



**Marketentster 118 A  
2401 JT Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 475.000,- k.k.  
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

## Marketentster 118 A

HOEK eengezinswoning van ca. 115 m<sup>2</sup> met zonnige tuin op het zuidwesten!

Kindvriendelijke ligging aan een autoluw woonerf. Deze eengezinswoning heeft veel potentie en kan geheel naar eigen wens worden ingericht.

Deze woning is verrassend ruim en heeft een praktische indeling:

- Tuingerichte woonkamer met deur naar de achtertuin en trapkast
- Een open keuken aan de voorzijde van de woning
- Op de 1e verdieping 3 ruime slaapkamers
- Een complete badkamer met o.a. een douche én ligbad
- Een hele grote 2e verdieping, eventueel in te delen met nog eens 2 slaapkamers
- Keurig aangelegde achtertuin met berging en een gunstige zonligging op het zuidwesten. Veel privacy vanwege de achterliggende laagbouw!
- Energielabel C

De Oude Ambachtenwijk kenmerkt zich door de kindvriendelijke, autoluwe en groene opzet. Deze woning is aan het eind van een gezellig woonerf gesitueerd met vanuit het keukenraam uitzicht op een speeltuintje. In de wijk bevinden zich diverse basisscholen, het Weteringpark en speelgelegenheden voor kinderen op loopafstand. Winkelcentrum de Herenhof en uitvalswegen naar o.m. Amsterdam, Utrecht en Den Haag op slechts enkele minuten. Ook uitstekende busverbindingen vanuit de wijk naar het station en het centrum.

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de hal met de meterkast (5 groepen + aardlekschakelaar), de trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

De woonkamer:

De woonkamer is tuingericht en mooi ruim. Deze biedt goede mogelijkheden om een riante zithoek en een aparte eethoek te creëren. De woonkamer is tuingericht en door de grote raampartij en deur aan de achterzijde van de woning heeft de woonkamer een prettige lichtinval. Tevens is er een praktische trapkast.

De keuken:

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is straatgericht. Dit biedt een leuk uitzicht op het hofje waaraan de woning is gelegen en een speeltuintje aan de overkant van de straat. De keuken is uitgevoerd met een net keukenblok.

1e verdieping:

Middels een trapopgang in de hal bereikt u de 1e verdieping van de woning.

Aan de achterzijde zijn de hoofdslaapkamer en slaapkamer 2 gesitueerd, aan de voorzijde van de woning zijn de badkamer en de 3e slaapkamer.

De badkamer:

De badkamer is licht betegeld en beschikt over een raam, welke voor zowel lichtinval als extra ventilatie zorgt. De badkamer is uitgevoerd met:

- een aparte douche
- een ligbad
- een wastafel met spiegel
- en een 2e toilet

#### 2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Deze verdieping is vrij indeelbaar en heeft een hoge nok en 2 dakramen. Hier is tevens ook de aansluiting voor de wasmachine en de cv-combiketel. Er is voldoende ruimte om een 4e en 5e slaapkamer te creëren of nog extra te vergroten met dakkapellen waardoor een 2de badkamer zelfs mogelijk is.

#### De tuin:

De circa 9 meter diepe achtertuin met tuinmuur completeert het geheel, veel zon in deze op het zuidwesten gesitueerde tuin met privacy. Aan de achterzijde staat een stenen berging met elektra en er is een achterom.

#### Overige 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. 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;
- Bij overeenstemming zal er een koopovereenkomst conform NVM-model opgemaakt worden, aangevuld met een aantal specifieke clausules (model is op kantoor aanwezig);
- Voor de overdracht is een vaste projectnotaris aanwezig, te weten: Van Agt en Dussel Notarissen te Rotterdam.

#### 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	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	401 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1985
Ligging	Aan een rustige weg, aan een autovrij woonwerv in een woonwijk met een beschutte ligging
Hoofdtuin	Achtertuintje op het zuidwesten 50 m <sup>2</sup>
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.v.-combi ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

## Locatie

Marketenster 118 A  
2401 JT ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



## Foto's



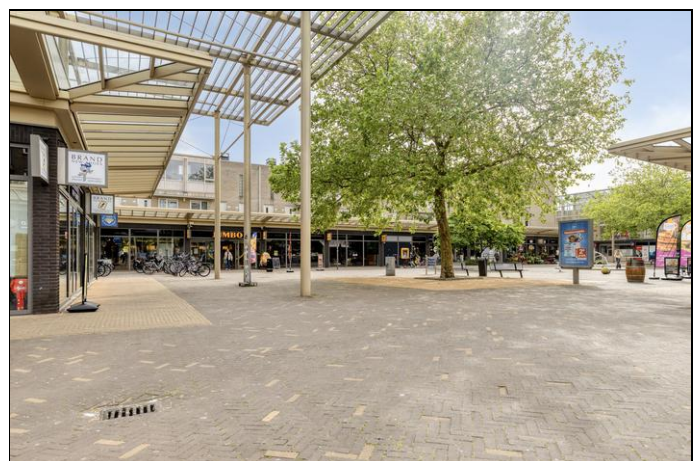
## Foto's



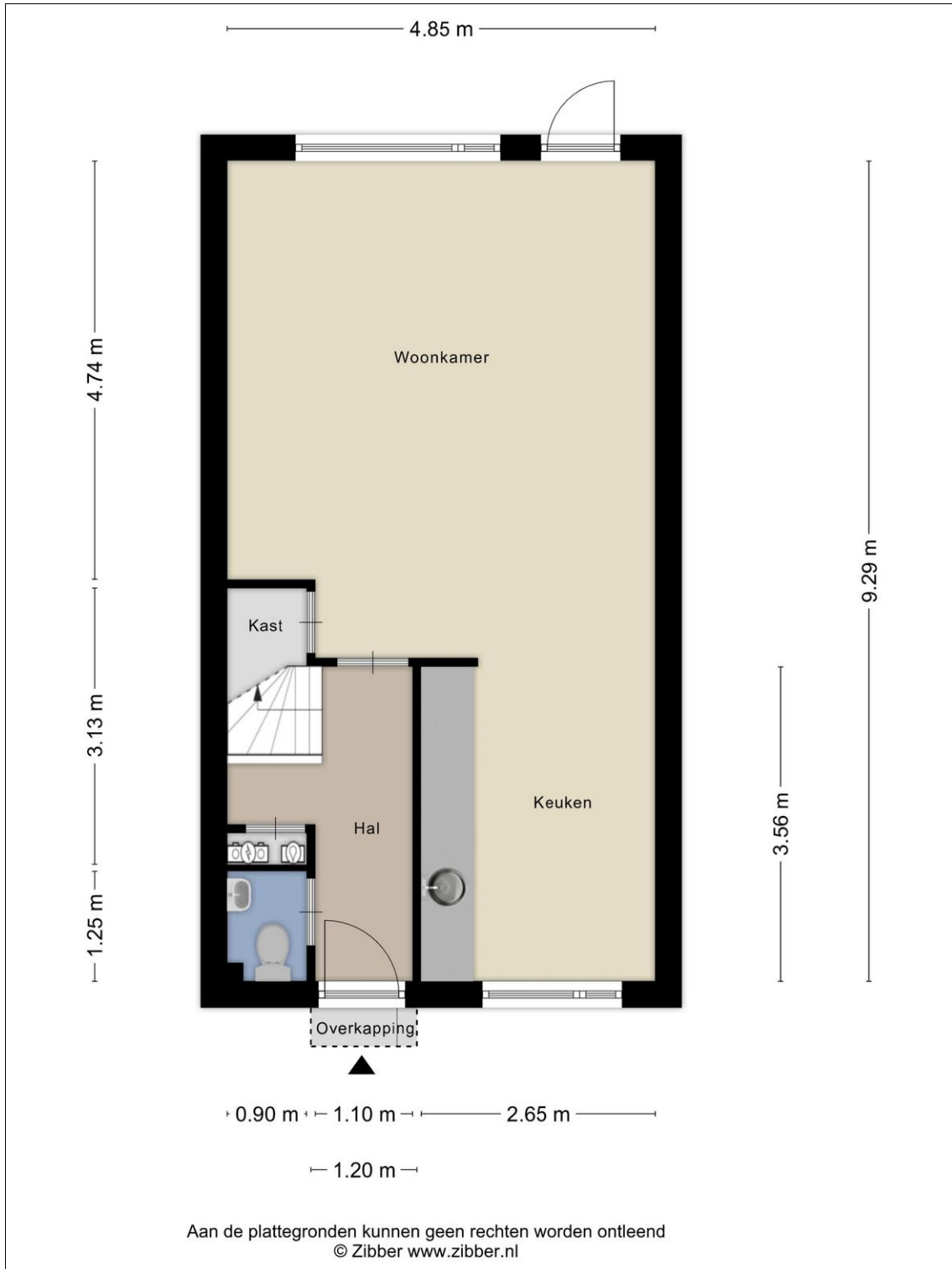
## Foto's



## Foto's



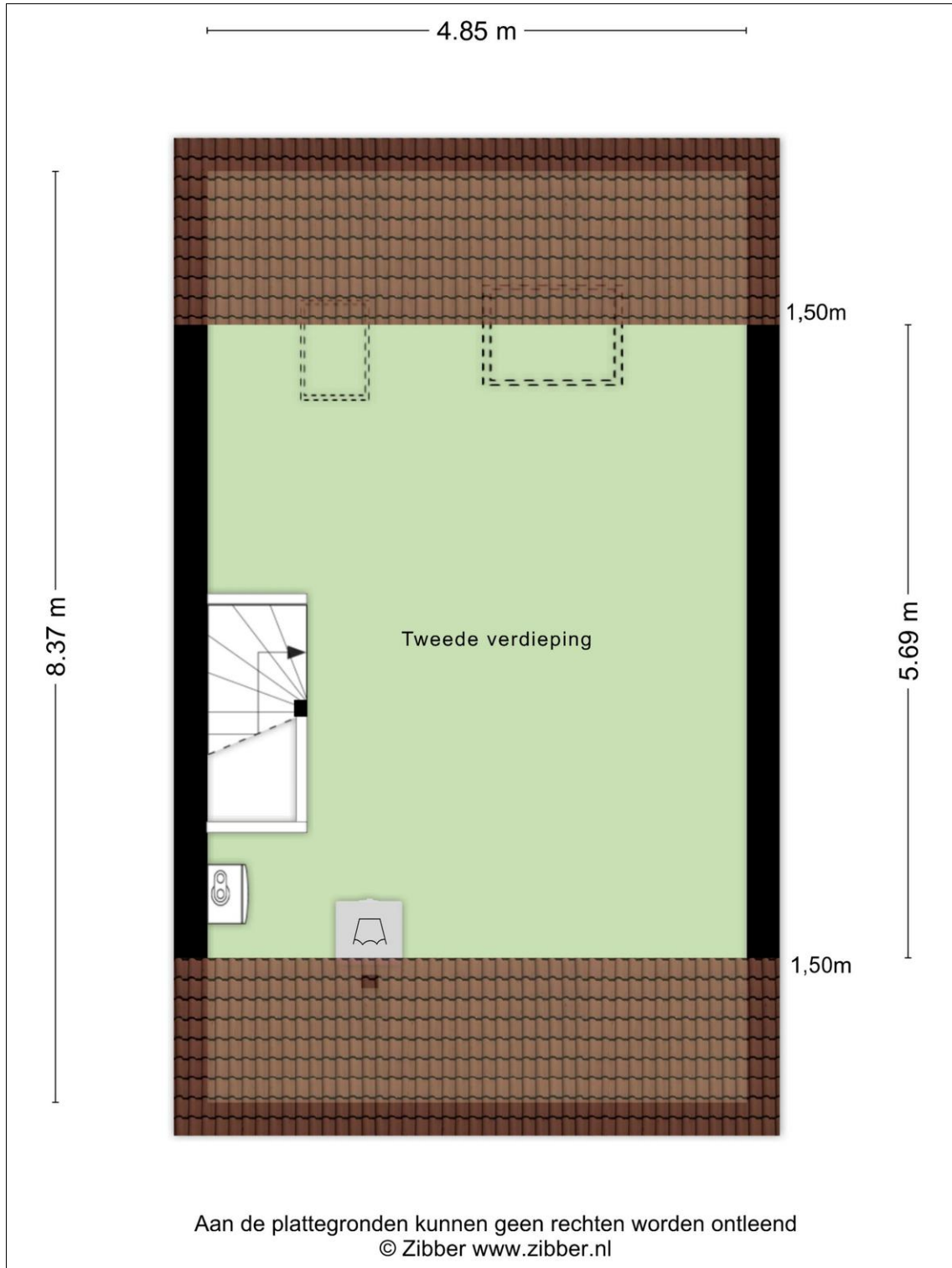
## Plattegrond begane grond



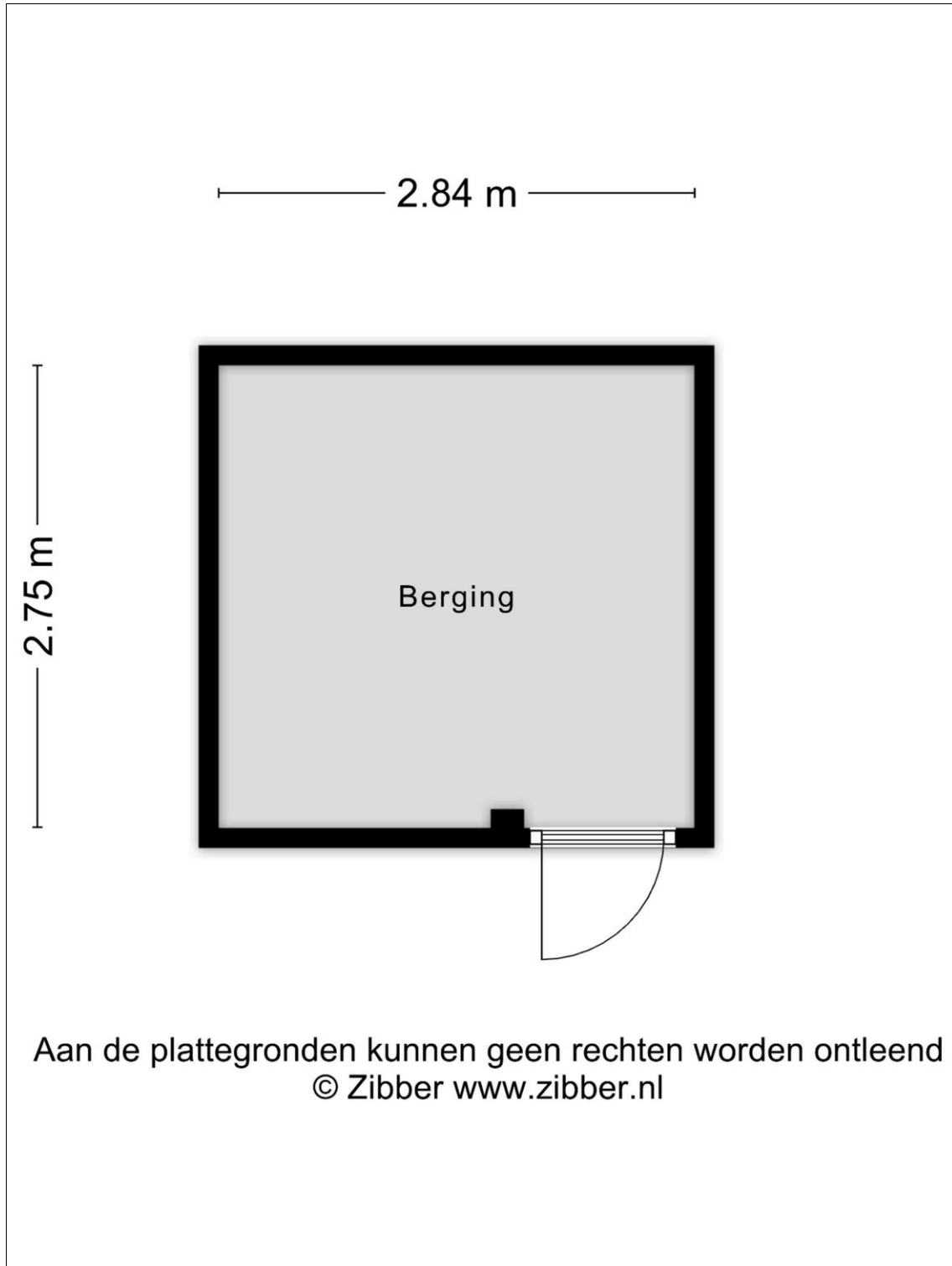
## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



## Plattegrond berging



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Marketenster 118 A
Postcode / Plaats	2401 JT Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	B / 6079
Oppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom