



**Gouwsluisseweg 38 A
2405 XS Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 535.000,- k.k.
Oplevering begin juni 2026**

**SUZAN vastgoed
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Gouwsluisseweg 38 A

Hoekwoning met topafwerking *bouwjaar 2019* en luxe materialen!

Vanuit de woonkamer fantastisch uitzicht op molen De Eendracht & vanaf de 2e verdieping prachtig uitzicht op de Oude Rijn

Een compleet plaatje! Mooi wonen op loopafstand van het centrum in de geliefde woonwijk Gouwsluis. Deze recent gebouwde woning verkeert in nieuwbouwstaat en beschikt over fraaie extra's! Zo is de woning vanuit de bouw uitgebouwd en vergroot met een dakkapel. Maar er is meer.....

- een royale living met een schuifpui naar de achtertuin
- een strakke, moderne en luxe uitgevoerde keuken, compleet met inbouwapparatuur
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met een VT wonen plavuizen vloer, glad gestuukte wanden en plafond
- maar liefst 5 ruime slaapkamers
- Het sanitair is luxe en chique uitgevoerd, badkamer met douche én ligbad
- Mooi aangelegde achtertuin met houten vlonders, pergola, overkapping en veel privacy
- Topisolatie: energielabel A!

En tot slot: locatie, locatie en nog eens locatie: direct bij u om de hoek stroomt de Oude Rijn, nabij de woning treft u molen De Eendracht en schuin tegenover de woning een groot speelplein. Onlangs heeft er een grote wijkrenovatie plaats gevonden waarbij het straatwerk en riolering zijn vernieuwd en nieuw openbaar groen is geplant. Het prettige van de woonwijk Gouwsluis is de kleinschalige opzet en de ligging tegen het gezellige centrum aan. Op loopafstand vindt u het centrum van Alphen aan den Rijn met een grote diversiteit aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Maar ook (basis)scholen en de alom bekende speeltuin Vreugdeoord liggen vlakbij. Het station ligt eveneens op loopafstand en met de auto bereikt u slechts in enkele minuten de uitvalswegen naar de grote steden op de kruising van de N11 en N207.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de voordeur komt u binnen in de ontvangsthall met de meterkast, de mooie trapopgang met pvc naar de 1e verdieping en de toiletruimte. Het toilet is in chique kleurstelling uitgevoerd en voorzien van een wit vrijhangend wandcloset met fonteintje. Bij binnenkomst springt direct het hoge afwerkingsniveau in het oog; in de hal en het toilet een Portugese tegelvloer, mooi overlopend naar de lichtgrijze VT wonen plavuizen vloer in de woonkamer met vloerverwarming afgewerkt met een hoge witte plint, gestuukte wanden en plafond met in de hal inbouwspotjes. Via de mooie binnendeur met melkglas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een oase van licht! Aan de achterkant biedt de grote schuifpui een leuk uitzicht op de achtertuin. Dit in combinatie met de mooie vloer- en wandafwerking, zorgt voor een strak en ruimtelijk geheel. Bij de zithoek is een op maat gemaakte tv-kast, welke achterblijft. Ook is er een trapkast met de nodige bergruimte.

De keuken aan de voorkant staat in open verbinding van de woonkamer. Deze greeploze SieMatic keuken in hoogglans witte kleurstelling met een donkergrijs cesarstone werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een afzuigkap
- een combi-oven
- een stoomoven
- een vaatwasser
- en een koel/vriescombinatie

Vanuit de keuken is er via een grote ramen een leuk zicht op het speelplein aan de overkant van de straat. Een extra detail is de extra kastruimte met aansluitend een eetbar voor 2 personen.

1e verdieping:

De overloop met het trappenhuis geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een lichte pvc vloer met een brede "plank" en strakke hoge witte plinten. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterkant, waaronder de ouderslaapkamer.

Vanuit deze kamers heeft een leuk uitzicht op de Oude Rijn. De derde slaapkamer ligt aan de voorkant. Alle slaapkamers zijn heerlijk licht door de grote raampartijen maar zijn ook volledig te verduisteren door de elektrisch bedienbare rolluiken. Hierbij is zowel de ouderslaapkamer als de slaapkamer aan de voorzijde voorzien van airconditioning.

De badkamer is luxe, ruim en modern betegeld. De leuke blauwe wandtegels combineren mooi met de wit gestuukte wanden en de houtlook vloertegel. De badkamer is compleet en is uitgevoerd met:

- een ruime inloopdouche met glazen wand en een rvs afvoerdrain
- een ligbad
- een wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegel
- een vrij hangend wandcloset
- een designradiator

Ten behoeve van de ventilatie is er een mechanische ventilatie en een dakraam.

2e verdieping:

Deze verdieping biedt door de dakkapel veel ruimte. Deze verdieping is op dezelfde moderne wijze afgewerkt als de 1e verdieping en biedt twee hele mooie slaapkamers. Aan de achterkant een 4e slaapkamer met een dakkapel, prachtig uitzicht op de Oude Rijn en een elektrisch bedienbaar rolluik. De 5de slaapkamer aan de voorkant heeft 2 Velux dakramen. De grote overloop biedt de ruimte voor een werkplek. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en op de vide boven de wasapparaten is extra bergruimte gecreëerd. Ook hier is een airco unit geïnstalleerd die deze hele verdieping koel houdt op de warmere dagen. De cv-combiketel bevindt zich in een aparte ruimte.

De tuin: Vanuit de woonkamer is via de schuifpui de achtertuin bereikbaar. De tuin is onder architectuur aangelegd waarbij mooie materialen, zoals klinkerbestrating, een houten vlinder en een grijze tegel met elkaar zijn afgewisseld. De stenen tuinmuur en hardhouten schutting aan de rechterkant zorgen voor veel privacy. Door de ligging kunt u hier al vanaf 's morgens vroeg genieten van de zon en genieten van het uitzicht op molen De Eendracht. De pergola zorgt naast het kunstgras voor extra speelplezier door de schommelhaken. Achterin de tuin staat een stenen berging. Hiernaast is een overkapping naar de poort gerealiseerd. Ideaal voor een bakfiets, motor of scooter! 's avonds wordt de tuin mooi verlicht door het bekende In lite systeem met schemersensor en tijdschakelaar.

Overige Bijzonderheden:

Wat feiten op een rij:

- De woning is gebouwd onder Woningborg garantie, deze gaat over op de koper
- Vloerverwarming begane grond
- Energielabel A
- 4 elektrisch bedienbare rolluiken op de 1e verdieping en dakkapel
- 3 airconditioning units
- De gehele woning is voorzien van netwerkbekabeling cat 6

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Meetrapport is bij makelaar aanwezig.

Kenmerken

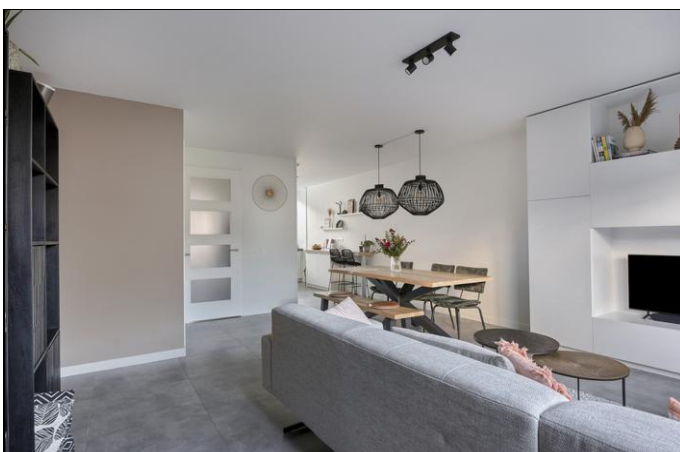
Bieden vanaf	€ 535.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	413 m ³
Perceel oppervlakte	113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	117 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2019
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Gouwsluis
Hoofdtuin	Achtertuin op het noorden circa 44 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	A
Verwarming	Cv-combiketel, vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas

Locatie

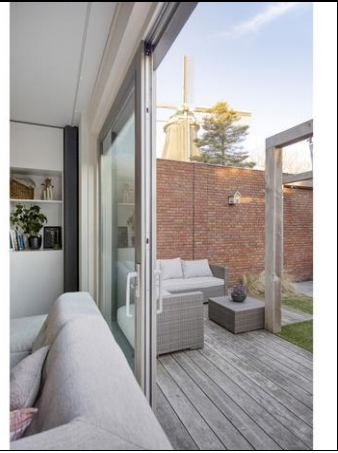
Gouwsluisseweg 38 A
2405 XS ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



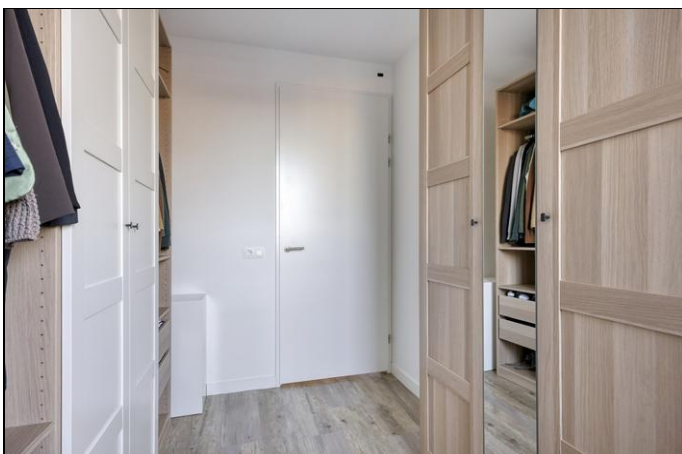
Foto's



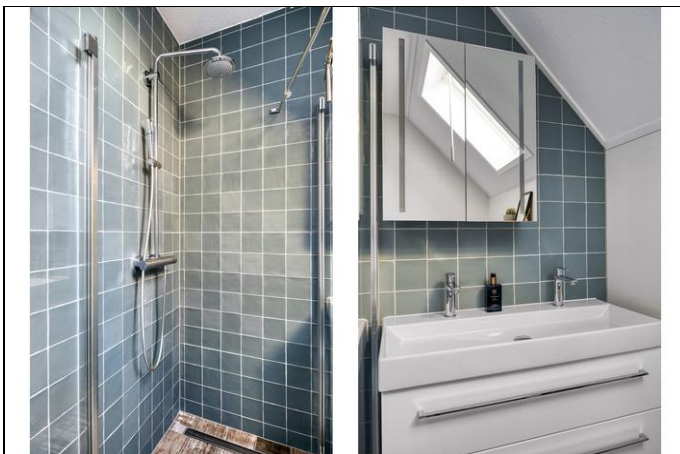
Foto's



Foto's



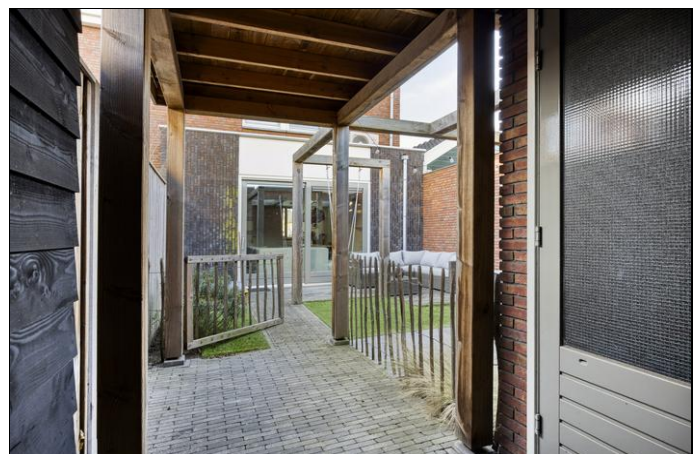
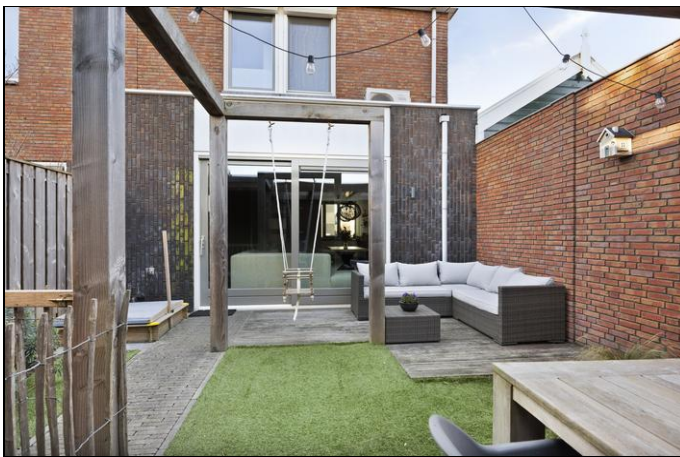
Foto's



Foto's



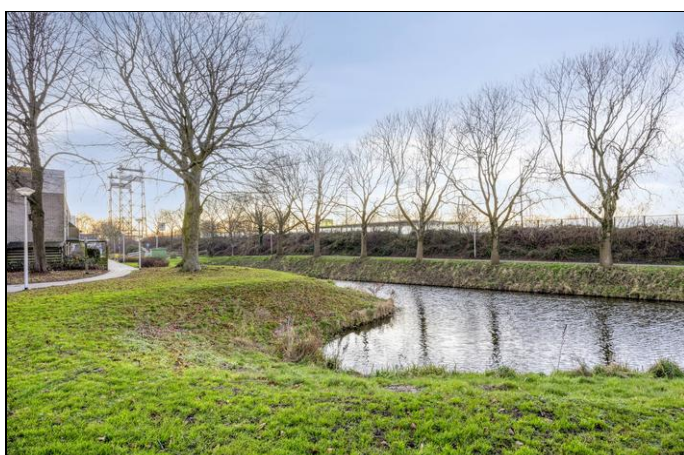
Foto's



Foto's



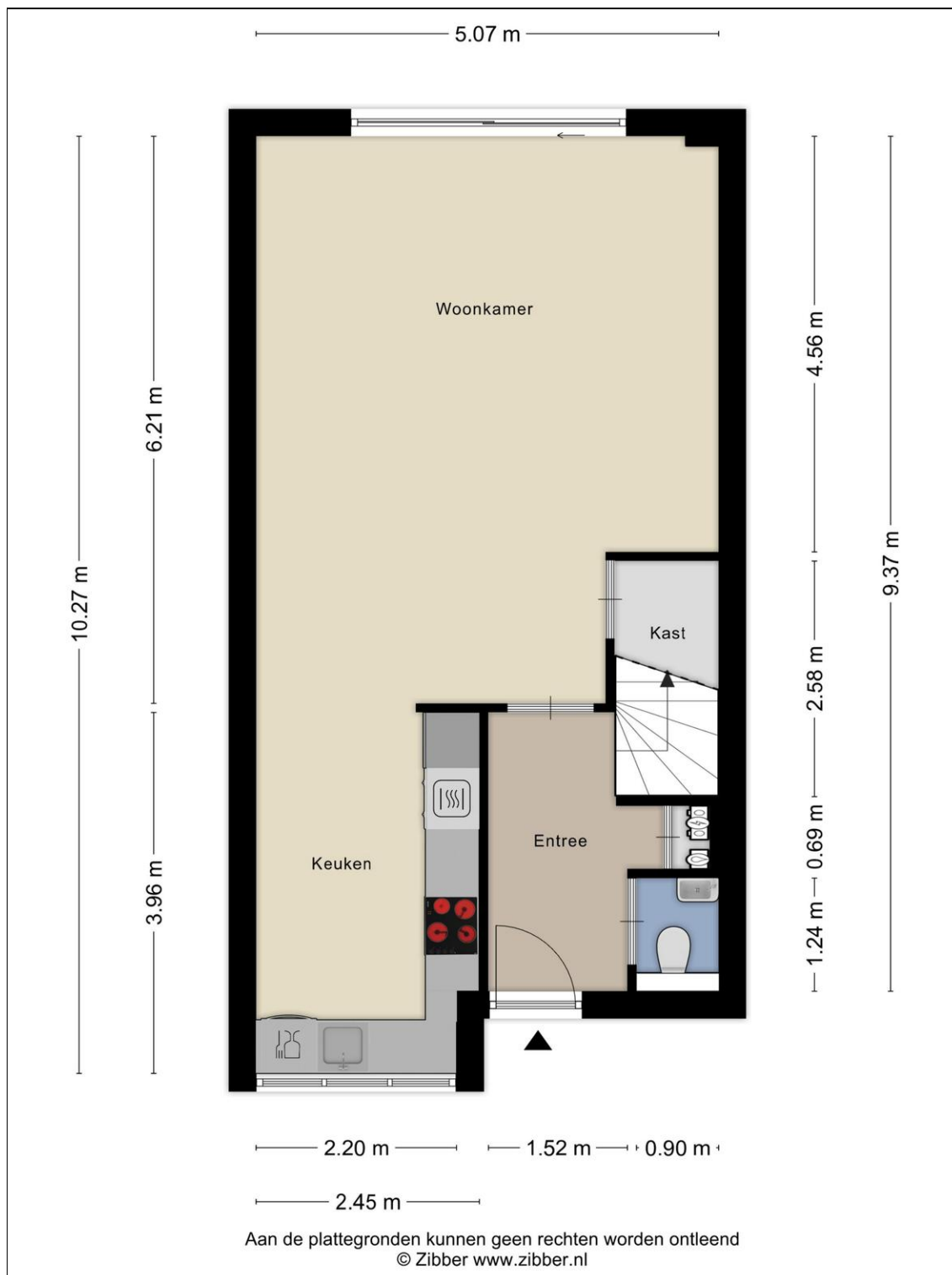
Foto's



Kadastrale kaart



Plattegrond begane grond



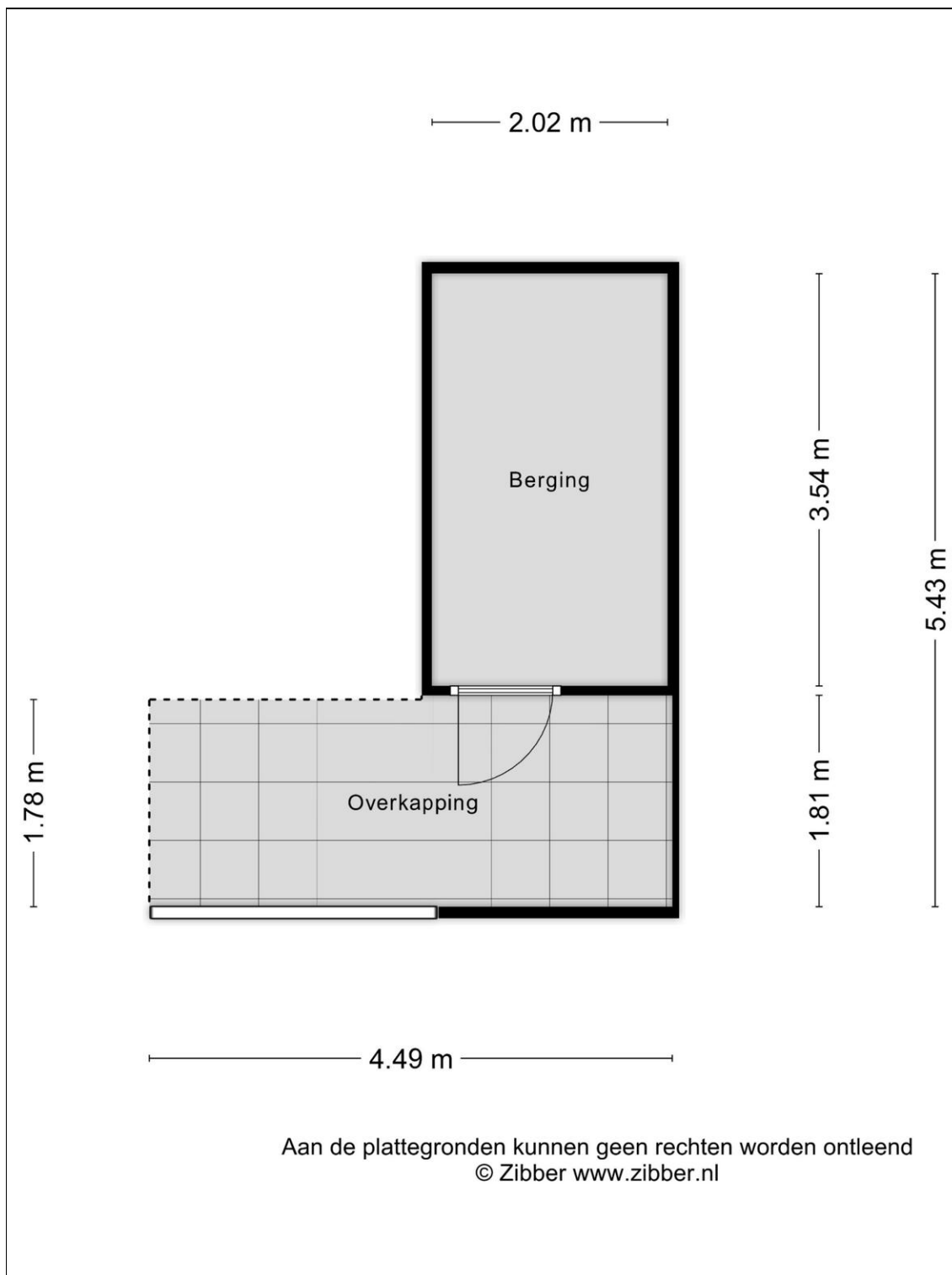
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gouwsluisseweg 38 A
Postcode / Plaats	2405 XS Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 11298
Oppervlakte	113 m ²
Soort	Volle eigendom