

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

EMMALAAN 134

ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS

€ 1.750.000,= K.K.

--VAN WOON VILLA NAAR DROOM VILLA --

Deze slogan past hier met recht! op een toplocatie aan de rand van het centrum direct aan het vaarwater van De Oude Rijn

- Royale semi-bungalow met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 327 m² *
- Gelegen op een ruim perceel van ca. 835 m² eigen grond
- Bouwjaar 1972, gekenmerkt door een open en speelse bouwstructuur
- Uitstekend uitgangspunt voor modernisering, elke investering is hier het meer dan waard
- Volgroeide, groene tuin rondom met meerdere terrassen en een praktische achterom
- Dubbele garage, parkeren op eigen terrein én een separate fietsenberg

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 5454, groot 825 m²

ENERGIELABEL



De woning 2405GE-134 heeft een energielabel E.

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen.

ALGEMEEN

Direct aan het vaarwater van de Oude Rijn ligt deze royale villa op een ruim en fraai gelegen perceel. Hier laat Alphen aan den Rijn zich van zijn meest stijlvolle en volwassen kant zien. Emmalaan 134 bevindt zich in een omgeving waar gelijkwaardige villa's, hoogwaardige architectuur en privacy het beeld langs het water bepalen. Vanuit de woning en vanaf het perceel is er vrij uitzicht over de Oude Rijn, met aan de overzijde eveneens indrukwekkende villa's die de exclusiviteit van deze locatie kracht bijzetten.

De villa beschikt over een royaal woonoppervlak en ligt op 825 m² eigen grond. De maatvoering is uitzonderlijk en duidelijk groter dan wat in deze straat en de directe omgeving gebruikelijk is. Dat vertaalt zich in ruimte, rust en vrijheid, zowel binnen als buiten.

Ondanks de levendige ligging aan het water bevindt het centrum, winkels en dagelijkse voorzieningen zich ook op loopafstand. Scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel en comfortabel bereikbaar. Hier woont u beschut en exclusief, zonder afstand te doen van levendigheid en bereikbaarheid.

TRANSFORMATIE

Deze villa is bij uitstek geschikt voor wie droomt van een eigentijdse woonvilla op een uitzonderlijke waterlocatie. De open bouwstructuur, royale afmetingen en centrale leefruimtes vormen een ijzersterk fundament voor een hoogwaardige transformatie met allure.

De begane grond leent zich perfect voor een royale, lichte leefruimte met een moderne woonkeuken, een sfeervolle eetkamer met extra plafondhoogte en een directe verbinding met de tuin. De slaapkamer met badkamer en inloopkast op de begane grond maakt comfortabel en levensloopbestendig wonen mogelijk, zonder concessies aan stijl of luxe. De studeer- of werkkamer biedt ruimte voor thuiswerken of een rustige praktijk aan huis. De dubbele garage en bijkeuken zorgen voor praktisch gemak dat past bij het niveau van de woning.

Op de verdiepingen is volop ruimte voor meerdere slaapkamers, een luxe master-suite en stijlvolle badkamers. De vide verbindt de woonlagen op elegante wijze en versterkt het gevoel van licht, zicht en ruimtelijkheid.

Ter inspiratie zijn artist impressions en een herindelingsvoorstel toegevoegd. Deze visualisaties geven een overtuigend beeld van hoe deze villa kan uitgroeien tot een moderne droomvilla met internationale uitstraling.

Kortom:

Een woning die uitnodigt tot verbeelding en een zeldzame kans biedt om wonen, ruimte en ligging samen te brengen op topniveau, direct aan het water.

HUIDIGE INDELING

Via de overdekte entree betreedt u de woning in een centrale hal met garderoberuimte en een separaat toilet. Vanuit hier opent zich de woning in meerdere richtingen, precies die open bouwstructuur wat deze villa kenmerkt. De tweede hal nu in gebruik als eetkamer, centraal in de woning gelegen en opvallend door de hoge plafondhoogte (ca. 3,90 m).

Dit is de verbindende ruimte tussen keuken, woonkamer, werkkamer, slaapkamer en garages. De woning beschikt over een royale kelderruimte, welke is voorzien van centrale verwarming en elektra. Door de flinke afmeting en hoogte is deze ruimte zeer geschikt voor meerdere doeleinden zoals wijnkelder, speelkamer, biljartruimte of bioscoop.

De woonkamer is ruim van opzet en heerlijk licht, met zicht op De Oude Rijn en tuin. De ruimte biedt meer dan voldoende plek voor een royale zithoek en staat los van de eetkamer, maar voelt wél verbonden. De huidige keuken ligt aan de Rijn-zijde en is praktisch ingericht met direct contact naar buiten. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van extra werk- en bergruimte en een eigen buitendeur. Een uitstekende basis voor wie droomt van een grote leefkeuken met tuinbeleving.

Naast de entree bevindt zich een aparte studeer- of werkkamer, perfect voor thuiswerken, praktijk aan huis of als extra slaap-/logeerkamer.

Aan de tuin-zijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer op de begane grond, ideaal voor gelijkvloers wonen. Direct grenzend ligt de badkamer, voorzien van ligbad, wastafel en toilet. Daarnaast is er een separate inloopkast. De woning beschikt nu over een dubbele garage, welke intern bereikbaar is. Achter de tweede garage bevindt zich een separate installatieruimte. Tussen de beide garages is extra bergruimte aanwezig, ideaal voor fietsen, opslag of hobby.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar u uitkomt op een royale overloop met vide. De open verbinding met de begane grond zorgt voor extra licht, lucht en een ruimtelijk gevoel dat direct opvalt. Op deze verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, allen goed van formaat en voorzien van vaste kastruimte. Aan de achterzijde liggen twee ruime slaapkamers, waarvan één met een opvallend hoge plafondhoogte van circa 3,33 meter, wat deze kamer een bijzonder ruimtelijk karakter geeft. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers met prettige lichtinval en rustige ligging. Centraal op de verdieping is de tweede badkamer gesitueerd, voorzien van een douchehoek, wastafel en toilet. Een praktische indeling die eenvoudig te moderniseren is naar hedendaags comfort. De ruime hoeveelheid vaste kastruimte op deze verdieping draagt bij aan een opgeruimd en functioneel geheel en maakt de verdieping zeer geschikt voor gezinsbewoning.

Tuin

Rondom de woning ligt een volgroeide volledig ommuurde zij tuin met meerdere terrassen en veel privacy. De tuin sluit naadloos aan op de woon- en eetruimtes en versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid.

BIJZONDERHEDEN

- Direct gelegen aan het vaarwater van De Oude Rijn, op een van de meest stijlvolle locaties van Alphen aan den Rijn.
- Royale villa met uitzonderlijke maatvoering, gelegen op 825 m² eigen grond.
- Vrij uitzicht over het water, omringd door gelijkwaardige villa's en hoogwaardige architectuur.
- Open bouwstructuur met indrukwekkende plafondhoogtes en royale leefruimtes.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond: comfortabel en levensloopbestendig wonen.
- Totaal vijf volwaardige slaapkamers, vide en ruime kelder met multifunctionele mogelijkheden.
- Werkkamer aan de eetkamer
- Unieke kans om deze villa te transformeren tot een moderne droomvilla met internationale allure.
- Kade eigendom verkopers
- In de koopakte wordt de -wel verkopers geen bewoners verklaring- opgenomen

***AFMETINGEN**

Zie bijgaande plattegrondtekeningen en de herindelingstekening

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Gebruiksoppervlakte Wonen	253,80 m ²
Overige inpandige ruimte	58,40 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15,40 m ²
Totale bebouwing	327,60 m²
Bruto inhoud Woning	1016,47 m ³
- Overig inpandige ruimte	216,58 m ³
- Gebouwgebonden buitenruimte	47,50 m ³
- Totale bebouwing	1280,55 m³

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.

HERINDELINGSOPTIE (INSPIRATIE)

De villa biedt uitstekende mogelijkheden voor een eigentijdse herindeling waarbij wonen, licht en buitenbeleving centraal staan.

Begane grond

- Creëren van één royale met een exclusieve woonkeuken aan de waterzijde
- Eetkamer met extra plafondhoogte als architectonisch middelpunt
- Royale 2^e woonkamer tuin gericht met zichtlijnen naar het water
- Luxe master-suite op de begane grond met badkamer en inloopkast
- Stijlvolle werk-/studeerkamer aan de voorzijde
- Directe verbinding tussen leefruimtes, terrassen en tuin en de Oude Rijn
- Meerdere ruime slaapkamers
- Kelder in te richten als speelkamer, wijnkelder, fitness of thuisbioscoop
- Een van de twee garages en bijkeuken worden bij de woning meters getrokken.

Deze herindelingsoptie laat zien hoe de woning kan worden getransformeerd tot een moderne droomvilla met internationale allure, waarbij volume, ligging en architectuur volledig tot hun recht komen.





















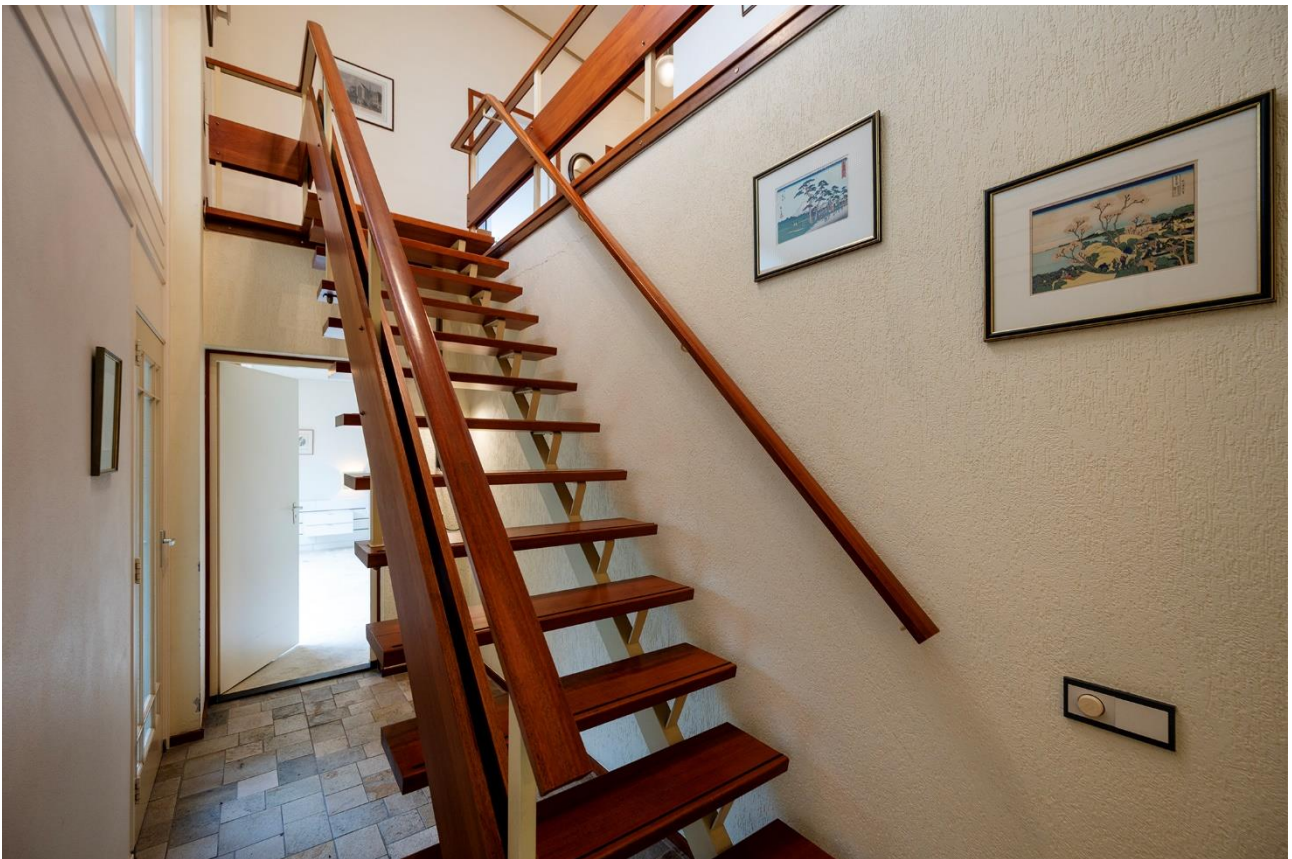




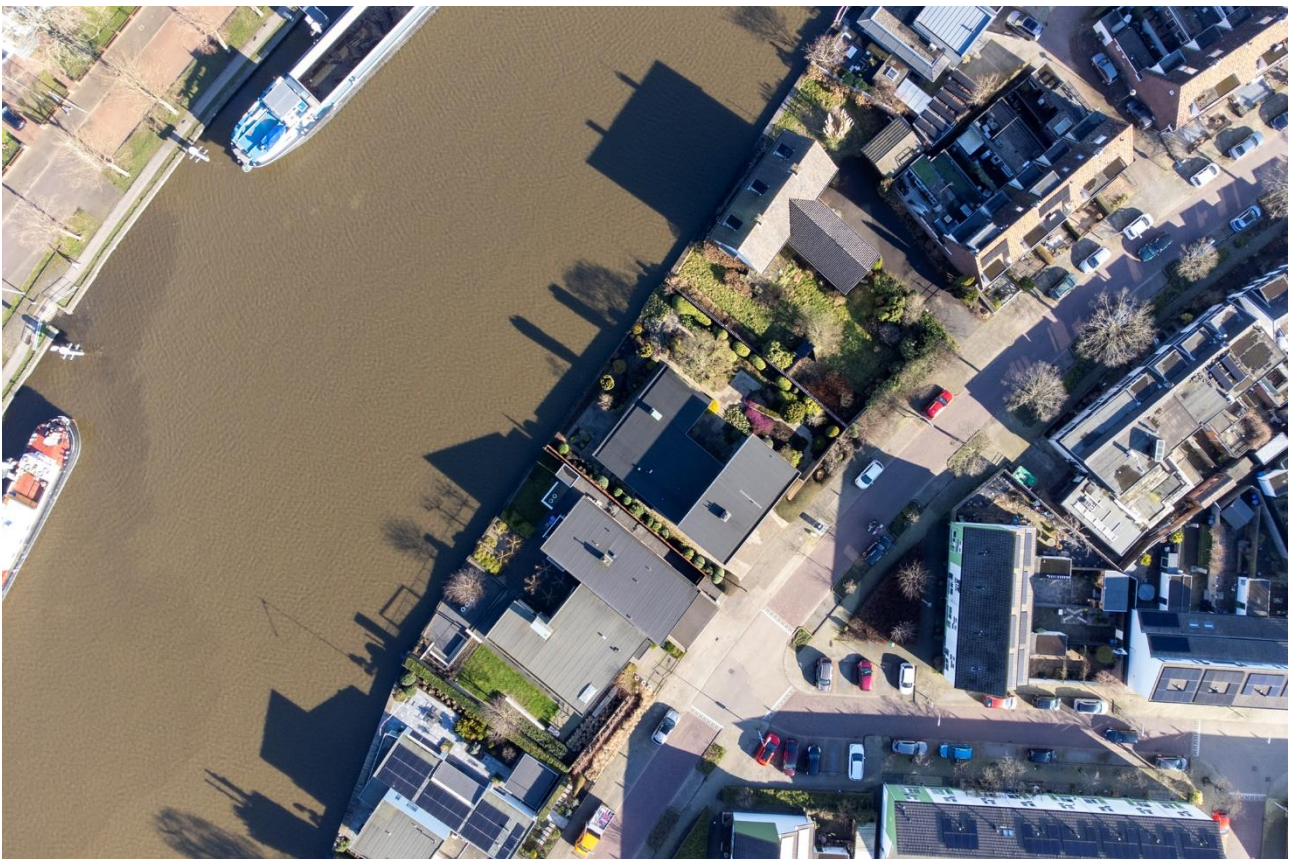


**Emmalaan 134 - Alphen aan den Rijn
Begane grond**









HERINDELINGSOPTIE (INSPIRATIE)

Emmalaan 134 - Alphen aan den Rijn
Begane grond



HUIDIGE INDELING



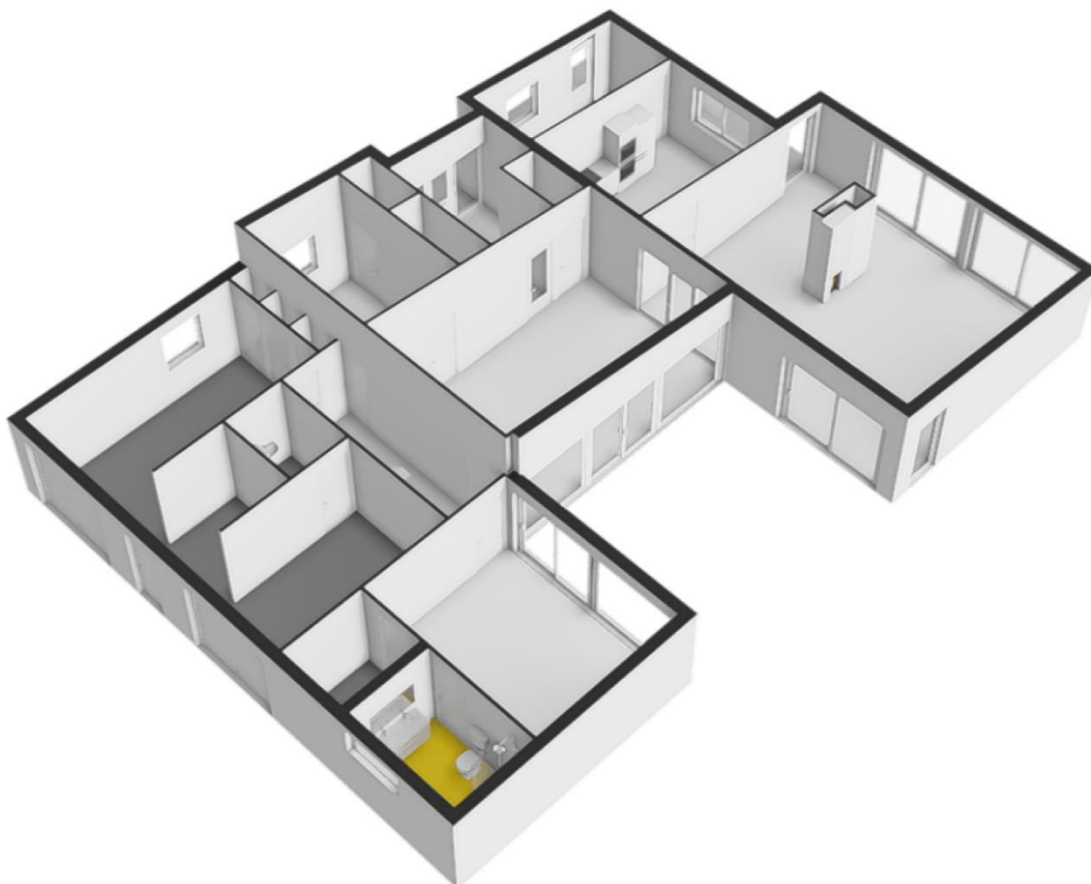
Begane Grond



Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn



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

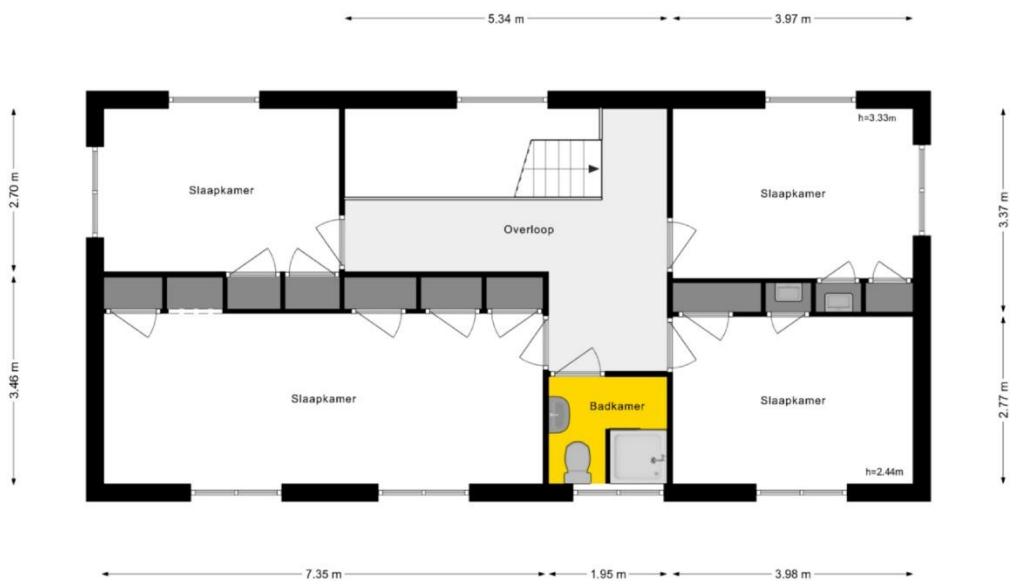


Begane Grond



Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn

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



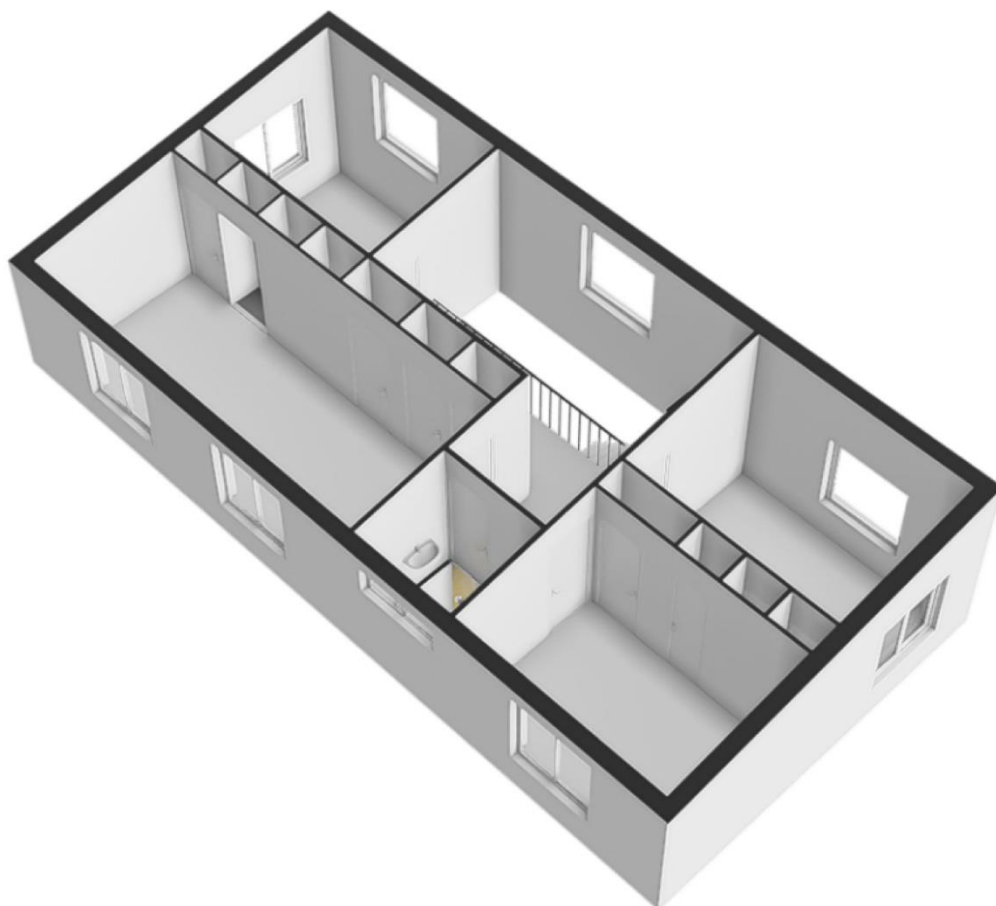
1e Verdieping



Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn

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





1e Verdieping

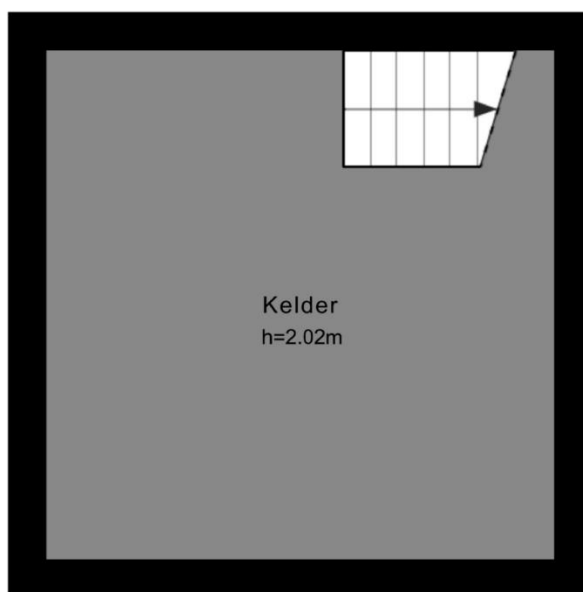


Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn

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

3.96 m

3.97 m

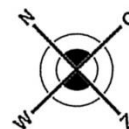


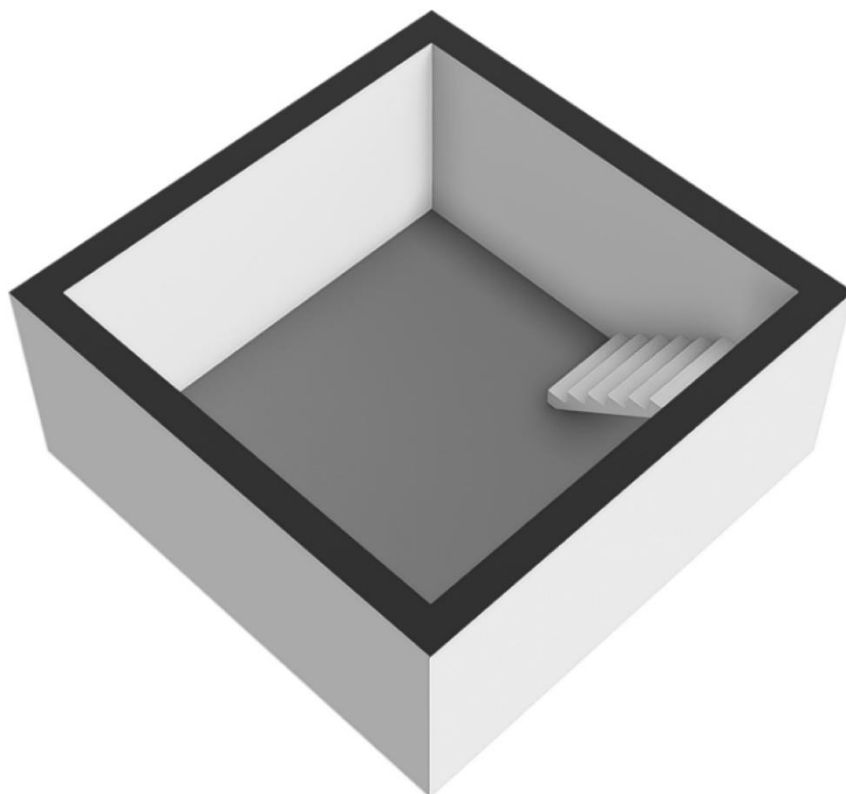
Kelder



Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn

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





Kelder



Emmalaan 134, Alphen aan den Rijn

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