

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

KORAALZWAM 93

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 465.000,-- K.K.

RUIME EN GOED ONDERHOUDEN HOEKWONING MET ZONNIG DAKTERRAS NABIJ RECREATIEGEBIED ZEGERSLOOT

- Ruime hoekwoning in een rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot een vijfde
- Zonnig dakterras op het zuiden
- Sfeervolle achtertuin met veel privacy
- Op loopafstand van recreatiegebied Zegersloot, scholen en winkels

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 1582, groot 1 are en 28 centiare

ENERGIELABEL



De woning heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **25-02-2036**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Deze fijne en goed onderhouden hoekwoning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk en biedt alles wat starters, jonge gezinnen en jonge doorstromers zoeken: ruimte, comfort en een prettige leefomgeving.

De woning ligt op een uitstekende locatie, op loopafstand van recreatiegebied Zegersloot, diverse scholen, winkels en sportvoorzieningen. Parkeren kan gemakkelijk direct voor de woning en voor een wandeling of een rondje hardlopen loopt u zo vanuit huis het recreatiegebied in. Een heerlijke plek voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen dichtbij wil hebben.

De woning beschikt over vier slaapkamers, met de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren. Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien een zonnig dakterras op het zuiden, waar u volop kunt genieten van de zon.

Kortom: een complete en praktische gezinswoning op een fijne plek. Nieuwsgierig geworden? Maak dan gerust een afspraak voor een bezichtiging.

INDELING

Begane grond

Via de voortuin met stenen berging bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, de meterkast en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte en ruime woonkamer. Dankzij de grote ramen en de deur naar de tuin komt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De donkere laminaatvloer en het groene uitzicht geven de ruimte een warme uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, waardoor dit een fijne plek is om samen te ontspannen of gezellig met vrienden en familie te eten. De open trap geeft de woonkamer een speelse en ruimtelijke uitstraling.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht. De keuken beschikt over een 4-pits gasfornuis (ATAG), een combi-oven (Pelgrim) en een inbouwkoelkast en vriezer (Bauknecht). Daarnaast is er een dubbele spoelbak en voldoende kastruimte. Het raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken.

1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk mooi bemeten, waardoor ze flexibel te gebruiken zijn, bijvoorbeeld als kinderkamer, werkruimte of logeerkamer.

De badkamer is uitgevoerd in lichte tinten en beschikt over een wastafel met spiegel, een handdoekradiator, een toilet en een ligbad met douche en glazen spatwand.

2^e verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en flexibel in te delen. Aan de voorzijde bevindt zich het zonnige dakterras op het zuiden, een heerlijke plek om te ontspannen en van de zon te genieten.

Daarnaast is er een zolderruimte met de cv-installatie en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier is ook extra bergruimte aanwezig. De aparte kamer op deze verdieping is ideaal te gebruiken als werkplek, hobbyruimte, logeerkamer of extra slaapkamer. Tot slot beschikt de woning over een vliering, perfect voor extra opslag.

Tuin

De sfeervolle achtertuin is groen en verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Struiken en hagen zorgen voor een natuurlijke afscheiding. Hier is volop ruimte om een fijne zitplek te creëren en te genieten van zonnige dagen.

In 2025 is een regenton geplaatst voor het opvangen van regenwater, waarmee regenwater eenvoudig kan worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het bewateren van planten.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	127,00 m ²
- Overige inpandige ruimte	5,50 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	11,10 m ²
- Externe bergruimte	0,00 m ²
- Totale bebouwing	143,60 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	443,34 m ³
- Overige inpandige ruimte	22,79 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m ³
- Externe bergruimte	0,00 m ³
- Totale bebouwing	476,10m ³

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat met speeltuintjes om de hoek
- Ruime en lichte doorzonwoonkamer met veel leefruimte voor het gezin
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot een extra kamer
- Zonnig dakterras op het zuiden
- Groen aangelegde achtertuin met veel privacy
- Berging aan de voorzijde van de woning voor fietsen en extra opslag
- Voldoende parkeergelegenheid direct bij de woning
- Voorzien van dubbel glas
- Remeha cv-ketel uit 2024
- Platte daken van berging en zolder recent vervangen
- Scholen en winkelcentra De Ridderhof en De Herenhof op korte afstand
- Nabij uitvalsweg N207

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.















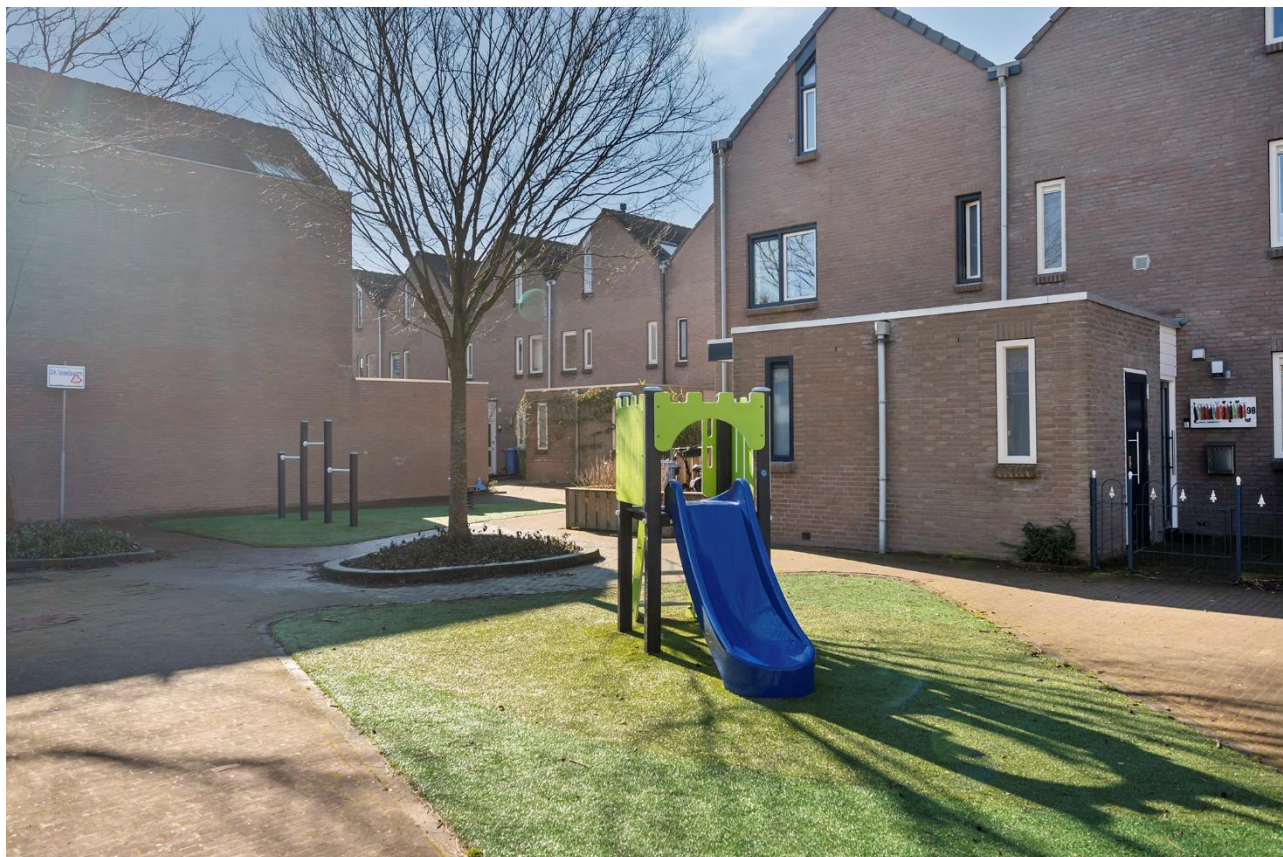


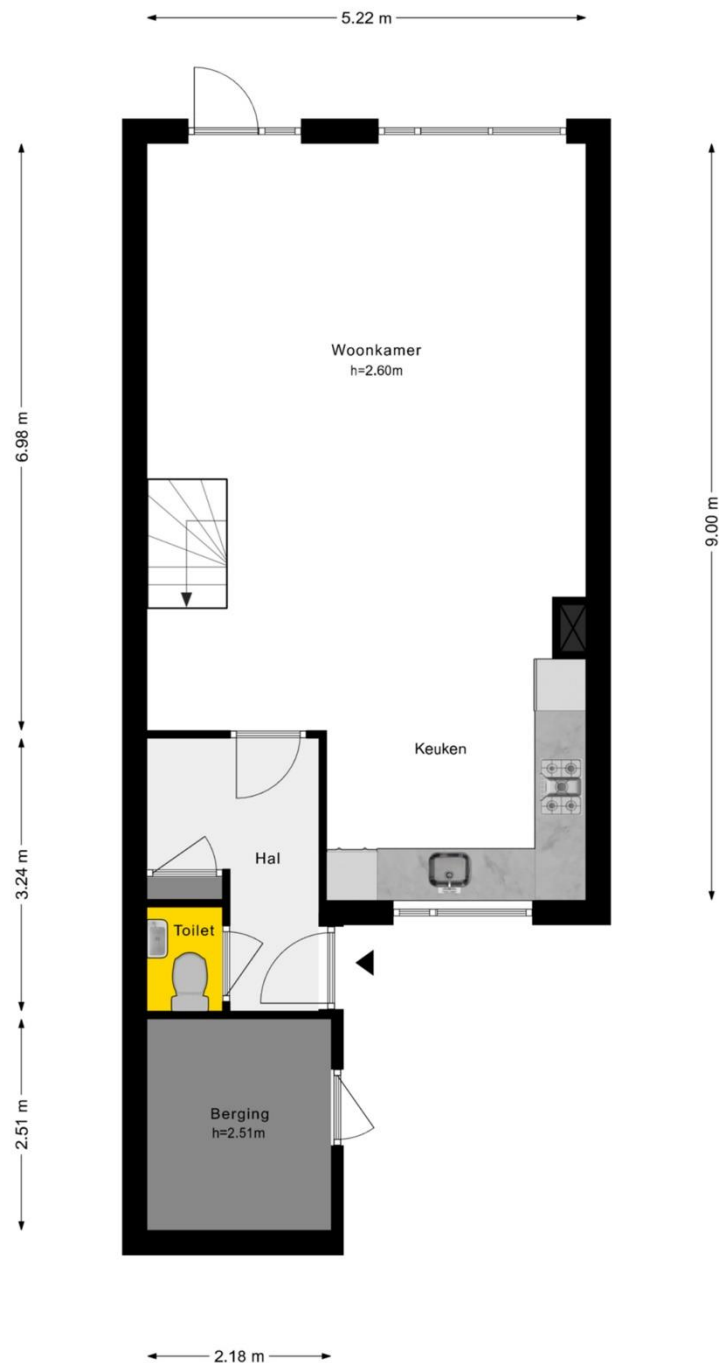










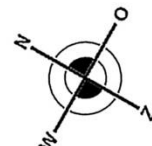


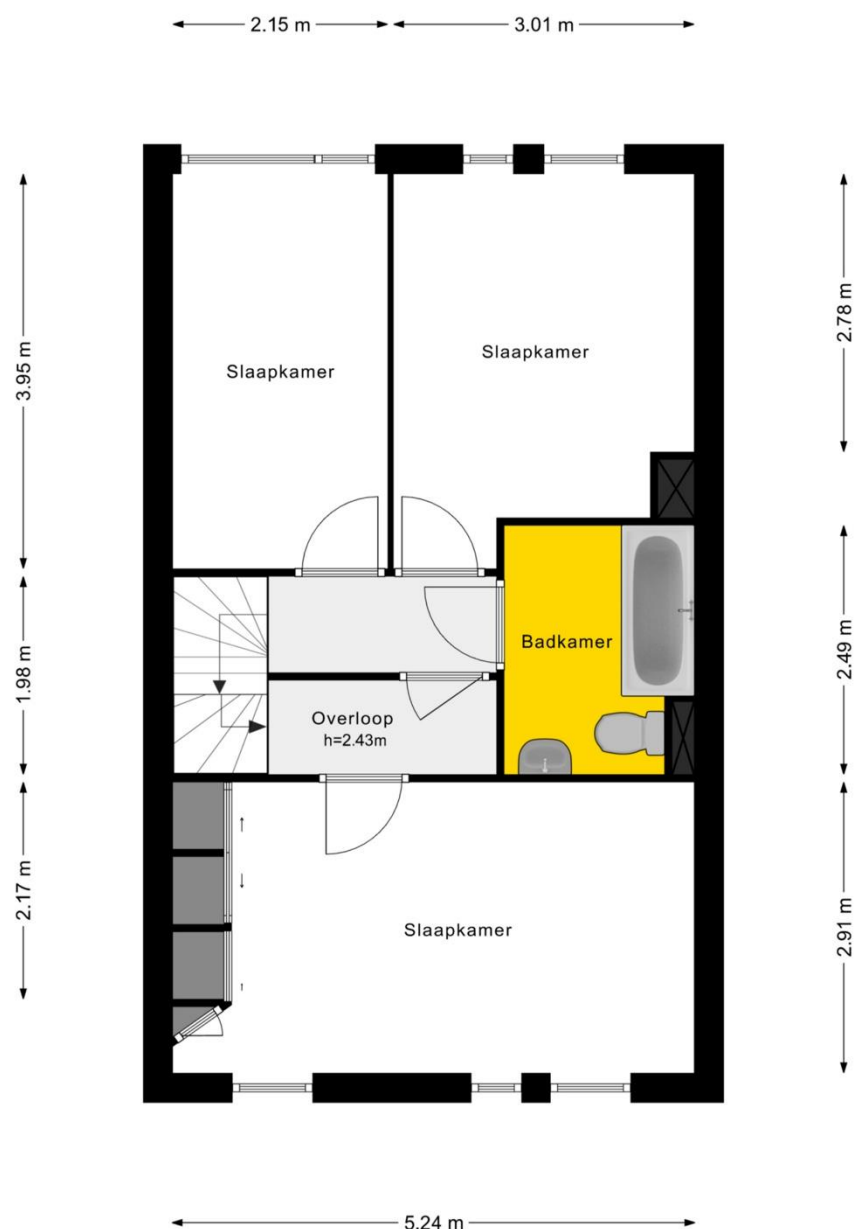
Begane Grond



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



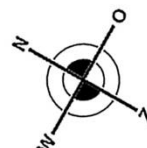


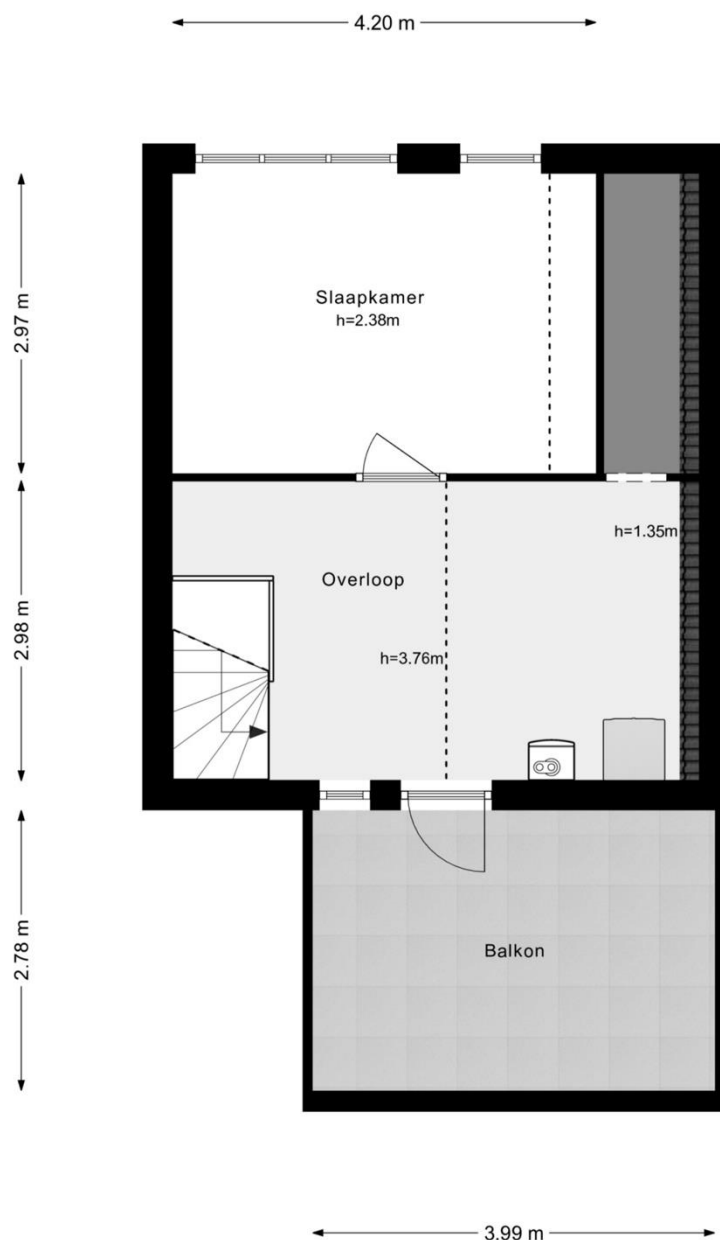
1e Verdieping



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



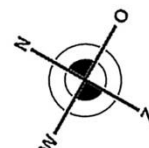


2e Verdieping



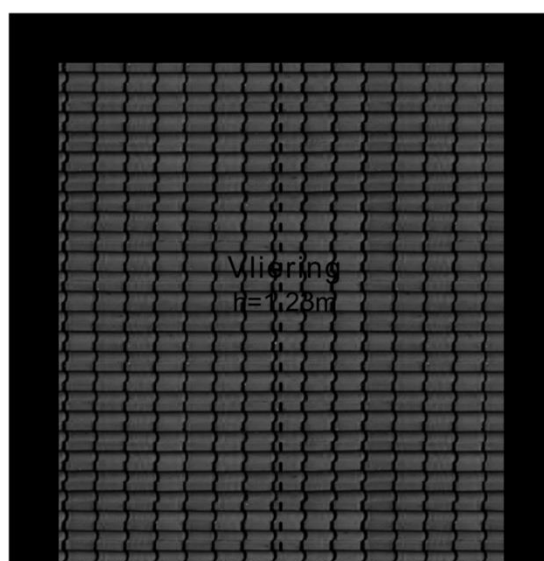
Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



← 2.68 m →

↑ 3.02 m ↓

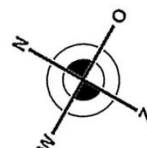


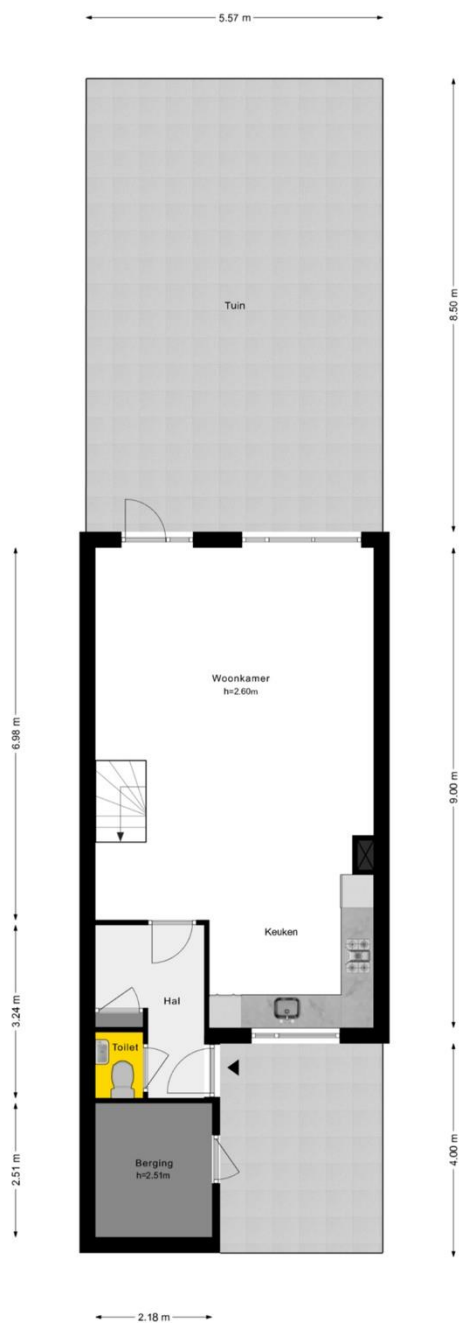
Vliering



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



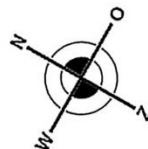


Perceel



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



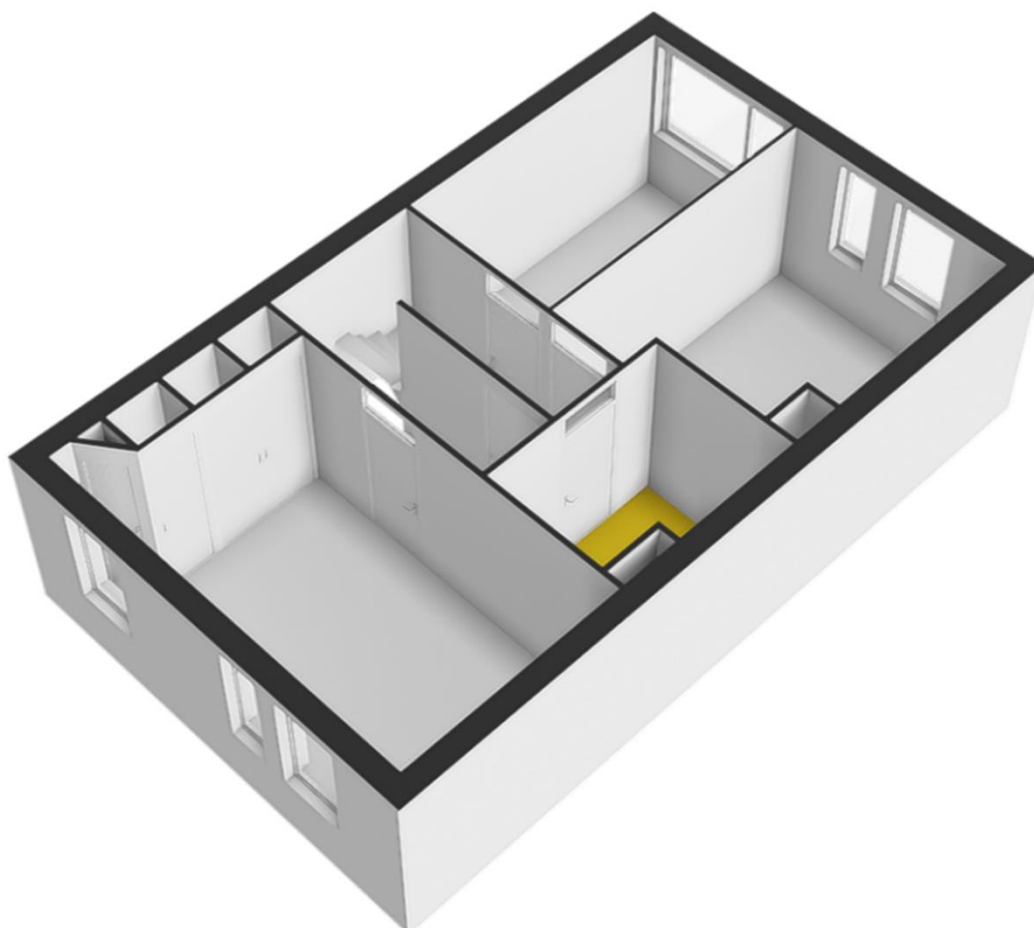


Begane Grond



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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

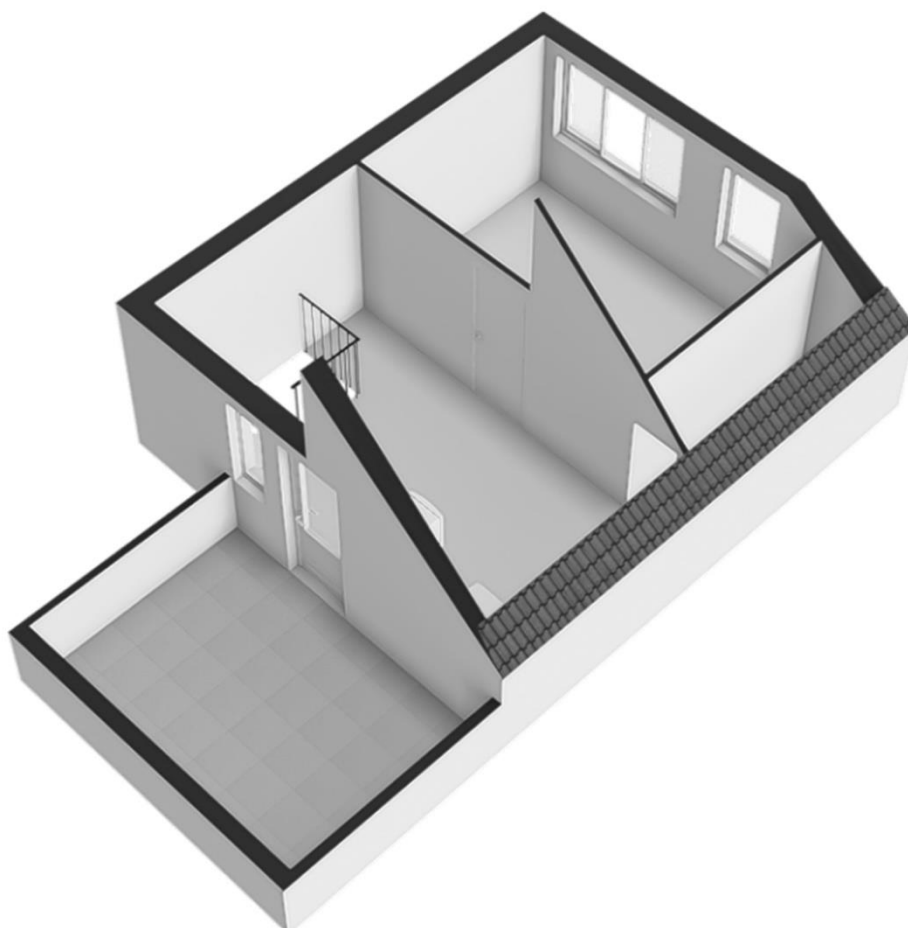


1e Verdieping



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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

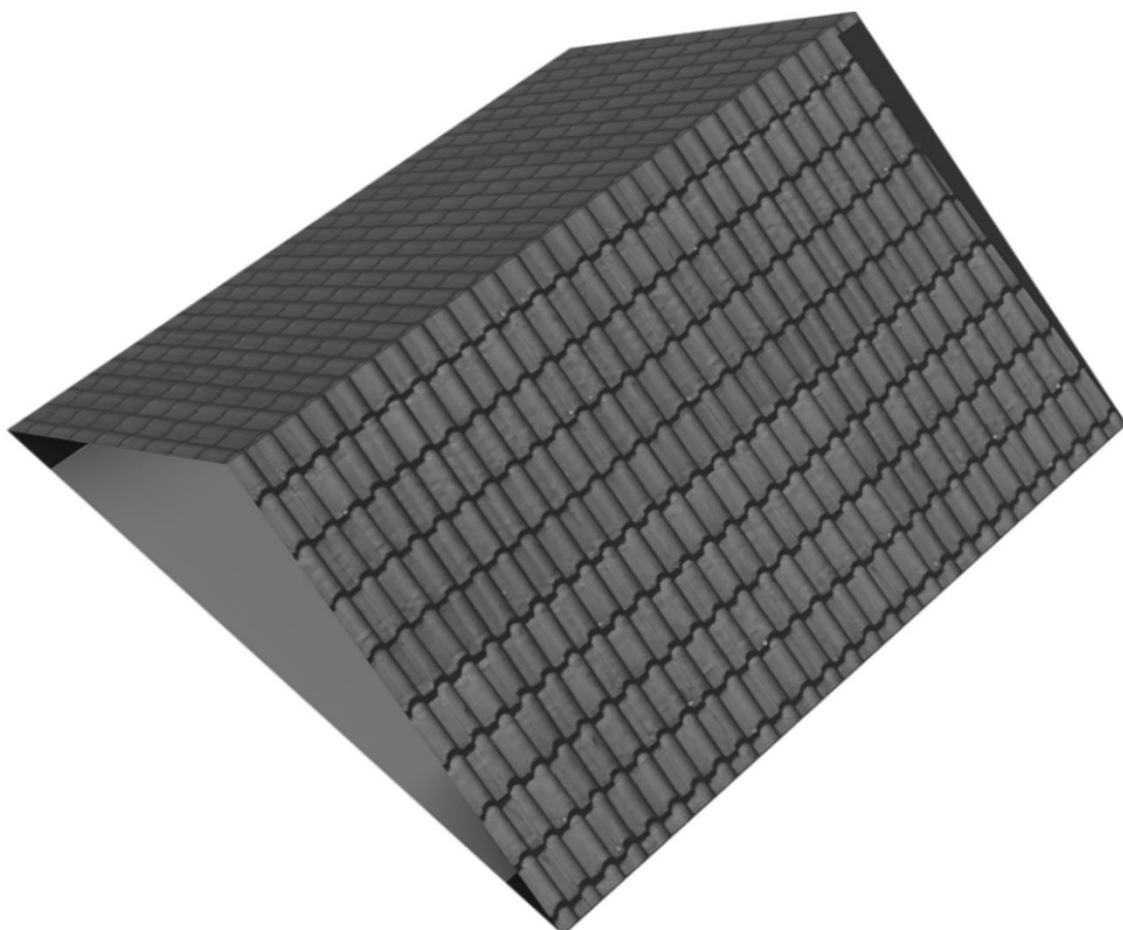


2e Verdieping



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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

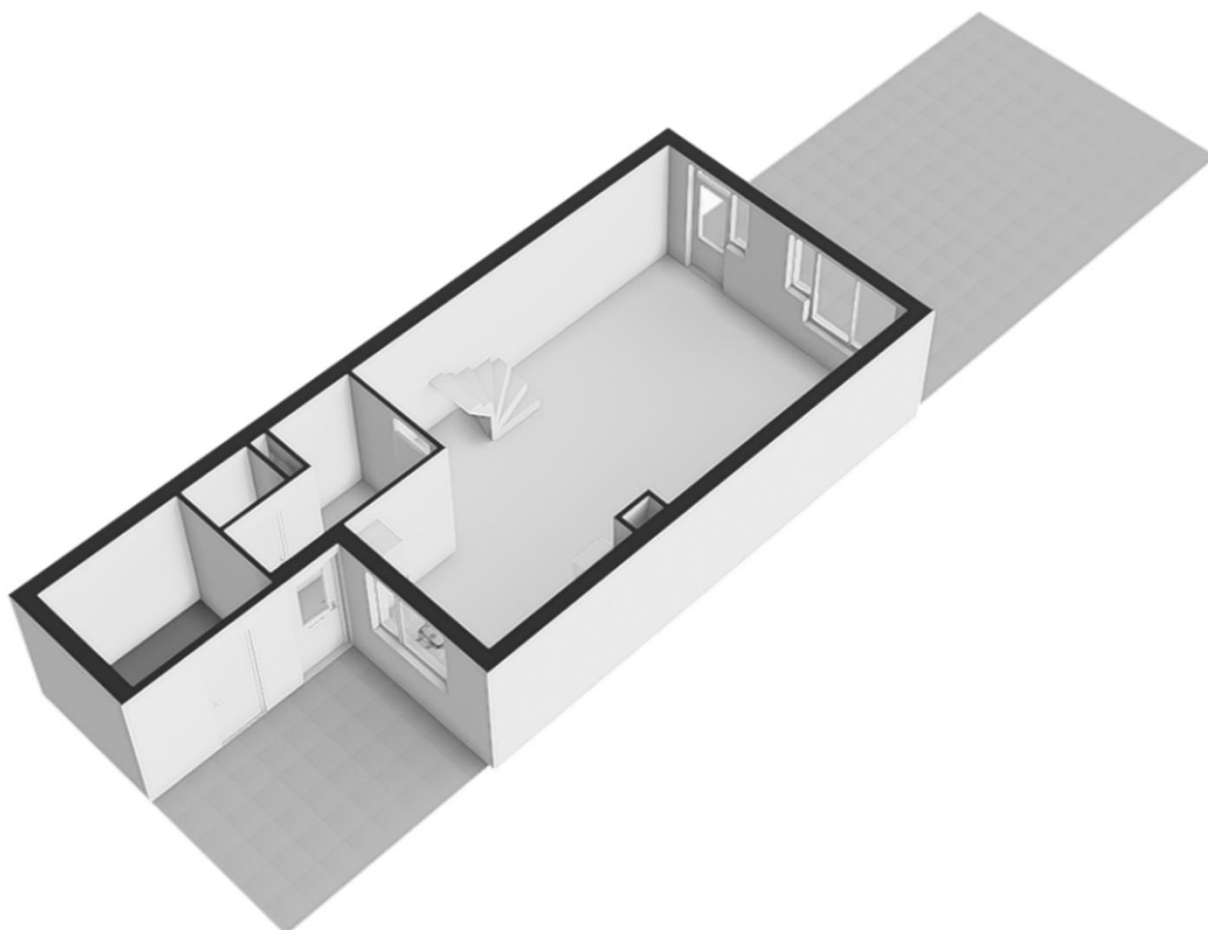


Vliering



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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



Perceel



Koraalzwam 93, Alphen aan den Rijn

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