

**Siriusstraat 69
(The Winston BN38)
Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 589.000,= k.k.
Levering: na akkoord financiering**

Royaal 4-kamer appartement op de 6^e verdieping in aanbouw met energielabel A+++



Dit prachtige appartement is gelegen op de 6^e verdieping van het nieuwbouw project The Winston gelegen aan de Siriusstraat in Alphen aan den Rijn. Een royaal hoekappartement die uitblinkt in ruimte en licht. Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 100,6 m² en een balkon van maar liefst 13 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 toekomstbestendig!

Alle specificaties kort op een rij:

- Vierkamerappartement met royal balkon 13m² op het zuiden
- Woonoppervlakte ca. 100,6 m²
- Een ruime woonkamer met aansluitpunten voor een keuken
- Een masterbedroom van 24m² met ruimte voor een inloopkast
- Nog twee ruime slaapkamers van 9,5 en 7m²
- Badkamer afgewerkt met inloopdouche en een wastafel
- Mooie entree met lift
- Individuele fietsenberging 5,5 m² op de begane grond
- Een parkeerplaats op eigen terrein
- Energiezuinig (BENG)

**Wonen aan de
Siriusstraat 69 te
Alphen aan den Rijn...**



Welkom thuis op de Siriusstraat 69 'The Winston'

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 zesde verdieping:

Op de 6e verdieping aangekomen betreedt u de centrale hal waar de toegang is tot slechts 2 appartementen, nummer 69 en nummer 71. Hier treft u via de tussenhuis uw eigen voordeur.

De entree:

Enmaal binnen komt u in een lichte, ruime hal die toegang biedt tot bijna 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 bijna 38 m², zeer ruim te noemen en er is ruimte voor een grote zit- en eethoek waar u gezellig met familie en vrienden kunt verblijven.

Er is bij dit appartement gekozen de deuren naar het balkon naar binnen te laten draaien zodat u maximaal de ruimte op het balkon kan benutten. Het royale balkon van 13 m², heeft een heerlijke zuid ligging, u kunt hierdoor in het vroege voorjaar al van de zon genieten. De woonkamer biedt tevens voldoende ruimte om een mooie keuken te laten plaatsen.

De keuken:

Er is nog geen keuken aanwezig voor dit appartement, dat betekent dat u in eigen beheer de keuken kunt uitzoeken geheel naar uw eigen smaak. Er is geen stelpost en u bent vrij om zelf een keukenleverancier te kiezen. Er zijn al wel diverse aansluitingen voorbereid in de keukenzone die na oplevering aangepast kunnen worden door de door u gekozen leverancier.

De keuken is voorzien van de navolgende aansluitpunten:

- Een aansluiting voor een inductiekookplaat
- Een aansluiting voor een wandafzuigkap (recirculatie)
- Een aansluiting voor een oven of magnetronfunctie
- Een aansluiting voor een koel-/vriescombinatie
- Een aansluiting voor een vaatwasmachine
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad



Deze afbeelding toont alleen een voorbeeldkeuken

De slaapkamers:

In dit appartement vindt u drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en prettig van formaat. De master bedroom beslaat een royale 24,5 m² en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale inloopkast. Ook heeft de master bedroom een loze leiding voor een eventuele tv-aansluiting. Een fijne plek om u even terug te trekken.

De twee andere slaapkamers zijn ca. 7 en 9,5 m² groot. Alle slaapkamers beschikken over draai-/kiepramen, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en veel daglicht. Tevens is slaapkamer 3 voorzien van een loze leiding die gebruikt kan worden voor data kabel zodat u deze kamer ook als werkkamer kunt inrichten.

De badkamer:

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer van bijna 5 m².

De badkamer wordt voorzien van een ruime inlopdouche van 100 x 100 cm, een wastafel en uw handdoek wordt lekker warm gehouden door de witte design radiator.

De badkamer wordt uitgevoerd met een mat witte wandtegel van 30 x 60 cm en een zandbeige vloertegel van 60 x 60 cm. Er is gekozen voor een rustige lichte basis



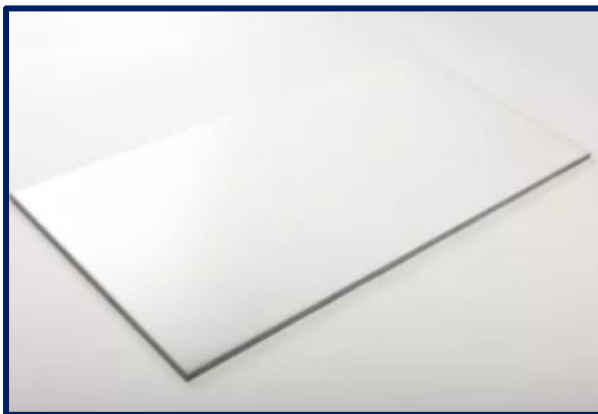
Het toilet:

Voor in de hal bij de voordeur bevindt zich ook een separate toiletruimte voorzien van een fonteintje. De toilet wordt met dezelfde sfeer afgewerkt als de badkamer. Ook hier wordt gebruik gemaakt van een grote mat witte tegel op de wand en de zandbeige tegel van 60 x 60 cm op de vloer.

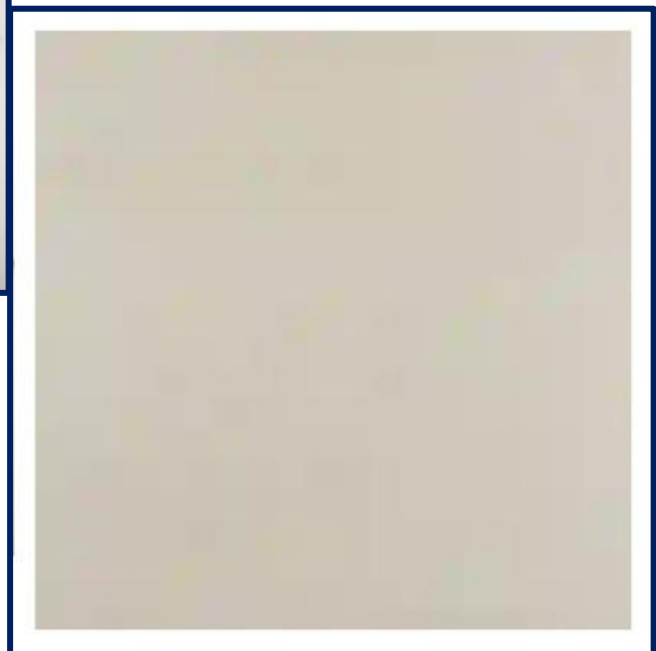


Tegelwerk:

De onderstaande tegel wordt verwerkt in zowel de badkamer als in het toilet. Op de vloer het formaat 60 x 60 cm in de kleur zandbeige en op de wanden een mat witte tegel van 30 x 60 cm



tegelimpressies badkamer en toilet

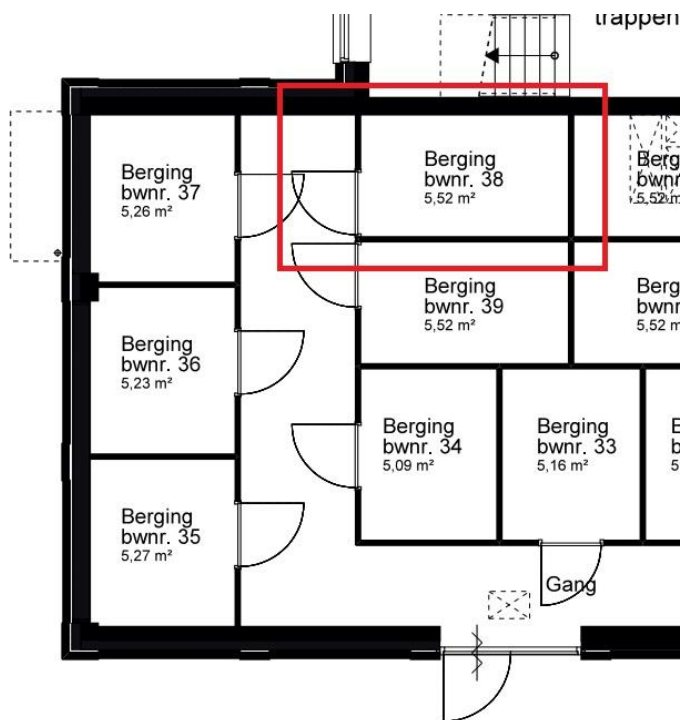


Deuren en kozijnen:

Dit appartement wordt uitgevoerd met witte stalen kozijnen met bovenlicht voorzien van witte opdekdeuren.

Begane grond:

Op de begane grond vindt u tevens een privé fietsenberging van 5,1 m² voorzien van een wandcontactdoos waar u uw 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 keuken die bij u past!
Richt uw woning in zoals u daar het liefste wilt wonen!
2. Energiezuinig & duurzaam: De woningen zijn gasloos 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 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 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.

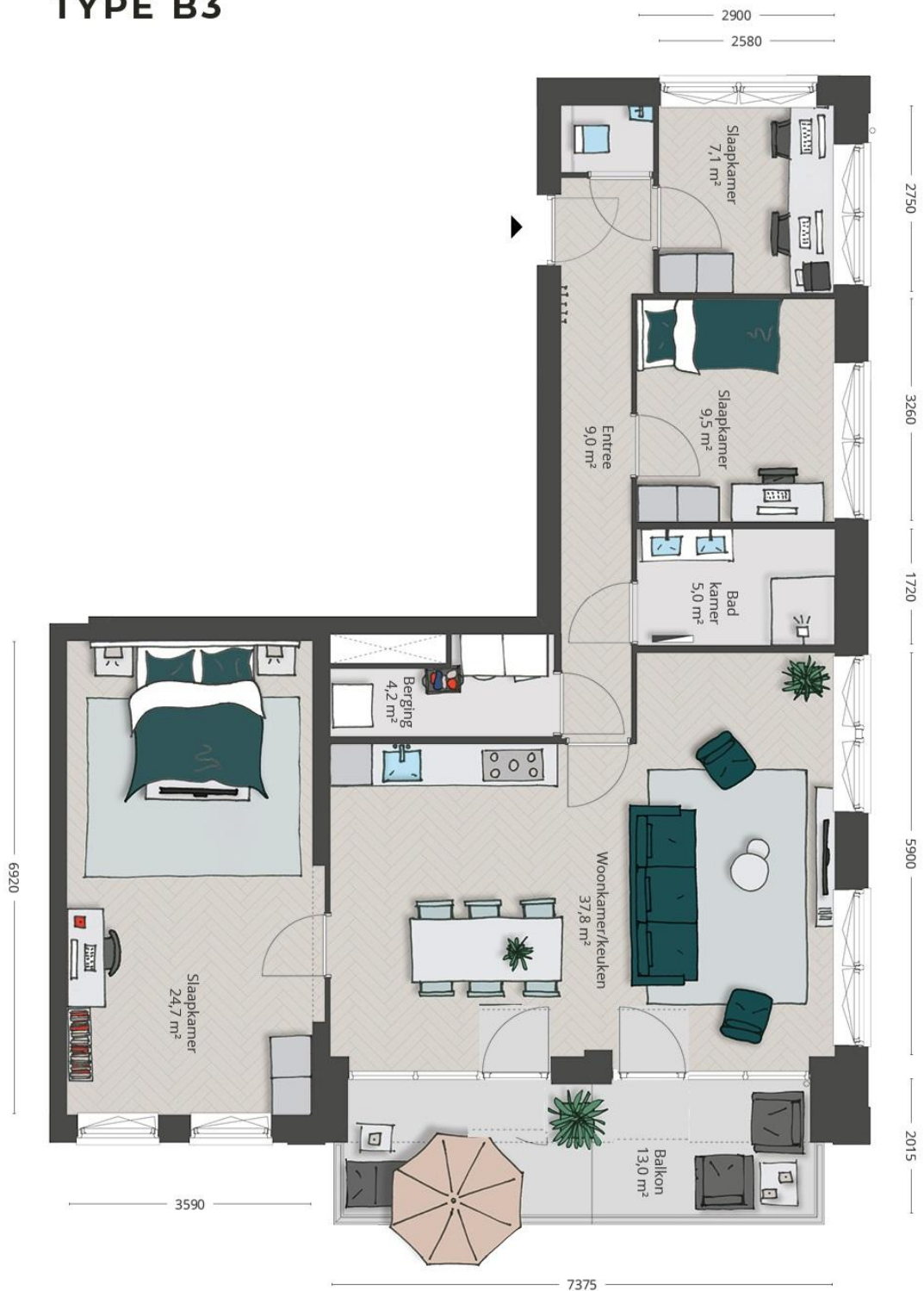
De stad heeft een levendig centrum met een scala aan winkels, boetiekjes, sfeervolle restaurants en gezellige (stam) cafés. In het centrum bevindt zich ook winkelcentrum de Aarhof waar u terecht kunt voor al uw (dagelijkse) boodschappen en aankopen.

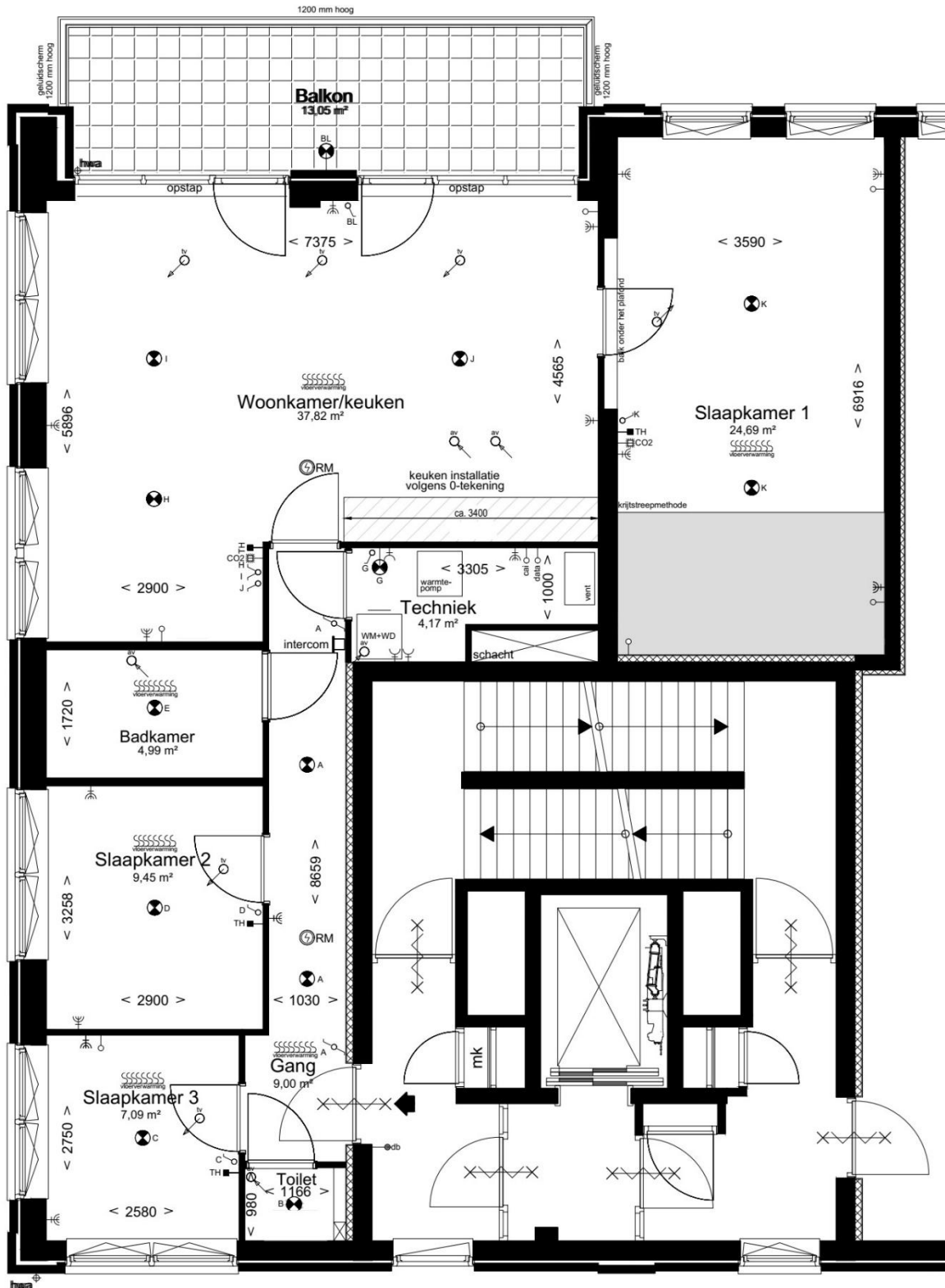
Op fietsafstand zijn ook winkelcentra De Baronie, Herenhof en Ridderhof te vinden.

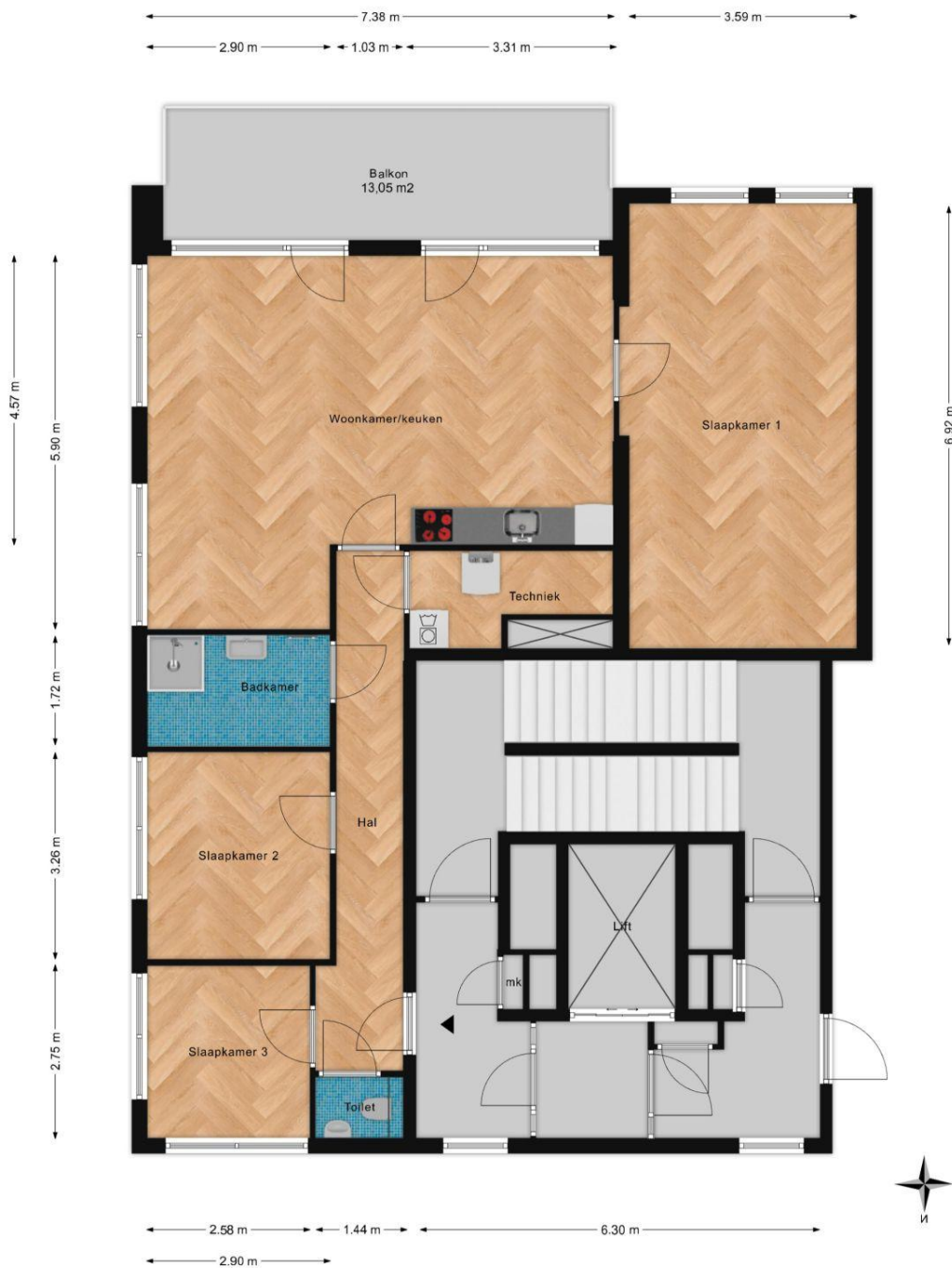
Op cultureel gebied zijn er verschillende musea, het openluchtmuseum Archeon en het vogelpark Avifauna. Kortom, Alphen aan den Rijn en de omgeving bieden een breed scala aan voorzieningen voor inwoners en bezoekers.



APPARTEMENT TYPE B3







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2026
Woonoppervlakte	: 100,6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: 13,0 m ²
Externe bergruimte	: 5,5 m ²
Inhoud	: 305 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 € 220,- per maand.
- Notaris voor deze woning: Zwart en Partners in Leidschendam.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: C
Nummer	: 11446 A38
Index	: A38

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: Warmtepomp en elektrische boiler 150 liter
Isolatie	: volledig
Energielabel:	: 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...

Hypothek: 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: Zwart en Partners in Leidschendam.

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.