



**Norbertieslaan 152
2408 KB Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 1.040.000,- k.k.
Oplevering in overleg**

**SUZAN vastgoed B.V.
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Norbertiesenlaan 152

Luxe uitgevoerde, zeer energiezuinige, uitgebouwde 2-onder-1 kapvilla (bouwjaar 2020-2021) gesitueerd in de geliefde wijk Burggooi op een mooi perceel grond van ca. 380 m² met een oprit voor meerdere auto's. De achtertuin op het zuiden ligt direct aan een waterpartij waar 's zomers gevaren of 's winters geschaatst kan worden

De fraaie architectuur in jaren '30 bouwstijl van de woning springt direct in het oog. Met stijlelementen zoals grote dak overstekken en mooi verdeelde raampartijen, is dit een bijzonder stijlvolle nieuwbouwwoning.

Van binnen is deze woning minstens zo fijn als van buiten. De woning is modern afgewerkt, waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen. De woning is bovendien volledig gasloos en zeer energiezuinig (energielabel A+++)¹ dankzij een bijzonder goede isolatie, warmtepomp, vloerverwarming en vloerverkoeling in de gehele woning én 22 zonnepanelen. Dit alles draagt bij aan een lage energierekening. Door de goede isolatie en vloerverkoeling is het in de warme maanden bovendien aangenaam koel in huis. U kunt hier dus heel comfortabel en zuinig wonen!

Wij noemen u alvast een aantal aantrekkelijke kenmerken van deze woning met ca. 195 m² aan woonoppervlak:

- Een lichte living met schuifpui naar de tuin.
- Moderne afwerking: keramische houtlook tegelvloer in visgraat gelegd, gladde wandafwerking en een cinewall met waterdamphaard en kastenwand.
- Aan de voorzijde is de luxe keuken gesitueerd. Fraai met o.a. een kookeiland en luxe inbouwapparatuur.
- Op de eerste verdieping zijn drie flinke slaapkamers, een ruime badkamer en separate toiletruimte gesitueerd.
- De tweede verdieping is door de extra hoge nok uitermate riant, multifunctioneel en nog vrij indeelbaar. Deze verdieping is uitgevoerd met een dakkapel, een afgesloten technische ruimte en veel bergruimte.
- Een mooi perceel grond van 380 m² met een voor-, zij- en achtertuin. Door de vrije ligging grenzend aan het water is er volop privacy. Dankzij de ligging op het zuidwesten is het mogelijk nagenoeg de gehele dag van de zon te genieten.
- Naast de woning staat de geïsoleerde aanpandige berging met elektrisch bedienbare deur. Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De woning is gasloos en zeer energiezuinig dankzij triple beglazing, mechanische balansventilatie met wtw, vloerverwarming en vloerverkoeling, douchepijp-wtw en zonnepanelen. De vloerverwarming en vloerverkoeling ligt in de gehele woning (m.u.v. toiletten en badkamer) en iedere kamer heeft de luxe van een eigen thermostaat.
- De garantie vanuit de nieuwbouw is nog van toepassing.

De omgeving van de woning:

De woning is gelegen in het nieuwste deel van de gewilde groene en kindvriendelijke woonwijk Burggooi, met voornamelijk vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

De rustige locatie in Burggooi, middenin het Groene Hart van de Randstad, is strategisch. Dankzij de ligging vlakbij de N11 is de hele Randstad vanuit Alphen aan den Rijn goed bereikbaar. De N11 sluit aan op de A4 en de A12, waardoor u met de auto binnen een half uur in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam of op Schiphol bent. Ook het station en centrum van Alphen aan den Rijn zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Vanuit Burggooi zijn ook winkelcentrum 'de Atlas', meerdere scholen en een gezondheidscentrum op fietsafstand.

Aan de overkant van het water begint het klimaatbos langs de plassen van Burggooi, waar 's zomers gevaren of 's winters geschaatst kan worden. Om de hoek ligt beschermd natuurgebied het Zaans Rietveld. Het is vanuit de woning heerlijk wandelen en fietsen door het Groene Hart!

De indeling van de woning is als volgt:

Ingang en hal:

U heeft toegang tot de woning via de overdekte entree met een eigen oprit voor tenminste twee auto's. Vanaf de oprit is toegang tot de aanpendige garage met hiernaast een pad naar de achtertuin.

Bij binnenkomst in de woning komt u in een ontvangsthall met garderobe onder de trap, een moderne toiletruimte met vrijhangend wandcloset en fonteintje, alsmede de zwarte Gersdeur met glas tot de zeer ruime, tuingerichte living.

Ruime living:

De living is maar liefst ruim 50 m² voor het realiseren van een indeling naar uw eigen smaak. Bij binnenkomst van de woonkamer is ruimte voor de eethoek in de directe nabijheid van de keuken. De zithoek is tuingericht met een sfeervolle cinewall met waterdamphaard en kastenwand. De schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met de achtertuin. De lichte afwerking van de wanden in combinatie met de mooie keramische houtlook tegelvloer in visgraat gelegd, zorgen voor een neutrale basis. Het plafond is voorzien van inbouwspots en in de kamer is een praktische vaste kast met veel bergruimte.

Luxe woonkeuken:

Een heerlijke ruimte om te koken! De stijlvolle keuken is qua design luxe en tijdloos uitgevoerd met off-white greeploze fronten en een grijs composiet werkblad. De keuken heeft een parallelopstelling met in het midden een groot kookeiland. Het erkerraam zorgt voor een leuk uitzicht op de mooie laan.

In de keuken is de volgende hoogwaardige inbouwapparatuur te vinden:

- een inductiekookplaat met automatisch bedienbare, geïntegreerde afzuiging
- een vaatwasser
- een groot model koelkast
- een vriezer
- twee combi ovens
- een Quooker Cool Cube

Kortom een moderne en luxueuze woonkeuken die garant staat voor veel kookplezier!

Riante eerste verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de lichte overloop van de eerste verdieping met toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich drie riante slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Het geheel is fraai afgewerkt met een mooie pvc vloer.

De master bedroom aan de achterzijde is met ca. 20 m² terecht als zeer ruim te betitelen. De kamer is voorzien van een walk-in-closet. De tweede en derde slaapkamer liggen aan de voorzijde van de villa.

Moderne Badkamer & toilet:

Op de eerste verdieping vindt u tevens de modern uitgevoerde badkamer. De badkamer is in antraciet-witte kleurstelling betegeld.

Het sanitair is uitgevoerd met:

- een inloopdouche met regendouche en handdouche (inbouwthermostaat), afvoerdrain, glazen scheidingswand en een brede nis
- een dubbel wastafelmeubel met eikenhouten fronten, uitgerust met laden en bijpassende kolom- en spiegelkast

Naast een luxe badkamer is er de beschikking over een modern separaat toilet, die in hetzelfde design is uitgevoerd als de badkamer.

Multifunctionele tweede verdieping:

Vanuit de overloop op de eerste verdieping bereikt u de riante, multifunctionele en nog vrij indeelbare tweede verdieping. Het is mogelijk om deze verdieping te gebruiken voor extra slaap- of werkkamers. Bij de bouw is er qua vloerverwarming rekening gehouden om de ruimte in te delen met twee slaapkamers en een wasruimte.

Door de extra hoge nok heeft u verder nog de mogelijkheid om een vide of bergzolder te realiseren.

De tweede verdieping is afgewerkt met een dakkapel aan de voorzijde, veel bergruimte achter de knieschotten en een separate technische ruimte aan de voorzijde. Hier bevinden zich o.a. de warmtepomp, omvormer van de zonnepanelen en het ventilatiesysteem met WTW. Op de tweede verdieping zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger.

Grote tuin:

Vanuit de schuifpui in de woonkamer bereikt u de riante tuin van zo'n 12,5 meter diep en 10 meter breed. De vrije ligging aan het water biedt volop privacy. Dankzij de ligging op het zuidwesten is het mogelijk nagenoeg de hele dag van de zon te genieten. De tuin beschikt over een pergolazonwering. De waterkant biedt de potentie tot het realiseren van een vlonder.

Brede Oprit & Garage:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de goed onderhouden voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's naast elkaar. Daarnaast beschikt de woning over een aanpandige, geïsoleerde garage met een een op afstand bedienbare elektrische sectionaaldeur, elektra en een loopdeur naar de achtertuin. Aan de zijkant is er een toegang naar de achtertuin.

Overige bijzonderheden:

- De woning koopt u onder Woningborg-Garantie, geldig tot 2031.
- 2025: schilderwerk buitenzijde professioneel uitgevoerd
- In de woning is er een waterontharder aanwezig
- De 22 zonnepanelen zijn gesitueerd op zowel de zuid- als de westkant waarde de gehele dag optimaal rendement

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:

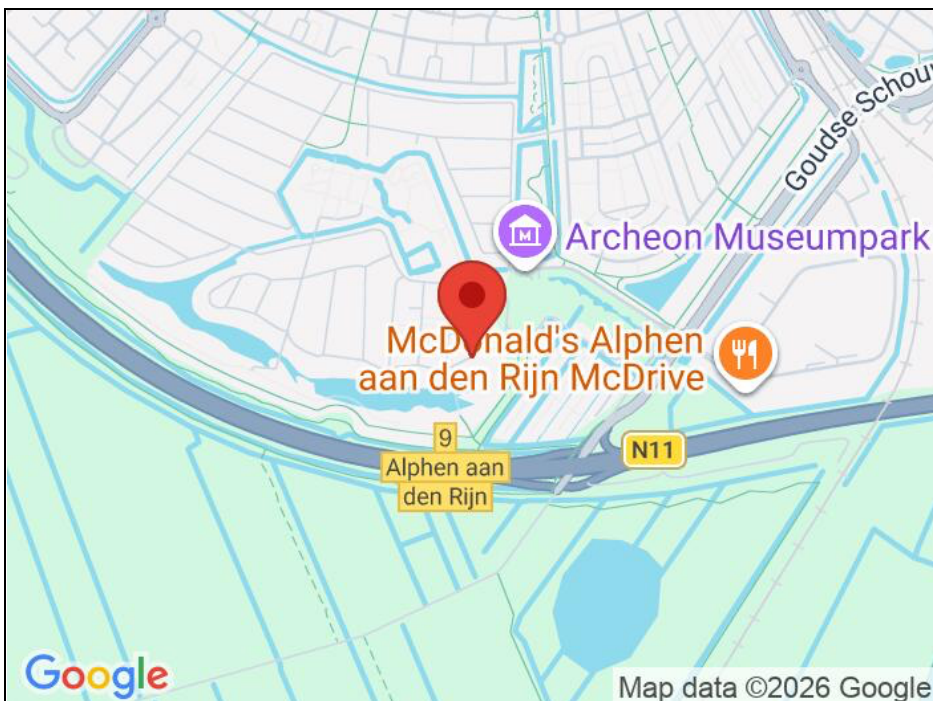
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.040.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	778 m ³
Perceel oppervlakte	380 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	195 m ²
Soort woning	Vila
Bouwjaar	2021
Ligging	Grenzend met de achtertuin aan het water, aan een rustige weg, in de woonwijk Burggooi met vrij uitzicht
Hoofdtuin	Achtertuin op het zuidwesten circa 125 m ²
Garage	Aangebouwd steen 18 m ² (5.95 bij 3.10 m)
Energielabel	A+++
Verwarming	Vloerverwarming, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie

Locatie

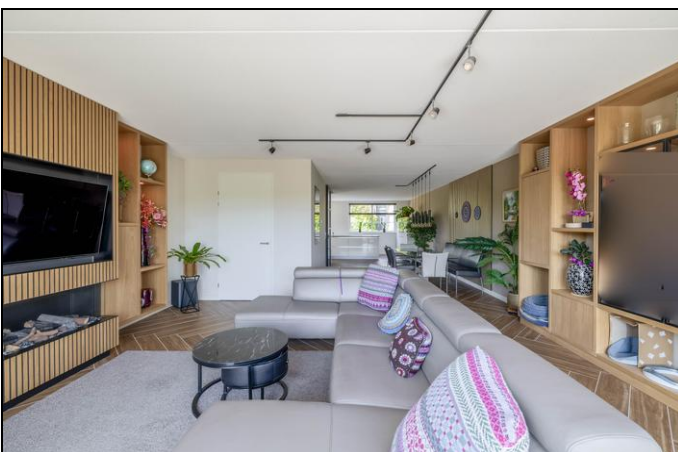
Norbertijnenlaan 152
2408 KB ALPHEN AAN DEN RIJN



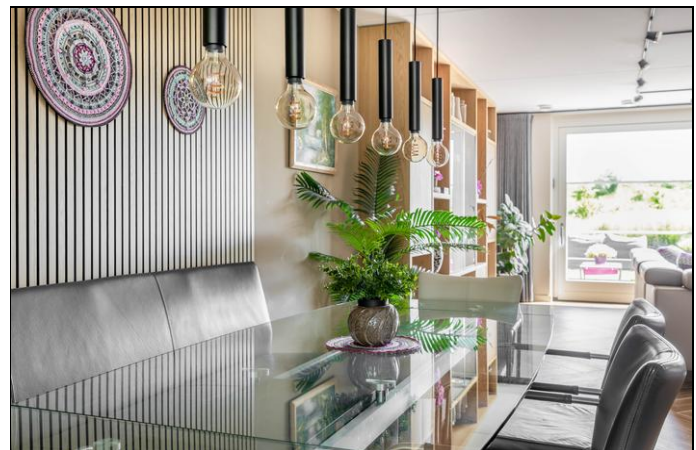
Foto's



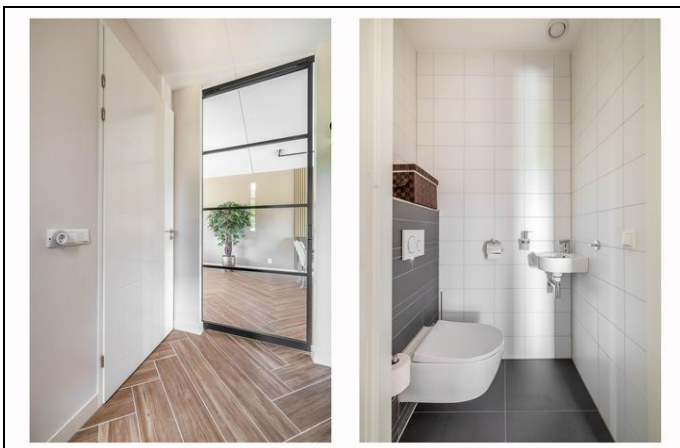
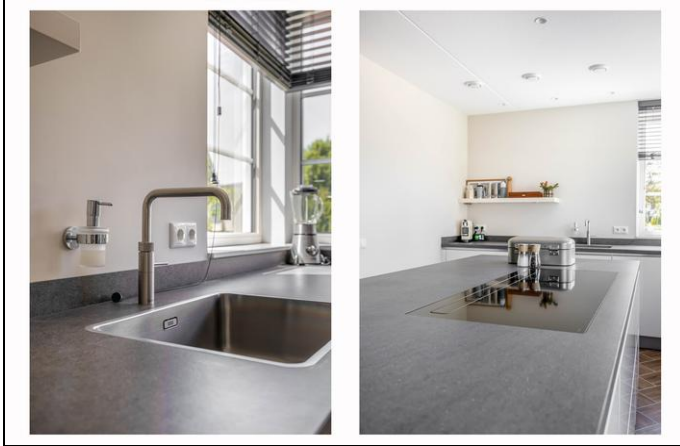
Foto's



Foto's



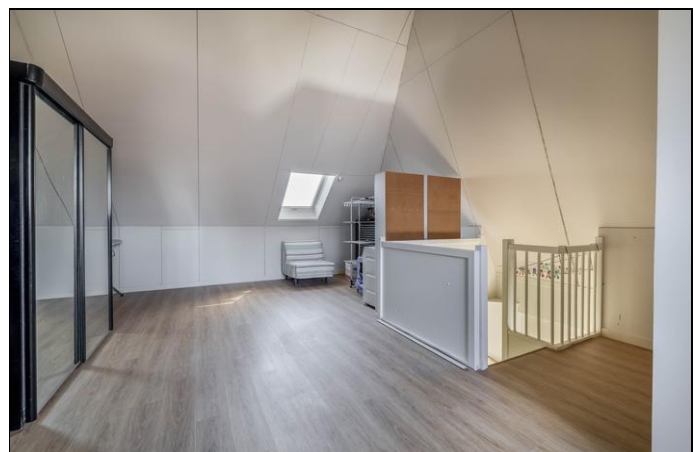
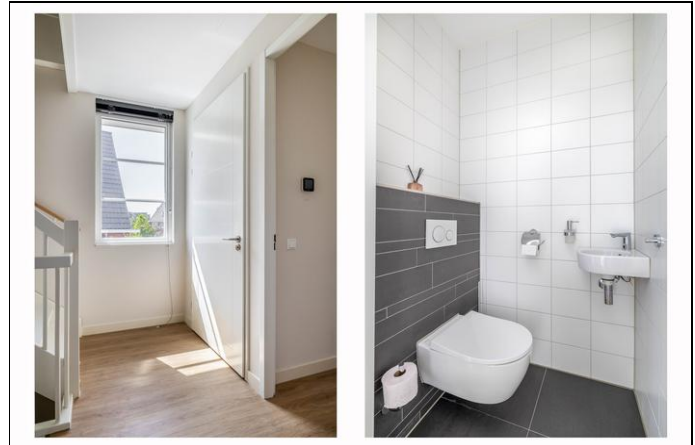
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



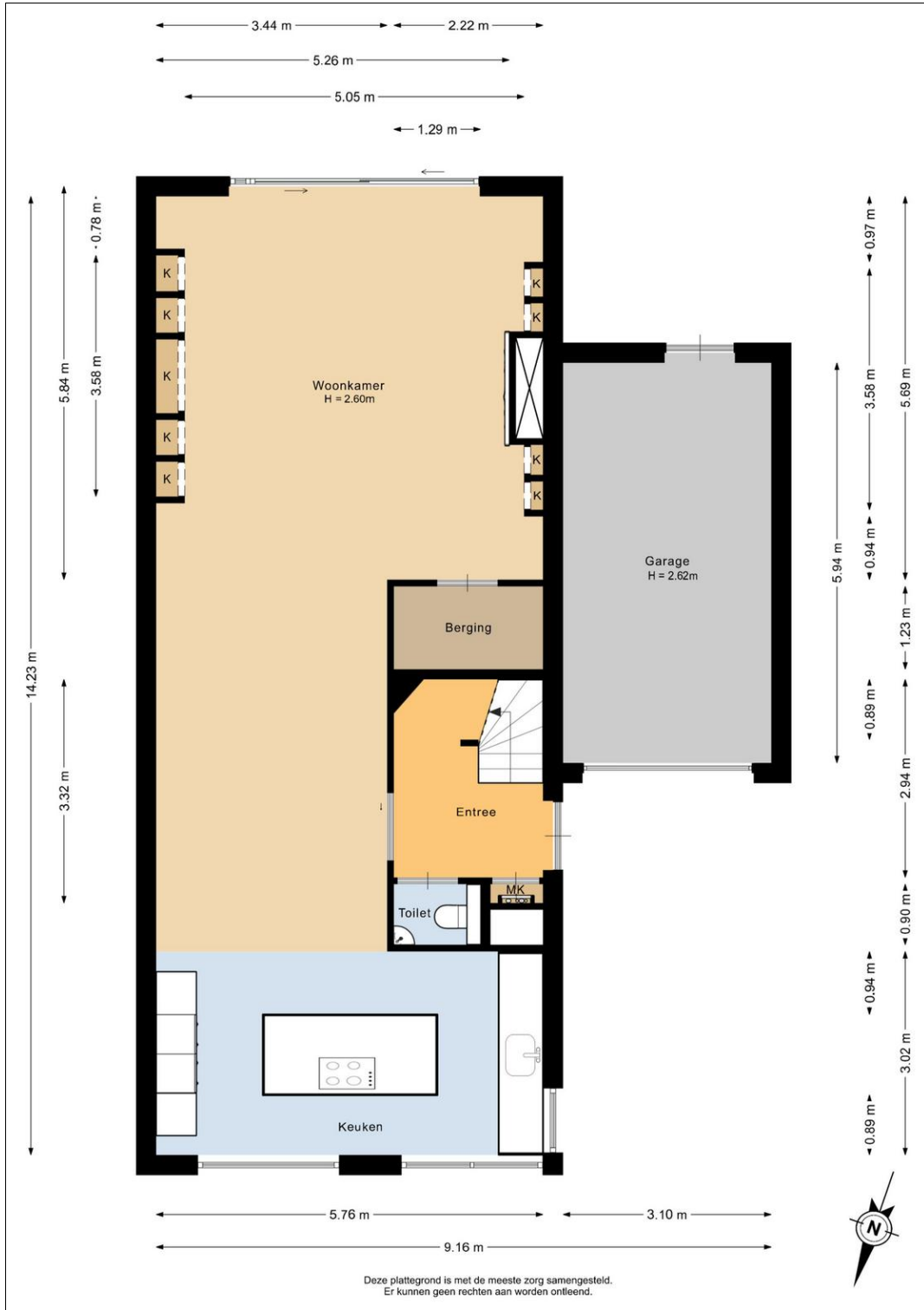
Foto's

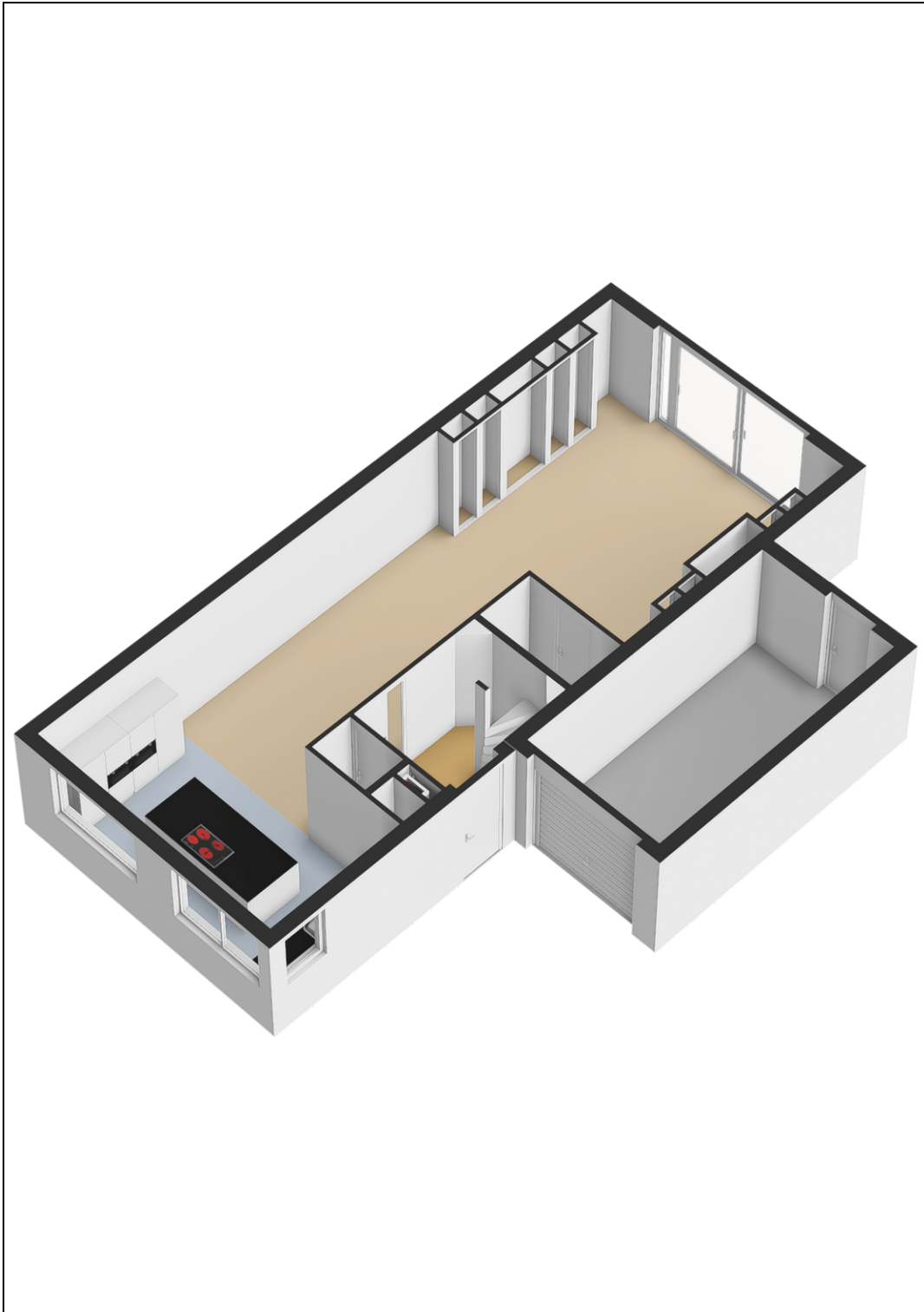


Foto's

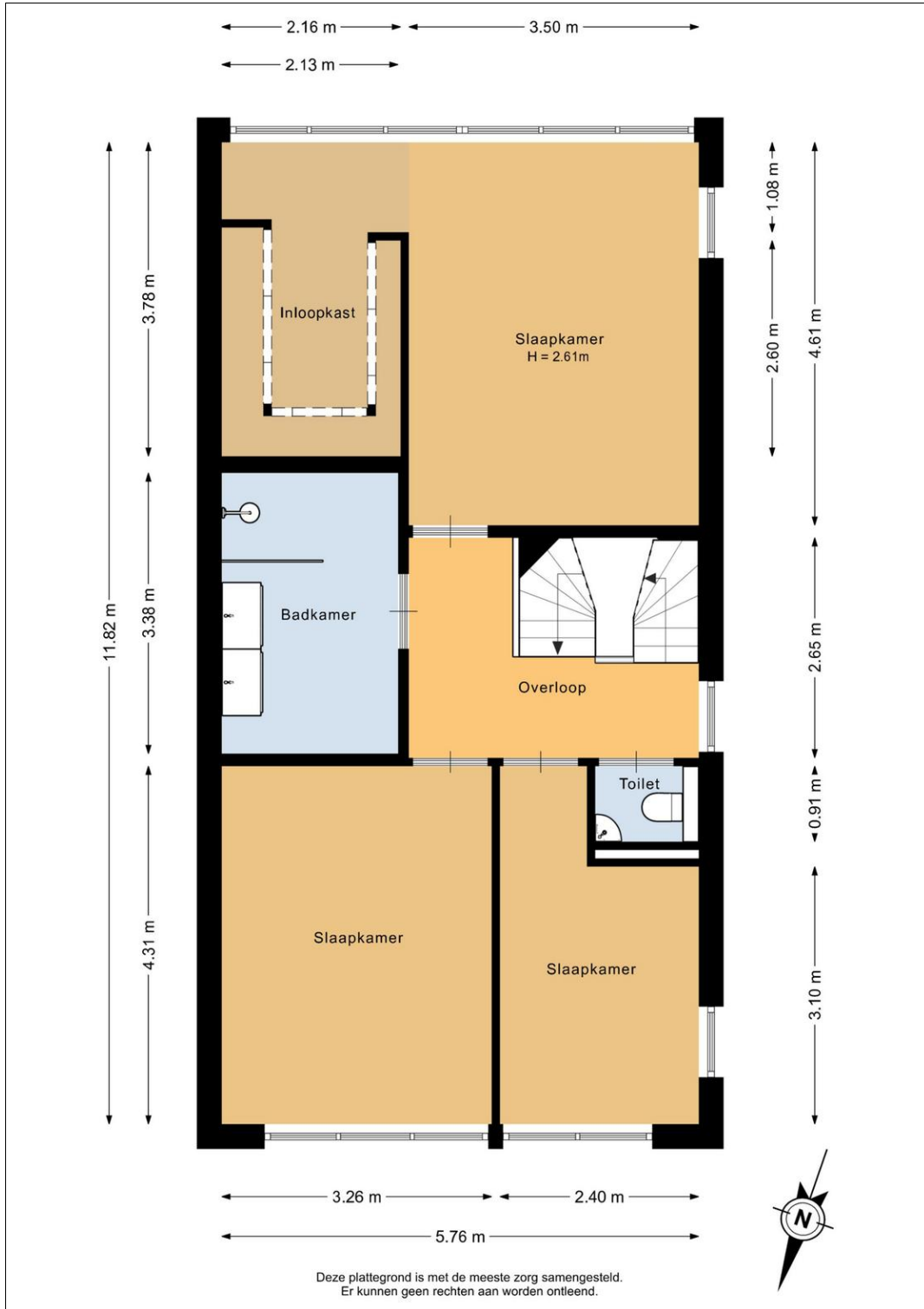


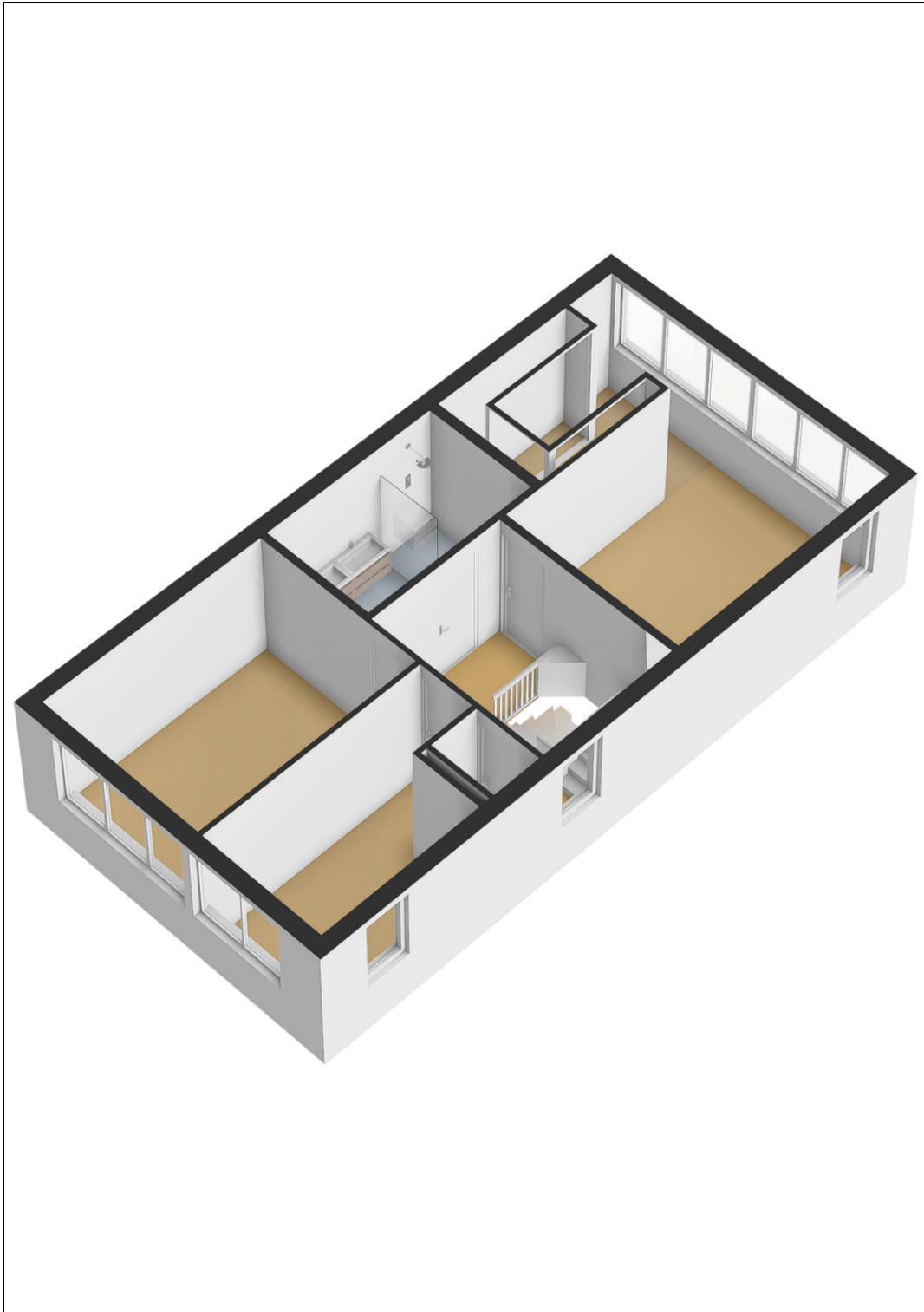
Plattegrond begane grond





Plattegrond 1e verdieping



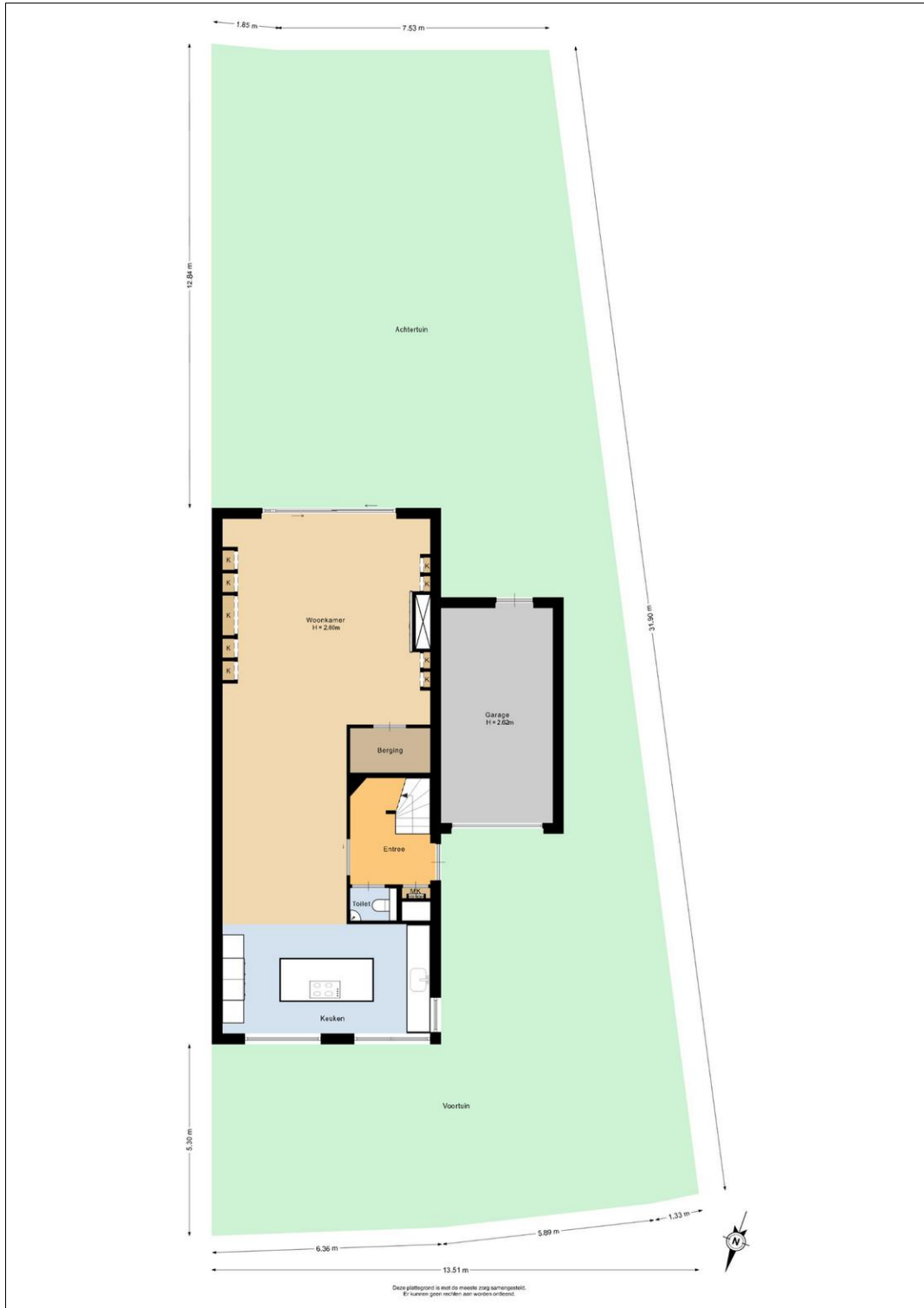


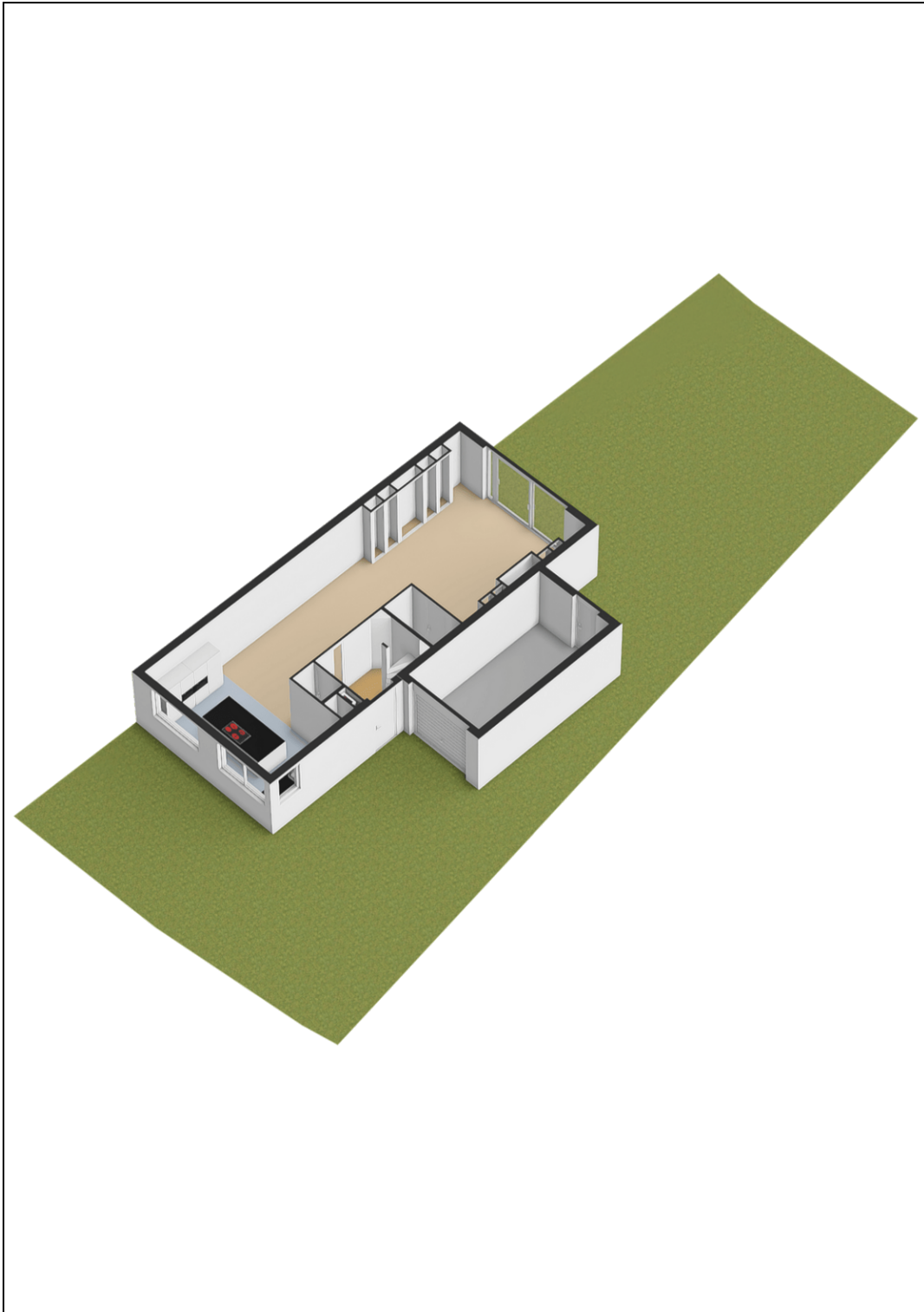
Plattegrond 2e verdieping





Plattegrond perceel





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Norbertijnenlaan 152
Postcode / Plaats	2408 KB Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 11772
Oppervlakte	380 m ²
Soort	Volle eigendom