



**Chopinsingel 44
2402 EL Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 450.000,- k.k.
Oplevering eind april / begin mei 2026**

Chopinsingel 44

Uitgebouwde woning met 141 m² woonoppervlakte en de achtertuin op het westen in een groene woonwijk

Fraaie ligging, midden in het groen! Een zonnige tuin op het westen en verrassend veel woonruimte. Wonen tussen een grote rij oude platanen, met een vrij uitzicht en direct aan een singel met water. De Chopinsingel heeft een bijzonder mooie ligging, veel rust en ruimte en een kindvriendelijke en autoluwe woonwijk.

Winkelcentrum de Ridderhof, scholen en busverbindingen liggen allemaal op loopafstand.

De woning is op de begane grond 2 meter aan de achterzijde uitgebouwd. De 2e verdieping is vergroot middels een dakkapel, hierdoor zijn er 4 ruime slaapkamers. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen met de middag- en avondzon!

Pak dé kans om te wonen op deze mooie plek in deze ruime gezinswoning!

De indeling is als volgt:

Begane grond: de entree, de hal met de toiletruimte, de trapopgang, de meterkast (8 groepen + aardlekschakelaar) en de garderobe. De 6 meter brede woonkamer met de bij velen geliefde 'meander' indeling. Hierbij is de woning ook nog eens 2 meter uitgebouwd. Grote raampartijen, een laminaatvloer! Door de speelse indeling zijn diverse inrichtingsvarianten mogelijk. Vanuit de erker aan de voorzijde heeft u een fantastisch uitzicht over brede groenstrook aan de Chopinsingel. Er is een praktische trapkast aanwezig. De openslaande deuren kunt u op warmere dagen open zetten om de tuin bij de woonkamer te betrekken. Bovendien geeft dit in combinatie met de lichtkoepels een hele mooie lichtinval.

De semi open keuken aan de achterzijde in hoekopstelling is uitgevoerd in houtlook kleurstelling met de volgende inbouwapparatuur.

- een 4-pits gaskookplaat
- een afzuigkap
- een koel/vries combinatie
- en een vaatwasser

De keuken heeft veel praktische kastruimte met onder- en bovenkasten.

1e verdieping:

De overloop, 3 royale slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grote slaapkamer beschikt over praktische vaste kasten. De derde slaapkamer, door de huidige bewoners in gebruik als hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Alle kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer:

De badkamer is compleet en in moderne kleurstelling uitgevoerd. De badkamer is tot aan het plafond met inbouwverlichting betegeld en heerlijk licht door het aanwezige raam. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van:

- een inloopdouche met een glazen scheidingswand
- een wit wastafelmeubel en een bijpassende spiegel
- een handdoekradiator
- en een 2e vrijhangend toilet

De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

2e verdieping:

De overloop met de wasruimte en de opstelling van de cv-combiketel. Aansluitend een ruime 4e slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde. Er is veel bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

De achtertuin is aangelegd met sierbestrating in combinatie met groenborders. Deze 9 meter diepe achtertuin ligt op het westen, waardoor u hier tot in de avond kunt genieten van de zon.

Er is een achterom en een stenen berging.

Overige bijzonderheden:

- 2000: 2 meter uitbouw
- - De Vaillant HR c.v.-combiketel uit 2007 is in 2017 volledig gereviseerd

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

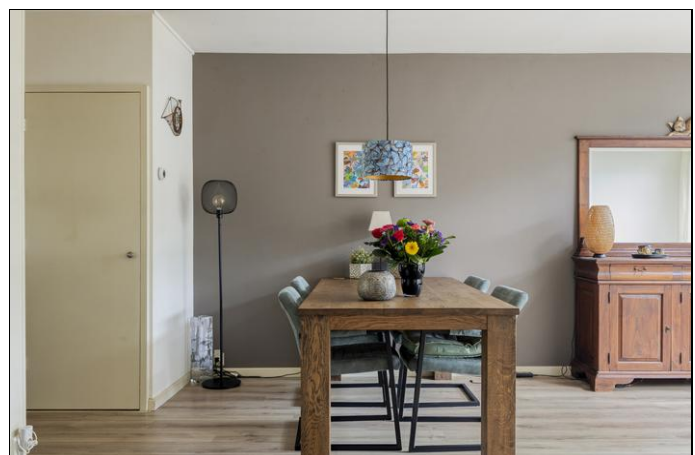
Bieden vanaf prijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	499 m ³
Perceel oppervlakte	149 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1969
Ligging	In een woonwijk met vrij aan de voorzijde uitzicht
Hoofdtuin	Achtertuint op het westen circa 39 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	C
Verwarming	Cv-combiketel Vaillant HR 2007 en Gashaard in de woonkamer
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas

Locatie

Chopinsingel 44
2402 EL ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond begane grond



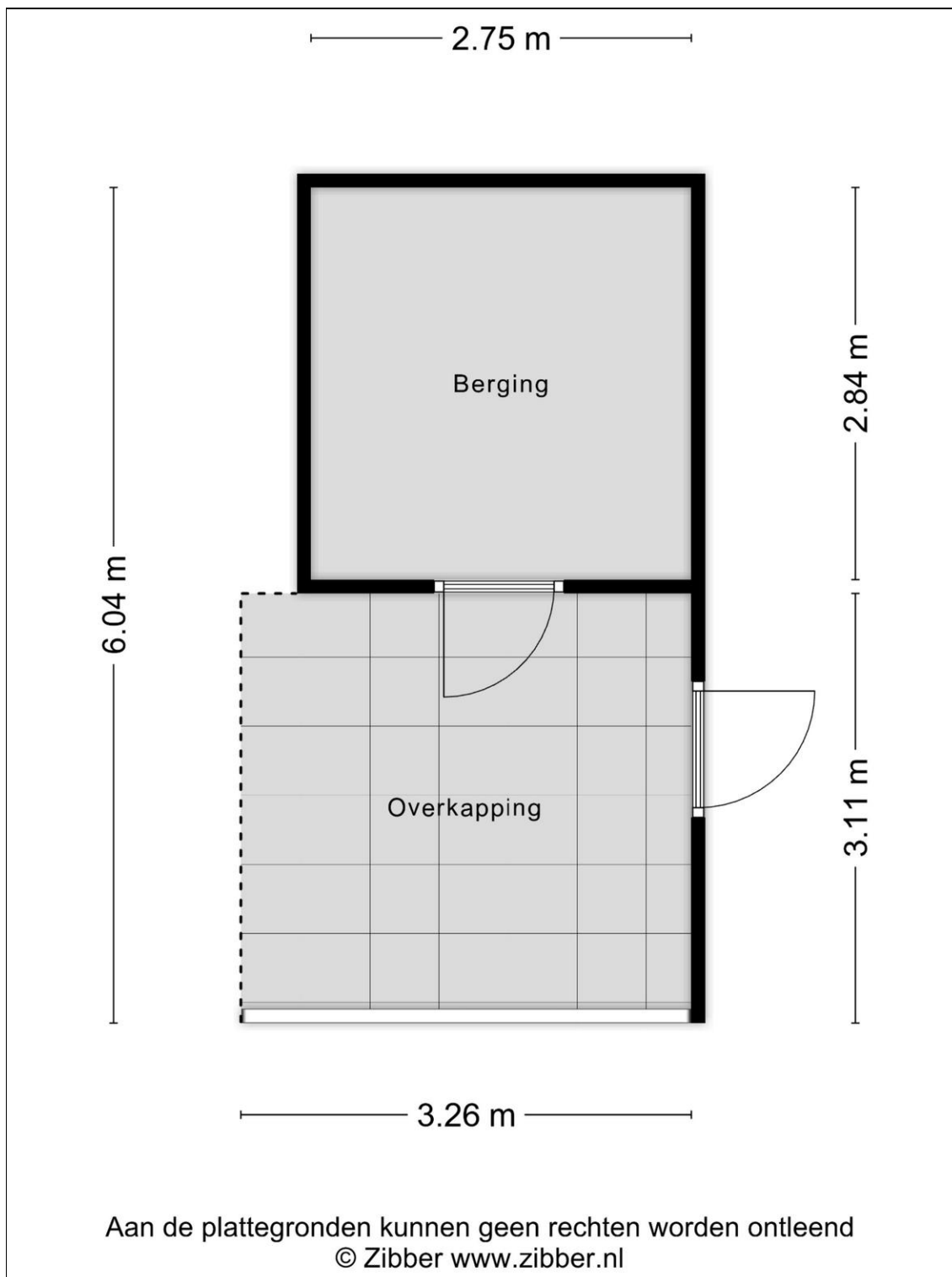
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Chopinsingel 44
Postcode / Plaats	2402 EL Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	C / 5790
Oppervlakte	149 m ²
Soort	Volle eigendom