

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

DOORNENBURG 124 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 575.000,-- K.K.

RUIME UITGEBOUWDE EN DUURZAME EENGEZINSWONING GELEGEN OP EEN TOP LOCATIE MET VRIJ UITZICHT

- Royale uitgebouwde eengezinswoning met 3 slaapkamers, volop privacy en de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer
- Voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en energiezuinige HR++ ramen
- Ouderslaapkamer met een riant, vrij gelegen dakterras
- Prachtige ligging met zonnige voortuin op het zuiden en een sfeervolle vlinder aan het water
- Duurzaam en zuinig dankzij 7 zonnepanelen (2021) en zonneboiler (120 liter, 2022)
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt in autoluwe omgeving
- Alle overige voorzieningen zijn binnen handbereik

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 2574, groot 1 are en 43 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2402 KG-124 heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **09-10-2033**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Deze royale en duurzame eengezinswoning biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en buitenleven. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. Met maar liefst vier buitenruimtes is er altijd een fijne plek om van de zon en de buitenlucht te genieten: een vlonder direct aan het water, een sfeervolle voortuin met vrij uitzicht, een vrij gelegen dakterras op het zonnige zuiden en een achtertuin met veranda.

Aan de voorzijde van de woning ligt een brede groenstrook aan het water, die in elk seizoen voor een bijzondere woonbeleving zorgt. In de zomer is dit een ideale omgeving om te wandelen en te fietsen, terwijl er in de winter bij voldoende vorst zelfs voor de deur geschaatst kan worden.

Binnen ervaart u een ruime en speelse indeling. De lichte woonkamer, van maar liefst 5,7 meter breed, staat in open verbinding met de keuken, die is gesitueerd in de uitgebouwde achterzijde van de woning. De glazen aanbouw zorgt voor een overvloed aan natuurlijk daglicht en versterkt het moderne en ruimtelijke karakter van het geheel.

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke omgeving. Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum Ridderhof en Herenhof voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er vier basisscholen in de directe nabijheid en is er een parkje met speeltuin, wat de buurt zeer geschikt maakt voor gezinnen.

INDELING

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree aan de voorzijde van de woning. In de voortuin bevindt zich tevens de toegang tot een praktische en nette berging, ideaal voor het stallen van fietsen of het plaatsen van een extra koelkast of vriezer. Boven in de kap is een ruime vliering aanwezig met volop extra bergruimte. De berging is voorzien van elektra.

Bij binnenkomst komt u in de hal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte met fontein en de meterkast bevinden. De gehele begane grond is bovendien comfortabel uitgevoerd met vloerverwarming. De woonkamer heeft een speelse indeling, een openhaard en is zeer breed. De achterzijde van de woning is 2 meter uitgebouwd in 2000. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een overvloed aan natuurlijk daglicht. In deze ruimte zijn ook de open keuken en de eethoek gesitueerd. De keuken is verzorgd en functioneel. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een veranda (2023) met openschuivende deuren, voorzien van elektra en water, waar u beschut en comfortabel kunt genieten van het buitenleven, ideaal op zonnige dagen of wanneer het weer wat minder is. Aan de voorzijde van de woning openen openslaande deuren naar de voortuin met terras, een rustige en sfeervolle plek waar u in alle comfort kunt genieten van het vrije, groene uitzicht.

1^e verdieping

De royale overloop biedt toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met wastafel. De deur van een derde slaapkamer is nog aanwezig, waardoor het eenvoudig is deze ruimte opnieuw te verdelen en twee afzonderlijke slaapkamers te creëren. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. De badkamer (2023 vernieuwd) is voorzien van een inloofdouche, wastafel met meubel, designradiator en toilet, en combineert comfort met een stijlvolle uitstraling.

2e verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime derde slaapkamer met openslaande deuren naar het dakterras, waar u in alle privacy van de buitenlucht kunt genieten. Daarnaast is hier een praktische berging aanwezig, voorzien van de cv-ketel, een warmteboiler en aansluitingen voor wasmachine en droger. Op het dak zijn drie warmtepanelen aanwezig die de warmteboiler ondersteunen, wat bijdraagt aan een duurzaam en energiezuinig wooncomfort.

De 7 zonnepanelen zijn gesitueerd op het platte dak van de woning, de panelen van de zonneboiler zijn gesitueerd op het schuine dak van de berging.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	137,6 m ²
- Overige inpandige ruimte	8,7 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	12,1 m ²
- Externe bergruimte	11,4 m ²
- Totale bebouwing	146,3 m ²

Bruto inhoud	
- Bruto inhoud	492,7 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming voor optimaal comfort
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde geplaatst in 2024
- Moderne inloopdouche vernieuwd in 2023
- Alle beglazing betreft HR++ beglazing
- Meterkast volledig vernieuwd in 2023 (alle groepen aangesloten op een aardlekschakelaar en 3 fase aanwezig)
- Woonkamer is 2 meter uitgebouwd, waardoor extra leefruimte ontstaat
- Veranda in de achtertuin gerealiseerd in 2023, ideaal om het hele jaar door van de tuin te genieten.
- Warmteboiler aanwezig, 120 liter en is gekoppeld aan de CV-installatie
- 7 zonnepanelen aanwezig uit december 2021
- Voorzien van een zonnige voortuin met terras op het zuiden en een achtertuin met veranda
- Privé dakterras op het zuiden voor ontspanning en buitenleven.
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Op de kozijnen en glaswerk voorgevel, zonneboiler en zonnepanelen zit nog garantie

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.





























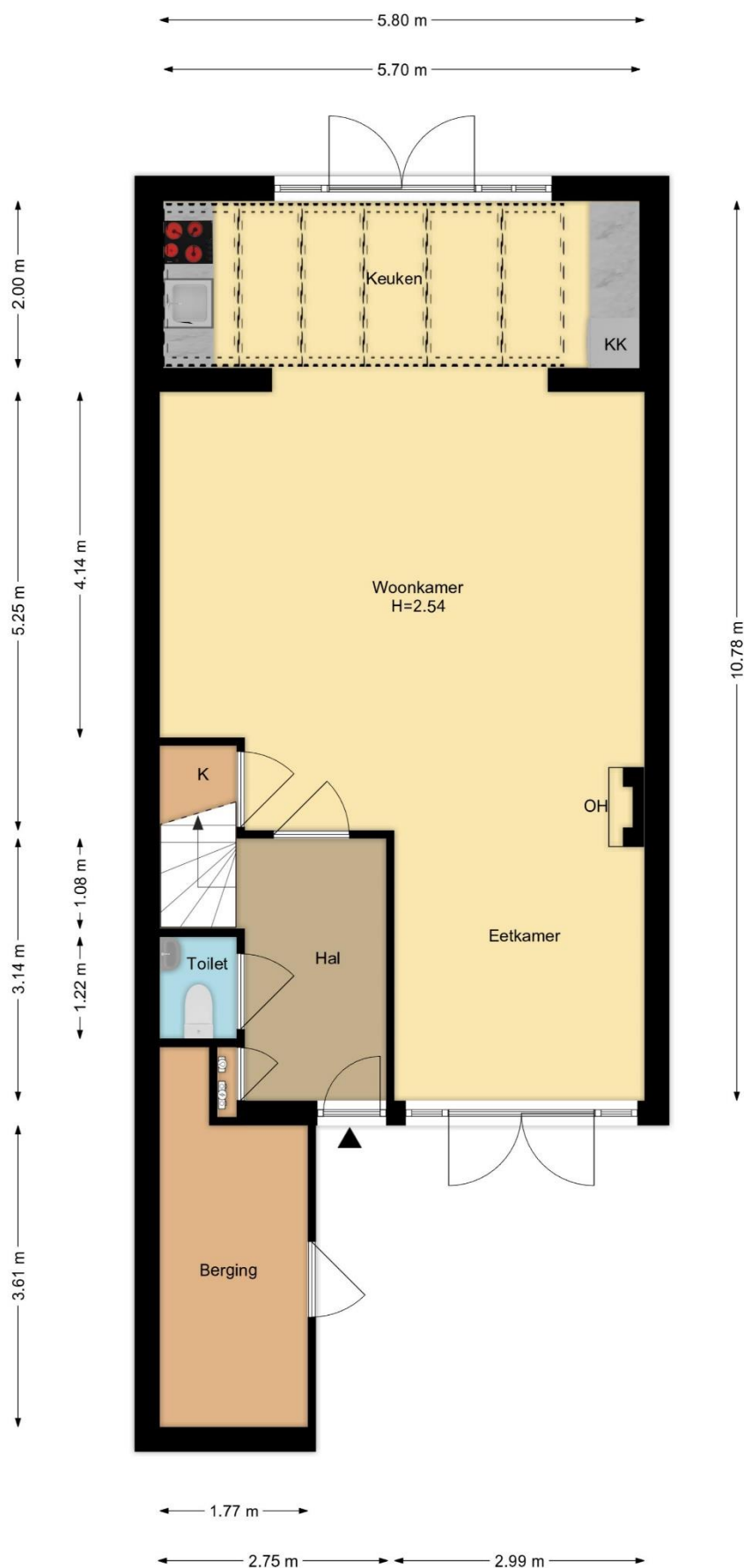




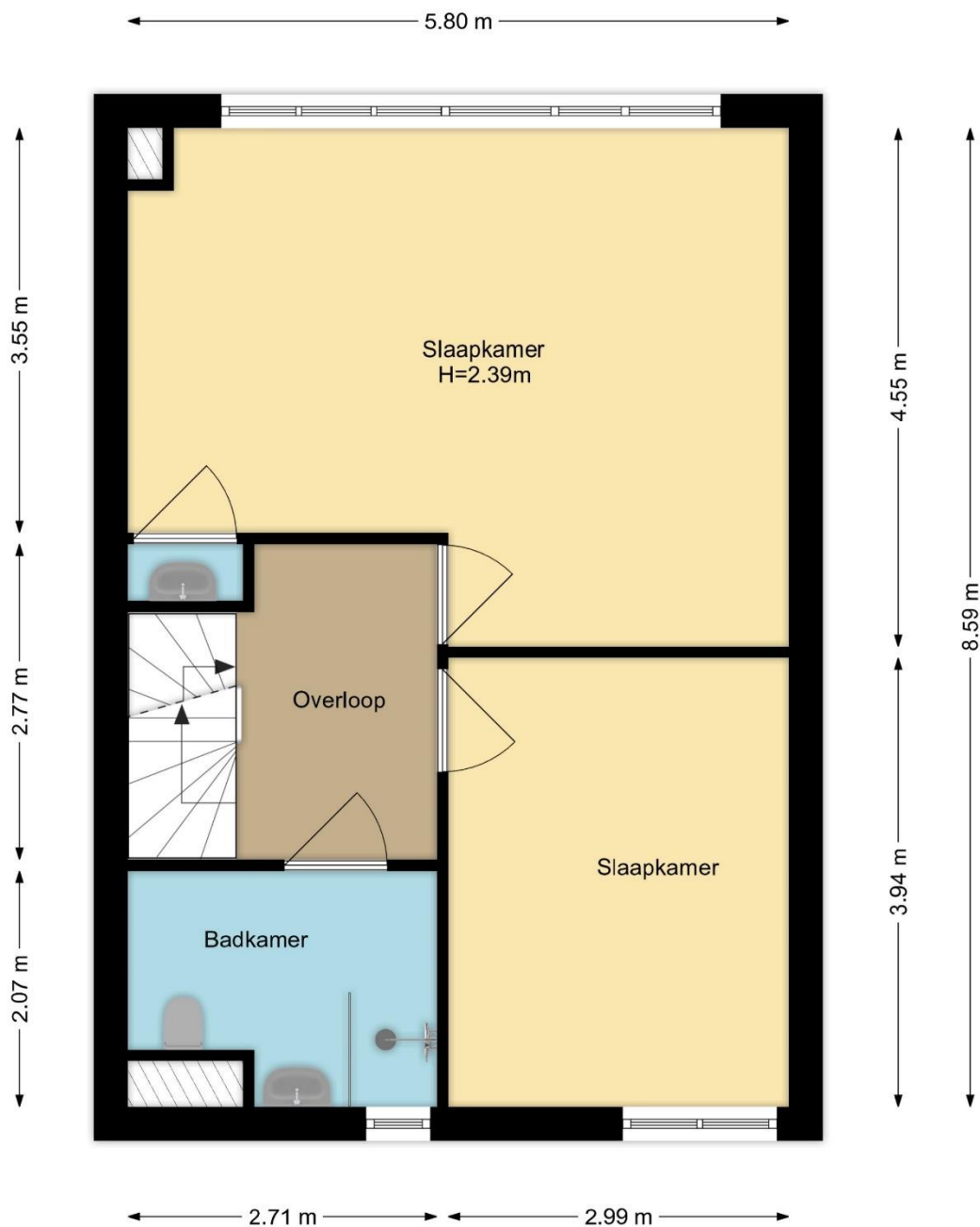








Begane Grond
Doornenburg 124, Alphen aan den Rijn
R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping
Doornenburg 124, Alphen aan den Rijn

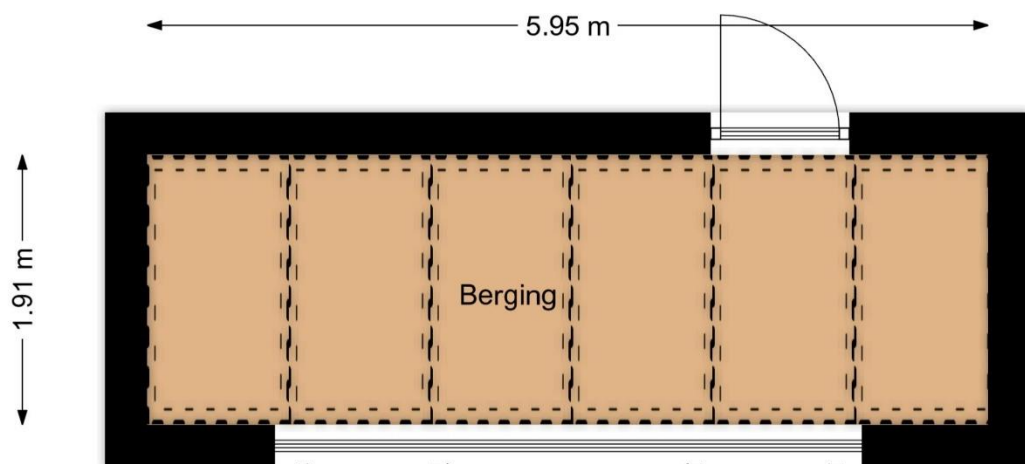
R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



2e Verdieping

Doornenburg 124, Alphen aan den Rijn

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Doornenburg 124, Alphen aan den Rijn

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Doornenburg 124, Alphen aan den Rijn
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend