

Zadelmaker 44 Alphen aan den Rijn



Vraagprijs: € 485.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

Uitgebouwde hoekwoning met 4 slaapkamers met een tuin op het zuiden, op een geliefde locatie nabij het Weteringpark Energie label A



Ruime eengezinswoning gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Oude Ambachtenwijk in Alphen aan den Rijn. De woning beschikt onder meer over een tuingerichte woonkamer, een halfopen luxe keuken, 4 slaapkamers en een complete badkamer. Dankzij de ruime opzet van de wijk, het vele groen en de diverse speelvoorzieningen is dit een ideale woonomgeving voor gezinnen.

De Oude Ambachtenwijk staat bekend om haar rustige en autoluwe karakter met brede straten, veel groenstroken en diverse speelplaatsen voor kinderen. In de wijk heerst een prettige en gemoedelijke sfeer, waardoor het een geliefde plek is voor jong en oud. Op korte afstand vindt u recreatiegebied het Weteringpark, waar u heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen aan het water. Ook winkelcentrum De Herenhof bevindt zich nabij de woning voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels.

Een aantal hoogtepunten van de Zadelmaker 44:

- Energie label A, 12 zonnepanelen + HR cv-ketel 2025
- Gelegen in de geliefde Oude Ambachtenwijk
- 4 ruime slaapkamers
- Nabij winkelcentrum De Herenhof en het Weteringpark
- Woonkamer uitgebouwd en voorzien van airconditioning
- Tuin op het zuiden!

Ook de bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Op korte afstand bevinden zich bushaltes met verbindingen richting onder andere het centrum en het NS-station van Alphen aan den Rijn. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen N11 en N207, waardoor steden als Leiden, Utrecht en Amsterdam goed bereikbaar zijn.



Wonen aan de Zadelmaker...

...is wonen nabij diverse faciliteiten, deze kenmerken de Ambachtenbuurt en maken de omgeving geliefd!





De indeling is als volgt, de begane grond:

Middels de voortuin bereikt u de voordeur van de woning. U treedt vervolgens binnen in een entreehal waar u voldoende ruimte heeft voor het creëren van een garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de separate toiletruimte en de meterkast.



De woonkamer:

Vanuit de hal bereikt u de tuingerichte woonkamer van ca. 34 m². Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is extra leefruimte gecreëerd, wat zorgt voor een royale en ruimtelijke opzet met voldoende mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zit- en eethoek.

De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel natuurlijk daglicht en vormt een directe verbinding met de achtertuin. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken. Bovendien is de woonkamer voorzien van airconditioning voor extra comfort.







De keuken:

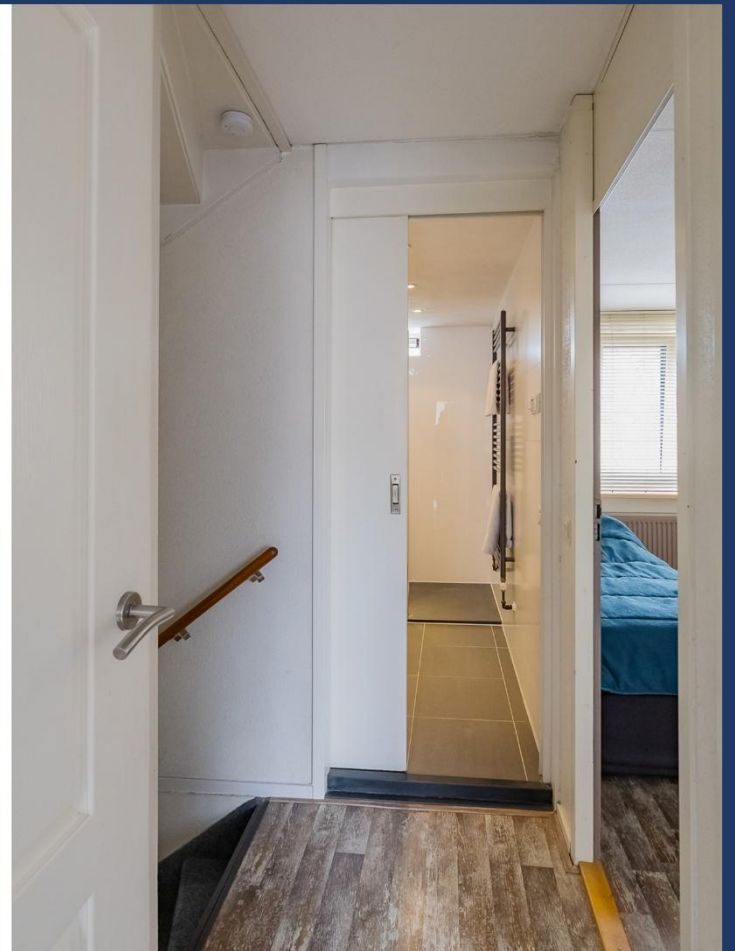
De halfopen keuken staat in directe verbinding met de woonkamer. Dankzij het aanwezige raam beschikt de keuken over veel natuurlijk daglicht, waardoor het een fijne en lichte ruimte is om te koken. Daarnaast biedt de keuken voldoende werk- en opbergruimte.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Inductieplaat met afzuigstelsel
- Koel-/vriescombinatie
- Oven
- Vaatwasser
- Quooker

Alle apparatuur in de keuken is van het merk Siemens, de kookplaat is van het merk Bora.





De 1^e verdieping:

Middels de trapopgang bereikt u de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.



De slaapkamers:

Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd, allen voorzien van prettige afmetingen. Door de aanwezige raampartijen beschikken de kamers over een fijne hoeveelheid daglicht en kunnen de ruimtes eenvoudig en natuurlijk geventileerd worden. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een kastenwand.









De badkamer:

De badkamer is praktisch en modern ingericht. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafel met wastafelmeubel, een toiletkast en een toilet. Daarnaast is er ook een design radiator aanwezig.





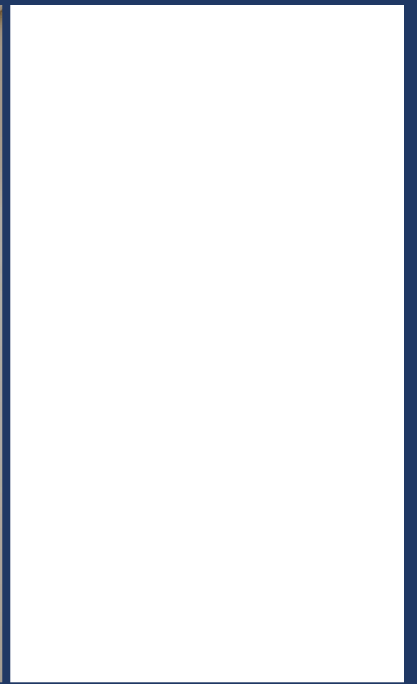


De 2^e verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de 2^e verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is hier de opstelplaats van de Cv-ketel.

Daarnaast is op deze verdieping de 4^e slaapkamer gesitueerd. Dankzij de ingebouwde kastenwand biedt de kamer voldoende opbergruimte.







De achtertuin:

De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 39 m² en is gunstig gelegen op het zuiden. Dankzij deze ligging kunt u hier volop genieten van de ochtend-, middag- én avondzon. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging voor extra opslagruimte en is er een achterom aanwezig.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 1983
Woonoppervlakte	: 115 m ²
Inhoud	: 405 m ³
Bergruimte	: 5 m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Oudshoorn
Sectie	: B
Nummer	: 4094
Grootte	: 1 are en 14 centiare

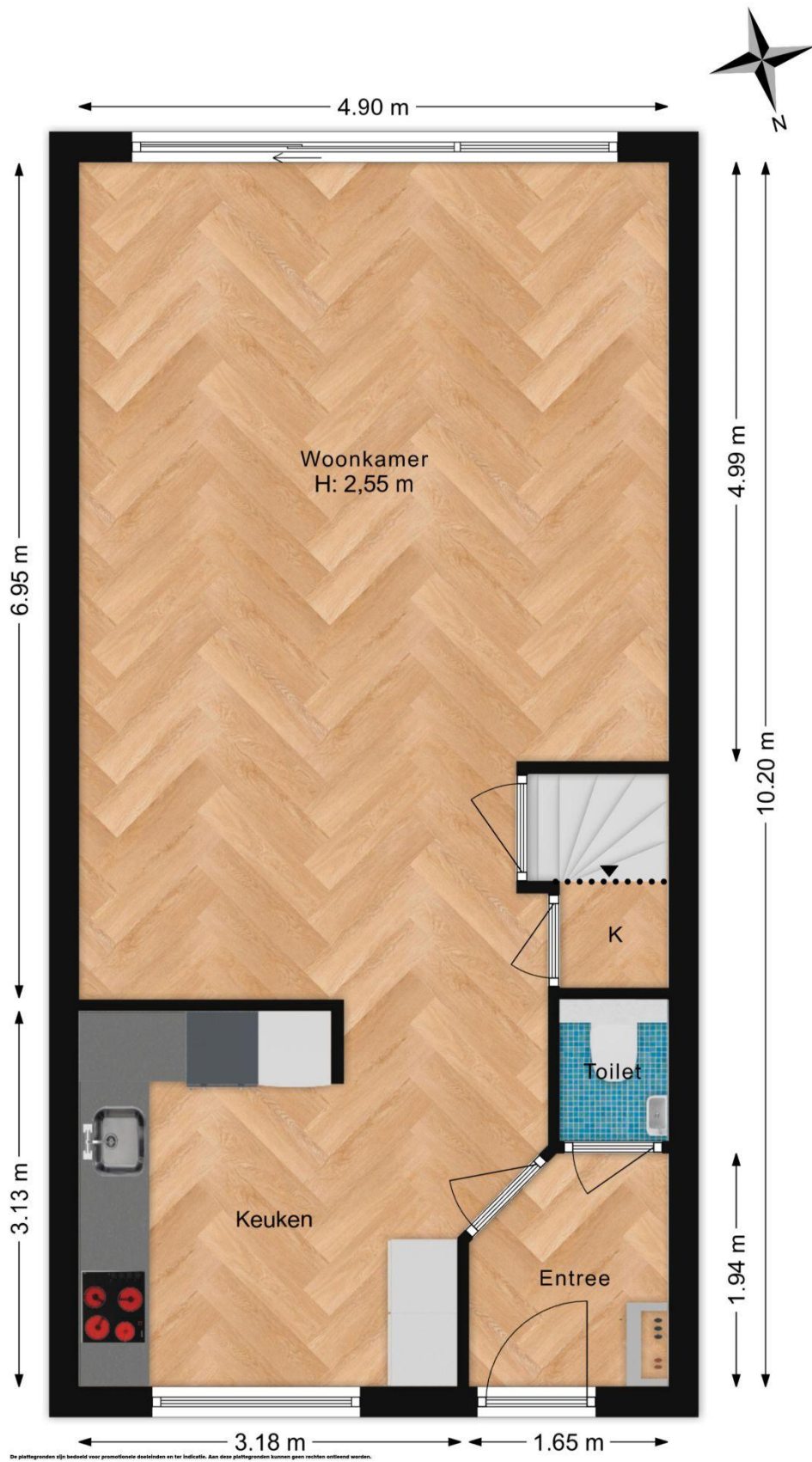
Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Vaillant VHR, bouwjaar: 2025
Isolatie	: HR++ glas
Elektrische installatie	: 12 groepen en 3 aardlekschakelaars
Energie label:	: A
Zonnepanelen	: 12 stuks

Woningwinkel Alphen aan den Rijn
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

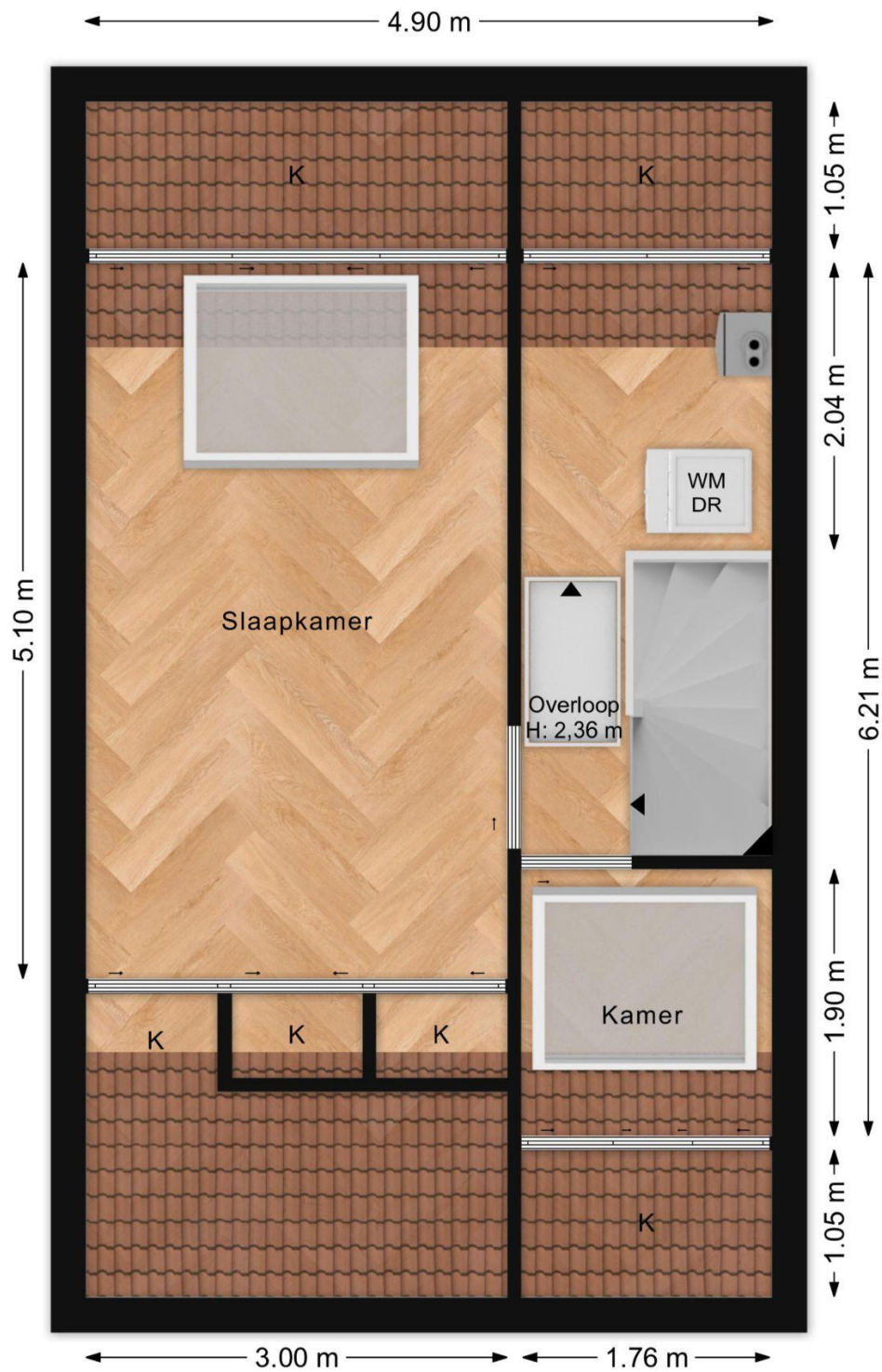


*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*

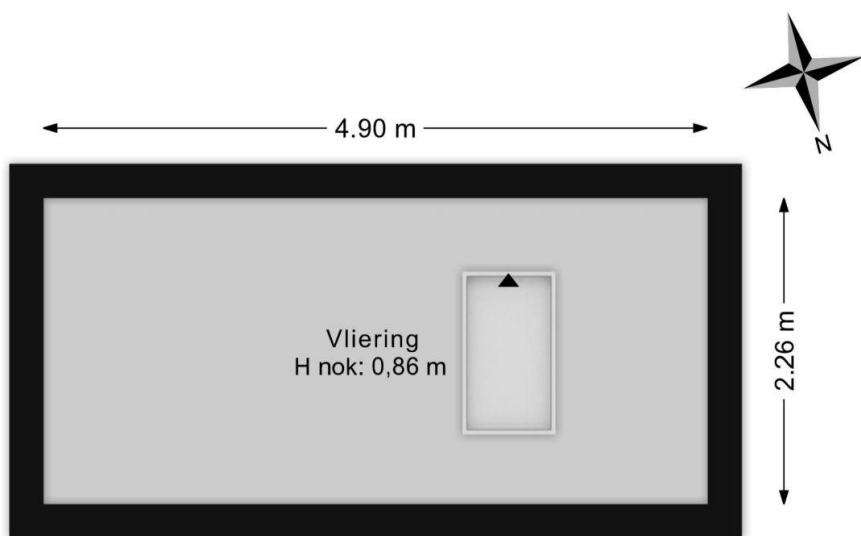




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

Hypotheek: Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Waarde van uw huidige woning: Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.