

**Siriusstraat 7
(The Winston)
Alphen aan den Rijn**



**Bieden vanaf: € 535.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Luxe 3-kamer appartement in aanbouw met energielabel A+++



Dit prachtige appartement is gelegen op de 1^e verdieping van project The Winston aan de Siriusstraat in Alphen aan den Rijn. Een woning die uitblinkt in ruimte en licht. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 92 m² en een balkon van 6,3 m². Het appartement is voorzien van een lift die u direct naar uw etage brengt een eigen fietsenberging op de begane grond en een parkeerplek op eigen terrein. Het appartementencomplex is momenteel nog in aanbouw en de oplevering wordt verwacht eind 2026/begin 2027. Hier woont u niet alleen ruim, maar ook stijlvol en toekomstbestendig!

Unieke kans:

Deze woning wordt u op 2 manieren aangeboden :

- Reguliere verkoop
- Een gerichte doorstroomconstructie

Bent u eigenaar van een (hoek)eengezinswoning in Alphen aan den Rijn en overweegt u de stap naar een comfortabel en energiezuinig nieuwbouwappartement? Dan is dit een unieke kans. De verkopers van dit appartement, een jong gezin met 2 kleine kinderen, zoeken een mooie (hoek)eengezinswoning in een fijne woonwijk binnen Alphen aan den Rijn. Indien uw woning past bij de wensen van dit jonge gezin, kan er worden onderzocht of uw woning rechtstreeks door hen kan worden aangekocht, waardoor verkoop en aankoop zorgvuldig op elkaar kunnen worden afgestemd en u niet tussentijds hoeft te verhuizen of lang te overbruggen.

Kenmerken van deze mogelijkheid:

- Vooraf duidelijke afspraken over prijs en planning
- Afgestemd verkoop- en aankooptraject
- Flexibiliteit richting oplevering begin 2027
- Heldere structuur en zekerheid voor beide partijen

Reguliere biedingen blijven vanzelfsprekend ook mogelijk.

Uw situatie wordt individueel beoordeeld en overlegd met de makelaar.

**Wonen aan de
Siriusstraat 7 te
Alphen aan den Rijn...**



Welkom thuis op de Siriusstraat 7 'The Winston'

Alle specificaties kort op een rij:

- Driekamerappartement met zonnig balkon 6,3 m² op het zuiden
- Woonoppervlakte ca. 91,7 m²
- Woonkamer met fraaie designkeuken met hoogwaardige apparatuur
- Een zorgvuldig uitgekozen lichtplan
- Mooie luxe deuren en deurbeslag
- Twee ruime slaapkamers
- Luxe badkamer en toilet, afgewerkt met zwart sanitair en luxe tegelwerk
- Mooie entree met lift
- Individuele fietsenberging 5,1 m² op de begane grond
- Een parkeerplaats op eigen terrein
- Energiezuinig (BENG)

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Bij binnenkomst ervaart u direct de kwaliteit die The Winston zo kenmerkt. U betreedt een ruime entreehal, voorzien van nette afwerking en een videofoon met de postbussen. Dankzij de moderne lift en het ruime trappenhuis bent u binnen enkele seconden op de verdieping van uw nieuwe woning, ideaal voor een comfortabele levensstijl.

Tevens bevinden zich op de begane grond ook de individuele (fietsen) bergingen waar u onder andere uw fiets kunt stallen en opladen. U parkeert uw auto op eigen terrein er is voor elk appartement één plek beschikbaar.

De eerste verdieping:

Op de 1e verdieping aangekomen betreedt u de ruime galerij. Hier loopt u direct uw eigen voordeur tegemoet.

De entree:

Eenmaal binnen komt u in een lichte, ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken van het appartement. De indeling is zo ontworpen dat alles logisch en efficiënt is ingericht: van de royale woonkamer tot de slaapkamers, elk vertrek voelt ruim, rustig en functioneel aan.

De woonkamer:

De woonkamer is met ruim 46 m², zeer royaal te noemen en er is ruimte voor grote zit- en eethoek waar u gezellig met familie en vrienden kunt verblijven.

Er is bij dit appartement gekozen voor een mooie schuifpui naar balkon waardoor er geen ruimte in de woonkamer of op balkon verloren gaat als u de schuifpui opent en zo binnen en buiten bij elkaar betreft. Het balkon van 6,3 m², heeft een heerlijke zuid ligging en wordt tevens voorzien van glazen panelen die u kunt sluiten zodat u vroeg in het voorjaar of in het najaar nog lekker op uw balkon kunt genieten.

De woonkamer wordt tevens voorzien van een prachtige keuken maar ook is er nagedacht over de plafondlichtpunten voor een lichtplan en extra wandcontactdozen.

Prachtige design keuken met hoogwaardig Siemens apparatuur

De keuken in dit appartement is een absolute eyecatcher en strekt zich uit over maar liefst 5,3 meter. De opstelling bestaat uit een royale wand met hoge kasten, die volop bergruimte biedt, gecombineerd met een stijlvol lager gedeelte in een lichte tint waarin het kook- en spoelgedeelte elegant zijn geïntegreerd. Boven het spoelgedeelte worden 3 kasten geplaatst voorzien van rookglazen deuren met zowel in als onder de bovenkasten, volledig geïntegreerde verlichting. De spoelbak is zwart net als de design keukenkraan. Het geheel is afgewerkt met een luxe granieten werkblad in de kleur gepolijst Titanium met ook hieronder een volledig geïntegreerde verlichting, wat de keuken een tijdloze en hoogwaardige uitstraling geeft.

De keuken is uitgerust met een complete set premium Siemens-inbouwapparatuur, waaronder:

- Inductiekookplaat iQ100 met 4 kookzones
- Wandafzuigkap iQ300 met recirculatie
- Multifunctionele oven met magnetronfunctie iQ700
- Koel-/vriescombinatie iQ100 met LowFrost-technologie
- Volledig geïntegreerde vaatwasmachine iQ100
- Zwarte composiet spoelbak Maris MRG
- geïntegreerde verlichting in en onder de bovenkasten en onder het werkblad





De kleurstelling van de keuken, het werkblad en de achterwand kan geheel naar eigen smaak worden gekozen. De doordachte indeling en de hoogwaardige apparatuur zijn daarbij vastgelegd, zodat comfort, kwaliteit en design optimaal zijn gegarandeerd.

Om u een indruk te geven hoe de keuken er uit komt te zien in een andere kleurstelling hebben we voor u 2 impressies, echter is de keuze helemaal aan u!



De slaapkamers:

In dit appartement vindt u twee ruime slaapkamers, stuk voor stuk licht en prettig van formaat. De master bedroom beslaat bijna 13 m² en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kastopstelling. Een fijne plek om u even terug te trekken.

De tweede slaapkamer is ca. 12 m² groot. Alle slaapkamers beschikken over draai-/kiepramen, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en veel daglicht. Tevens is elke slaapkamer voorzien van extra elektra voor bijvoorbeeld verlichting voor uw nieuwe inbouwkast. Ook heeft de master bedroom een tv-aansluiting.

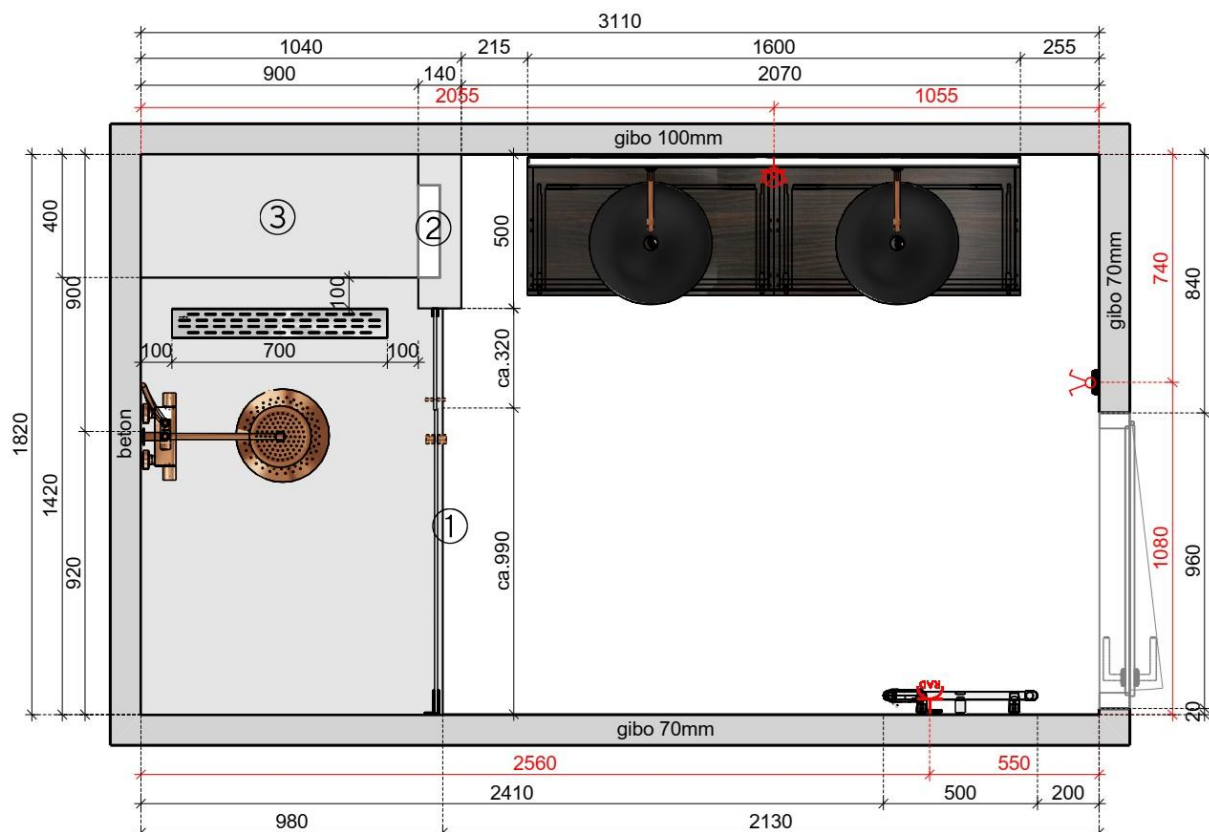
De badkamer:

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer van ruim 5,6m². De badkamer wordt uitgevoerd in de sfeer hotel chique, een warme uitstaling voor maximale ontspanning, een echt wellness gevoel.

De badkamer wordt voorzien van een ruime inlopdouche met een handig zitplateau en prachtige deur van koperkleurig rookglas, een badkamer meubel met 2 waskommen met een stijlvolle spiegel in een organische vorm. U handdoek wordt lekker warm gehouden door de zwarte design radiator.

Ook over de kranen is nagedacht, deze worden in mat geborsteld koper aangebracht en houdt u van een regendouche dan zult u hier ultiem kunnen genieten want ook de boiler is vergroot naar 200 liter voor een ultiem douchecomfort.

Er is gekozen voor een rustige luxe donkere basis met een stijlvolle tegel Costraire Metello Ruggine, de wandtegel heeft een afmeting van 30x60 cm afgewisseld met mozaïek in dezelfde kleur in de inlopdouche en bijpassende vloertegel in dezelfde kleur maar met een afmeting van 60 x 60 cm.



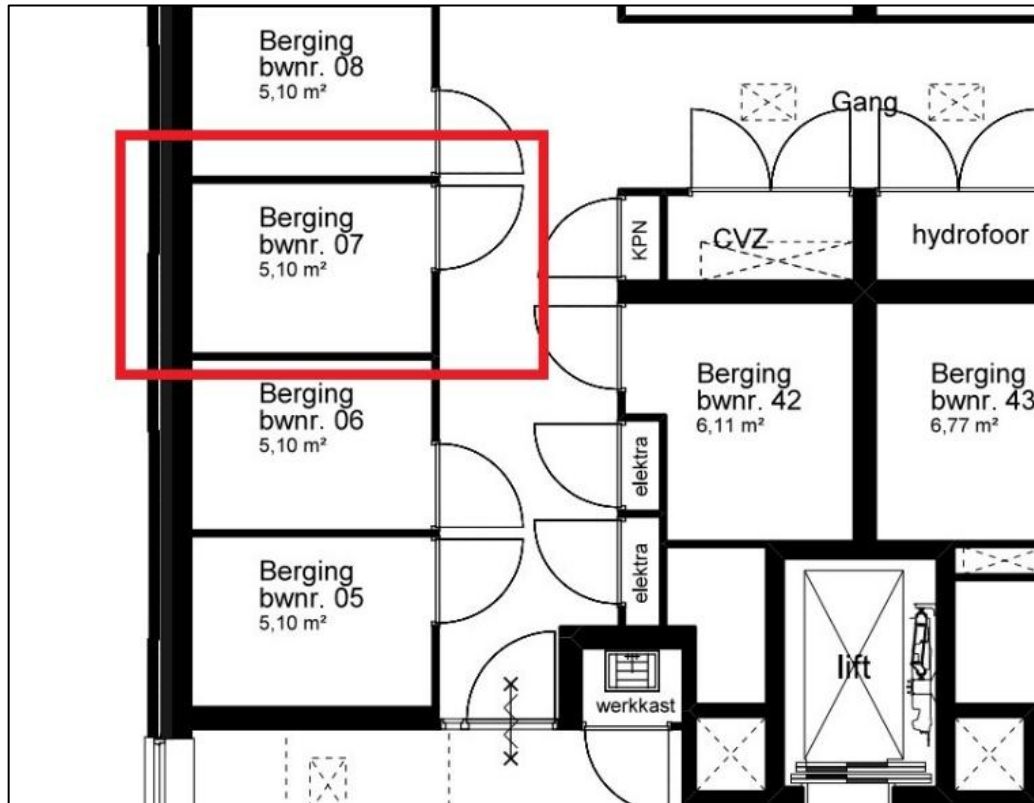
Deuren en kozijnen:

Er is voor dit appartement ook een keuze gemaakt om de standaard witte deuren te vervangen voor stijlvolle design deuren van het merk Svedex.

De deur naar de woonkamer is in de kleur Brons met rookglas en voorzien van een zwart kozijn. De andere deuren hebben de zelfde uitstraling en indeling maar zijn niet voorzien van glas maar van panelen in de kleur zwart, ook hier worden de kozijnen in zwart uitgevoerd en de deuren worden met een deurklink type Home afgewerkt.

**Begane grond:**

Op de begane grond vindt u tevens een privé fietsenberging van 5,1 m2 voorzien van een wandcontactdoos waar u fiets aan kunt opladen.



Bent u nieuwsgierig geworden? U heeft de brochure zorgvuldig doorgenomen om te zien wat dit appartement u allemaal aan luxe te bieden heeft! Maak dan een afspraak om het op kantoor nogmaals door te nemen.

Alle voordelen van nieuwbouw op rij:

Er zijn veel redenen om voor een nieuwbouwwoning te kiezen. Een nieuwe woning, in een buurt met andere bewoners die op een vergelijkbare manier willen wonen, biedt kansen. Om een plek te creëren voor uzelf, om nieuwe buren te leren kennen én om samen een gezellige buurt te vormen. Maar er zijn nog meer voordelen:

1. Van een huis uw thuis maken: Kies de kleur van de keuken die bij u past!
Richt uw woning in zoals u daar het liefste wilt wonen!
2. Energiezuinig & duurzaam: De woningen zijn gas loos en voldoen aan de duurzaamheidseisen van deze tijd. Dat scheelt in uw energiekosten en u levert een bijdrage aan een beter milieu.
Energie label A+++
3. Onderhoudsarm: Geen onderhoud de komende jaren, want alles is nieuw. Dat betekent ook geen kosten of overlast door werkzaamheden. Mocht er toch een gebrek aan uw woning zijn, dan valt dat in de meeste gevallen onder de garantie (Woningborg Garantie).
4. Zeer comfortabel: Een goede isolatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en u ervaart minder omgevingsgeluid. De warmtepomp zorgt niet alleen voor een comfortabel verwarmde woning in de winter, maar ook voor koeling in de zomer.
5. Financiële zekerheid: De prijs-kwaliteitverhouding van een nieuwbouwwoning is beter dan die van bestaande woningen. Het energie label A+++ levert bij sommige hypotheekverstrekkers een duurzaamheidskorting op of biedt de mogelijkheid om meer te kunnen lenen.
6. Niet lang te meer wachten: Dat betekent dat u nu al gericht kunt toewerken naar uw verhuizing en alvast kunt dromen over de inrichting van uw nieuwe woning. Geen langdurige onzekerheid, maar duidelijkheid en een concreet vooruitzicht.





In de directe omgeving



THE WINSTON

Het mooie nieuwbouwproject The Winston bestaat volledig uit duurzame, energiezuinige appartementen. Modern en toekomstbestendig, waar u als eerste bewoner uw lang gekoesterde woonwensen kunt realiseren. Met maar liefst dertien verschillende typen koopappartementen met oppervlaktes van circa 65 tot 162 m² zult u hier zeker uw droomappartement vinden. De ligging nabij de diverse uitvalswegen van Alphen aan den Rijn is bijzonder prettig. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de Winkelcentrum Herenhof of het centrum, beide met tal van winkels. Het openbaar vervoer met de bus en trein zijn ook goed voorhanden. Met een goede frequentie reist u met het openbaar vervoer vanaf uw voordeur in ruim 30 minuten naar Leiden Centraal of naar Schiphol.

Veel te doen en te beleven:

Alphen aan den Rijn ligt in het midden van het Groene Hart, een relatief dunbevolkt landelijk gebied met veel weidse polders, schilderachtige dorpen, kronkelende rivieren en uitgestrekte groene weilanden. Alphen aan den Rijn staat bekend om de aangename leefomgeving en een grote diversiteit aan voorzieningen zoals uitstekende kinderopvang, scholen, goede gezondheidszorg en tal van sportgelegenheden waaronder de fantastisch gelegen golfclub Zeegersloot. De stad zelf heeft 74.000 inwoners en heeft goede aansluitingen met de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Rotterdam.

Centraal gelegen:

10 minuten fietsen van het station Alphen aan den Rijn met rechtstreekse treinverbindingen naar onder meer Leiden en Utrecht. Deze plek is dus een mooie wisselwerking tussen de rust van de natuur en de dynamiek van eeuwenoude dorpen en steden.

De stad heeft een levendig centrum met een scala aan winkels, boetiekjes, sfeervolle restaurants en gezellige (stam) cafés. In het centrum bevindt zich ook winkelcentrum de Aarhof waar u terecht kunt voor al uw (dagelijkse) boodschappen en aankopen.

Op fietsafstand zijn ook winkelcentra De Baronie, Herenhof en Ridderhof te vinden.

Op cultureel gebied zijn er verschillende musea, het openluchtmuseum Archeon en het vogelpark Avifauna. Kortom, Alphen aan den Rijn en de omgeving bieden een breed scala aan voorzieningen voor inwoners en bezoekers




BUSHALTE 1 minuut
BASISSCHOOL 7 minuten

HERENHOF 6 minuten
DE BARONIE 7 minuten
CENTRUM HOGE ZIJDE 8 minuten
BUS EN TREINSTATION 10 minuten
GOLFCLUB ZEEGERSLOOT 14 minuten

APPARTEMENT TYPE D1 | bwnr 07



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2026
Woonoppervlakte	: 91,7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 6,3 m ²
Externe berguimte	: 5,1 m ²
Inhoud	: 280 m ³

Overige bijzonderheden:

- Wanneer u een appartement koopt bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De VVE dient te worden opgericht voor de appartementen worden opgeleverd. De servicekosten kunnen op dit moment enkel nog ingeschat worden. Voor het appartement is de inschatting van circa € 190,- per maand.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 11446 A7
Index	: A7

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Warmtepomp en elektrische boiler 200 liter
Isolatie	: volledig
Energie label:	: voorlopig energielabel A+++

Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn



*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.