

## Prinses Irenelaan 8 Alphen aan den Rijn



**Bieden vanaf: € 275.000,= k.k.**  
**Oplevering: in overleg**

## Comfortabel 3-kamerappartement met ca. 64 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een centrale locatie, op loopafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn



Dit appartement op de Prinses Irenelaan is gelegen op de 1e verdieping van een goed onderhouden en kleinschalig appartementencomplex. De woning is voorzien van 2 slaapkamers.

Het complex is gelegen in een prettige en centrale woonomgeving in Alphen aan den Rijn. Op korte afstand bevindt zich zowel winkelcentrum De Baronie met de Rijnhaven, als het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn, waar u terecht kunt voor een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Hierdoor heeft u alles wat u nodig heeft binnen handbereik.

Ook in de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig. Zo bevinden zich meerdere scholen, sportfaciliteiten en zorgvoorzieningen in de nabijheid. Voor ontspanning en recreatie kunt u terecht in de omliggende groen- en recreatiegebieden, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of genieten van de buitenlucht.

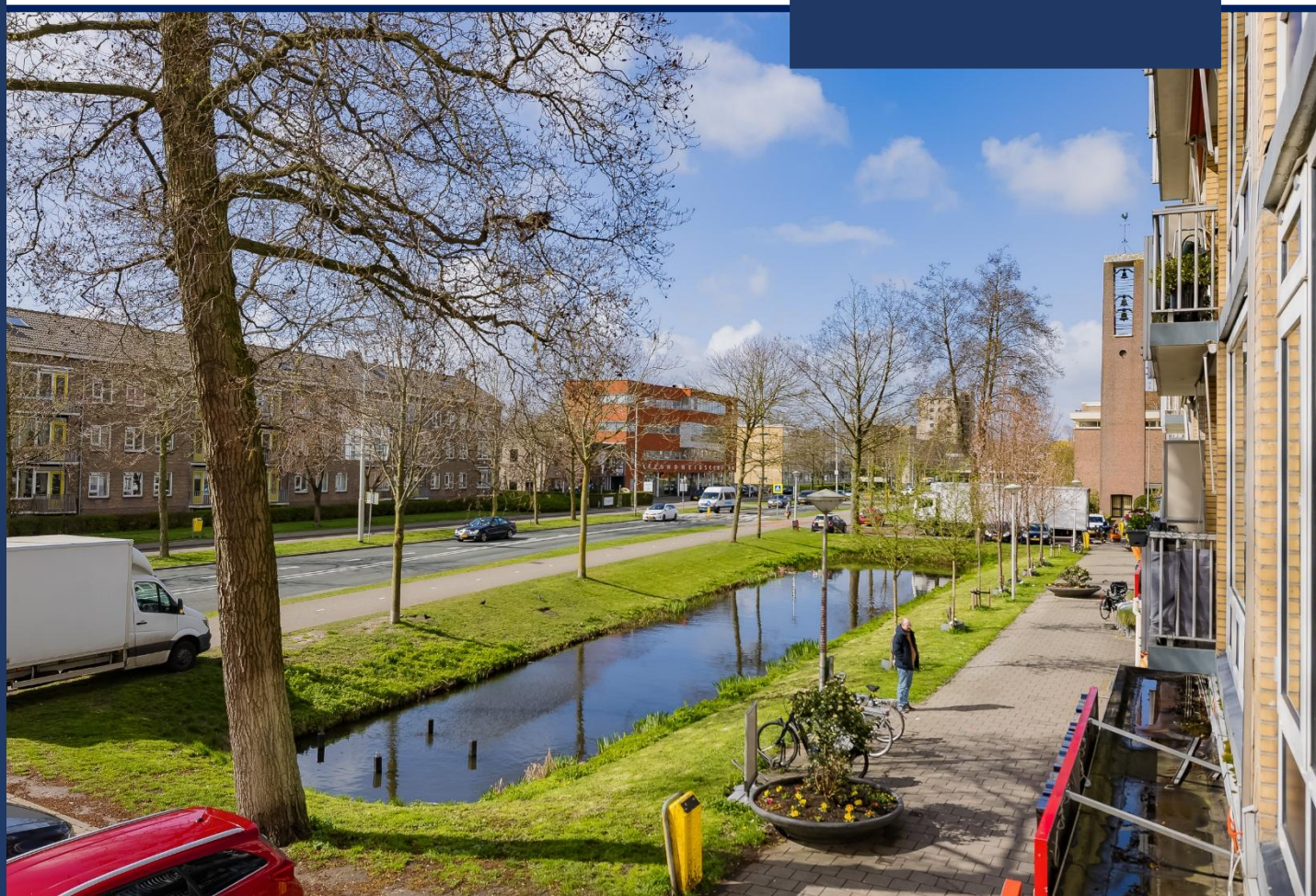
Een aantal hoogtepunten van de Prinses Irenelaan 8:

- Gelegen op een centrale locatie, op loopafstand van winkelcentrum de Baronie en het centrum en van Alphen aan den Rijn
- 3-kamer appartement met een woonoppervlakte van ca. 64 m<sup>2</sup>
- Voorzien van 2 balkons waarvan 1 gelegen op het Zuiden
- Energielabel C
- Cv-ketel is afgekeurd en dient vervangen te worden.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Het NS-station van Alphen aan den Rijn ligt op korte afstand en biedt goede verbindingen richting onder andere Leiden en Utrecht. Ook de uitvalswegen richting de N11 en A12 zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam goed bereikbaar zijn.

## Wonen aan Prinses Irenelaan...

... is wonen op een centrale  
locatie, met alle voorzieningen  
binnen handbereik.







**De indeling is als volgt:**

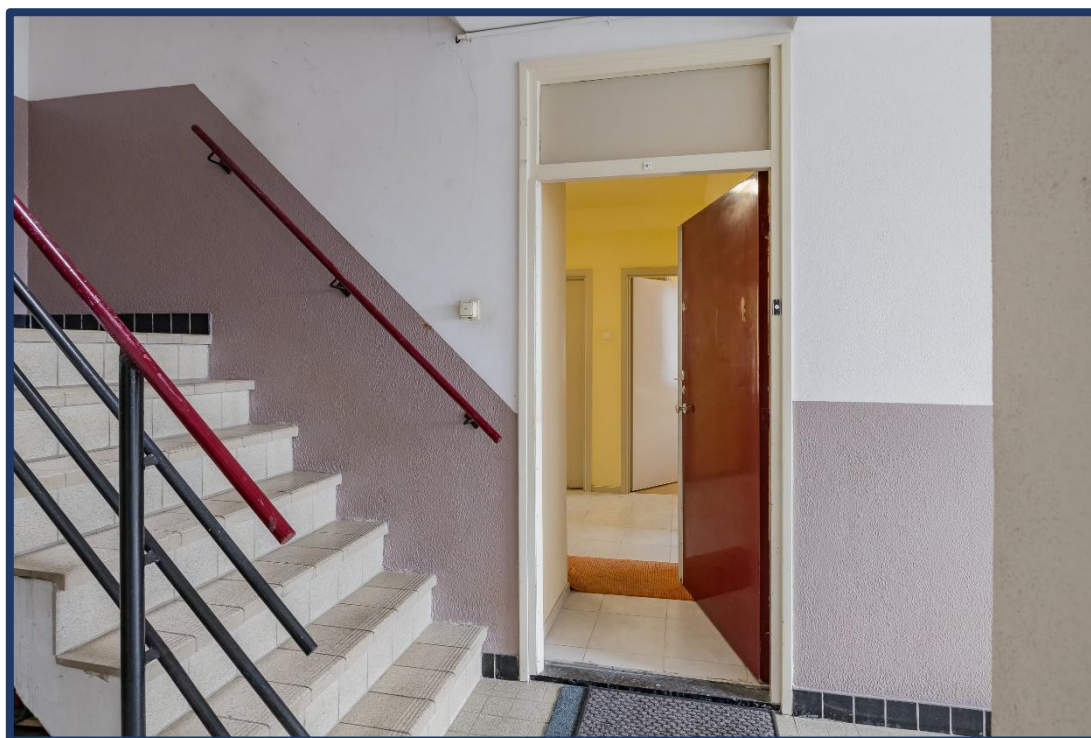
**De begane grond:**

U betreedt het complex via de afgesloten entree met brievenbussen- en bellenplateau. Deze entree geeft toegang tot centrale hal en slechts 6 appartementen. In de onderbouw is zijn de bergingen gesitueerd.



### **Het appartement:**

Aangekomen op de eerste verdieping bereikt u de voordeur van het appartement. U komt binnen in de hal waarvandaan u toegang heeft tot de separate toiletruimte, badkamer, slaapkamer, keuken en woonkamer







**De woonkamer:**

De woonkamer is ca. 20 m2 en is bereikbaar vanaf de entree. Over de gehele breedte van de woonkamer is er een groot raam met uitzicht op de Prinses Irenelaan. Er is hierdoor voldoende natuurlijke lichtinval. Via de woonkamer heeft u toegang tot een slaapkamer, waar vandaan het balkon te bereiken is.







### De keuken:

De afsluitbare keuken heeft veel kastruimte wat zorgt voor voldoende opbergruimte en is voorzien van een gasfornuis en een afzuigkap. Ook is in de keuken de opstelplaats van de wasmachine te vinden.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot 2<sup>e</sup> het balkon, gelegen op het zuiden.



## De badkamer:

De badkamer is ca. 4 m<sup>2</sup> en is voorzien van een douchecabine en een wastafelmeubel.





### De slaapkamers:

Het appartement is voorzien van 2 slaapkamers. De slaapkamer die bereikbaar is vanuit de woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon gelegen op het zuiden. De andere slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 12 m<sup>2</sup> slaapkamer. In deze kamer is dankzij de grote raampartijen voldoende lichtinval.







### **De twee balkons:**

De woning beschikt over twee balkons, gelegen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor heeft u op verschillende momenten van de dag de mogelijkheid om buiten te zitten. Het balkon aan de voorzijde is gelegen op het zuiden en het balkon aan de achterzijde is gesitueerd op het noorden.





## **Bijzonderheden:**

Bouwjaar	: 1962
Woonoppervlakte	: 64 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 5 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 206 m <sup>3</sup>

## **Overige bijzonderheden:**

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De stukken van deze vereniging zijn digitaal via ons kantoor verkrijgbaar. De servicekosten voor het appartement bedragen € 220,31 per maand.
- De woning is gedateerd en al geruime tijd niet bewoond geweest, verkoper is geïmmigreerd. Diverse zaken aan de woning dienen gemoderniseerd te worden. De cv-ketel is afgekeurd en uitgeschakeld.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente	: Alphen aan den Rijn
Sectie	: A
Nummer	: 5748
Index	: A23

## **Technische gegevens:**

Cv installatie / warmwater	: afgekeurd.
Elektrische installatie	: 4 groepen, geen aardlekschakelaars.
Energie label:	: 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 promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

**Hypothek:** 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 hypotheek, 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 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.