

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Marketentster 209

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 450.000,-- K.K.

RUIME EENGEZINSWONING IN DE GEWILDE WIJK “OUDE AMBACHTENBUURT”

- **Royale eengezinswoning met 4 slaapkamers en veel privacy**
- **Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas**
- **9 zonnepanelen**
- **3 airco units over drie verdieping inclusief verwarming inverter**
- **Energielabel A+**
- **Aluminium overkapping aan de achterzijde over de gehele breedte**
- **Elektrisch aluminium bedienend rolluik aan de achterpui**
- **Voldoende parkeergelegenheid voor de deur en omliggende straten**
- **Kindvriendelijke wijk met meerdere (basis)scholen in de buurt**

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 2931, groot 100 are en 8 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2401 JB-209 heeft een energielabel **A+**

Het energielabel is geldig tot **25-11-2035**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Deze ruime gezinswoning bevindt zich in de gewilde wijk "Oude Ambachten", een kindvriendelijke omgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vindt u meerdere (basis)scholen, speeltuinen, het Wetering Park, winkelcentrum "Herenhof" en een groot speelveld. Genoemde woonwijk heeft meerdere uitvalswegen en een bus opstapplaats met directe verbinding naar Schiphol en station Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn er autovrije woonerven, wat de buurt extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

De woning biedt een lichte doorzonwoonkamer met aan de voorzijde van de woning een zonwering. Een open keuken die direct toegang geeft tot de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer met toilet. De tweede verdieping is ingericht met een royale vierde slaapkamer, met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren. Daarnaast is er een vliering, wat zorgt voor extra bergruimte.

Bent u benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? Plan dan snel een vrijblijvende bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort!

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, een garderoberuimte, het toilet met fonteintje en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. In de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast die zorgt voor extra bergruimte, ideaal voor voorraad of huishoudelijke spullen. De trap naar de verdieping is praktisch geplaatst en draagt bij aan de open en speelse indeling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die uitkijkt op de achtertuin en naadloos aansluit op de woonkamer. Hiermee vormt de keuken het hart van de woning. Het granieten keukenblad geeft de keuken een luxe uitstraling en is bovendien duurzaam en onderhoudsvriendelijk. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur met onder andere een Miele vaatwasser, Siemens 4D oven en een Liebherr koelvries combi, waardoor comfort en functionaliteit perfect samenkomen. De combinatie van ruimte, licht en voorzieningen maakt dit een fijne plek om te wonen en te leven.

Via de schuifpui bereikt u de ruime achtertuin. De woning beschikt over een moderne, onderhoudsarme aluminium overkapping, waarmee u het hele jaar door optimaal kunt genieten van het buitenleven. Deze stijlvolle toevoeging combineert comfort, uitstraling en duurzaamheid en zorgt voor extra leefruimte in de tuin. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden. Tevens is er een tweede houten berging aanwezig.

1^e verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping met een overloop, die toegang biedt tot de badkamer en de drie slaapkamers, waarvan de masterbedroom aan de voorzijde van de woning. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

2e verdieping

Met de trap gaat u naar de zolder. Hier bevindt zich de 4^e ruime slaapkamer. Er is een mogelijkheid tot het uitbreiden naar een 5^e slaapkamer. Boven de slaapkamer bevindt zich een vliering met volop bergruimte.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	107,60 m ²
- Overige in pandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	15,10 m ²
- Externe bergruimte	11,00 m ²
- Totale bebouwing	133,70 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	381,37 m ³
- Overige in pandige ruimte	0 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	49,53 m ³
- Externe bergruimte	35,15 m ³
- Totale bebouwing	466,05 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Begane grond en eerste verdieping volledig uitgerust van kunststofkozijnen
- Kunststof isolerende voordeur
- 9 zonnepanelen in eigendom (2021)
- 2 x 5kw thuisaccu in eigendom (2023)
- 3 Mitsubishi airco-units met verwarming inverter (zeer energiezuinig) verspreid over 3 verdiepingen met mogelijkheid tot uitbreiding van 1 extra unit
- Hybride warmtepompboiler t.b.v. warm water (2023)
- Amysoft wateronthardingsinstallatie eigendom (2023)
- Inbouwkeuken met Miele vaatwasser, Liebherr koelvries combi, Siemens 4D oven

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.













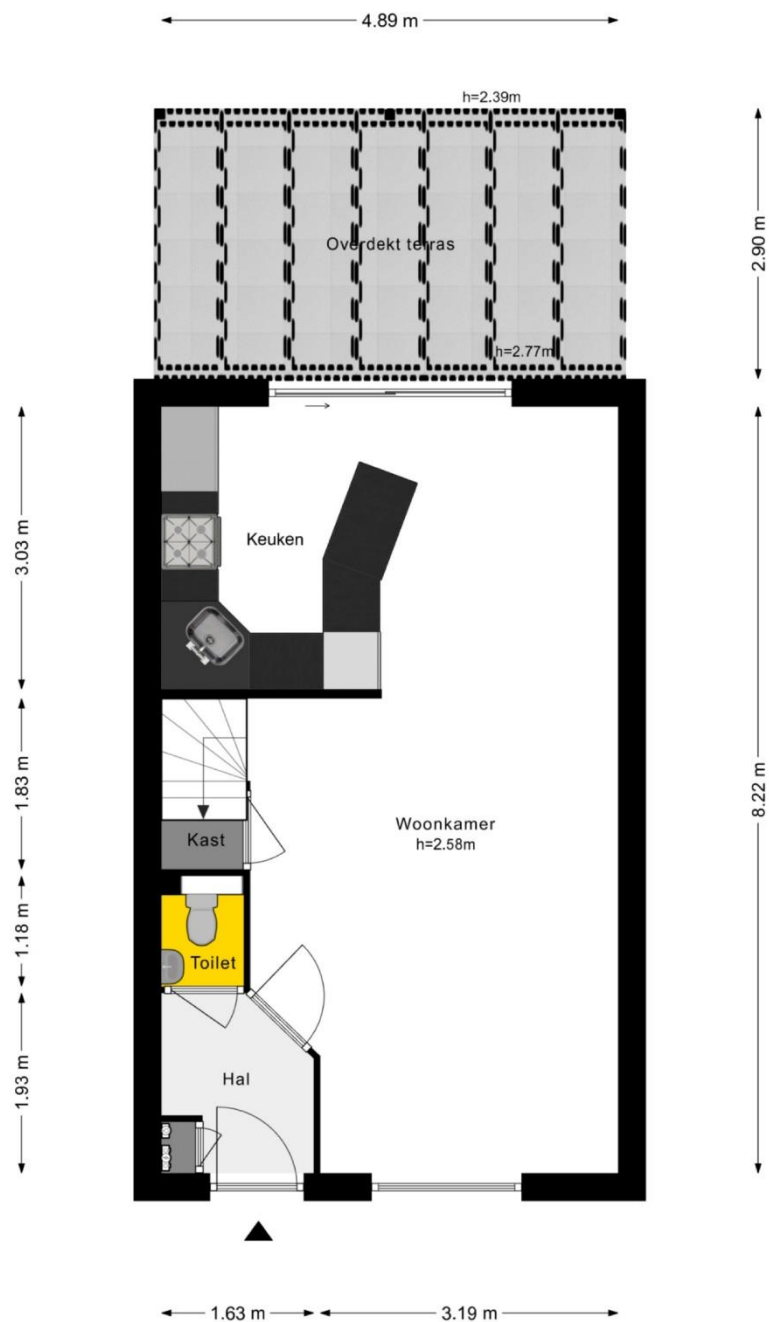










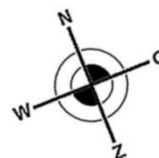


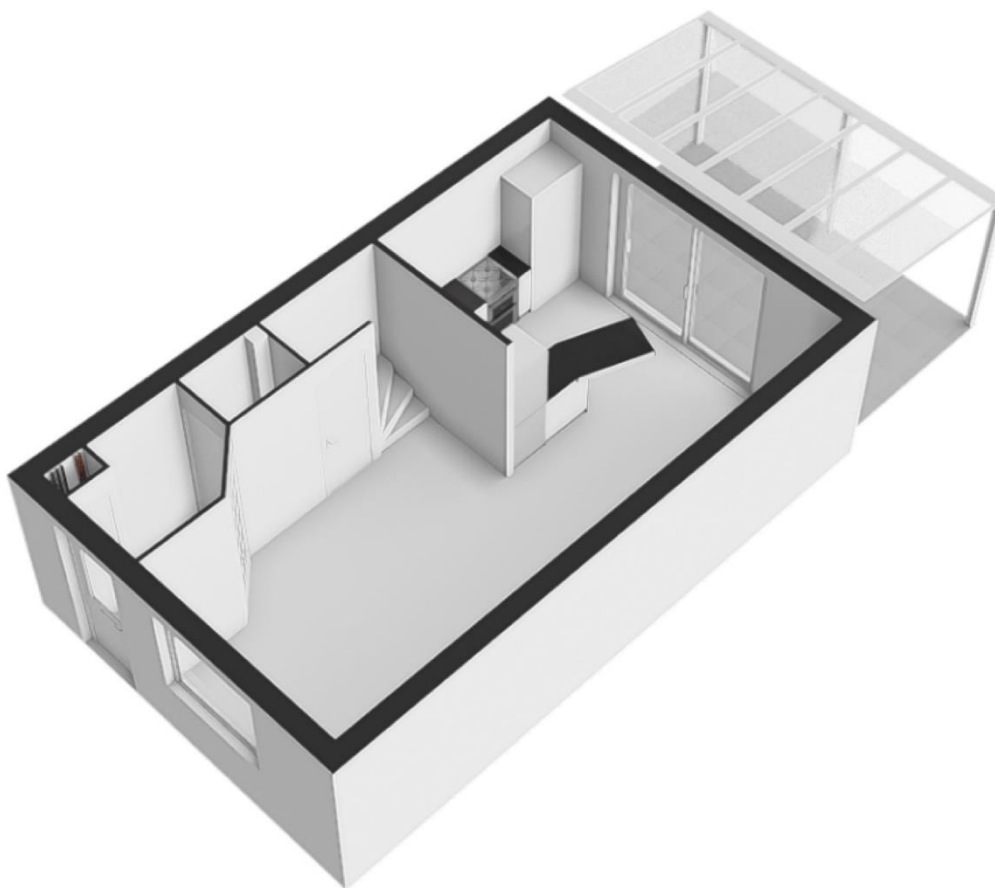
Begane Grond



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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



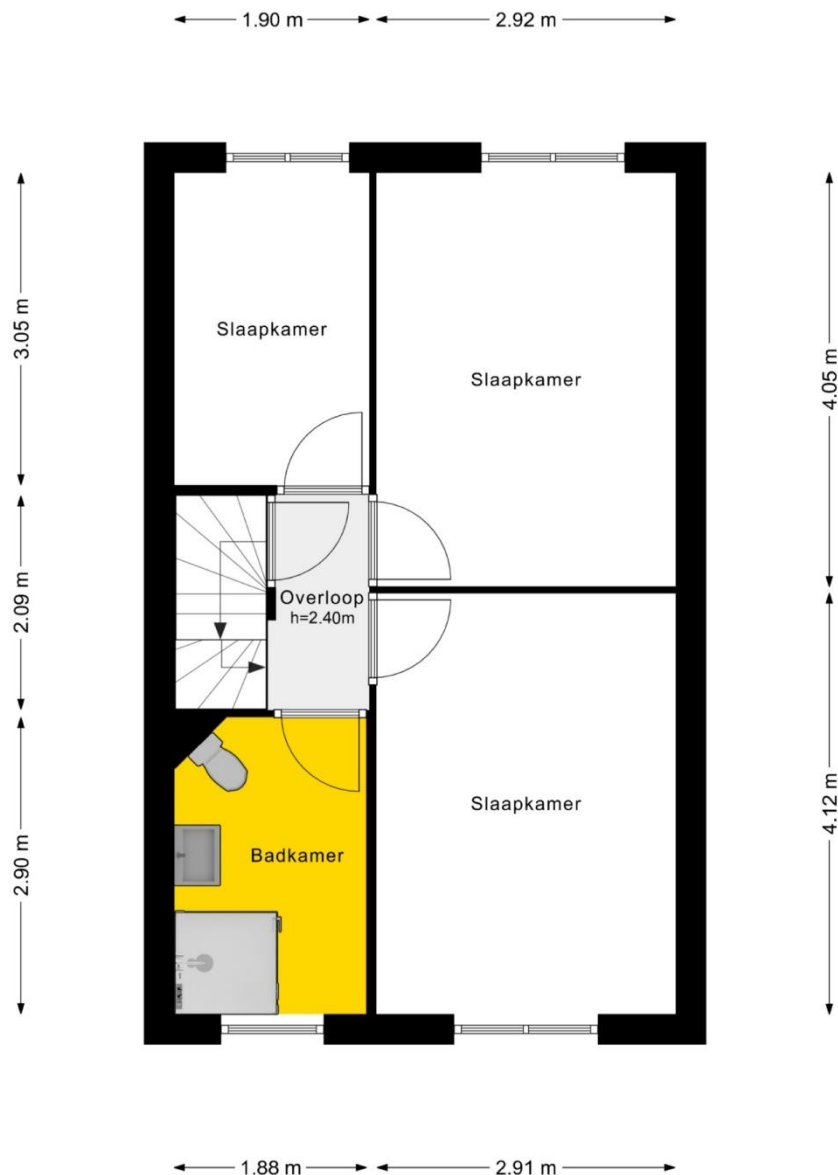


Begane Grond



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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

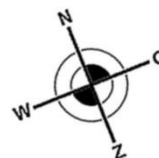


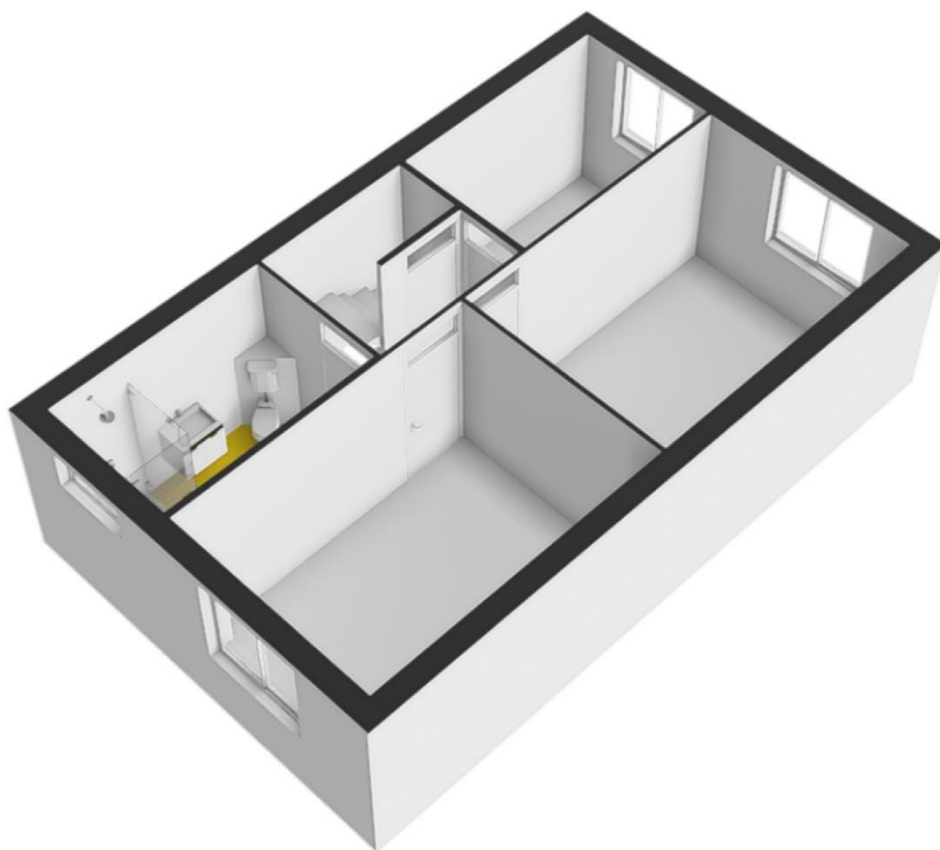
1e Verdieping



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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



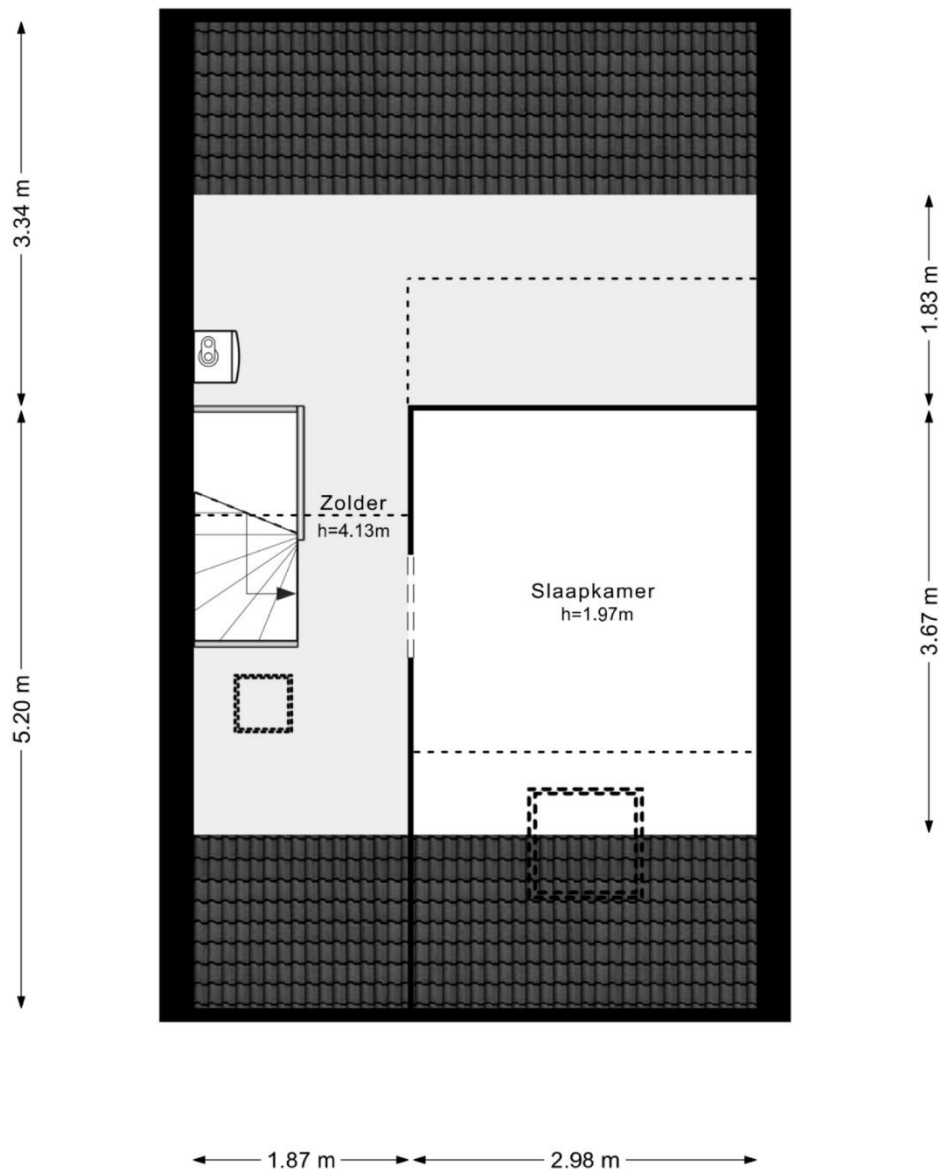


1e Verdieping



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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

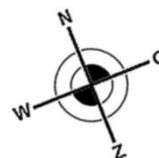


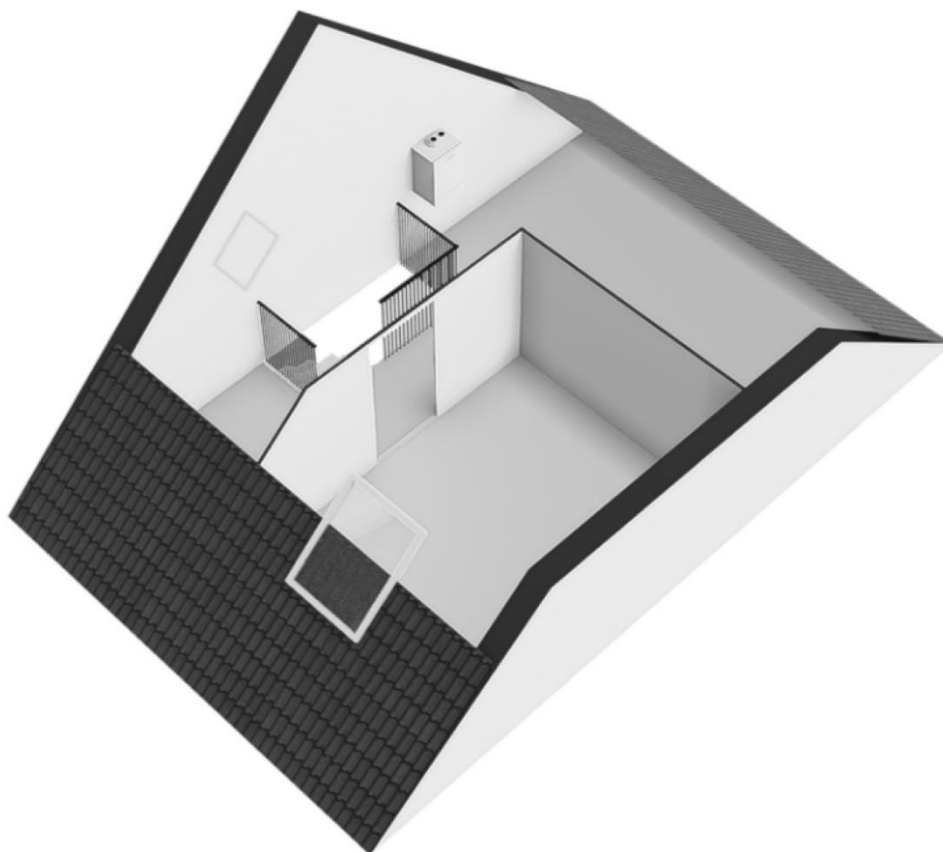
2e Verdieping



Marktentster 209, Alphen aan den Rijn

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



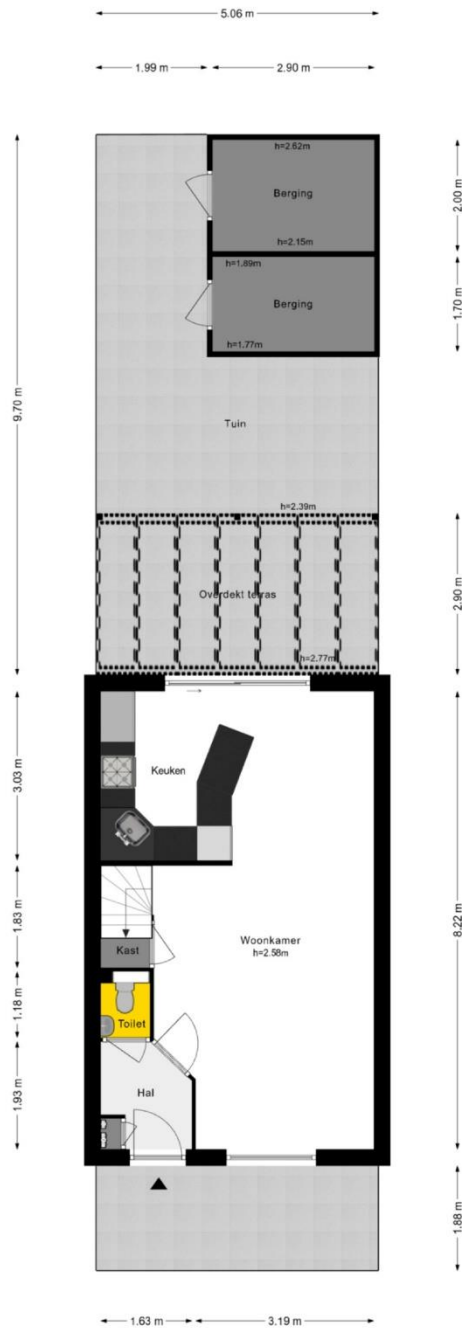


2e Verdieping



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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

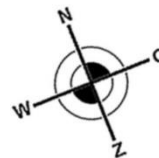


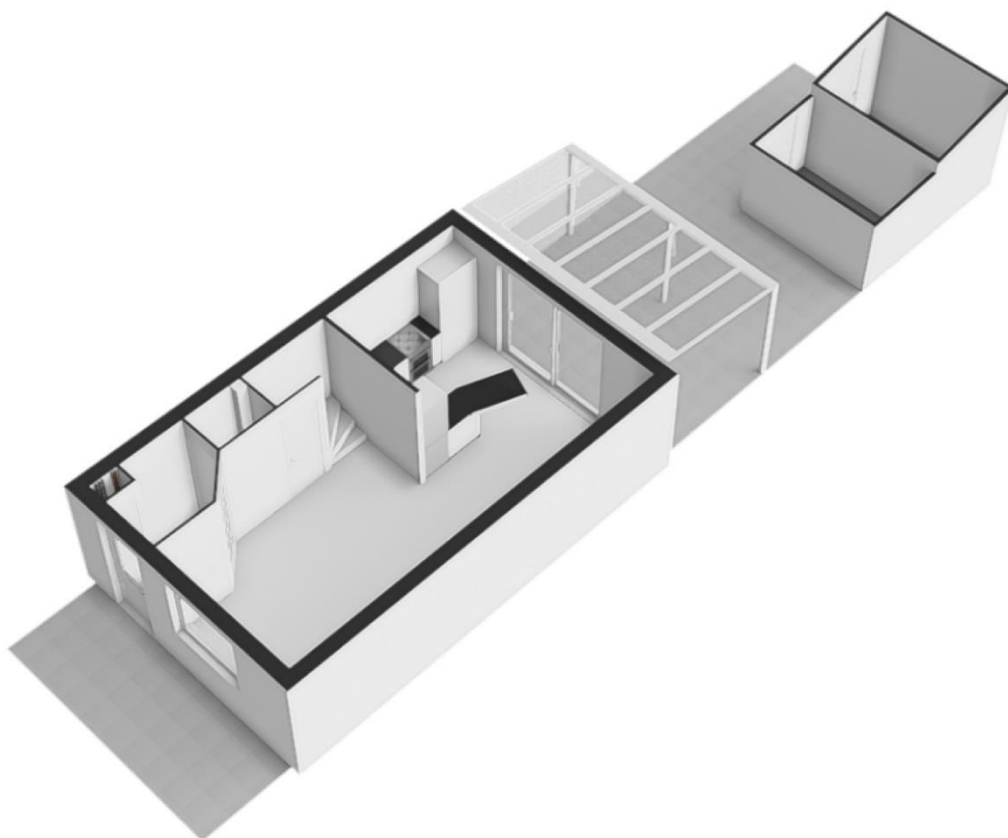
Perceel



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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



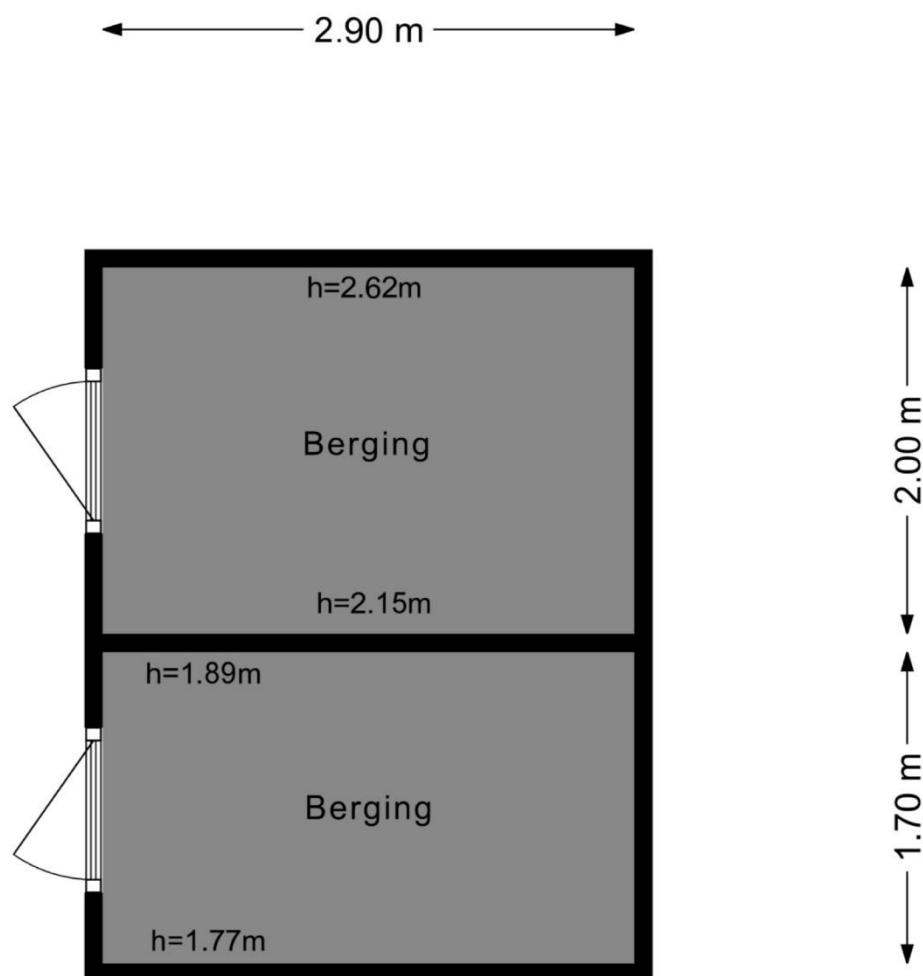


Perceel



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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

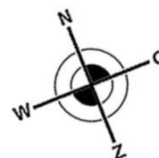


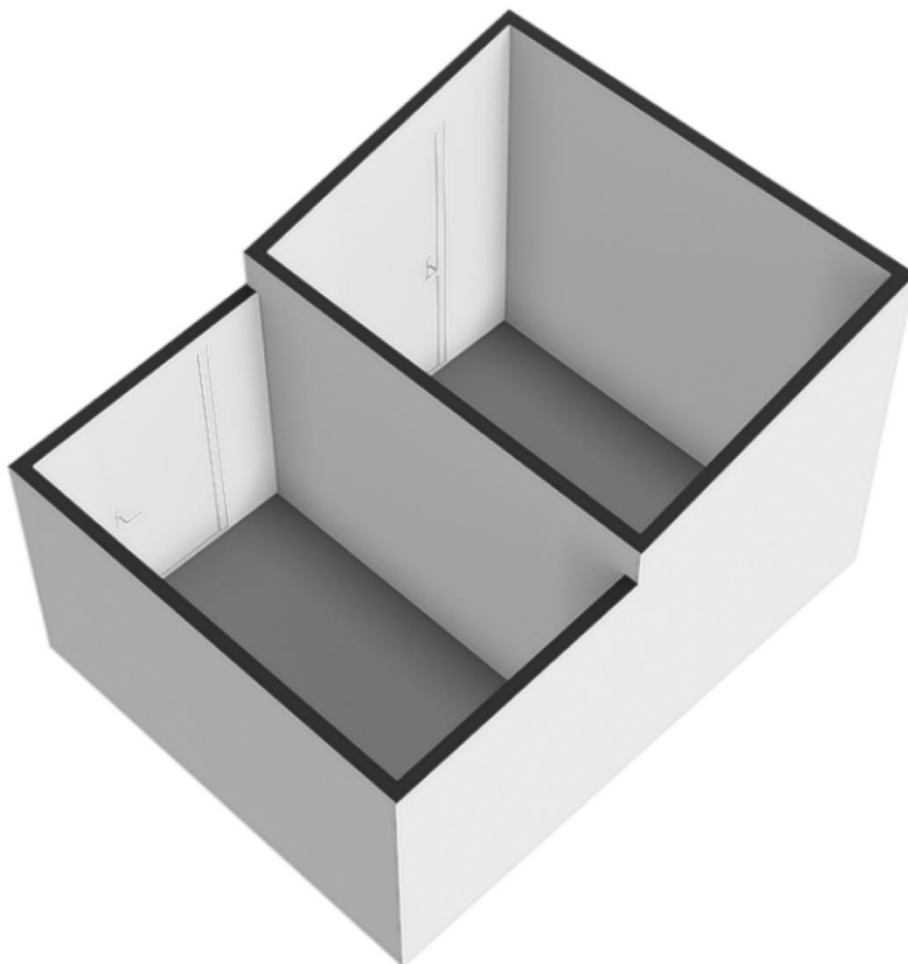
Berging



Marktentster 209, Alphen aan den Rijn

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





Berging



Marketentster 209, Alphen aan den Rijn

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