

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

DOORNENBURG 122

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 525.000,-- K.K.

## RUIME EENGEZINSWONING MET DAKTERRAS IN KINDVRIENDELIJKE BUURT MET VRIJ UITZICHT OVER HET DIJKSLOOTPAD

- Eengezinswoning met 4 slaapkamers
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas
- Rustige ligging met vrij uitzicht
- Scholen, speeltuinen, winkelcentrum in de directe nabijheid
- Voldoende parkeergelegenheid
- Vergrote luxe badkamer
- Dakterras aan voorzijde van de woning

## KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 2573, groot 1 are en 43 centiare

## ENERGIELABEL



De woning 2402KG - 122 Rijn heeft een energielabel C

Het energielabel is geldig tot **16-06-2029**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

In de geliefde Burgtenbuurt, aan een autovrije straat in een groene en rustige woonomgeving, bevindt zich deze ruime en verzorgde eengezinswoning met riante achtertuin. De voortuin met terras ligt op het zuiden. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden, een ideale combinatie van rust, ruimte en comfort. De ligging aan een sfeervolle dijksloot geeft de woning een extra aantrekkelijk karakter en zorgt voor een vrij en groen uitzicht. Steekt u de dijksloot over, dan fietst u direct de polder in richting de golfbaan Zegersloot. De woning is volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen en is goed onderhouden. De meterkast is vernieuwd in 2025, de cv-ketel is geplaatst in 2022 en de 200 liter warmteboiler dateert uit 2023. De praktische bergingen zijn bovendien uitgerust met elektrische rolluiken.

Een comfortabele en goed onderhouden woning op een prachtige, groene locatie waar u iedere dag geniet van rust en ruimte.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, rust en prettige sfeer die deze woning te bieden heeft!

## INDELING

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning, en heeft u toegang tot een praktische berging met elektrische rolluik, ideaal voor het stallen van fietsen of een scooter, of voor een extra vriezer of koelkast. De berging is voorzien van elektra en heeft een ruime vliering met volop bergruimte.

De lichte hal van de woning biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer, meterkast, hangend toilet met fonteintje, een extra bergruimte en de trap naar de eerste verdieping.

### Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle woonkeuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Het moderne kookeiland biedt niet alleen volop werk- en bergruimte, maar doet ook dienst als gezellige bar met opbergruimte en vormt een fraaie, open verbinding met de woonkamer. De grote schuifpui aan de voorzijde zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en biedt tijdens het koken uitzicht op het groen.

De keuken heeft een warme en eigentijdse uitstraling dankzij de combinatie van houtaccenten, lichte fronten en een strak stenen werkblad. De inbouwapparatuur is van hoogwaardige kwaliteit en bestaat uit een inductiekookplaat van Zanussi (2024), een oven/combimagnetron van Siemens (2024), een koelkast van Samsung, een afzuigkap van ETNA en een vaatwasser van Bosch (2025). Met de vele lades, kasten en twee praktische apothekerskasten is er aan opbergruimte geen gebrek. Kortom, een complete en comfortabele keuken die perfect aansluit bij modern wooncomfort.

### Woonkamer

De royale woonkamer wordt dankzij de grote raampartijen prachtig verlicht met natuurlijk daglicht. Centraal in de ruimte bevindt zich een moderne, strak ingebouwde elektrische haard die zorgt voor zowel warmte als extra sfeer. Daarnaast is de woonkamer uitgerust met een Tesla-airconditioner en twee stijlvolle designradiatoren. Deze zijn efficiënt geplaatst en nemen minimale ruimte in, waardoor de indeling van de woonkamer optimaal behouden blijft.

### Tuin

Via de openslaande deuren in de woonkamer heeft u toegang tot de ruime achtertuin. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een combinatie van terras en houten vlonder, die veel privacy biedt. Dankzij de royale bestrating is er volop ruimte voor een gezellige loungehoek, een eettafel of speelvoorzieningen. De achtertuin is voorzien van een berging met een elektrisch rolluik. Hier kunt u bijvoorbeeld gemakkelijk uw tuingereedschap en tuinkussens opbergen.

### 1<sup>e</sup> verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-/kiepramen en horren, wat zorgt voor extra comfort en ventilatiemogelijkheden.

### Badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd en is betegeld met stijlvolle zwarte tegels. De ruimte beschikt over een hangend toilet en een zwart wastafelmeubel met volop opbergruimte, dubbele wastafel en spiegels. Als extra luxe is de badkamer uitgerust met douche met jets, een functie voor Turkse stoomcabine, waarmee u thuis kunt genieten van een heerlijke wellnesservaring. Het plafond is keurig afgewerkt met inbouwspots.

### 2<sup>e</sup> verdieping

Via de vaste trap op de overloop, die zich achter een deur bevindt, bereikt u de tweede verdieping. Dankzij deze afsluitbare toegang ervaart u hier optimale rust en privacy, met nauwelijks geluid vanuit de onderliggende verdieping. Op deze etage bevindt zich een vierde royale slaapkamer, een volwaardige en comfortabele ruimte die is voorzien van een airco-unit. Hierdoor geniet u het hele jaar door van een aangename temperatuur, ongeacht het seizoen. Daarnaast beschikt deze verdieping over diverse praktische berguimtes, keurig afgewerkt en voorzien van stroompunten. Achter een aparte deur bevindt zich bovendien een extra berguimte, ideaal voor het netjes opbergen van spullen. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige lichtinval en geeft direct toegang tot het privé dakterras op het zuiden. Dit zonnige terras biedt veel privacy en een fraai, groen uitzicht over de omgeving. Voor extra comfort is het dakterras uitgerust met een elektrische zonnewering, zodat u ook op warme dagen heerlijk in de schaduw kunt ontspannen. Vanaf het dakterras bereikt u tevens de berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is ook een zonneboiler van 200 liter geïnstalleerd, een duurzame en energiezuinige voorziening die bijdraagt aan extra wooncomfort.

## **AFMETINGEN**

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	119,00 m <sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte	8,30 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	11,70 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	139,00 m <sup>2</sup>

Bruto inhoud	
- Wonen	405,12 m <sup>3</sup>
- Overige in pandige ruimte	39,85 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>3</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	445,00 m <sup>3</sup>

## BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en goed onderhouden eengezinswoning.
- Vier slaapkamers.
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen.
- 6 panelen ten behoeve van zonneboiler 200 liter (2022).
- Twee airco-units (2024).
- Diverse horren in de slaapkamers.
- Royale achter- én voortuin.
- Berging met rolluik aan de voor- én achterzijde van de woning.
- Gelegen in een rustige straat en speeltuintjes om de hoek.
- Sfeervolle vlonder aan het water, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het rustgevende uitzicht.
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.
- Cv-ketel uit 2022.
- Meterkast volledig vernieuwd in 2025.
- Daken zijn in 2022 voorzien van nieuwe bitumen.

### 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.













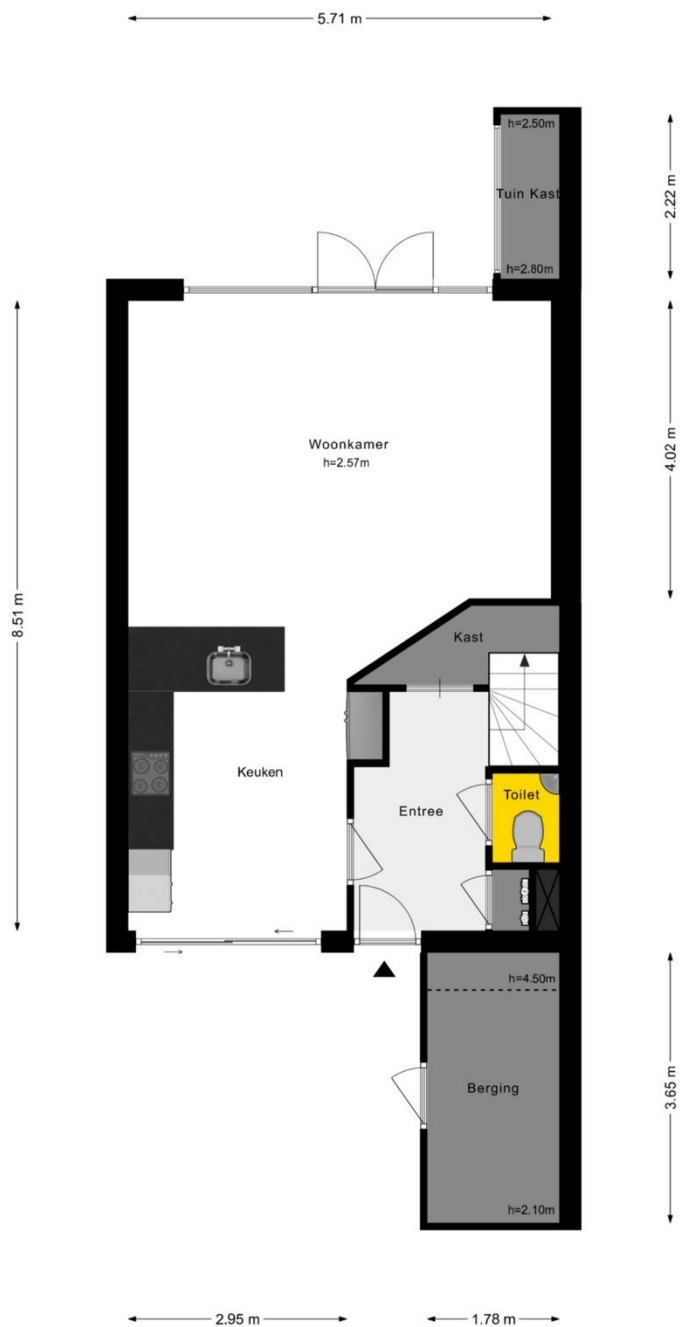










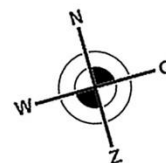


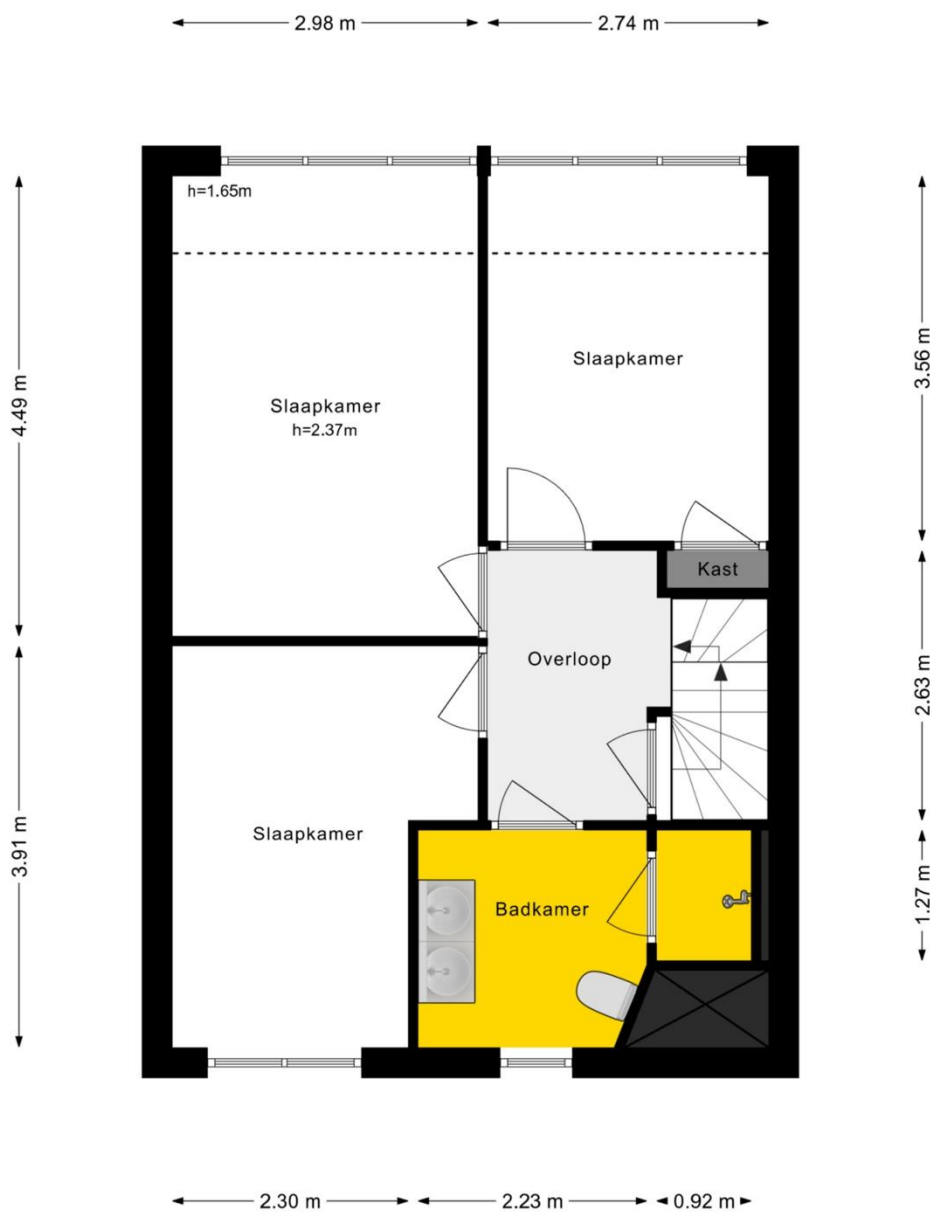
Begane Grond



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



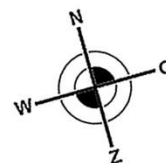


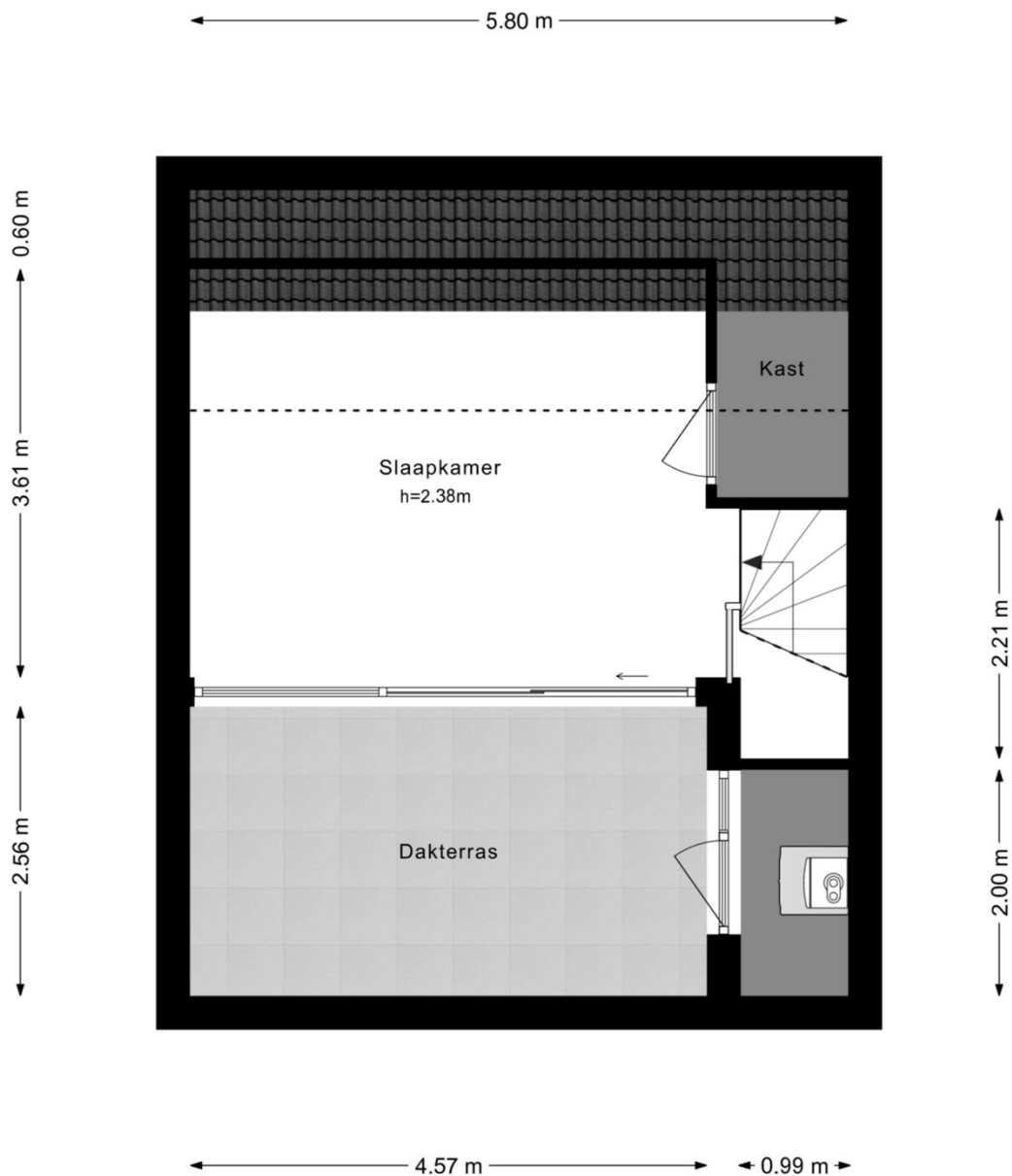
1e Verdieping



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

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



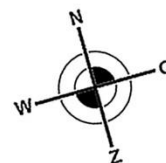


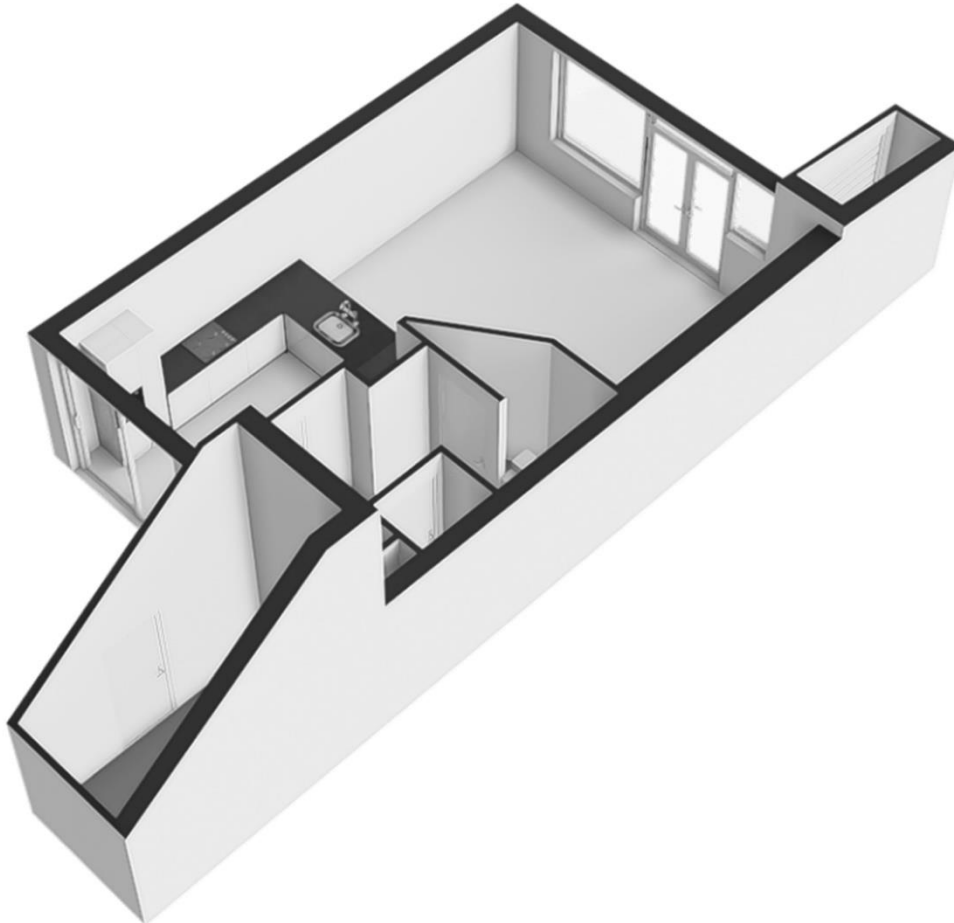
2e Verdieping



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

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



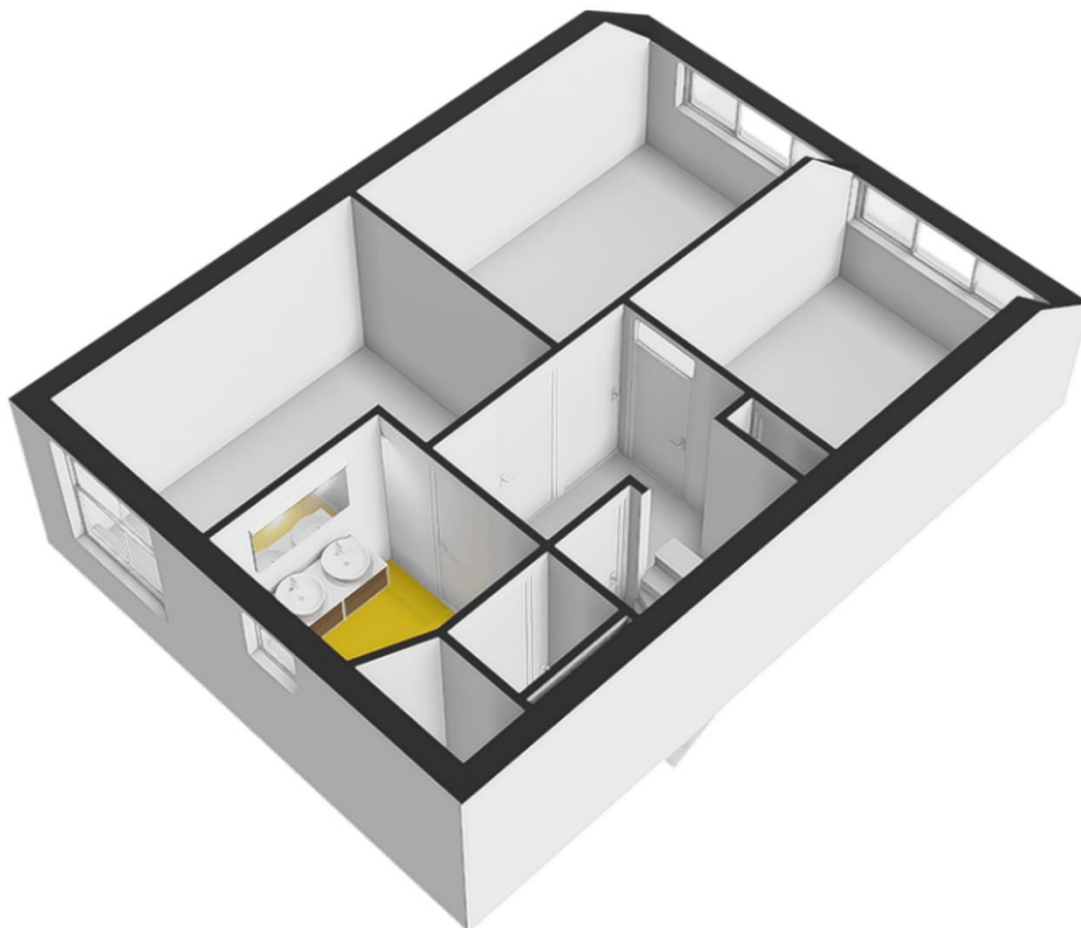


Begane Grond



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

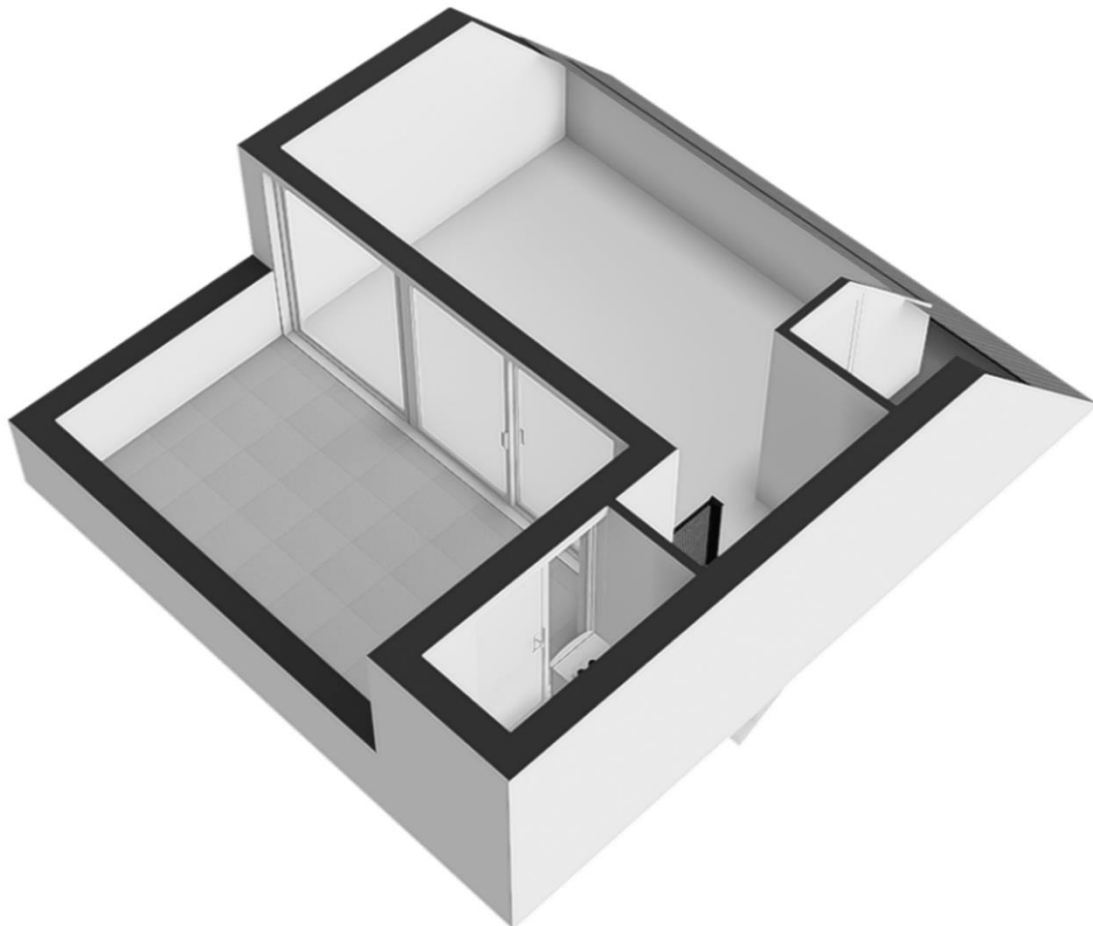


1e Verdieping



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).

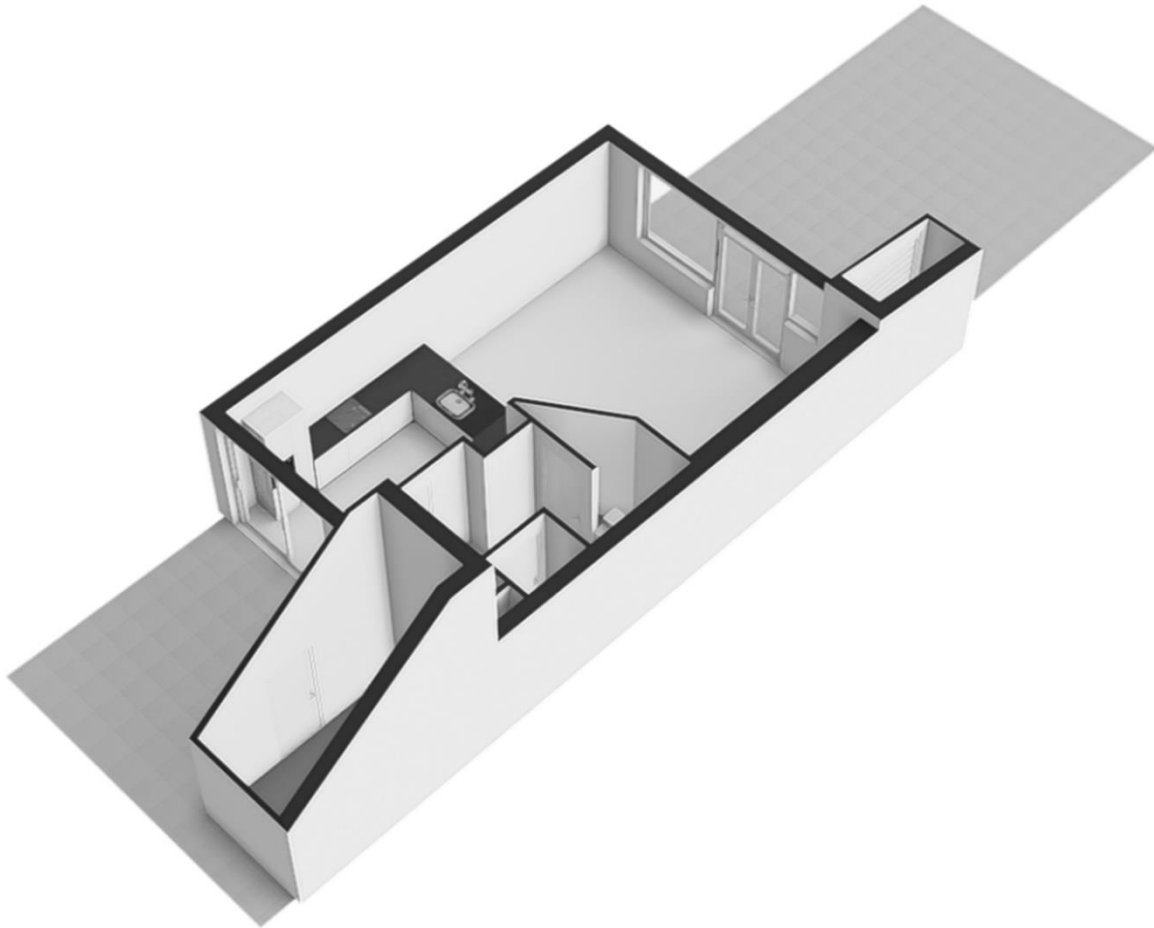


2e Verdieping



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



Perceel



## Doornenburg 122, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).