



**Dillenburgstraat 12
2404 EW Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 275.000,- k.k.
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

**SUZAN vastgoed B.V.
Japanstraat 52
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Dillenburgstraat 12

Drie-kamerappartement met balkon op het zuiden op steenworp afstand van winkelcentrum de Baronie en de Rijnhaven

Het appartement is gesitueerd op de 2e verdieping van een kleinschalig en goed onderhouden appartementencomplex. Aan de straatzijde heeft het appartement een levendig uitzicht en voor het complex bevinden zich veel vrije parkeerplaatsen. De bereikbaarheid van de Dillenburgstraat is uitstekend met een onder andere op loopafstand een directe buslijn richting Schiphol en op enkele autominuten de uitvalswegen N11/N207 richting de grote steden in de Randstad.

De mooie punten van het appartement op een rij:

- Een hele lichte woonkamer
 - Een afsluitbare keuken
 - Twee slaapkamers
 - Doucheruimte en een separaat toilet
 - Het balkon ligt op het zonnige zuiden met een vrij uitzicht
 - Geheel voorzien van kunststof kozijnen
 - Een eigen (fietsen)berging
- Kortom, een licht appartement op een leuke locatie.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Een afgeslote entree met intercom en de brievenbussen. Via de centrale hal met het trappenhuis bereikt u het souterrain met de fietsenbergingen. Bij de woning hoort een eigen fietsenberging met elektra.

2e verdieping:

Entree, de hal met de meterkast, een praktische bergkast, het toilet en toegang tot de woonkamer, de keuken en 1 van de twee slaapkamers.

De woonkamer:

De woonkamer is ruim, ca. 20 m², en heerlijk licht. De flinke raampartij aan de voorkant geeft een leuk levendig uitzicht.

De keuken: Vanuit de hal heeft u toegang tot de afsluitbare keuken. De keuken biedt een rechte wandopstelling en heeft een spoelbak. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat en een recirculatiekap. In de keuken is de opstelplaats van de cv-combiketel, de aansluiting van de wasmachine en tevens is er vanuit de keuken een deur naar het balkon.

De badkamer en toiletruimte: Vanuit de keuken heeft u toegang tot de badkamer, deze is betegeld en uitgevoerd met:

- een douche
- en een wastafel

De aparte toiletruimte is voorzien van een staand closet.

De slaapkamers: De hoofdslaapkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar en bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De tweede slaapkamer met vaste kast is vanuit de hal bereikbaar. Ze hebben beide goede afmetingen en zijn respectievelijk ca. 12 m² en 10 m² groot.

Het balkon: Het balkon ligt aan de voorzijde, is bereikbaar zowel vanuit de keuken als de hoofdslaapkamer en biedt een uitstekende zonligging op het zuiden. Dit brede balkon biedt uitzicht over de voorliggende groenstrook en parkeerterrein.

Overige bijzonderheden:

- Bij de aankoop van een appartement wordt men van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De servicekosten voor dit appartement bedragen € 217,94 per maand. De stukken van de VVE zijn via ons kantoor ter inzage.
- Cv-ketel, merk Remeha HR 2015
- Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing
- Spouwisolatie aangebracht in 2021
- Eigen fietsenberging in het souterrain
- Veel parkeergelegenheid (openbaar)
- 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.

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

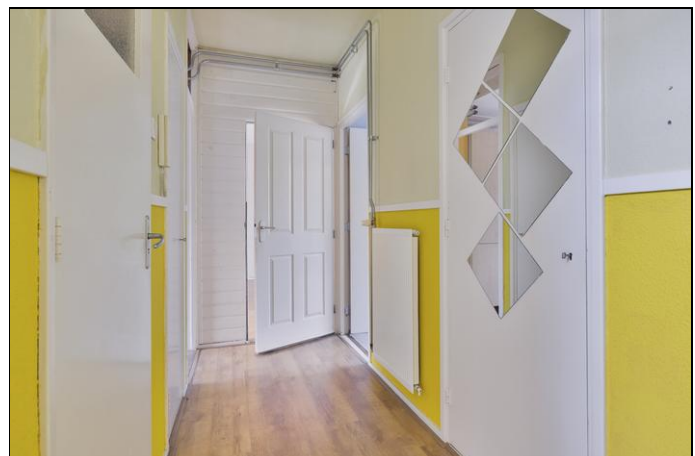
Bieden vanaf	€ 275.000,- k.k.
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamerw
Inhoud woning	197 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	60 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1960
Ligging	In een woonwijk met vrij & levendig uitzicht
Balkon	Balkon op het zuiden
Berging	Eigen (fietsen)berging in het souterrain
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Cv-combiketel	Remeha HR (Gas gestookt uit 2015, eigendom)

Locatie

Dillenburgstraat 12
2404 EW ALPHEN AAN DEN RIJN



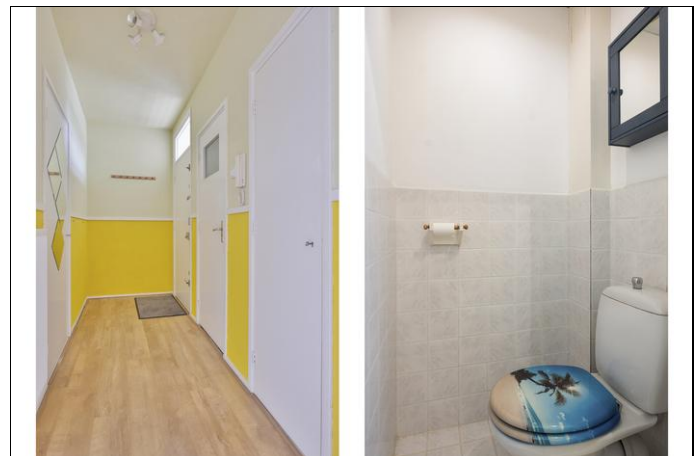
Foto's



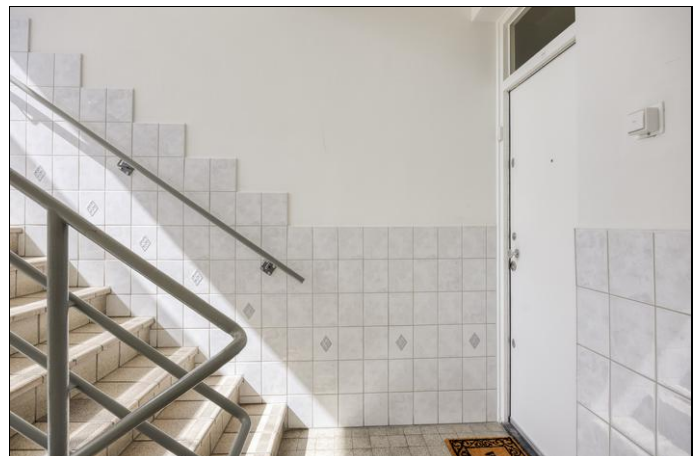
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond appartement



Plattegrond berging

