

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

TUINSTRAAT 4

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 340.000,-- K.K.

KARAKTERISTIEKE WONING MET DRIE SLAAPKAMERS OP EEN ZEER CENTRALE LOCATIE

- Royale eengezinswoning met 3 slaapkamers en veel privacy
- Ouderslaapkamer met een mogelijkheid tot een dakterras
- Prachtige locatie op korte afstand van de Oude Rijn en het centrum
- Kindvriendelijke buurt in autoluwe omgeving
- Alle overige voorzieningen in de directe nabijheid

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 2512, groot 5 are en 4 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2406 AL - 4 heeft een energielabel **E**

Het energielabel is geldig tot **28-7-2036**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Karakter, sfeer én de kans om uw eigen droomwoning te creëren. Deze charmante vooroorlogse woning uit circa 1907 vormt de perfecte basis voor wie op zoek is naar een huis met karakter en volop mogelijkheden. Oorspronkelijk gebouwd voor medewerkers van de voormalige Martha Stichting, ademt de woning nog altijd de authentieke sfeer van begin vorige eeuw. Hoewel de woning gemoderniseerd dient te worden, biedt zij juist daardoor de unieke kans om alles volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

De woning is gelegen aan de rustige en geliefde Tuinstraat, een sfeervolle straat op een prachtige locatie nabij de Raadhuisstraat en op korte afstand van de Oude Rijn. Hier woont u aan de rand van het gezellige stadscentrum, direct naast het historische Park Rijnstroom met onder andere een cultureel centrum, theater en het Filmhuis.

Binnen enkele minuten wandelt u naar het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen. Ook het NS-station bevindt zich op korte afstand. Voor ontspanning en recreatie liggen de Zegerplas en diverse sportvoorzieningen praktisch om de hoek

Een woning met toekomst

Bent u op zoek naar een woning waar u uw eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit een unieke kans. Met haar karakteristieke uitstraling, fijne ligging en uitstekende mogelijkheden voor modernisering en waardevermeerdering biedt deze woning alle ingrediënten om er een heerlijk thuis van te maken.

INDELING

Begane grond

Via de zijentree betreedt u de woning. De begane grond beschikt over een royale leefruimte met hoge plafonds en grote raampartijen, waardoor een verrassend lichte en ruimtelijke basis ontstaat. Hier ziet u direct de potentie om een heerlijke woon- en eetkamer te realiseren die volledig aansluit bij uw eigen woonstijl.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in de huidige situatie functioneel is maar volop mogelijkheden biedt voor een eigentijdse leefkeuken. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde bestaat bovendien de mogelijkheid om een dakterras te realiseren, waarmee een aantrekkelijke extra buitenruimte kan worden toegevoegd.

De karakteristieke open trap vormt een sfeervol element en benadrukt het authentieke karakter van de woning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor starters, gezinnen of thuiswerkers. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en de grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde met uitzicht op de groene omgeving.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen wens te moderniseren. Ook op deze verdieping bestaat de mogelijkheid om een royaal dakterras te realiseren, waarmee de woning nog aantrekkelijker wordt.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de praktische vliering. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	87,80 m ²
- Overige inpandige ruimte	0,20 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	88,00 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	317,63 m ³
- Overige inpandige ruimte	5,61 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	323,24 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle woonkamer met hoge plafonds en openkeuken
- Drie slaapkamers
- Mogelijkheid voor het creëren van een dakterras
- Gelegen in een sfeervol en pittoresk straatje op korte afstand van het gezellige centrum
- Op een prachtige locatie nabij het groene park Rijnstroom en direct aan de karakteristieke Oude Rijn
- Opstelplaats voor de wasmachine in de badkamer
- Bergvliering
- Bouwjaar 1907

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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief







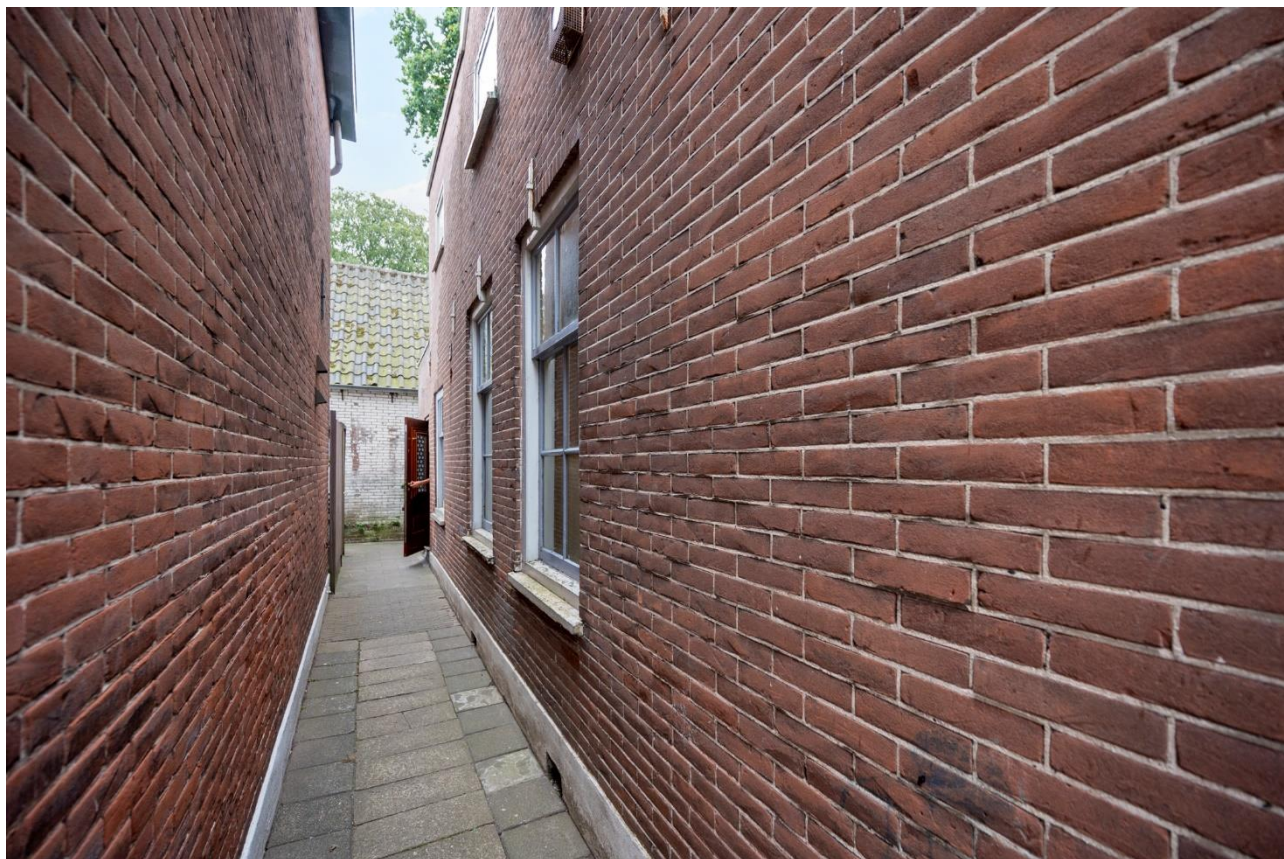




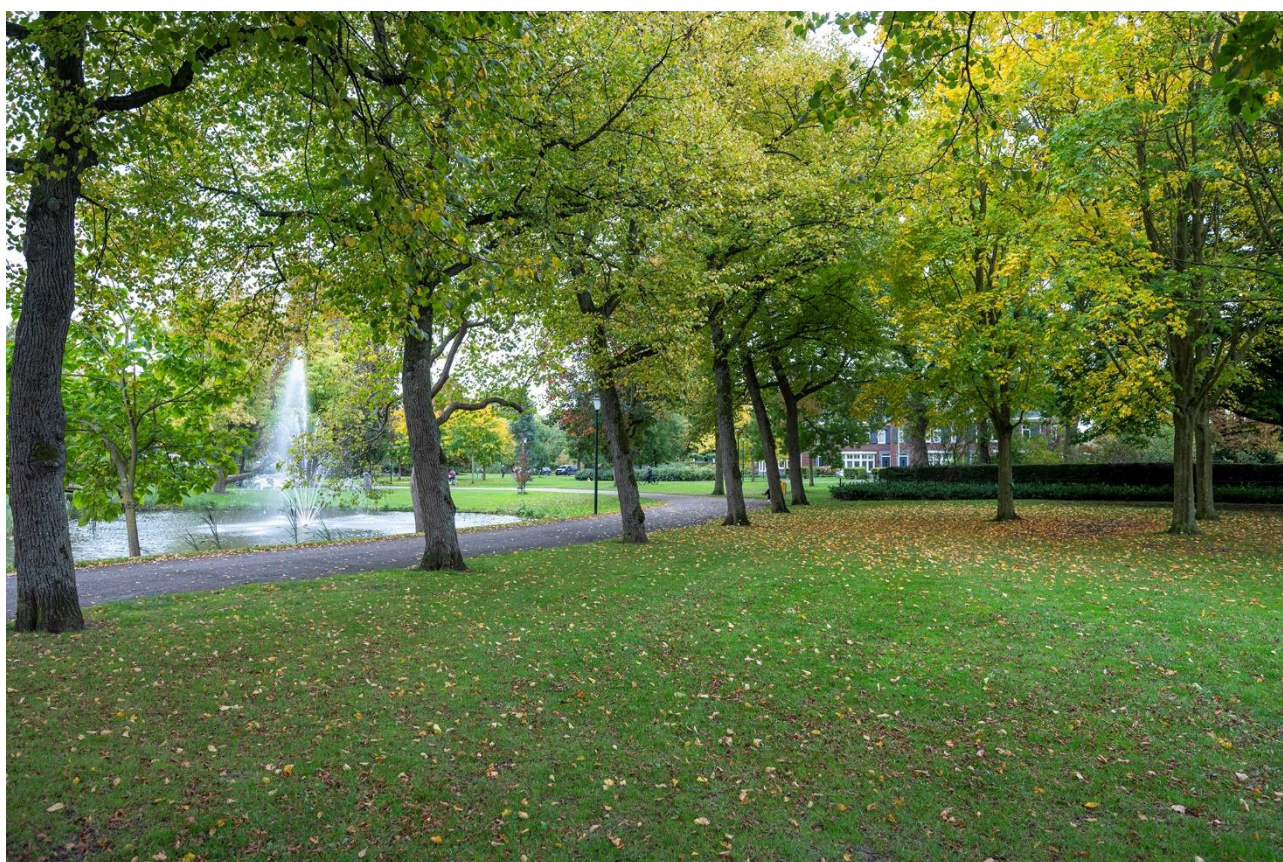


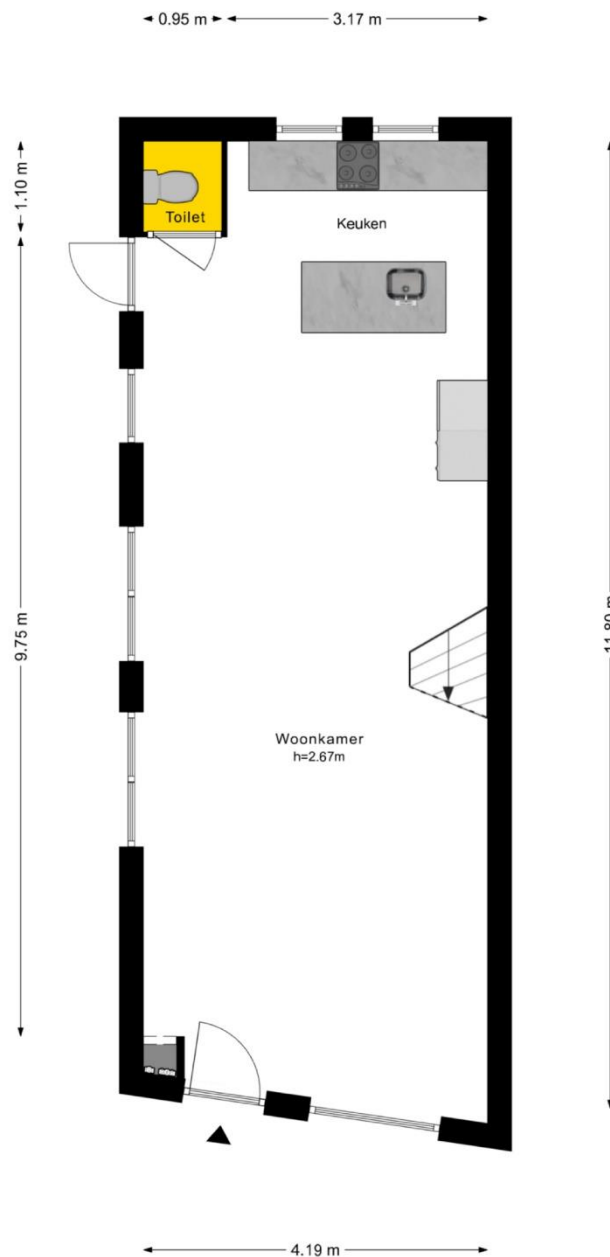










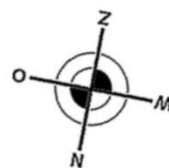


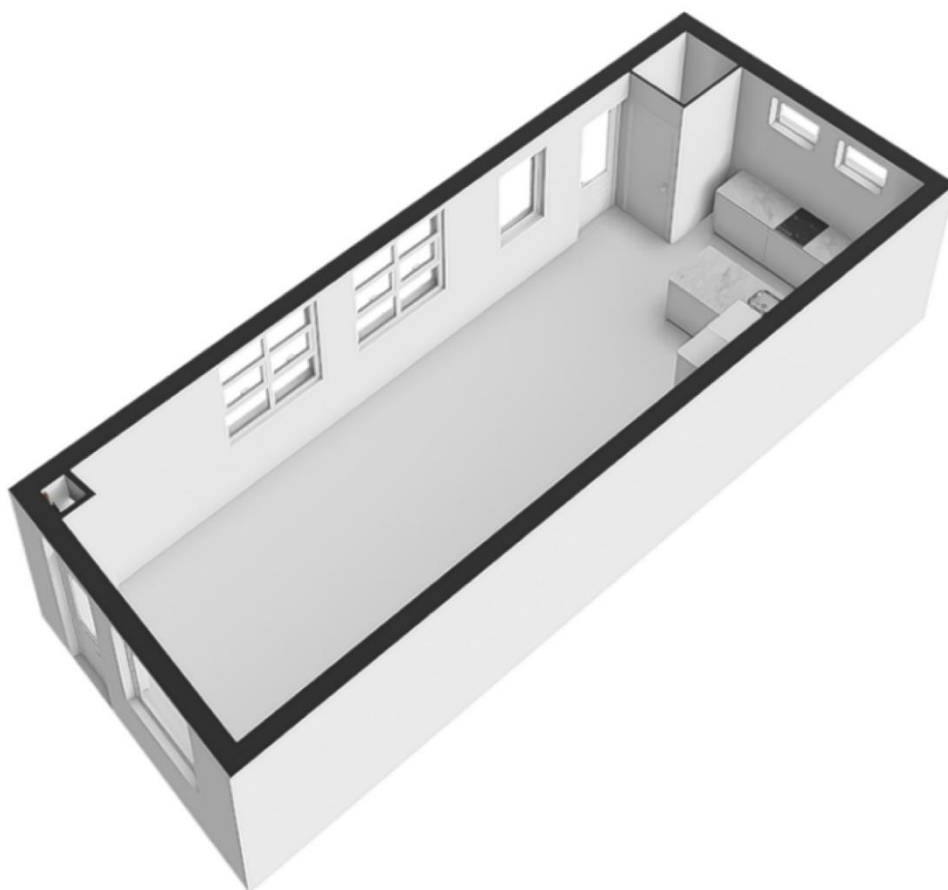
Begane Grond



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



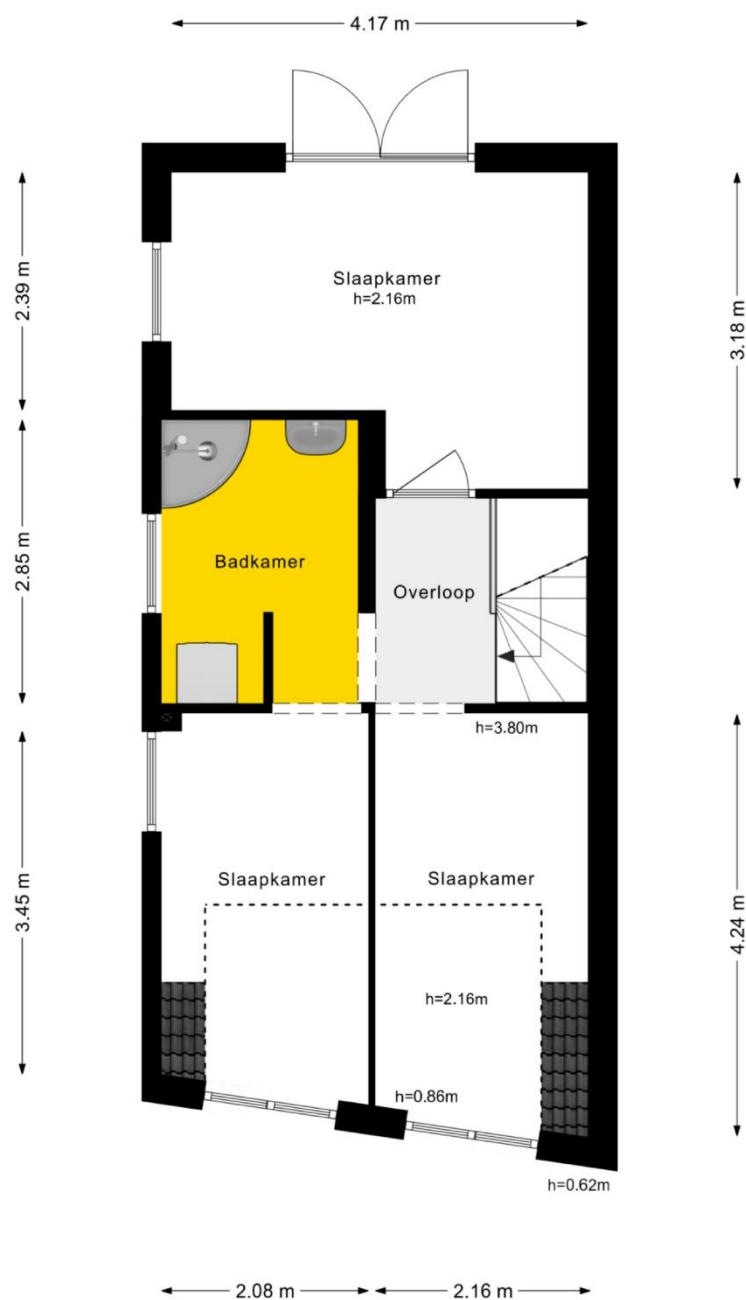


Begane Grond



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

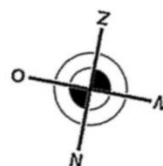


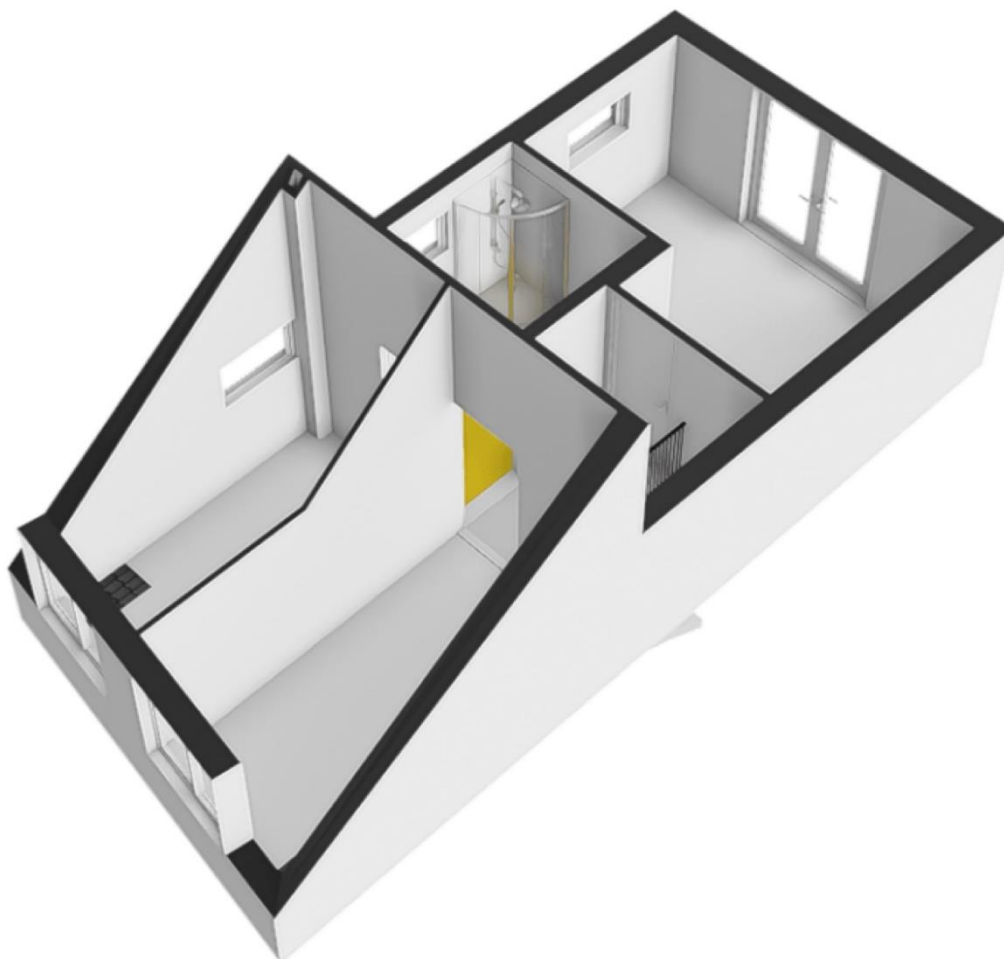
1e Verdieping



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





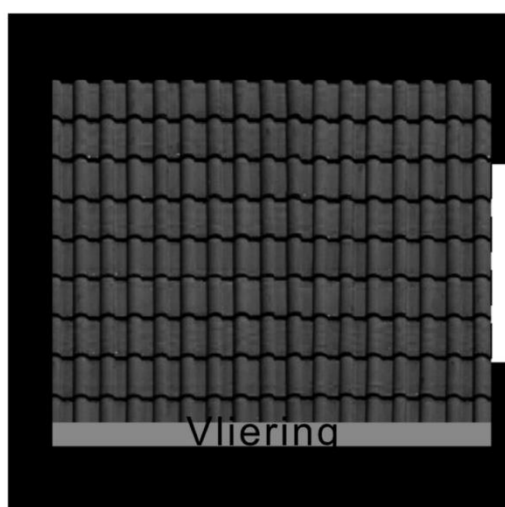
1e Verdieping



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

← 1.98 m →



↑
1.65 m
↓

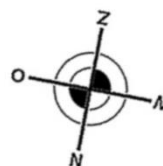
h=1.60m

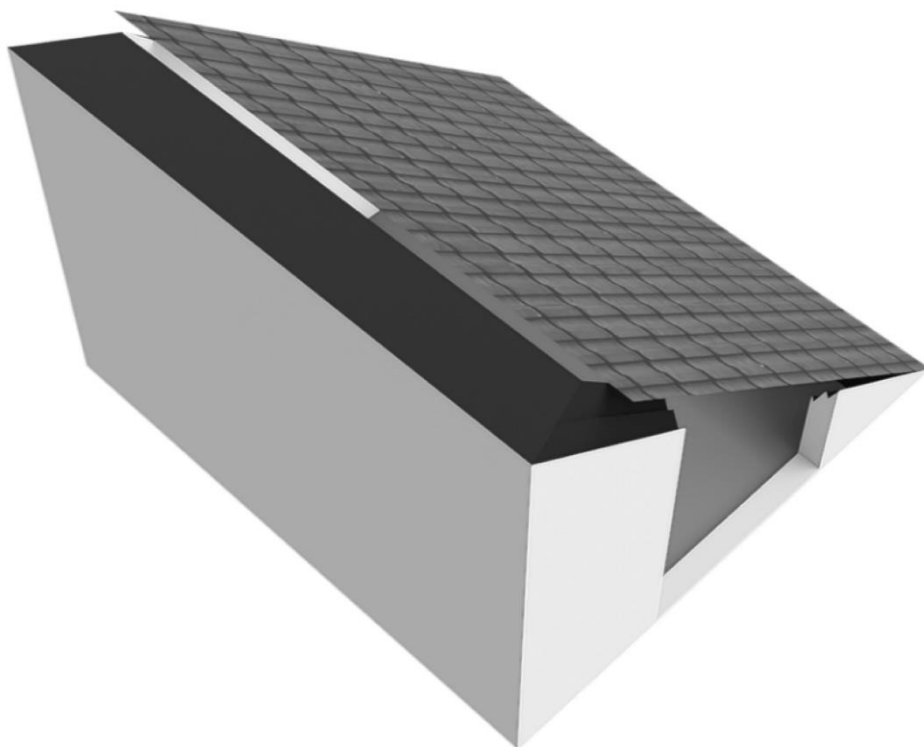
Vliering



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.





Vliering



Tuinstraat 4, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.