



**Baljuwstraat 1
2405 ZA Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 565.000,- k.k.
Oplevering in overleg: augustus/september 2026**

Baljuwstraat 1

Uitgebouwde & Opgebouwde eengezinswoning met 6/7 (slaap)kamers en een 11 meter diepe achtertuin mét overkapping op het zuidoosten!

Mooi wonen op een historierijke locatie bij molen De Eendracht nabij de Rijn:
Maar liefst 141 m² woonoppervlakte aan woongenot:

- Een tuingerichte woonkamer met 2,5e meter uitbouw; moderne afwerking met o.a. een pvc vloer voorzien van elektrische vloerverwarming en glad stuckwerk
- Aan de voorzijde de moderne keuken (2022) o.a. voorzien van een kook- & spoeliland en luxe en complete inbouwapparatuur
- Een badkamer met douche én bubbelbad
- Maar liefst 6 slaapkamers, een aparte waskamer en een 7e slaapkamer mogelijk mogelijk!
- Een dakopbouw, op het dak liggen 20 zonnepanelen
- Een 11 meter diepe achtertuin met een heerlijke houten overkapping aan de woning. De zonligging is perfect op het zuidoosten
- Achterin de tuin staat over de volle breedte een garage maar liefst 17 m² met dubbel openslaande houten deuren (ideaal voor een motor/scooter/bakfiets)
- Energielabel A+: begane grond & 1e verdieping voorzien van kunststof kozijnen (1e verdieping vernieuwd in 2022) en in 2023 zijn er 20 zonnepanelen geplaatst

Deze gezinswoning ligt centraal in de woonwijk Gouwsluis met een heel kindvriendelijke ligging. 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:

Toegang tot de woning via de overdekte entree. Bij binnenkomst de hal met de meterkast, ruimte voor de garderobe, een kast met de opstelplaats van de c.v.-combiketel en het moderne toilet. Deze ruimte is "hotelchique" afgewerkt met een vrijhangend wandcloset, gemarmerde achterwand met nis en fonteintje en dezelfde stijl als de tegel. Via een mooie zwarte binnendeur met glas toegang tot de woonkamer.

In 2025 is de gehele begane grond smaakvol en neutraal afgewerkt:

- De vloer is geheel voorzien van elektrische vloerverwarming als hoofdverwarming en afgewerkt met een pvc vloer in visgraat motief gelegd met hoge witte plint
- De wanden & het plafond zijn glad gestuukt
- nieuwe stompe binnendeuren in houten kozijnen

De woonkamer:

De woonkamer is tuingericht en heerlijk riant door de uitbouw. Door het raam kijkt u zo onder de overkapping door de diepe tuin in. Vanuit de zithoek is middels openslaande deuren in de speelse erker de tuin bereikbaar. De eethoek is sfeervol in het midden van de ruimte gesitueerd.

De keuken:

De keuken is in 2022 vernieuwd. Een moderne combinatie van gemêleerd, lichtgrijze greeploze fronten met een licht composiet werkblad. De keuken heeft een speelse opstelling met een wandunit en een schiereiland met een eetbar en is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- een stoomoven
- een combimagnetron
- een vaatwasser
- een Quooker
- en een dubbele koelkast en een dubbele vriezer!

In het midden van de woning de trap naar de verdiepingen met hieronder een praktische trapkast.

De 1e verdieping:

De overloop, in totaal drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De eerste verdieping is in 2022 geheel voorzien van kunststof kozijnen met draai/kiepramen en heeft een neutrale wandafwerking. De grootste slaapkamer van circa 19 m² bevindt zich aan de achterzijde. Aan de voorzijde zijn de 2e en 3e slaapkamer gesitueerd van respectievelijk circa 7 m² en 6 m², waarvan 1 voorzien van elektrische vloerverwarming en een deur naar het balkon aan de voorzijde. In de andere kamer zijn de aansluitingen aanwezig voor eventueel een (2e) badkamer. .

De badkamer:

De badkamer is geheel betegeld en is uitgevoerd met:

- een douchecabine
- een wastafel
- een ligbad met whirlpool
- een handdoekradiator
- en een 2e toilet

De 2e verdieping:

De 2e verdieping is verrassend ruim. Door de recht oplopende gevels is hier geen ruimteverlies. Deze verdieping is in 2025 opnieuw gestuukt en voorzien van een nieuwe pvc vloer en een plafond met inbouwverlichting. Deze verdieping is ingedeeld met maar liefst 3 slaapkamers en aan de voorzijde een kamer in gebruik als wasruimte. Hier bevindt zich naast de aansluitingen voor de wasapparatuur ook een wastafelmeubel met dubbele wastafel.

De tuin:

Via de openslaande deuren in erker in de woonkamer is de tuin bereikbaar. De overkapping aan de achtergevel is met recht een verlengstuk van de woonkamer. Deze houten overkapping met verlichting biedt de ruimte voor een grote eettafel of een loungeset. Voor de wat koudere avonden zijn er terrasheaters aanwezig. De tuin zelf is heerlijk diep en is onderhoudsvriendelijk aangelegd en wordt omsloten door een tuinmuur en mooie schuttingen. Door de verlichting met schermerschakelaar is de tuin ook in de avond een "plaatje". De ligging pal op het zuidoosten is ideaal voor de zon. Achterin de tuin staat een garage over de volle tuinbreedte van circa 17 m². Deze beschikt over dubbel openslaande houten deuren (ideaal voor een motor/scooter) en elektra.

Overige bijzonderheden:

- cv-combiketel Intergas HRE 2019
- 2020 volledige elektrische bedrading woning vernieuwd, 2022 volledige elektrische installatie tuin, schuur en in 2025 volledige groepenkast vernieuwd
- overkapping 2023
- Op het dak liggen 20 zonnepanelen, waarvan 12 op het hoofddak en 8 op de berging (2023)
- Dakbedekking hoogste dak in 2022 vervangen, dak van de berging in 2024
- 2025 elektrische vloerverwarming begane grond & vloerisolatie: warmup isolatie ultralight
- 2022: 1e verdieping voorzien van nieuwe kunststof kozijnen
- Het buitenschilderwerk op de 2e verdieping is in 2024 grondig uitgevoerd

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

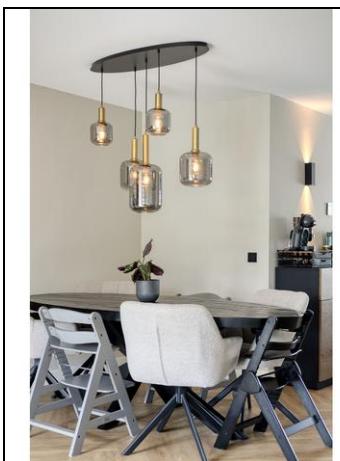
Bieden vanaf	€ 565.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6 slaapkamers en een waskamer
Inhoud woning	499 m ³
Perceel oppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Hoofdtuin	Achtertuintje op het zuidoosten met overkapping van circa 61 m ²
Garage	Vrijstaande garage van circa 17 m ²
Energielabel	A+
Verwarming	C.v.-combiketel (Intergas HRE 2019), Elektrische vloerverwarming op de begane grond en 1 slaapkamer op de 1 ^e verdieping

Locatie

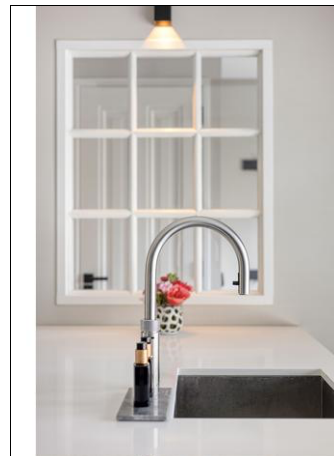
Baljuwstraat 1
2405 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN



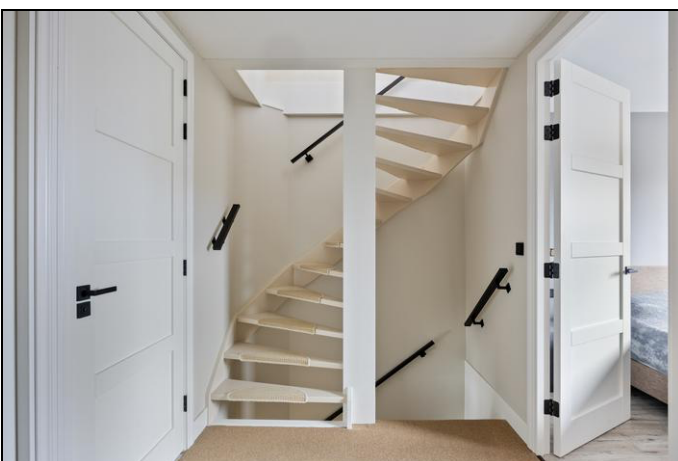
Foto's



Foto's



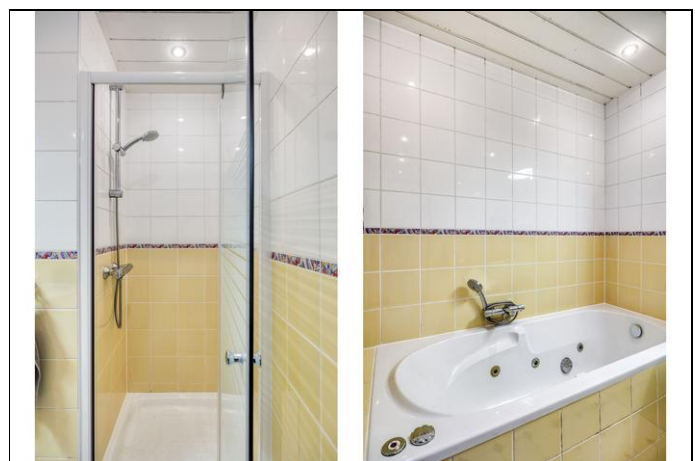
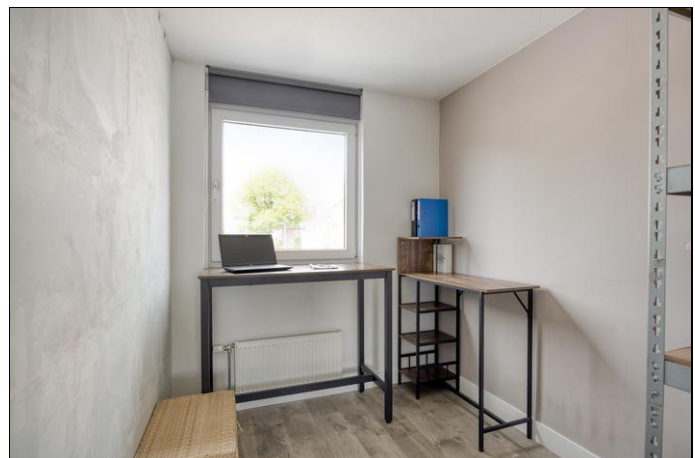
Foto's



Foto's



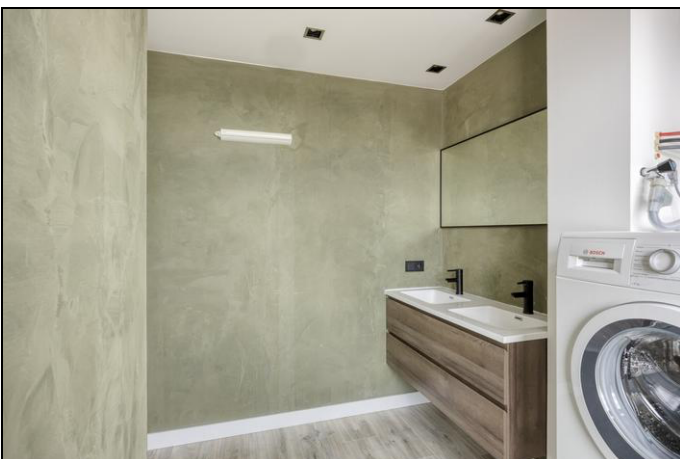
Foto's



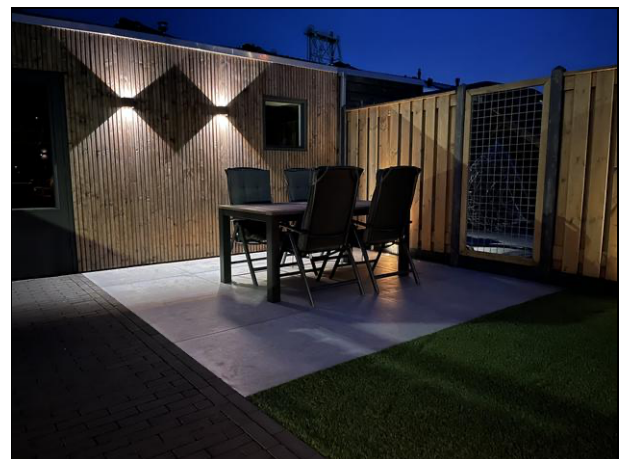
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



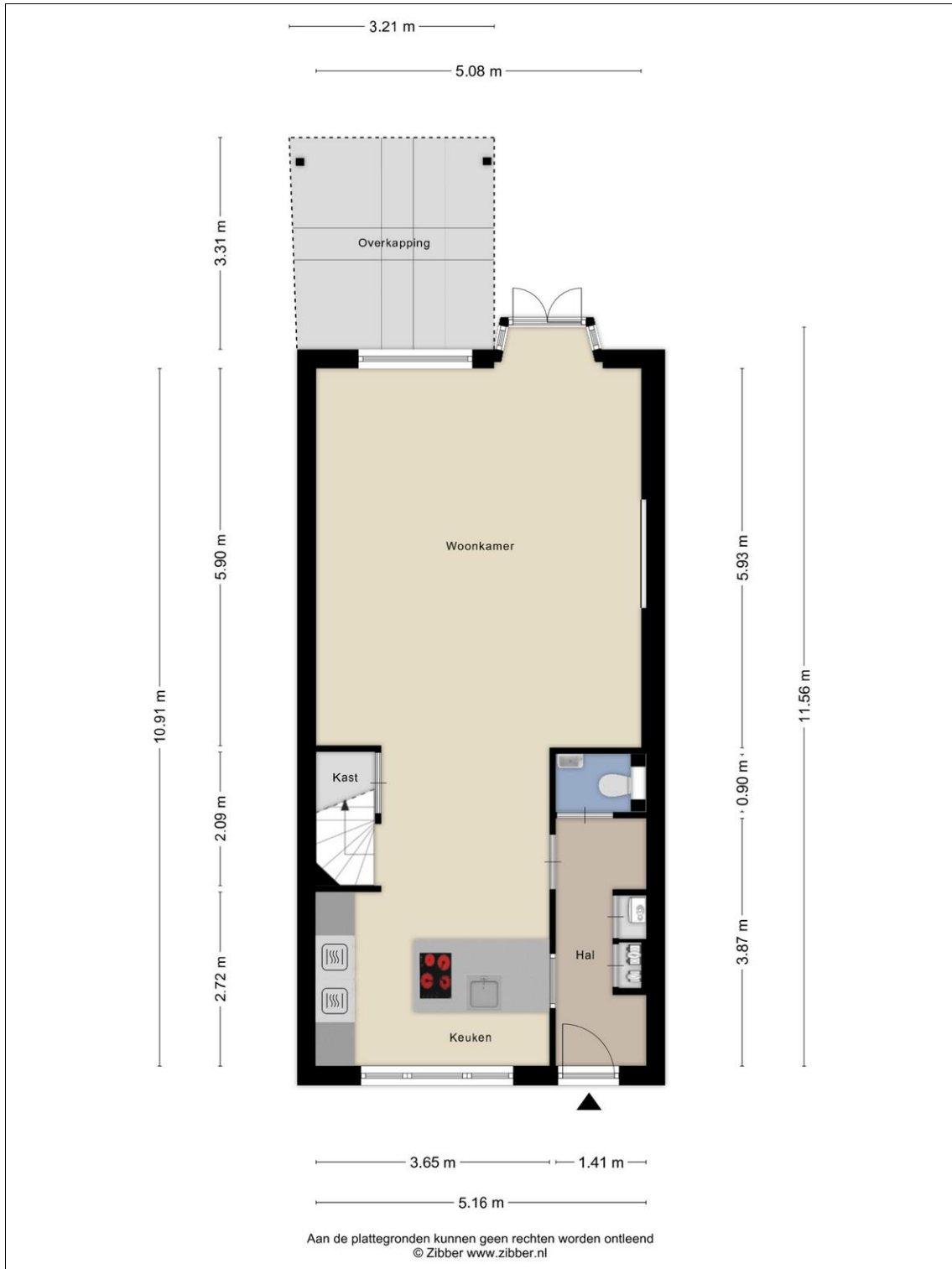
Foto's



Foto's



Plattegrond begane grond



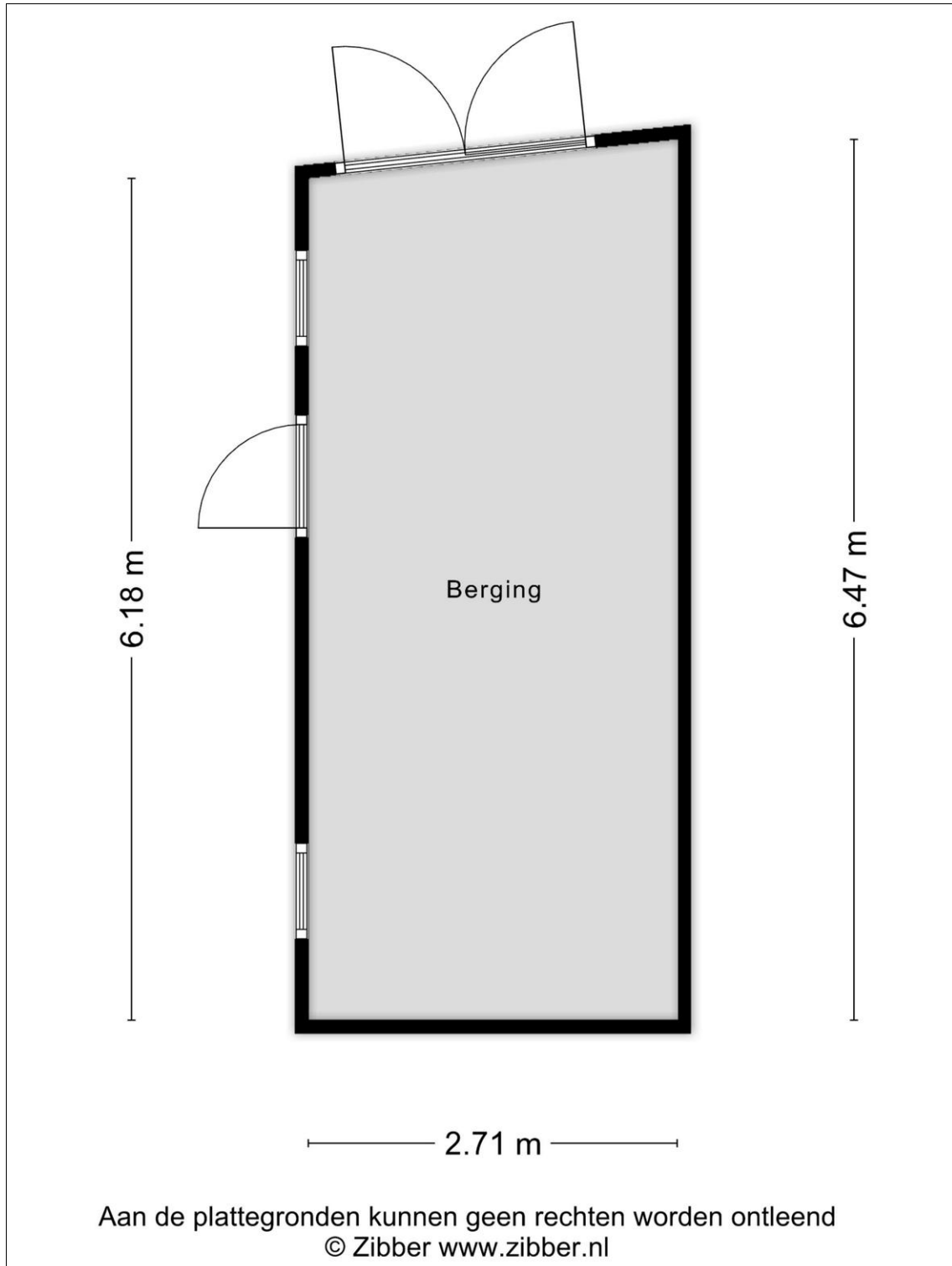
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond garage



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Baljuwstraat 1
Postcode / Plaats	2405 ZA Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 5177
Oppervlakte	170 m ²
Soort	Volle eigendom