

TE KOOP

Charlotte de Bourbonstraat 42

Alphen aan den Rijn



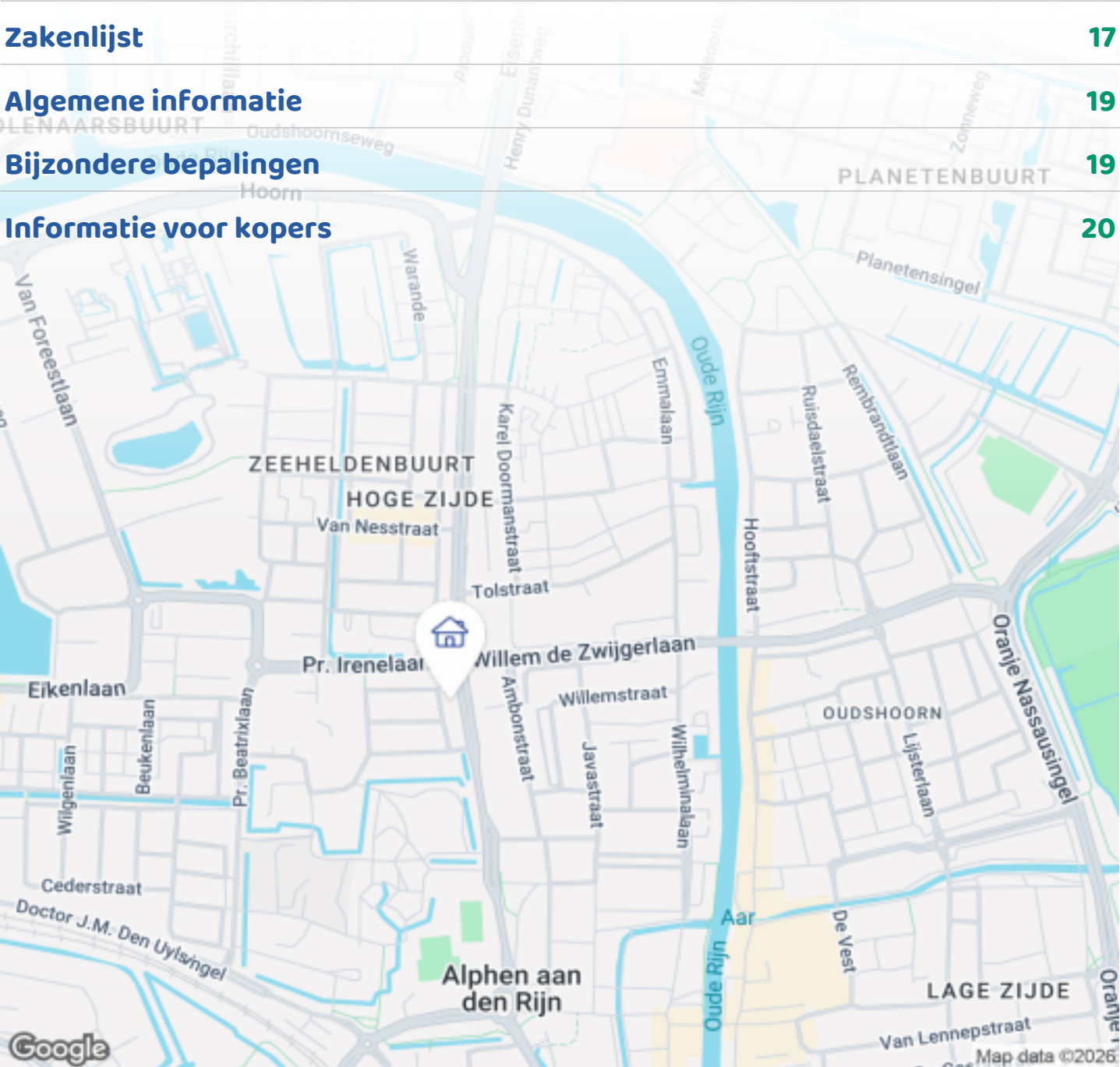
Vraagprijs

€ 325.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Plattegronden	12
Plattegronden	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Charlotte de Bourbonstraat 42, Alphen aan den Rijn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



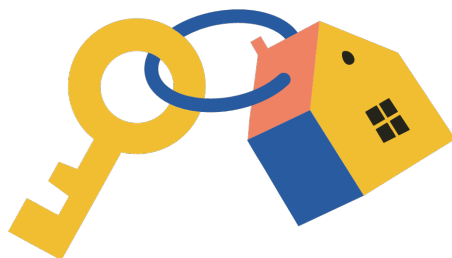
Bieden vanaf 325.000 euro.

Twee-in-één maisonnette met uitzonderlijke mogelijkheden | 3 (mogelijk 4) slaapkamers, 2 keukens en 2 badkamers op toplocatie in Alphen aan den Rijn.

Deze in 2011 volledig gerenoveerde maisonnette biedt de unieke mogelijkheid om te wonen als één luxe woning óf als twee zelfstandige eenheden. Met twee complete woonlagen (elk voorzien van keuken, badkamer en toilet), een vaste trap, twee balkons en veel bergruimte is dit een zeldzaam veelzijdig appartement in een geliefde groene buurt.

Bijzonderheden

- Unieke maisonnette van 91,5 m2 met twee volledige woonlagen (ideaal voor thuiswerken, gezin, mantelzorg of verhuurdeel)
- Drie slaapkamers, met mogelijkheid tot vier slaapkamers



Woningbrochure: Charlotte de Bourbonstraat 42, Alphen aan den Rijn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Twee keukens, twee badkamers en twee toiletten
- Volledig gerenoveerd in 2011 (nieuw vloeren, wanden, elektra, leidingwerk, isolatie en dubbel glas)
- Nieuwe CV-ketel (2025)
- Twee balkons, waarvan één op het zonnige zuidwesten
- Energielabel C
- Dit jaar worden alle kozijnen vervangen voor kunststof met HR++ beglazing
- Mechanische en op wifi aan te sluiten zonnewering
- Voorzien van intercom met camerafunctie
- Beide etages voorzien van Google Home rook- en koolstofdioxidemelders
- Elke kamer bedraad internet, coax en aparte sloten
- Ruime dubbele berging van 21 m2 in de onderbouw, voorzien van elektra
- Opgebouwd aandeel in reservefonds ca. € 8.700
- Direct bewoonbaar – snelle overname mogelijk, inclusief veel inboedel/roerende zaken (wasmachine, lampen, kasten etc.)

Omgeving

De woning ligt in een rustige, groene woonomgeving op loopafstand van het Bosspark, winkelcentrum De Baronie en het centrum van Alphen aan den Rijn. Alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij: winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten en de Rijnhaven. Het Bosspark biedt volop groen, speelvoorzieningen en een kinderboerderij – ideaal voor families. De ligging is uiterst centraal: de N11, NS-station, busverbindingen en uitvalswegen richting de Randstad zijn snel bereikbaar. Binnen enkele minuten fiets of loop je naar het bruisende stadshart.

Indeling

Begane grond

Via de centrale entree met bellentableau en brievenbussen bereik je het trappenhuis. In de onderbouw bevindt zich de ruime dubbele berging, voorzien van elektra.

Eerste woonlaag (tweede verdieping)

Binnenkomst in de ruime hal met garderobemogelijkheid en meterkast (11 groepen, 2011).

Separate luxe toiletruimte met zwevend toilet en hoogwaardige tegelafwerking

Ruime woonkamer met veel lichtinval door grote raampartijen, ruimte voor een grote zit- en eethoek en ingebouwde kast

Toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten

Moderne keuken (2011) met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap en koelkast

Toegang tot het tweede balkon op het noordoosten

Luxe badkamer (2011) met inlooptdouche, wastafelmeubel, designradiator en douchegoot

Volwaardige slaapkamer met zonwerende rolgordijnen

De gehele laag is strak afgewerkt met luxe laminaatvloer, strakke wanden en designradiatoren.

Tweede woonlaag

Middels de vaste trap bereik je de lichte overloop met dakraam en extra bergruimte in de verlichte knieschotten.

Twee volwaardige slaapkamers, beide met dakraam en bergruimte in de knieschotten

Tweede badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine/droger

Tweede keuken

Nieuwe CV-ketel (2025)

Deze unieke maisonnette combineert de voordelen van een eengezinswoning met het gemak van een appartement. Ben jij op zoek naar een ruim, flexibel en direct bewoonbaar thuis op een toplocatie? Plan dan snel een bezichtiging!

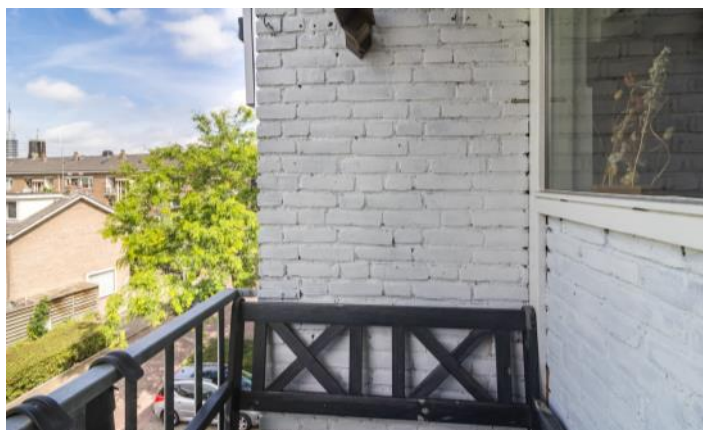


FOTO'S



FOTO'S





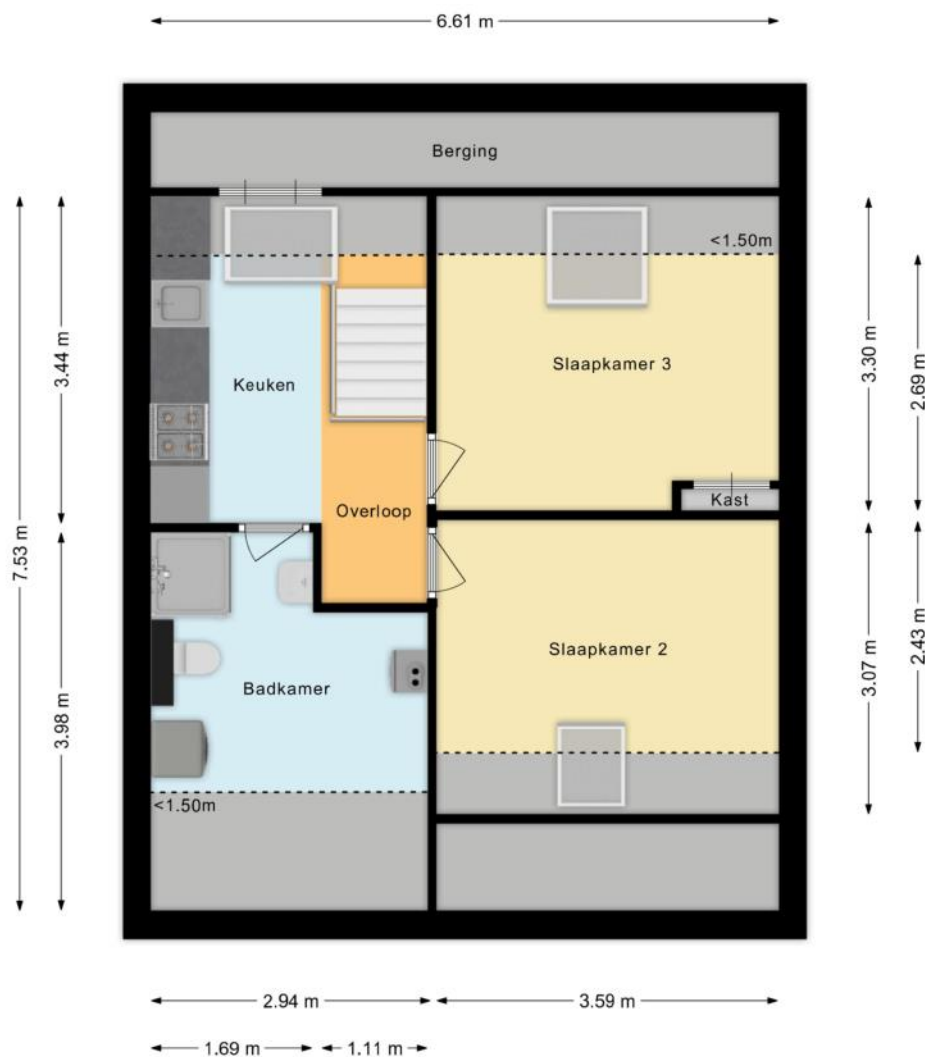




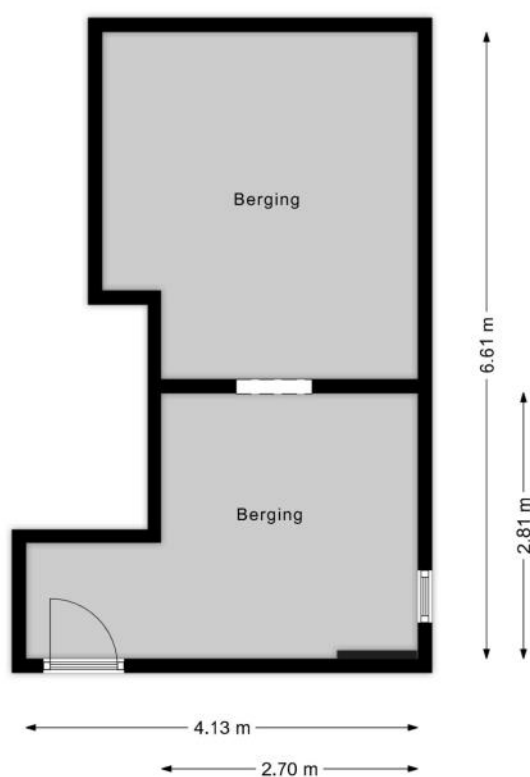
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1954
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	307 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	92 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	21 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 douches, 2 wastafels, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	REMEHA
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 258 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Alphen aan den Rijn A 7945 31

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Alphen aan den Rijn A 7945 57

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Mechanische (op afstand bestuurbare) zonneschermen blijven ook achter

Koop is ook inclusief

- Balkonbankje
- Ikeakledingkast op bovenetage
- kledingkast op benedenetage
- wandkast op benedenetage
- Kapstokken op beide etages
- 2 Google home rook- en koolstofdioxidemelders
- Alle lampen op beide etages en berging.
- Opbergrek berging



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.