



**Ahornstraat 8
2404 VP Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 450.000,- k.k.
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn**

Ahornstraat 8

LICHT & UITGEBOUWD & DIEPE TUIN

Een woning waar je zó in kunt! De gehele woning is modern afgewerkt in lichte tinten; een plaatje om te zien. De royale woonkamer met serre voorzien van lichtstraat is een echte eyecatcher. Maar er is meer:

- Een uitgebouwde woonkamer met woonkeuken van maar liefst 44 m²!
- Een houthaard en openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Op de 1e verdieping zijn 2 (voorheen 3) slaapkamers en een aparte wasruimte
- Modern sanitair, de badkamer is in 2020 vernieuwd
- Op de 2e verdieping een riante slaapkamer met woningbrede kunststof dakkapel (2024) en vernieuwd Velux dakraam
- Een 11 meter diepe, leuk aangelegde en zonnige achtertuin
- De woning is m.u.v. de serre in 2024 geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas

De ligging is gewild. Je woont hier op loopafstand van het winkelcentrum de Baronie, het NS-station, het Bospark, maar ook nabij het centrum van Alphen aan den Rijn met een grote diversiteit aan winkels en horeca. De woonwijk "Bomenbuurt" is groen en ruim opgezet met zowel gezinswoningen, bungalows als appartementen. In de straat is voldoende vrije parkeergelegenheid.

Begane grond:

Voortuin, entree met garderoberuimte, de meterkast, de trapopgang, trapkast en de moderne toiletruimte. Het toilet is speels betegeld en voorzien van een zwevend toilet (vernieuwd in 2018). Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer. De woonkamer geeft u echt het "WOW" gevoel. Wat een licht en ruimte! Door de bijna 3 meter uitbouw met lichtstraat is er een mooie serre ontstaan. Hier is de woonkeuken gesitueerd. Aan de voorzijde is bij de houthaard de zithoek gecreëerd. De heerlijk woonkamer heeft, evenals de gehele begane grond, een moderne afwerking met een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wand- en plafondafwerking met een sierbries. Deze woonkamer inclusief woonkeuken van 44 m² biedt diverse indelingsmogelijkheden. Leuke details zijn de openslaande deuren naar de achtertuin en de inbouwspots in de serre.

De keuken:

Aan werkruimte zeker geen gebrek in deze moderne woonkeuken die in de uitbouw aan de achterzijde is gesitueerd. De ruime keuken in hoekopstelling is modern uitgevoerd met witte fronten en een zwart werkblad. De keuken biedt naast veel kastruimte de volgende inbouwapparatuur:

- een 5-pits gaskookplaat
- een rvs afzuigkap
- een combi-oven
- een vaatwasser
- twee koelkasten en een vriezer

Vanuit de keuken is er een deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

Bij bovenkomst de overloop met het trappenhuis en de toegang tot de 2 (voorheen 3) slaapkamers, de badkamer, het toilet en een aparte wasruimte. Op deze verdieping ligt een lichte laminaatvloer en de wanden en plafonds zijn glad gestuukt en neutraal afgewerkt. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterkant van de woning. De 2e slaapkamer en ligt aan de voorkant en beschikt over een grote kastenwand. Hiernaast de betegelde wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ramen op de 1e verdieping zijn allemaal kantel/kiep.

De badkamer & het toilet:

Luxe badkamer (2020)! Luxe badkamer! De badkamer is betegeld met een chique antracietgrijze tegel in combinatie met een mozaïek tegel. Het plafond is strak gestuukt en voorzien van inbouwspotjes. Het sanitair bestaat uit:

- een wastafelmeubel met spiegel
- een riante inloophdouche met RVS afvoerdrain en glazen douchewand
- een ligbad
- en een designradiator

Er is een raam aanwezig voor de ventilatie, welke is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik

De separate toiletruimte is in dezelfde stijl betegeld en voorzien van een vrijhangend wandcloset.

2e Verdieping

De tweede verdieping is recent vergroot met een dakkapel aan de achterzijde en een Velux dakraam aan de voorzijde. Deze verdieping is nog naar eigen wens in te delen en af te werken. Er is veel bergruimte achter knieschotten. De overloop biedt je de ruimte voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-combiketel.

De tuin:

Ondanks de uitbouw een heerlijk diepe tuin! Deze tuin is fraai aangelegd met 2 terrassen, (kunst)gras en grijs geschilderde schuttingen. Door de diepte van 11 meter geniet je hier de hele dag van de zon. De vrijstaande berging met overkapping biedt voldoende mogelijkheid om uw spullen in op de bergen. De tuin beschikt verder over een buitenkraan en een achterom.

Bijzonderheden

- meterkast: click-made systeem met 7 groepen + aardlekschakelaar
- De houten verdiepingsvloer is geheel vervangen voor een betonnen vloer
- 2019: voortuin aangelegd met buitenkraan
- 2020: achtertuin opnieuw aangelegd
- 2024 kunststof dakkapel
- 2024 m.u.v. de serre is de hele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- 2024: CV-combiketel Remeha HR. Het lopende onderhoudscontract kan worden over genomen voor € 15,- per maand.
- 2025: dakgoten vervangen

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.

Kenmerken

Bieden vanaf	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	389 m ³
Perceel oppervlakte	160 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	118 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint op het oosten circa 66 m ²
Berging	Houten tuinhuis
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, Grotendeels HR++ glas
Cv-combiketel	Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

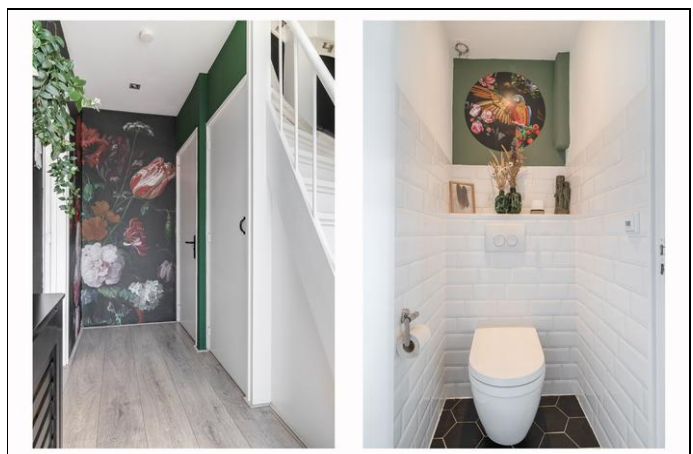
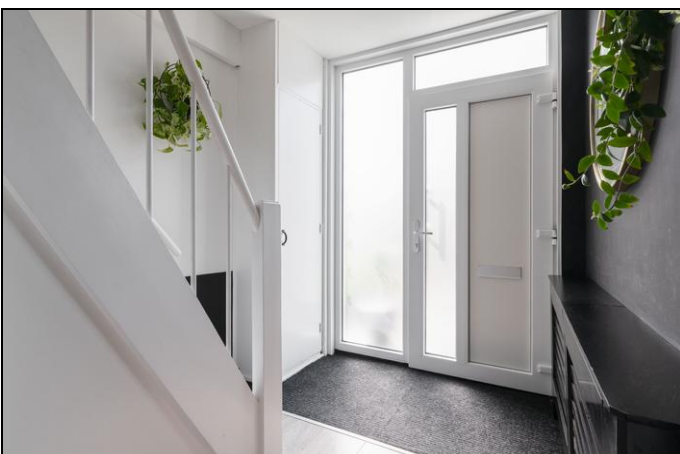
Ahornstraat 8
2404 VP ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



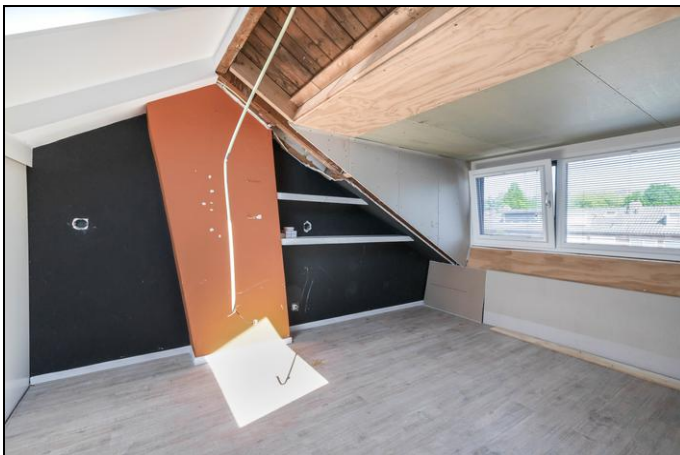
Foto's



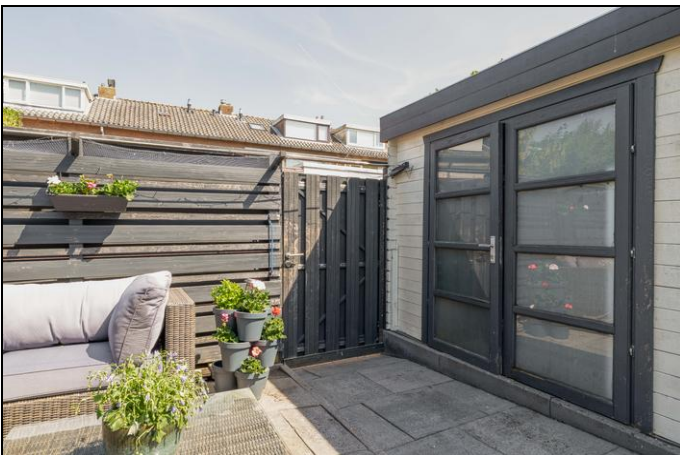
Foto's



Foto's



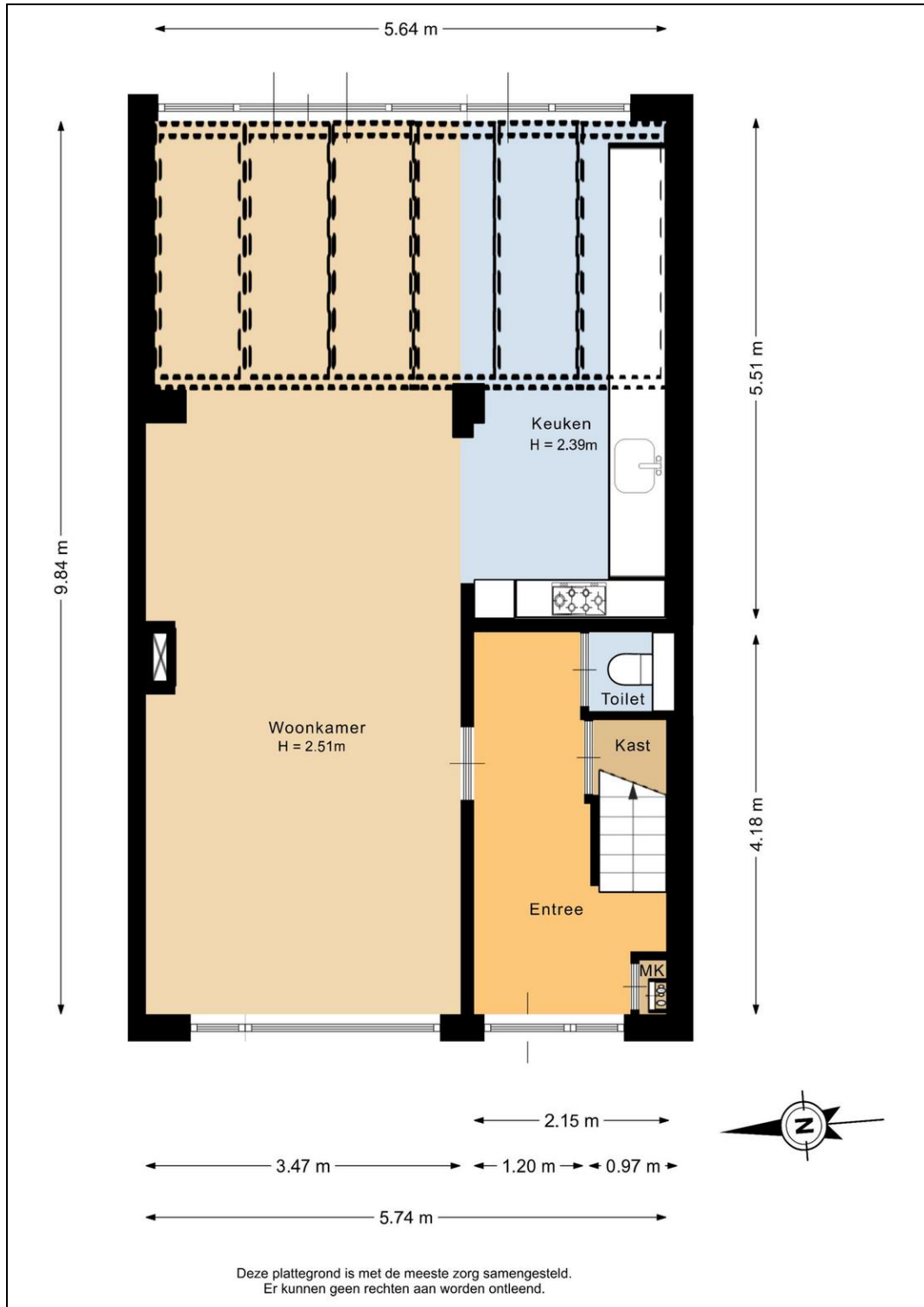
Foto's

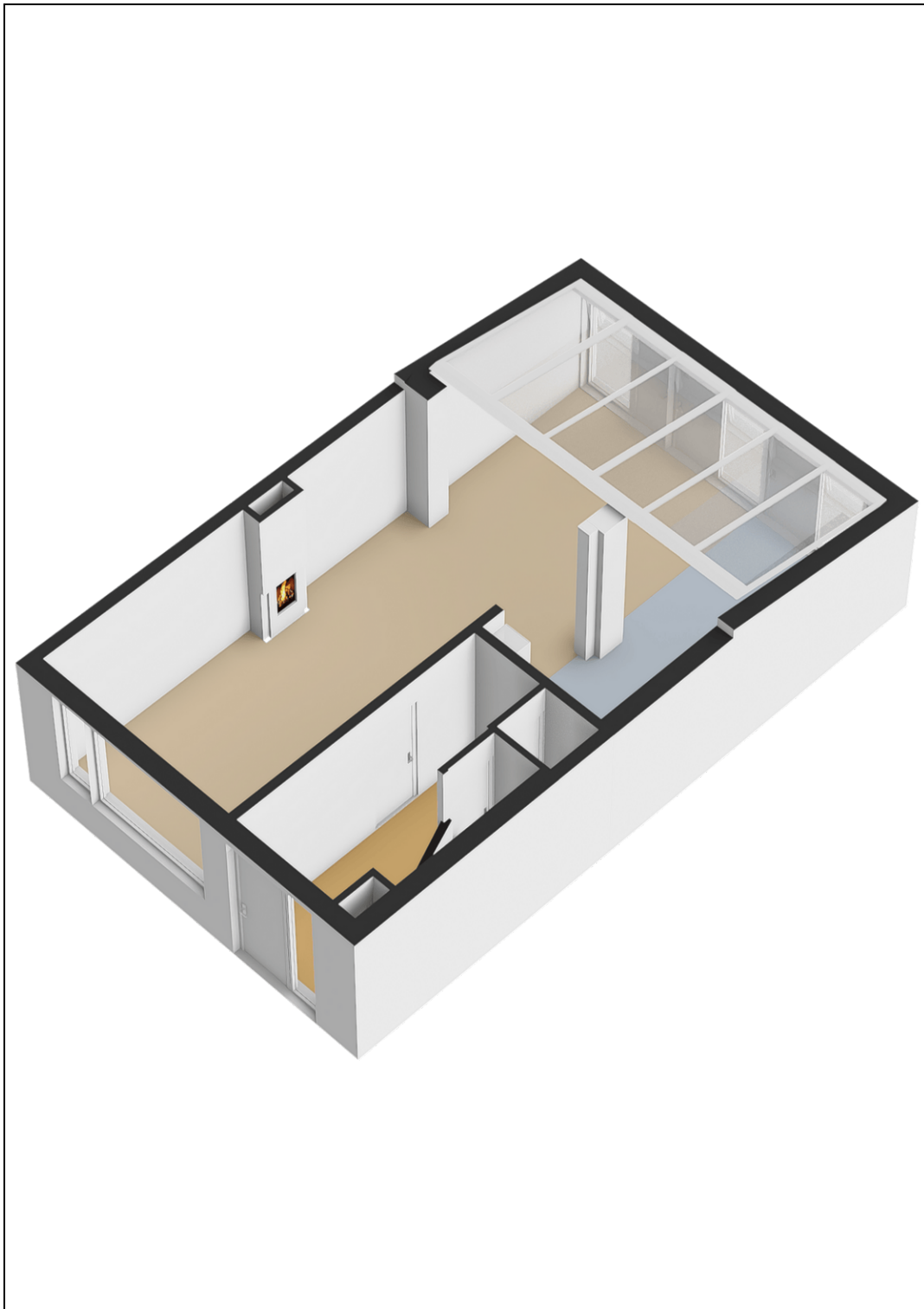


Foto's



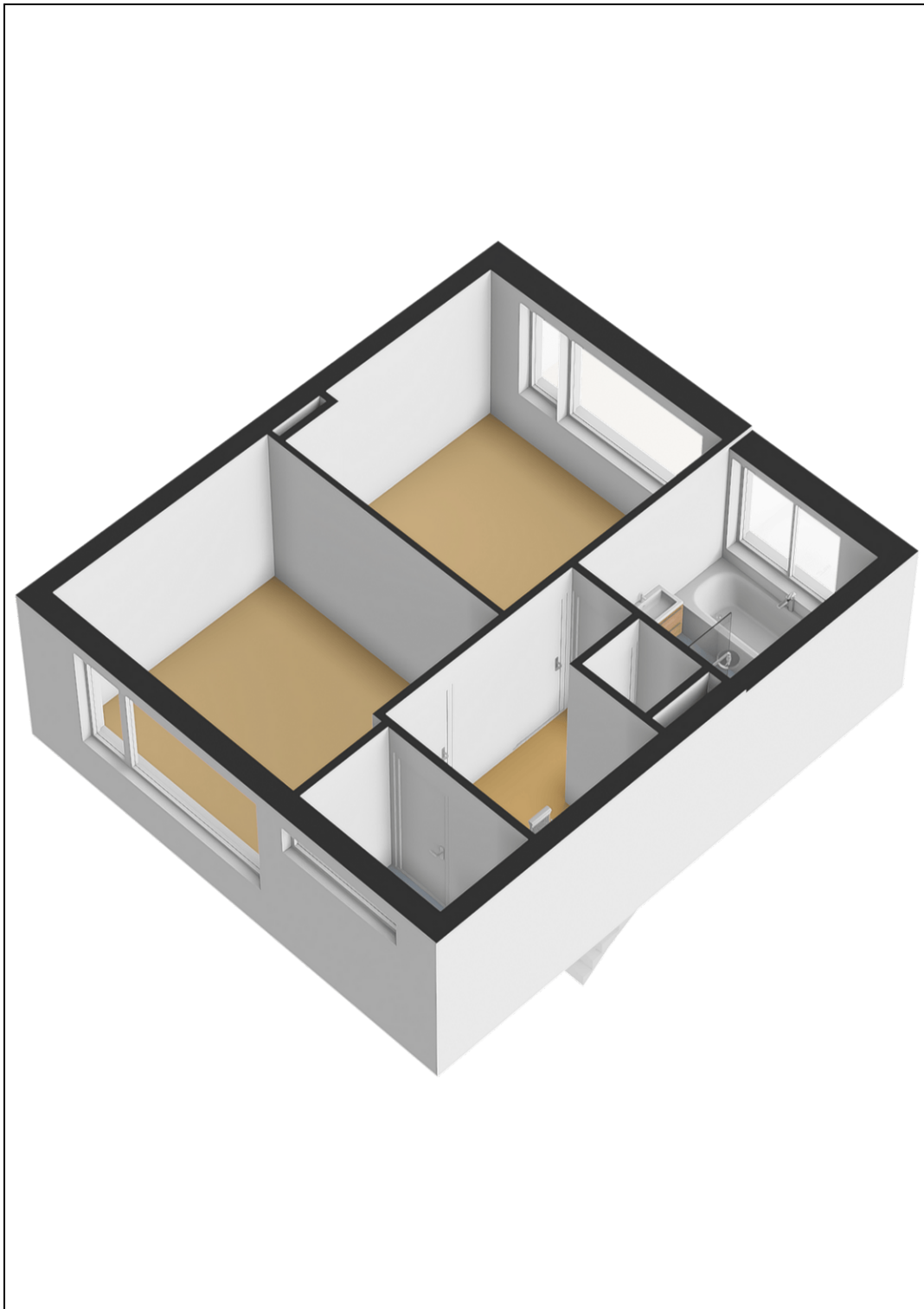
Plattegrond begane grond



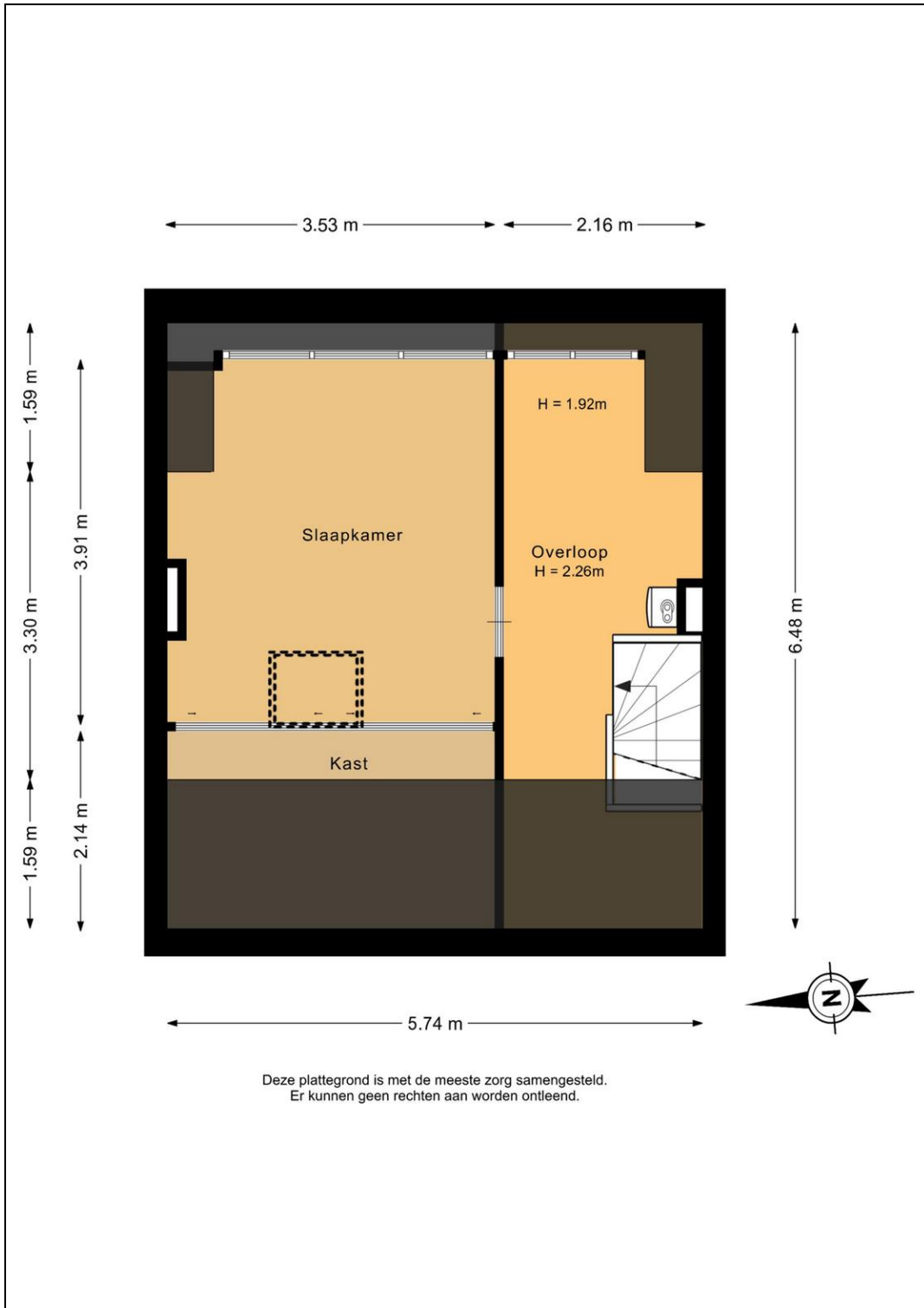


Plattegrond 1e verdieping



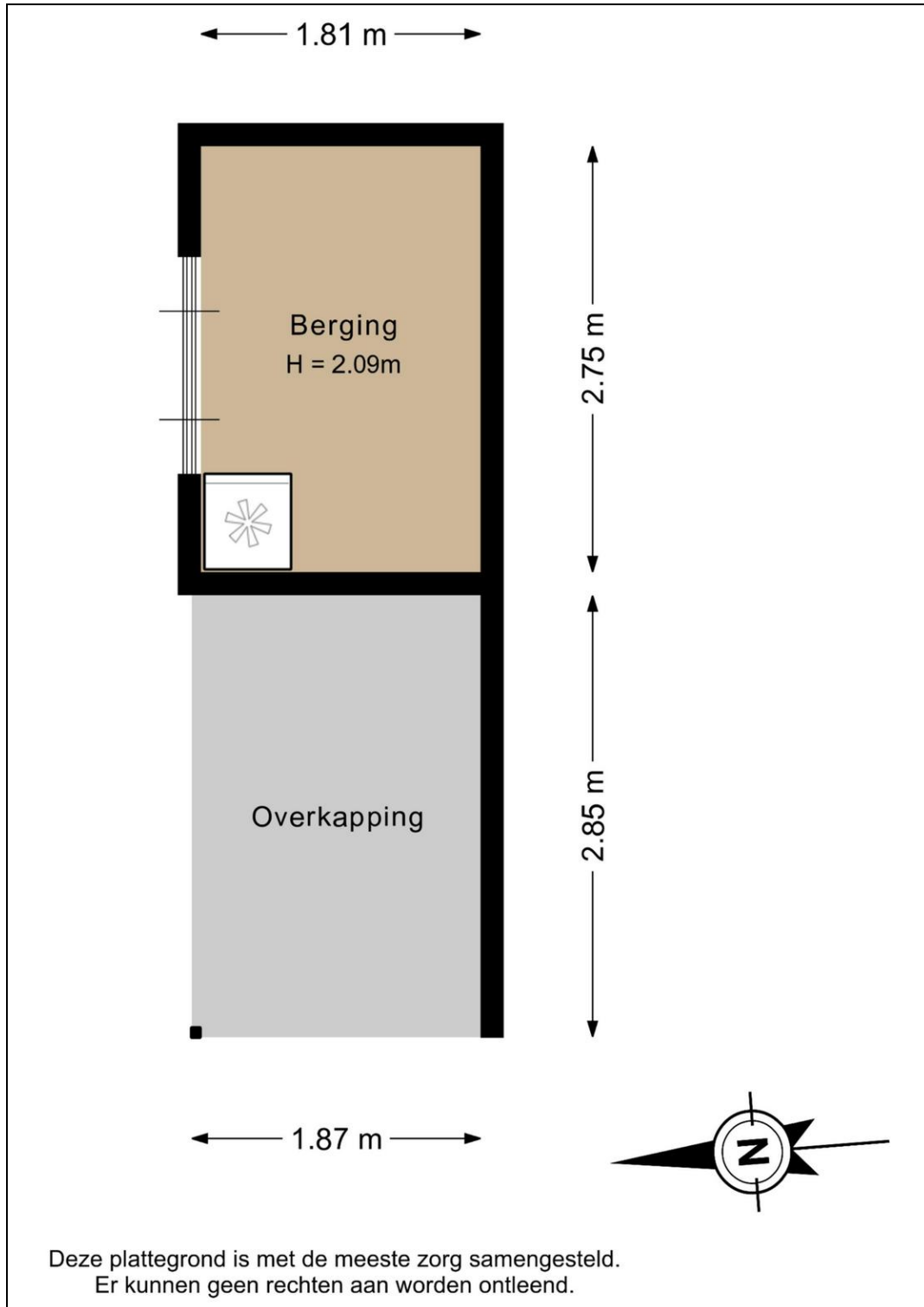


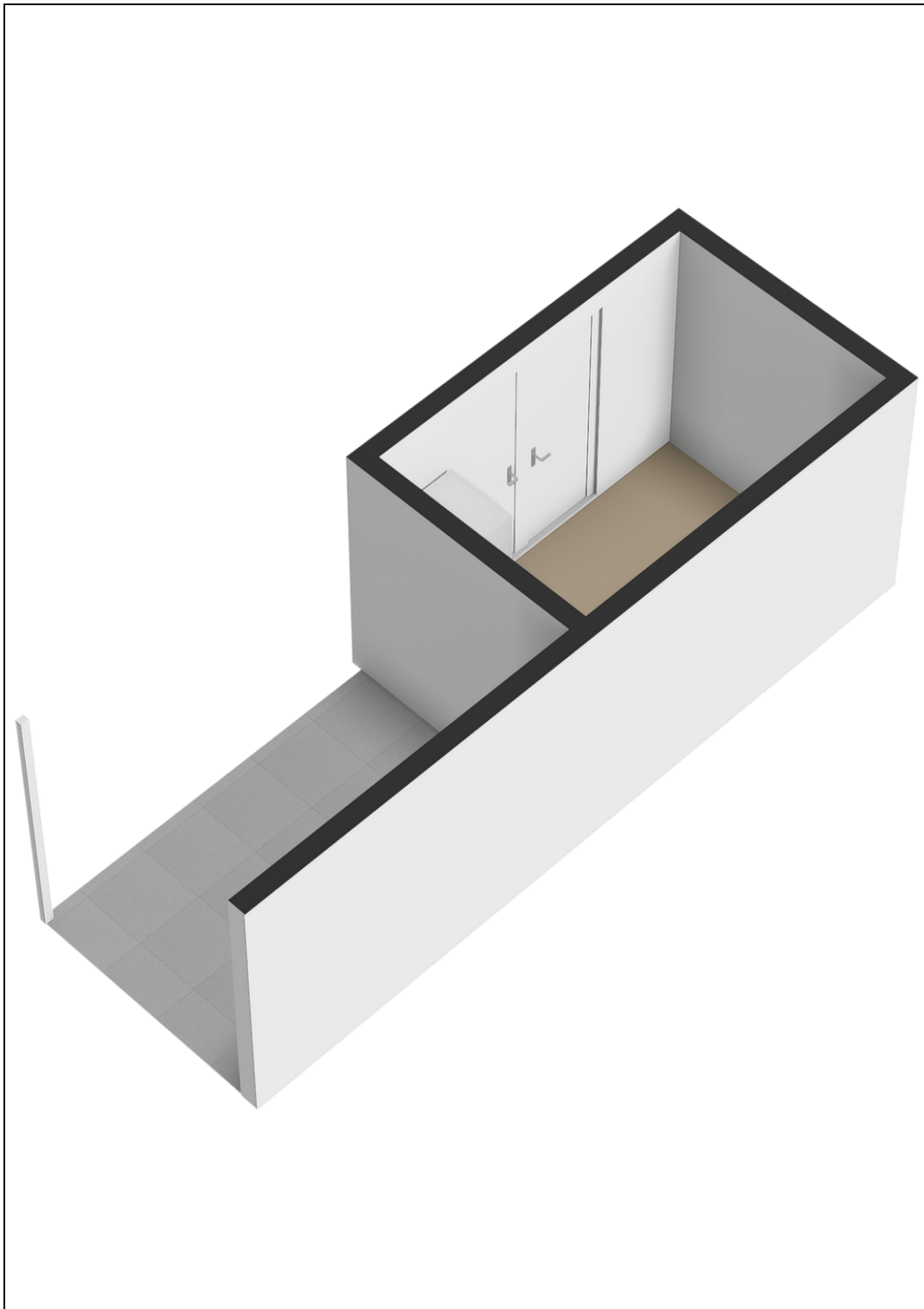
Plattegrond 2e verdieping



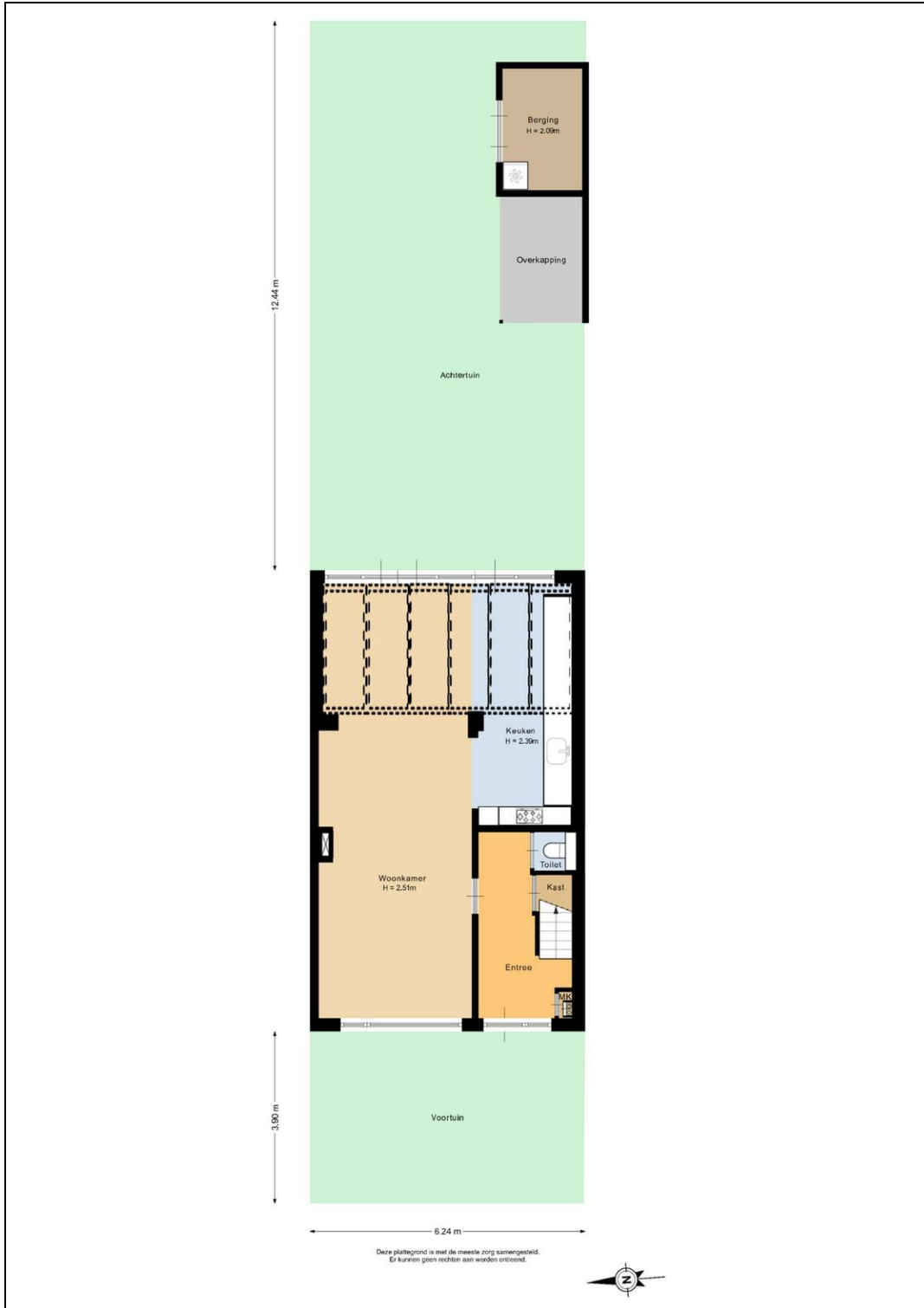


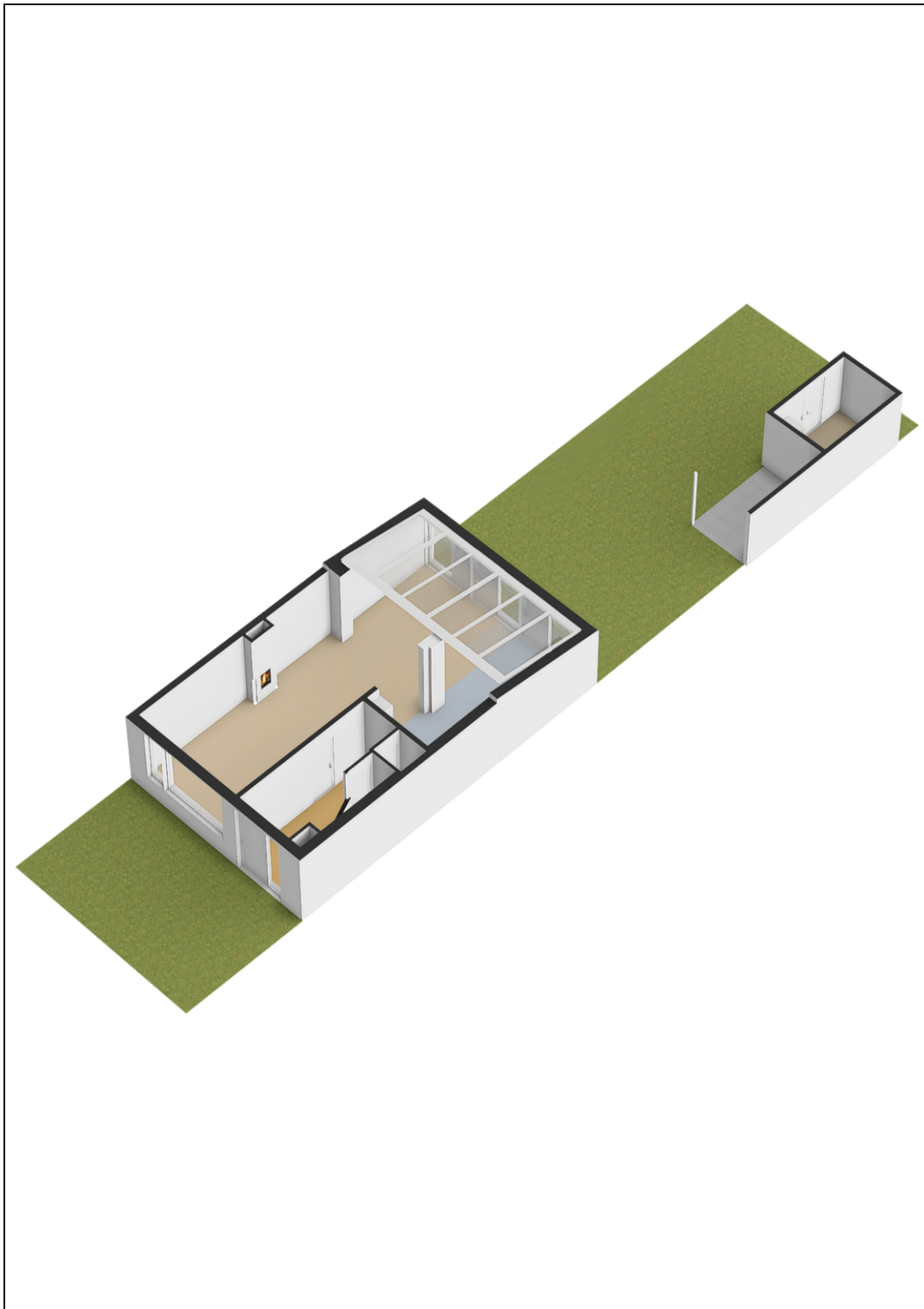
Plattegrond berging





Plattegrond perceel





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ahornstraat 8
Postcode / Plaats	2404 VP Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	A / 4597
Oppervlakte	160 m ²
Soort	Volle eigendom