

Paddestoelweg 61 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: €495.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Ruime hoekwoning van ca. 119 m² met fraai aangelegde zonnige tuin en energielabel A



In de groene en geliefde Paddestoelenbuurt, onderdeel van de wijk Ridderveld, staat deze ruime hoekwoning met een zonnige tuin, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Met een woonoppervlakte van ca. 119 m² biedt de woning volop leefruimte. De praktische indeling, meerdere slaapkamers en lichte woonkamer maken dit een ideale gezinswoning. Dankzij energielabel A en de verzorgde staat woont u hier comfortabel op een aantrekkelijke locatie.

De woning is gelegen op een rustige hoek met een groene en kindvriendelijke woonomgeving en om de hoek een mooie singel met water. Hier woont u rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Voor uw dagelijkse boodschappen en een gevarieerd aanbod aan winkels en speciaalzaken kunt u terecht bij winkelcentrum De Herenhof of De Ridderhof. Daarnaast bevinden zich diverse scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer op korte afstand van de woning.

Paddestoelweg 61 in het kort:

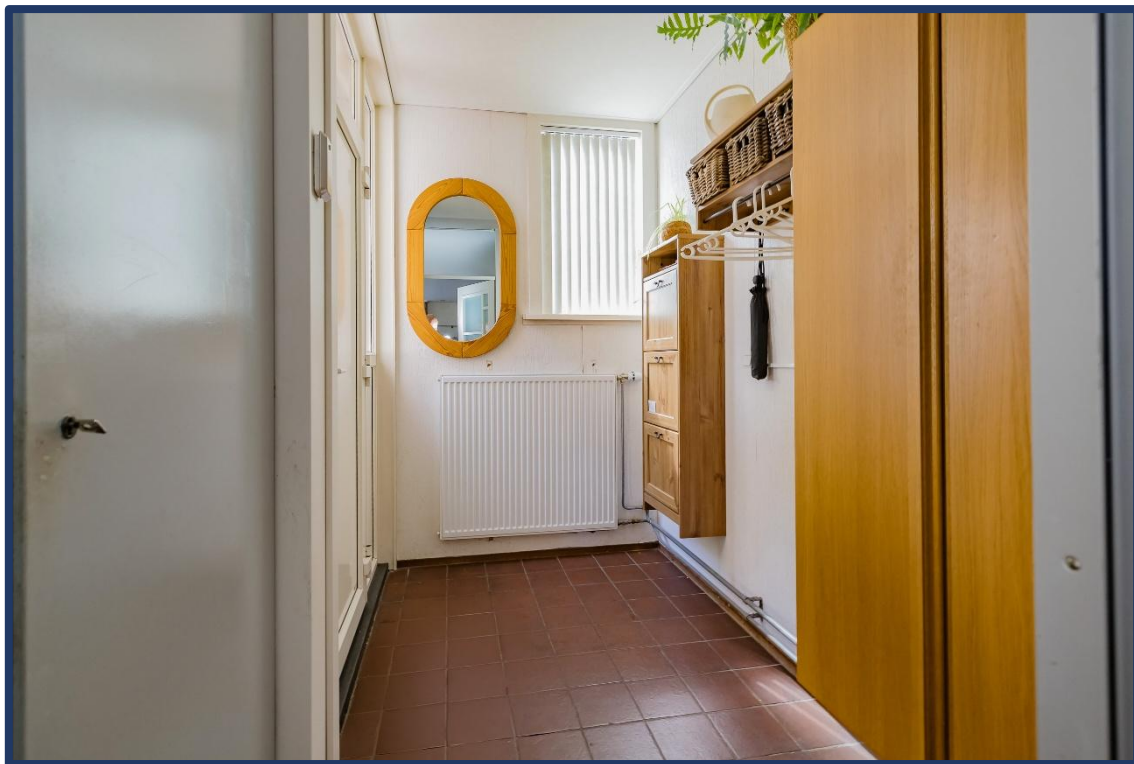
- Energielabel A + zonnepanelen + hybride warmtepomp
- ca. 119 m² woonoppervlakte
- Hoekwoning!
- Hele woning kunststof kozijnen met isolatie glas
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Zegersloot
- Voorzieningen, scholen en recreatie op korte afstand

Ook de bereikbaarheid is goed. Het centrum van Alphen aan den Rijn en het NS-station zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Vanaf het station zijn er directe verbindingen richting onder andere Leiden, Utrecht en Schiphol. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de N11 en N207 snel te bereiken, waardoor steden als Leiden, Utrecht, Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar zijn.

Wonen aan de Paddestoelweg...

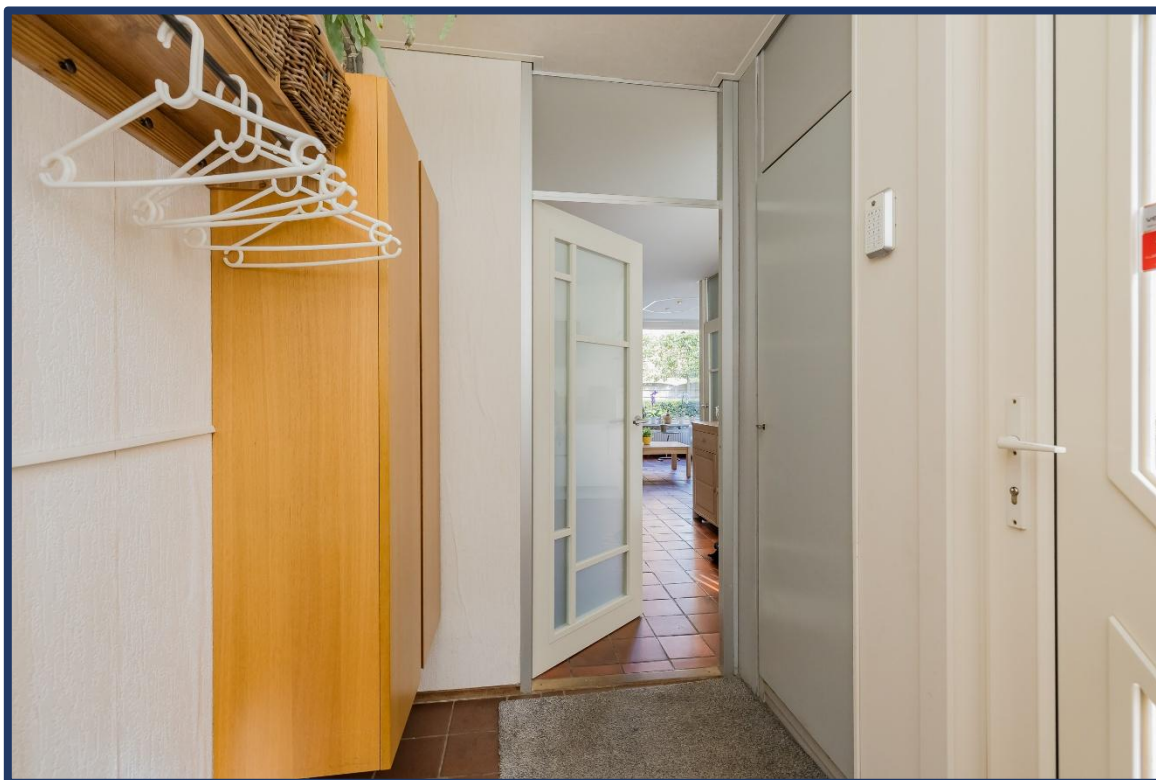
...Is wonen in een groene
omgeving met alle dagelijkse
voorzieningen binnen
handbereik.





De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de entree komt u binnen in een verzorgde ontvangsthal met ruimte voor een garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer.





De woonkamer:

Met een oppervlakte van circa 29 m² vormt de woonkamer een heerlijke leefruimte. De grote raampartijen en de deur naar de achtertuin zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een aangename sfeer. Dankzij de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een eethoek.





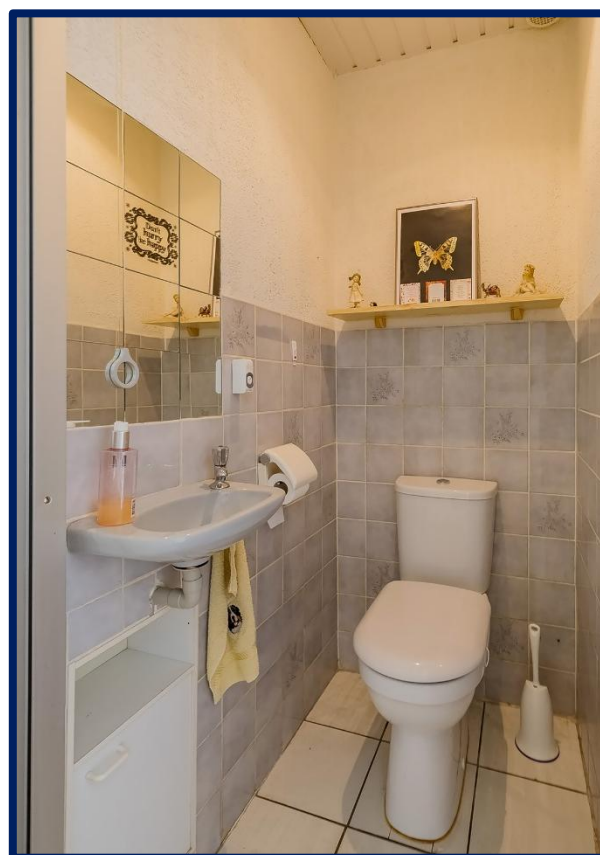
De keuken:

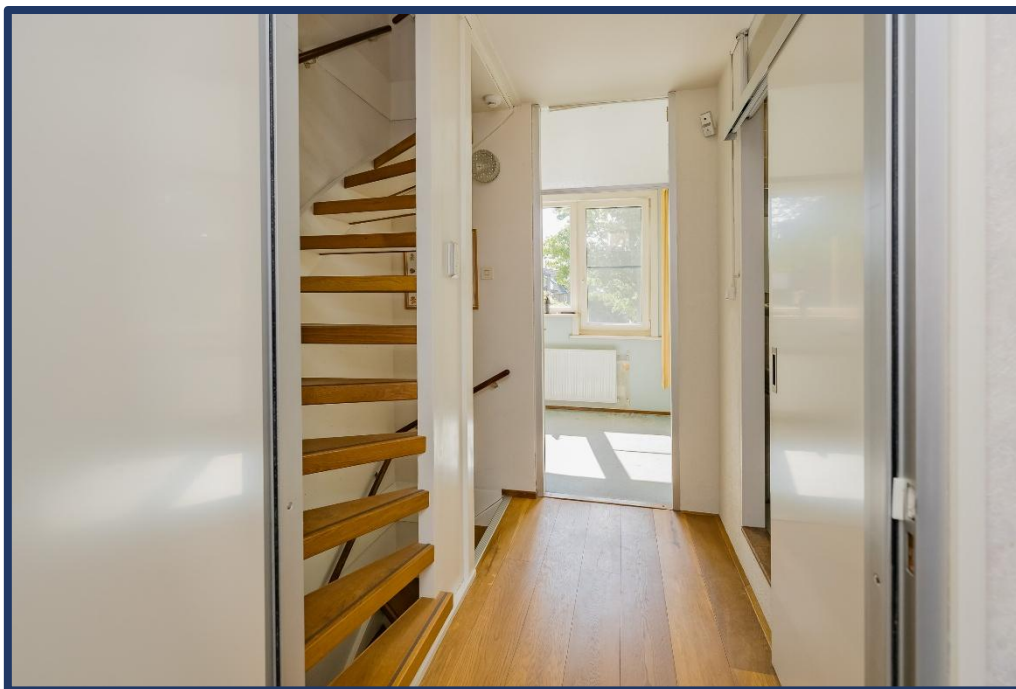
De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Dankzij de efficiënte indeling, diverse inbouwapparatuur en het grote raam beschikt de keuken over veel werkruimte en een prettige lichtinval.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koel-vriescombinatie
- Quooker
- Afzuigkap
- Combi-oven/-magnetron
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat

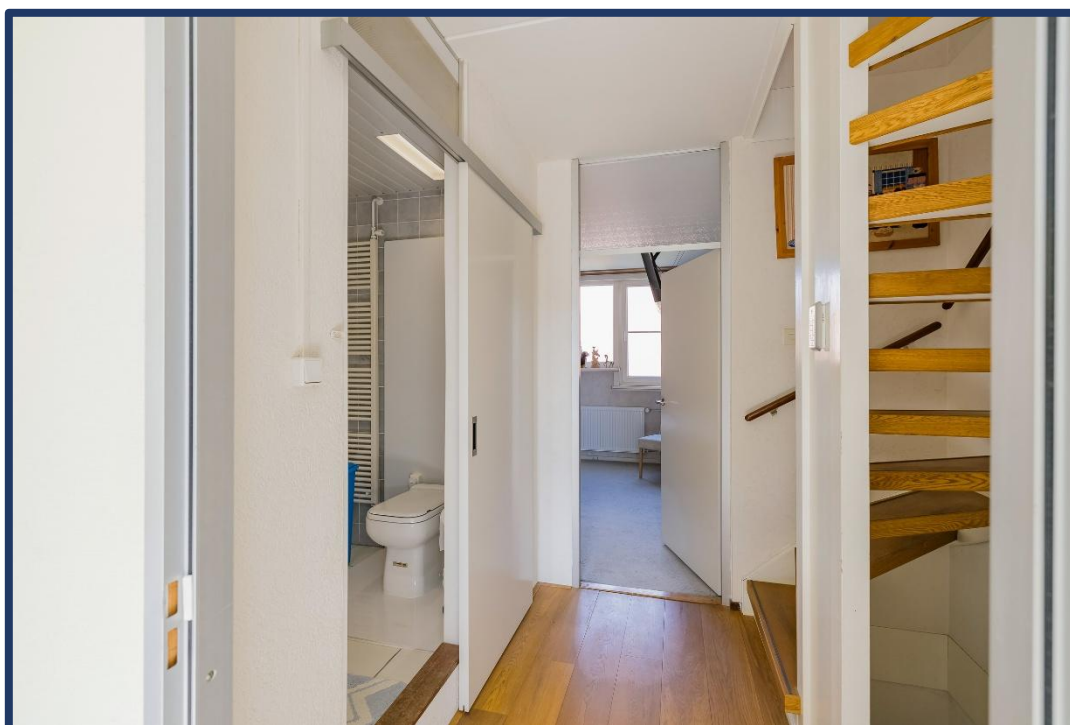






De 1^e verdieping:

Vanuit de overloop zijn de verschillende vertrekken op de 1e verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer, waardoor de verdieping een praktische indeling heeft.

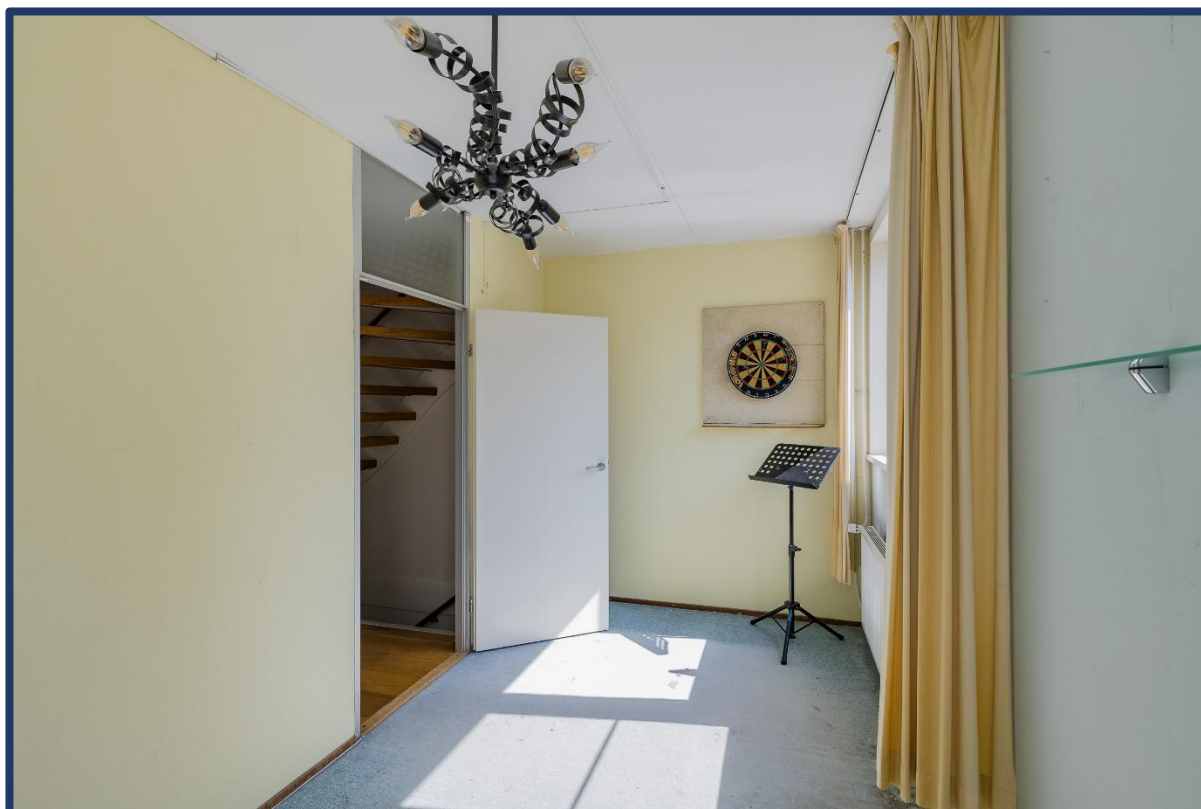




De slaapkamers:

De woning beschikt over 2 slaapkamers van circa 11 m² en 17 m². De royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een praktische vaste kastenwand. De 2^{de} slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon en is, naast slaapkamer, ook uitstekend geschikt als hobby of werkkamer. Dankzij de grote raampartijen beschikken beide slaapkamers over een prettige hoeveelheid daglicht.









De badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een designradiator. Dankzij de royale opzet is de badkamer comfortabel in gebruik en biedt deze voldoende ruimte voor het hele gezin.





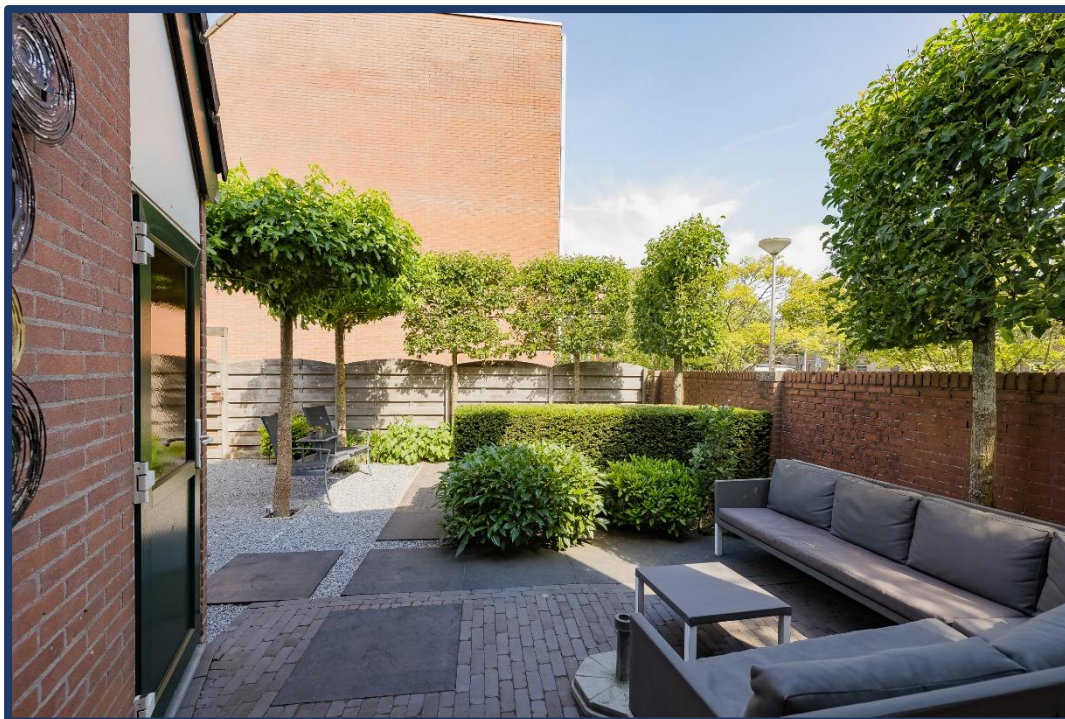
De 2^{de} verdieping:

De 2^{de} verdieping beschikt over twee slaapkamers van circa 13 m² aan de voorzijde en circa 11 m² aan de achterzijde van de woning. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische was-/bergruimte met de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.









De achtertuin:

De fraai aangelegde achtertuin van circa 45 m² is gelegen op het noordwesten en biedt een fijne combinatie van zon en schaduw. Dankzij de verschillende terrassen en het groene karakter is er altijd een prettige plek om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische vrijstaande berging en een achterom.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1976
Woonoppervlakte	: 119 m ²
Inhoud	: 432 m ³
Bergruimte	: 6 m ²
Balkon	: 3 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: B
Nummer	: 1657
Grootte	: 1 are en 37 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Cv-installatie + hybride warmtepomp: Rehema, bouwjaar: 2019
Elektrische installatie	: 7 groepen, 2 aardlekschakelaars
Energie label:	: A
Zonnepanelen	: S-Energy 300 pergium allblack, Mysolaredge geplaatst in 2019
kWh 2360 per jaar	

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.







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: 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 hypotheken, 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 verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk 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.