



Aarkade 92 A **2406 BX Alphen aan den Rijn**

Bieden vanaf € 325.000,- k.k.
Oplevering 1 juli 2026

Aarkade 92 A

NIEUW; bouwjaar 2023!

Uniek in het centrum; helemaal instapklare woning met een tuin en eigen parkeerplaats. Een gasloze woning met 1 slaapkamer.

De ligging is geweldig: rustig met aan de voorzijde uitzicht op de Kromme Aar.

De 60 m² aan woonoppervlakte biedt u:

- Een speelse split-level woonkamer met mooie raampartijen, hoge plafonds en een moderne afwerking: pvc vloer, glad gestuukte wanden en plafond. Leuk detail is het balkenplafond in het zitgedeelte.
- Gloednieuwe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Op de verdieping is de slaapkamer en de badkamer met o.a. een inloopdouche, wastafel en 2e toilet
- Een tuin aan de voorzijde met een mooi uitzicht
- Aan de achterzijde de eigen parkeerplaats met aansluitend een grote berging
- Energielabel A+++; Duurzaam en energiezuinig! Kunststof kozijnen met HR++ glas, warmtepomp en zonnepanelen

Kortom: een woning waarbij je de deur uitloopt en zo wandelt naar het centrum. Je kunt er echter ook voor kiezen om de andere kant op te wandelen, richting het natuurgebied rondom de Zegerplas evenals de sportvelden.

Voor en rondom de woning is ruime parkeergelegenheid en dichtbij is de bushalte richting het station. Met de auto ben je zo Alphen uit richting de grote steden

De indeling is als volgt:

De begane grond:

U heeft toegang tot de woning via de entree met de eigen oprit voor een auto. Vanaf de oprit is toegang tot de stenen berging.

Bij binnenkomst springt direct het hoge afwerkingsniveau in het oog; pvc vloer met hoge witte plint, een glad gestuukt plafond en glad gestuukte wanden. Speels element is het balkenplafond de plafondhoogte van maar liefst 3 meter. Achtereenvolgens bevindt zich hier de meterkast, de garderobe, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en een technische ruimte met hier de opstelplaats van de warmtepomp, de aansluitingen voor de wasapparatuur en berging.

De woonkeuken:

De moderne open keuken is geplaatst in een wandopstelling met witte fronten, mat zwarte handgrepen en een grijs werkblad. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur:

- Een inductie kookplaat
- Een recirculatiekap
- Een combimagnetron
- Een vaatwasser
- En een koel- & vriescombinatie

Naast het hoge zijraam is ruimte voor een eettafel.

De zitkamer:

Vanuit de keuken betreedt u middels enkele traptreden het zitgedeelte van circa 16 m², welke is gericht op het prachtige uitzicht over Aarkade. Grote raampartijen en de openslaande deur zorgen voor veel lichtinval en geven direct toegang tot de tuin. Het houten balkenplafond zorgt hier voor een warme sfeer. Tot slot de toegang tot de verdieping middels een fraai industriële zwarte wenteltrap.

De verdieping:

Via de mooie trapopgang kom je uit op de overloop. Op de overloop de badkamer en toegang tot de ruime slaapkamer. Deze slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een groot Velux dakraam en een speels oplopende plafondhoogte. Achter de knieschotten en op de vliering treft u bergruimte. De afwerking van deze verdieping is gelijk aan de begane grond: pvc vloer en glad gestuukte wanden & plafond.

De badkamer:

Een fraaie en een moderne afwerking; dat is in deze woning de standaard. Ook in de badkamer is dat weer terug te zien.

De praktische indeling op de overloop biedt plaats aan:

- een ruime douchecabine met regendouche, handdouche en RVS afvoerdrain
- een houten wastafelmeubel met extra brede waskom
- een tweede vrijhangend toilet

De berging:

Vanaf de eigen oprit is toegang tot de groten stenen berging van circa 11 m². De berging beschikt over dubbel openslaande houten deuren (ideaal voor een motor/scooter) en elektra.

Overige bijzonderheden:

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Meetrapport is bij makelaar aanwezig.

Kenmerken

Bieden vanaf	€ 325.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer
Inhoud woning	210 m ³
Perceel oppervlakte	110 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	60 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2023
Ligging	Aan een rustige weg, in het centrum, in een woonwijk met vrij uitzicht aan de voorzijde
Hoofdtuin	Voortuin op het noorden van circa 11 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging van circa 11 m ²
Energielabel	A+++
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR++ glas

Locatie

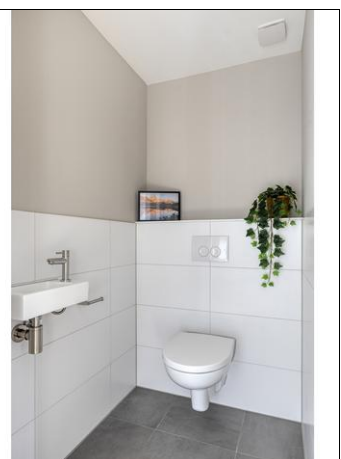
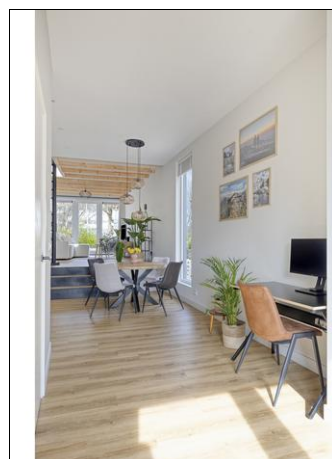
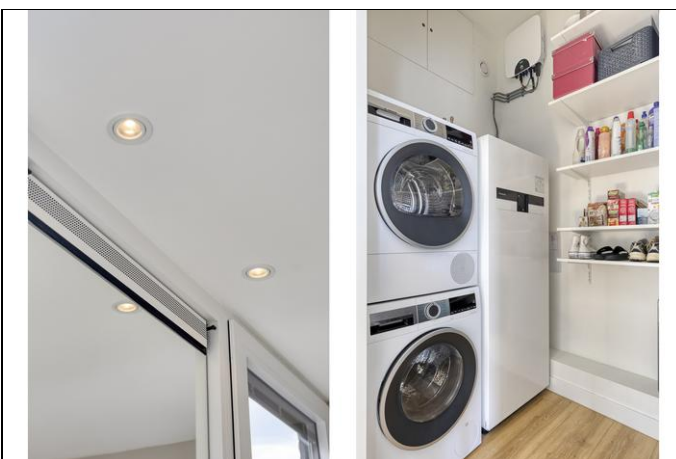
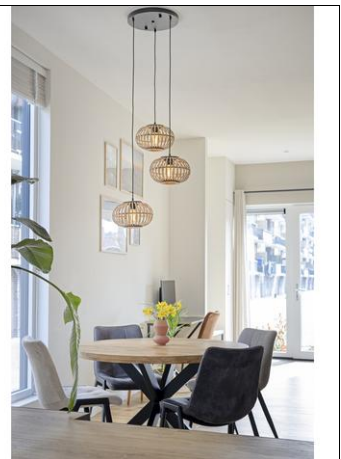
Aarkade 92 A
2406 BX ALPHEN AAN DEN RIJN.



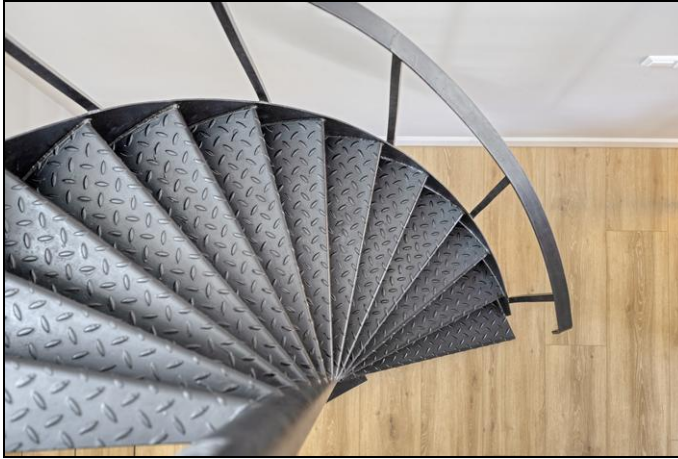
Foto's



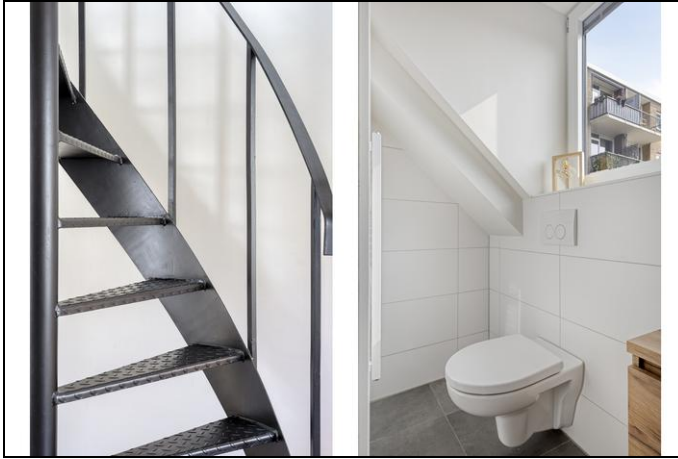
Foto's



Foto's



Foto's



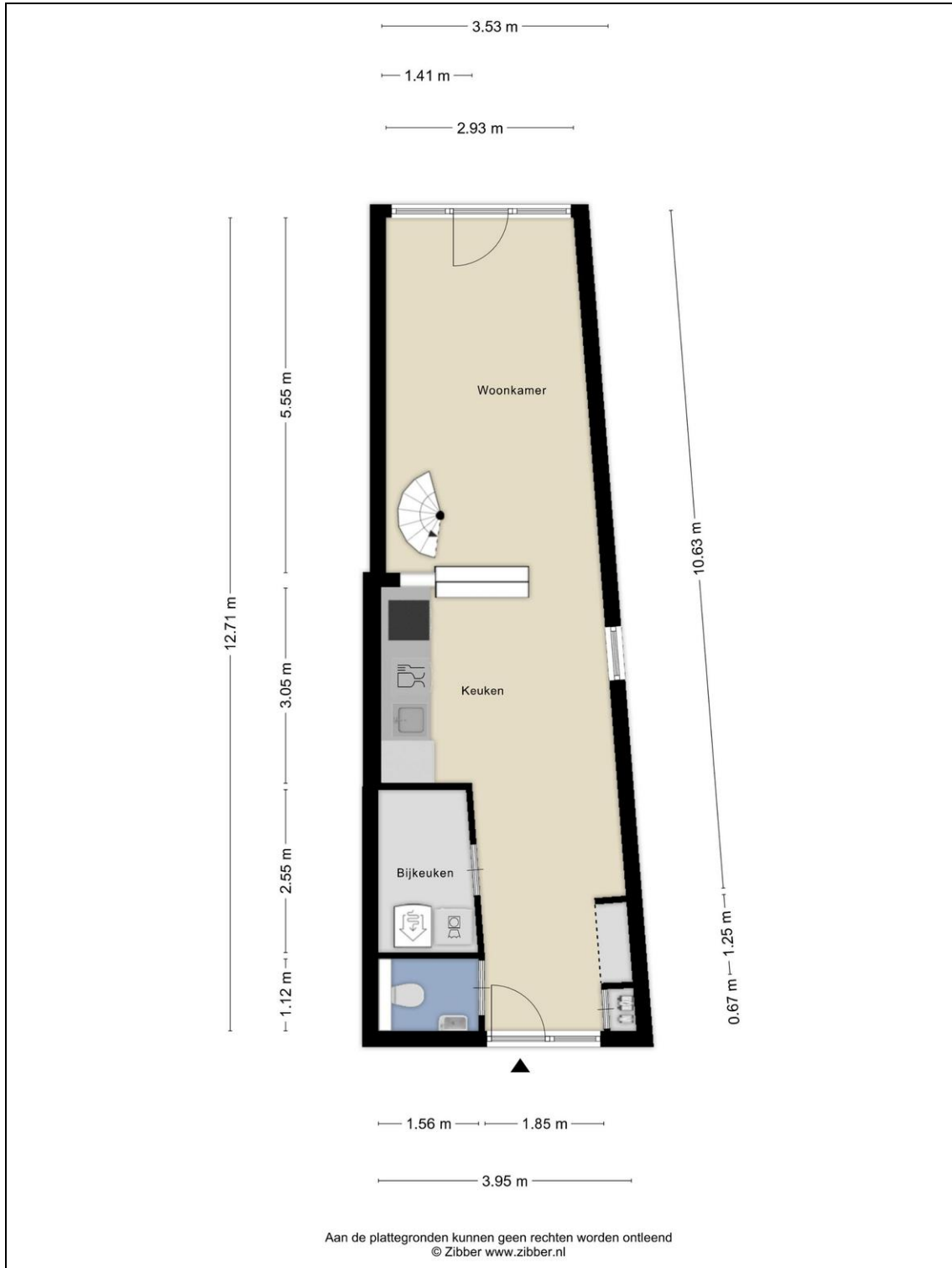
Foto's



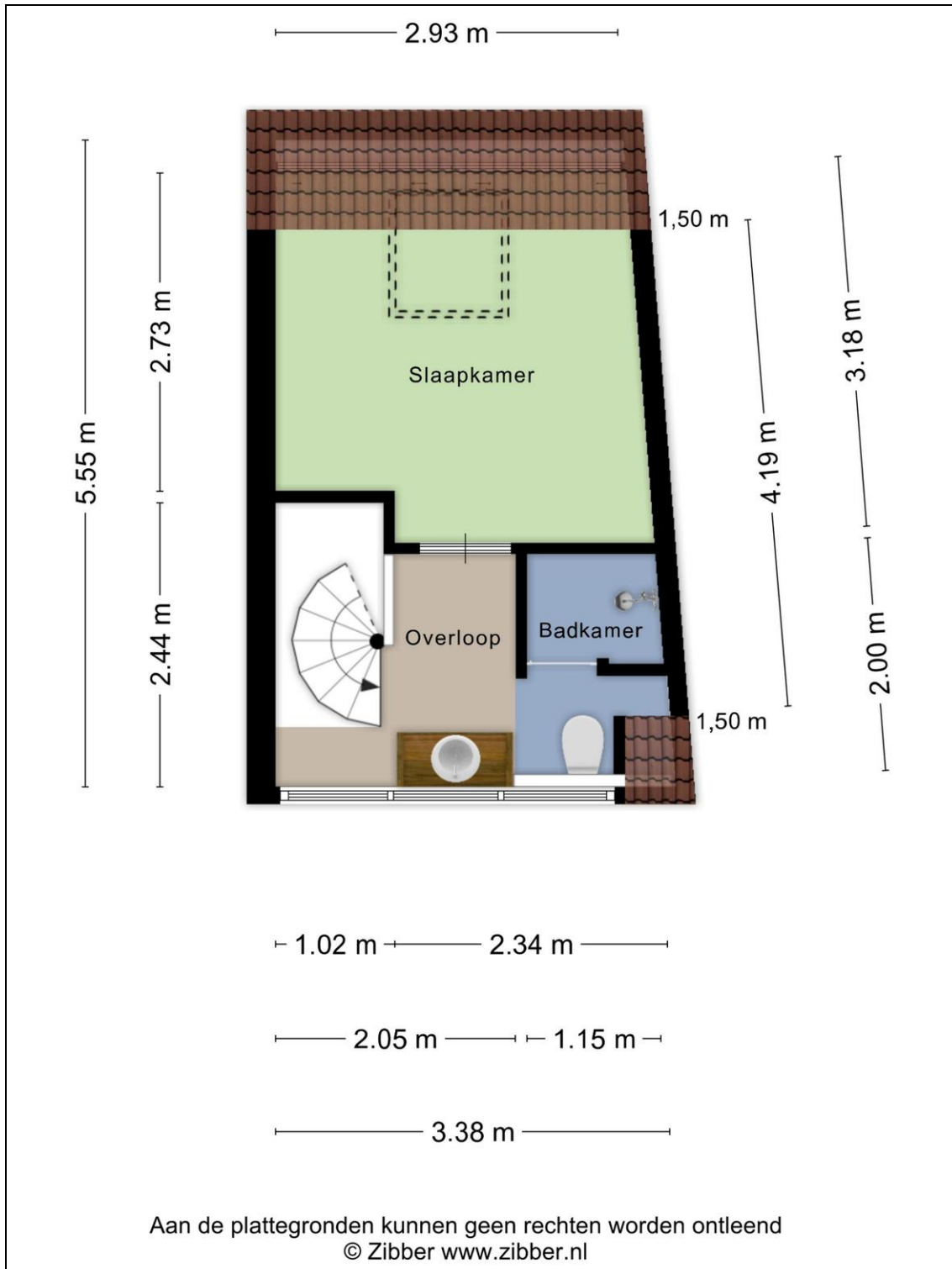
Foto's



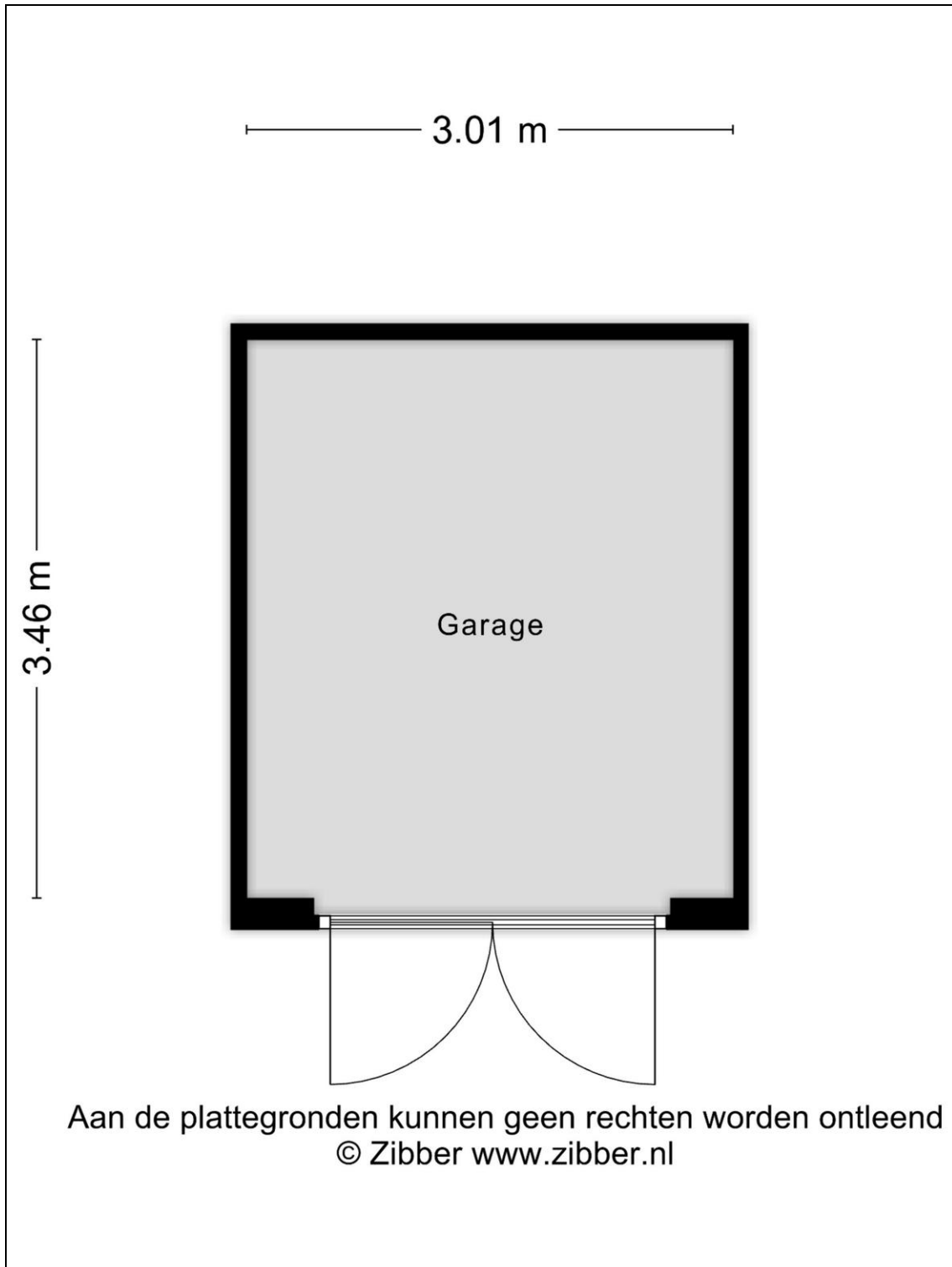
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Aarkade 92 A
Postcode / Plaats	2406 BX Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Aarlanderveen
Sectie / Perceel	C / 7227
Oppervlakte	110 m ²
Soort	Volle eigendom