



**Juweelstraat 15  
2403 BH Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 415.000,- k.k.  
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

## Juweelstraat 15

Verrassend ruime gezinswoning:

- In 2025 volledig voorzien van moderne kunststof kozijnen, inclusief dakkapel en deuren met triple HR+++ glas (2025)
- vijf slaapkamers
- achtertuin op het zuidoosten

Heerlijk wonen om de hoek van de Zegerplas!

Wij noemen u onder meer de volgende positieve aspecten:

- Een riante doorzon woonkamer met veel lichtinval
- Een afsluitbare keuken
- Op de 1e verdieping 4 slaapkamers met prettige afmetingen en de badkamer
- De 2e verdieping is aan de achterzijde vergroot met een dakkapel en ingedeeld met een royale vijfde slaapkamer, veel bergruimte en aparte wasruimte
- De achtertuin ligt op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating

De woning ligt in een rustige straat met goede parkeergelegenheid om de hoek van reactiegebied Zegersloot. Heerlijk wandelen of genieten op het recreatiestrand met horeca- en watersportmogelijkheden. Ideaal voor gezinnen: op loopafstand zijn er ook een kinderboerderij, klimpark, golf- & minigolfbaan én meerdere scholen. Zowel het wijkwinkelcentrum als het centrum van Alphen aan den Rijn zijn per fiets of met de auto snel bereikbaar.

### **De indeling is als volgt, de begane grond:**

Via de diepe voortuin en moderne voordeur met driepuntsluiting, komt u de woning binnen in de ontvangsthal. De hal biedt toegang tot het toilet en de gang met aansluitend een deur naar de de keuken en de woonkamer. In de hal is de trapopgang met hieronder een bergkast met de recent vernieuwde meterkast.

### **De woonkamer:**

De woonkamer, type doorzon, heeft een mooie lichtinval middels de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woonkamer. De ruimte van ca. 30 m<sup>2</sup> biedt meerdere indelingsmogelijkheden. In de woonkamer is een sierschouw aanwezig.

### **De keuken:**

De afsluitbare keuken ligt aan de achterkant van de woning en biedt toegang tot de achtertuin. De keuken is functioneel en hier is een aansluiting voor een wasmachine of een vaatwasser én een Perilex aansluiting voor een 3-fasen kookplaat.

### **1e verdieping:**

De royale overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voor- als de achterzijde zijn 2 slaapkamers. De vaste trap naar de 2e verdieping is afsluitbaar middels een deur. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met kantel-/kiepramen.

### **De badkamer:**

De badkamer is uitgevoerd met:

- een bad met douchegelegenheid
- een wastafelmeubel
- een tweede toilet

Naast de badkamer is een vaste kast.

### **2e verdieping:**

De tweede verdieping is aan de achterzijde vergroot door middel van een dakkapel en ingedeeld met een overloop en een verrassend ruime vijfde slaapkamer. Er is extra bergruimte gecreëerd achter de knieschotten. De overloop is uitgevoerd met een bergruimte met hier de opstelplaats van de cv-combiketel een aansluiting voor de wasmachine.

**De tuin:**

Een heerlijke circa 8 meter diepe achtertuin maakt deze woning compleet. De tuin is aangelegd met sierbestrating, borders en keurige hardhouten schuttingen die verzakingsvrij op stalen balken staan. Door de ligging op het zuidsoosten kunt u hier vanaf 's morgens vroeg genieten van de zon. Achterin de tuin staat een stenen berging welke is voorzien van elektra en een achterom.

**Overige bijzonderheden:**

- In oktober 2025 zijn alle kozijnen en rabatdelen vervangen voor kunststof, evenals de deuren en de dakkapel. De ramen zijn kantel/kiepramen met triple HR+++ glas met uitneembare horren.
- In november 2025 zijn de dakgoten voor en achter vervangen door nieuwe exemplaren
- Het raamkozijn van de schuur is in oktober 2025 vervangen en voorzien van nieuw glas
- de meterkast is in december 2025 vernieuwd en uitgebreid met extra groepen voor inductie / elektrisch koken en een vaatwasseraansluiting. Tevens is het mogelijk om een elektrische auto op te laden via een 220V aansluiting. Ook kunnen er zonnepanelen geplaatst worden en worden aangesloten op het elektriciteitsnet.
- In de zomer van 2025 is al het leidingwerk inclusief de riolering nagekeken en opgehoogd waar nodig.
- In 2025 zijn isolerende schelpen gestort onder het huis als bodemisolatie.
- In de zomer van 2025 is de voortuin opgehoogd en de fundering voorzien van een puinlaag, om verzakken in de toekomst te voorkomen/vertragen.
- De woning is voorzien van een glasvezel aansluiting voor TV/Radio/Internet
- Cv-combiketel Intergas Combi Compact HRE 2015 met jaarlijks onderhoud

**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

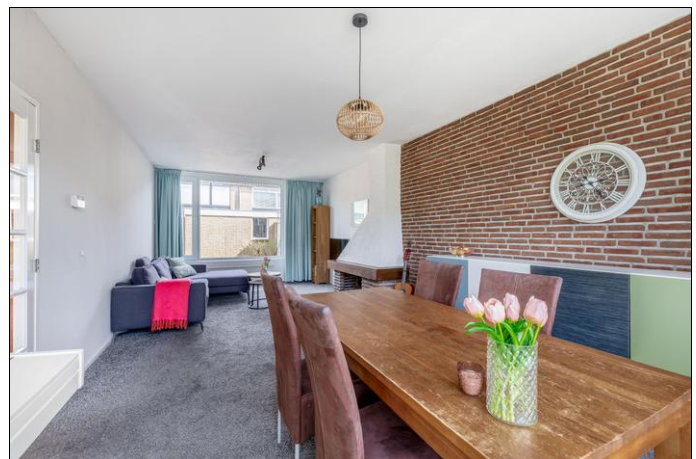
Bieden vanaf	€ 415.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	400 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	116 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1964
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk op loopafstand van recreatiegebied Zegersloot
Hoofdtuin	Achtertuintje op het zuidoosten circa 48 m <sup>2</sup>
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energie label	C
Isolatie	HR+++ glas, vloerisolatie
Cv-combiketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

## Locatie

Juwelstraat 15  
2403 BH ALPHEN AAN DEN RIJN



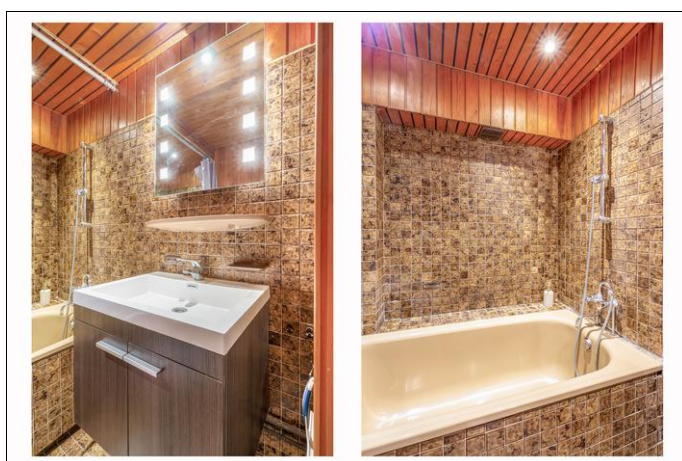
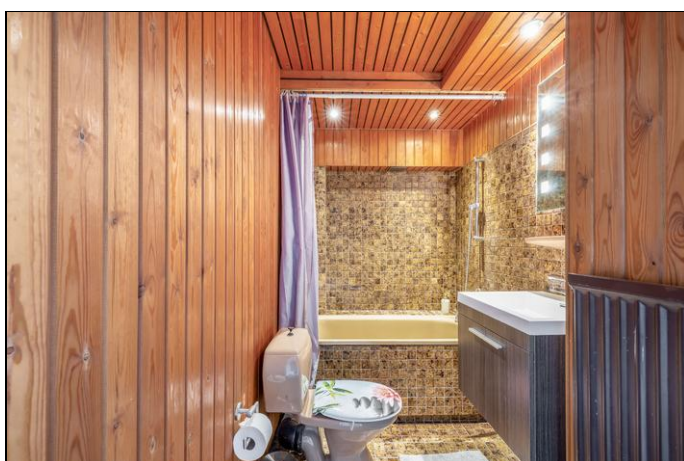
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



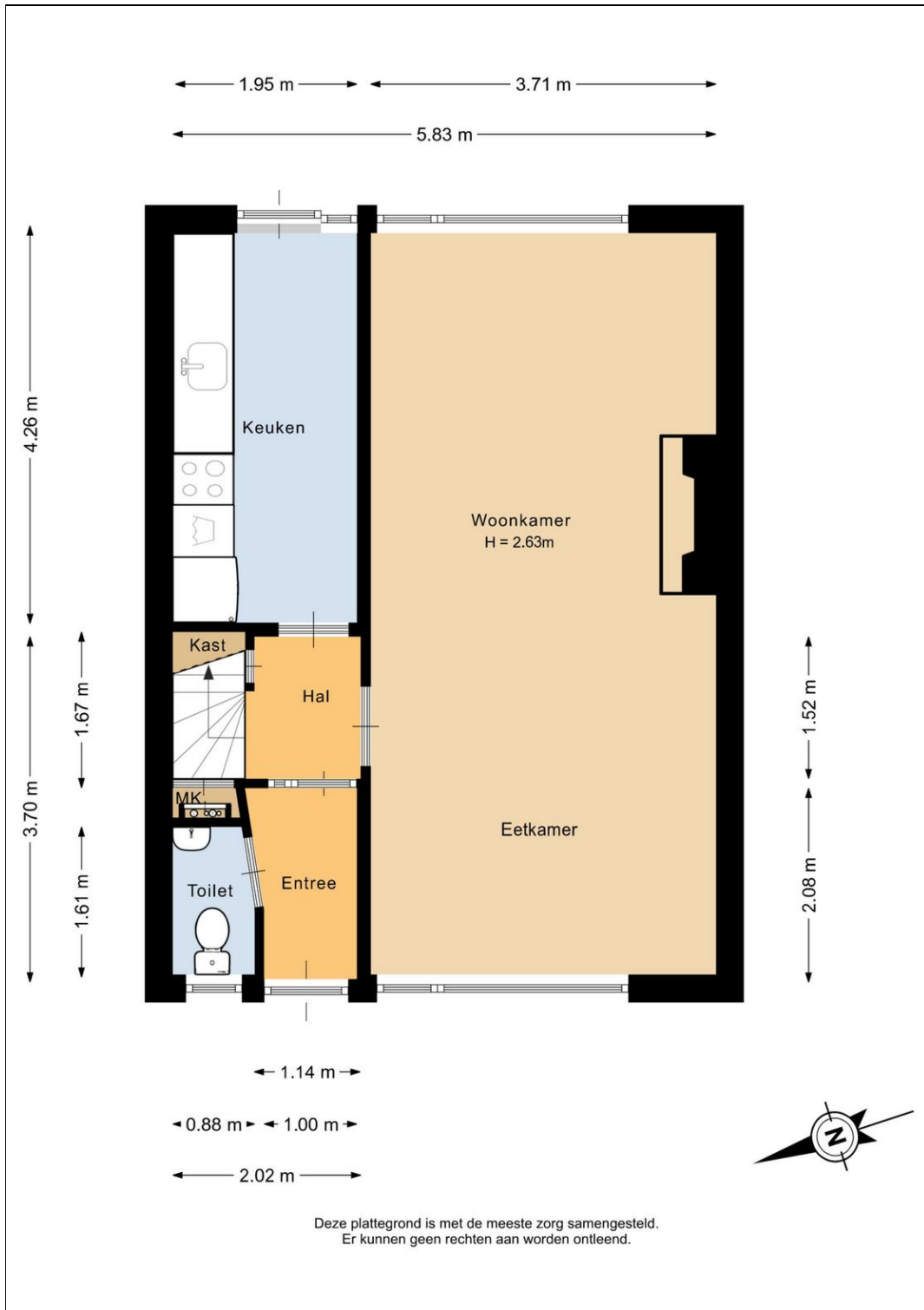
## Foto's

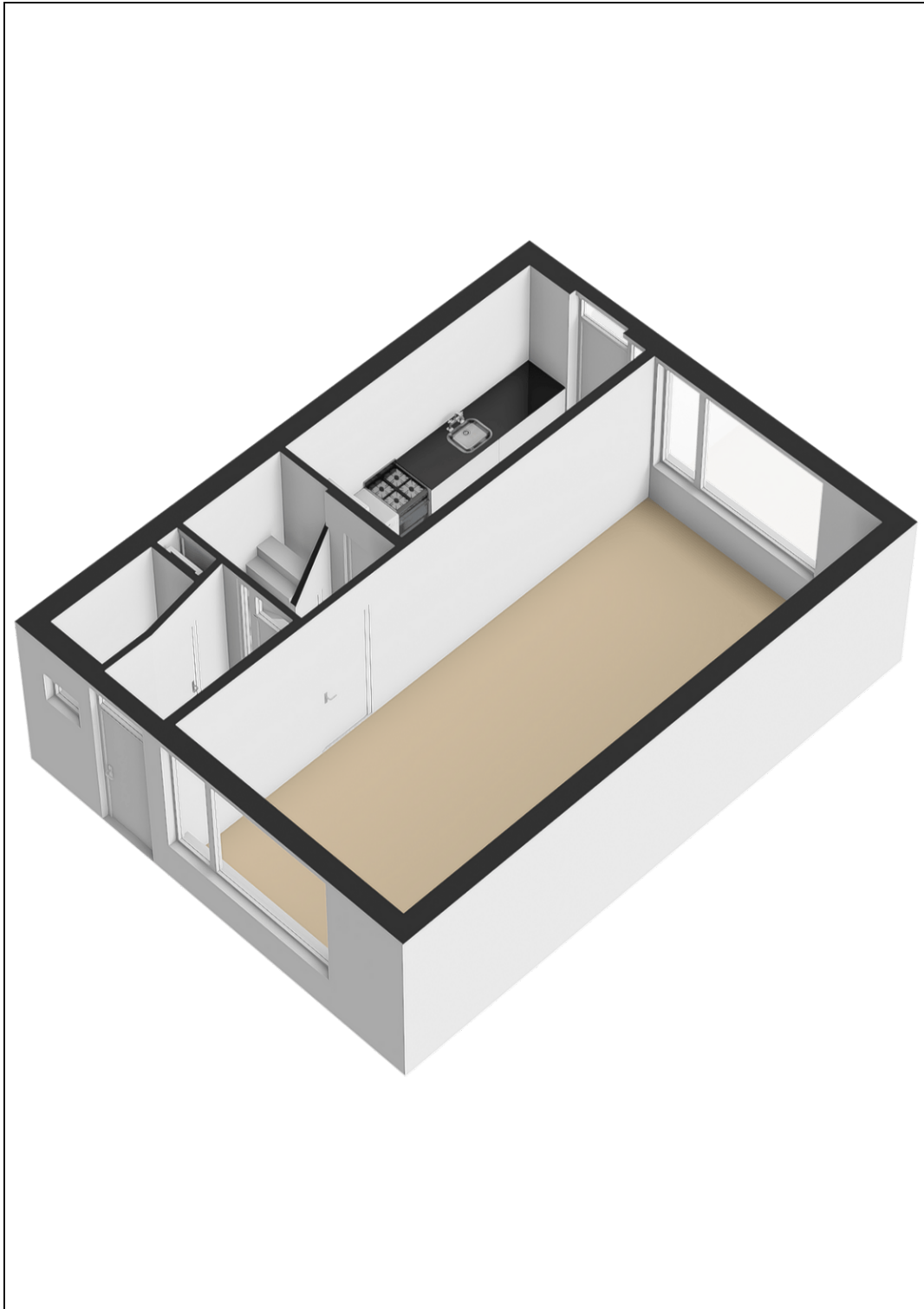


## Foto's



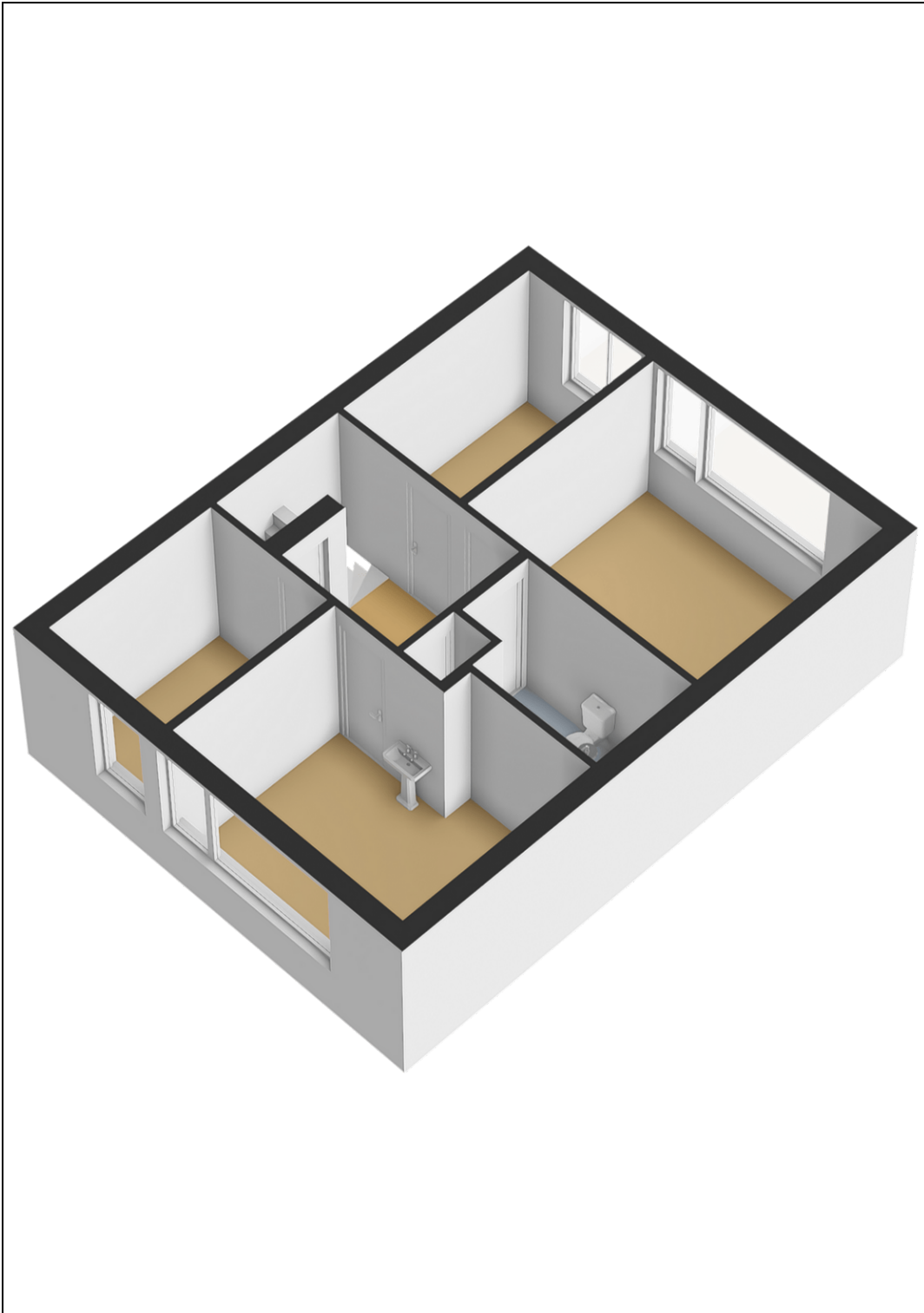
## Plattegrond begane grond



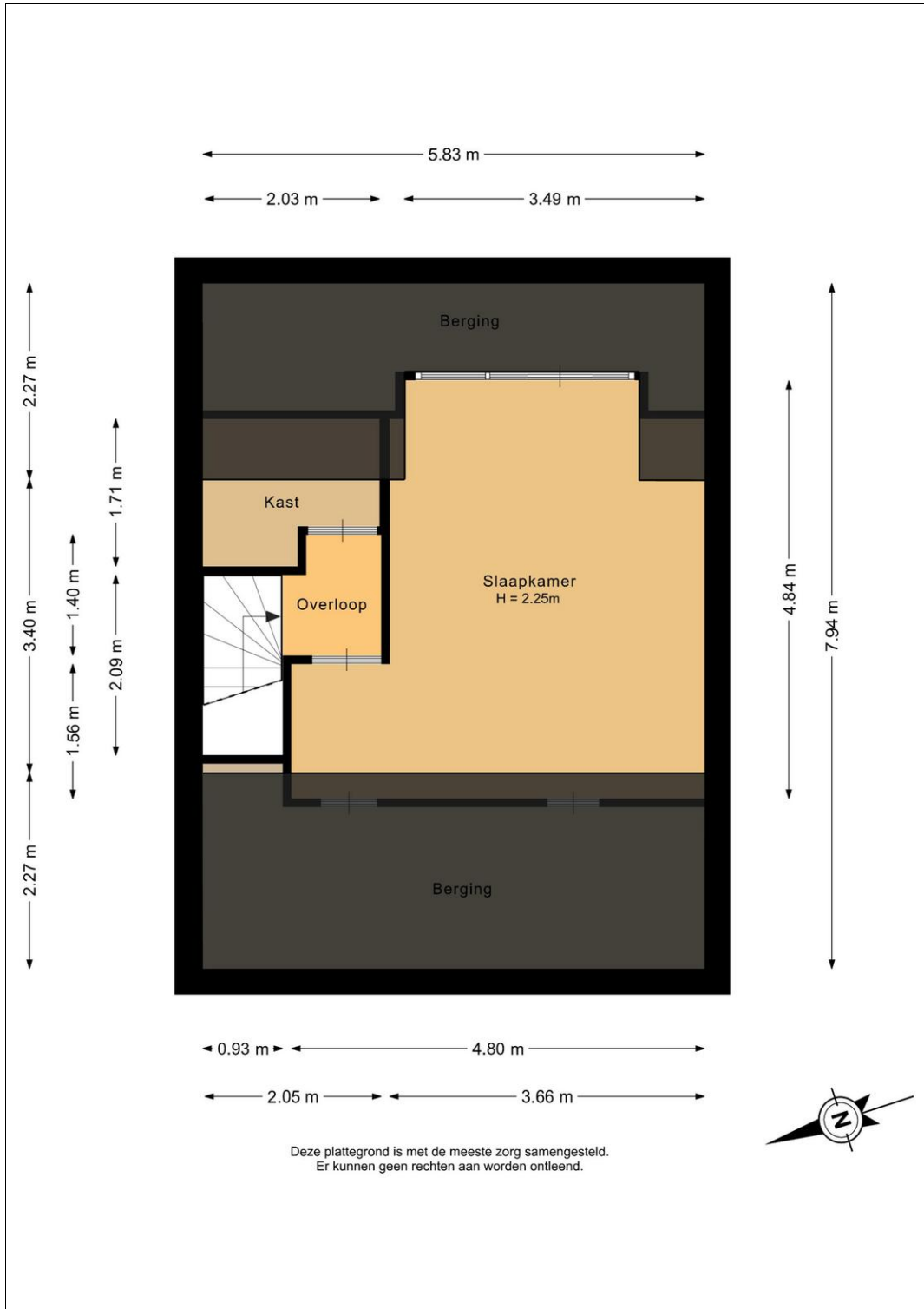


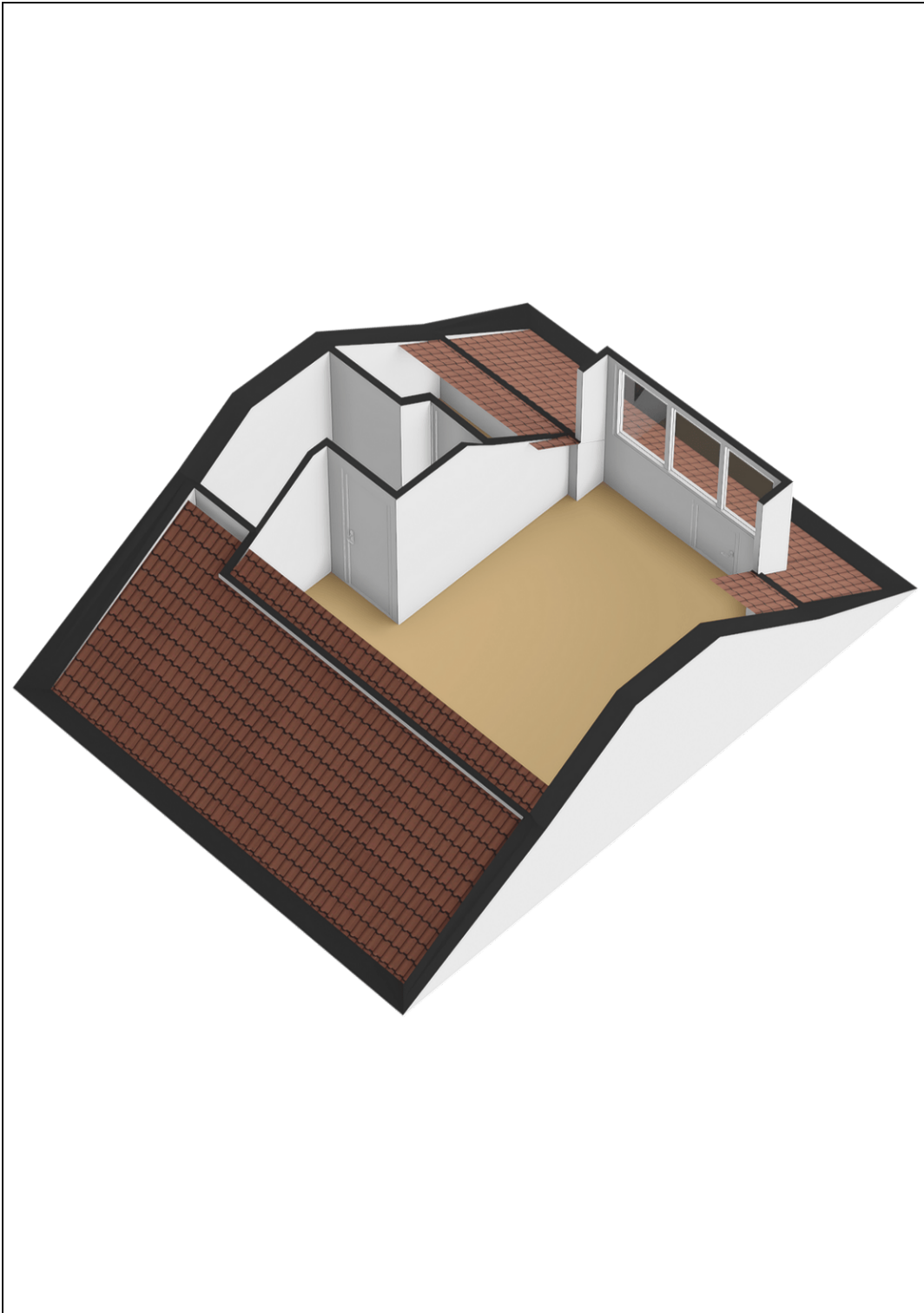
## Plattegrond 1e verdieping



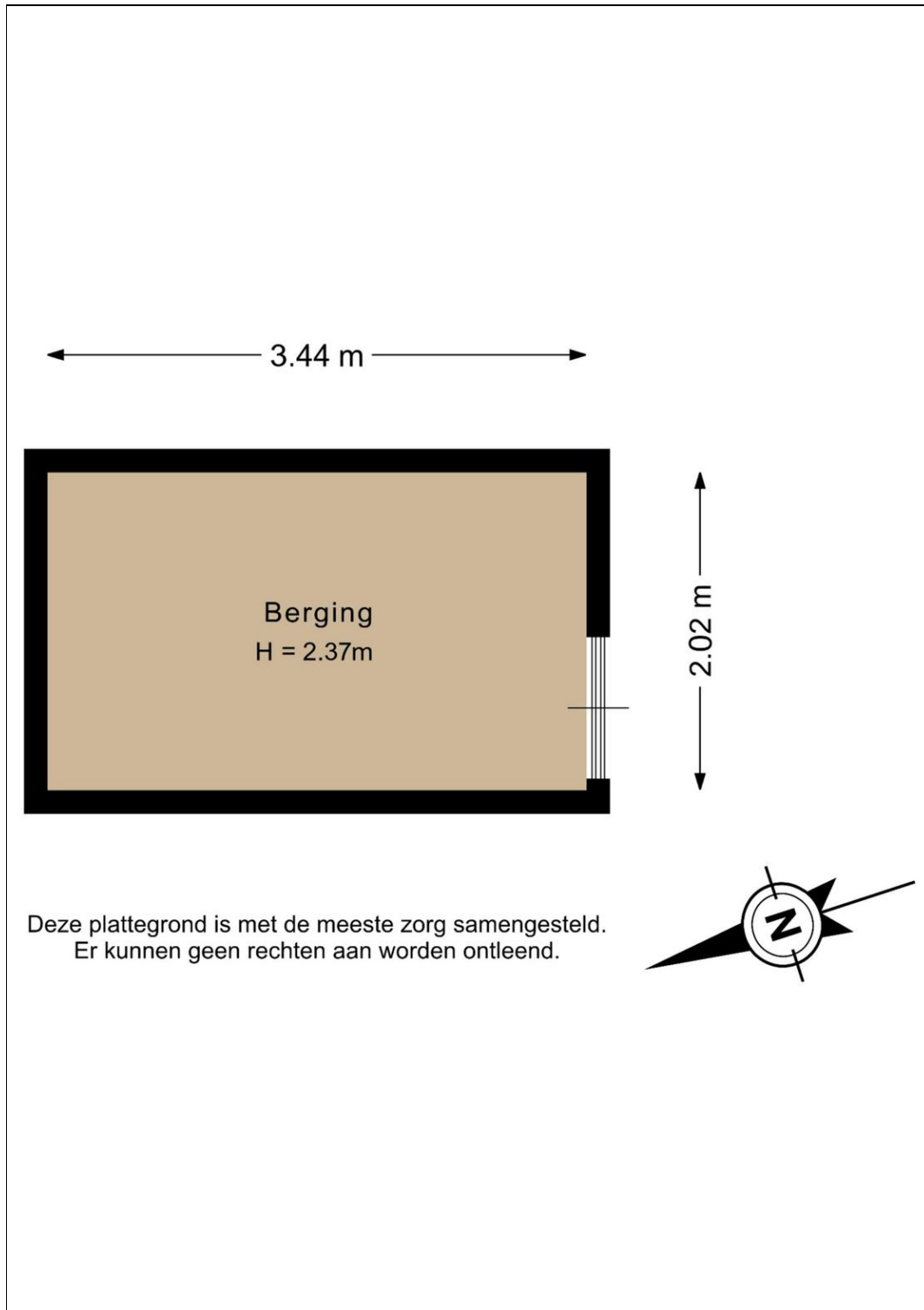


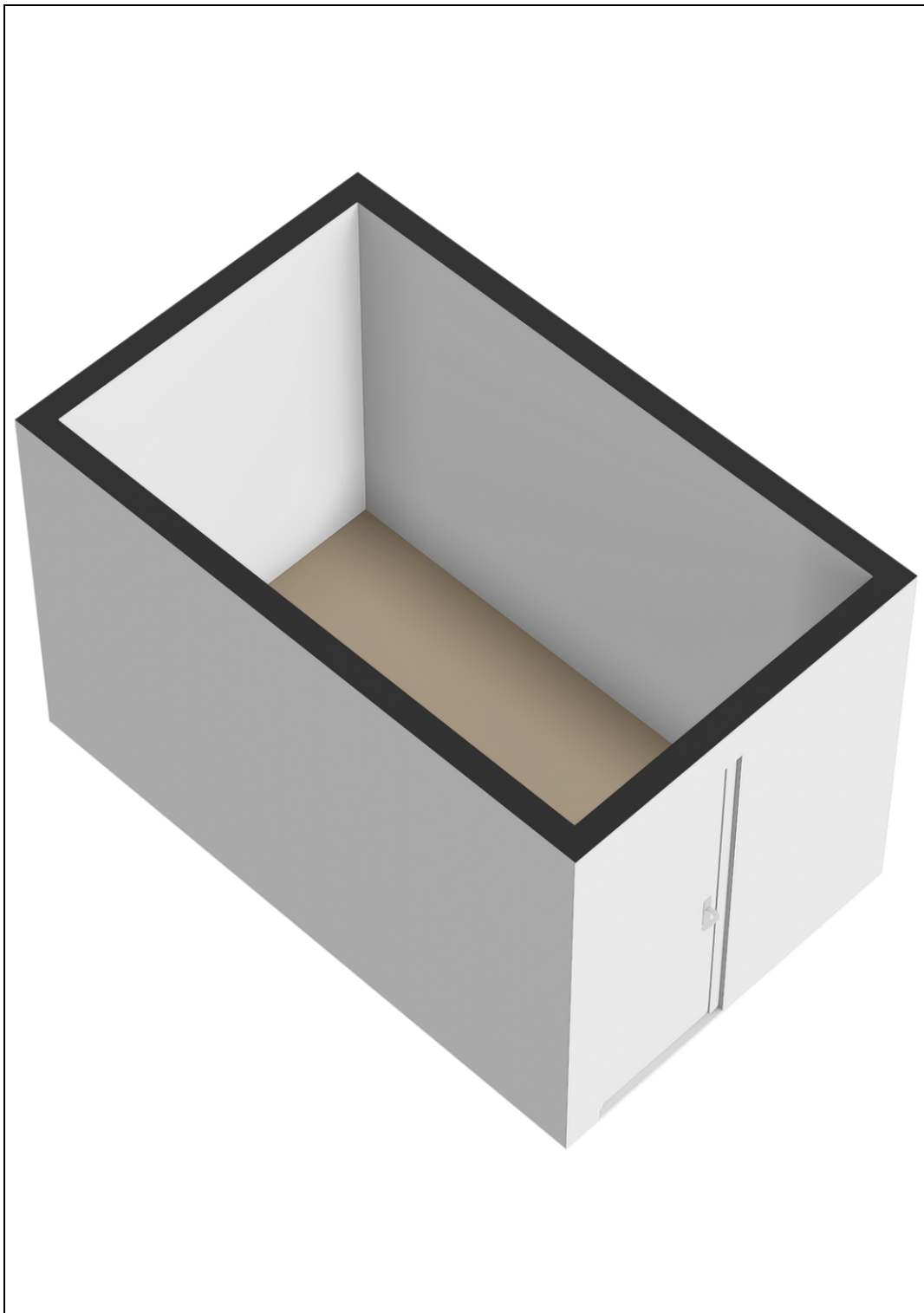
## Plattegrond 2e verdieping





## Plattegrond berging





## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Juwelstraat 15
Postcode / Plaats	2403 BH Alphen aan den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	C / 4798
Oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom