



**Gouwsluisseweg 16
2405 XS Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 475.000,- k.k.
Oplevering september 2026**

Gouwsluiseweg 16

Hoekwoning met moderne afwerking *bouwjaar 2022* en gasloos!
Vanuit de woonkamer en tuin een prachtige doorkijk naar de Oude Rijn

Een compleet plaatje! Mooi wonen op loopafstand van het centrum in de geliefde woonwijk Gouwsluis. Deze recent gebouwde woning verkeert in nieuwbouwstaat! Maar er is meer.....

- een mooie living met een glazen pui van vloer tot aan plafond en deur naar de achtertuin
- een moderne keuken, compleet met inbouwapparatuur
- De gehele woning is voorzien een fraaie pvc vloer in visgraat motief gelegd & glad gestuukte wanden
- maar liefst 4 ruime slaapkamers
- Het sanitair is keurig uitgevoerd, badkamer met inloopdouche
- Mooi aangelegde achtertuin met aluminium overkapping, sierbestrating, mooie schuttingen en een mooie doorkijk naar de Oude Rijn
- Energielabel A+: volledig geïsoleerd, volledig voorzien van HR++ glas, gasloos en voorzien van een warmtepomp met elektrische verwarming en 16 zonnepanelen

En tot slot: locatie, locatie en nog eens locatie: achter de woning stroomt de Oude Rijn en nabij de woning treft u molen De Eendracht. Onlangs heeft er een grote wijkrenovatie plaats gevonden waarbij het straatwerk en riolering zijn vernieuwd en nieuw openbaar groen is geplant. Het prettige van de woonwijk Gouwsluis is de kleinschalige opzet en de ligging tegen het gezellige centrum aan. Op loopafstand vindt u het centrum van Alphen aan den Rijn met een grote diversiteit aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Maar ook (basis)scholen en de alom bekende speeltuin Vreugdeoord liggen vlakbij. Het station ligt eveneens op loopafstand en met de auto bereikt u slechts in enkele minuten de uitvalswegen naar de grote steden op de kruising van de N11 en N207.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de voordeur komt u binnen in de ontvangsthal met de meterkast, de mooie trapopgang met pvc naar de 1e verdieping en de toiletruimte. Het toilet voorzien van een wit vrijhangend wandcloset met fonteintje. Bij binnenkomst springt direct het moderne afwerkingsniveau in het oog; pvc vloer in visgraat motief gelegd met witte plint en glad gestuukte wanden. Via een plafondhoge zwarte binnendeur met glas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht! Aan de achterkant biedt de raampartij van vloer tot aan plafond een leuk uitzicht op de achtertuin Dit in combinatie met de mooie vloer- en wandafwerking, zorgt voor een strak en ruimtelijk geheel. Er is een trapkast met de nodige bergruimte.

De keuken aan de voorkant staat in open verbinding van de woonkamer. Deze mat keuken met zwarte handgrepen en een grijs werkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een afzuigkap
- een combimagnetron
- een vaatwasser
- en een koel/vriescombinatie

Vanuit de keuken is er via een raam een leuk zicht op de straat.

1e verdieping:

De overloop met het trappenhuis geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is op dezelfde moderne wijze afgewerkt als de begane grond. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een leuk uitzicht op de Oude Rijn. Daarbij is deze kamer voorzien van airconditioning. De andere twee (slaap)kamers bevinden zich aan de voorzijde, waarvan 1 door de huidige eigenaren in gebruik als kledingkamer.

De badkamer is modern betegeld en uitgevoerd met:

- een ruime inloopdouche met glazen wand en een rvs afvoerdrain
- een wastafelmeubel met spiegelkast met verlichting
- een vrijhangend wandcloset
- een designradiator

Ten behoeve van de ventilatie is er een mechanische ventilatie.

2e verdieping:

Deze verdieping biedt door de dakkapel aan de achterkant veel ruimte. Deze verdieping is op dezelfde moderne wijze afgewerkt als de rest van de woning en biedt een mooi slaapkamers. Aan de voorkant is een grote berging. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De warmtepomp evindt zich in een aparte kast.

De tuin: Via de deur in de woonkamer is de overkapping bereikbaar. Dit is met recht een verlengstuk van de woonkamer. Deze aluminium overkapping met geïntegreerde verlichting biedt de ruimte voor een grote eettafel of een loungeset. De tuin zelf is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en mooie schuttingen. Door de ligging kunt u hier al vanaf 's morgens vroeg genieten van de zon en genieten van de mooie doorkijk op het vaarwater van de Oude Rijn en op molen De Eendracht. Achterin de tuin staat een houten bergingen met hiernaast een deur naar de straat aan de achterzijde. 's Avonds wordt de tuin mooi verlicht door het bekende In lite systeem met schemersensor en tijdschakelaar

Overige Bijzonderheden:

Wat feiten op een rij:

- De woning is gebouwd onder Woningborg garantie, deze gaat over op de koper
- Geheel voorzien van elektrische verwarming
- Energielabel A+
- 1 airconditioning unit in de hoofdslaapkamer
- De wijk Gouwsluis is vernoemd naar de oude keersluis die zich daar vroeger bevond.

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 gebruiksoppervlakte. 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 prijs	€ 475.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	354 m ³
Perceel oppervlakte	81 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	95 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2022
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Gouwsluis met een leuke doorkijk aan de achterzijde naar de Oude Rijn
Hoofdtuin	Achtertuintje op het noorden van circa 39 m ²
Berging	Vrijstaande Houten berging
Energie label	A+
Verwarming	Elektrische verwarming & een warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR++ glas

Locatie

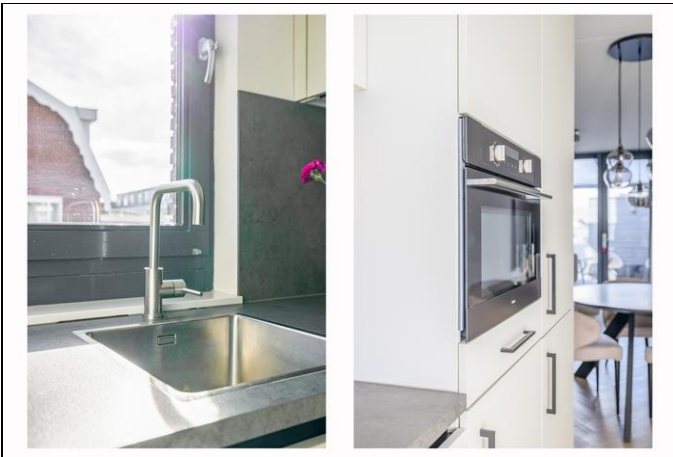
Gouwsluisseweg 16
2405 XS ALPHEN AAN DEN RIJN



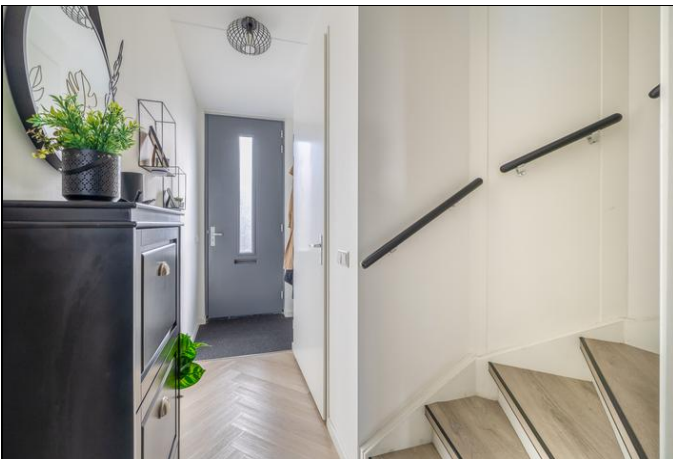
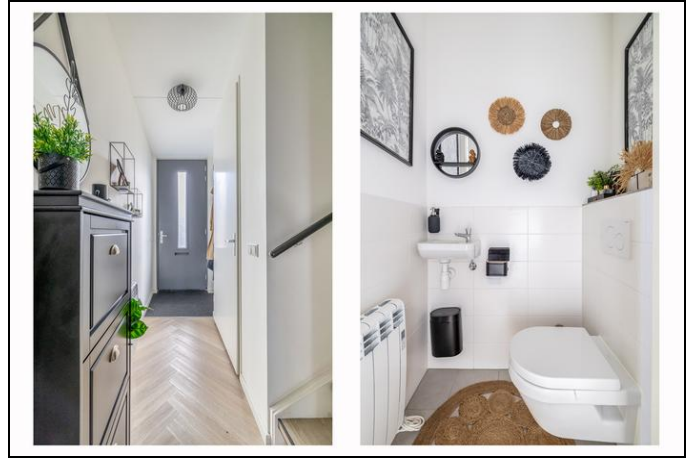
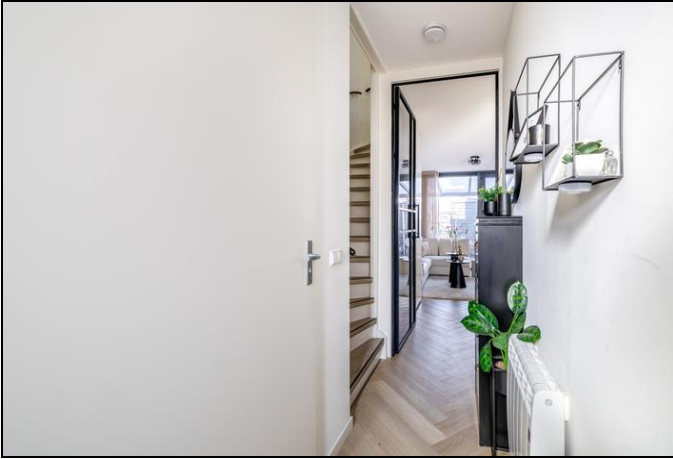
Foto's



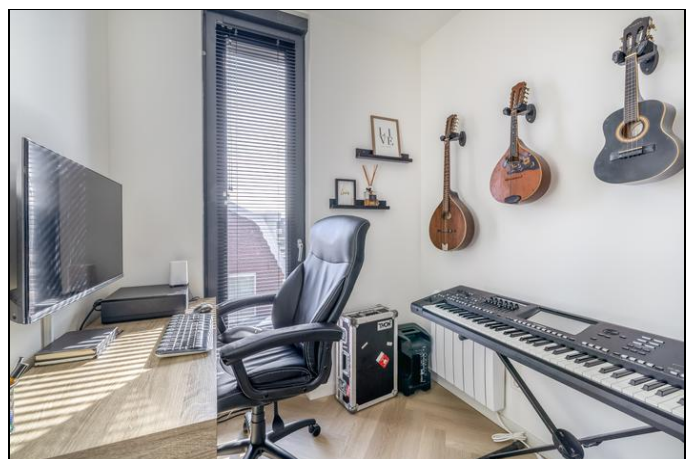
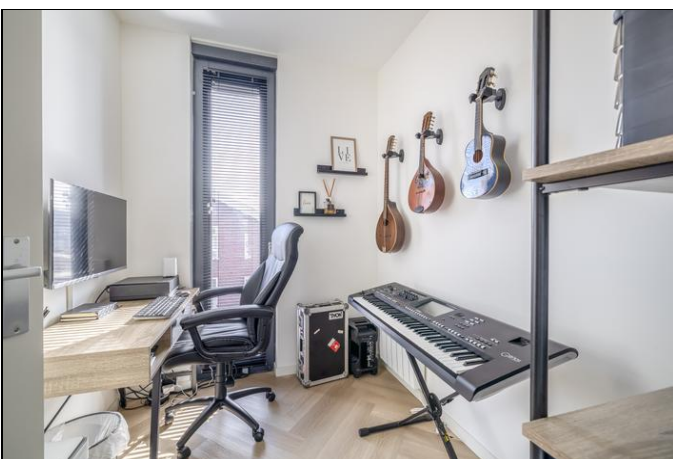
Foto's



Foto's



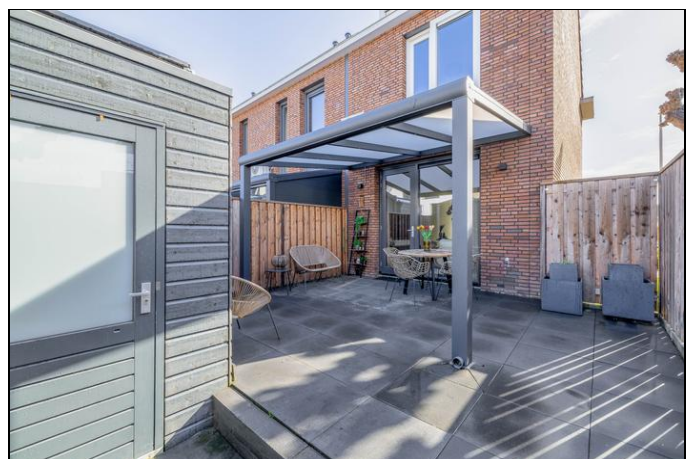
Foto's



Foto's



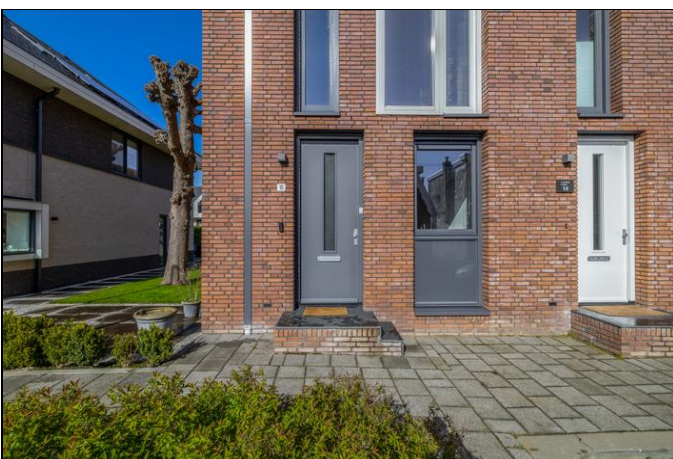
Foto's



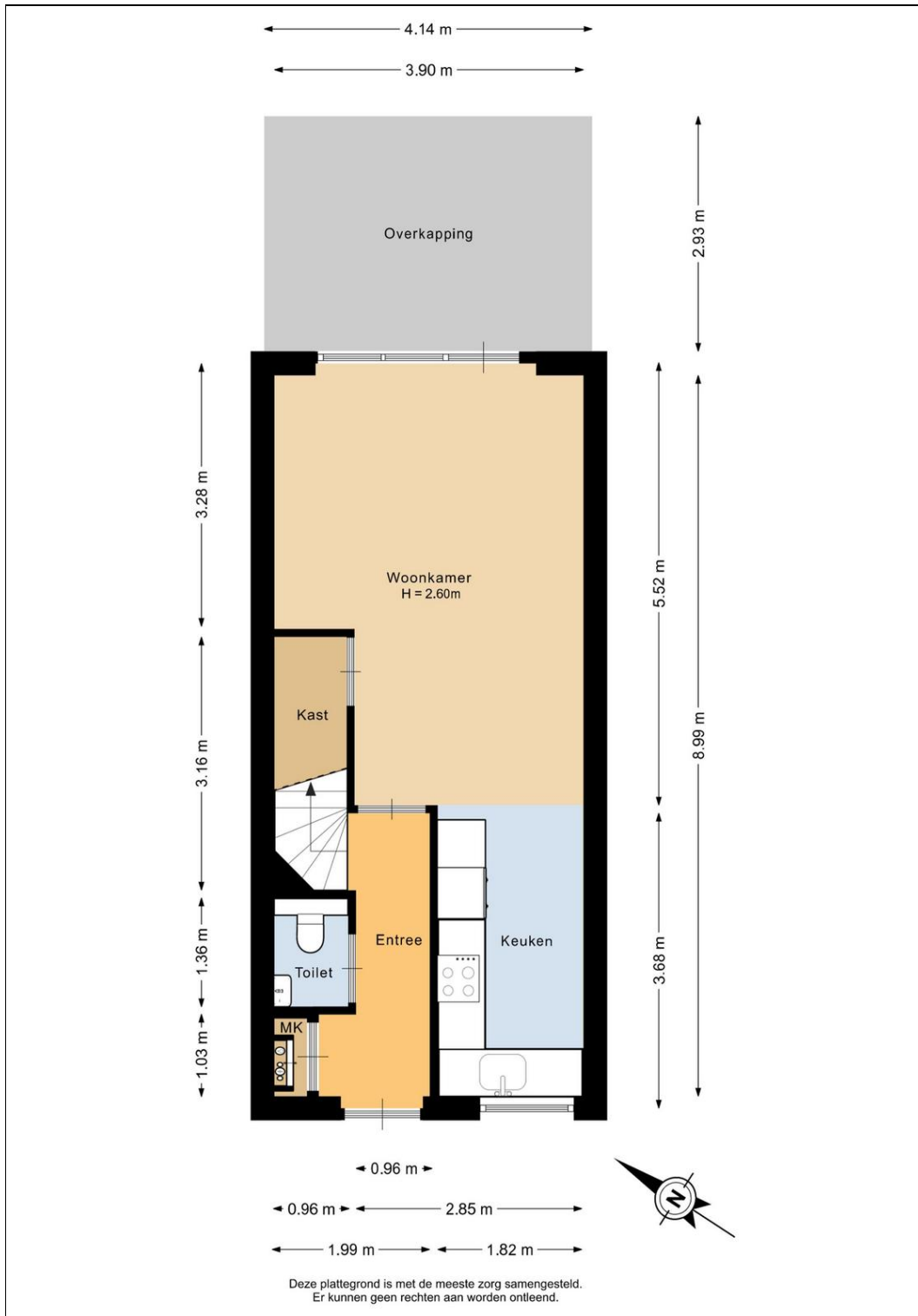
Foto's

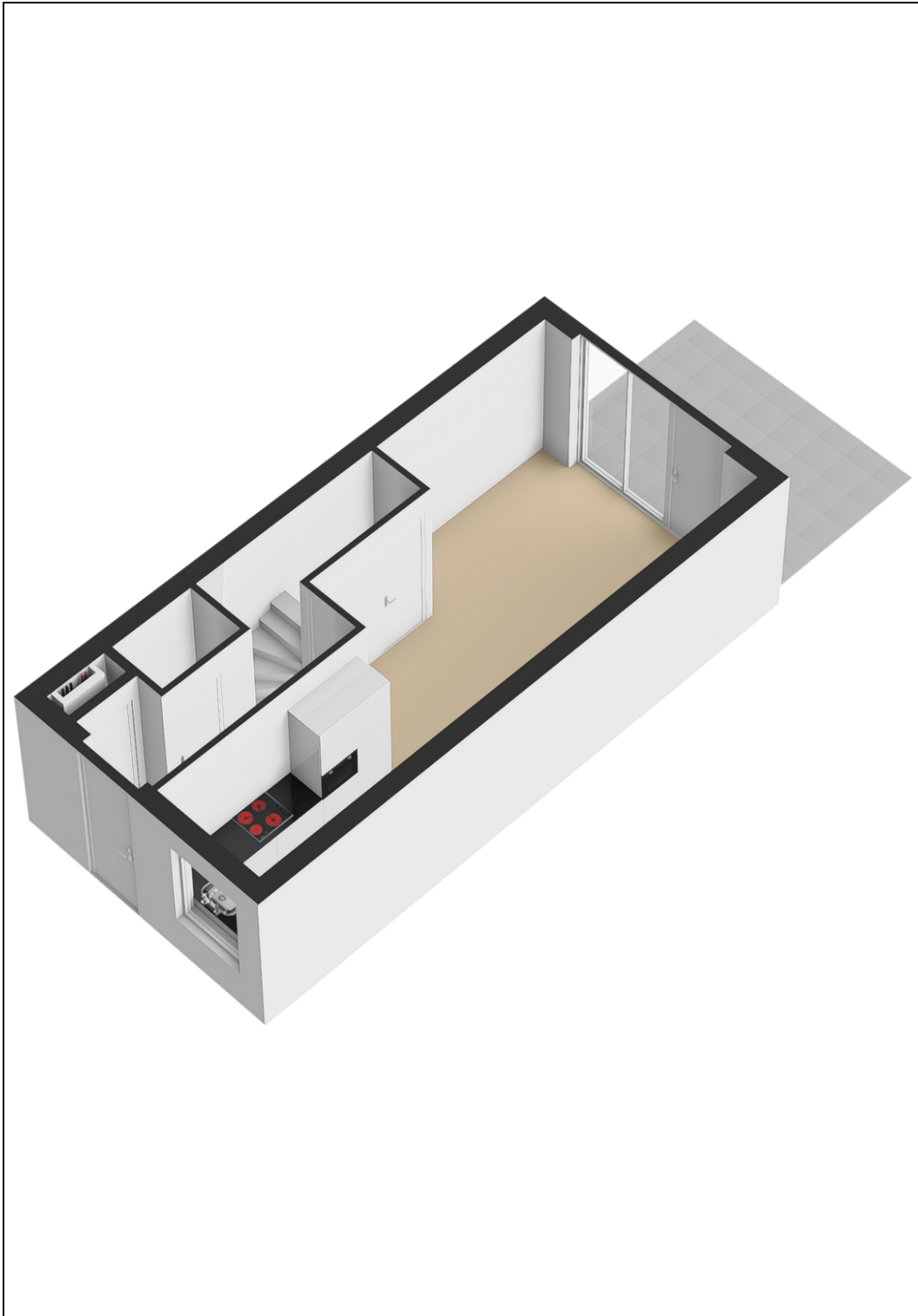


Foto's

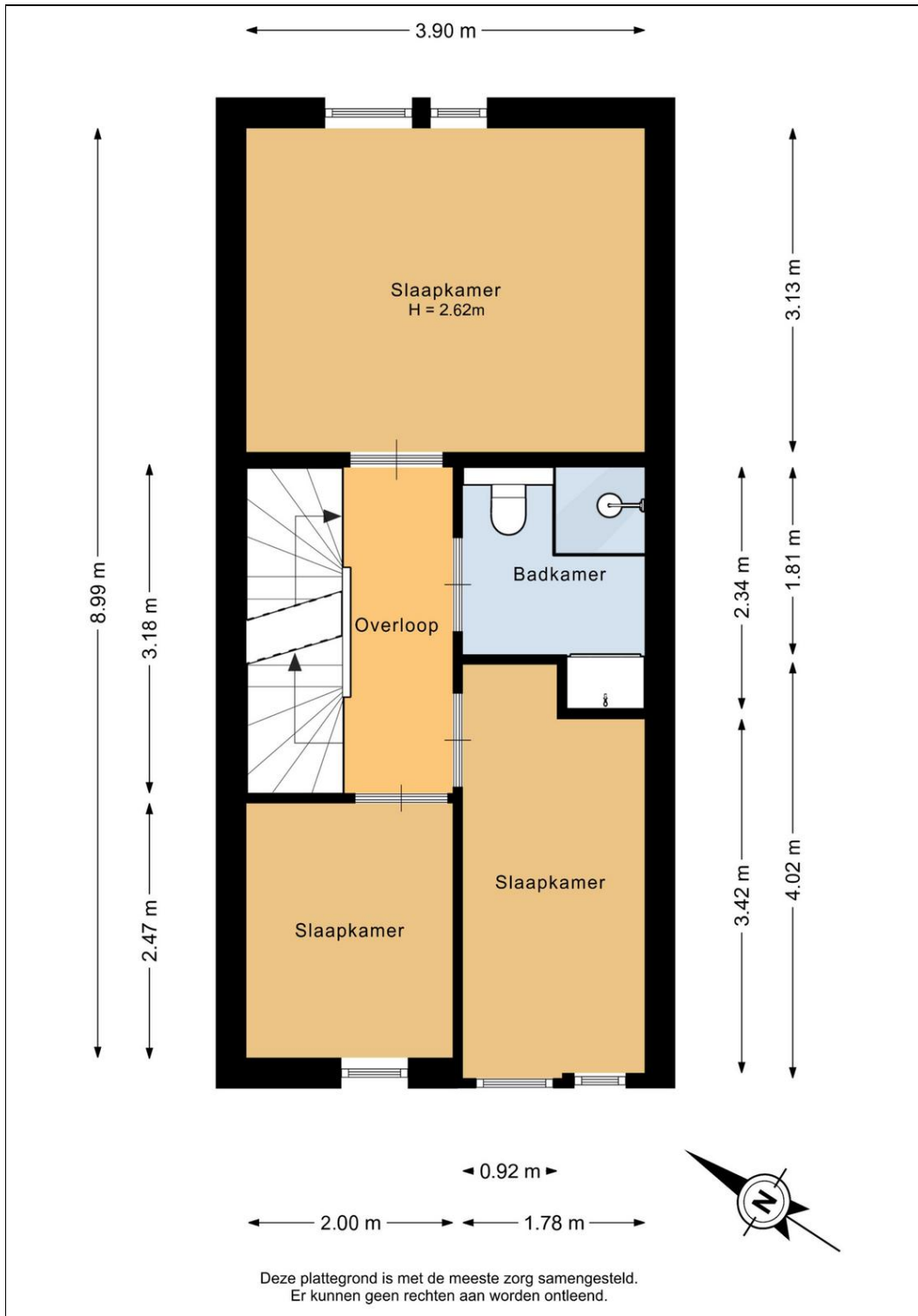


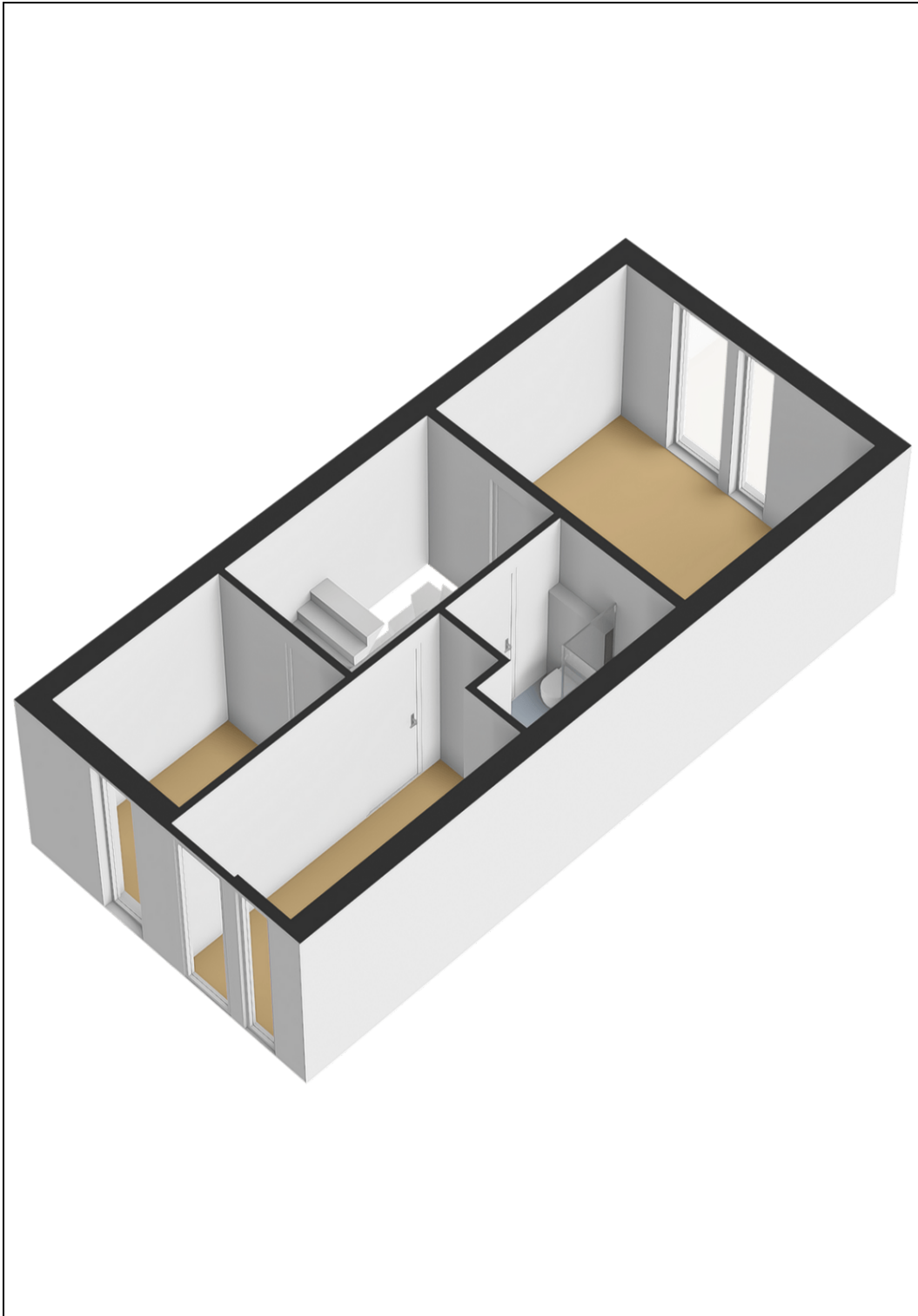
Plattegrond begane grond



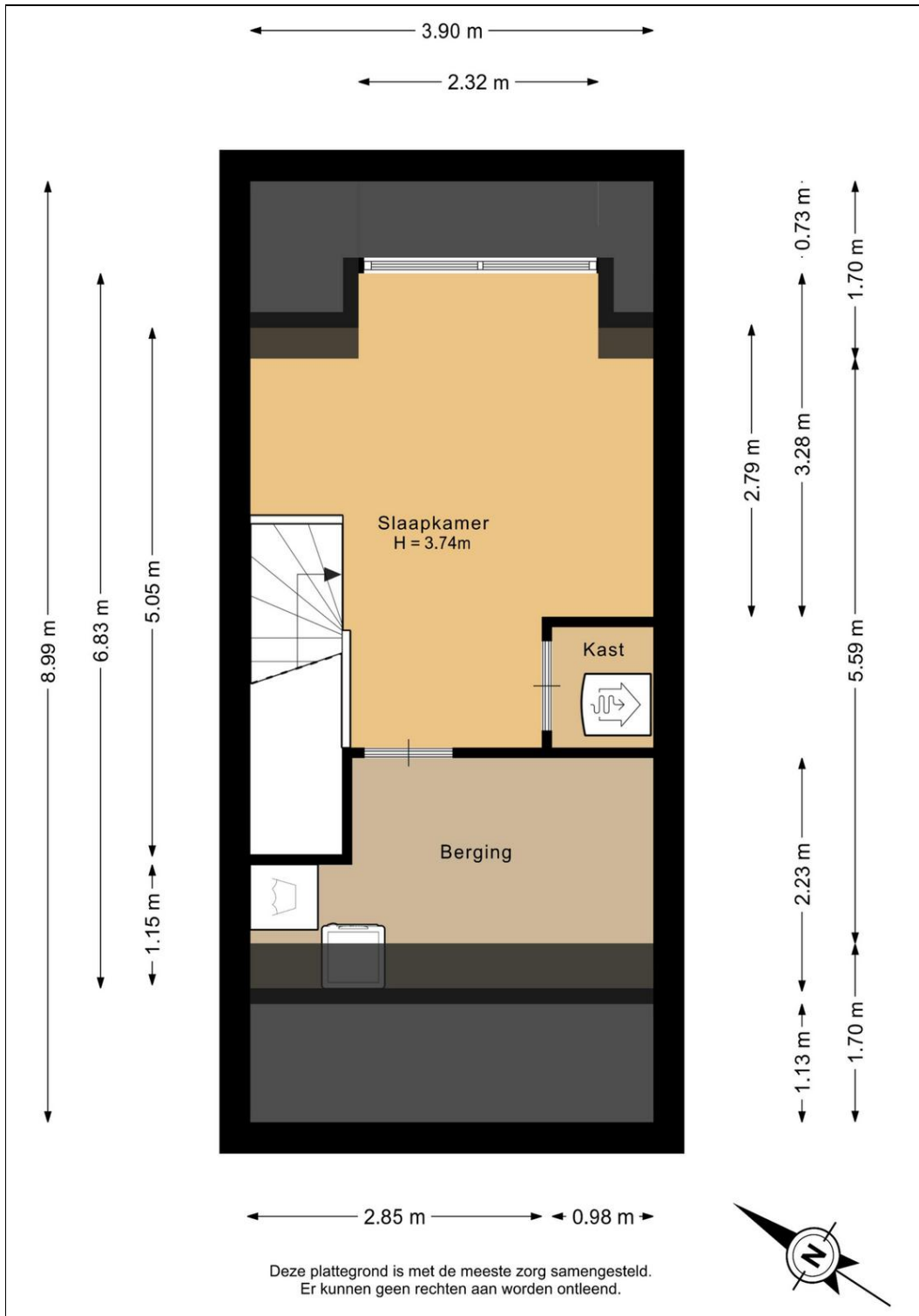


Plattegrond 1e verdieping



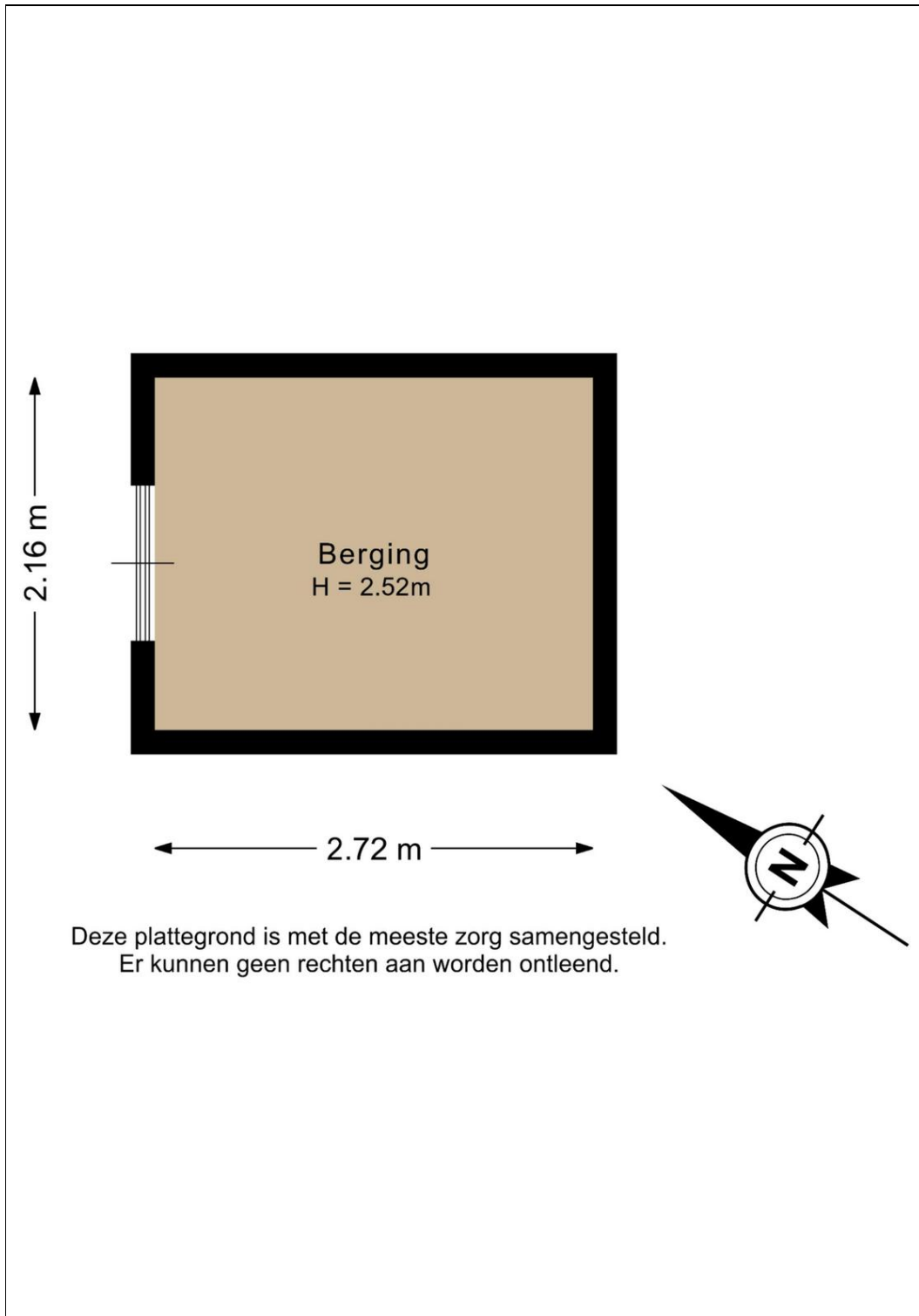


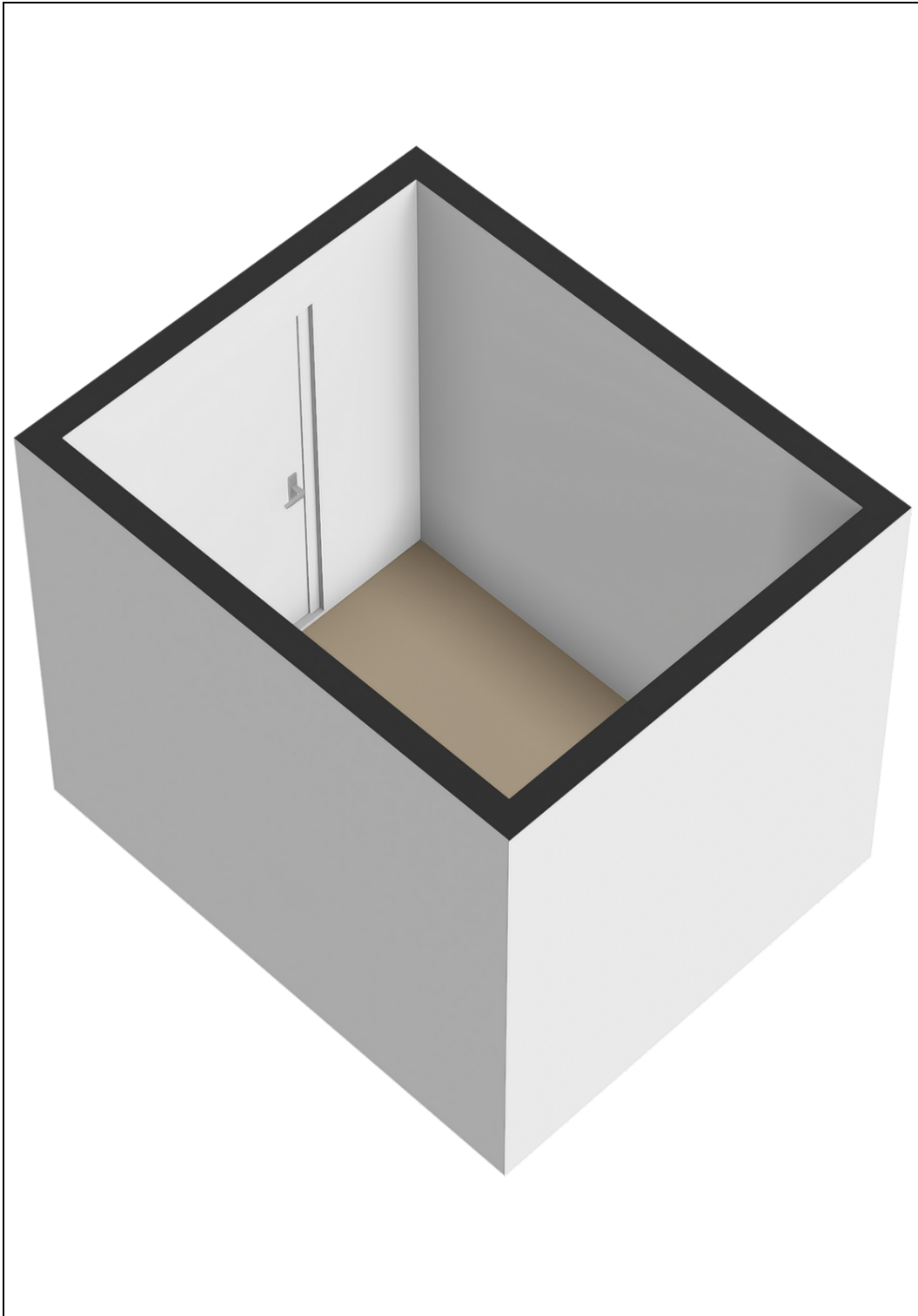
Plattegrond 2e verdieping



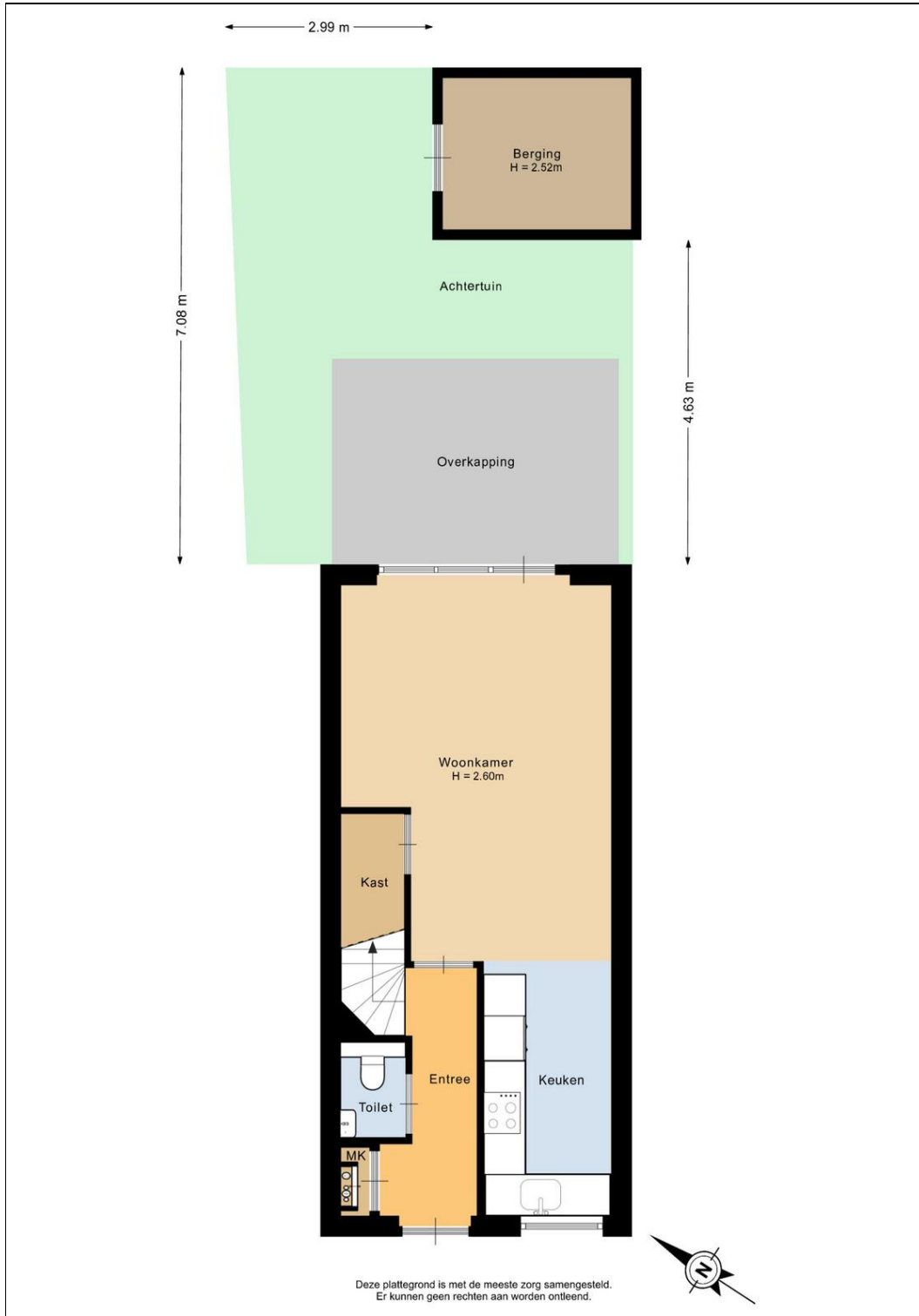


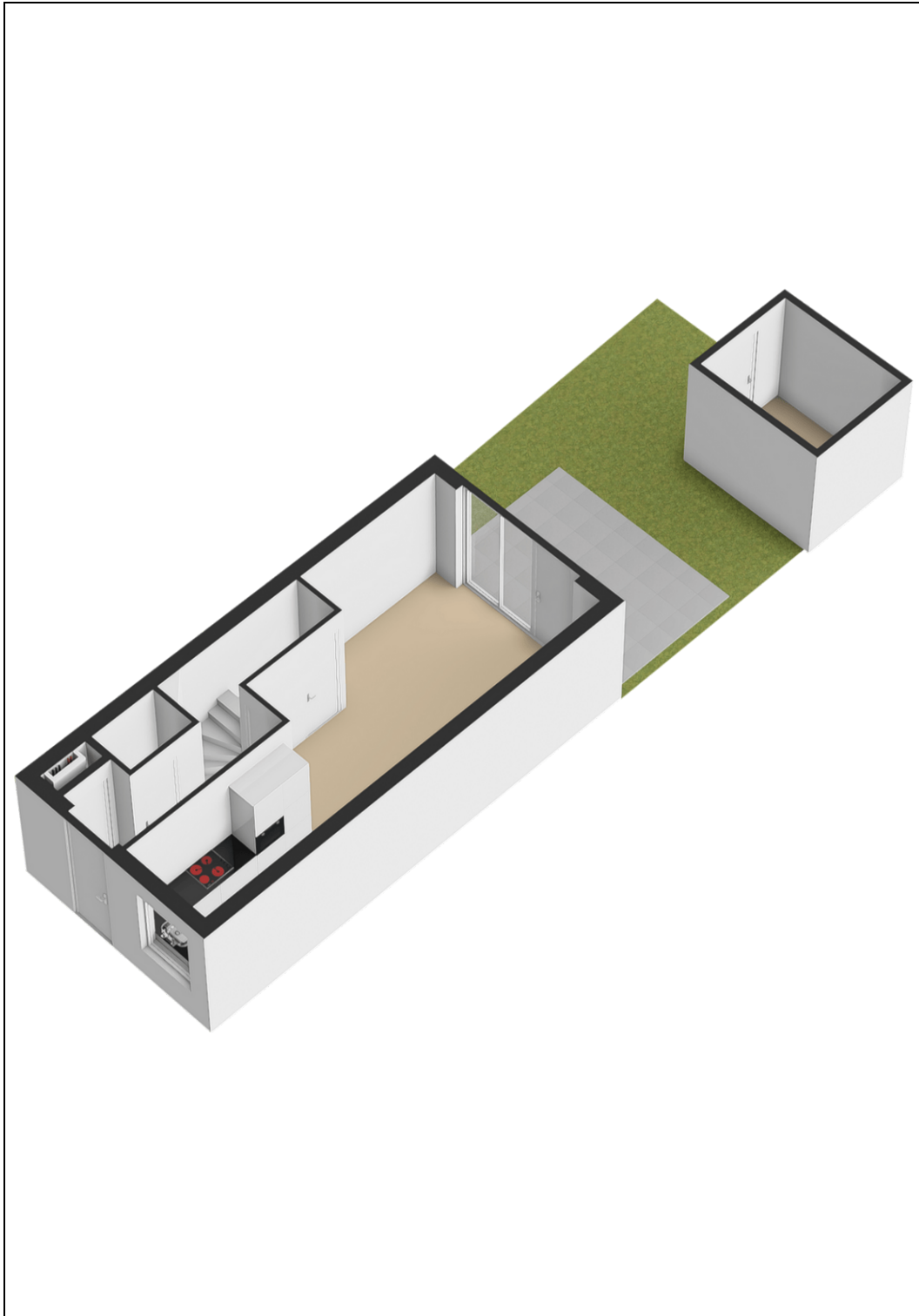
Plattegrond berging





Plattegrond perceel





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gouwsluisseweg 16
Postcode / Plaats	2405 XS Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 11998
Oppervlakte	81 m ²
Soort	Volle eigendom