

Andromedastraat 47 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs: € 550.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

EXTRA royale woning met een woonoppervlakte van ca. 136 m², gelegen in een kindvriendelijke buurt



Deze ruime gezinswoning ligt in de woonwijk L'Universa, in de 's Molenaarsbuurt. Gevestigd op een historische plek, namelijk het voormalig terrein van dakpannenfabriek van Oordt & Co. In het ontwerp van de wijk is geprobeerd het verleden niet te vergeten: namen, materialen en uitstraling verwijzen subtiel naar de oude fabriek en de dakpannenindustrie. Zo vormt L'Universa een voorbeeld van herontwikkeling waarbij industrieel erfgoed niet verdwijnt, maar voortleeft in een moderne woonomgeving.

De woning in het kort:

- 4 slaapkamers
- Energielabel A
- Woonoppervlakte van ca. 136 m²
- Tuin gelegen op het oosten
- Dakterras gelegen op het westen
- Centraal gelegen in een kindvriendelijke buurt

De 's-Molenaarsbuurt is gelegen in een waterrijk gebied, op het kruispunt van de Rijn en de Heimanswetering. Wilt u even rustig ontspannen? Vanuit de wijk wandelt en fietst u prachtig het Groene Hart in.

Gelegen in de directe omgeving van vogelpark 'Avifauna' bieden de wegen N11 en N207 snelle ontsluiting naar de A4 en A12. Tevens zijn er uitstekende openbaar vervoer verbindingen.





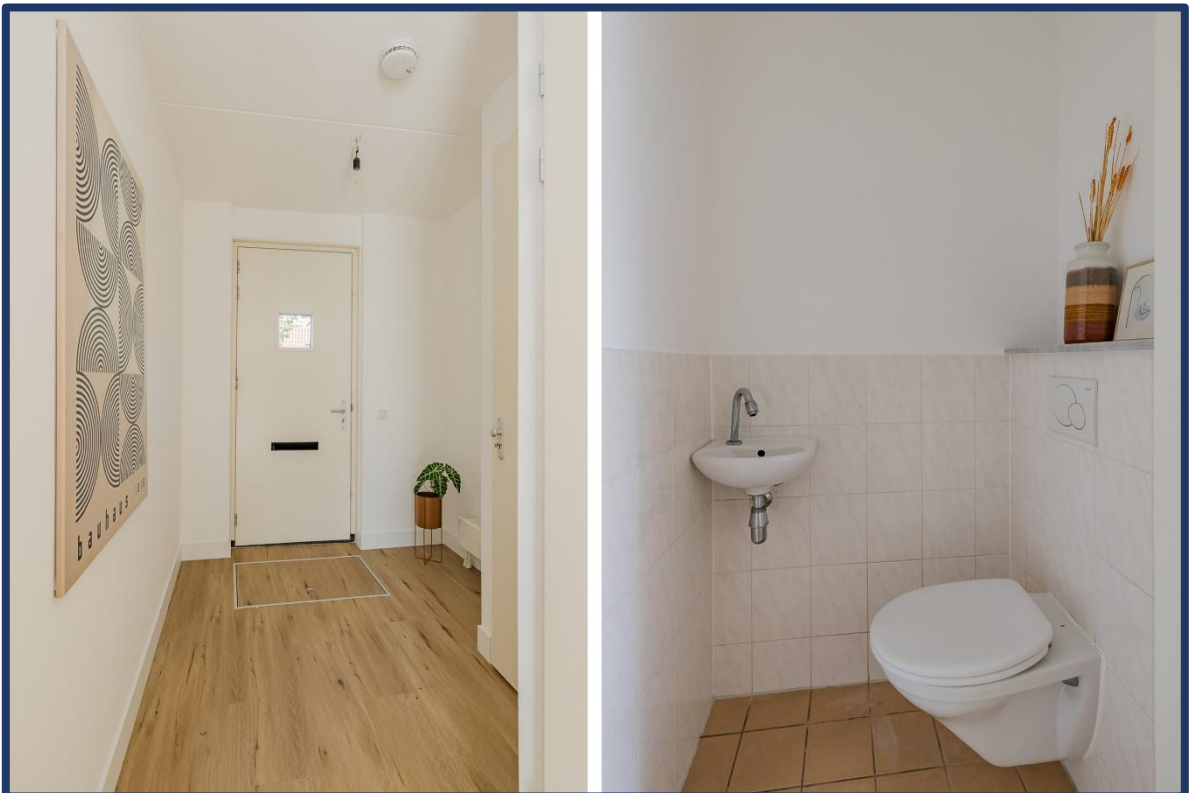
**Wonen aan de
Andromedastraat...**
... is wonen in een groene,
kindvriendelijke buurt.





De begane grond:

U komt de woning binnen in een ruime hal, waar voldoende plaats is voor een garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de separate toiletruime, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.





De woonkamer:

De woning heeft een ruime woonkamer van ca. 50 m² met aangrenzend een open keuken. Deze biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tuin middels de schuifpui. Deze prachtige begane grond beschikt over voldoende natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u bovendien toegang tot de trap naar de 1e verdieping.





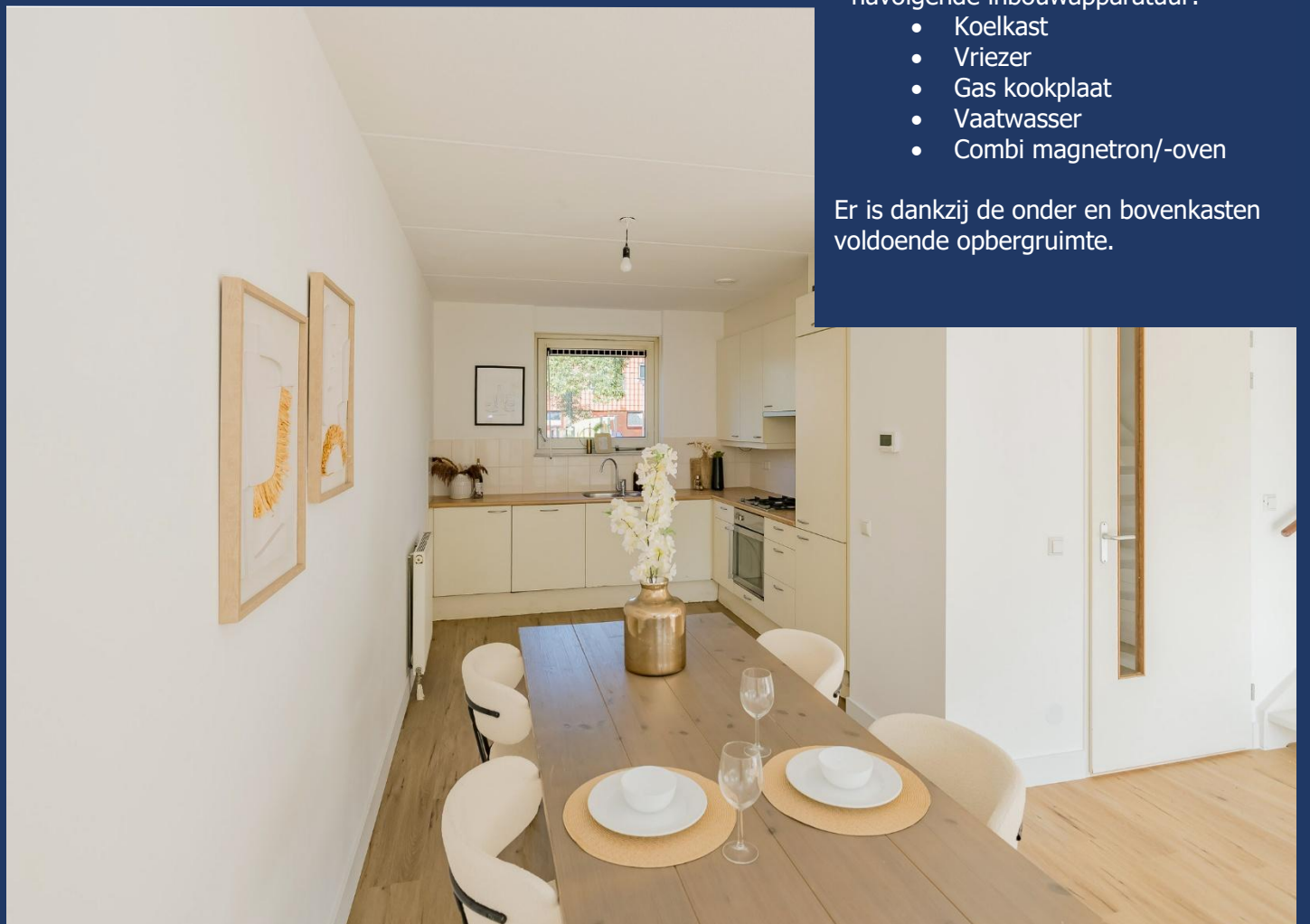


De keuken:

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Vriezer
- Gas kookplaat
- Vaatwasser
- Combi magnetron/-oven

Er is dankzij de onder en bovenkasten voldoende opbergruimte.





De 1^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer en de separate toiletruimte.





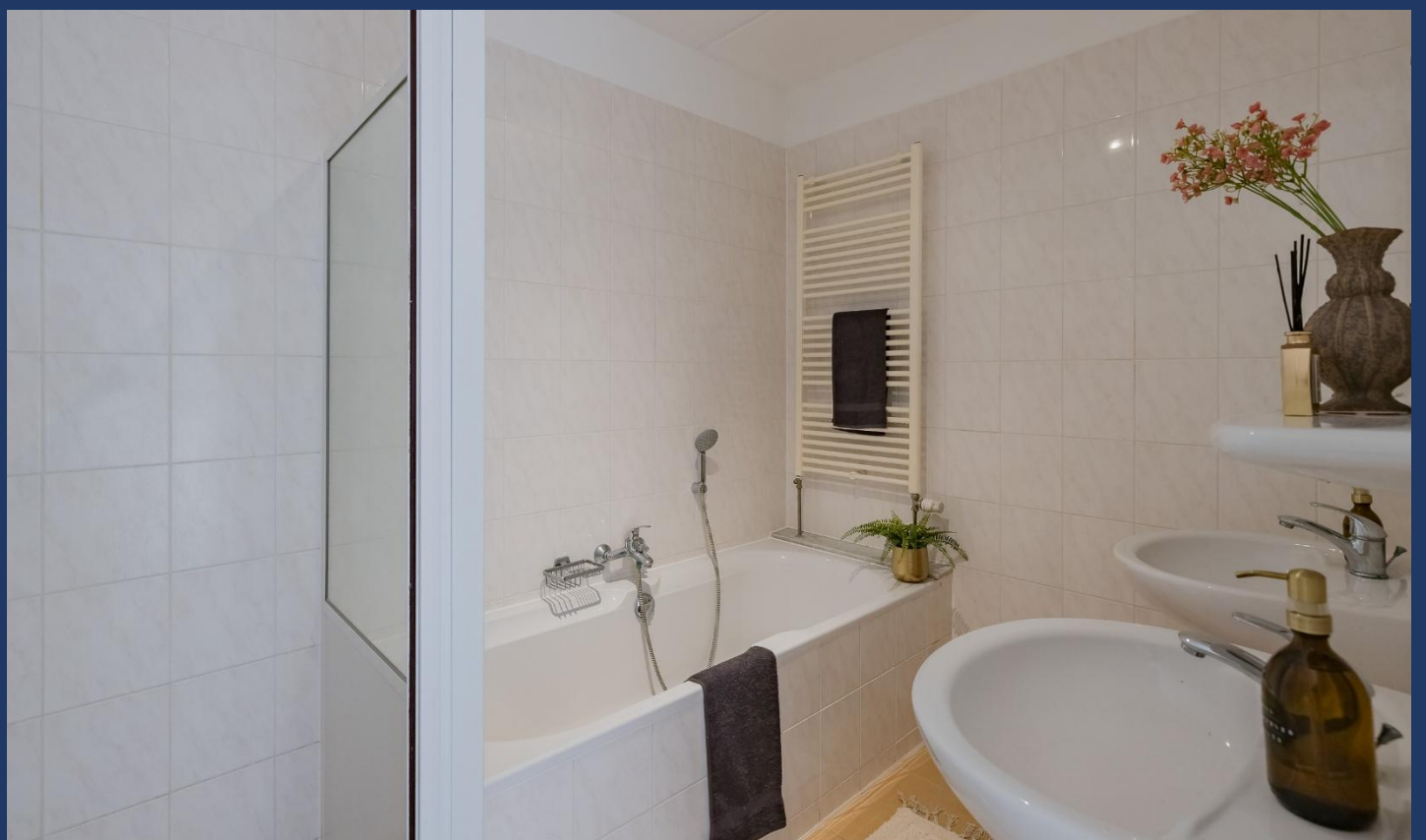
De slaapkamers:

Op de eerste verdieping bereikt u via de overloop de 2 ruime slaapkamers van ca. 19 en 20 m². Dankzij de grote raampartijen zijn de kamers voorzien van voldoende daglicht.





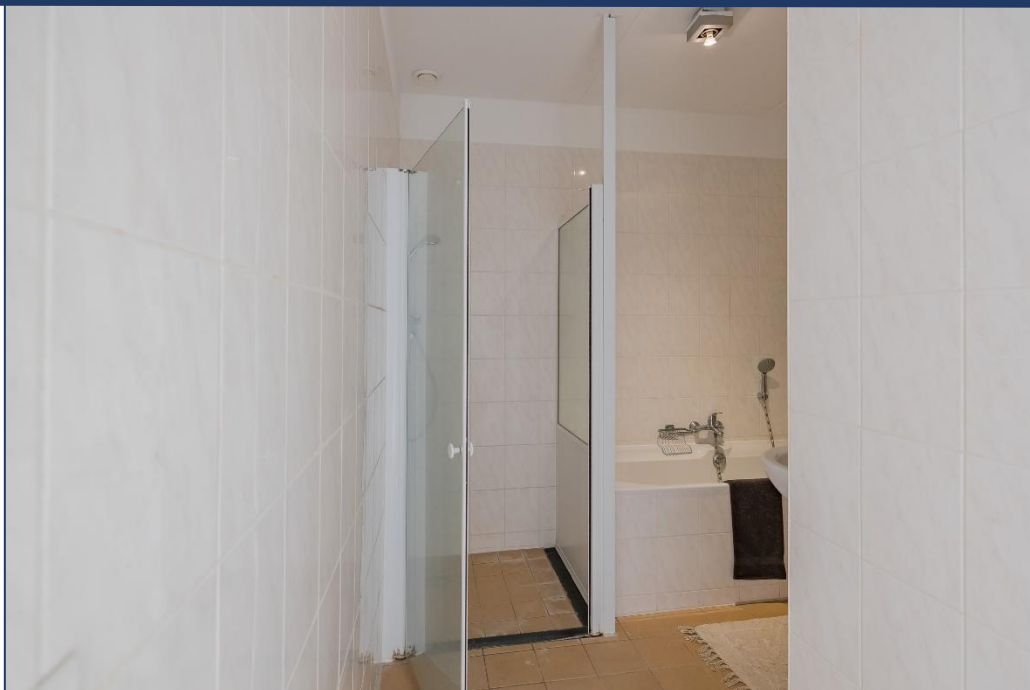




De badkamer:

De ruime badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over zowel een ligbad als een separate douche. Daarnaast zijn er 2 wastafels met spiegels met praktische planket aanwezig. De handdoekradiator zorgt voor extra comfort en maakt de badkamer compleet.





De 2^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de 2^e verdieping. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel.

Vanaf de slaapkamer aan de voorzijde heeft u toegang tot het dakterras met een ligging op het westen.

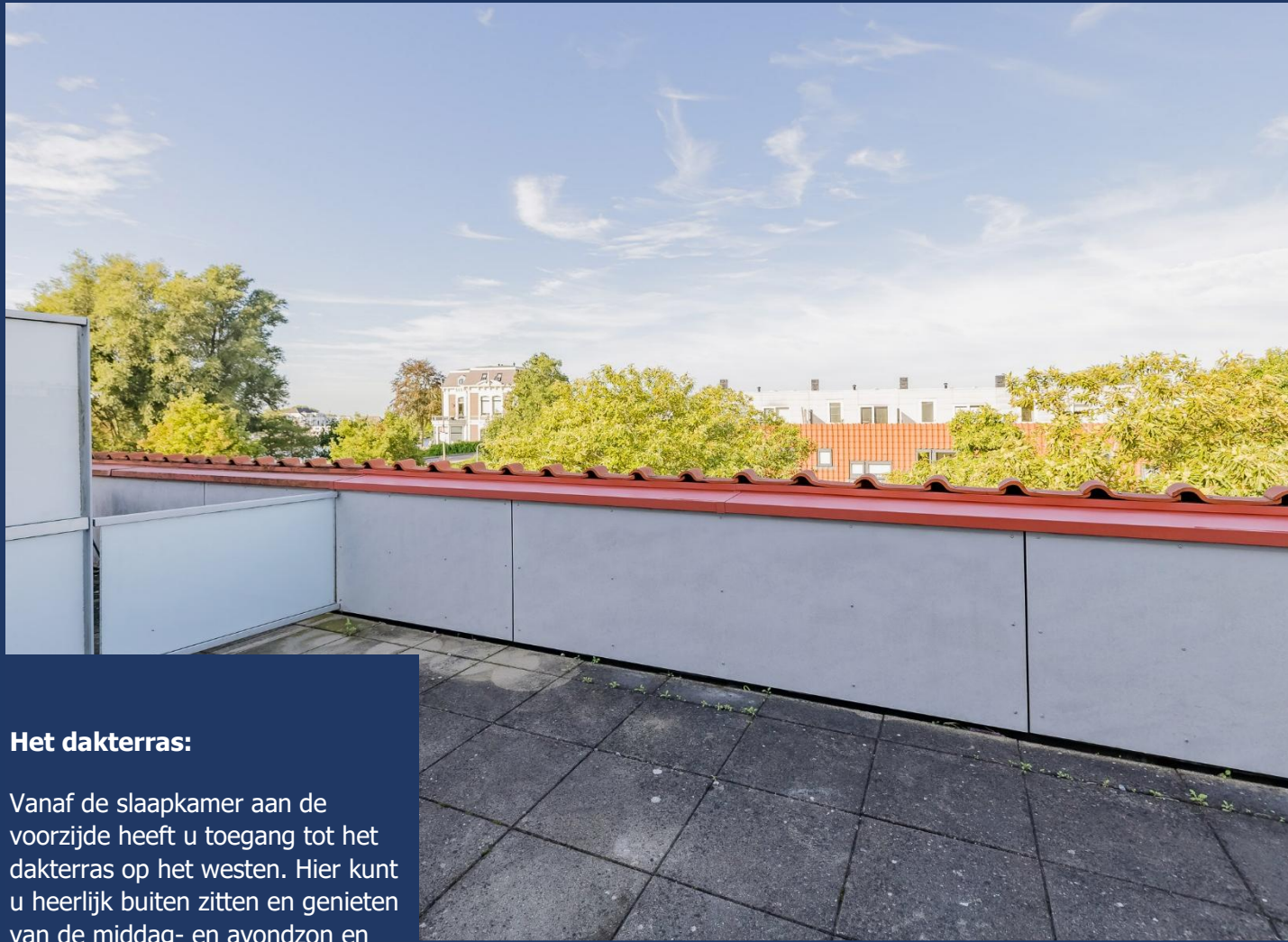




Op de 2^e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde ligt over de volledige breedte van de woning en heeft een oppervlakte van circa 15 m². Dankzij de 2 raampartijen beschikt deze kamer over veel natuurlijk daglicht en biedt toegang tot het dakterras. De slaapkamer aan de achterzijde is circa 12 m². Ook deze kamer is prettig licht en biedt voldoende ruimte voor een bed, kast en eventueel een werkplek.



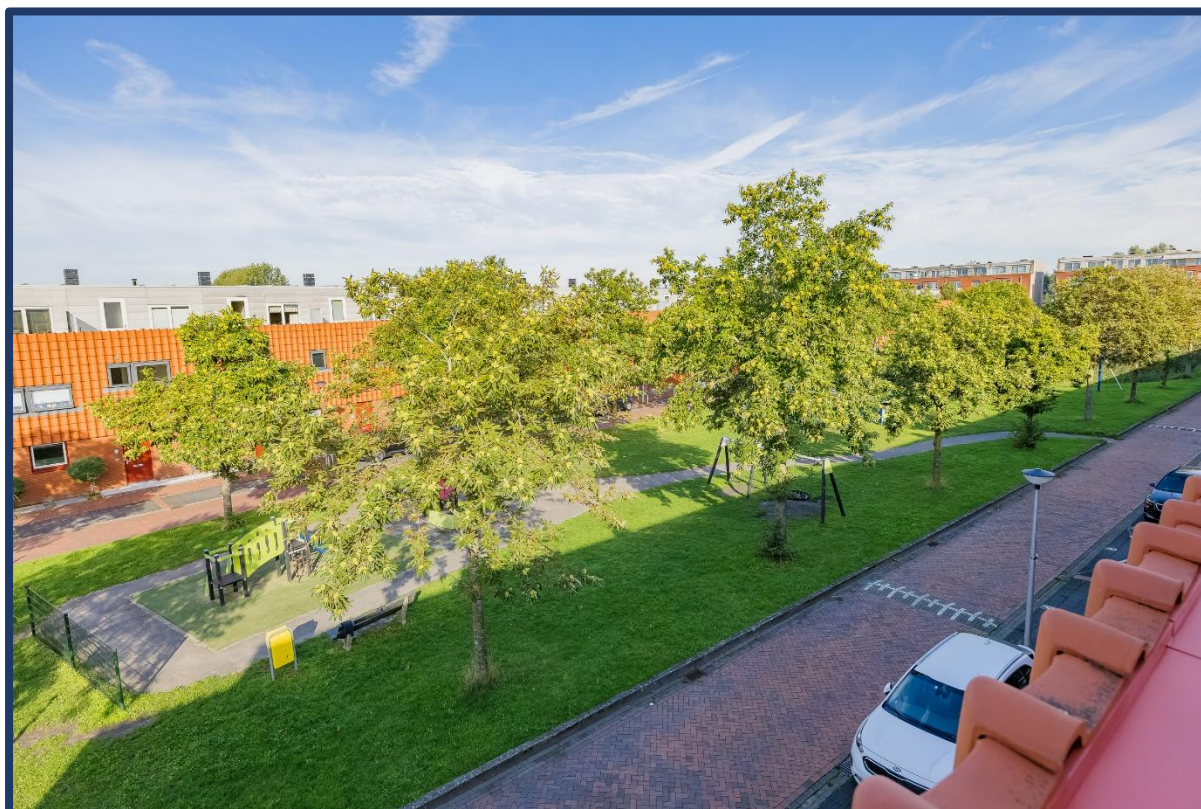




Het dakterras:

Vanaf de slaapkamer aan de voorzijde heeft u toegang tot het dakterras op het westen. Hier kunt u heerlijk buiten zitten en genieten van de middag- en avondzon en het vrije uitzicht over de groene omgeving.







De achtertuin:

De achtertuin ligt op het oosten met een geheel vrije zuidzijde. De tuin heeft een oppervlakte van circa 55 m². De tuin biedt voldoende ruimte voor een fijne zitplek en beschikt achterin over een ruime berging. Daarnaast is er een praktische achterom aanwezig.





Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2006
Woonoppervlakte	: 136 m ²
Inhoud	: 475 m ³
Bergruimte	: 6 m ²

Bijzonderheden:

- 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. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst.
- De transportakte wordt verzorgd door notaris Westvaer Notarissen te Utrecht.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 10336
Grootte	: 1 are en 26 centiare

Technische gegevens:

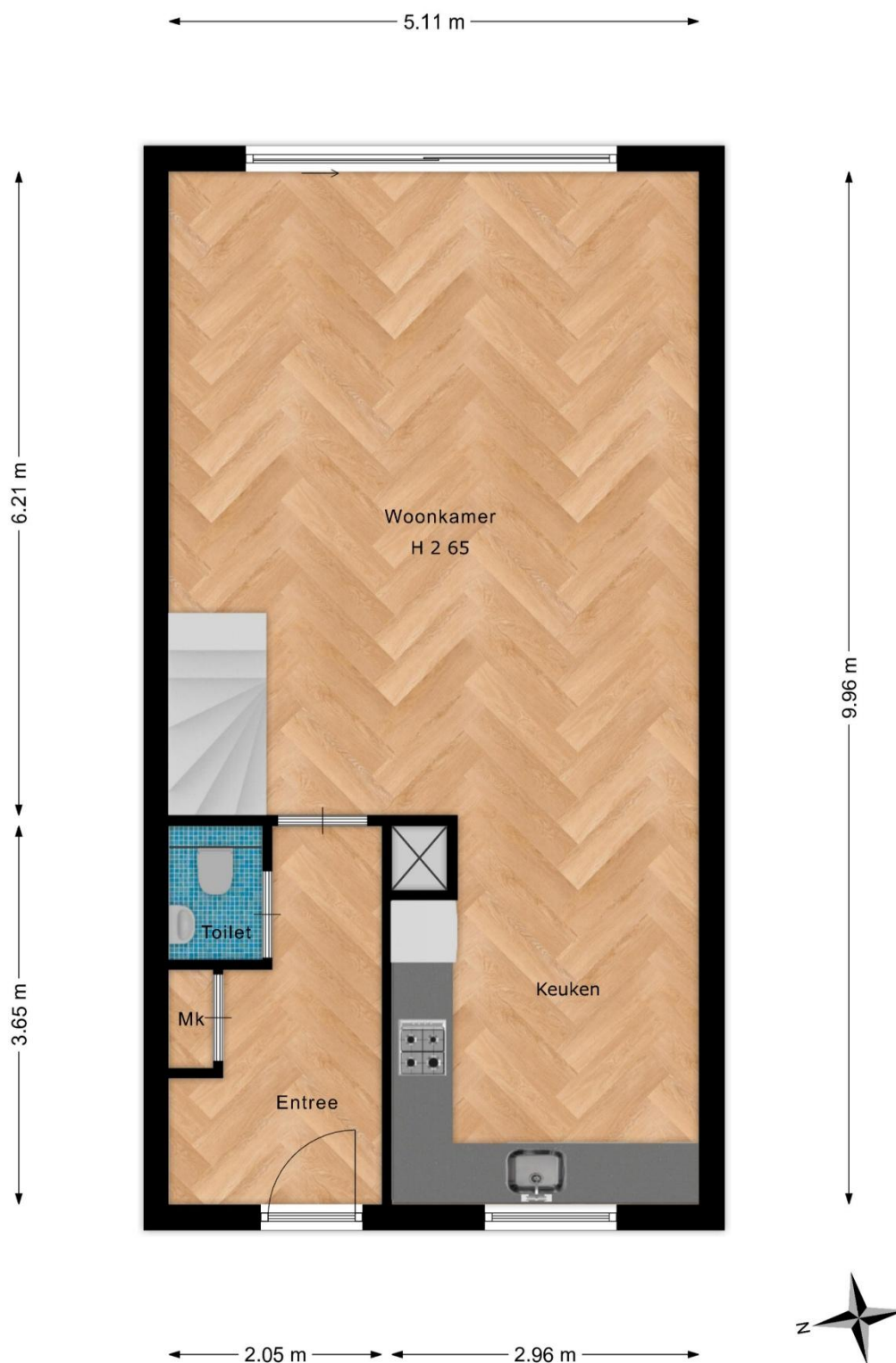
Cv installatie / warmwater	: HR combiketel
Elektrische installatie	: automatische groepen een aardleschakelaar
Energielabel:	: A

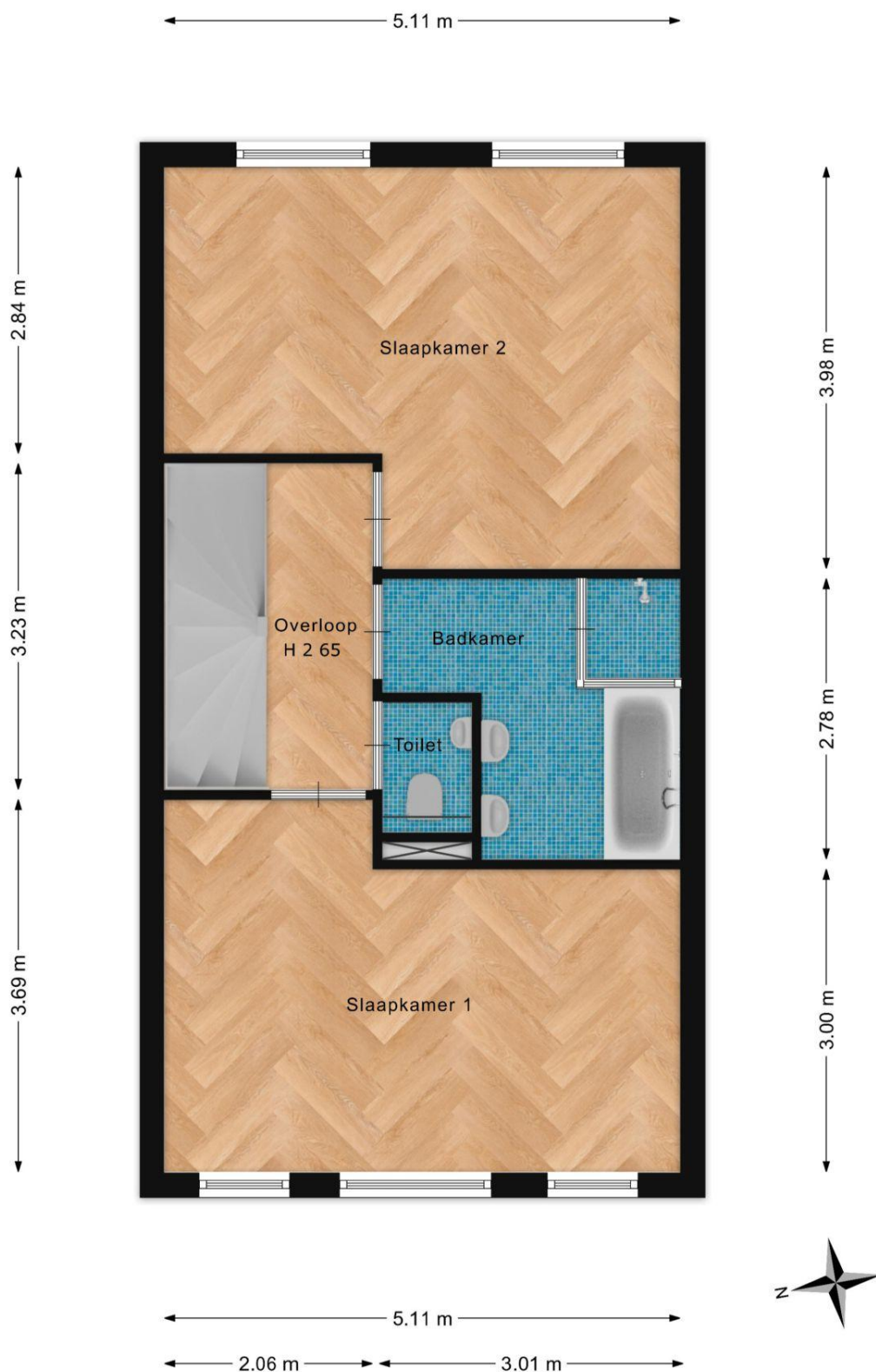
Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



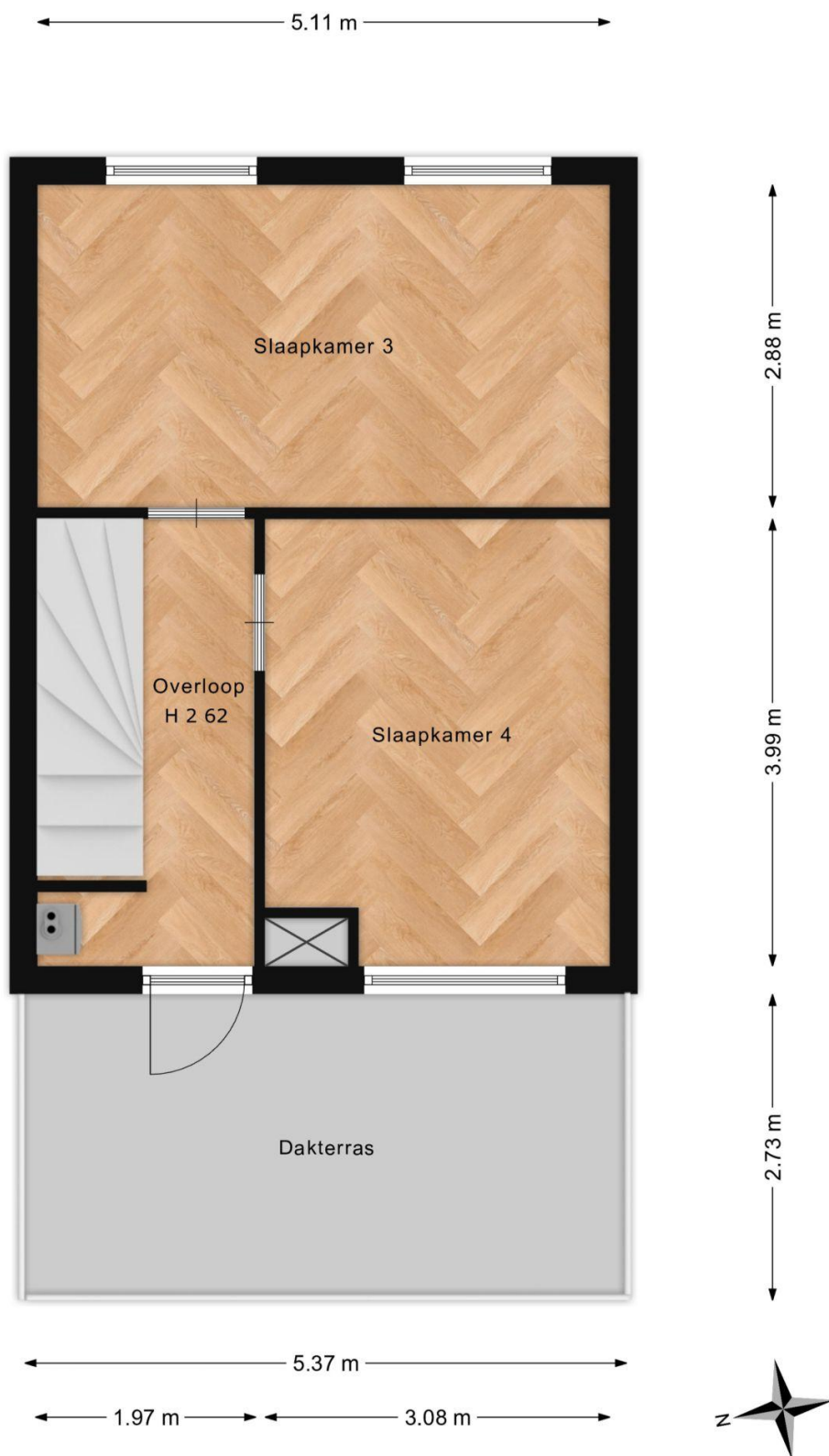
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, 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.





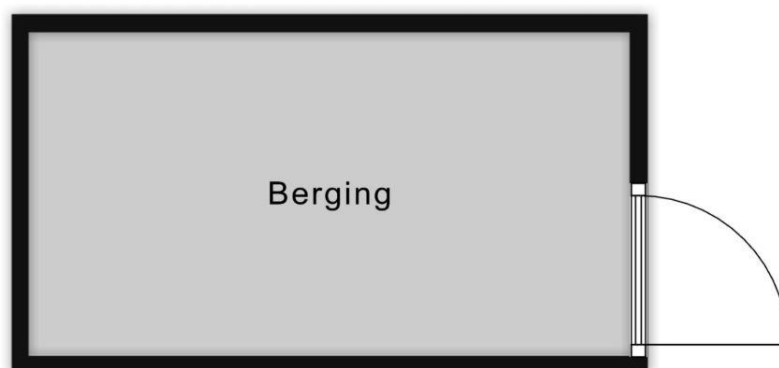
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



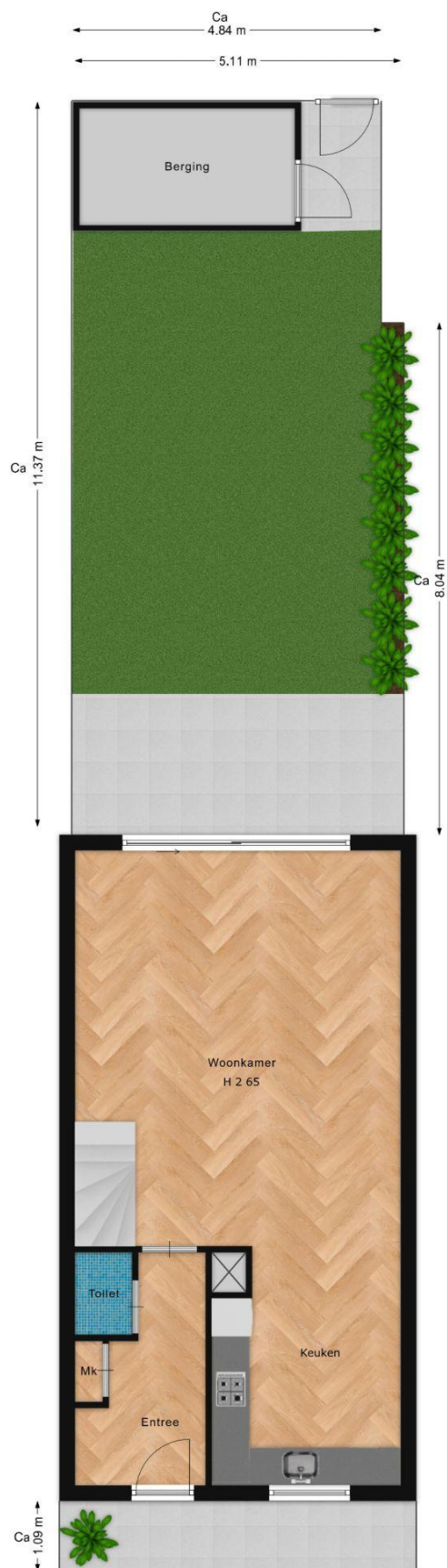
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

1.82 m

3.38 m



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.