

## **Vestastraat 23 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 639.000,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Royale bijzonder LUXE HOEK-woning met 5 slaapkamers, gelegen in een kindvriendelijke buurt!



Wij bieden u deze recent gerenoveerde en instapklare eengezinswoning aan de Vestastraat 23, gelegen in een kindvriendelijke buurt met een speeltuin direct tegenover de woning. De woning beschikt over kunststofkozijnen en deuren van het merk VEKA, en is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor een verrassend ruime woonkamer met open keuken is ontstaan. De wanden zijn volledig gestuukt en afgewerkt in de moderne Japandi-stijl, die ook in de open keuken met kookeiland is doorgetrokken. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Op de 1<sup>ste</sup> verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De 2<sup>de</sup> verdieping beschikt over nog eens 2 extra slaapkamers. De woning heeft een gunstige ligging met een speeltuin en basisschool De Mare direct tegenover. Voor uw dagelijkse boodschappen liggen winkelcentra De Ridderhof en De Herenhof op korte afstand. Ook het gezellige stadscentrum van Alphen aan den Rijn bereikt u snel, met een breed aanbod aan winkels, restaurants en terrassen. Bovendien fietst u in enkele minuten naar recreatiegebied Zegersloot, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en ontspannen aan het water.

### De hoogtepunten van Vestastraat 23:

- Recent in 2025 gerenoveerde, instapklare eengezinswoning
- Uitgebouwde woonkamer
- Open keuken met kookeiland
- Strakke afwerking in moderne Japandi-stijl
- Vloerverwarming op begane grond
- 5 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Gelegen in kindvriendelijke buurt
- Grote zijtuin! Zijtuin middels een erfdienstbaarheid in gebruik (parkeren wordt tot op heden gedoogd)

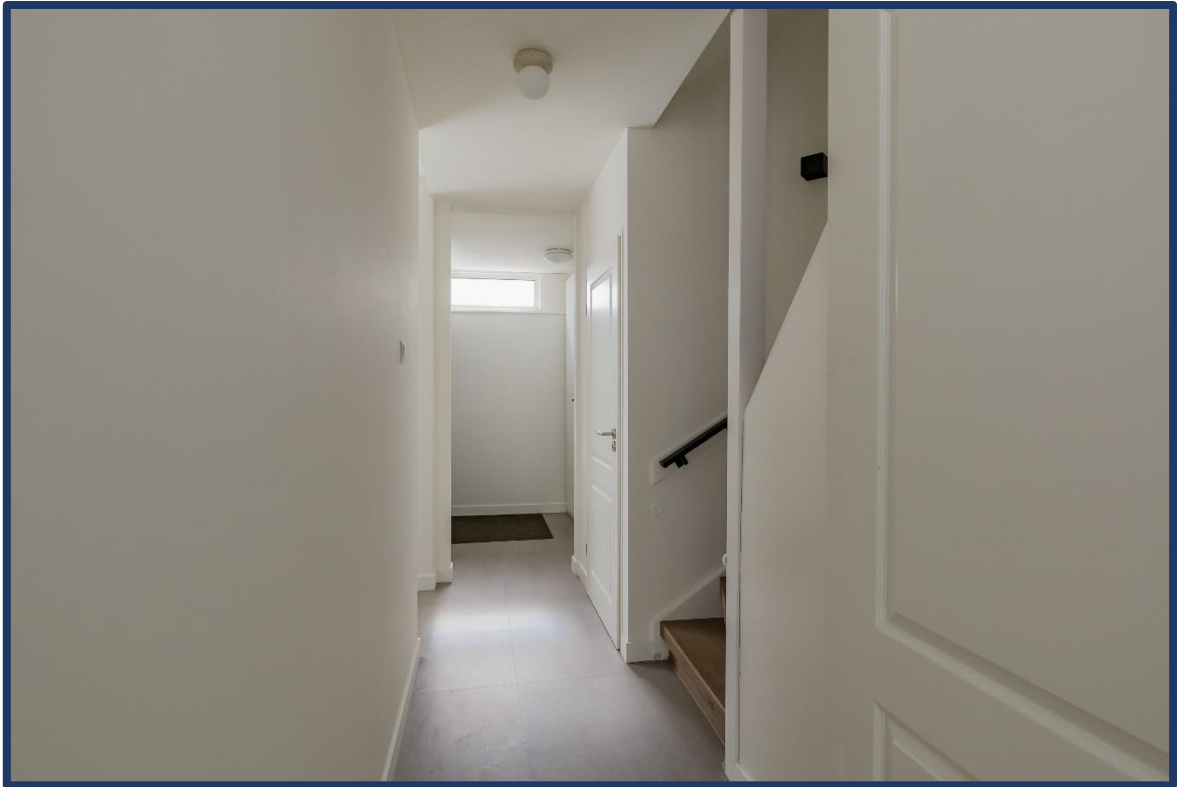
Vanuit de wijk Ridderveld bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen N11 en N207, waardoor steden als Leiden, Utrecht en Amsterdam snel en gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: op korte afstand bevinden zich bushaltes met rechtstreekse verbindingen naar het station van Alphen aan den Rijn.



## Wonen aan de Vestastraat...

...is wonen in een kindvriendelijke buurt met voorzieningen in de directe omgeving.





**De indeling is als volgt, de begane grond:**

Via de verzorgde voortuin met eigen parkeerplaats bereikt u de voordeur van de woning. In de hal is ruimte voor een garderobe en vindt u de toiletruimte. Vanuit hier loopt u door naar de gang met open toegang tot de keuken, de woonkamer en de trapopgang naar de 1<sup>ste</sup> verdieping.

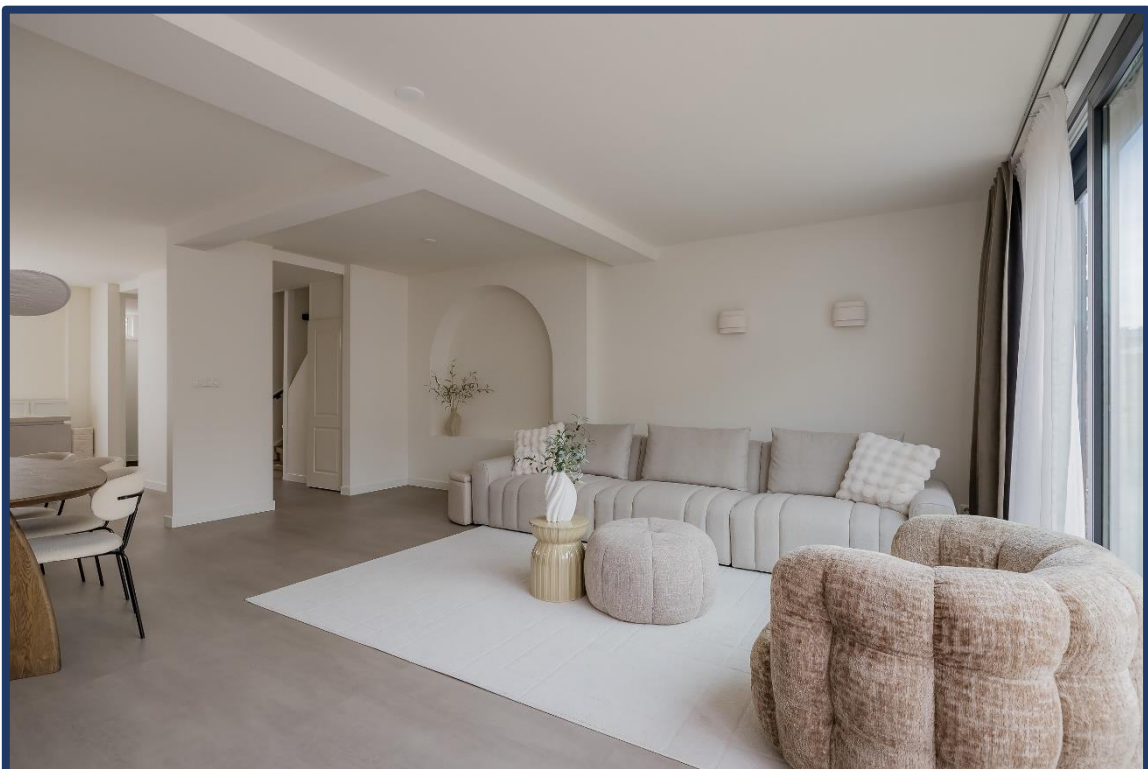






### **De woonkamer:**

De woonkamer is recent gerenoveerd en geheel afgewerkt in de moderne Japandi-stijl. De wanden zijn strak gestuukt en voorzien van een stijlvolle nis die perfect aansluit bij deze inrichting. Daarbij beschikt de gehele woonkamer over comfortabele vloerverwarming. Dankzij de uitbouw beschikt de woonkamer over een royale indeling en door de schuifpuien ontstaat er een prettige verbinding met de buitenruimte.











### De keuken:

In 2025 is de keuken geplaatst. De Japandi-stijl loopt door vanuit de woonkamer en komt prachtig samen in de open keuken met kookeiland, waardoor een eigentijdse en rustige leefruimte ontstaat. De keuken is uitgerust met apparatuur van Siemens Studio line, met onder meer een inbouwoven en combi-magnetron, een praktische koffiehoek, een koelkast en een vriezer. Het kookeiland vormt het middelpunt en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker-kraan.









### **De 1<sup>ste</sup> verdieping:**

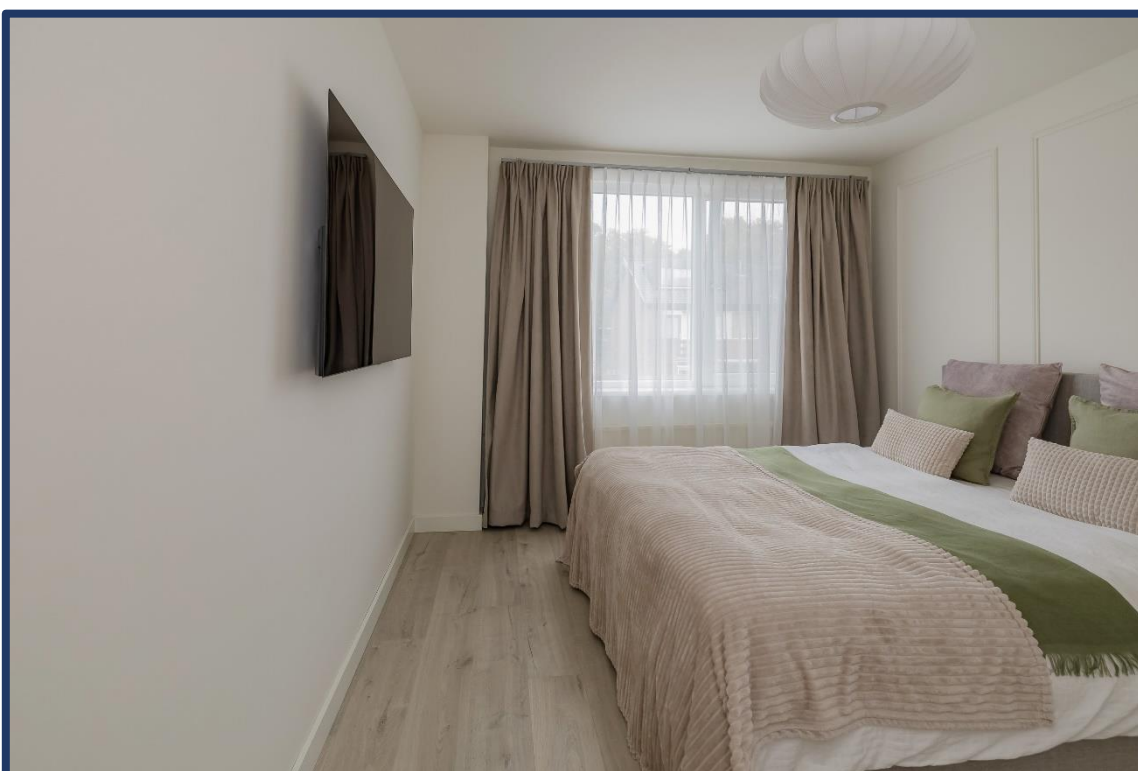
Via de keurig afgewerkte trapopgang bereikt u de 1<sup>ste</sup> verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn licht en praktisch ingedeeld, waardoor ze flexibel te gebruiken zijn als slaap-, werk- of kinderkamer.

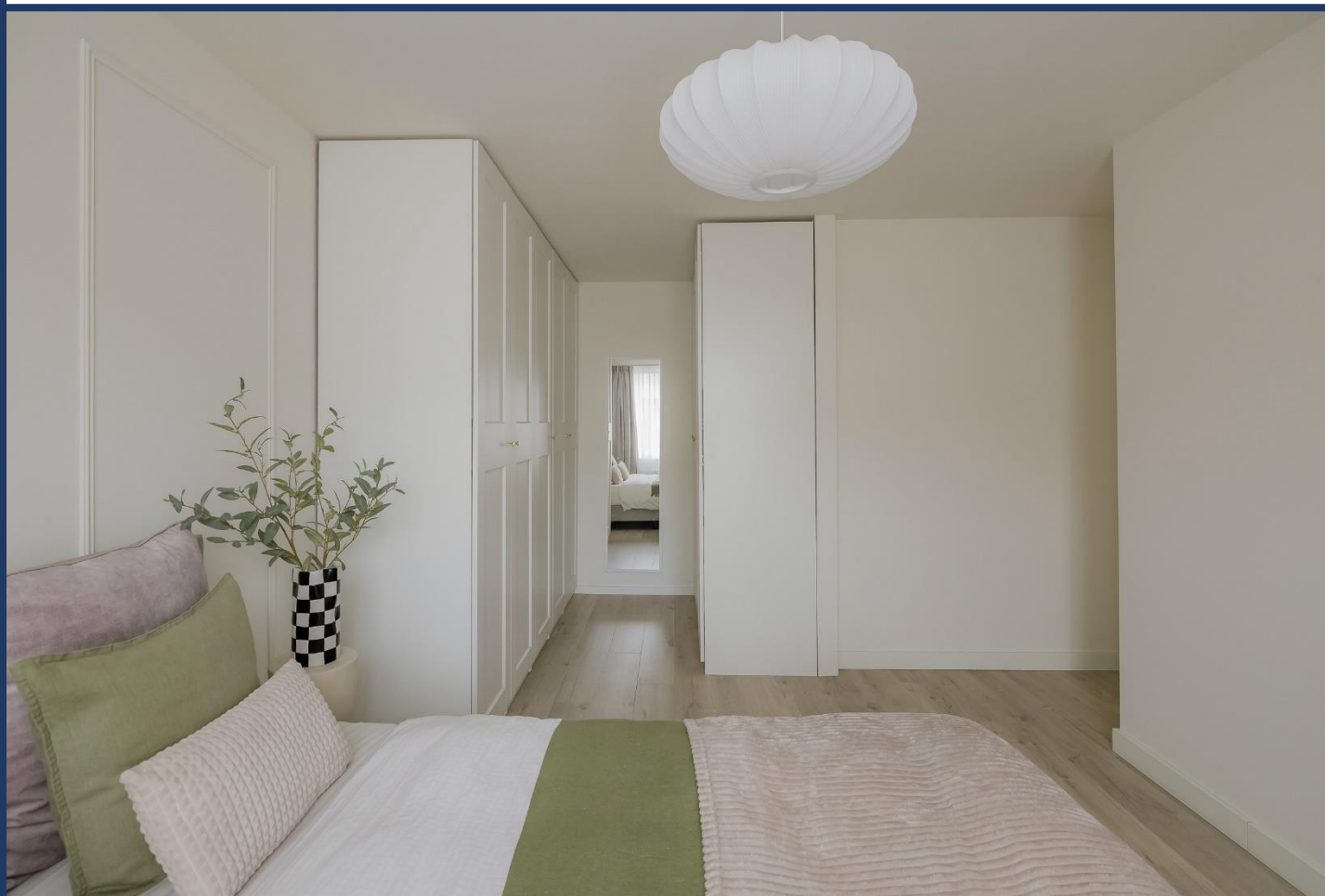


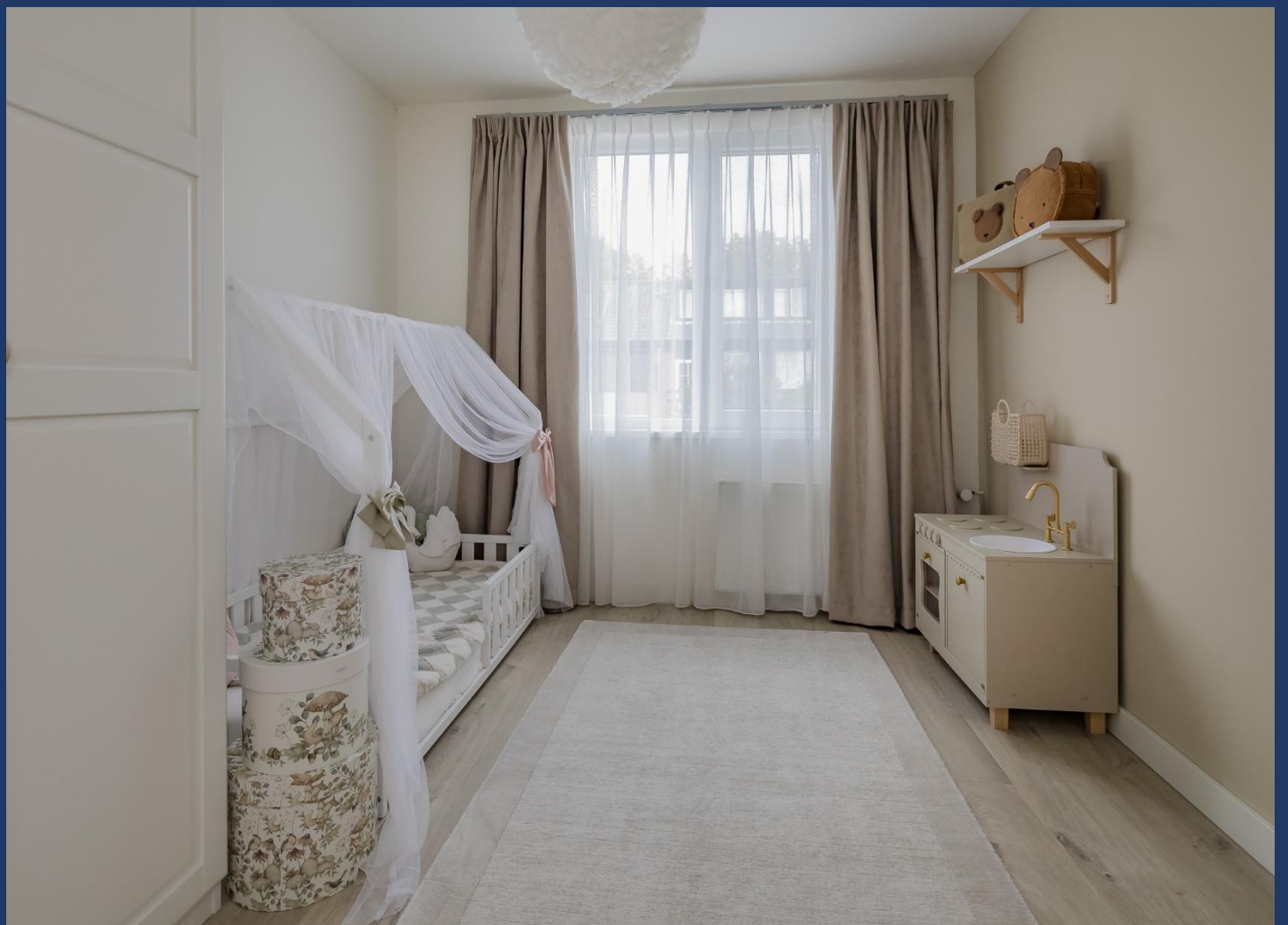


### **De slaapkamers:**

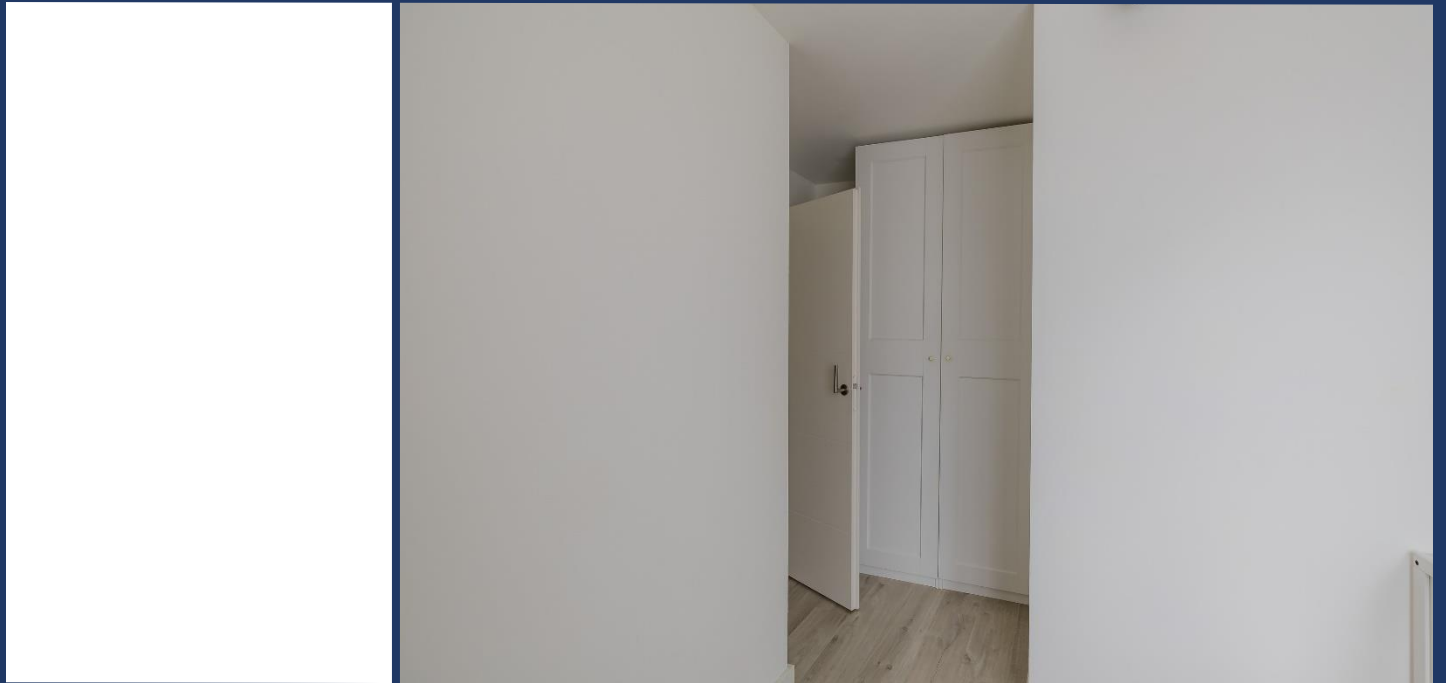
De hoofdslaapkamer is vergroot en voorzien van een praktische inloopkast. Daarnaast vindt u op deze verdieping een slaapkamer aan de achterzijde van ca. 8 m<sup>2</sup> en een slaapkamer aan de voorzijde van ca. 10 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn strak en verzorgd afgewerkt en genieten van veel daglicht en natuurlijke ventilatie.

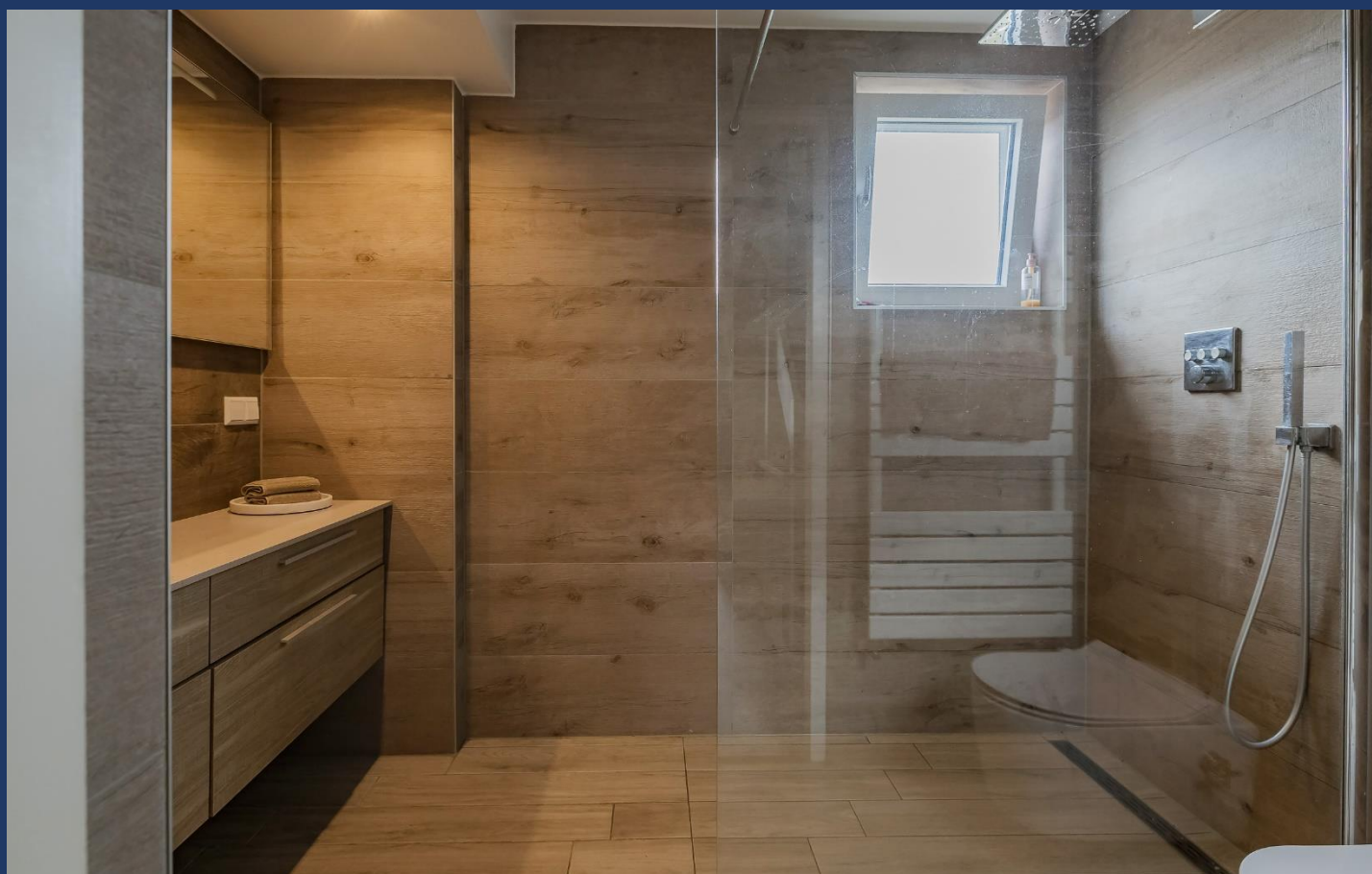












### **De badkamer:**

De badkamer, vernieuwd in 2019, is ruim opgezet en modern afgewerkt. Het sanitair is van de merken Geberit en Hansgrohe. Het brede wastafelmeubel biedt veel bergruimte en dankzij de royale indeling is er ruimte voor een riante inloofdouche en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en een raam waardoor er ook natuurlijke ventilatie mogelijk is.



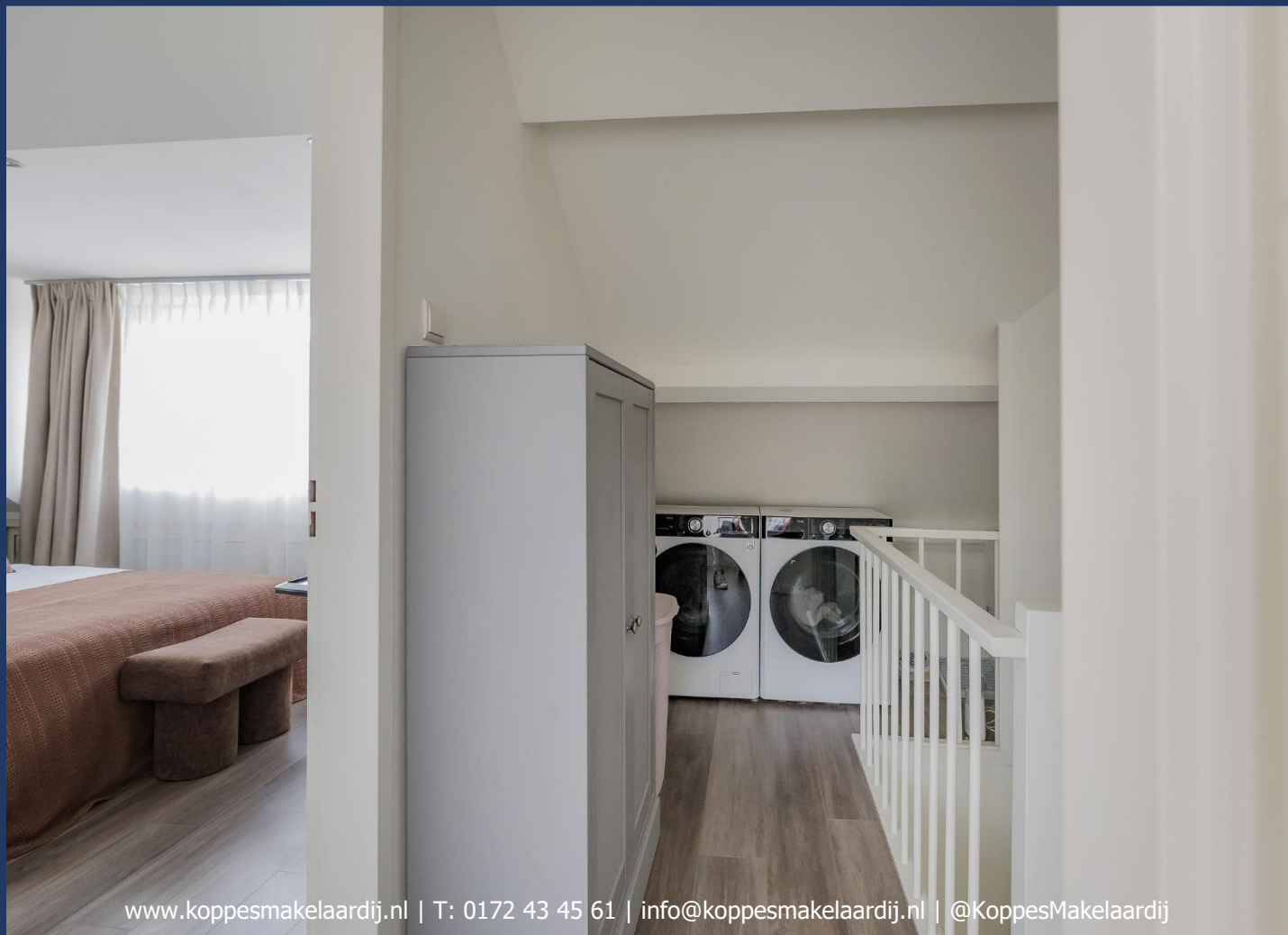


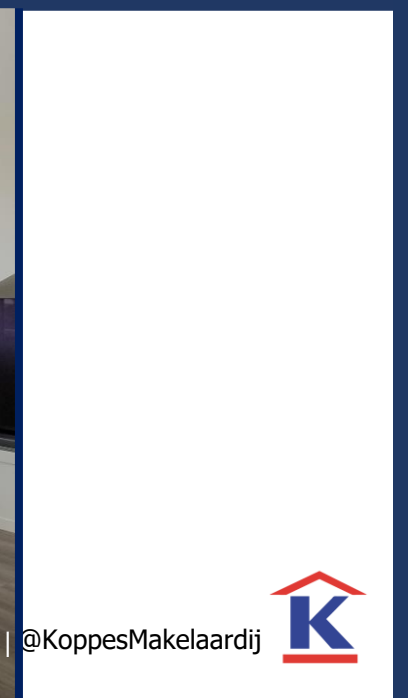
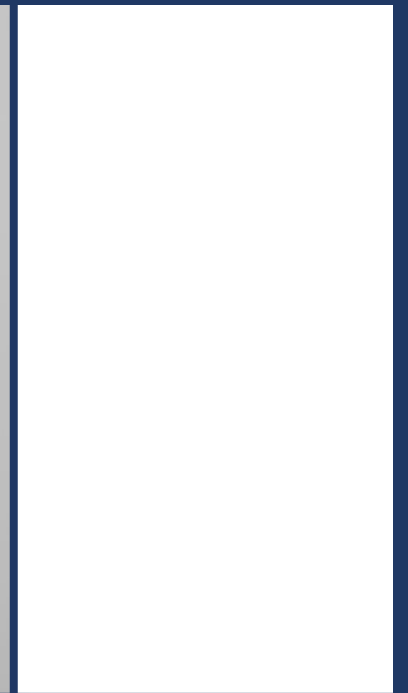


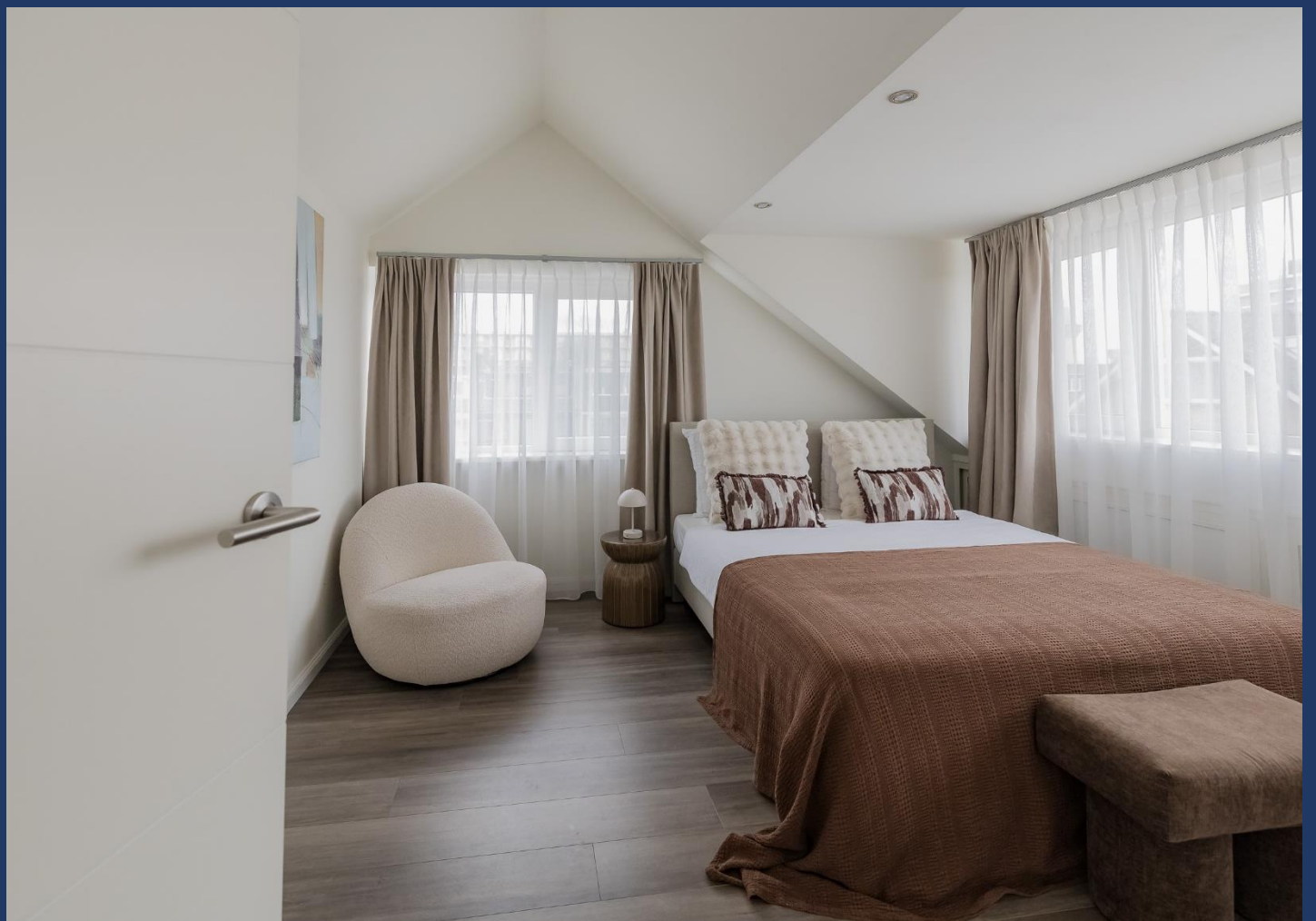


## De 2<sup>de</sup> verdieping:

Op de 2<sup>de</sup> verdieping bevindt zich op de overloop de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Daarnaast heeft u hier toegang tot 2 extra slaapkamers. Dankzij de dakkapellen van Schüco aan zowel de voor- als achterzijde is deze verdieping verrassend ruim en profiteert u van veel natuurlijke lichtinval.





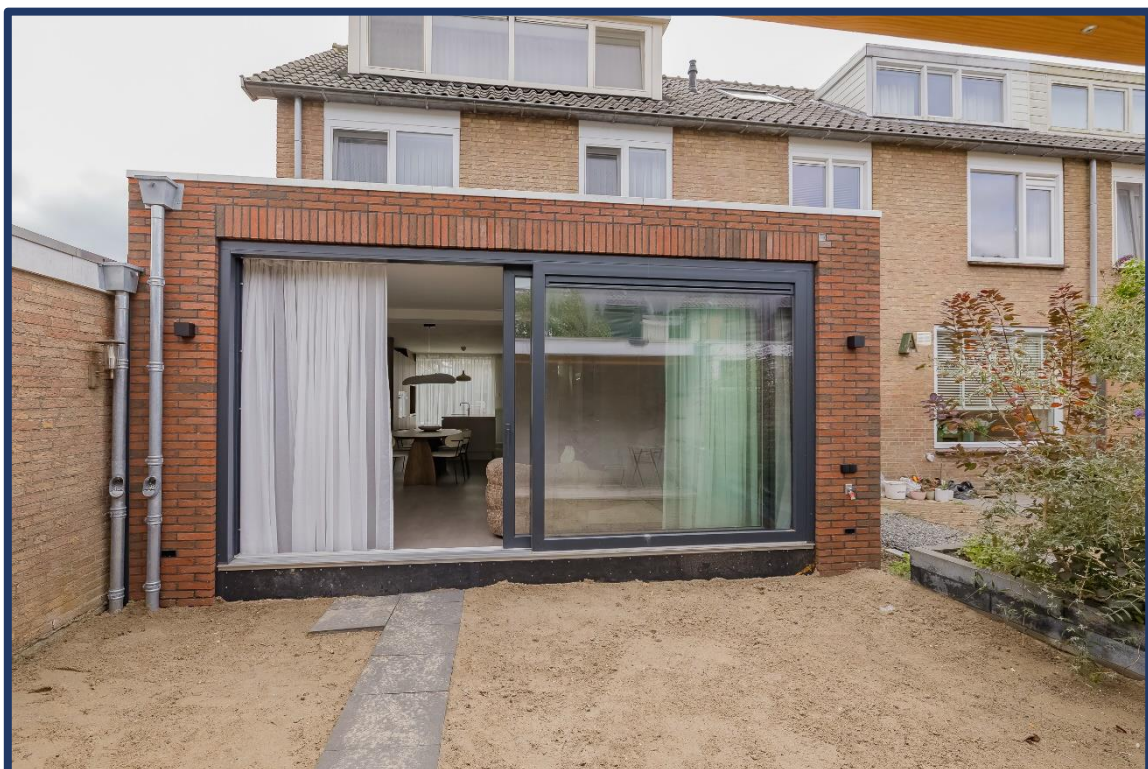






### **De achtertuin:**

Vanuit de woonkamer stapt u via de schuifpuien de achtertuin in. Deze beschikt over een overkapping en een stenen berging. De tuin kunt u geheel naar eigen wens inrichten, waardoor u een fijne buitenruimte creëert die perfect aansluit bij uw woonstijl. Of u nu kiest voor een gezellig terras, een groene invulling of een combinatie van beide: hier maakt u uw eigen plek om heerlijk buiten te genieten. In de zijtuin is plaats voor het maken van een fietsenberging.



## Bijzonderheden:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Bouwjaar        | : 1969               |
| Woonoppervlakte | : 146 m <sup>2</sup> |
| Inhoud          | : 475 m <sup>3</sup> |
| Bergruimte      | : 3 m <sup>2</sup>   |

## Kadastrale gegevens:

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Gemeente | : Oudshoorn            |
| Sectie   | : C                    |
| Nummer   | : 5879                 |
| Grootte  | : 1 are en 40 centiare |

## Technische gegevens:

|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Cv installatie / warmwater | : combiketel: Nefit ProLine NxT HRC 30 CW5, bouwjaar: 2024 |
| Isolatie                   | : HR++ beglazing Veka                                      |
| Elektrische installatie    | : 12 groepen en 2 aardlekschakelaars                       |
| Energie label:             | : B                                                        |

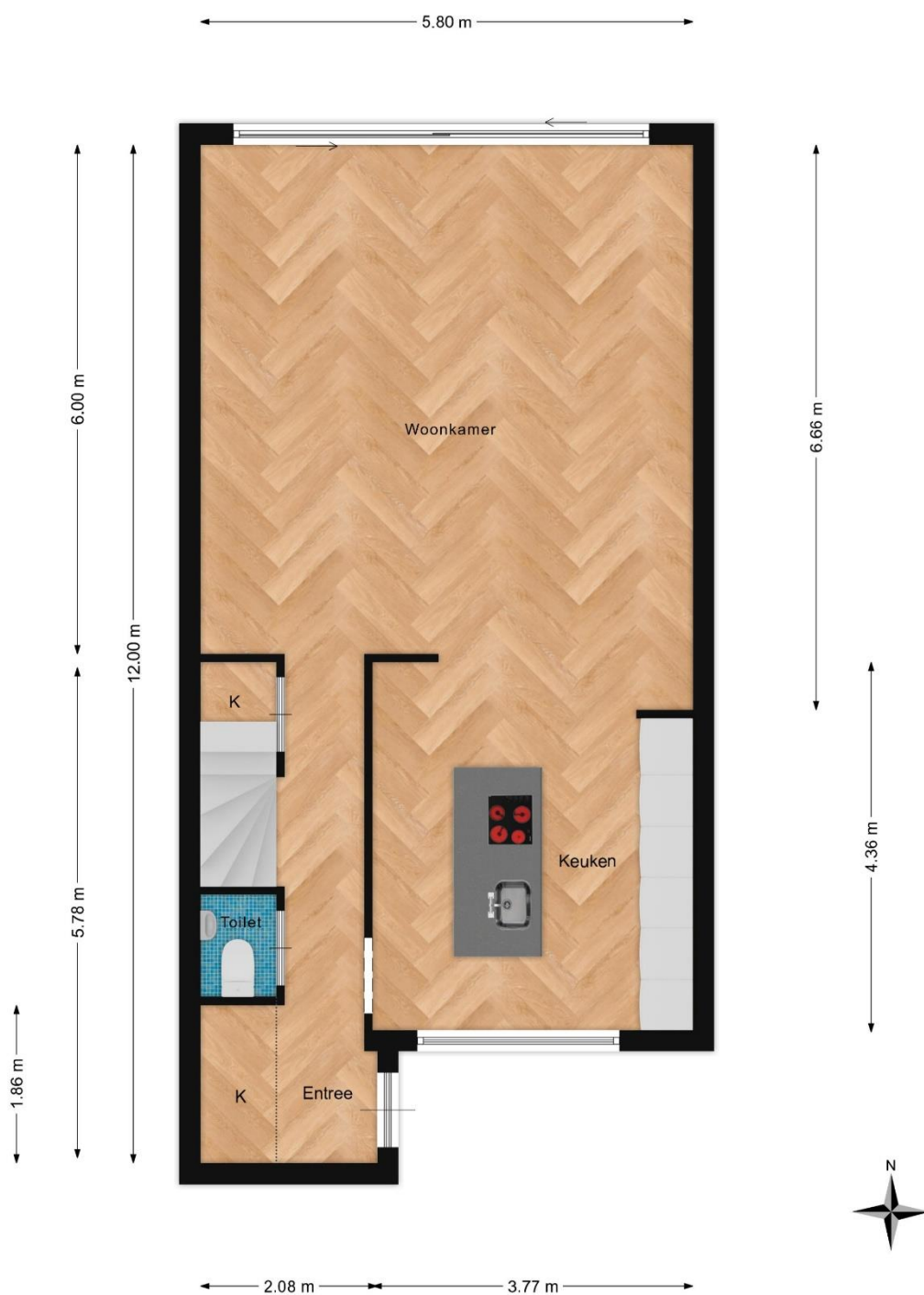
### Woningwinkel Alphen aan den Rijn

**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 afmetingen zijn gebaseerd op de metingen van de verkoper. Het is niet mogelijk om deze afmetingen te controleren.





De afgebeelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



De afgebeelde is de bestaande situatie. Het is niet mogelijk om de afgebeelde te kopiëren of te verspreiden.

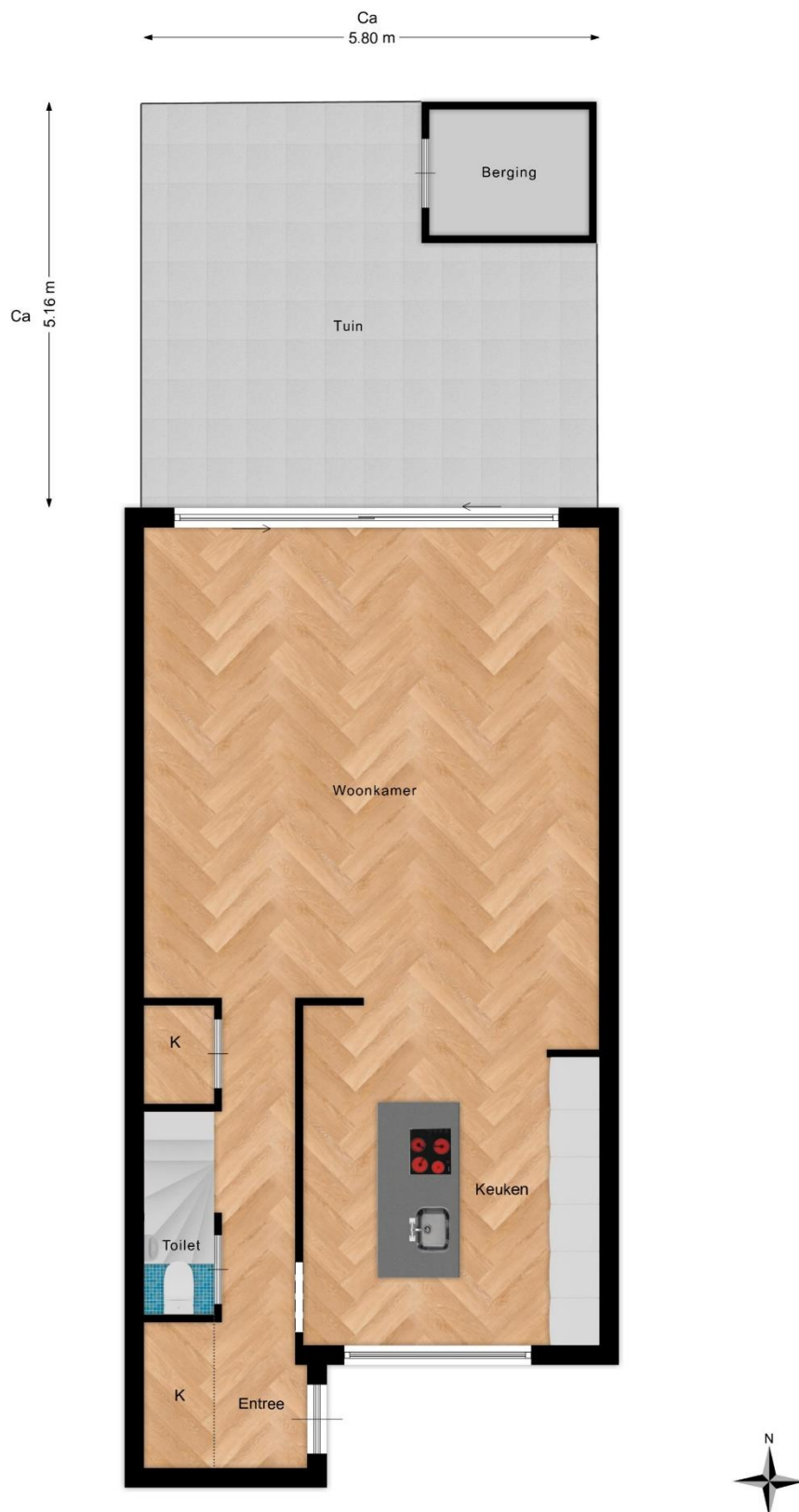
← 2.02 m →



↑  
1.60 m  
↓

De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is aan de afnemer te verantwoorden.





## 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.