



**Pietersberg 8
2402 ZJ Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 515.000,- k.k.
Oplevering in overleg**

Pietersberg 8

Ruime uitgebouwde hoekwoning met 122 m² woonoppervlak, 4 slaapkamers, diepe tuin op het westen en volop bergruimte.

Deze woning is op een perfecte locatie gesitueerd: een heerlijk rustige en vrije ligging en toch op enkele minuten loopafstand van winkelcentrum de Herenhof met een compleet aanbod aan winkels. Op fietsafstand van het gezellige centrum. Tevens is de omgeving héél kindvriendelijk met diverse scholen in de nabije omgeving. Met de auto bent u binnen een aantal minuten op de N207 richting Schiphol/Amsterdam of de N11 richting de grote steden in de Randstad. Op 200 meter loopafstand stapt u op de bus die u rechtstreeks naar Schiphol of het treinstation van Alphen aan den Rijn brengt. Maar deze woning biedt u nog véél meer dan een toplocatie, vooruitlopend noemen wij u alvast enkele aantrekkelijke kenmerken:

- Een royale uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.
- De open SieMatic keuken is ruim van opzet en voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Er zijn in totaal 4 slaapkamers en een aparte wasruimte
- Compleet & netjes sanitair
- De zolder beschikt over ruim voldoende opbergmogelijkheden door de aanwezigheid van 2 vlieringen en extra bergruimten
- De achtertuin biedt veel privacy, is maar liefst 15 meter diep en heeft een uitstekende zonligging op het westen. Dankzij de uitstekende ligging op het westen kunt u de hele dag op verschillende terrassen van de zon genieten. Tevens is er de toegang tot een praktische inpandige berging aanwezig.
- De woning beschikt over energielabel B en is in 2026 voorzien van een nieuwe Intergas CV-ketel.

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de overdekte entree. De voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating. Bij binnenkomst betreedt u in de ruime hal met de garderobe, de open trap naar de 1e verdieping, de meterkast en de moderne nette toiletruimte met vrijhangend wandcloset en fonteintje. Een fraaie binnendeur met roedeverdeling en glas biedt toegang tot de woonkamer.

De woonkamer:

De moderne afwerking biedt een mooie neutrale basis voor ieder interieur:

- Op de begane grond ligt een moderne pvc vloer in walvisgraatmotief
- De wanden en plafonds zijn glad gestuukt

De woonkamer is heerlijk ruim en zonnig, dit is mede te danken aan de royale uitbouw aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer heeft een speelse indeling met een tuingerichte eethoek en een zithoek in het midden en aansluitend een openkeuken aan de voorzijde. Door de royale oppervlakte van circa 35 m² zijn er verschillende indelingen naar wens mogelijk.

De keuken:

De zonnige ruime open keuken in hoekopstelling is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over offwhite fronten en een granieten werkblad met spoelbak. De raampartijen zorgen voor veel lichtinval en vrij uitzicht op de gezellige straat.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Een gaskookplaat
- Een afzuigkap
- Een combimagnetron
- Een vaatwasser
- Een koel-/vriescombinatie

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers van respectievelijk 12 m², 10 m² en 9 m² groot, de badkamer en de open trap naar de 2e verdieping. De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer in neutrale kleurstelling. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en biedt goed de voldoende ruimte voor een 2-persoonsbed en een kast. Naast de hoofdslaapkamer ligt een tweede slaapkamer en aan de voorzijde een derde slaapkamer, beide met goede afmetingen.

De badkamer:

De verzorgde badkamer is betegeld en het sanitair is uitgevoerd met:

- een douchecabine
- een wastafelmeubel met bijpassende spiegel met verwarming en verlichting.
- een 2e vrijhangend toilet
- een ligbad
- en een handdoekradiator

Het raam zorgt voor een fijne lichtinval en voor extra ventilatiemogelijkheden naast de mechanische ventilatie.

2e verdieping:

De overloop met biedt de toegang tot de 4e slaap/werkkamer. In de afsluitbare wasruimte de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Aan de overzijde op de overloop bevindt zich nog een afsluitbare ruimte voor de cv-ketel en bergruimte. De grote 4e slaap/werkkamer is voorzien van een Velux dakraam met zonwering. Ook erg praktisch: boven de zolder zijn nog 2 extra vlieringen en aan weerszijden van de zolderkamer bevinden zich achter schuifdeuren extra opbergruimte.

De achtertuin:

De tuin is maar liefst 15 meter diep en 6 meter breed. De achtertuin is mooi aangelegd met sierbestrating en diverse beplanting. Doordat er geen directe inkijk is van omliggende bebouwing profiteert u hier van maximale privacy. De tuin is gesitueerd op het westen, waardoor u de hele dag van de zon kan genieten. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de inpandige berging. Tevens is er aan de zijkant een deur naar de openbare weg een voetpad.

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:

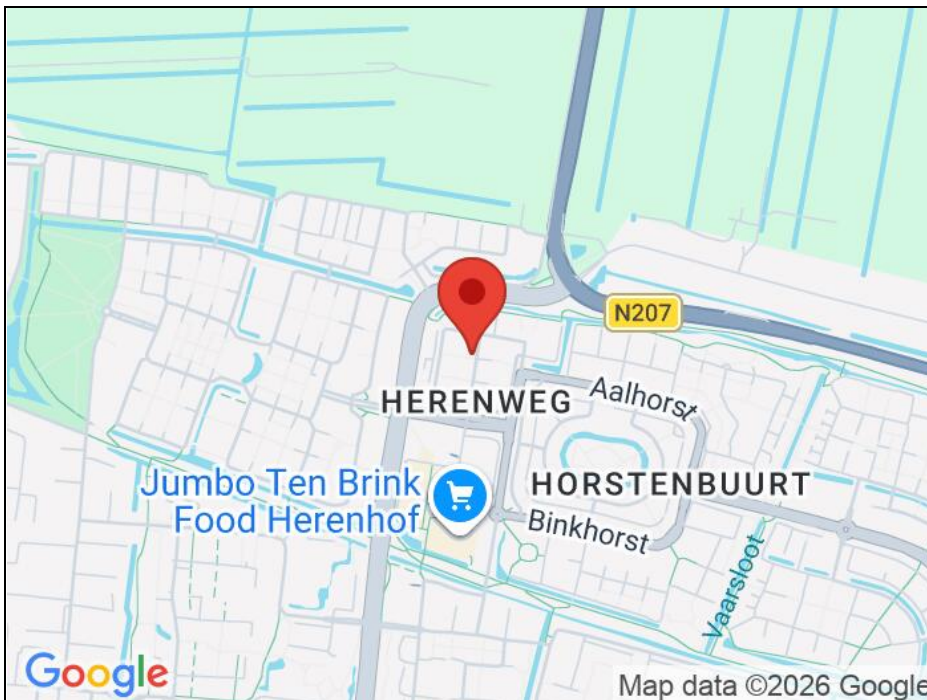
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

Kenmerken

Bieden vanaf	€ 515.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	186 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan een rustige weg, in een kindvriendelijke woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint op het westen circa 90 m ²
Berging	Aangebouwde stenen berging
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.V.-combi ketel	Intergas HRE (Gas gestookt combi ketel uit 2026, eigendom)

Locatie

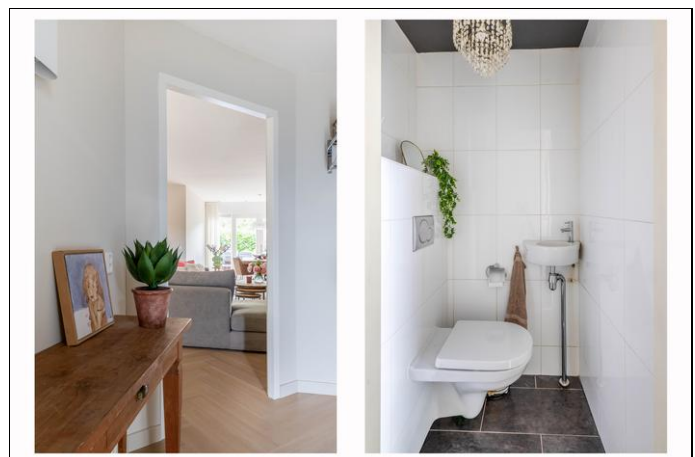
Pietersberg 8
2402 ZJ ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



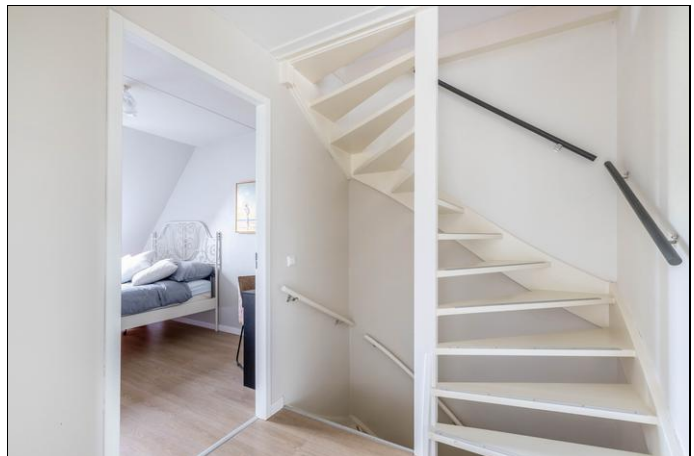
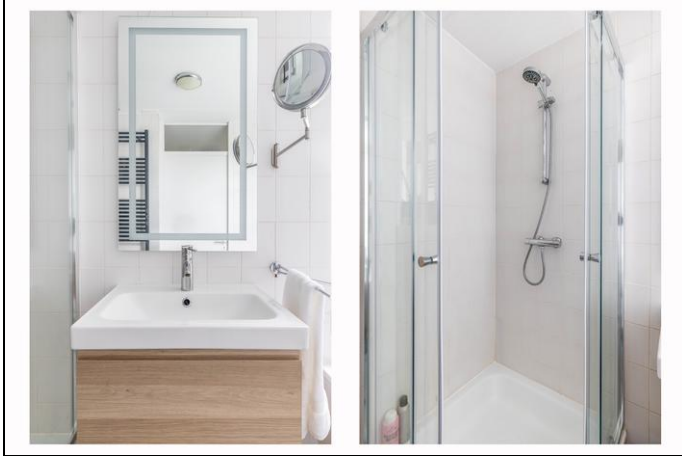
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

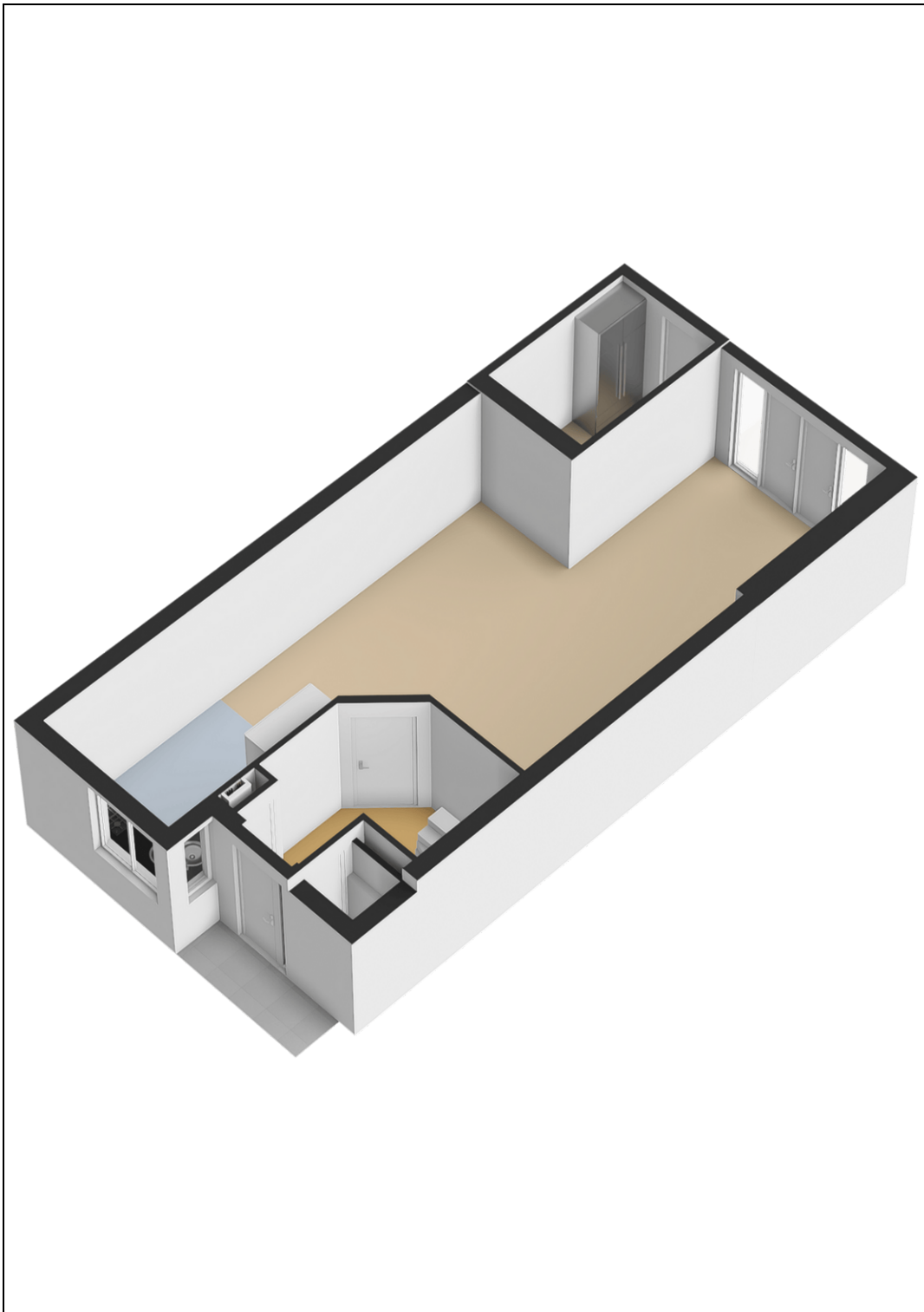


Foto's

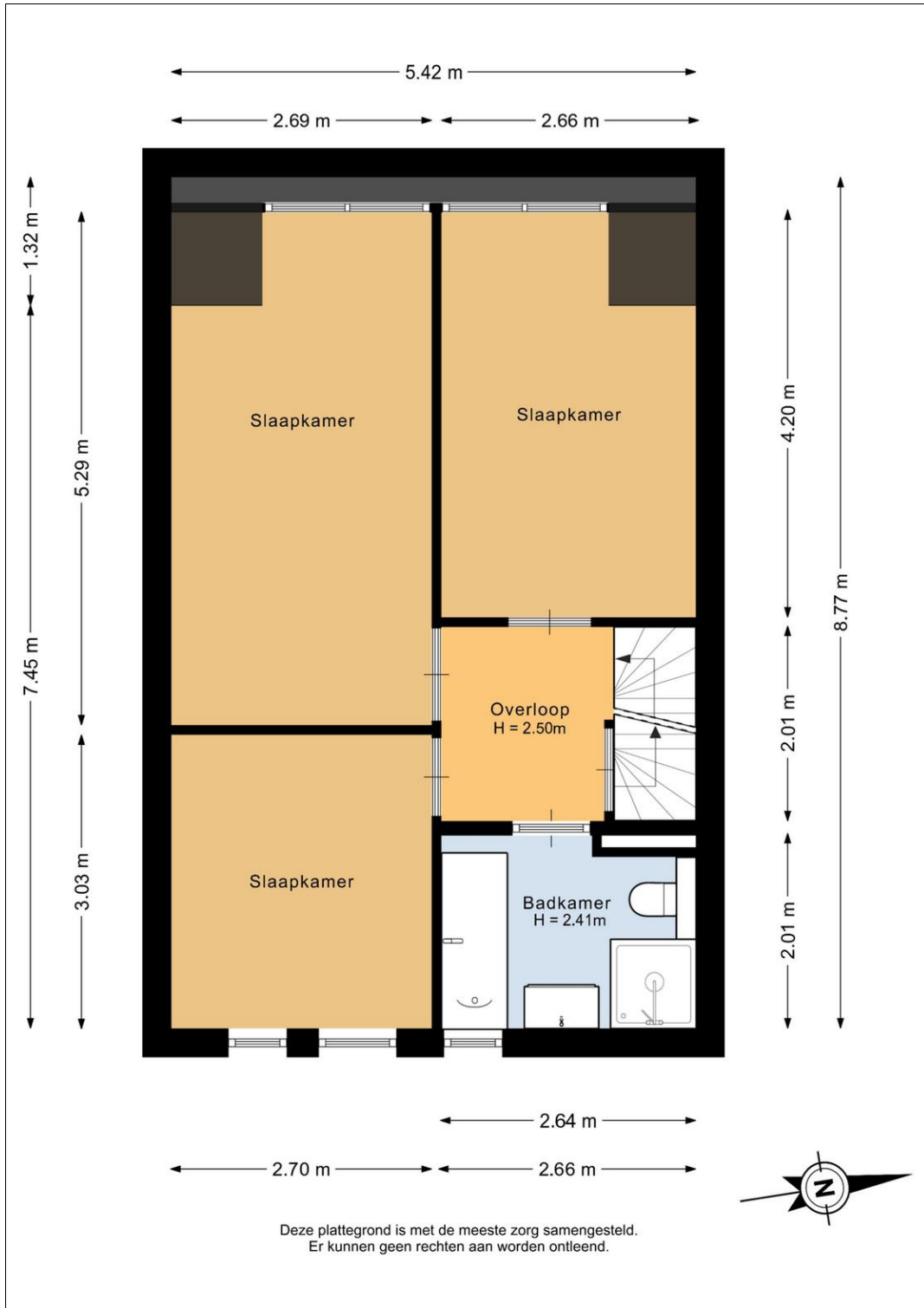


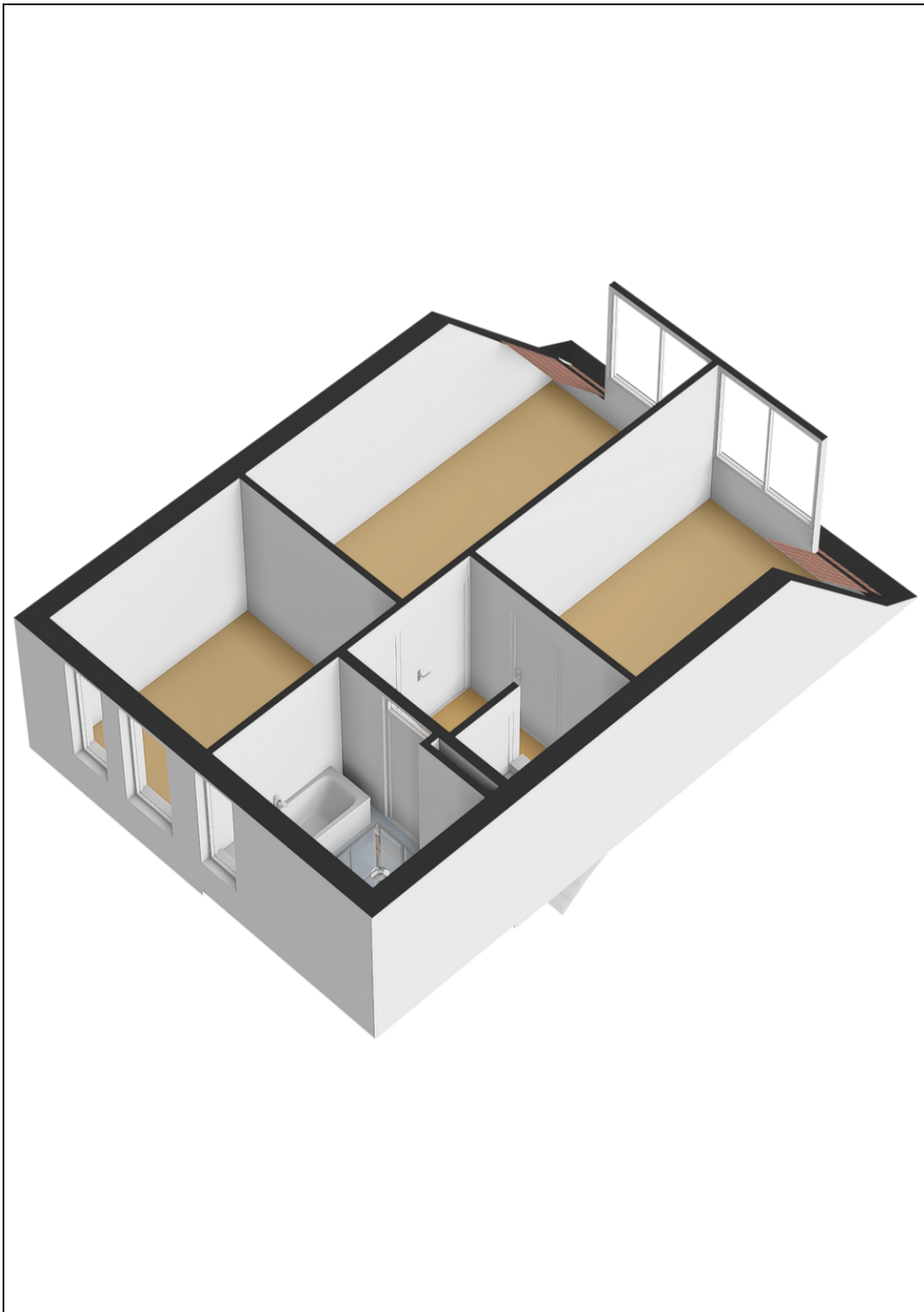
Plattegrond begane grond



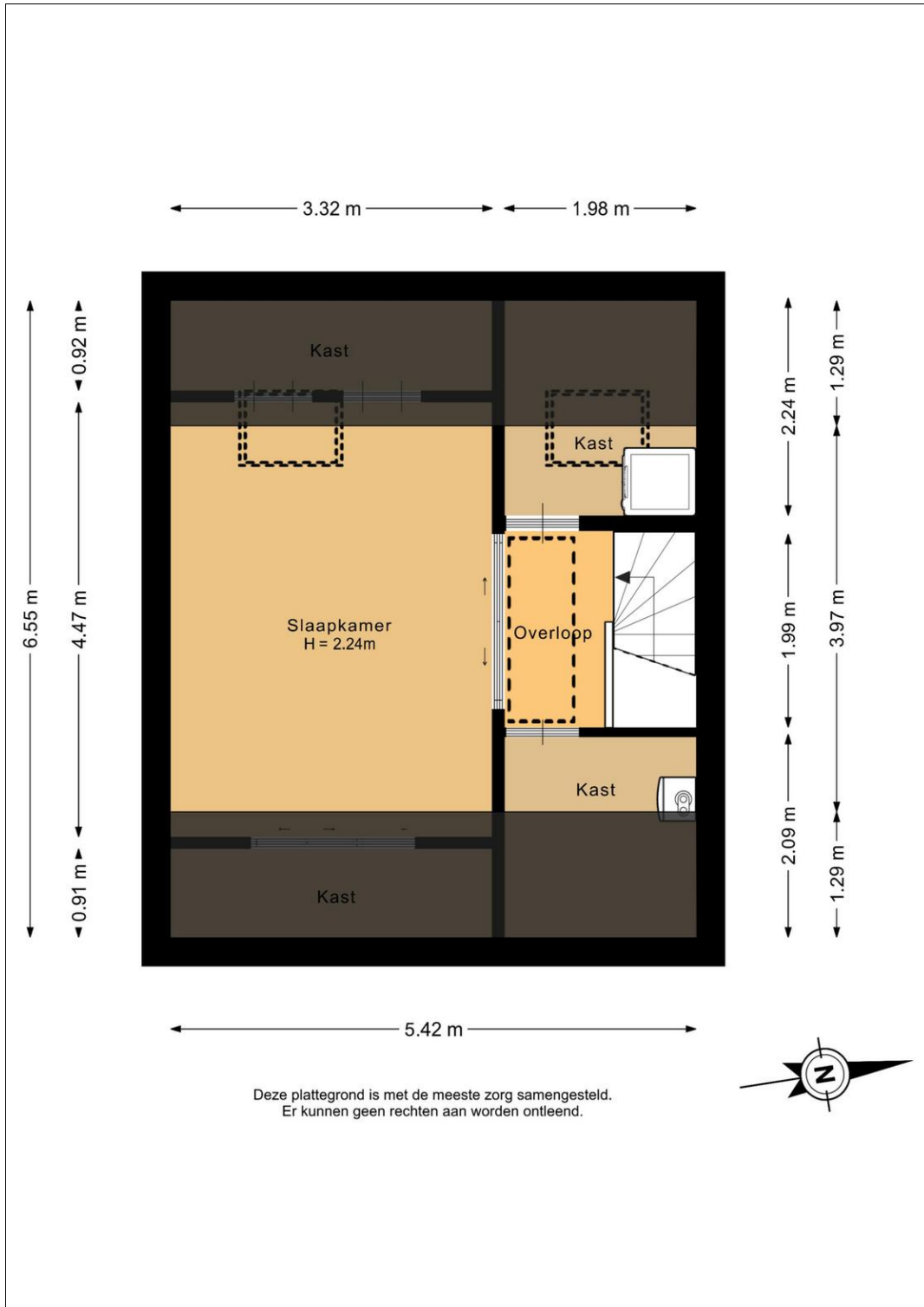


Plattegrond 1e verdieping



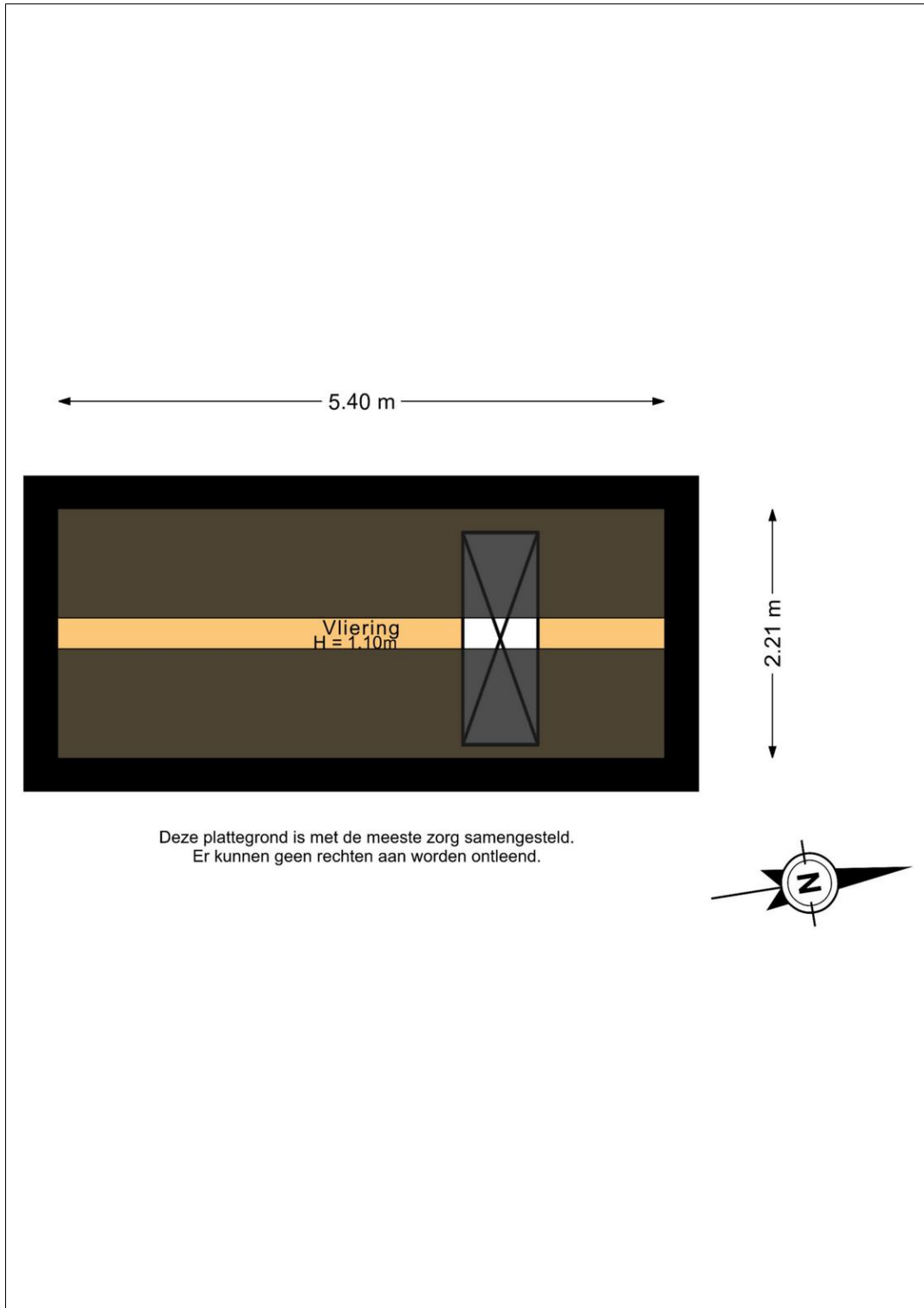


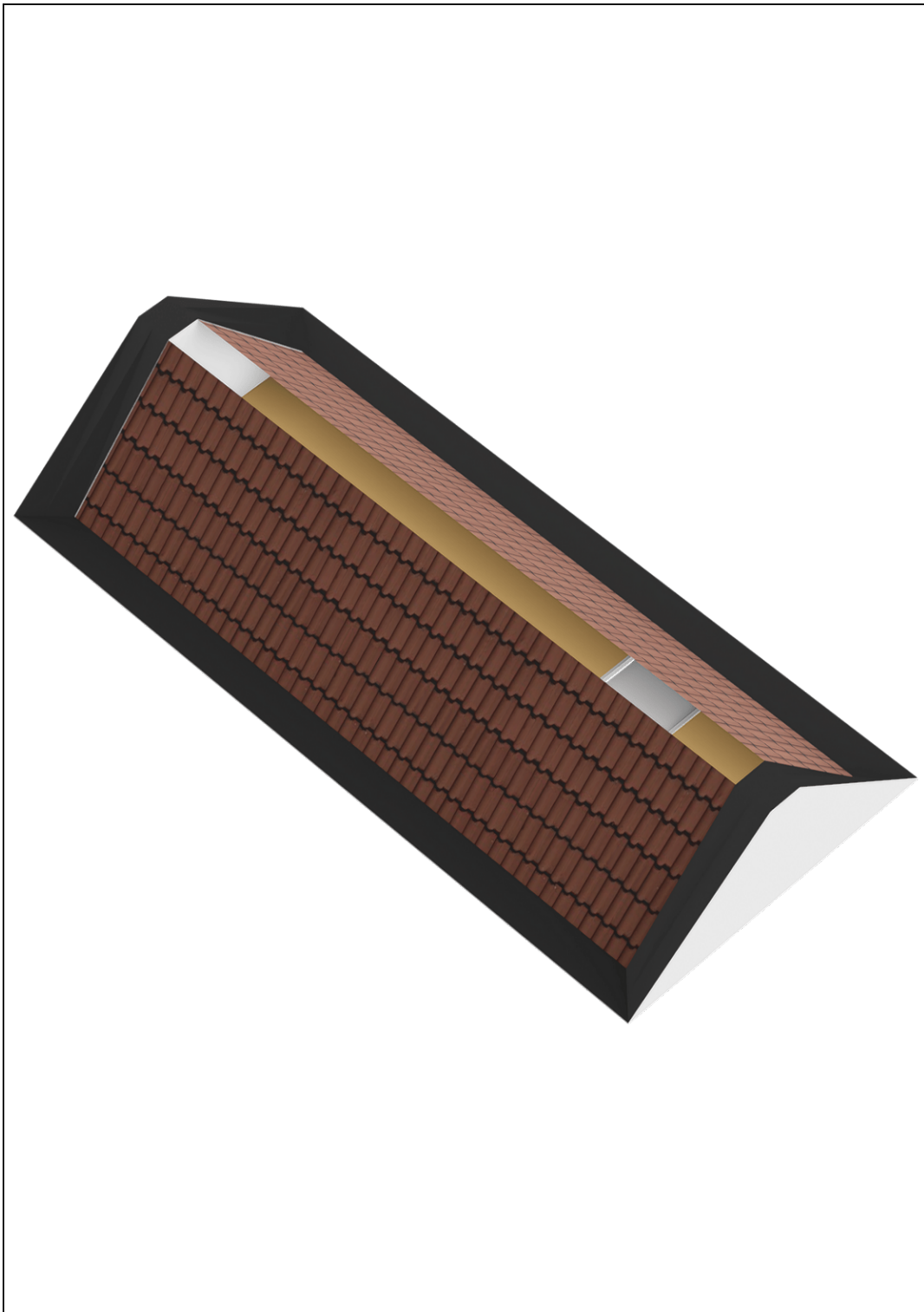
Plattegrond 2e verdieping





Plattegrond bergvliering





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Pietersberg 8
Postcode / Plaats	2402 ZJ Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	B / 4837
Oppervlakte	186 m ²
Soort	Volle eigendom