

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HAVENSTRAAT 4 ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS

€ 875.000,-- K.K.

VRIJSTAAND. VERRASSEND. DUURZAAM. EN MIDDEN IN DE STAD.

- Vrijstaande mini-villa op 238 m² eigen grond
- Energielabel A+++ met zonnepanelen en hybride warmtepomp
- Vloerverwarming op de begane grond voor optimaal wooncomfort
- Ca 102 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers en luxe badkamer
- Heerlijke tuin met veel privacy, midden in het centrum van Alphen aan den Rijn

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 5404, groot 2 are en 38 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2405 BV heeft een energielabel **A+++**

Het energielabel is geldig tot 23-07- 2036

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Soms klopt het beeld dat je vanaf de straat krijgt totaal niet met wat er achter de voordeur schuilgaat. Havenstraat 4 is zo'n huis. Een charmante vrijstaande woning die van buiten bescheiden oogt, maar binnen volledig is verbouwd tot een bijzonder stijlvolle, comfortabele én energiezuinige top woning. Eigenlijk is 'woning' hier een wat zuinige omschrijving. Dit voelt als een mini-villa in de stad: compleet gerenoveerd, verrassend ruim en uitzonderlijk energiezuinig met energielabel A+++.

Op een bijzondere plek in het centrum van Alphen aan den Rijn staat deze sfeervolle en bijzonder complete woning. Een huis dat van buiten zijn karakter heeft behouden, maar waar van binnen én buiten grondig is geïnvesteerd in comfort, uitstraling en verduurzaming. Het resultaat is een woning waar eigenlijk maar weinig meer aan te wensen overblijft. Een stijlvol interieur, moderne installaties, comfortabele slaapkamers, een compleet vernieuwde tuin en een indrukwekkend energiepakket met onder andere zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een thuisbatterij van maar liefst 10 kWh. En dat allemaal op loopafstand van het centrum.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. De afwerking is verzorgd, eigentijds en sfeervol, waarbij karakter en modern wooncomfort mooi met elkaar zijn gecombineerd.

De leefruimtes vormen samen een prettige woonomgeving met volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De keuken sluit hier mooi op aan en vormt een centrale plek in huis: niet alleen om te koken, maar juist ook om samen te zijn.

Op de gehele begane grond zorgt vloerverwarming voor een aangename en gelijkmatige warmte. Door de goede verbinding tussen binnen en buiten wordt de tuin in de warmere maanden echt onderdeel van het wonen.

VERDIEPING

Ook boven is de woning met dezelfde aandacht en kwaliteit afgewerkt.

De slaapkamers zijn comfortabel van formaat en bovendien voorzien van airconditioning. Een luxe die vooral tijdens warme zomernachten bijzonder prettig is.

De badkamer sluit qua uitstraling mooi aan bij de rest van het huis en biedt het comfort dat bij een woning van dit niveau past. Boven de overloop en badkamer bevindt zich bovendien nog een praktische zolderruimte. Ideaal voor koffers, seizoenspullen en alles wat u graag binnen handbereik, maar uit het zicht wilt opbergen.

EEN TUIN DIE ÉCHT IS AANGEPAKT

Niet alleen de woning, maar ook de tuin is grondig onder handen genomen.

De tuin is compleet gerenoveerd, waarbij niet alleen is gekeken naar de zichtbare afwerking en beplanting, maar juist ook naar hetgeen eronder ligt. Zo zijn onder meer de drainage en riolering aangepakt. Hierdoor is een verzorgde en comfortabele buitenruimte ontstaan waar u direct van kunt genieten. Een bijzonder detail is de RVS buitendouche. Heerlijk tijdens warme zomerdagen en tegelijkertijd zo'n onverwacht luxe element dat perfect past bij de sfeer van deze woning.

ENERGIELABEL A+++ – KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning bijzonder compleet uitgevoerd.

Met energielabel A+++ behoort de woning tot de zeer energiezuinige woningen. Daarbij beschikt het huis over zonnepanelen, een hybride warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond.

Extra interessant is de aanwezige thuisbatterij met een capaciteit van 10 kWh. Hiermee kan een groter deel van de zelf opgewekte zonne-energie worden opgeslagen en op een later moment in de woning worden gebruikt.

Een combinatie die niet alleen bijdraagt aan het wooncomfort, maar de woning ook bijzonder toekomstgericht maakt.

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A+++
- Zonnepanelen
- Thuisbatterij 10 kWh
- Hybride warmtepomp
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning op de slaapkamers
- Extra zolderruimte boven overloop en badkamer
- Compleet gerenoveerde tuin
- Drainage en riolering in de tuin aangepakt
- RVS buitendouche
- Hoogwaardig en verzorgd afgewerkt
- Centrale ligging in Alphen aan den Rijn
- Centrum en voorzieningen op loopafstand

COMPACT OP PAPIER, GROOTS IN BELEVING

Dat is misschien wel de beste samenvatting van Havenstraat 4.

Je koopt hier geen groot gezinshuis met vijf slaapkamers. En dat probeert deze woning ook helemaal niet te zijn. Je koopt hier vrijheid, privacy, comfort en sfeer.

Een vrijstaande woning voor wie graag centraal woont, maar geen behoefte heeft aan een appartement of aan een groot huis dat vooral veel onderhoud oplevert. Ideaal voor een stel, een single die royaal wil wonen of mensen van wie de kinderen inmiddels het huis uit zijn en die wél kwaliteit en buitenruimte willen houden. Met ca 100 m² woonoppervlakte, 238 m² eigen grond, een vrijstaande berging, twee slaapkamers, balkon en meerdere buitenruimtes is het geheel precies groot genoeg om royaal te leven zonder dat het huis je leven gaat bepalen.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

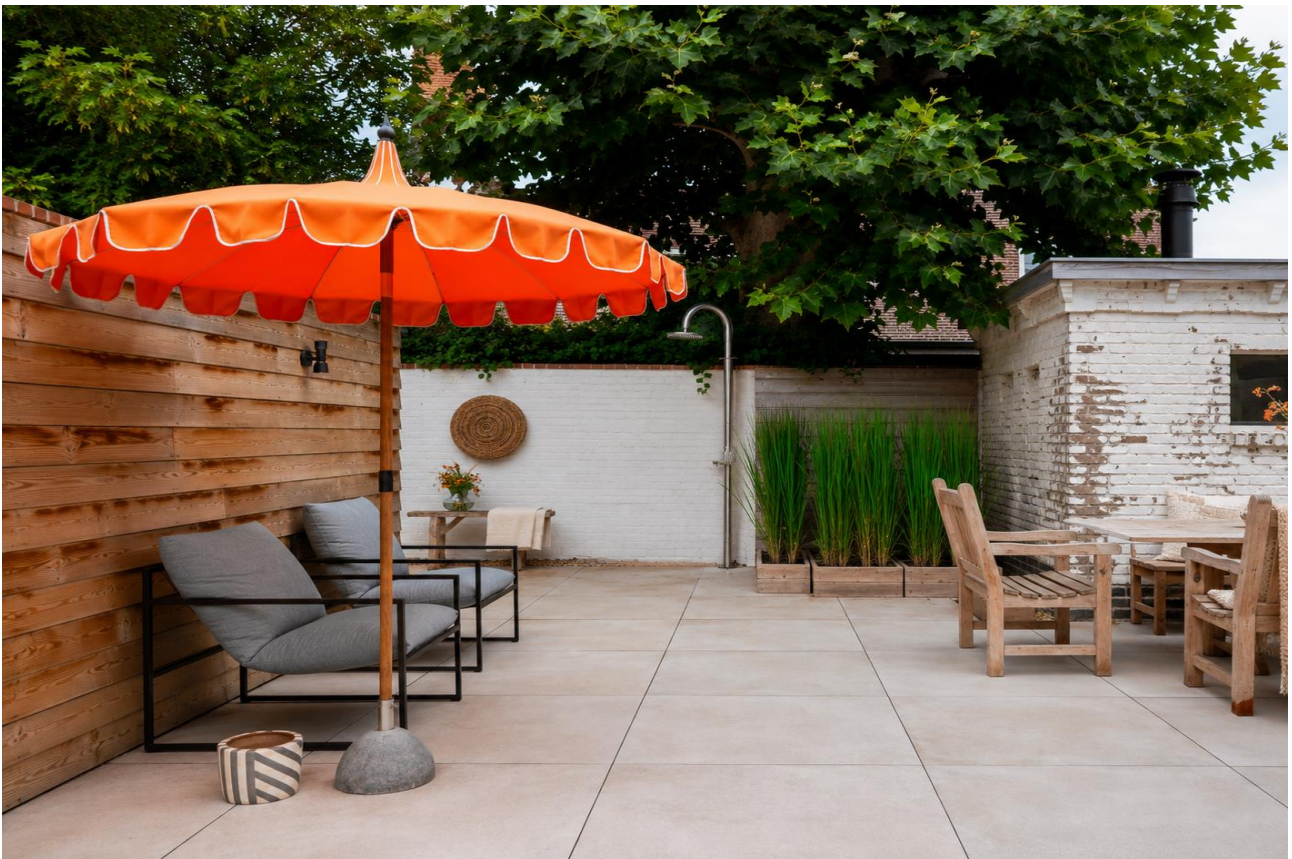
Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	102 m ²
- Overige inpandige ruimte	m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ²
- Externe bergruimte	13 m ²
- Totale bebouwing	117 m ²

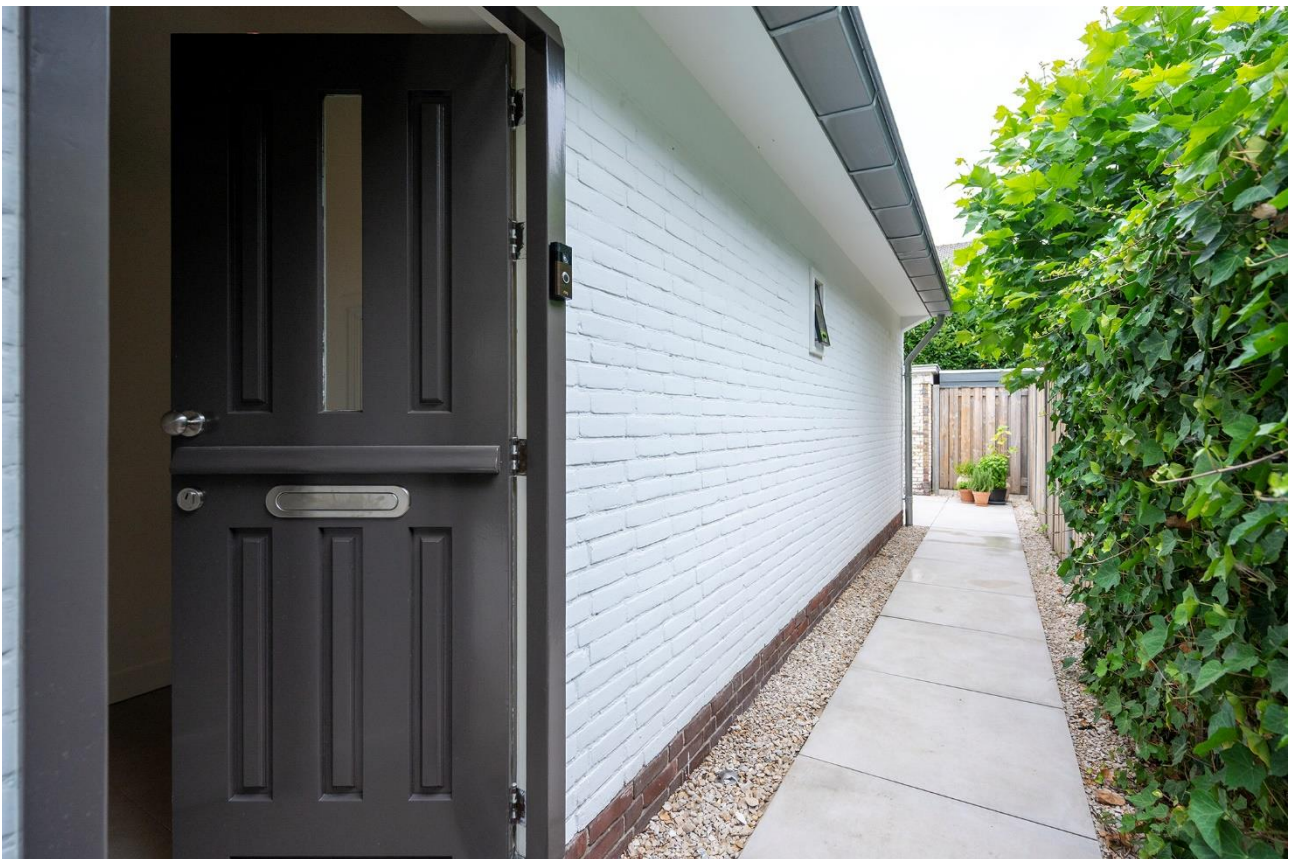
Bruto inhoud	
- Wonen	372 m ³
- Overige inpandige ruimte	m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ³
- Externe bergruimte	41 m ³
- Totale bebouwing	437 m ³

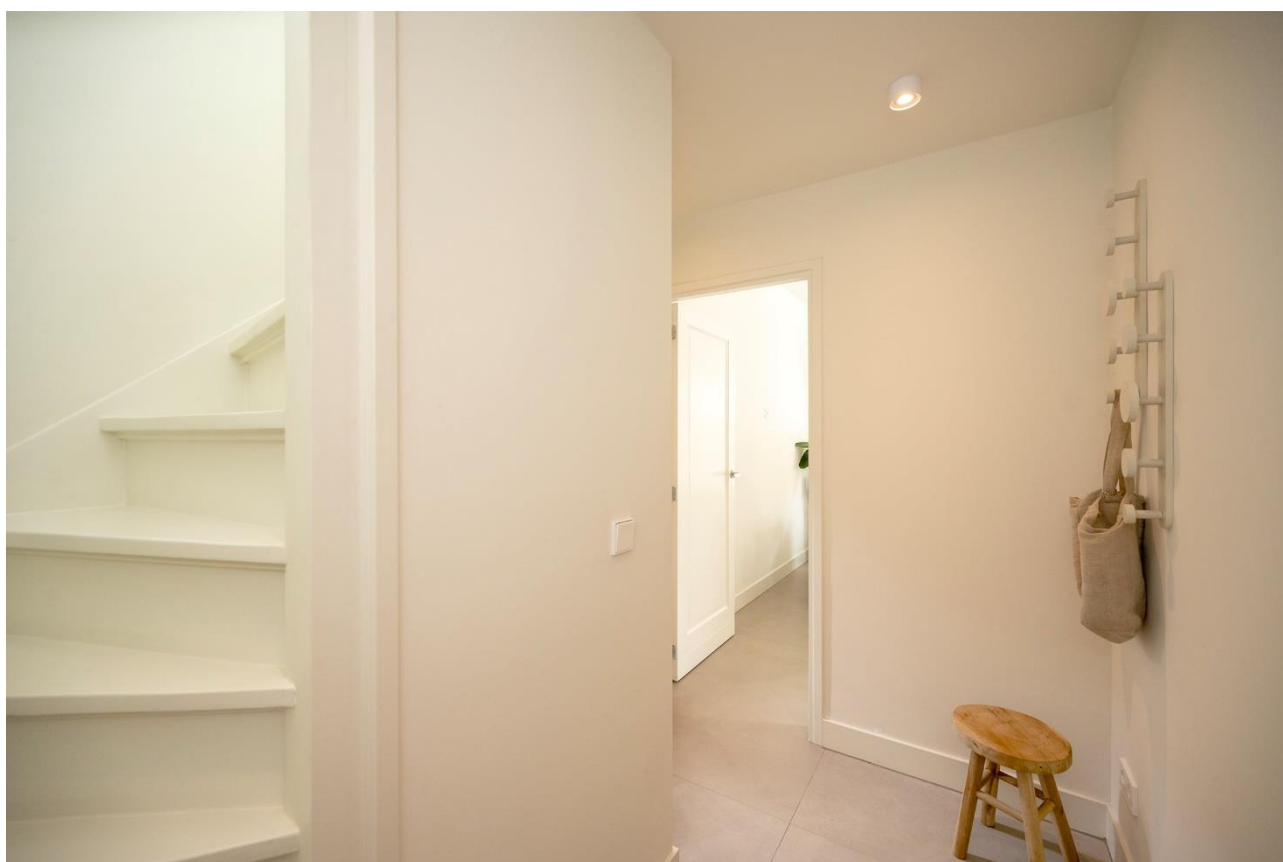
Toelichtingsclausule NEN2580

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.







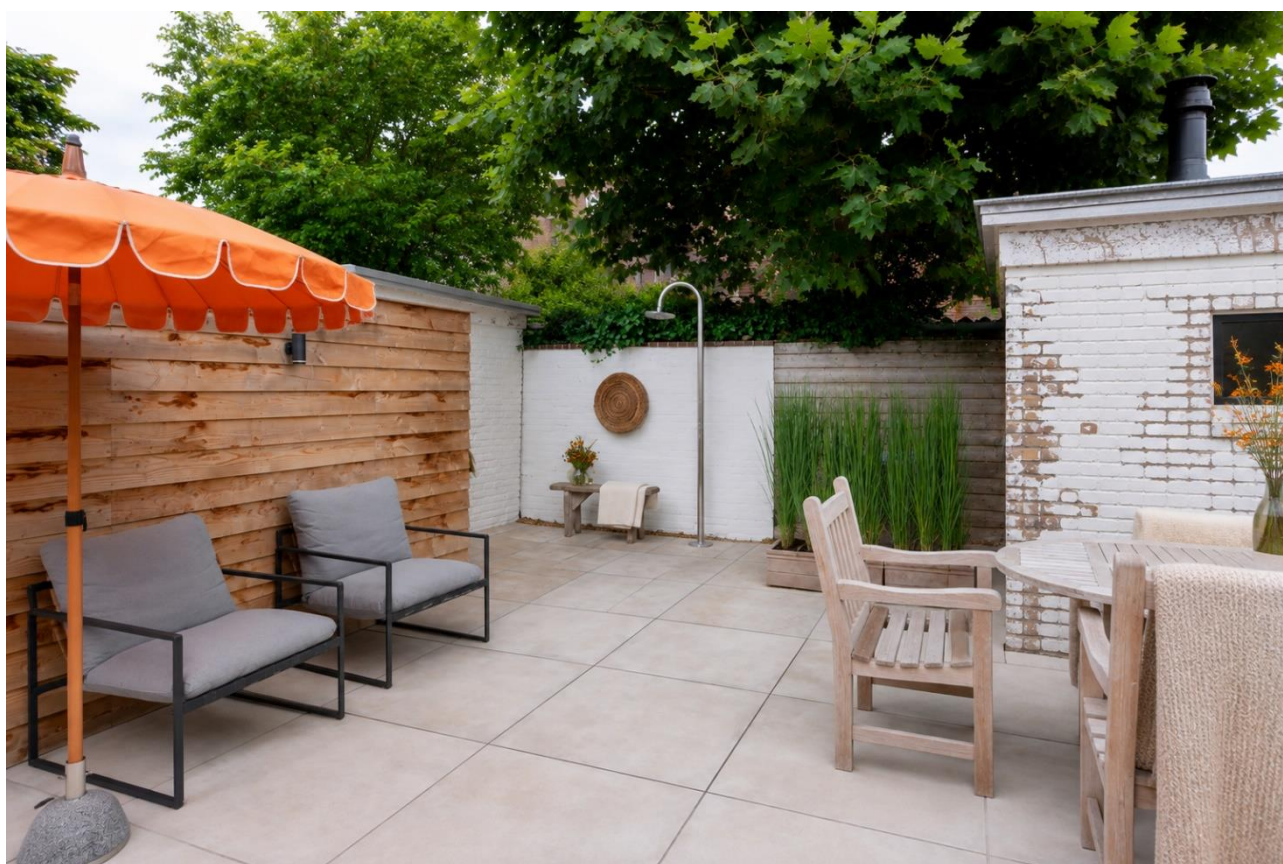










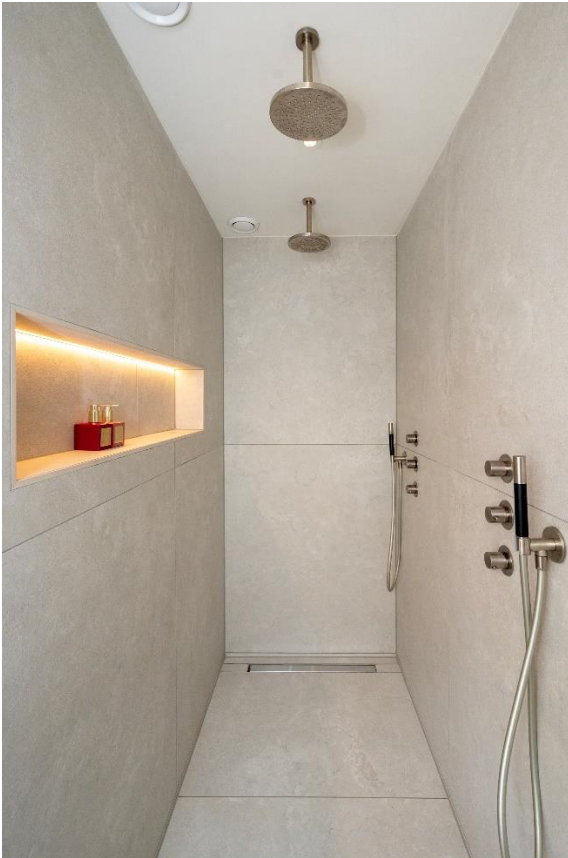
















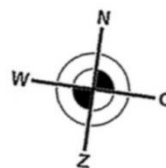


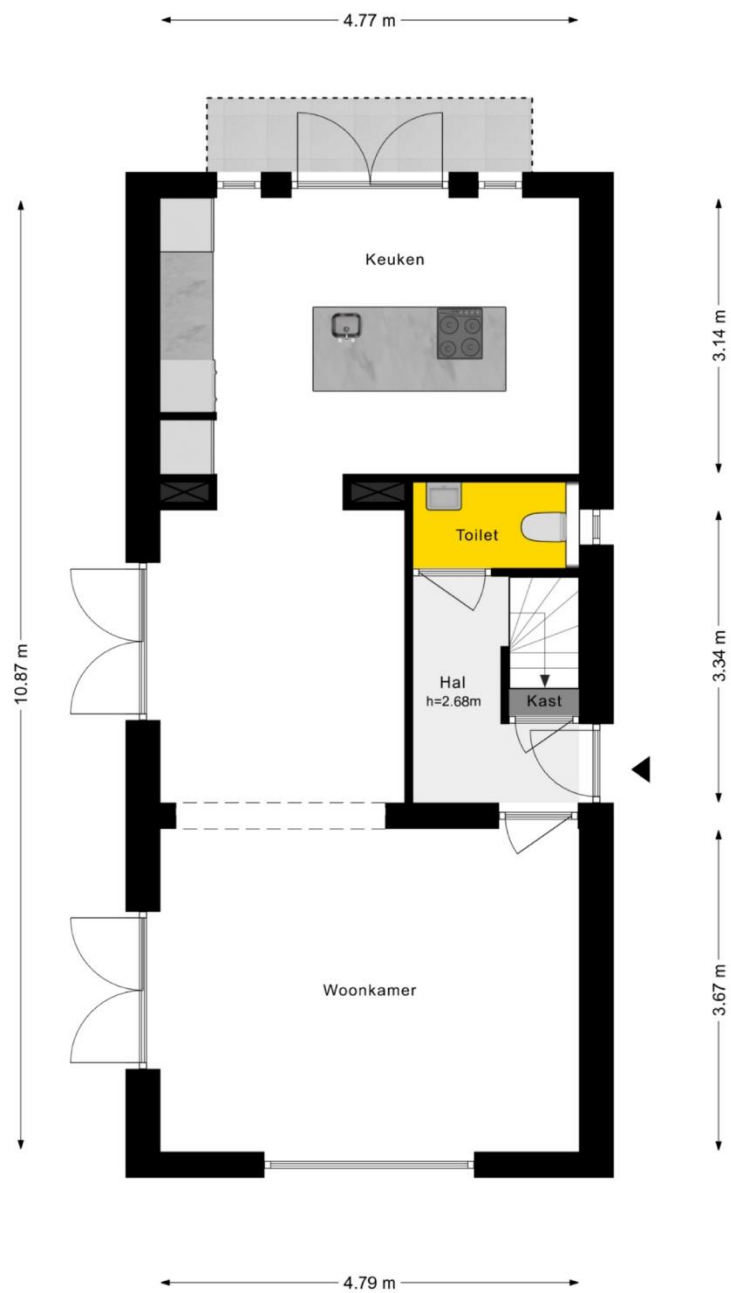
Perceel



Havenstraat 4, Alphen aan den Rijn

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



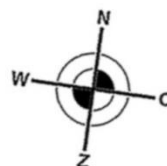


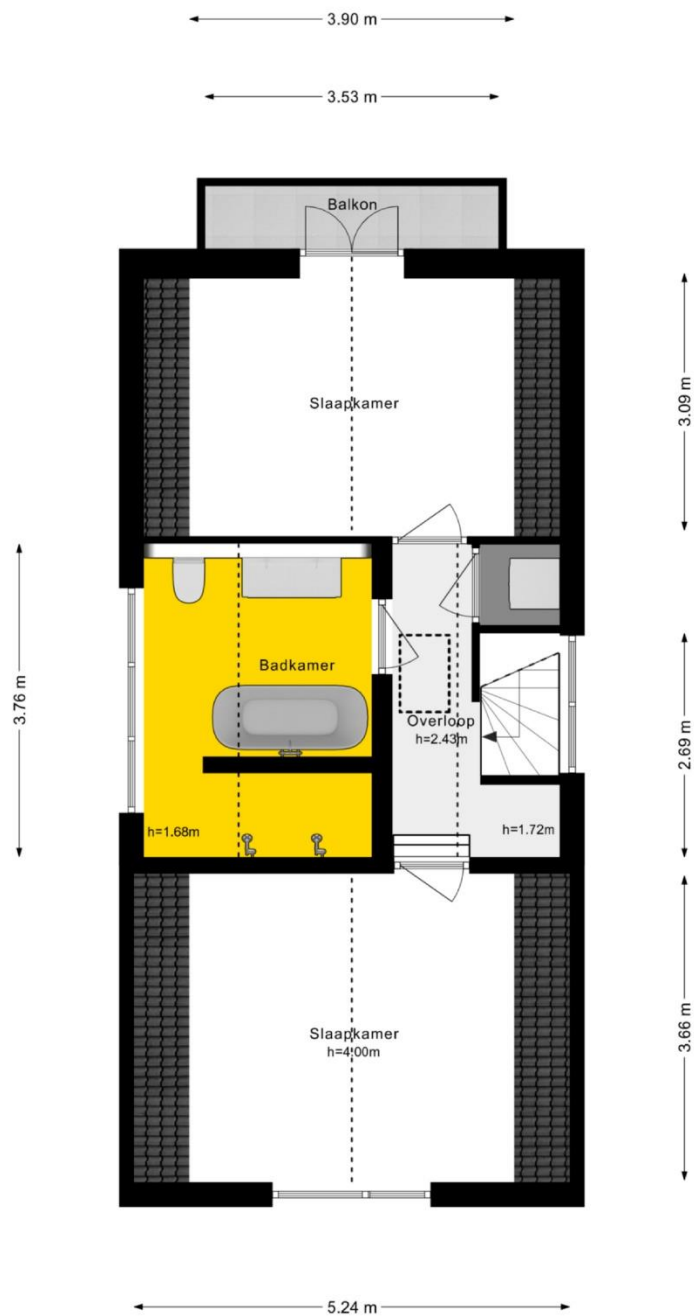
Begane Grond



Havenstraat 4, Alphen aan den Rijn

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





1e Verdieping



Havenstraat 4, Alphen aan den Rijn

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

