

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

J.W.C. BLOEMSTRAAT 41

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 400.000,-- K.K.

Karakteristieke kluswoning met werkplaats en verrassend veel ruimte

- Karakteristieke woning op loopafstand van centrum Alphen aan den Rijn
- Volledig te renoveren en naar eigen wens in te delen
- Werkplaats, bergingen en patio met veel extra ruimte
- Ideaal voor aannemer, klusser of werken aan huis
- Veel potentie door indeling, ligging en bijgebouwen

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 10283, groot 69 centiare.

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 10284, groot 99 centiare.

ENERGIELABEL



De woning 2406VA-Alphen aan den Rijn heeft een energielabel G

Het energielabel is geldig tot **03-02-2036**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Voor wie kansen ziet waar anderen werk zien.

In een rustig straatje, op steenworp afstand van het centrum van Alphen aan den Rijn, bevindt zich deze charmante en karakteristieke woning. Een plek die direct opvalt door haar authentieke uitstraling en ligging tussen vooroorlogse bebouwing met karakter.

Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik. Winkels, horeca en voorzieningen liggen op loopafstand, en het NS-station bereik je binnen enkele minuten fietsen.

Maar laten we eerlijk zijn: dit is geen woning die je zo betreft.

Dit is een huis voor de doener. Voor iemand die verder kijkt dan de huidige staat en direct ziet wat hier mogelijk is.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met een praktische indeling. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruimte die uitstekend geschikt is als eetkamer, voorzien van drie handige opbergkasten. Aansluitend ligt de woonkamer met een karakteristieke gaskachel en een grote raampartij die zorgt voor veel daglicht. Vanuit de woonkamer is een extra kamer aan de achterzijde bereikbaar, ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De keuken bevindt zich aan het einde van de hal en is voorzien van de basisopstelling met onder andere een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en voldoende kastruimte. Aansluitend ligt de badkamer met instapdouche en separaat toilet. Vanuit de keuken bereik je de berging met opstelling van de cv-ketel. Deze ruimte leent zich perfect als bijkeuken of extra opslag.

Achterzijde waar de echte waarde zit

Achter de woning bevindt zich een verrassend ruim geheel:

Aangebouwde berging Werkplaats / hobbyruimte Overkapping Besloten patio

Dit is geen standaard achtertuin, maar een plek waar je kunt werken, opslaan, sleutelen of uitbreiden. Voor een aannemer of zelfstandige is dit simpelweg goud waard.

1^e verdieping

Via de trap bereik je de verdieping met een ruime en lichte overloop.

Hier bevinden zich drie slaapkamers, praktisch ingedeeld en voorzien van opbergruimte.

De ruimtes zijn functioneel en bieden volop mogelijkheden om naar eigen wens aan te passen.

BUITENRUIMTE

De patio is volledig omsloten en biedt veel privacy.

Met de bestaande overkapping is het een plek waar je het hele jaar door iets mee kunt.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke woning op centrale locatie
- Gelegen in rustig straatje nabij centrum
- Woning verkeert in eenvoudige staat
- Renovatie noodzakelijk
- Ideaal voor aannemer / handige koper
- Veel extra meters door bijgebouwen
- Mogelijkheid tot werken aan huis
- parkeervergunning €40,- per jaar

Persoonlijk gebruiksrecht (wordt gevestigd bij levering):

Persoonlijk Recht bewoner J.W.C. Bloemstraat 43

- Recht van overpad via de poort/bering ten behoeve van naastgelegen perceel
- Toegestaan gebruik: te voet, fiets aan de hand of motor met uitgeschakelde motor
- Gebruik op minst bezwarende wijze
- Geen opslag van goederen of afval in de doorgang
- Gebruiker verantwoordelijk voor plaatsing en onderhoud van schutting en pad (in overleg en na goedkeuring eigenaar)
- Poort betreft een naar buiten draaiende deur

Altijd al willen wonen in het centrum van Alphen aan den Rijn, maar dan met de mogelijkheid om alles naar je eigen hand te zetten? Dan is dit zo'n kans die je niet vaak tegenkomt.

Dit is geen woning voor iedereen.

Maar voor de juiste koper is dit een project met toekomst.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	84 m ²
- Overige in pandige ruimte	8,90 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	92,90 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	322,17 m ³
- Overige in pandige ruimte	33,19 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	355,36 m ³

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





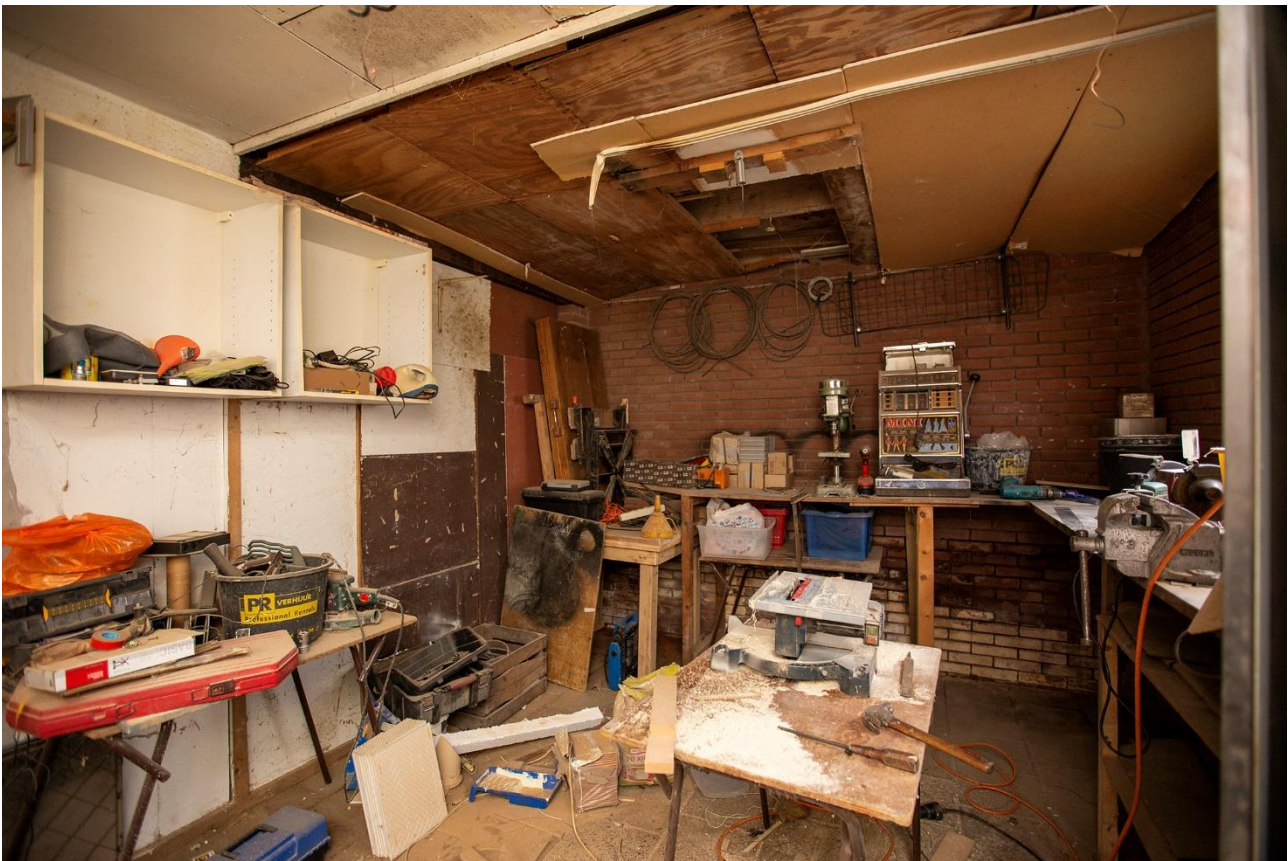




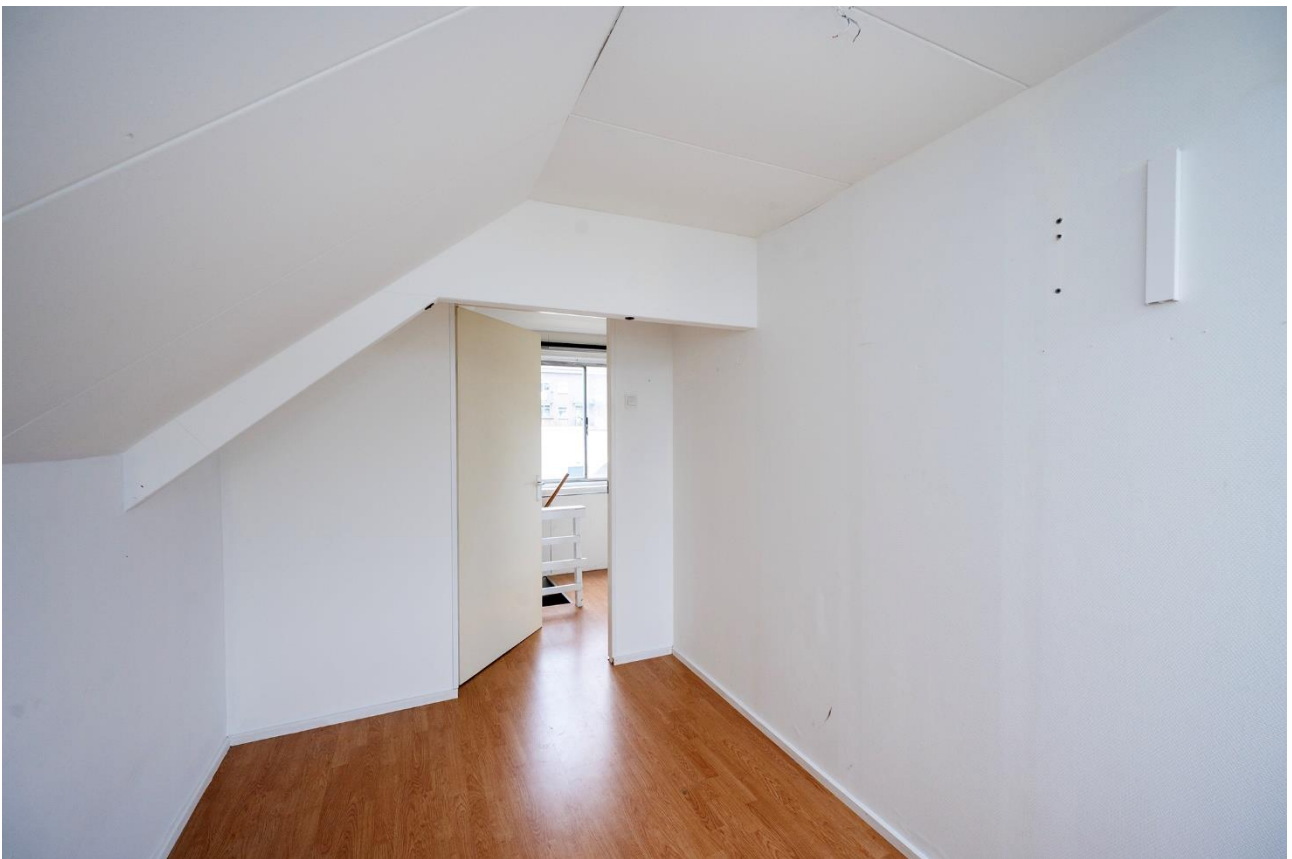






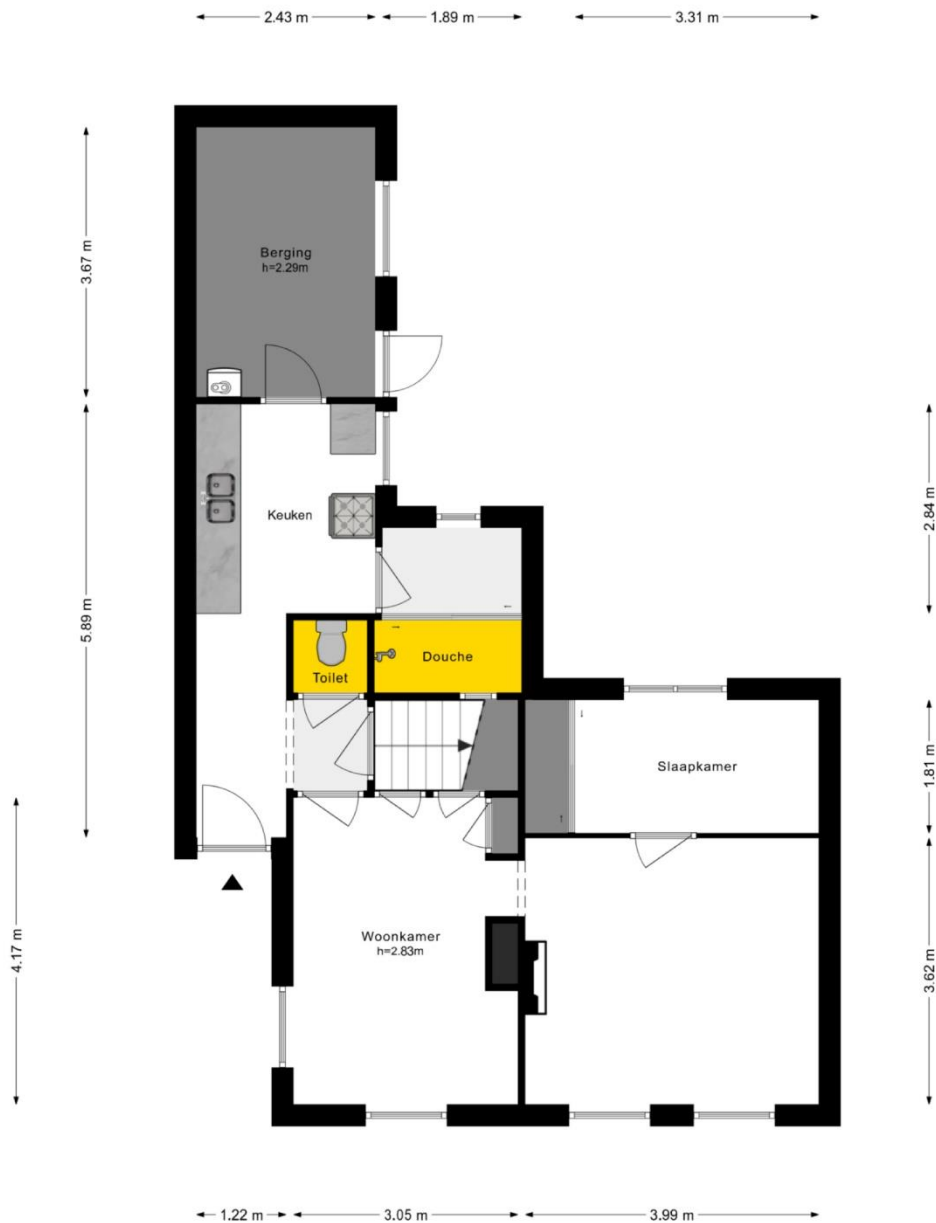








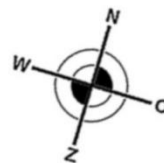




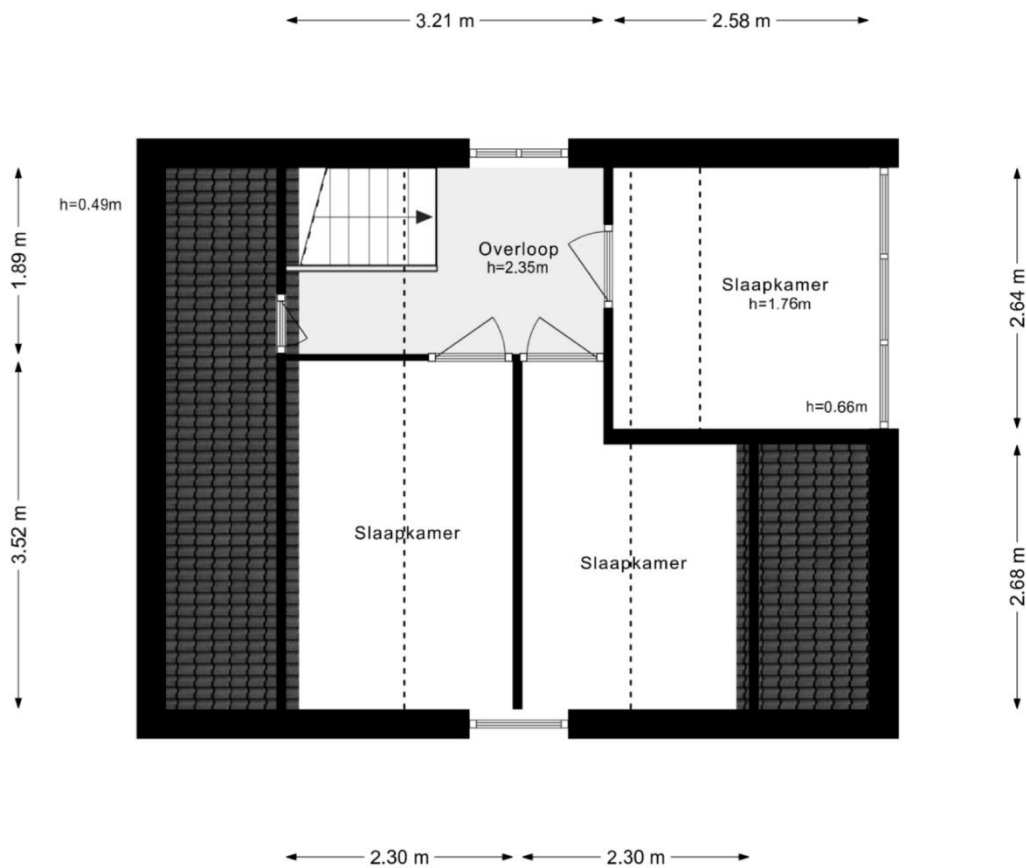
Begane Grond



J.W.C. Bloemstraat 41, Alphen aan den Rijn



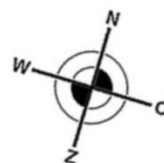
© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



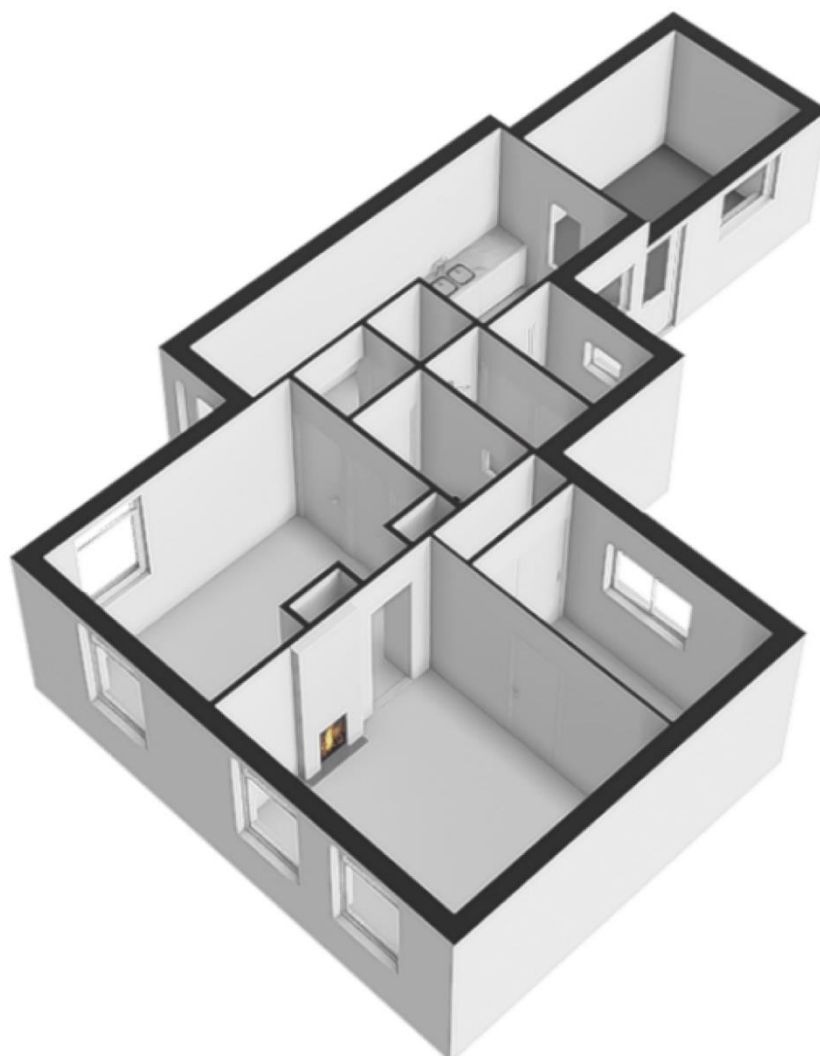
1e Verdieping



J.W.C. Bloemstraat 41, Alphen aan den Rijn



© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

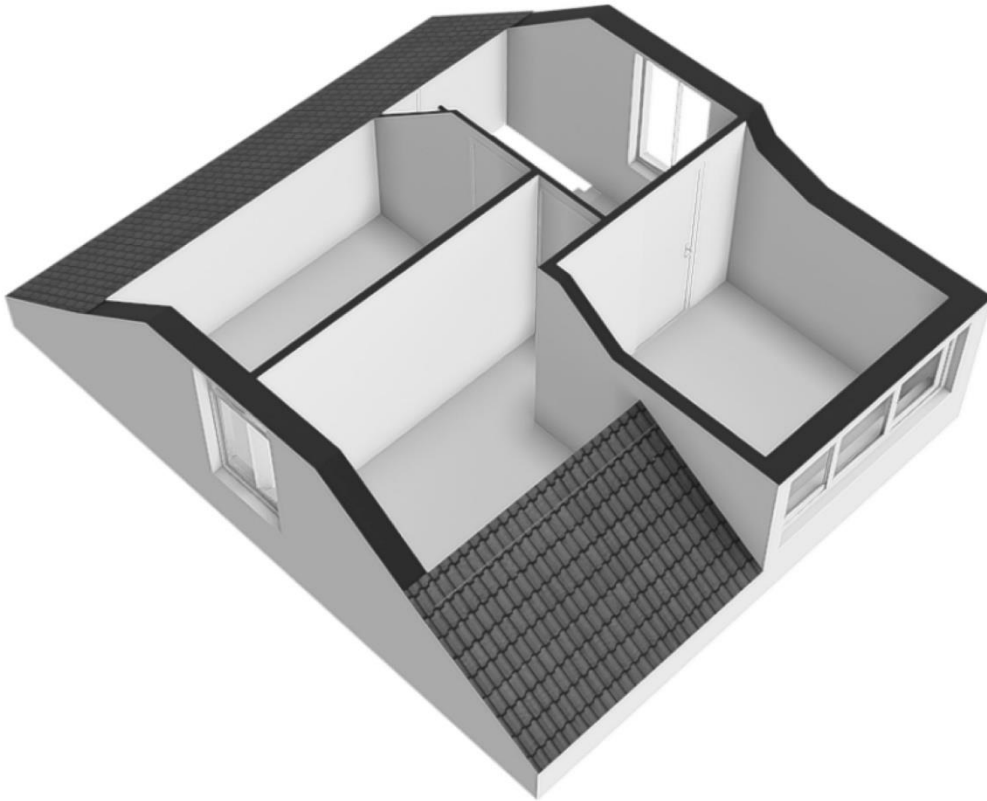


Begane Grond



J.W.C. Bloemstraat 41, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



1e Verdieping



J.W.C. Bloemstraat 41, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

