

Boddens Hosangweg 15 Woubrugge



Vraagprijs: € 389.000,= k.k.
Oplevering: in overleg

4-laags dijk-/hoekwoning van 95 m² met een royale achtertuin en vrij uitzicht over het polderlandschap



Op een mooie locatie in Woubrugge, midden in het karakteristieke Groene Hart, staat deze hoekgelegen dijkwoning aan de Boddens Hosangweg 15. Hier woont u in een groene en waterrijke omgeving, direct grenzend aan het uitgestrekte polderlandschap. De woning combineert het rustige karakter van Woubrugge met een praktische ligging ten opzichte van de dagelijkse voorzieningen en omliggende plaatsen.

De woning is verdeeld over meerdere woonlagen en beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer, de mogelijkheid tot extra (slaap)kamers op de begane grond en ook nog een bergzolder. Met een woonoppervlakte van 95 m², een balkon én een royale achtertuin is er zowel binnen als buiten volop ruimte.

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u in het dorp terecht. In het centrum van Woubrugge vindt u onder andere een supermarkt, bakker, bibliotheek, huisarts en apotheek. Ook beschikt het dorp over een basisschool en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. Het Braassemermeer en de Wijde Aa liggen in de nabijheid en maken de omgeving aantrekkelijk voor liefhebbers van wandelen, fietsen, varen en andere watersporten.

Een aantal hoogtepunten van de Boddens Hosangweg 15:

- Hoekgelegen dijkwoning met vrij uitzicht over het omliggende polderlandschap
- 3 slaapkamers, met de mogelijkheid tot uitbreiding!
- Balkon met uitzicht over het polderlandschap en ruime achtertuin van circa 135 m²
- Bergzolder met volop ruimte

Ook voor wie regelmatig onderweg is, heeft Woubrugge een gunstige ligging. Op korte loopafstand van de woning bevindt zich een bushalte, waardoor u met het openbaar vervoer eenvoudig richting omliggende plaatsen reist.

Met de auto zijn via de nabijgelegen N207 en N446 onder andere Alphen aan den Rijn, Leiden en omliggende plaatsen goed bereikbaar. Vanuit Alphen aan den Rijn zijn er goede treinverbindingen richting onder andere Leiden, Utrecht, Gouda en Amsterdam. Zo geniet u thuis van de rust en ruimte van het Groene Hart, terwijl stedelijke voorzieningen en belangrijke uitvalswegen goed bereikbaar blijven.

Wonen aan de Boddens Hosangweg...

...is wonen met vrij uitzicht over het polderlandschap, midden in het Groene Hart.





De indeling is als volgt, de begane grond:

U komt via de voortuin binnen in de entreehal. Vanuit hier bereikt u de toiletruimte, meterkast en trapopgang, maar loopt u ook eenvoudig door naar de woonkamer en de keuken. De trapopgang geeft u toegang tot zowel de bovengelegen verdiepingen als de benedendijks extra verdieping.





De woonkamer:

De woonkamer vormt een heerlijk lichte leefruimte en strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning. Dankzij de raampartijen aan de voor- en achterzijde en het extra raam in de zijgevel, valt het daglicht van meerdere kanten naar binnen.

De royale opzet van circa 20 m² biedt voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.





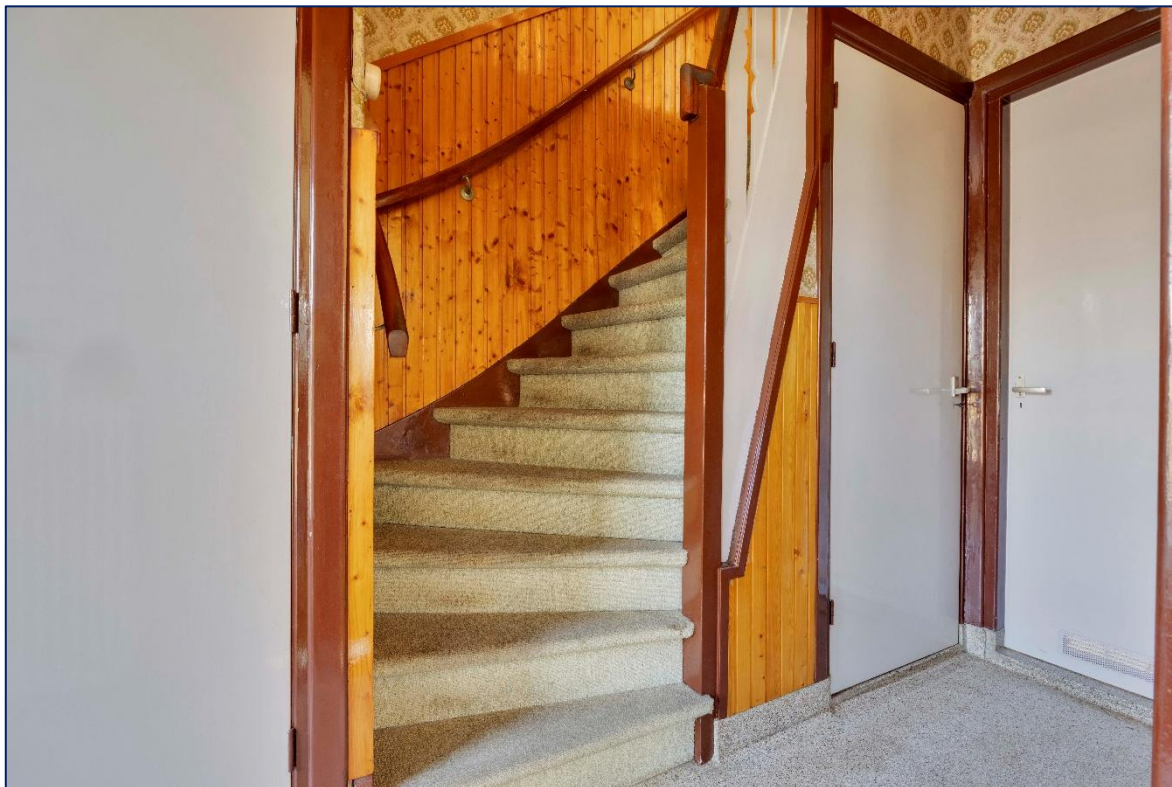


De keuken:

De originele keuken van 1958 is voorzien van een eenvoudige basisopstelling en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak verder in te richten en te moderniseren.

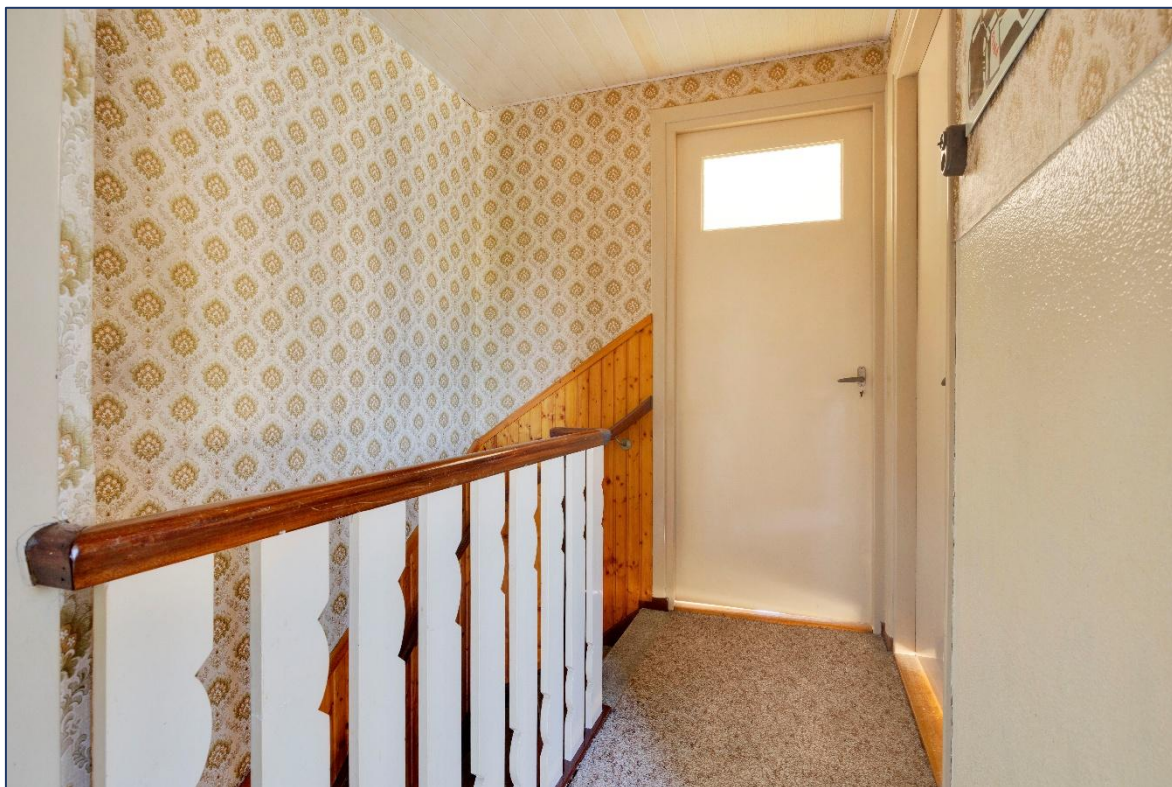
De ruimte heeft een praktische opzet en vormt daarmee een mooie basis voor het realiseren van een eigentijdse keuken.





De 1^e verdieping:

Vanaf de begane grond leidt de trap u naar de overloop op de 1^e verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over meerdere praktische vaste kasten, ideaal voor extra bergruimte.





De slaapkamers:

Op de 1^e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers van verschillende formaten. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van circa 10 m². Aan de achterzijde liggen de overige 2 slaapkamers van circa 10 m² en 5 m². Alle slaapkamers beschikken over vaste kasten, waardoor er op deze verdieping volop praktische opbergruimte aanwezig is.



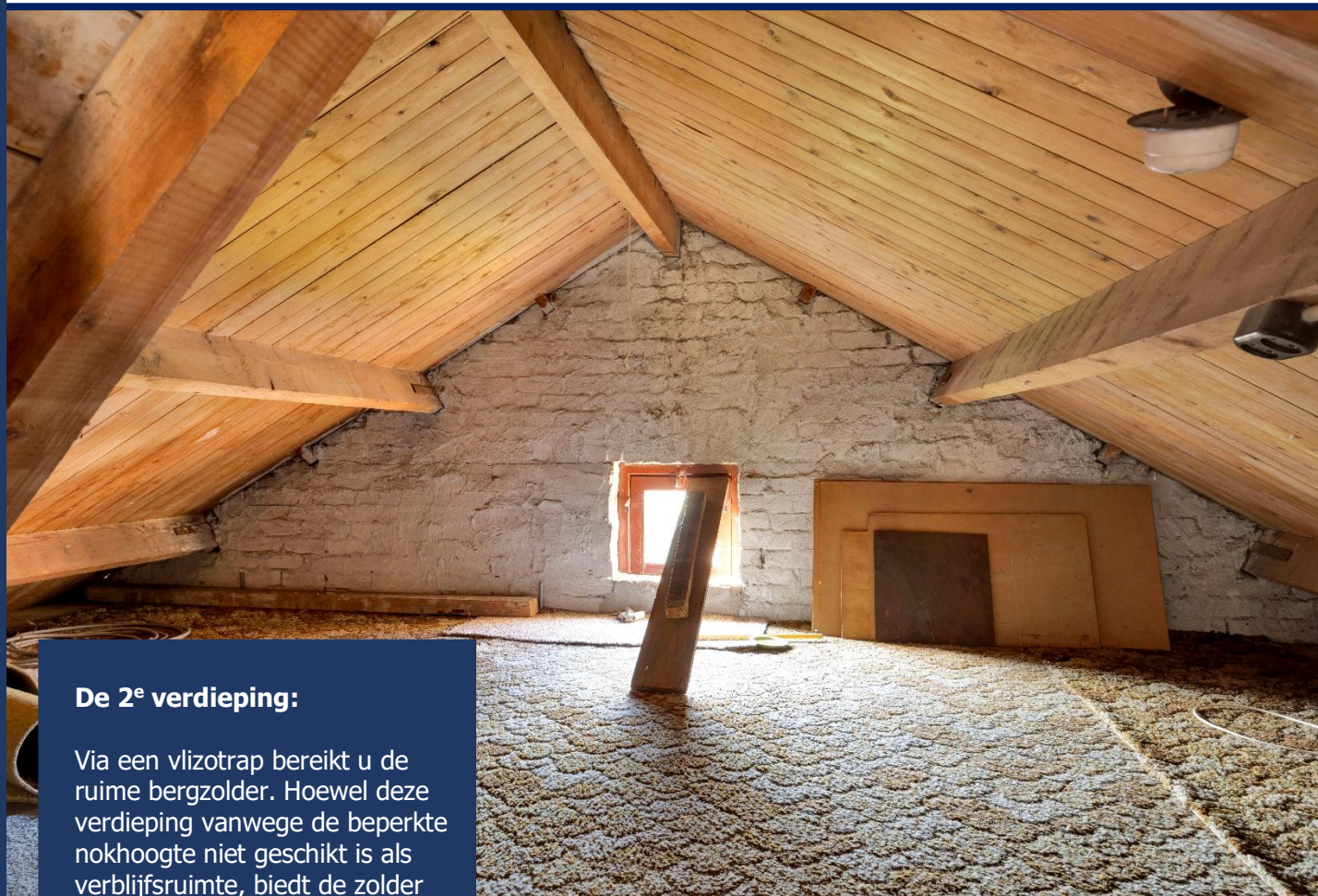






De badkamer:

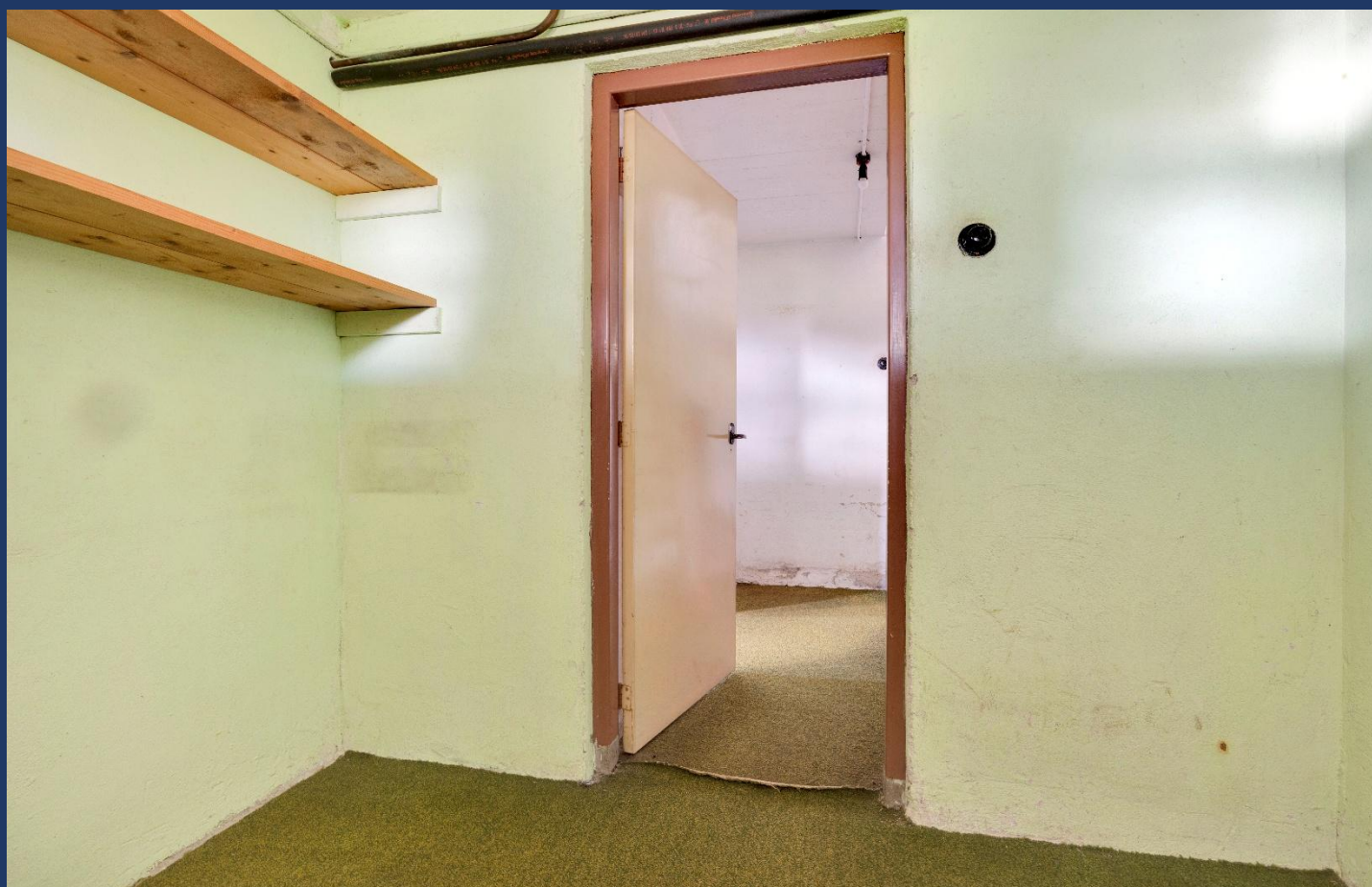
De badkamer is eenvoudig ingericht en beschikt over een douche en een wastafel. De huidige inrichting biedt u volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen smaak te moderniseren en in te richten



De 2^e verdieping:

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Hoewel deze verdieping vanwege de beperkte nokhoogte niet geschikt is als verblijfsruimte, biedt de zolder volop praktische opbergmogelijkheden. Een ideale plek voor spullen die u graag uit het zicht, maar toch binnen handbereik wilt bewaren.

Middels een nokverhoging waar de burens al planen voor hebben kun je hier een volwaardige verdieping van maken.



De benedendijks verdieping:

Onder de begane grond bevindt zich de beneden dijkniveau gelegen verdieping. Via de trap bereikt u een centrale ruimte, vanwaar u toegang heeft tot een kamer en een grote berging. De kamer is circa 5 m² groot. De bergruimte heeft een oppervlakte van circa 14 m² en is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij het ruime formaat biedt deze ruimte bovendien mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer. Vanuit de bergruimte heeft u direct toegang tot de achtertuin.







De achtertuin:

Een absoluut pluspunt van de woning is de royale achtertuin van circa 135 m². Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, waar u een beschutte zitplek kunt creëren. De tuin strekt zich vervolgens diep uit naar achteren en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken, groen of speelgelegenheden. Via het pad langs de zijkant van de woning is de tuin bovendien gemakkelijk achterom bereikbaar.







Het balkon:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal balkon van circa 14 m², gelegen op het oosten. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot deze fijne buitenruimte. Dankzij het ruime formaat is er voldoende plaats voor het creëren van een zithoek, waar u kunt genieten van het vrije uitzicht over het polderlandschap.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	:	1958	
Woonoppervlakte	:	95	m ²
Inhoud	:	357	m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:		14	m ²

Kadastrale gegevens:

Gemeente	:	Woubrugge
Sectie	:	C
Nummer	:	2780
Grootte	:	2 are en 25 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	:	combiketel: Nefit, bouwjaar: 2019
Isolatie	:	Dubbelglas
Elektrische installatie	:	6 groepen
Energie label:	:	E

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.

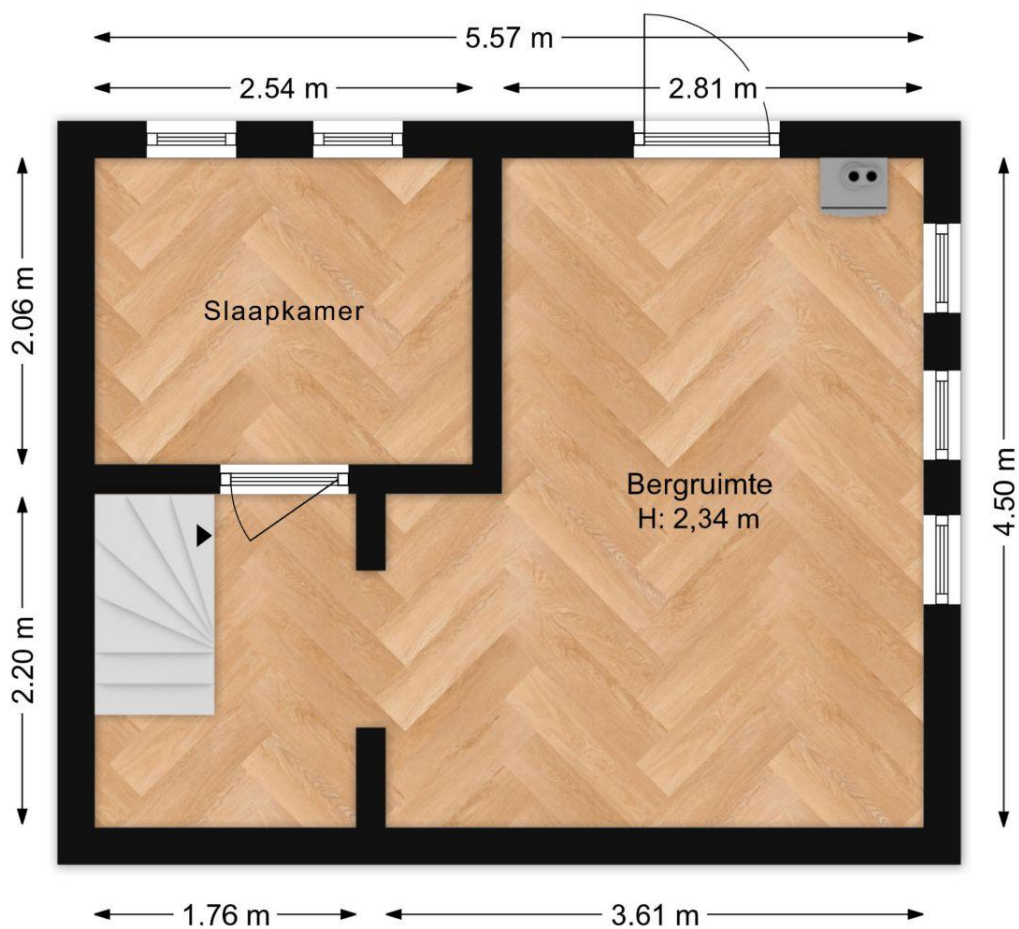
Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



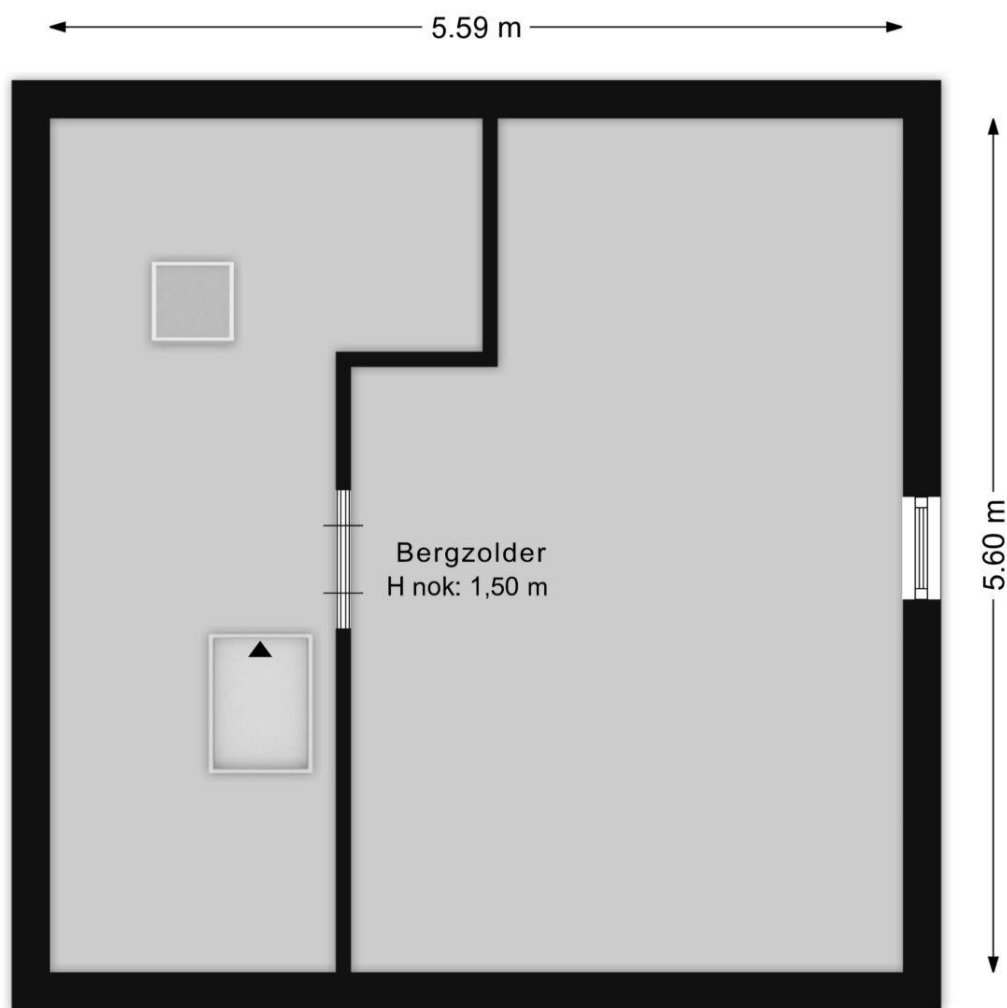
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



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.



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 hypotheken, 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.