

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

EMMALAAN 128

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 1.300.000,- K.K.

**Vrijstaande villa aan de Oude Rijn op 987 m² eigen grond.
Een uniek object met renovatie- of nieuwbouwpotentieel**

- Riant perceel van 987 m² met een breedte van ruim 30 meter direct aan de Oude Rijn
- Ontworpen door architect Joh. Visser (Amsterdamse School), bouwjaar 1962
- Vrijstaande woning met uitzicht over het water en volop privacy
- Grote renovatie- of nieuwbouwkans op een toplocatie nabij het centrum
- Op loopafstand van winkels, horeca, theater, station, scholen en sportvoorzieningen
- Kade van ca. 30 meter breed aan het water

ENERGIELABEL



De woning Emmalaan 128 heeft een energielabel G

Het energielabel is geldig tot 06-03-2026

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7706, groot 9 are 87 centiare.

ALGEMEEN

Aan een van de mooiste oevers van de Oude Rijn staat deze markante vrijstaande villa uit 1962, ontworpen door de gerenommeerde architect Joh. Visser, bekend van zijn werk binnen de Amsterdamse School. De woning is royaal van opzet en biedt een adembenemend uitzicht over het water. Gelegen op een uitzonderlijk breed perceel van ruim 30 meter aan de Rijn, vormt deze locatie een unieke kans voor wie op zoek is naar een droomplek met volop mogelijkheden.

Hoewel de villa in gedateerde en matig onderhouden staat verkeert, vormt het geheel een uitgelezen kans voor renovatie of herontwikkeling. De ligging is onovertroffen: direct aan het water met een schilderachtig zicht op de overzijde en op loopafstand van het stadscentrum, winkels, restaurants, theater, station, scholen en diverse sportvoorzieningen.

INDELING

Begane grond

Via een karakteristieke bordestrap bereikt u de voordeur, die toegang biedt tot een ruime en lichte entreehal met garderobe en toiletruimte. Vanuit hier is zowel de zijvleugel met slaapvertrekken als het hoofdhuis toegankelijk.

In de zijvleugel bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, elk met een eigen wastafel. Deze vleugel leent zich tevens uitstekend voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis, mede dankzij de rustige ligging en aparte toegang.

De hoofdhal vormt het centrale punt van de woning en verbindt het trappenhuis met de keuken, eetgedeelte en woonkamer.

De woonkamer aan de achterzijde biedt een spectaculair uitzicht over de tuin en de Oude Rijn. Met een plafondhoogte van maar liefst 3,15 meter, een prachtige houten parketvloer, een sfeervolle open haard en royale raampartijen die uitzicht bieden op de tuin en de rivier. Openslaande deuren geven direct toegang tot een zonnig terras en de weelderige achtertuin.

De keuken is eenvoudig ingericht, maar functioneel. Aangrenzend ligt het verhoogde eetgedeelte, dat dankzij de ligging op niveau een mooi zicht biedt op de tuin en het water. Ook vanuit deze ruimte leiden openslaande deuren naar een tweede terras aan de waterzijde – een ideale plek voor lange zomeravonden aan de Rijn.

Kelder / souterrain

De kelder is verrassend ruim en praktisch ingericht. Via een centrale hal met overloop is er toegang tot de diepe garage van circa negen meter lang, voorzien van daglicht dankzij zijramen en een elektrische kanteldeur. Daarnaast bevindt zich hier een royale kelderruimte, ideaal te gebruiken als fitnessruimte, hobbyruimte of extra opslag. Een aparte wasruimte is eveneens aanwezig, hoewel deze deels een beperkte stahoogte kent.

TUSSENVERDIEPING

Op de tussenverdieping bevindt zich de hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over vaste inbouwkasten en openslaande deuren naar een charmant Frans balkon, vanwaar u uitkijkt over de groene omgeving. De naastgelegen badkamer is ruim opgezet, volledig betegeld en voorzien van een ligbad, toilet en dubbele wastafel.

EERSTE VERDIEPING

De bovenste verdieping herbergt twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een eigen wastafel. Een royale overloop met dakkapel en glazen zijwanden biedt een uniek panorama over de Oude Rijn – een plek waar de ochtendzon de kamers op sfeervolle wijze binnenvalt.

TUIN EN PERCEEL

De villa ligt op een royaal en besloten perceel, aan de straatzijde ommuurd en voorzien van een afsluitbare toegangspoort. Een statige oprijlaan leidt naar ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met parkeerruimte buiten, een garage op het perceel en een tweede garage onder de woning.

De tuin biedt volop privacy en rust, met een afwisseling van terrassen, gazons en borders. Dankzij de directe ligging aan de Oude Rijn geniet u hier optimaal van de natuur, het water en zonlicht tot in de late avonduren. Een unieke plek waar natuur, comfort en mogelijkheden samenkomen.

BIJZONDERHEDEN

- Riant perceel van ca. 30 meter breed aan het water
- Unieke ligging aan de Oude Rijn
- Tal van uitbreidings- en indelingsmogelijkheden
- Geschikt voor renovatie of vervangende nieuwbouw
- Alle dagelijkse voorzieningen en natuur op loopafstand
- Volop privacy én zonligging tot in de avonduren
- Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen voor een volledig overzicht van de af metingen indeling.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	Gebruiksoppervlakte
- Wonen	188,50 m ²
- Overige inpandige ruimte	77.10 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	265,60 m ²

	Bruto inhoud
- Wonen	735,21 m ³
- Overige inpandige ruimte	313,76 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	1.048,97 m ³

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief









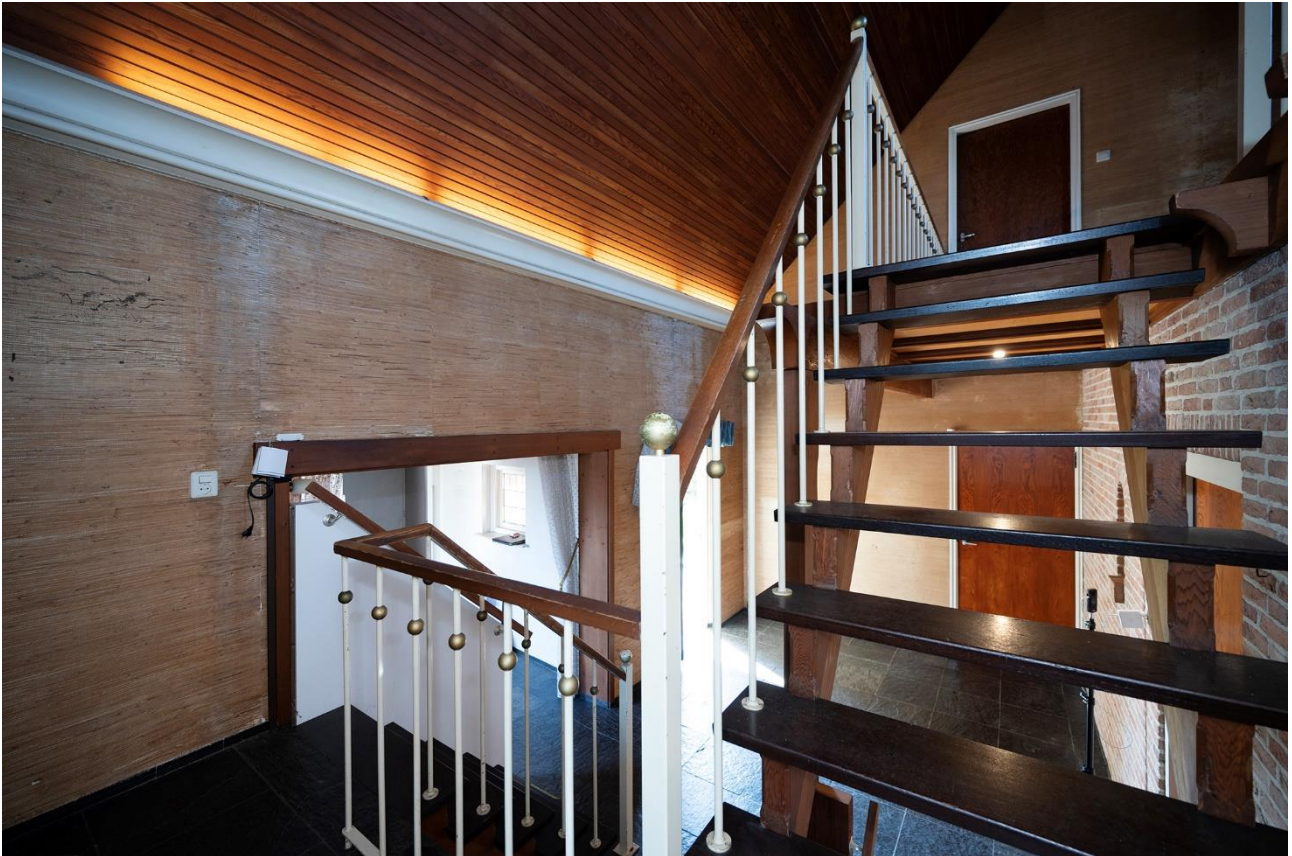






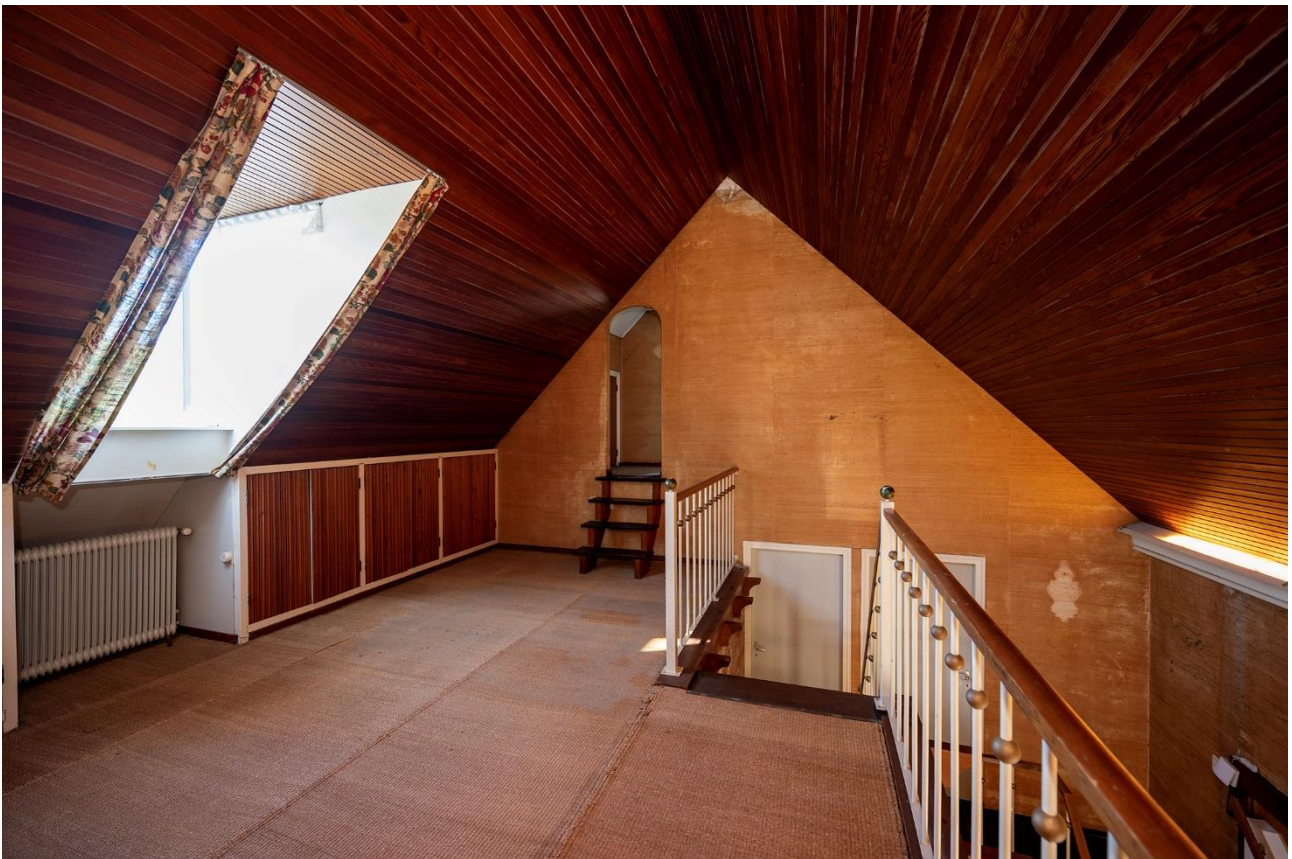
















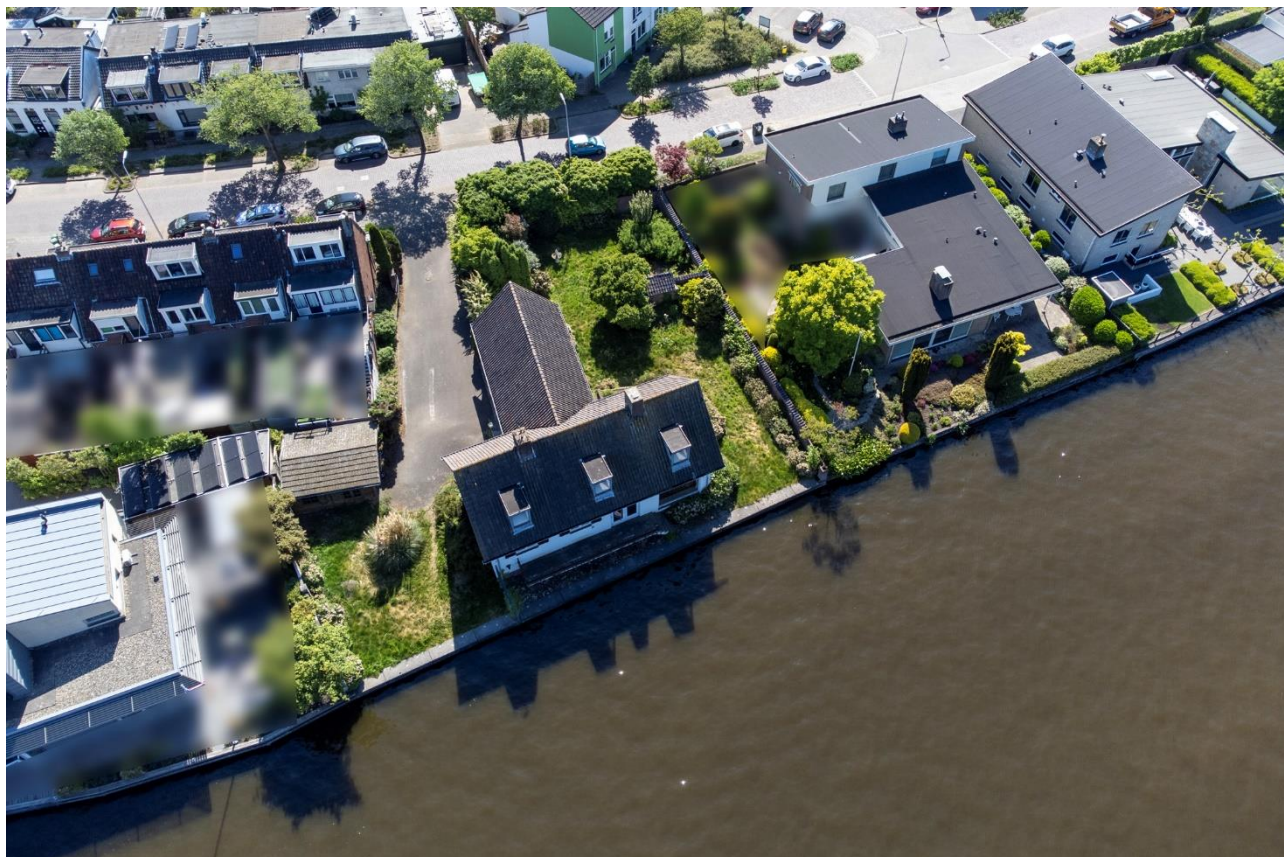




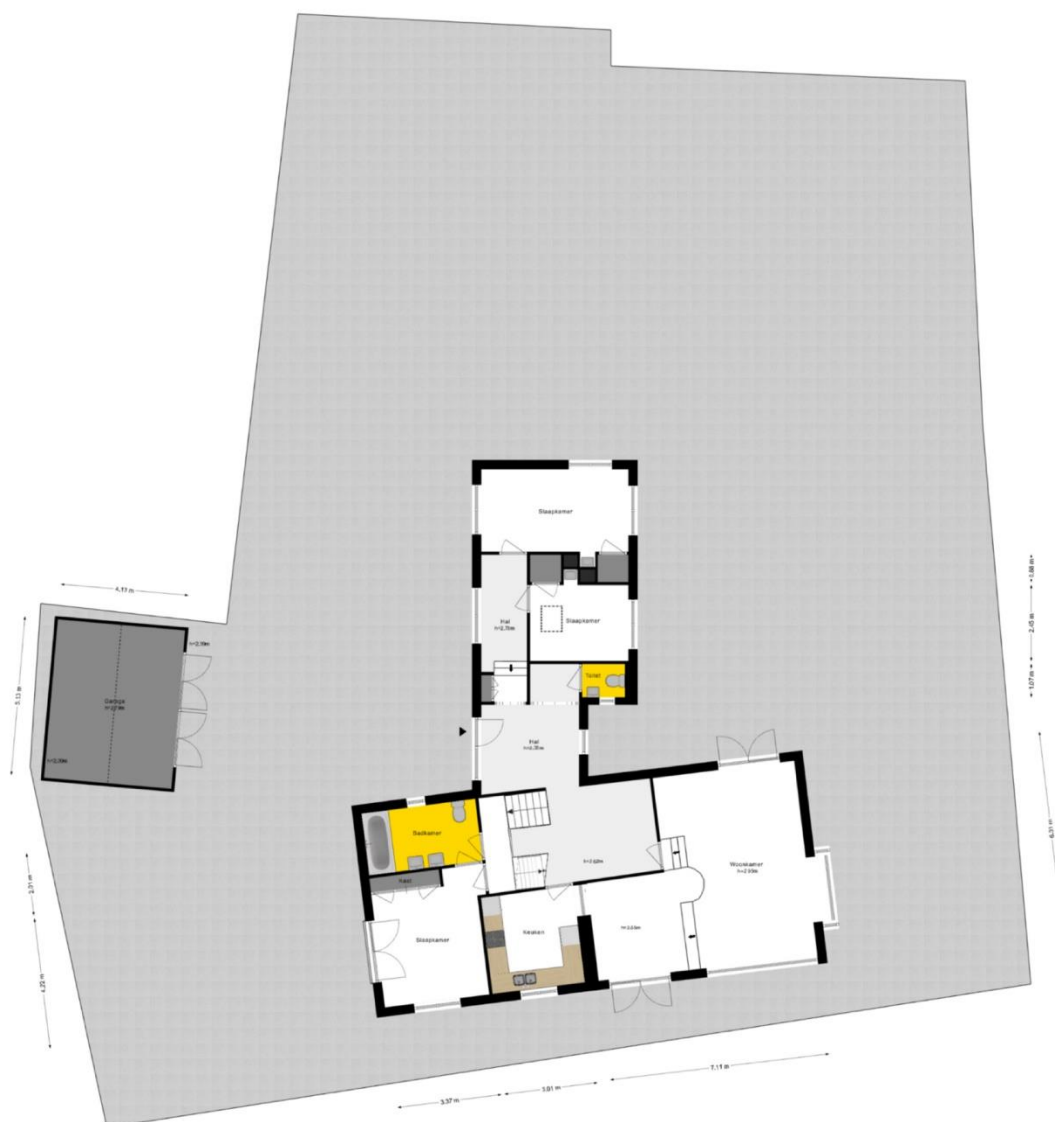










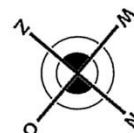


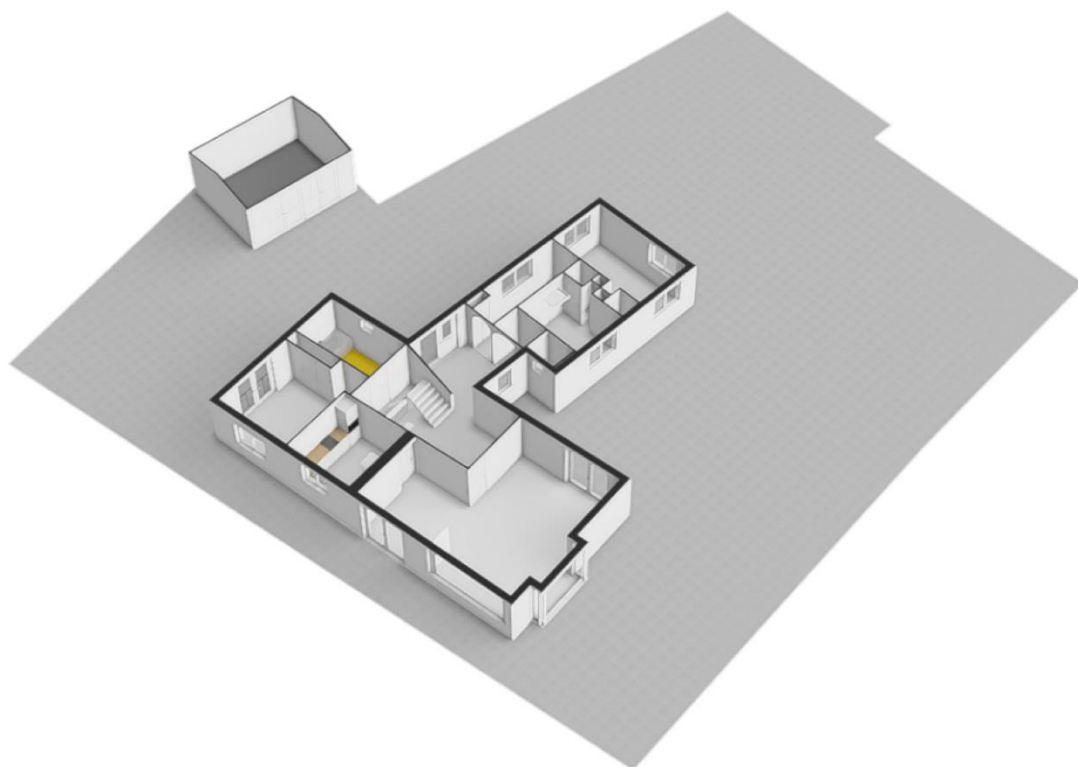
Perceel



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Perceel



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

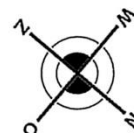


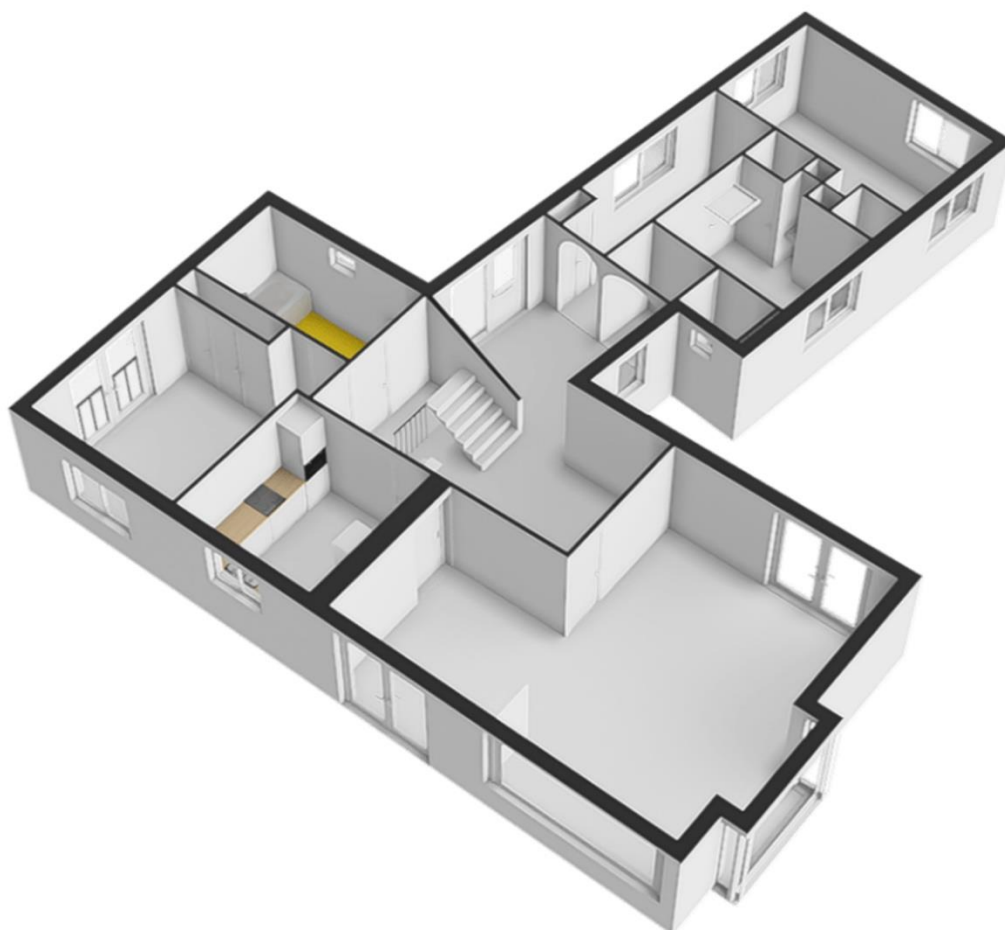
Begane Grond



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



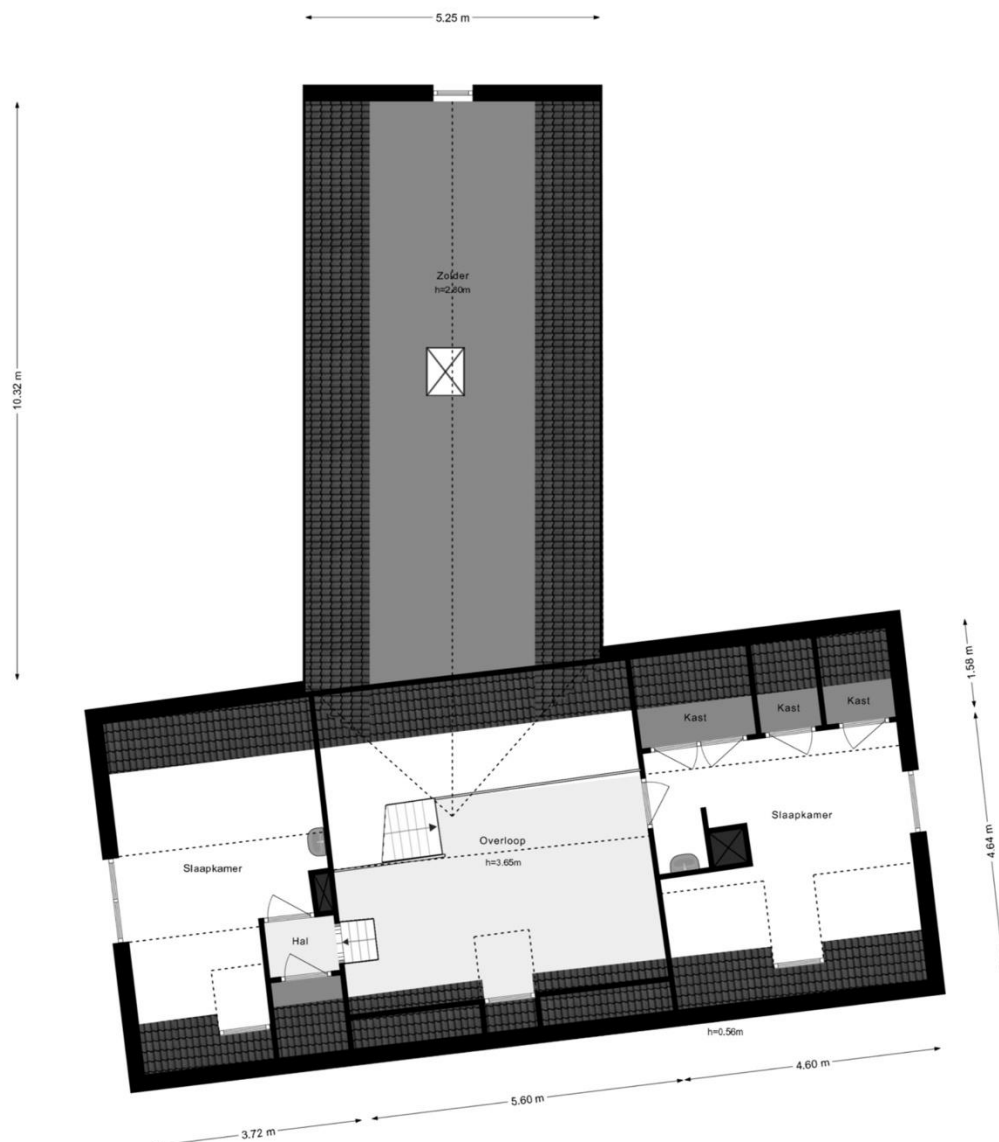


Begane Grond



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

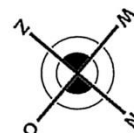


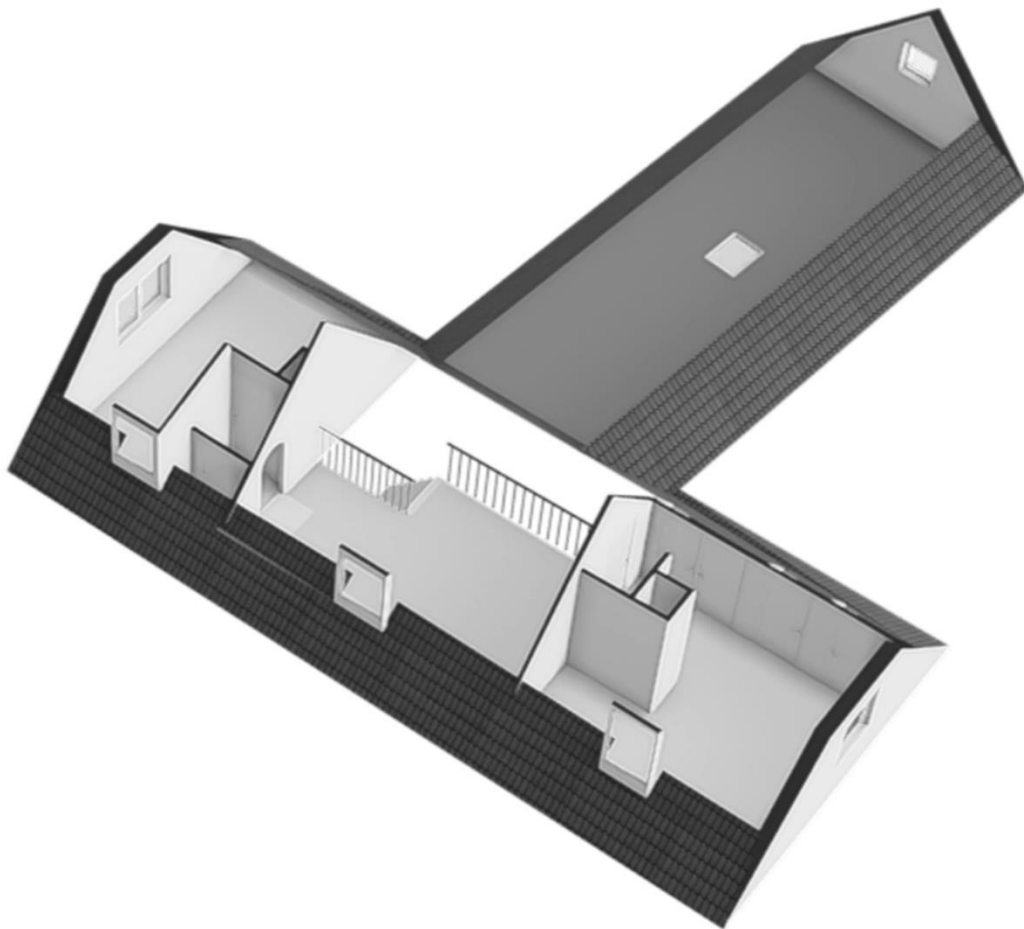
1e Verdieping



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





1e Verdieping



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

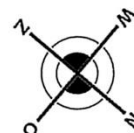


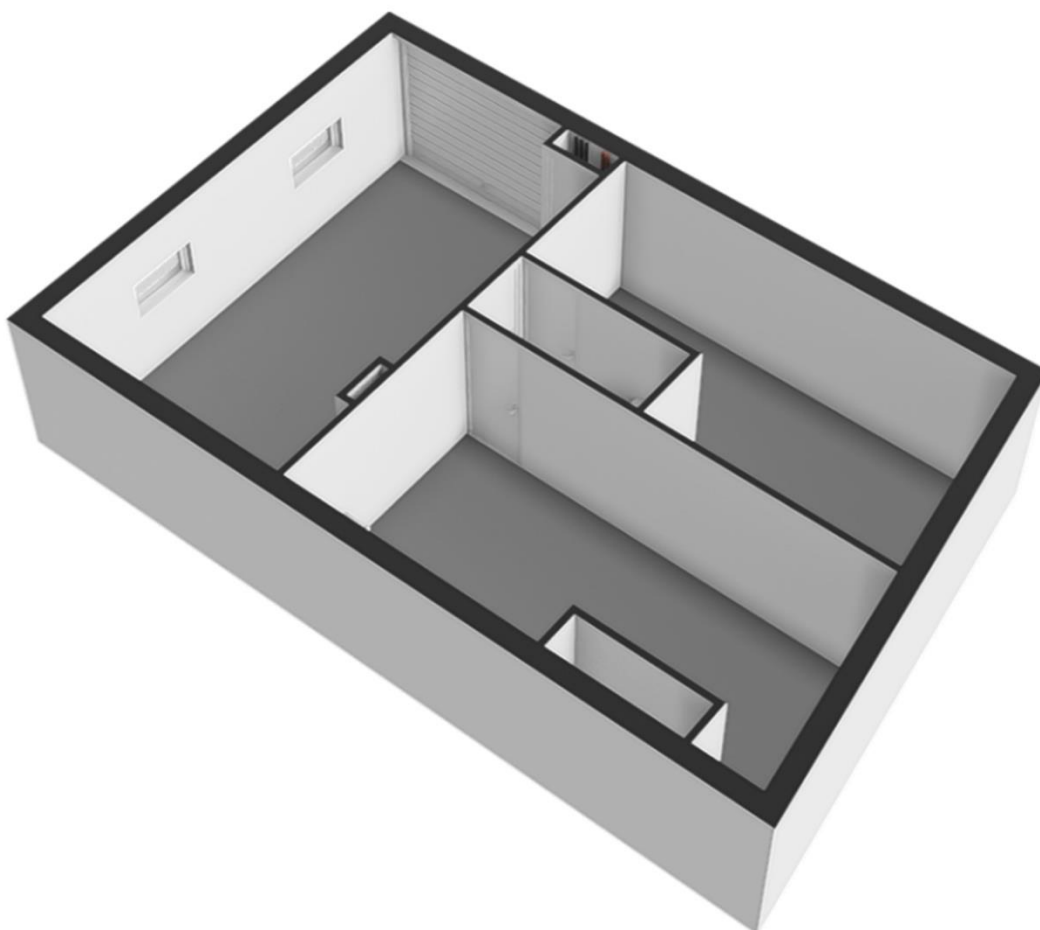
Souterrain



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Souterrain



Emmalaan 128, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7706	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.