- Een keuken uitgevoerd met een grote hoekkeuken voorzien van inbouwapparatuur
- 3 fijne slaapkamers
- Een badkamer met een dubbele wastafel, een douchecabine en een 2<sup>e</sup> toilet
- Een riante bergvliding
- Een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden met een (fietsen)berging
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en er is schelpenisolatie onder de vloer

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de voortuin bereik je de voordeur van de woning. De entreehal van de woning met de meterkast, het toilet met vrijhangend closet en fonteintje en binnendeur met matglas naar de woonkamer.

De woonkamer:

De woning beschikt over een ruime woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> groot. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen van vloer tot aan plafond en openslaande deuren aan de achterzijde. Op de vloer ligt een diagonaal gelegde laminaatvloer, de wanden zijn licht afgewerkt met een fijne structuur en het plafond is voorzien van inbouwspotjes. In de woonkamer is een vaste kast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De keuken:

De keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd met een riante hoekkeuken, de kastfronten zijn antraciet met een licht werkblad. Een grote raampartij biedt een leuk zicht op de straat.

De keuken is uitgevoerd met de navolgende inbouwapparatuur:

- keramische kookplaat
- Afzuigkap
- Combimagnetron
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser
- En een close-in-boiler

De 1e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de 1e verdieping, deze verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer en structuur wanden. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

#### De slaapkamers:

De woning beschikt over 3 slaapkamers, de grootste bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is woning breed uitgevoerd en heeft een oppervlakte van ca. 18 m<sup>2</sup>. De slaapkamer is voorzien van een vaste kast. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 9 groot, waarvan 1 een nis heeft met de aansluiting voor de wasmachine en droger.

#### De badkamer:

De badkamer is in het midden van de verdieping gesitueerd. In de badkamer zijn een douchecabine, een dubbele wastafel in een meubel, een spiegel, een 2e toilet en een handdoekradiator aanwezig. De badkamer is geheel betegeld in neutrale kleurstelling en beschikt over mechanische ventilatie.

#### De bergverlating:

De bergverlating is bereikbaar via een vlioztrap vanaf de overloop. Hier is de opstelplaats van de cv-combiketel.

#### De achtertuin:

De tuin is bestraat en ommuurd. Door de ligging op het zuiden geniet je hier vanaf het vroege voorjaar tot het late najaar van de zon. Ook is er een achterom en heb je toegang tot een (fietsen)berging van ca. 6 m<sup>2</sup> groot.

#### Bijzonderheden:

- Een parkeervergunning kost € 40,= per jaar
- Verkoper heeft de woning recent zelf nietfeitelijk 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.

#### 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 gebruiksoverlakte. 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

Bieden vanaf	€ 350.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	365 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	97 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1922
Ligging	Aan een rustige weg, in een vooroorlogse woonwijk op loopafstand van het centrum
Hoofdtuin	Achtertuintje op het zuiden van circa 20 m <sup>2</sup>
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	C
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, Bodemisolatie
C.v.-combi ketel	Vaillant (Gas gestookt combi ketel uit 2004, eigendom) met jaarlijks onderhoud

## Locatie

Willemstraat 25  
2405 EG ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



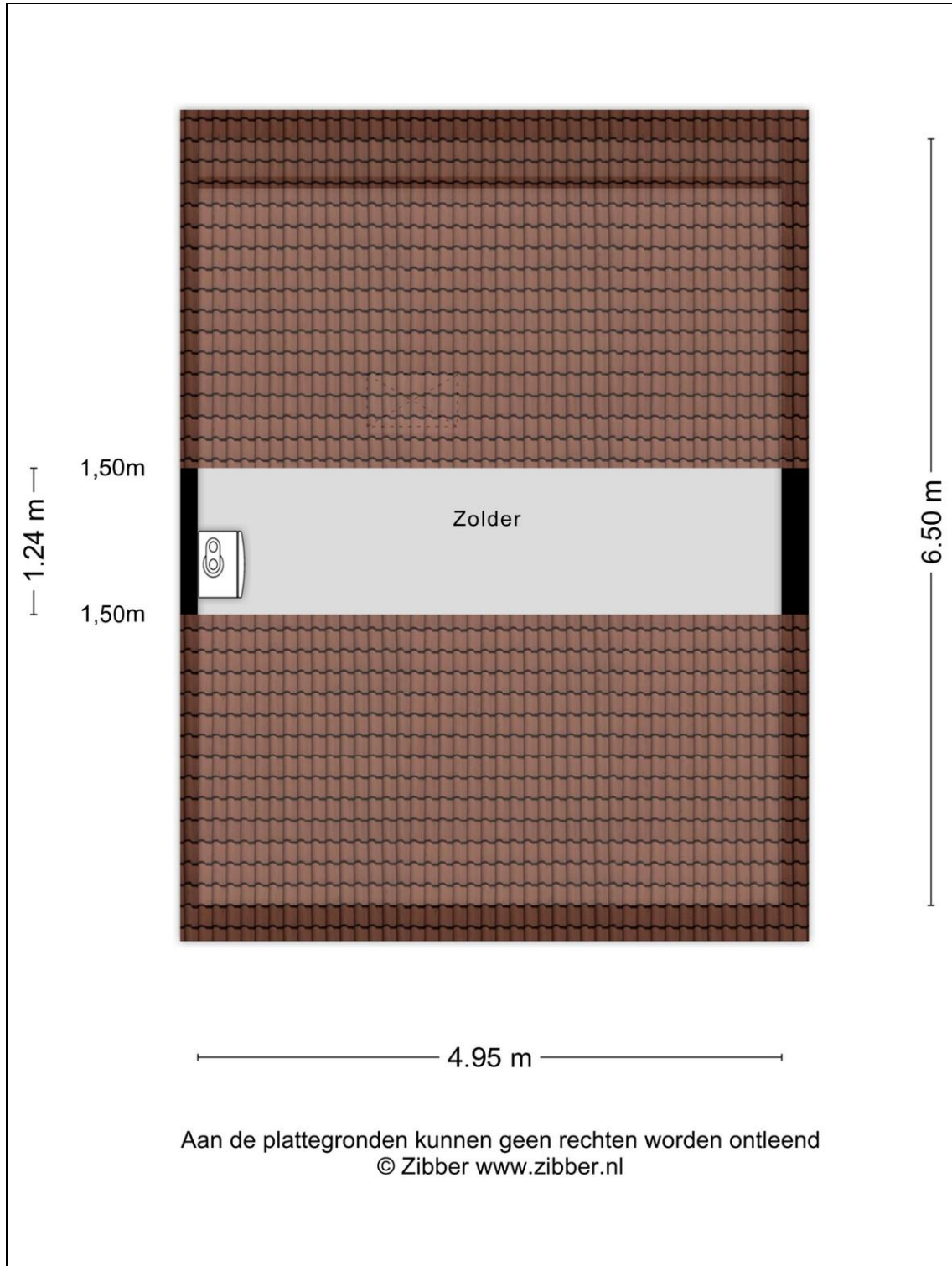
## Plattegrond begane grond



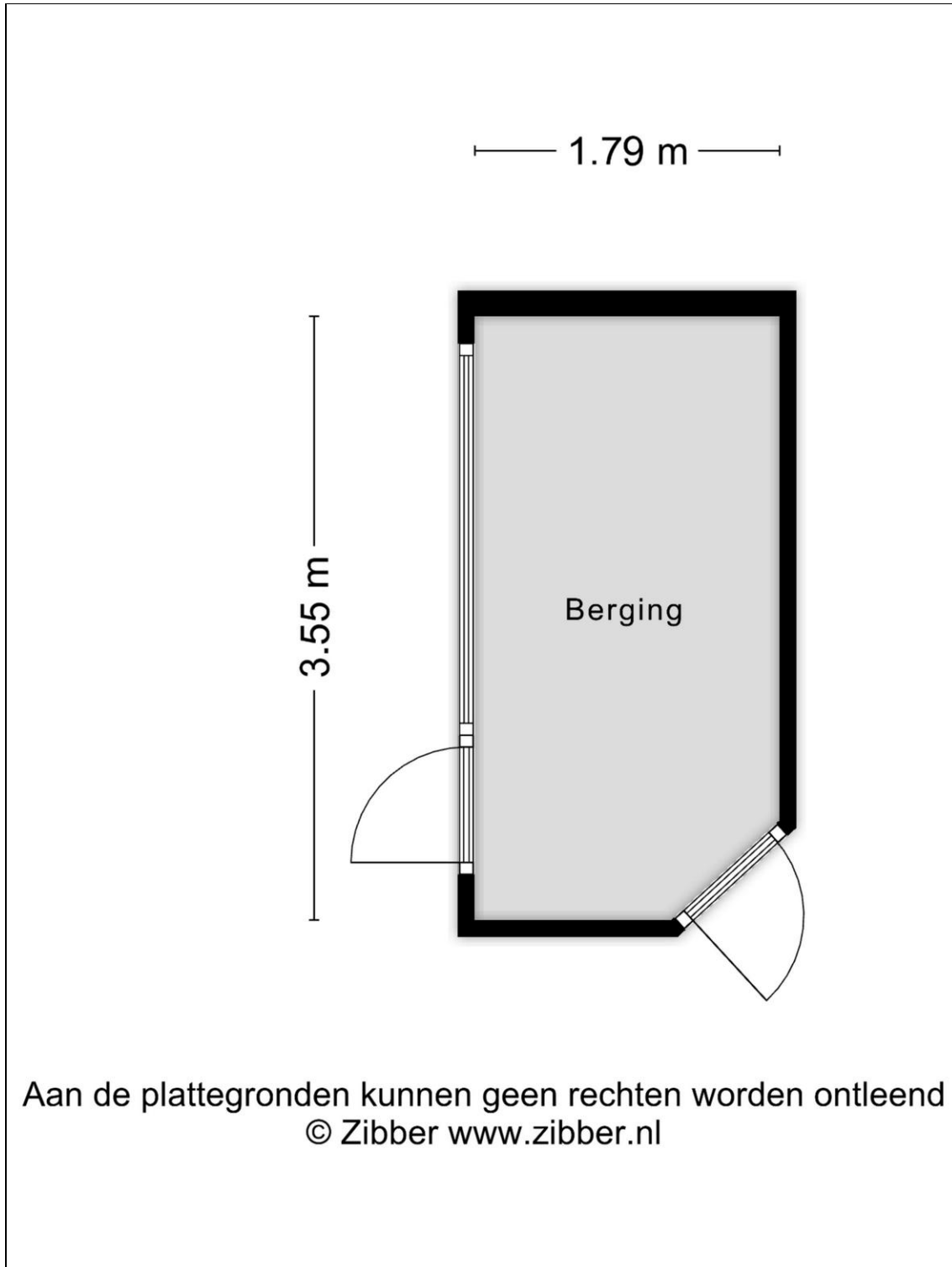
## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond bergvliering



## Plattegrond berging



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Willemstraat 25
Postcode / Plaats	2405 EG Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	A / 4716
Oppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom