



**Mandenvlechter 145
2401 JM Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 475.000,- k.k.
Oplevering in overleg**

Mandenvlechter 145

Royale eengezinswoning met een mooi aangelegde & zonnige achtertuin!

Kindvriendelijke ligging aan een autoluw woonerf. Hiernaast is de woning licht en modern afgewerkt.

Vooruitlopend op de bezichtiging neem ik je alvast mee:

- Tuingerichte woonkamer met deur naar de achtertuin en trapkast. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer
- Een open keuken aan de voorzijde
- Op de 1e verdieping 3 ruime slaapkamers eveneens met een laminaatvloer
- Een complete badkamer met o.a. een douche én ligbad
- Een hele grote 2e verdieping, eventueel in te delen met nog eens 2 slaapkamers
- Gezellig aangelegde achtertuin met berging op het zuidoosten

De woning ligt in de geliefde Ambachtenbuurt, een 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. Bovendien is het gunstig gesitueerd en 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. Ook zijn er uitstekende busverbindingen vanuit de wijk naar het station, het centrum en Schiphol.

Ben je op zoek naar een ruime eengezinswoning met een praktische indeling en een mooie tuin? Dan hebben wij de ideale woning gevonden! Kom je ook kijken?

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De entree en de ontvangsthal met hier de meterkast, de garderobe, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is uitgevoerd met een closet en fonteintje. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer en een neutrale wand- en plafonduafwerking.

De woonkamer:

De woonkamer is ingedeeld met een tuingerichte zithoek en de eethoek in het midden van de kamer. Er is een loopdeur met toegang tot de tuin en een trapkast voor de nodige bergruimte.

Aansluitend de open keuken aan de voorzijde van de woning.

De keuken:

De keuken is netjes uitgevoerd in een rechte opstelling. Het grote raam zorgt voor een mooie lichtinval en biedt een leuk zicht op de autovrije straat voor de woning.

1e verdieping:

De overloop met het trappenhuis geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is aan de achterkant gesitueerd en biedt goed de ruimte voor een 2-persoonsbed en een grote kast. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer en een neutrale wandafwerking.

De badkamer:

De badkamer is compleet en beschikt over:

- een douchecabine
- een ligbad
- een wastafel
- en een 2e toilet

Naast de mechanische ventilatie, is er ook een groot raam.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Deze verdieping is vrij indeelbaar, heeft een hoge nok en een groot en klein dakraam. Op eenvoudige wijze kan hier een 4de én 5de slaapkamer worden gerealiseerd. Hier is tevens ook de aansluiting voor de wasmachine, droger en de HR cv-combiketel.

De tuin:

De achtertuin is 9 meter diep en gezellig aangelegd met sierbestrating, tuinverlichting en een groenborder. Door de ligging pal op het zuidoosten geniet je hier vanaf 's morgens vroeg tot begin van de avond van de zon. Daarnaast beschikt de achtertuin over een vrijstaande stenen berging, welke is voorzien van elektra.

De feiten op een rij:

- CV-combiketel Remeha Avanta HR 2020: deze wordt gehuurd voor € 44,42 per maand. Het contract is loopt voor onbepaalde tijd, met een maandelijkse opzegtermijn en is over te nemen. Indien de ketel verwijderd moet worden bij het niet verlengen van het abonnement, dan wordt eenmalig € 150,- in rekening gebracht
- Energielabel B: m.u.v. de uitzetramen is de gehele woning voorzien van dubbel glas

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:

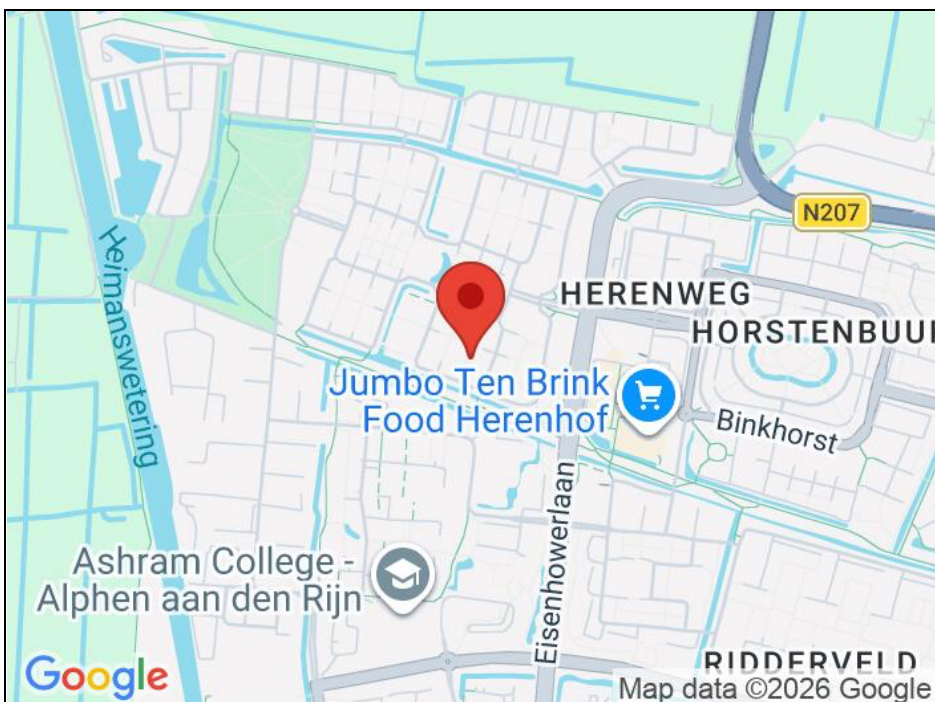
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

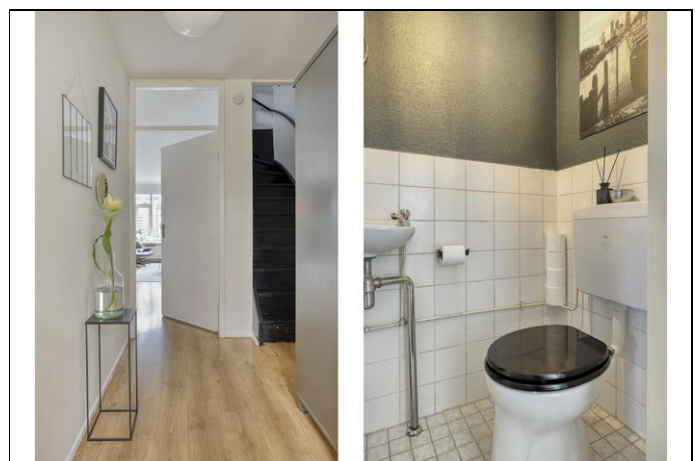
Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 (slaap)kamers
Inhoud woning	401 m ³
Perceel oppervlakte	105 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1985
Ligging	Aan een woonerf, in een woonwijk met een beschutte ligging
Hoofdtuin	Achtertuintje op het zuidoosten circa 45 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.v.-ketel	Remeha Avanta HR (Gas gestookt combiketel uit 2022, huur)

Locatie

Mandenvlechter 145
2401 JM ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



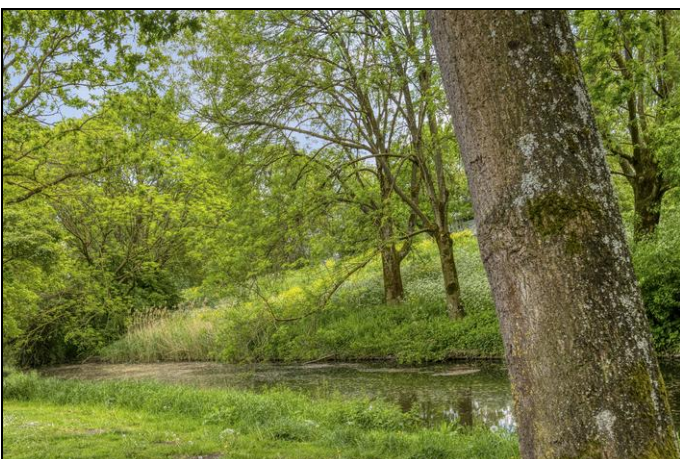
Foto's



Foto's

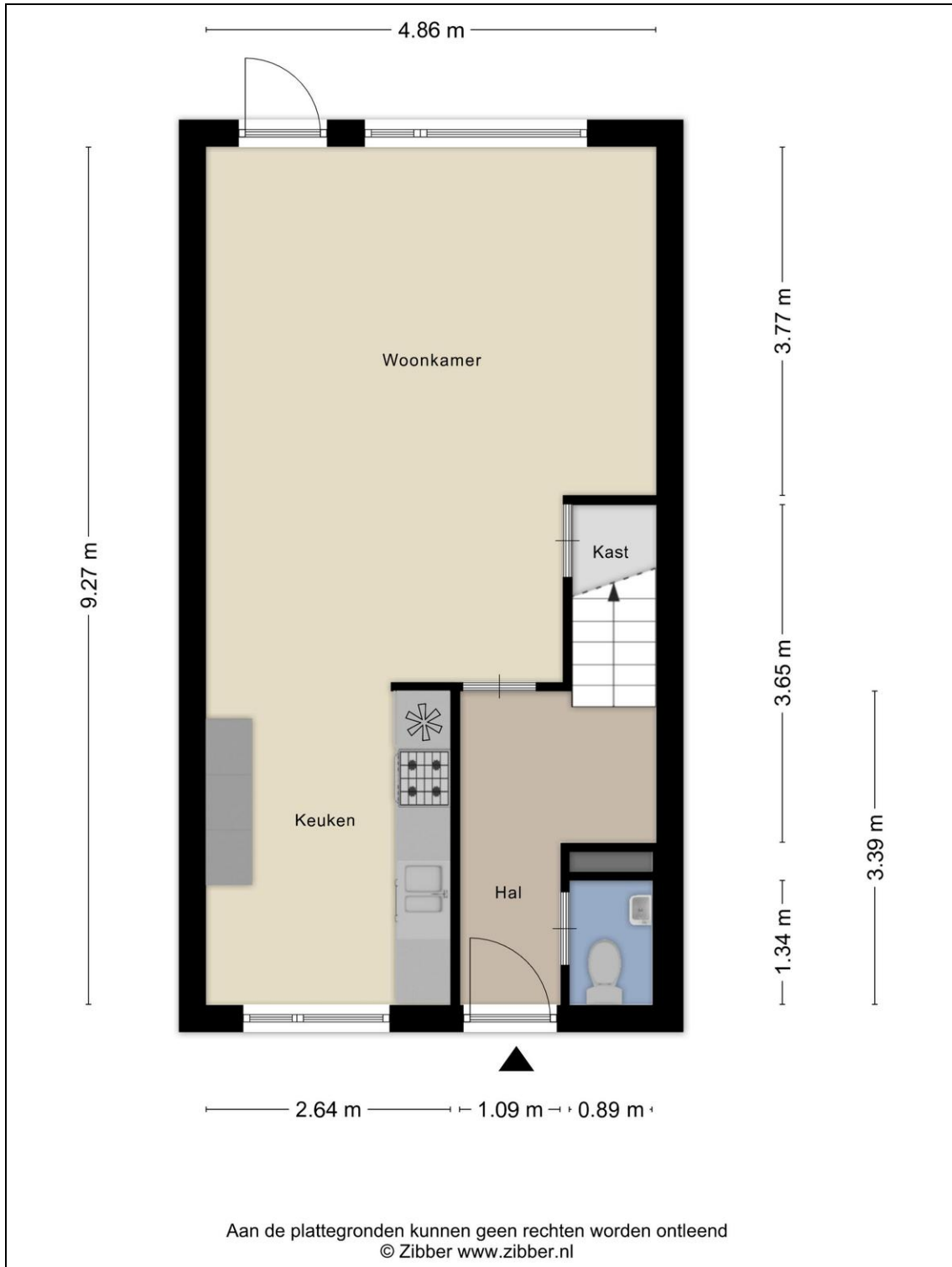


Foto's

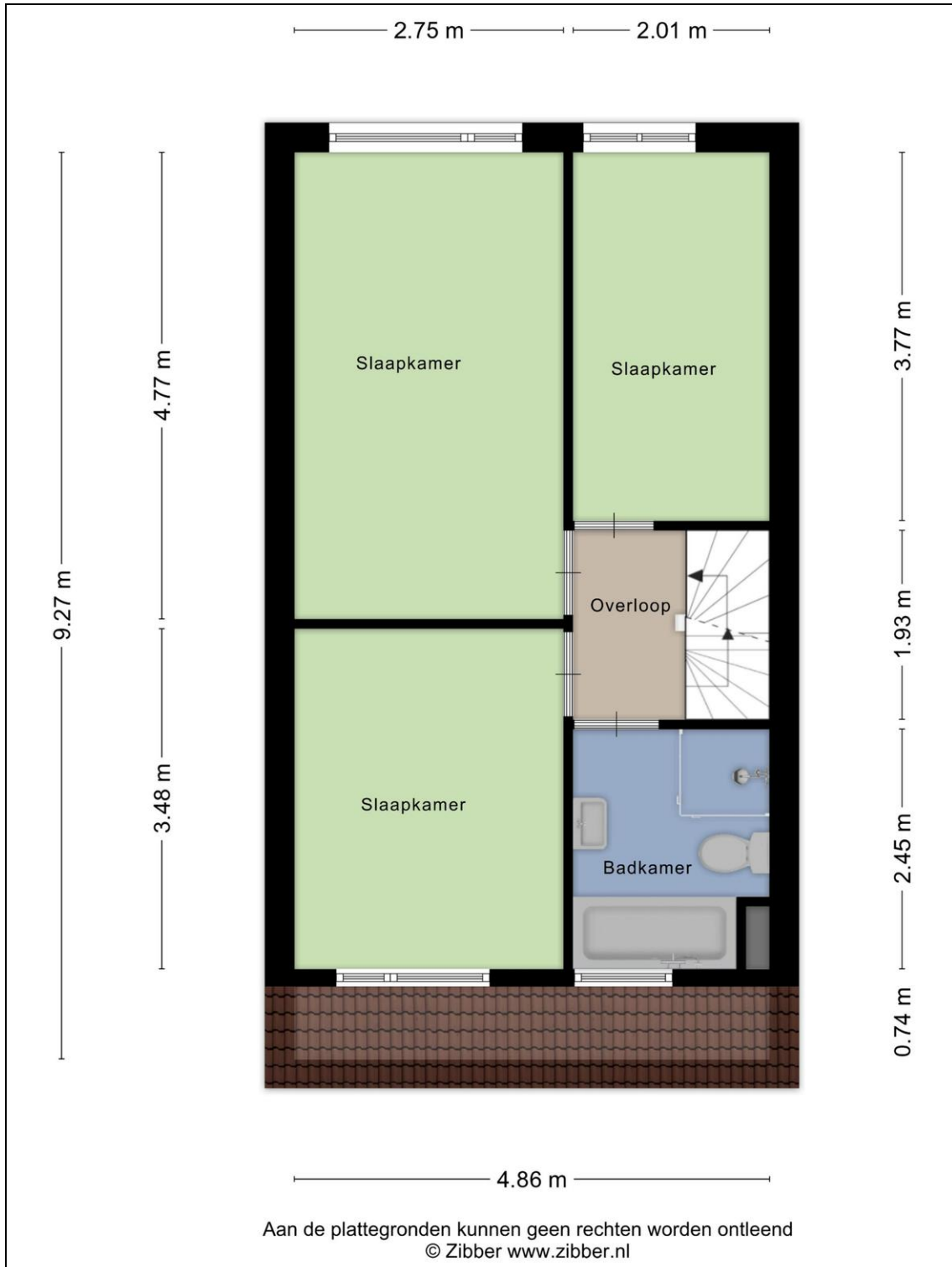


|

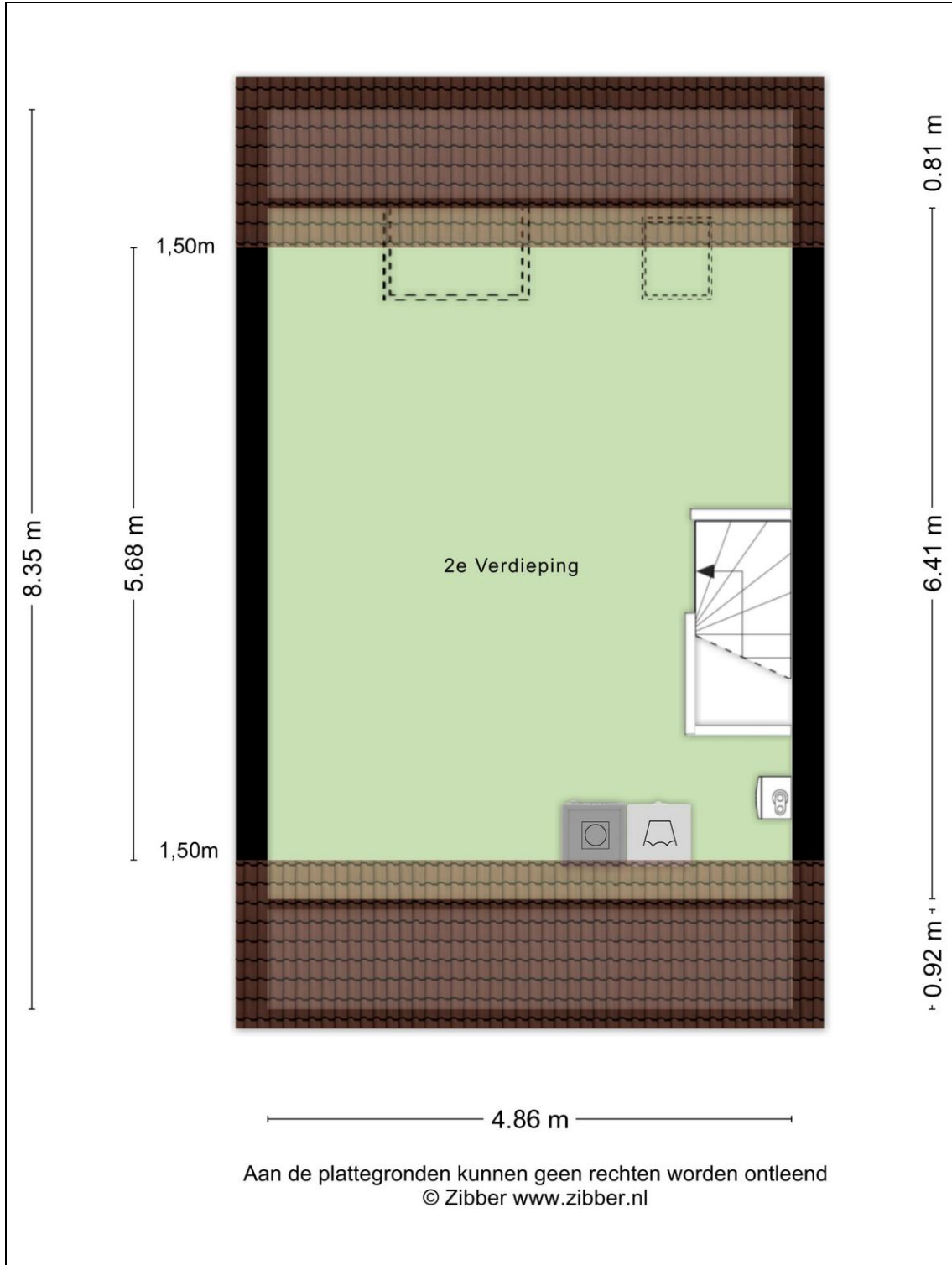
Plattegrond begane grond



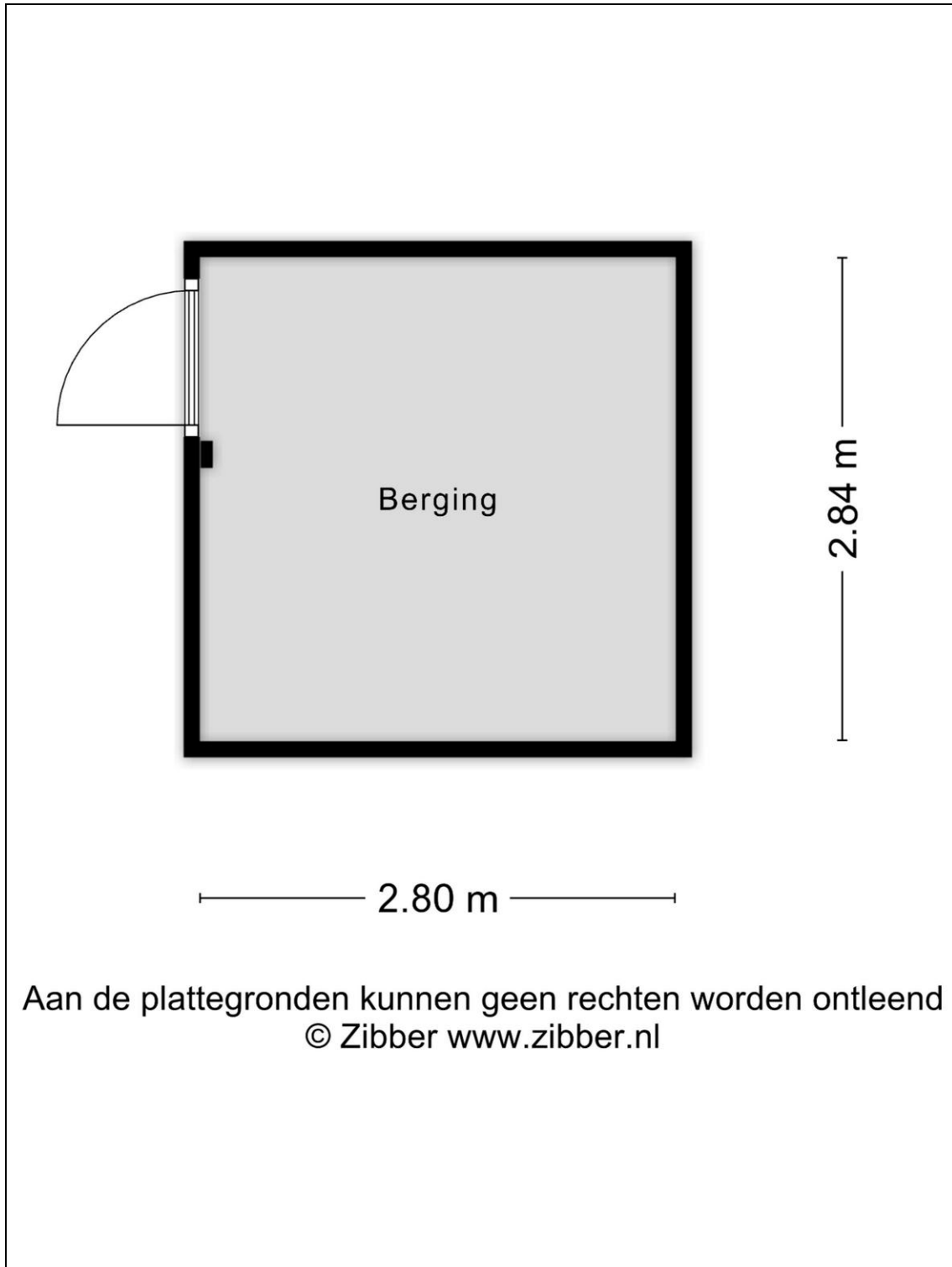
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Mandenvlechter 145
Postcode / Plaats	2401 JM Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	B / 5772
Oppervlakte	105 m ²
Soort	Volle eigendom