

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WOUBRUGSEWEG 74 ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS

€ 1.375.000,-- K.K.

**EEN VILLA MET RUIMTE, KARAKTER EN UITZICHT
HIER WOONT U ROYAAL, MET RUST, LICHT EN PRIVACY.**

- 269 m² woonoppervlak verdeeld over zes lichte woonniveaus
- Vier slaapkamers, twee werkkamers, twee badkamers en een privé sauna
- Tuinkamer met dakterras en panoramisch uitzicht over de polder
- Drie terrassen, buitenhaard, loungehoek en eigen kruidentuin
- Inpandige garage, 28 zonnepanelen, twee laadpunten en energielabel A+
- **Artist impressions tonen de mogelijkheden van een inrichting**

KADASTER

Gemeente Oudshoorn Sectie B, nummer 5510, groot 900m²

ENERGIELABEL



Een woning label? Met het energielabel zie je het al.

Deze woning heeft energielabel A +

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

meer op www.energielabel.nl/woningen

RUIMTE, UITZICHT EN EEN INDELING DIE MET HET LEVEN MEEBEWEEGT.

Aan de Woubrugseweg staat deze bijzondere split-level villa met maar liefst 269 m² woonoppervlak, verdeeld over meerdere woonlagen. Een woning die zich uitstekend leent voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen of voor wie wonen en werken wil combineren. De speelse indeling met verschillende niveaus zorgt ervoor dat iedereen zijn eigen plek kan vinden in huis. Meerdere slaapkamers, twee badkamers en diverse multifunctionele ruimtes maken het mogelijk om kamers flexibel in te richten als werkplek, speelkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Het absolute hoogtepunt bevindt zich bovenin de woning: een lichte tuinkamer met rondom glas en toegang tot een royaal dakterras met vrij uitzicht over de polder en de Staande Mast Route.

ARTIST IMPRESSIONS

Om de extra mogelijkheden van de woning te laten zien, zijn in de presentatie naast de huidige foto's ook enkele artist impressions opgenomen. Deze beelden geven een indruk van hoe bepaalde ruimtes met een andere style afwerking kunnen worden ingericht en laten zien welke mogelijkheden deze woning biedt.

Kortom een huis waar ruimte, flexibiliteit en uitzicht samenkomen en waar verschillende woonwensen moeiteloos samen kunnen gaan.

INDELING

Souterrain / Begane grond

Hier bevindt zich een zeer ruime garage / berging van circa 49 m². Deze ruimte is geschikt voor meerdere auto's en biedt daarnaast volop ruimte voor opslag, fietsen, hobbyruimte of werkplaats.

Tussen verdieping 1

De centrale overloop geeft toegang tot verschillende ruimtes op dit niveau.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime speelkamer / multifunctionele kamer met veel lichtinval. Deze ruimte is ideaal als speelkamer, hobbyruimte.

Aan de voorzijde ligt een werkkamer, een fijne plek voor een thuiswerkplek of praktijkruimte aan huis. Daarnaast beschikt deze verdieping over een was/-strijkruimte met praktische opstelmogelijkheden voor wasapparatuur en extra bergruimte.

Tussen verdieping 2

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers.

Vanaf de overloop zijn beide kamers bereikbaar. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over grote raampartijen met veel lichtinval.

De verdieping beschikt daarnaast over een badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische vaste kast.

Begane grond Woubrugseweg

Via de entree komt u in de hal met garderoberuimte, meterkast en een toilet met fonteintje. De royale woonverdieping, waar de leefruimte zich bevindt.

Hier treft u een ruime woonkamer met grote raampartijen en een sfeervolle haard. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de veranda / terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en staat in open verbinding met de leefruimte. Aan de woonkamer grenst bovendien een serre, een heerlijke plek om te zitten en te genieten van het uitzicht en het daglicht.

Tussen verdieping 3

Op deze verdieping bevinden zich opnieuw twee slaapkamers.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en een privé sauna.

De bovenste verdieping vormt een bijzondere ruimte in de woning.

Hier bevindt zich een lichte tuinkamer met rondom grote glaspartijen en directe toegang tot het royale dakterras. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte. Het dakterras rondom de tuinkamer biedt een prachtig uitzicht over de omgeving en vormt een unieke plek om buiten te zitten.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca. 269 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 900 m²
- Bouwjaar: 2001
- Inpandige dubbele garage van ca. 49 m² voorzien van vloerverwarming
- Split-level indeling met veel lichtinval
- Vier slaapkamers en twee werkkamers
- Flexibele indeling ideaal voor grote of samengestelde gezinnen
- Geschikt voor wonen en werken aan huis
- Twee badkamers en een privé sauna
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Massief houten vloeren en marmoleum in de werkkamers
- Energielabel A+
- 28 zonnepanelen
- Glasvezelaansluiting en bekabeld alarmsysteem
- Tuinkamer met dakterras
- Drie terrassen en een eigen kruidentuin
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en **2 elektra laadpunten**
- Veel privacy en vrij uitzicht over het polderlandschap en de Staande Mast Route
- In de presentatie zijn tevens artist impressions opgenomen die de mogelijkheden van een eigentijdse inrichting laten zien

STAANDE MAST ROUTE

De woning ligt aan de Woubrugseweg met vrij uitzicht op de Staande Mast Route. Een beroemde vaarverbinding waar zeiljachten en motorboten rustig voorbijtrekken op weg tussen het IJsselmeer en de Zeeuwse wateren. Vanuit de woning vormt dit een levendig en steeds wisselend decor: in de zomer varen de boten bijna geruisloos voorbij, terwijl in de winter de rust van het polderlandschap overheerst. Hoewel de woning zelf niet direct aan het water ligt, bevindt u zich hier midden in een waterrijke omgeving. Binnen enkele minuten bereikt u het water richting het Braassemmeer, de Kaag en de Westeinde Plassen. Ideale gebieden voor varen, suppen, zwemmen of een dag op het water met familie en vrienden.

Een plek waar wonen, natuur en recreatie moeiteloos samenkomen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN -NEN2580

	Gebruiksoppervlakte
- Wonen	269 m ²
- Overige inpandige ruimte	49 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	56 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	374 m ²

	Bruto inhoud
- Wonen	899 m ³
- Overige inpandige ruimte	162 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	58 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	1119 m ³

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.



































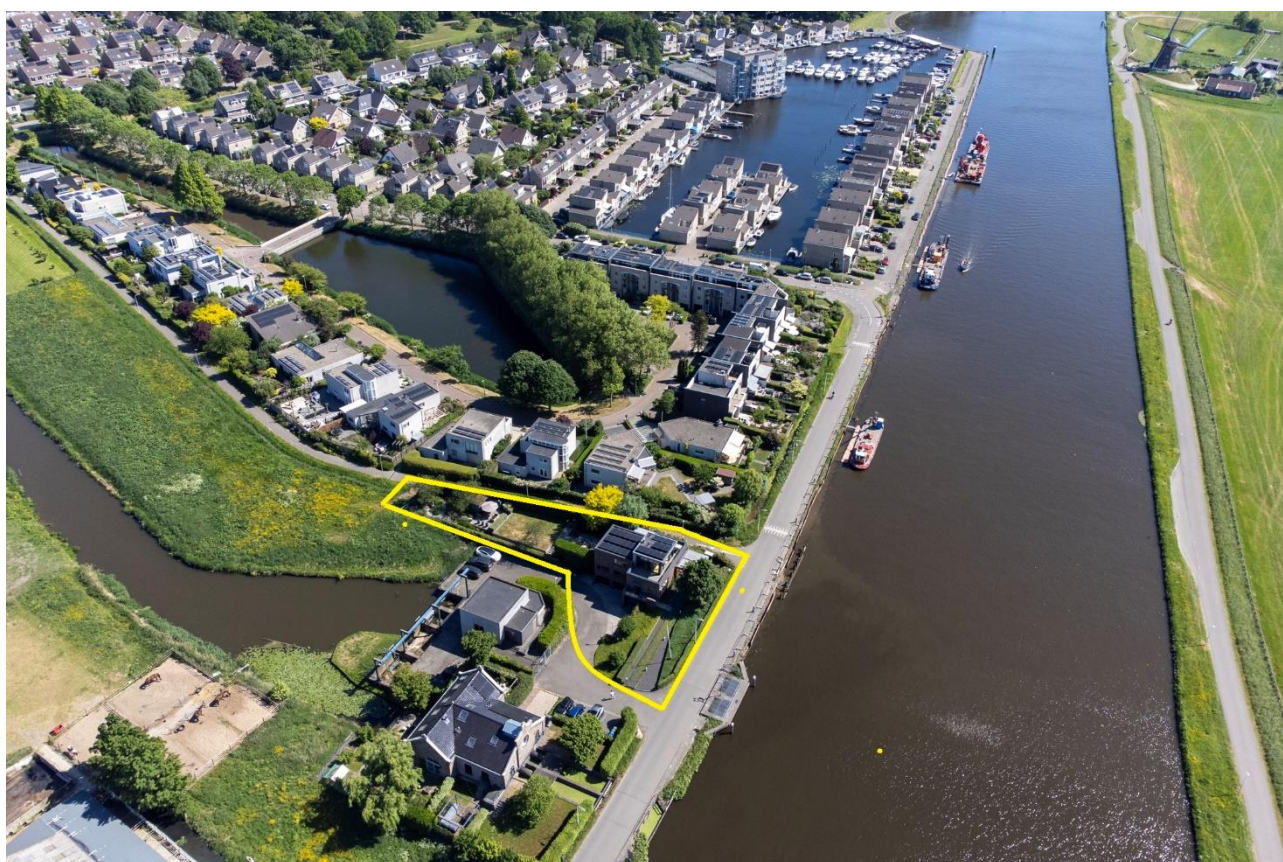




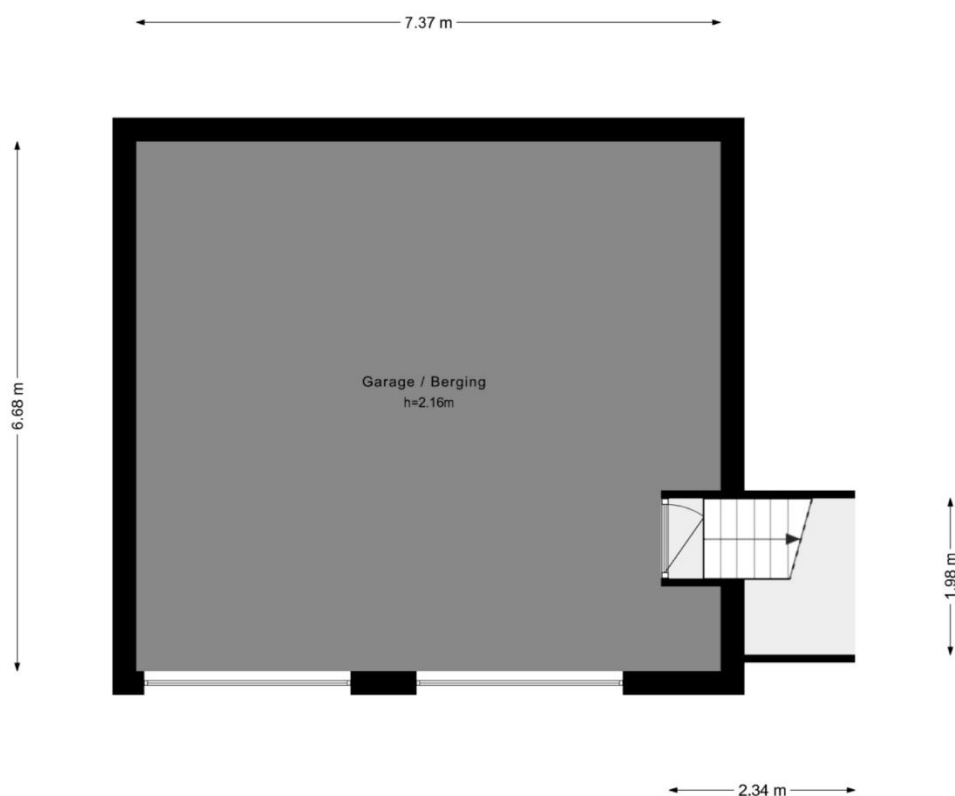










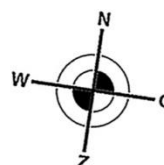


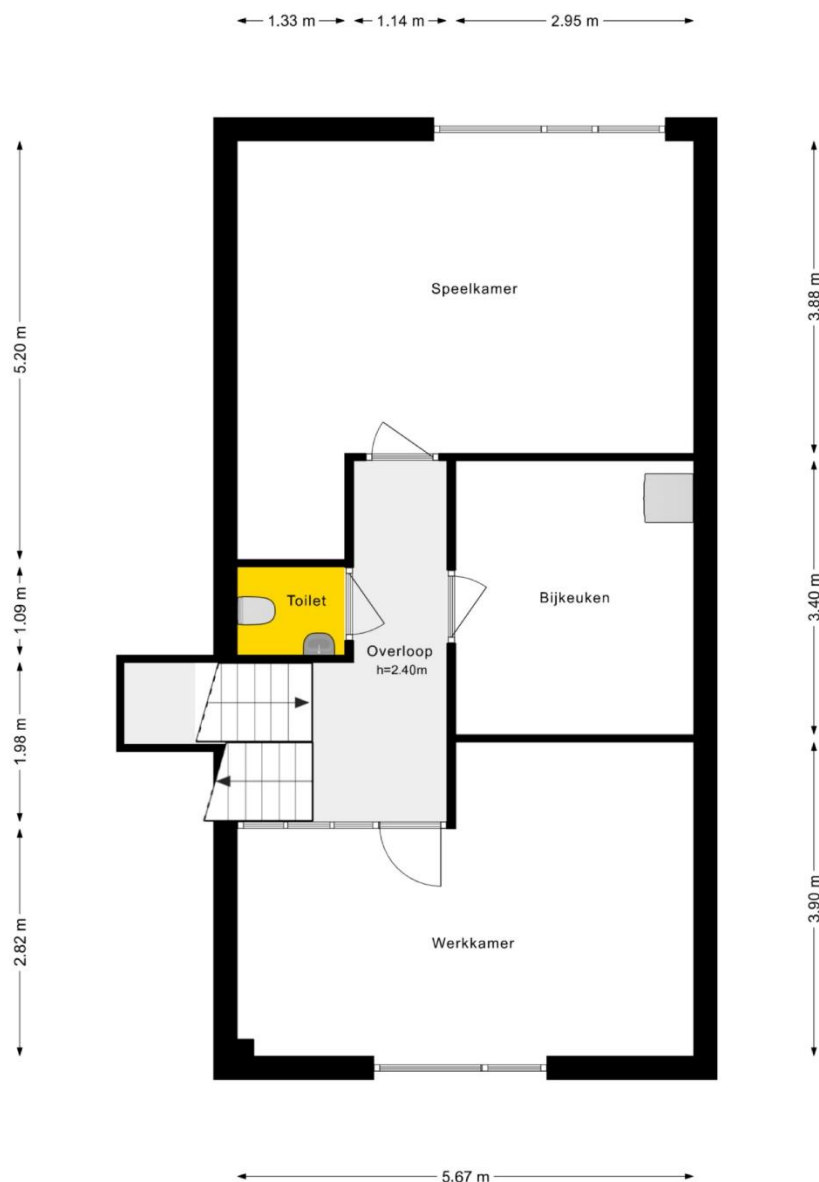
Souterrain



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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



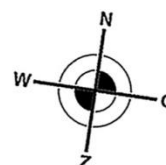


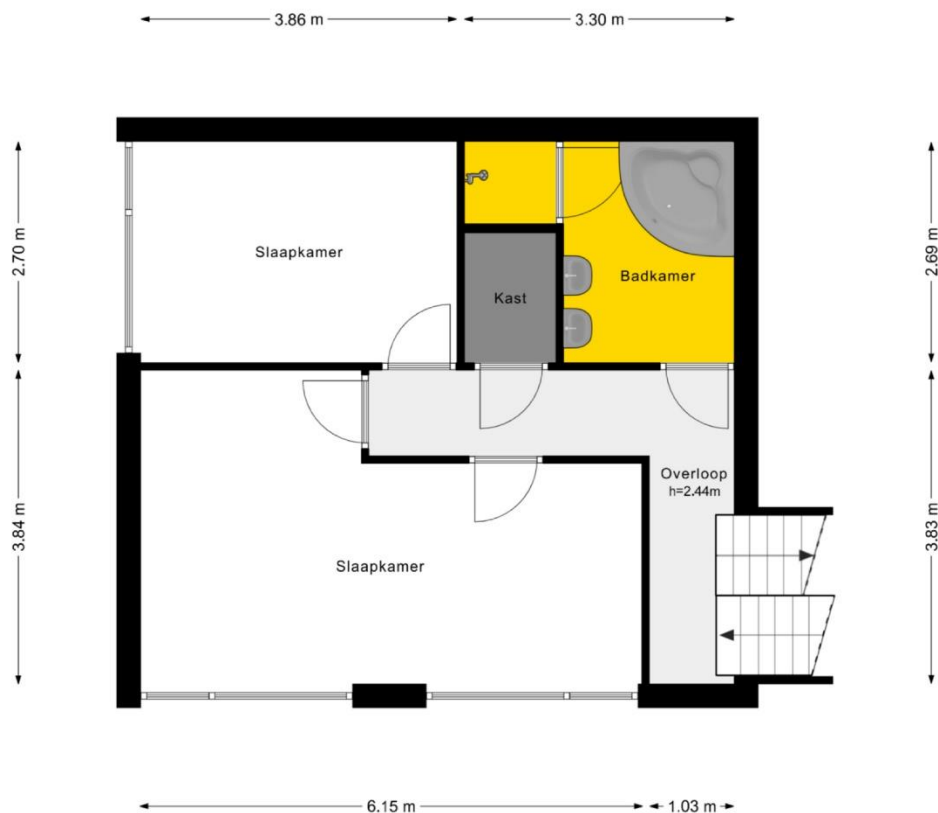
Begane Grond



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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



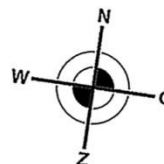


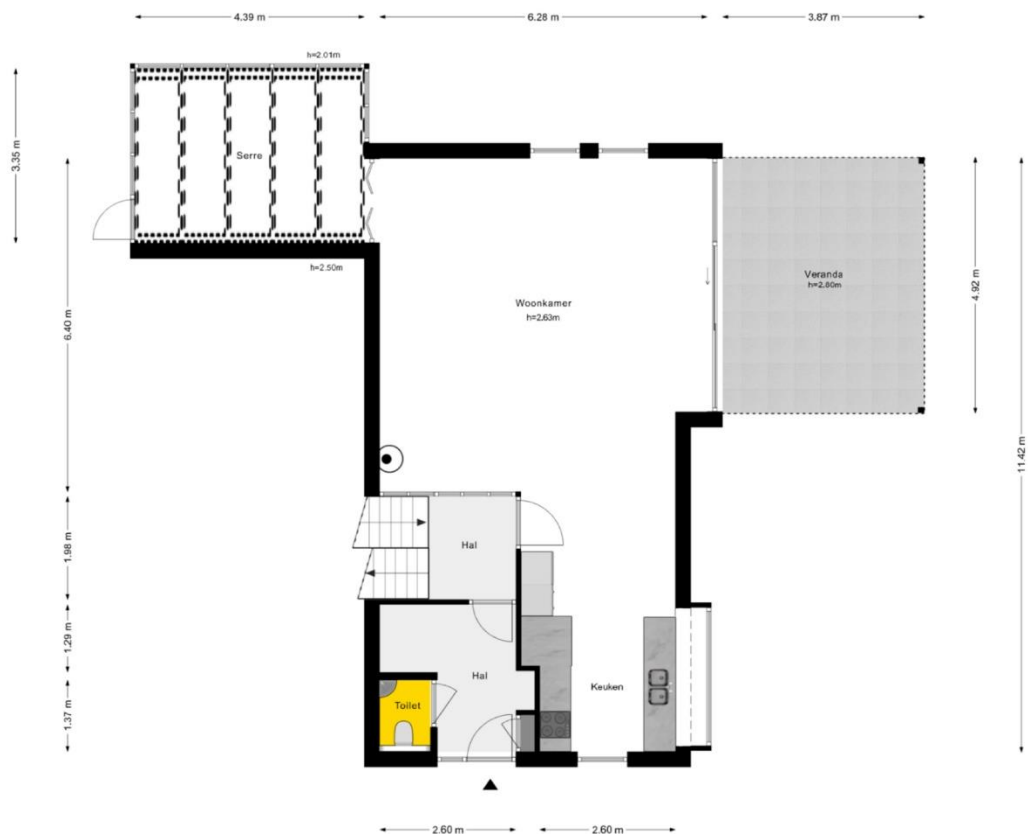
1e Verdieping



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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



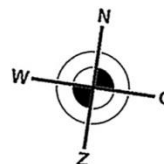


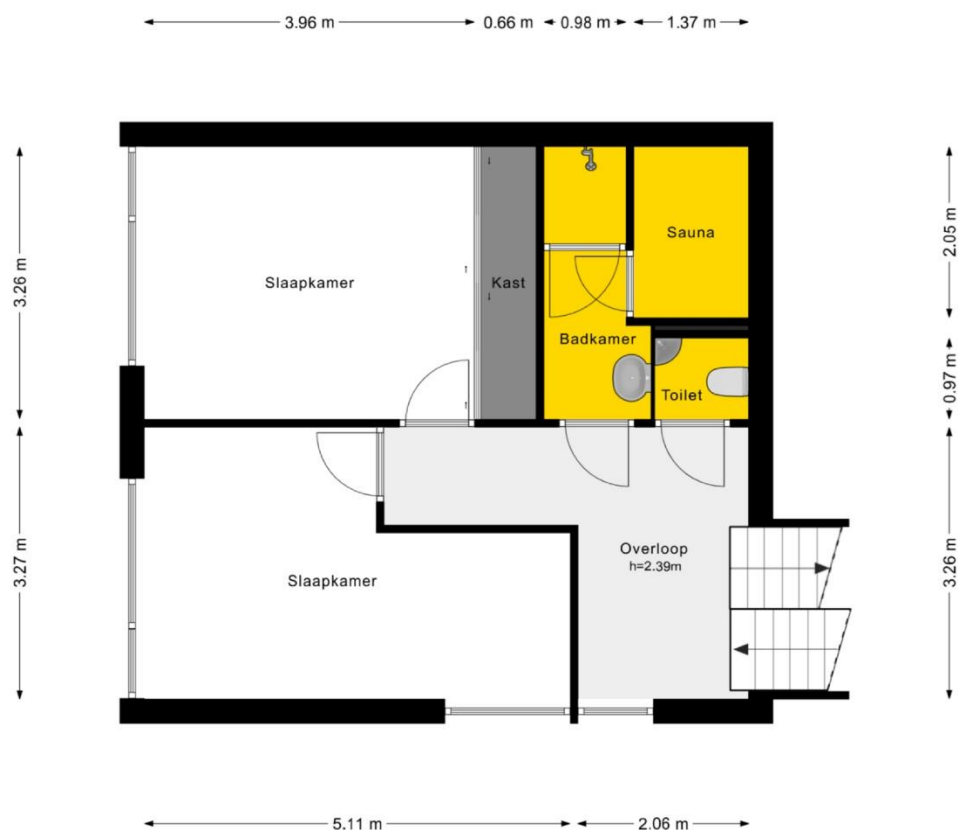
2e Verdieping



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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



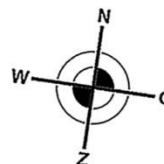


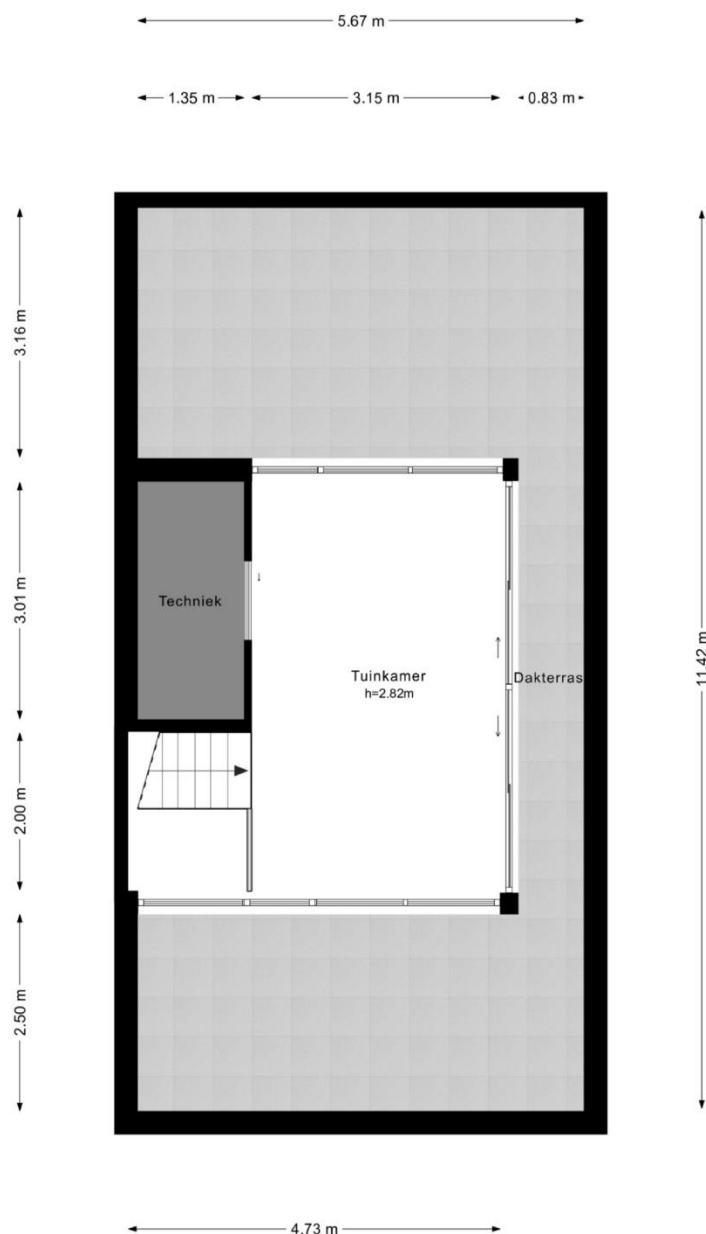
3e Verdieping



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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



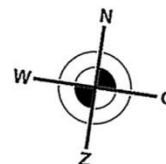


4e Verdieping



Woubrugseweg 47, Alphen aan den Rijn

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





Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudshoorn	
75 Huisnummer	Sectie B	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5510	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een versnijkend uittreksel, geldend op 25 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan de uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.