

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 263

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 1.200.000,-- K.K.

RUIME WONING AAN HET WATER OP EEN GEWELDIGE LOCATIE NABIJ DE RAND VAN CENTRUM ALPHEN AAN DEN RIJN

- Prachtige ligging aan de Oude Rijn
- Riant en zonovergoten dakterras met jacuzzi op het westen
- Ruime en bijzonder lichte woonkamer
- Moderne openkeuken met kookeiland en bar
- Masterbedroom met en-suite badkamer
- Royaal betegeld terras met ruime zithoek, grote zonwering doek en botenlift
- Parkeergelegenheden op eigen terrein
- Balkon op het zuiden grenzend aan slaapkamer
- Voorzien van 20 zonnepanelen

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 4510, groot 300 m2.

ENERGIELABEL



De woning 2406GJ - 263 heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **03-12-2035**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Riante woning met prachtige ligging aan het water. Op een zeer fraaie locatie, met goede zonligging en direct aan de Oude Rijn gelegen, bieden wij deze woning te koop aan, op een steenworp afstand van het centrum. Met een riant dakterras met jacuzzi, een balkon op het zuiden, een botenkraan, parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en de mogelijkheid voor een praktijkruimte aan huis, is dit huis uniek te noemen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ervaar hoe fijn het wonen hier is!

INDELING

Begane grond:

De zeer ruime, lichte woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar het terras en heeft zicht op het water. De open keuken met bar, kookeiland en natuurstenen aanrechtblad is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er directe doorgang naar zowel de boten- als de autogarage. Tevens is de kelder vanuit de keuken te bereiken. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een bijkeuken, ruime zithoek, eettafel, een bureau/kantoorruimte, een apart toilet, een apart urinoir en bergruimte.

Verdieping:

Aan de waterzijde bevindt zich de royale masterbedroom, uitgerust met een inbouwkast en openslaande deuren naar het aangrenzende balkon. De badkamer en-suite is voorzien van een douchecabine, hoekbad (whirlpool) en zwevend toilet. Daarnaast zijn er nog twee extra slaapkamers, beide voorzien van inbouwkasten. Tevens is er een bergruimte met inbouwkast en dakraam, die de mogelijkheid biedt om als vierde slaapkamer te fungeren. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een groot, zonnig dakterras op het zuiden, compleet met een jacuzzi, dat zich uitstrekt naar een balkon op het westen. Dit terras biedt een ideale ruimte voor ontspanning en geniet van de zon gedurende het grootste deel van de dag. De unieke ligging en de uitgebreide voorzieningen maken deze woning tot een buitengewoon aantrekkelijk aanbod.

Tuin:

Het royaal betegelde terras aan het water is goed ontworpen om te genieten van het buitenleven met een heerlijk uitzicht over de Rijn. Dit ruime terras biedt alles wat u nodig heeft voor een ontspannen en luxueuze leefomgeving. Een botenlift is aanwezig, waardoor u eenvoudig en snel toegang heeft tot uw boot. Dit maakt het terras een perfecte plek voor watersportliefhebbers en iedereen die graag vaart. De comfortabele zithoek is ideaal om samen te komen met familie en vrienden, te genieten van een maaltijd of simpelweg te ontspannen met een goed boek. Deze gezellige hoek nodigt uit tot urenlang buiten vertoeven, terwijl u geniet van het prachtige uitzicht op het water. Een groot zonnenscherm biedt schaduw en bescherming tegen de elementen, zowel in de zomer als in de winter.

Dit scherm zorgt voor een aangename temperatuur en creëert een gezellige sfeer, ongeacht het seizoen. Het royale terras aan het water biedt een perfecte combinatie van luxe en functionaliteit, waardoor het een ideale plek is om te genieten van het buitenleven in alle seizoenen.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	214 m ²
- Overige inpandige ruimte	60 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	162 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	467 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	786 m ³
- Overige inpandige ruimte	273 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	1060 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.

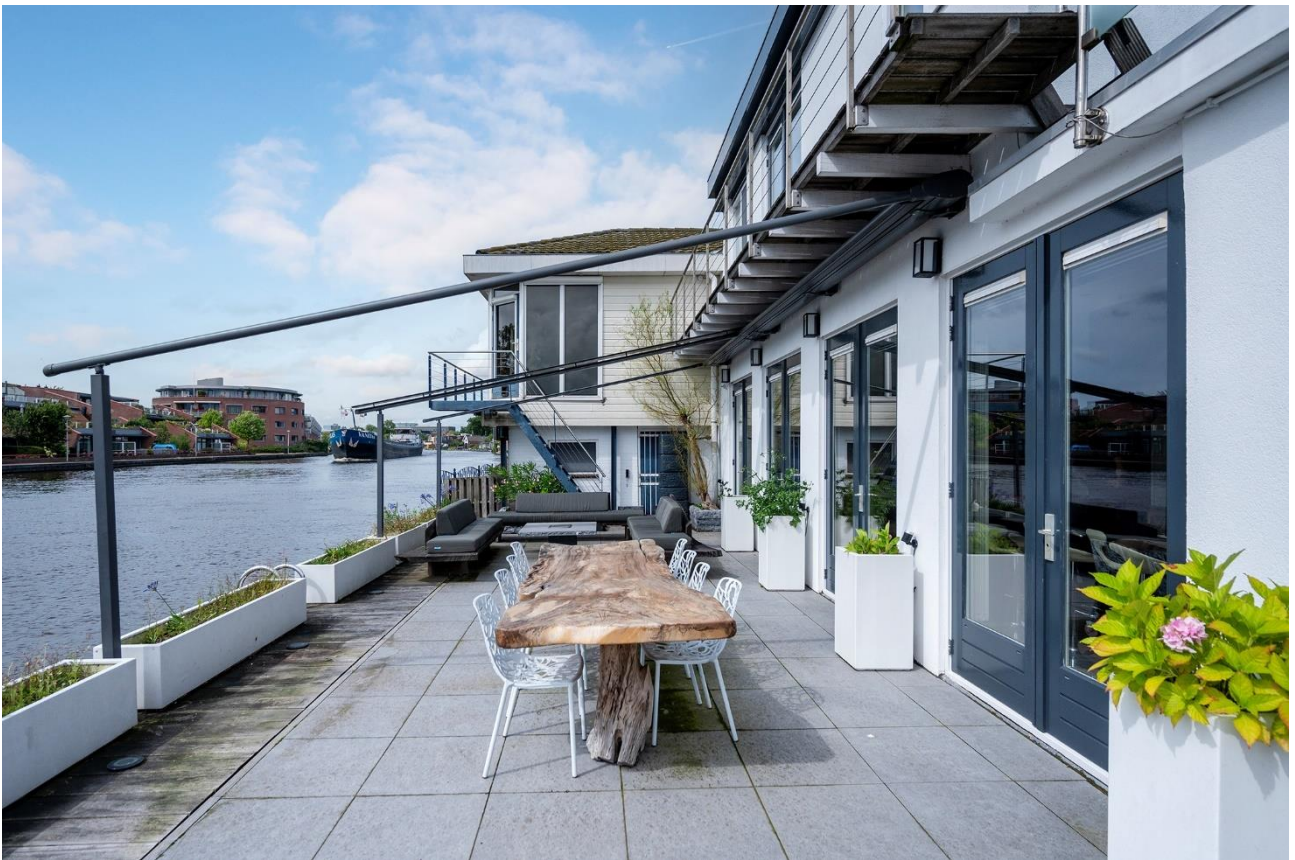
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

BIJZONDERHEDEN:

- Prachtige ligging aan de Oude Rijn
- Riant en zonovergoten dakterras met jacuzzi op het westen
- Ruime en bijzonder lichte woonkamer
- Moderne openkeuken met kookeiland en bar
- Masterbedroom met en-suite badkamer
- Royaal betegeld terras met ruime zithoek, grote zonwering doek en botenlift
- Parkeergelegenheden op eigen terrein
- Balkon op het zuiden grenzend aan slaapkamer
- Nieuwe Cv-ketel uit 2025
- Voorzien van 20 zonnepanelen













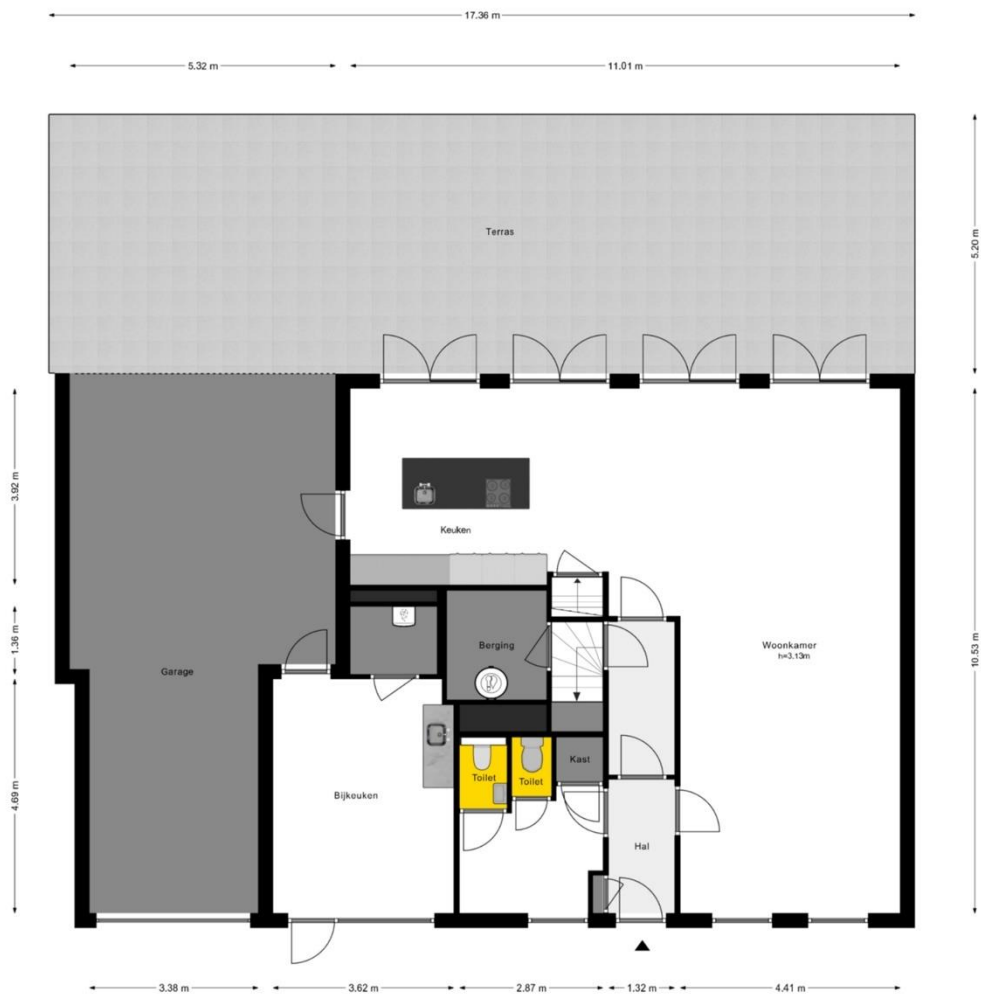








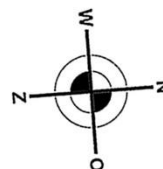




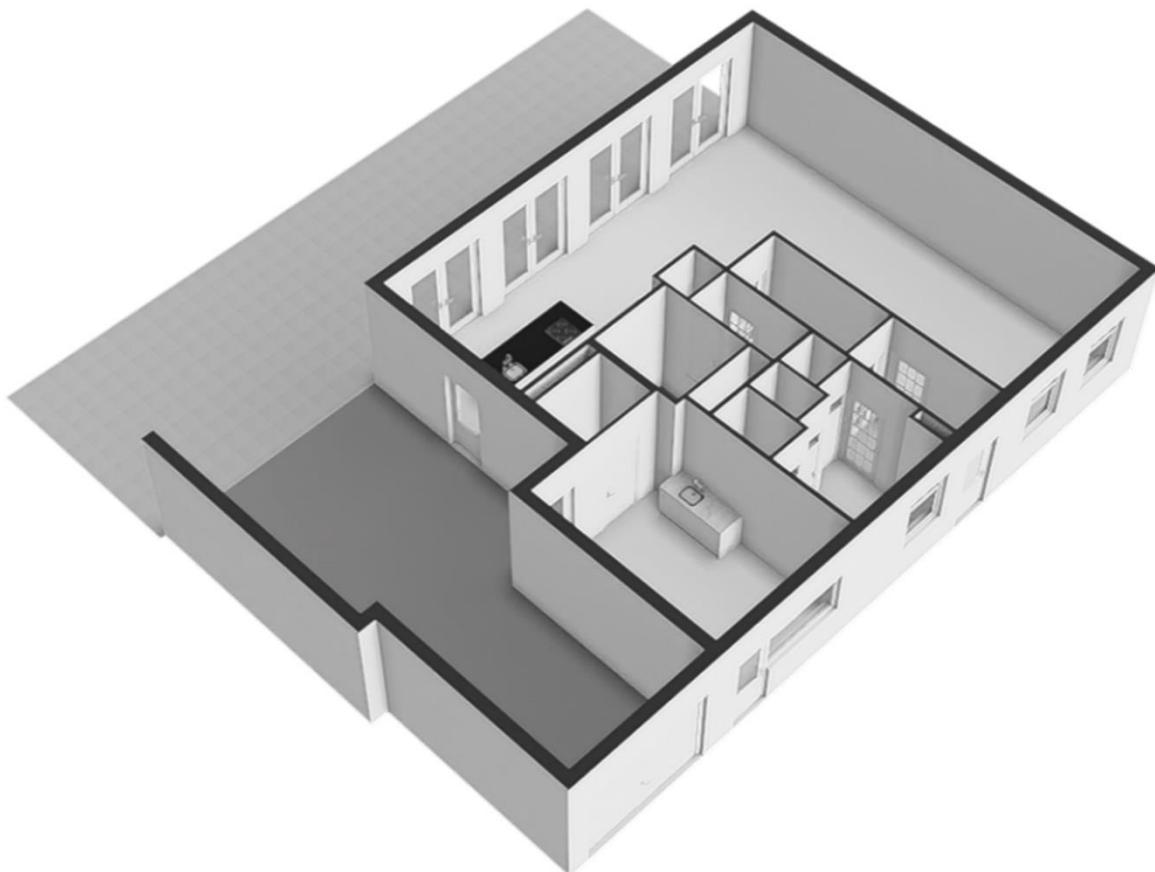
Begane Grond



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn



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

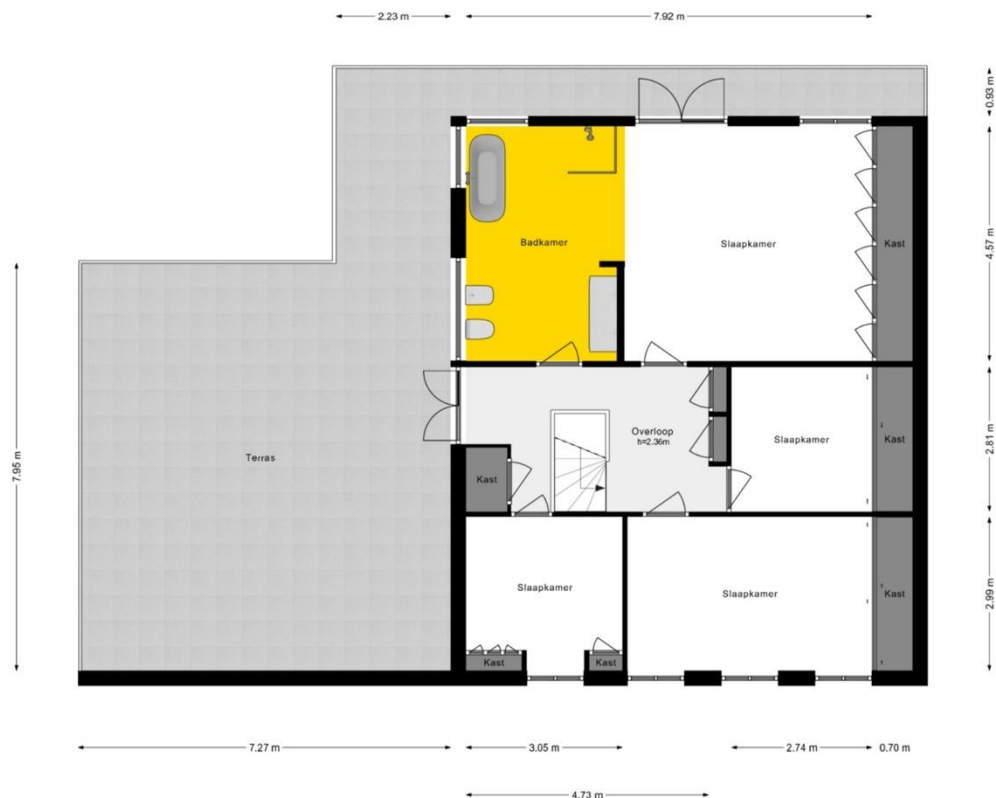


Begane Grond



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn

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

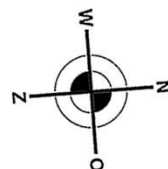


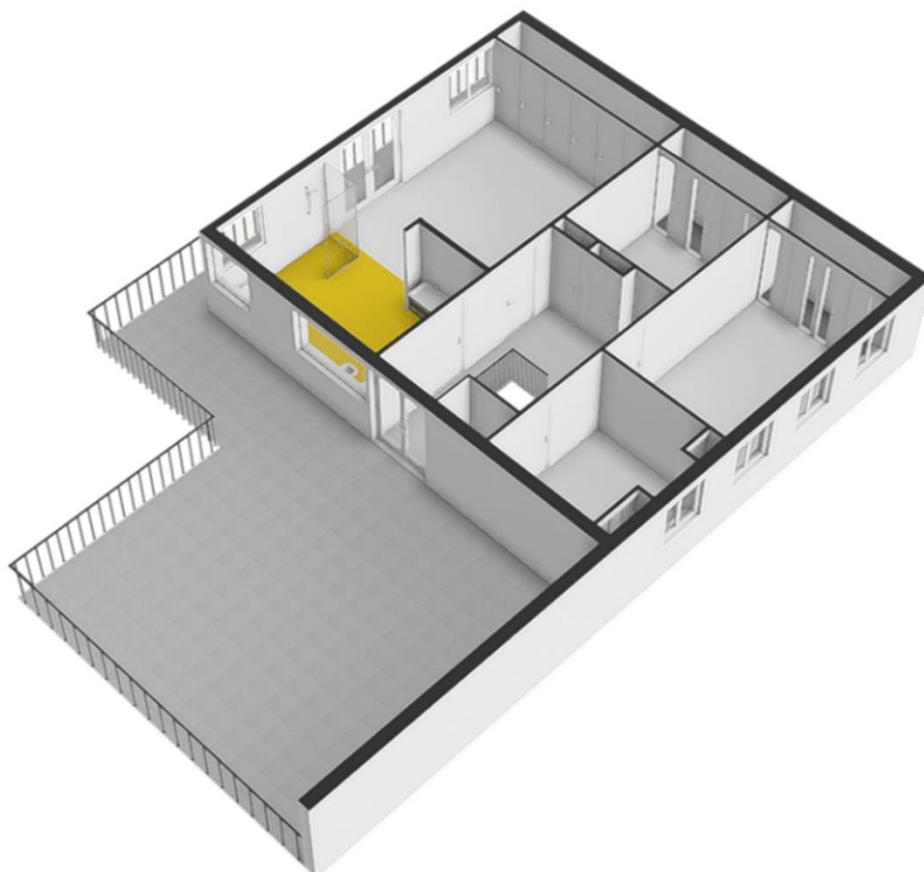
1e Verdieping



Hoofstraat 263, Alphen aan den Rijn

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





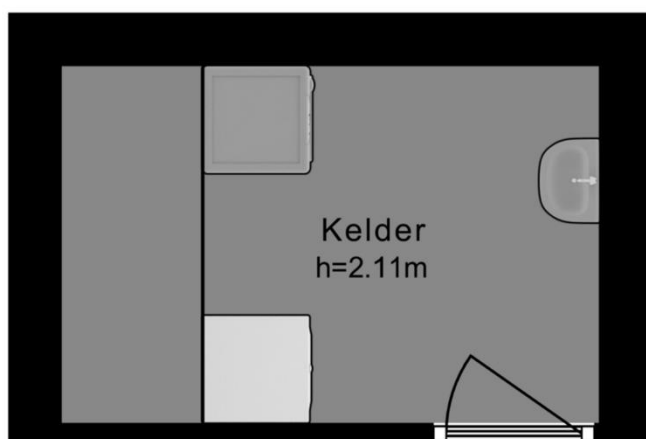
1e Verdieping



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn

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

← 2.22 m →



↑
2.00 m
↓

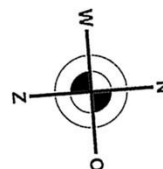
← 3.01 m →

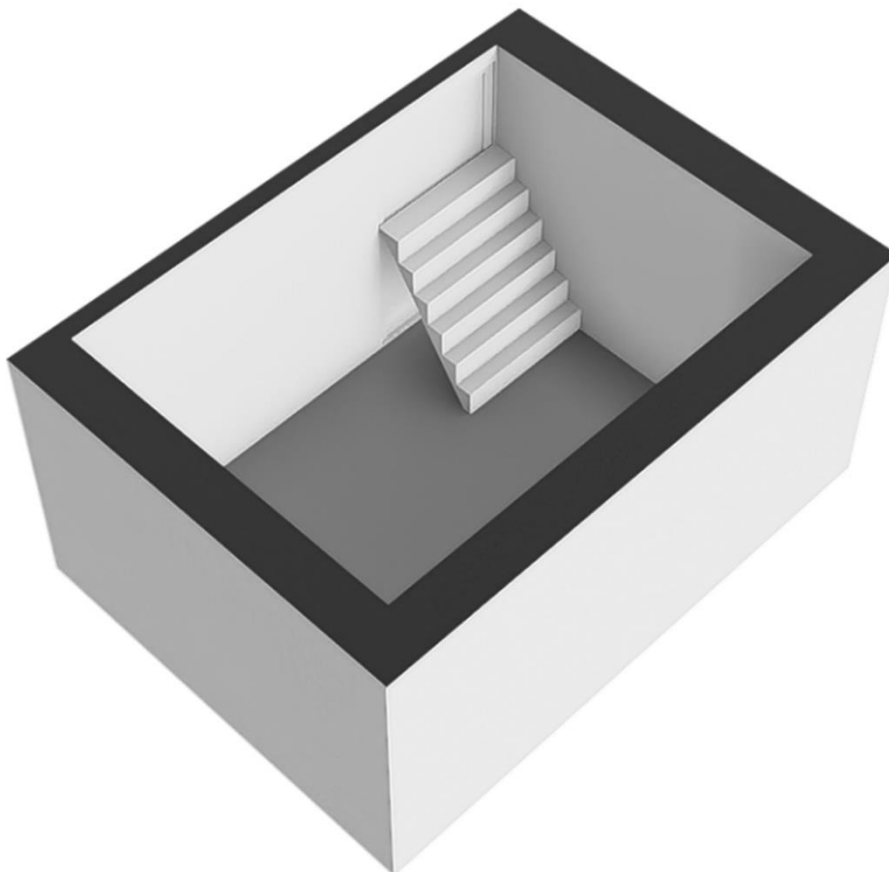
Kelder 2



Hoofstraat 263, Alphen aan den Rijn

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



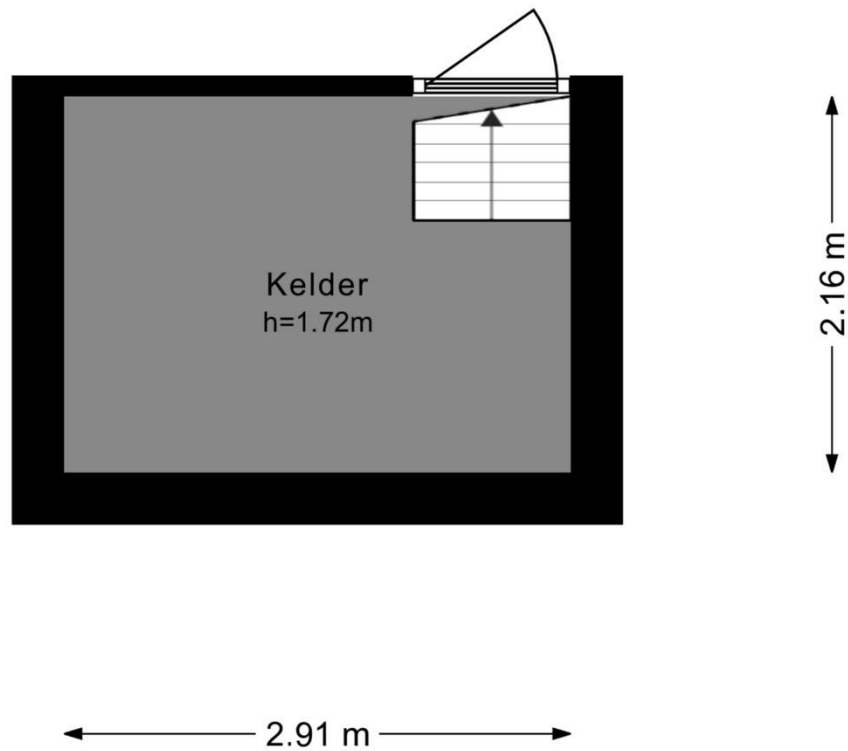


Kelder 1



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn

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

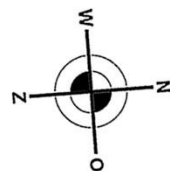


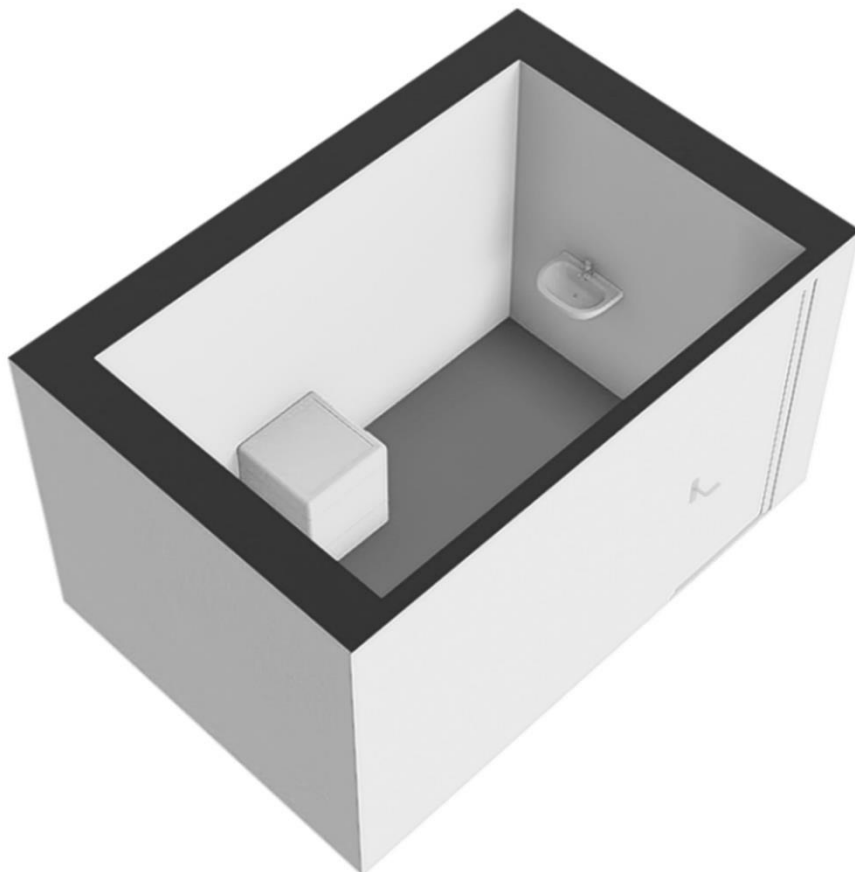
Kelder 1



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn

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





Kelder 2



Hoofdstraat 263, Alphen aan den Rijn

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



<p>12345 -25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4510</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---