

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

NORBERTIJNENLAAN 84 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 1.085.000,-- K.K.

ROYAAL, LUXE EN ÉCHT INSTAPKLAAR WONEN AAN HET WATER

- Écht instapklaar: tot in detail verzorgd, afgewerkt en onderhouden
- Royaal wonen direct aan het water met prachtig vrij uitzicht
- Moderne keuken met separate werk-/muziek-/studiehoek
- Luxe master suite met maatwerk kasten en stijlvolle badkamer
- Meerdere slaap-/werkruimten, twee badkamers en energielabel A

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11176, groot 3 are en 26 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2408 KA-84 heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **17-09-2027**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Op een bijzonder fraaie plek aan de rand van de wijk, direct aan het water en met een heerlijk vrij uitzicht over het achterliggende groen, staat deze royale woning. Een huis dat niet alleen door zijn ligging opvalt, maar vooral door de verrassende ruimte, de veelzijdige indeling en het uitzonderlijk verzorgde afwerkingsniveau.

Soms wordt een woning al snel 'instapklaar' genoemd. Bij Norbertijnenlaan 84 is die kwalificatie daadwerkelijk op zijn plaats. De huidige eigenaren hebben de woning met zichtbaar veel zorg, aandacht en gevoel voor detail ingericht en onderhouden. Van de moderne keuken en beide badkamers tot het maatwerk, de verlichting en de verdere afwerking: alles vormt een stijlvol en consequent geheel.

Lichte kleuren, houtlook plavuizenterras buiten, maatwerk kasten en zorgvuldig gekozen verlichting zorgen binnen voor een rustige, eigentijdse uitstraling. De verschillende woonlagen bieden volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, studeren en/of gasten. De moderne keuken een separate werk-/studiehoek/ muziekkamer, de indrukwekkende master suite en twee badkamers maken het wooncomfort compleet.

Hier hoeft je niet eerst te verbouwen, schilderen of moderniseren om er je thuis van te maken. Verhuizen, meubels neerzetten en wonen. En ondertussen iedere dag genieten van het water en groen aan de achterzijde, die de woning een bijzonder gevoel van rust en vrijheid geven.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte en trapopgang. De begane grond is opgezet als een lichte en comfortabele leefruimte, waarbij wonen, koken, studeren en werken op een prettige manier met elkaar zijn verbonden. Zithoek aan de voorzijde van de woning. Het eetgedeelte als verbinding tussen de ruimte en de keuken. De moderne Snaidero keuken is strak vormgegeven en sluit met haar rustige kleurstelling en eigentijdse uitstraling mooi aan bij de rest van het interieur. Uiteraard is de keuken van alle gemakken voorzien, met volop werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Het royale werkblad loopt over in een gezellige ontbijtbar met plaats voor vier personen, ideaal voor een snel ontbijt, een kop koffie of om tijdens het koken gezellig aan te schuiven.

Er is volop werk- en kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Voorbij de keuken bevindt zich een aparte muziek-/werk-/studiehoek. Een slimme toevoeging aan het geheel, voldoende betrokken bij de leefruimte, maar door de ligging toch rustig en enigszins afgescheiden. Ideaal als vaste thuiswerkplek, voor de administratie of als studieplek voor de kinderen. De leefruimte profiteert van veel natuurlijk licht en aan de achterzijde van het fraaie uitzicht richting het water en het omliggende groen. Juist deze combinatie van een moderne woonomgeving binnen en de rust en ruimte buiten geeft de woning haar eigen karakter.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een bijzonder royale master suite, uitgevoerd met een grote hoeveelheid maatwerk kastruimte en een geïntegreerde werkplek. De grote raampartij zorgt voor veel licht en biedt vanuit de slaapkamer een prachtig vrij uitzicht over het water en het achterliggende groen. De badkamer is op stijlvolle wijze bij de slaapkamer betrokken en vormt een van de blikvangers van de woning. Een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel en grote spiegel met geïntegreerde verlichting zorgen voor een comfortabele en luxe uitstraling. Door het gebruik van glas blijft het geheel open en ruimtelijk. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een royale multifunctionele slaapkamer met vaste kastruimte..

Tweede verdieping

Ook de bovenste woonlaag verrast door zijn ruimte en uitstraling. De karakteristieke hoge kap geeft deze verdieping veel volume en sfeer. Hier bevindt zich een royale slaapkamer en een tweede badkamer, voorzien van wastafel en een ruime douche. De ramen brengen volop daglicht naar binnen. Door de combinatie van een ruime kamer en eigen sanitaire voorzieningen leent deze verdieping zich uitstekend als eigen domein voor een ouder kind, voor gasten of als extra werk- en verblijfsruimte.

BUITEN EN LIGGING

De ligging aan de achterzijde is zonder twijfel een van de grote kwaliteiten van deze woning. De tuin grenst direct aan het water en biedt een heerlijk vrij uitzicht over het achterliggende groen. Direct aan de woning bevindt zich een onderheid houtlook plavuizenterras van circa 9 x 4 meter, waardoor een royale en stabiele buitenruimte is ontstaan die mooi aansluit op de leefruimte binnen. Samen met de overige terrassen en zitmogelijkheden kunt u gedurende de gehele dag kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Aan het water bevindt zich bovendien een hardhouten vlonder van circa 6,7 x 3,0 meter: een heerlijke plek om aan het einde van de dag aan het water te zitten en van de vrije ligging te genieten.

Praktisch is er eveneens gedacht: er is een buitenberging voor de tuinspullen en aan de voorzijde bevindt zich een royale berging voor fietsen en overige spullen. Ook de groene omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan. U wandelt of fietst vanuit huis zo de omgeving in en in de directe nabijheid zijn speelvoorzieningen aanwezig. Tegelijkertijd bevinden scholen, sportfaciliteiten en de dagelijkse voorzieningen van Alphen aan den Rijn zich binnen handbereik en zijn de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar.

Hier woont u letterlijk aan het water, met groen en vrijheid als dagelijks uitzicht.

BIJZONDERHEDEN

- Écht instapklaar: met veel zorg en aandacht afgewerkt en onderhouden;
- prachtige ligging waarbij de tuin direct aan het water grenst;
- vrij uitzicht over het water en het achterliggende groen;
- moderne Snaidero keuken met diverse inbouwapparatuur en ontbijtbar voor vier personen;
- separate werk-/studiehoek voorbij de keuken;
- royale master suite met maatwerk kasten;
- luxe badkamer met vloerverwarming, vrijstaand ligbad, inloop-/regendouche en dubbele wastafel;
- tweede badkamer op de bovenste woonlaag;
- onderheid houtlook plavuizenterras van circa 9 x 4 meter;

- hardhouten vlonder aan het water van circa 6,7 x 3,0 meter;
- 9 zonnepanelen;
- buitenzijde en begane grond binnenzijde geschilderd in juli 2026;
- krachtstroomaansluiting buiten aanwezig, onder meer geschikt ten behoeve van een jacuzzi;
- afvoer- en gasvoorziening ten behoeve van een gashaard in de woonkamer reeds aanwezig;
- buitenkraan aan zowel de voor- als achterzijde;
- buitenberging voor tuinspullen en royale berging aan de voorzijde voor fietsen en overige spullen;
- energielabel A.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

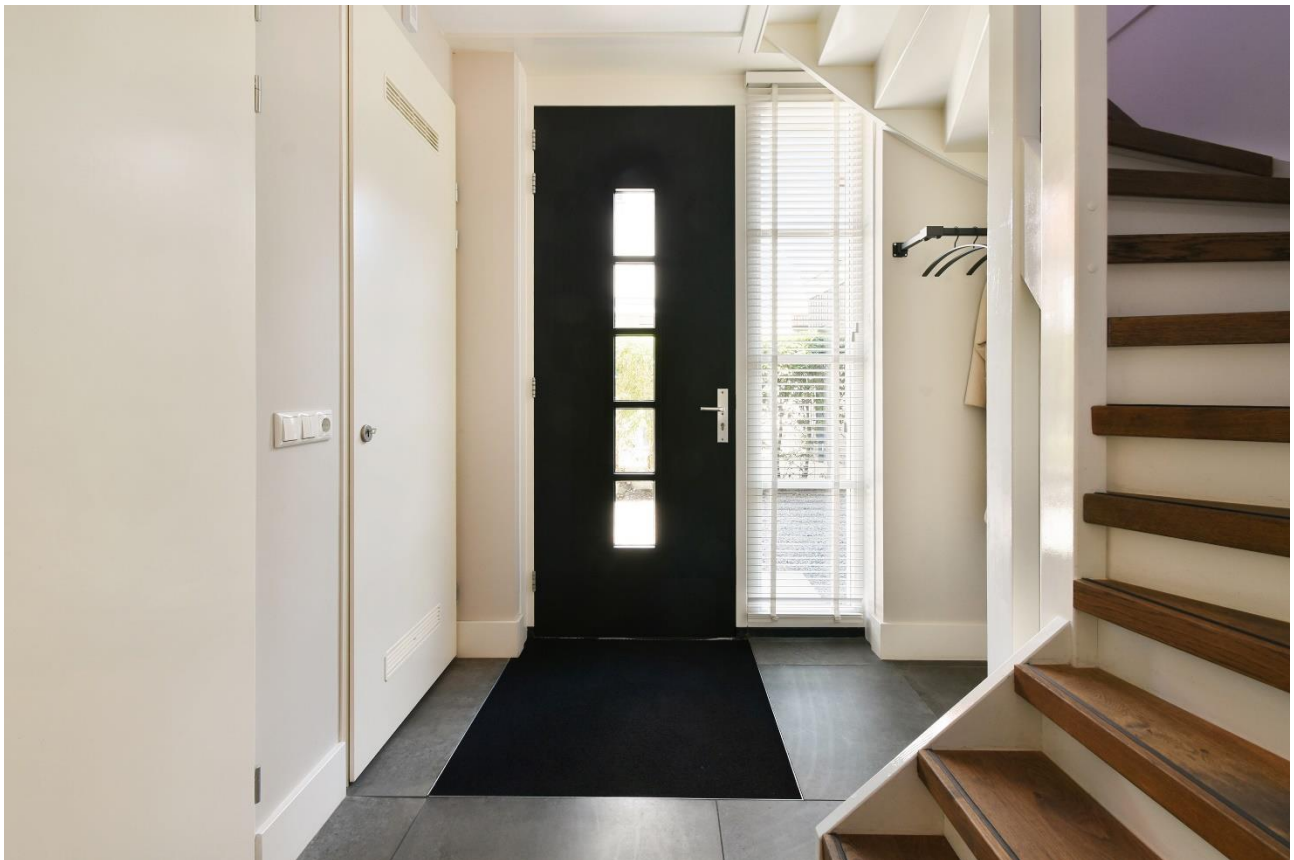
Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	215 m ²
- Overige inpandige ruimte	8 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	5 m ²
- Totale bebouwing	262 m ²

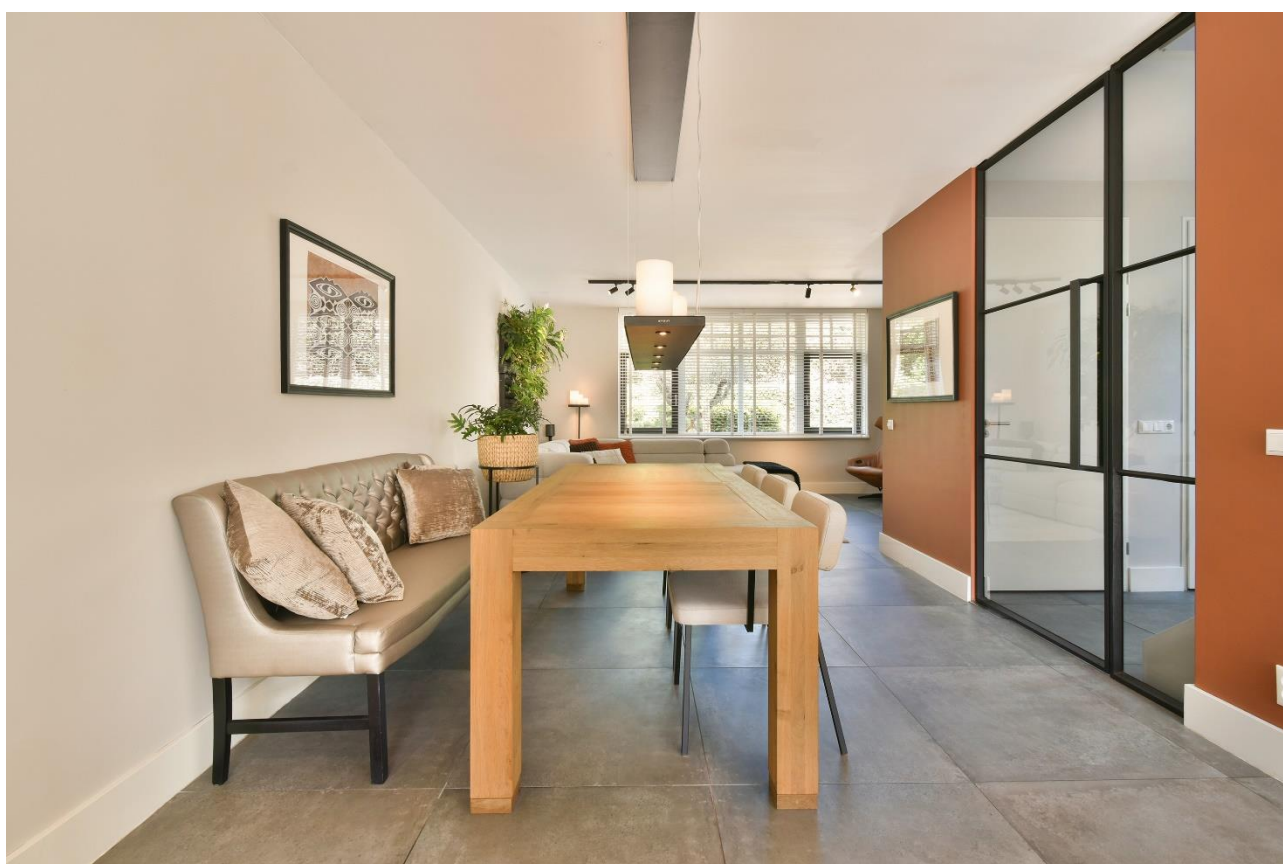
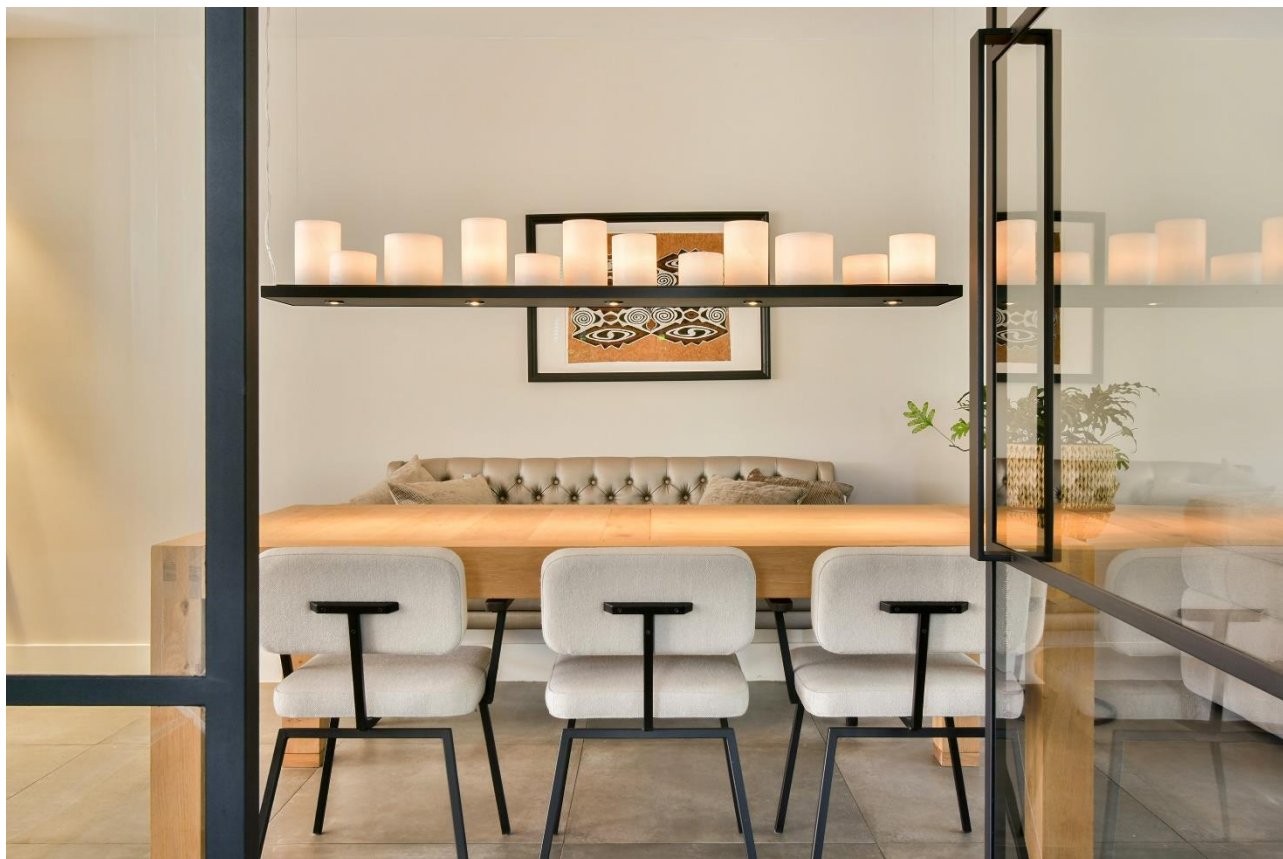
Bruto inhoud	
- Wonen	m ³
- Overige inpandige ruimte	m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	m ³
- Externe bergruimte	m ³
- Totale bebouwing	722 m ³

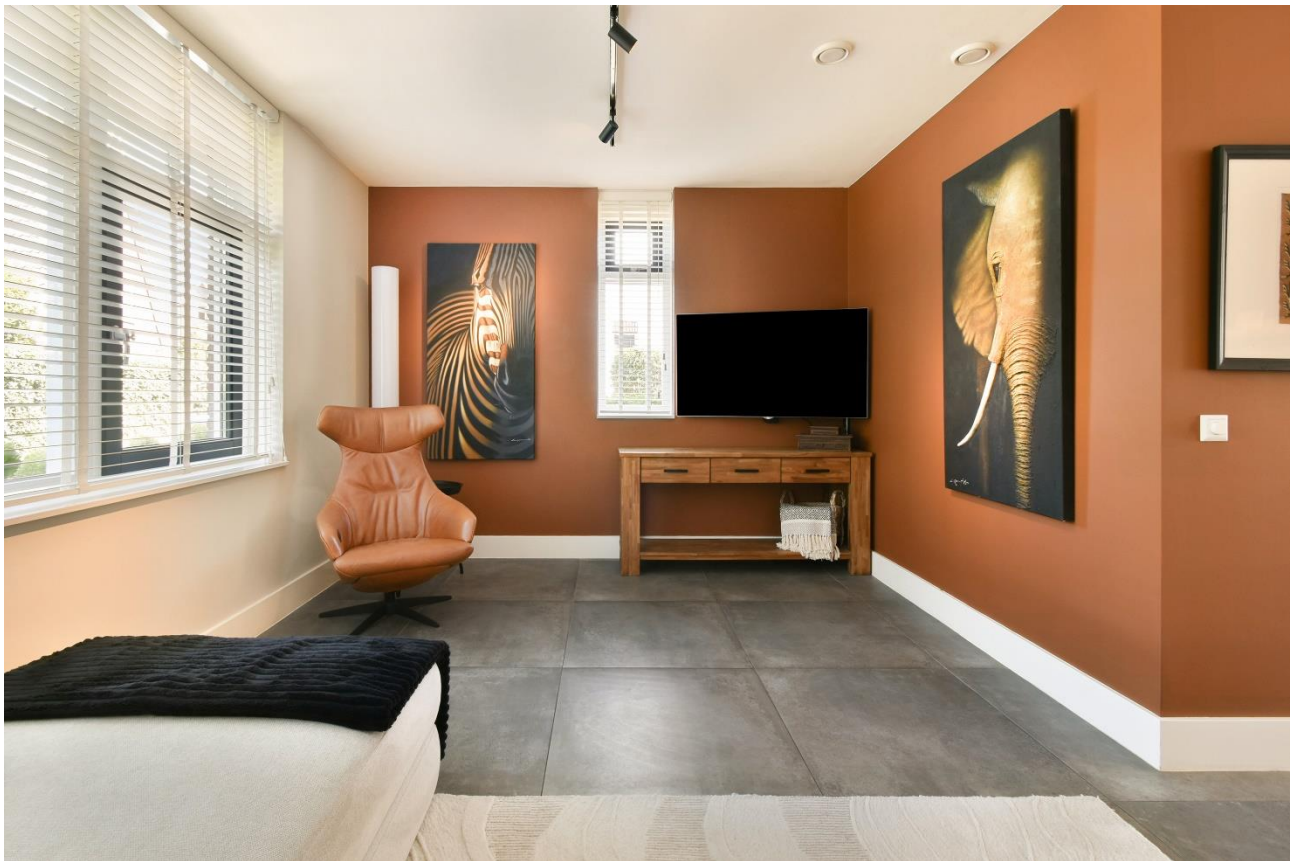
TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

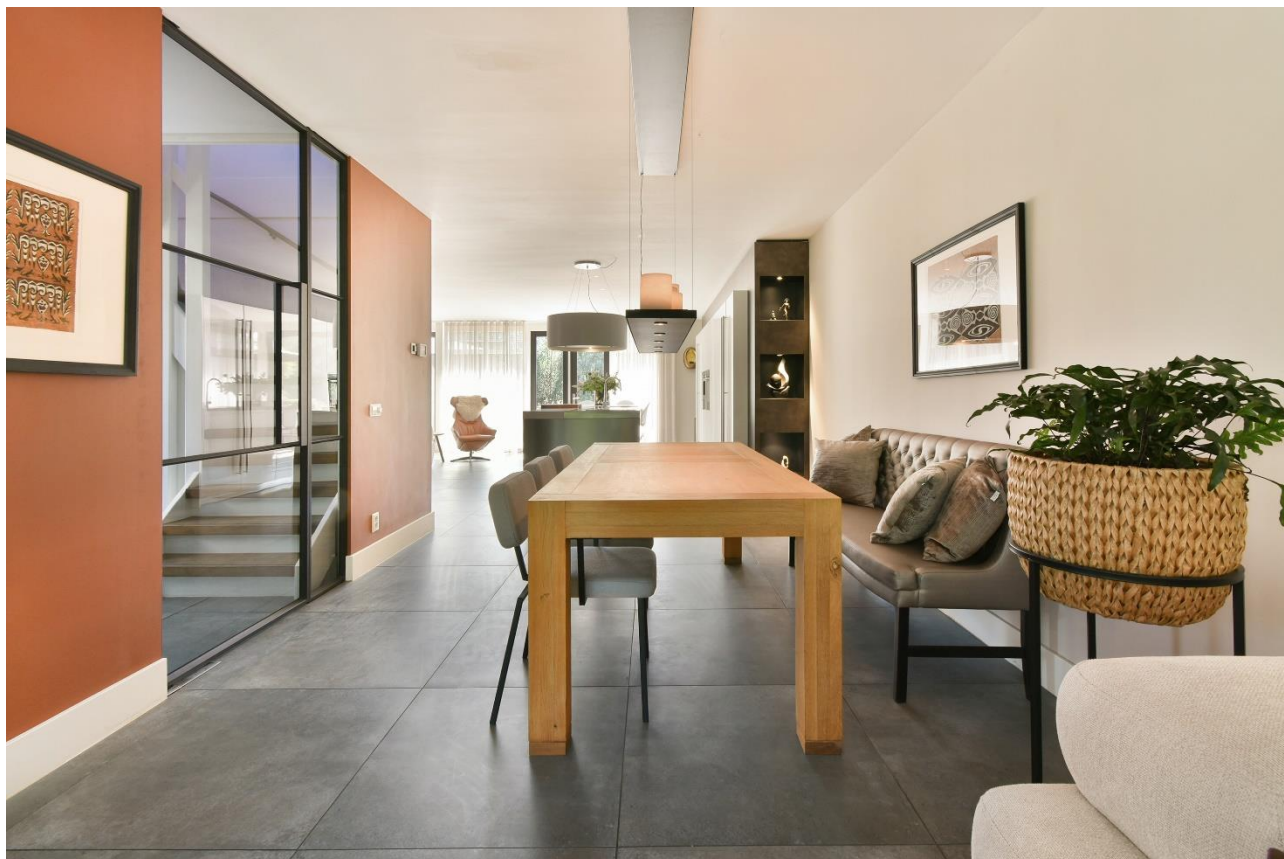
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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



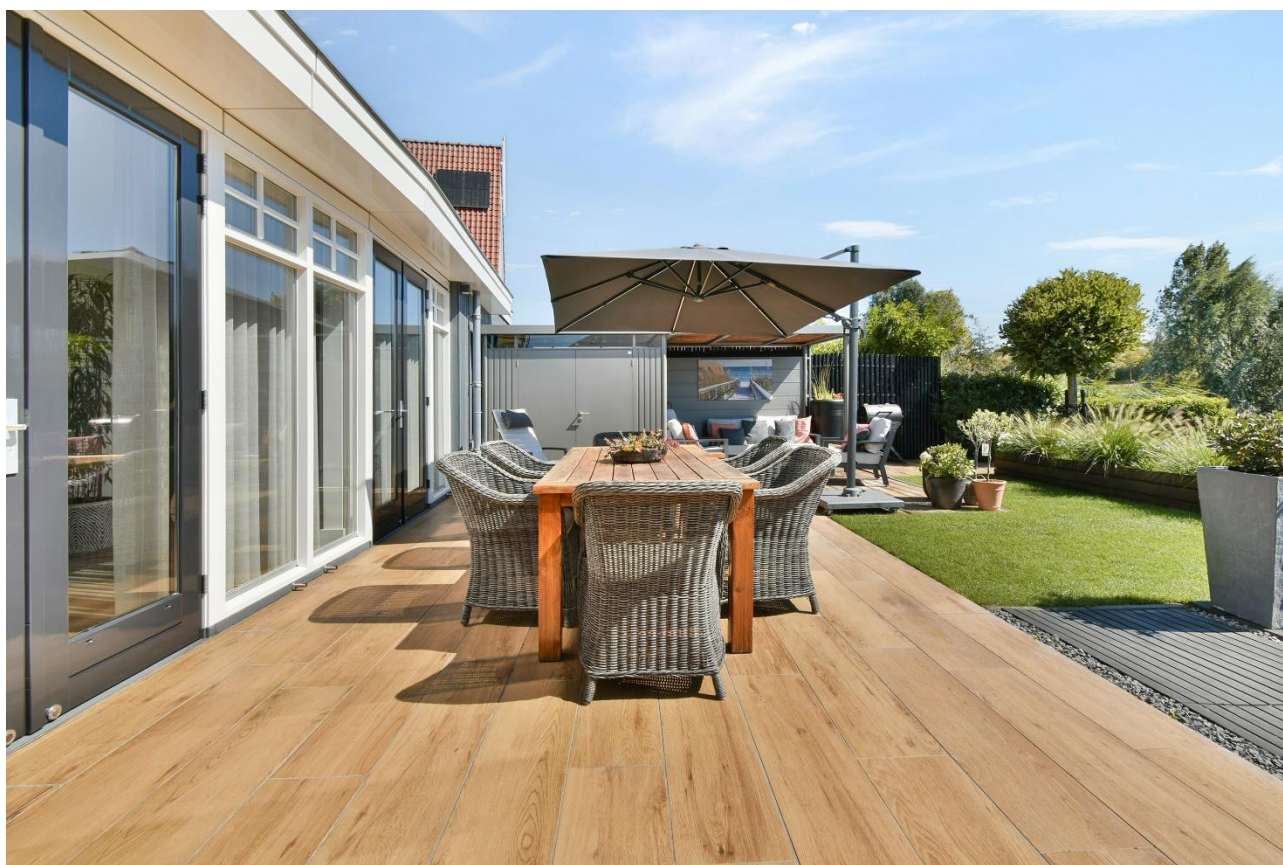










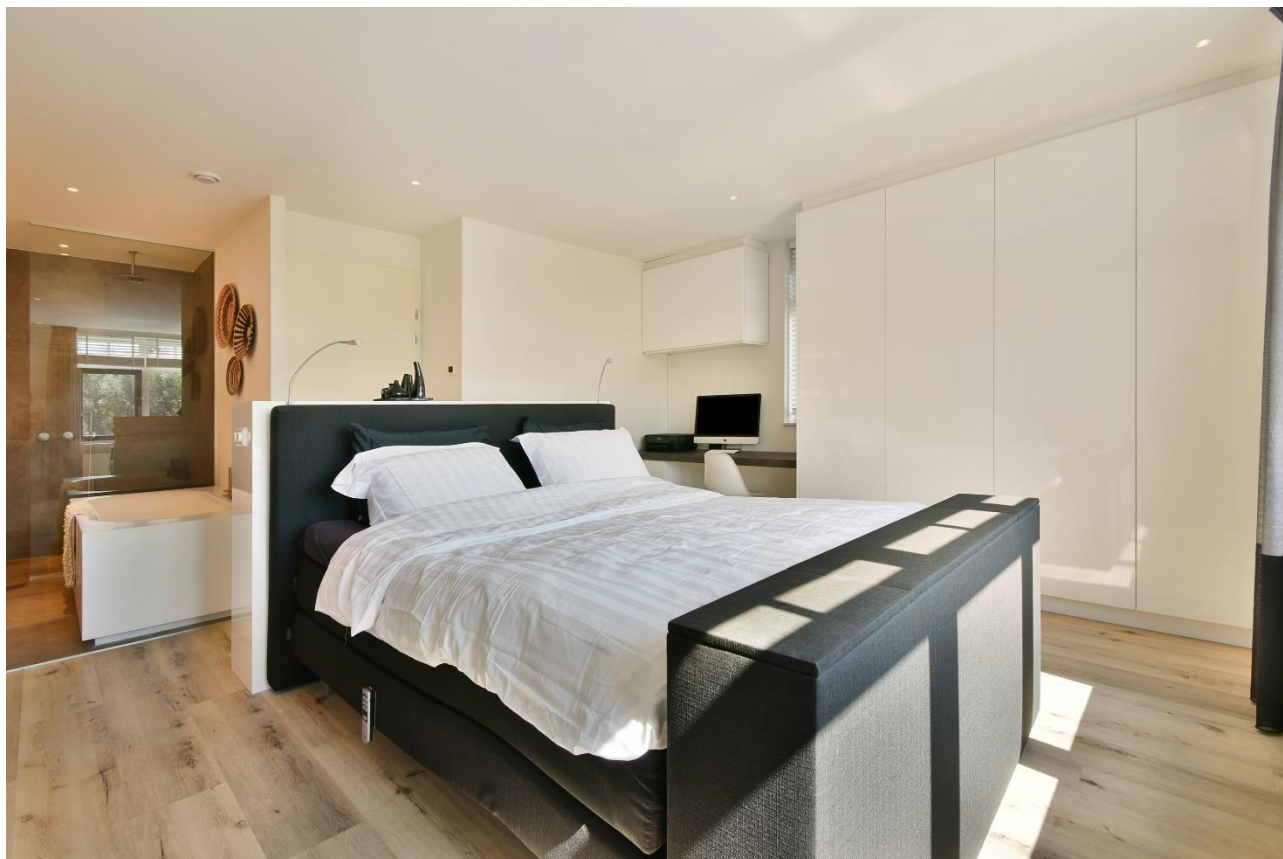


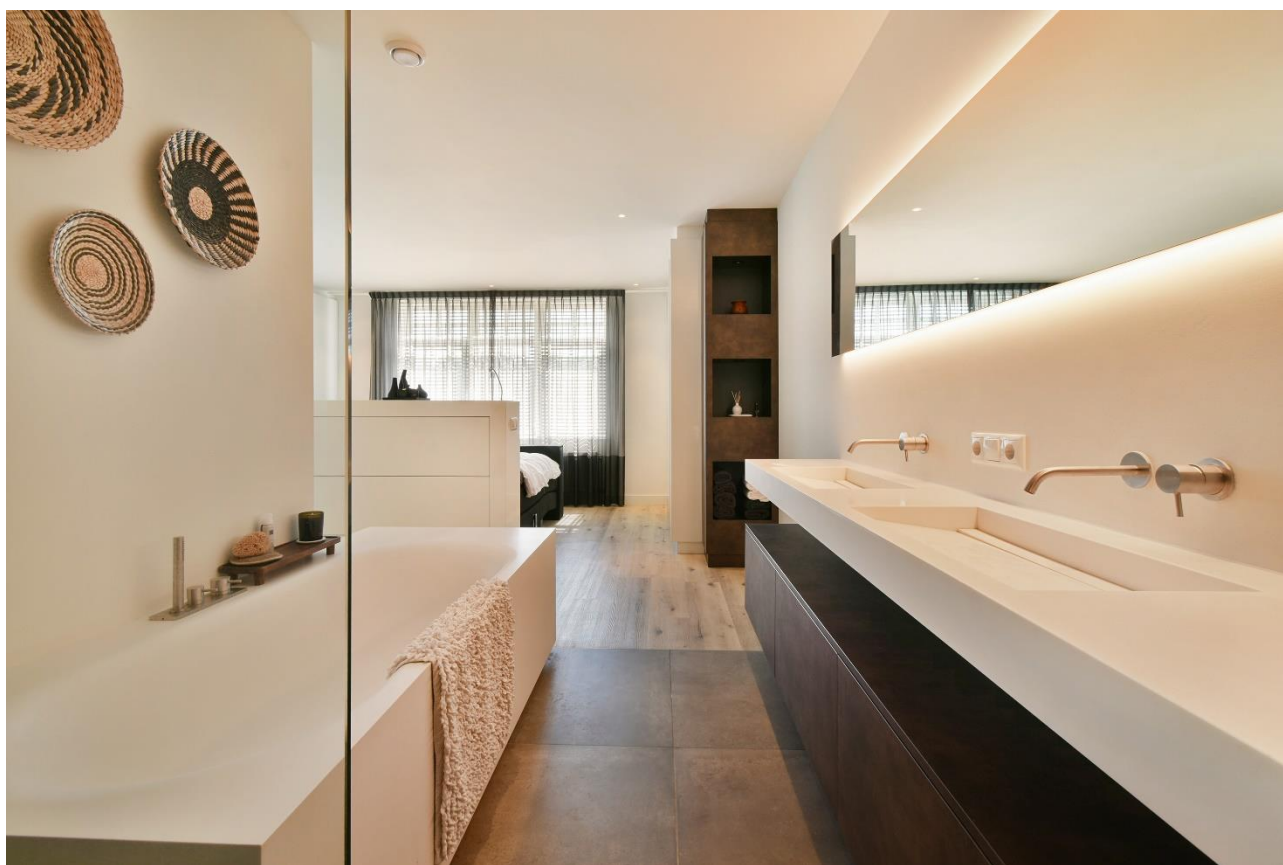














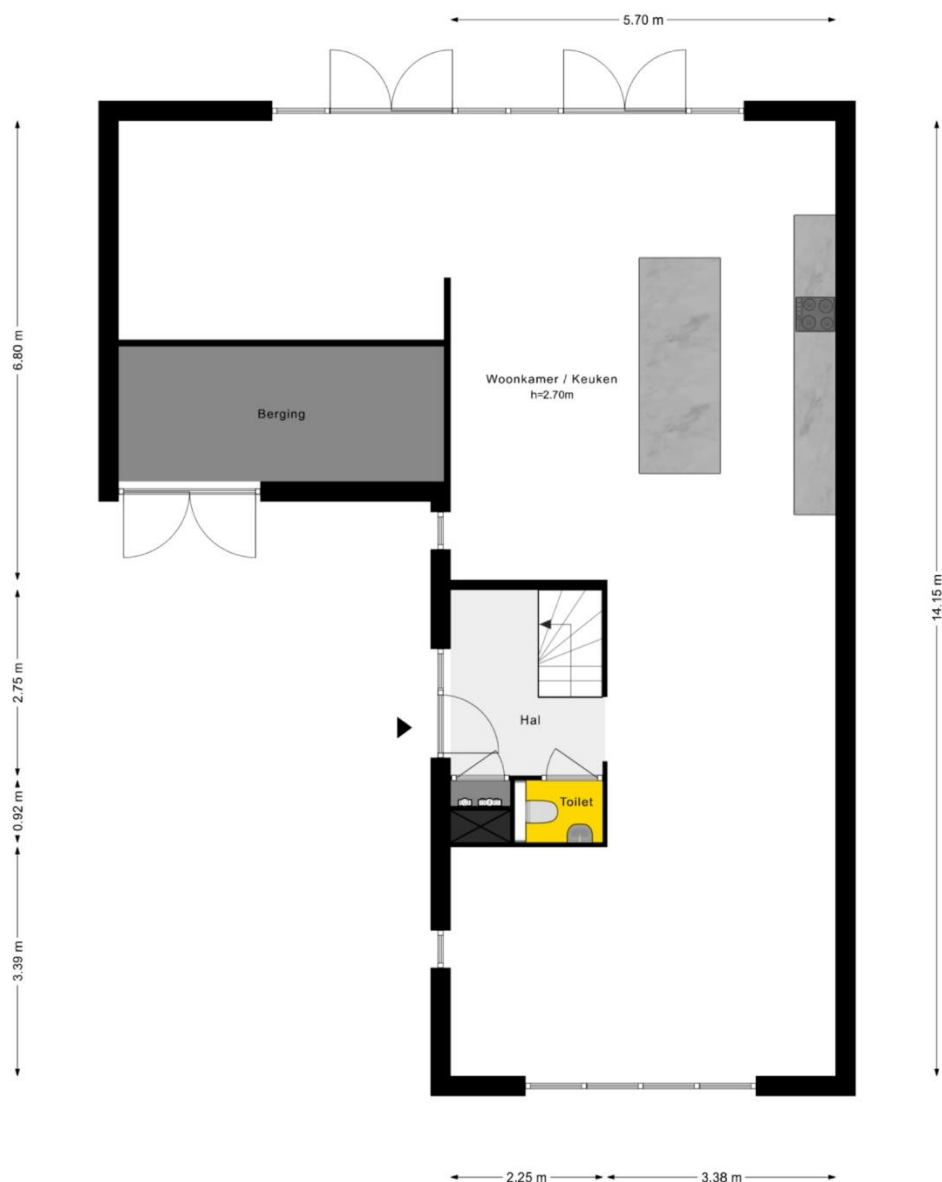










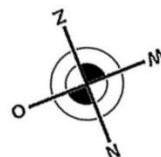


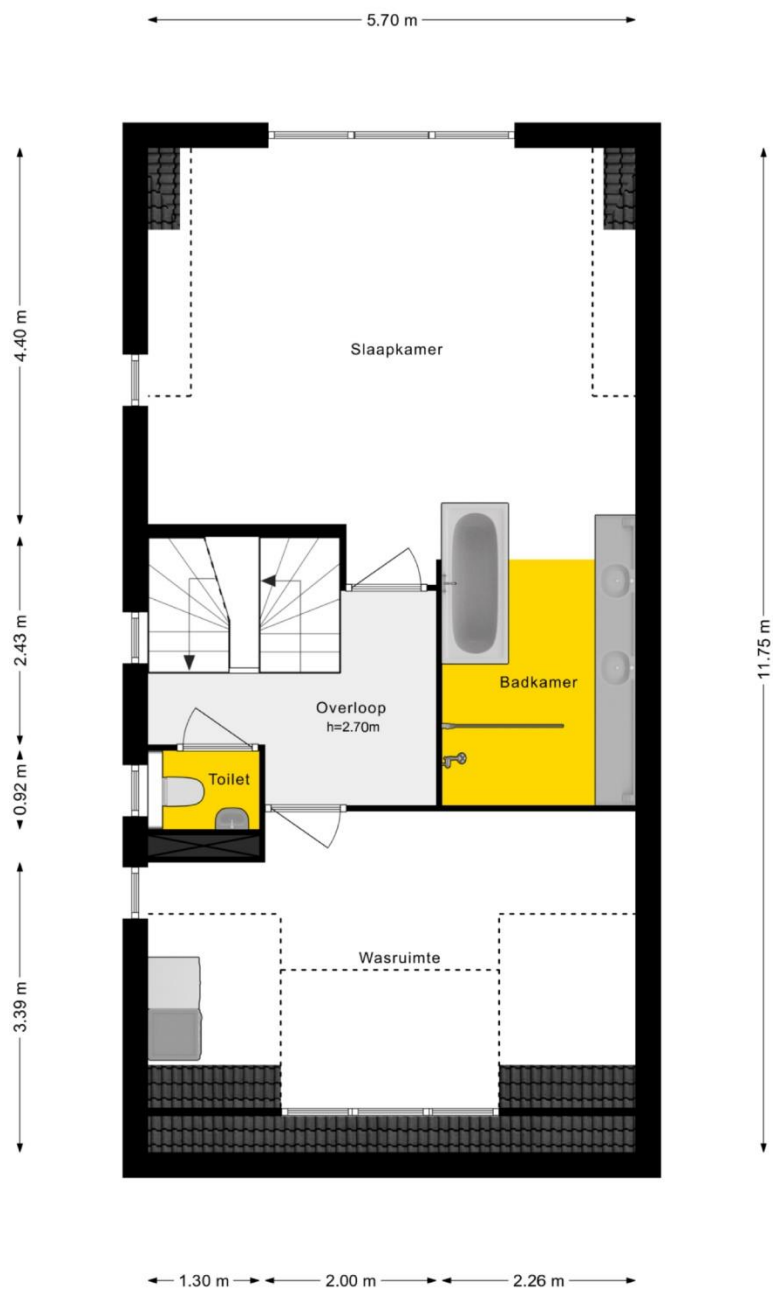
Begane Grond



Norbertijnenlaan 84, Alphen aan den Rijn

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



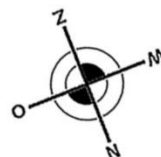


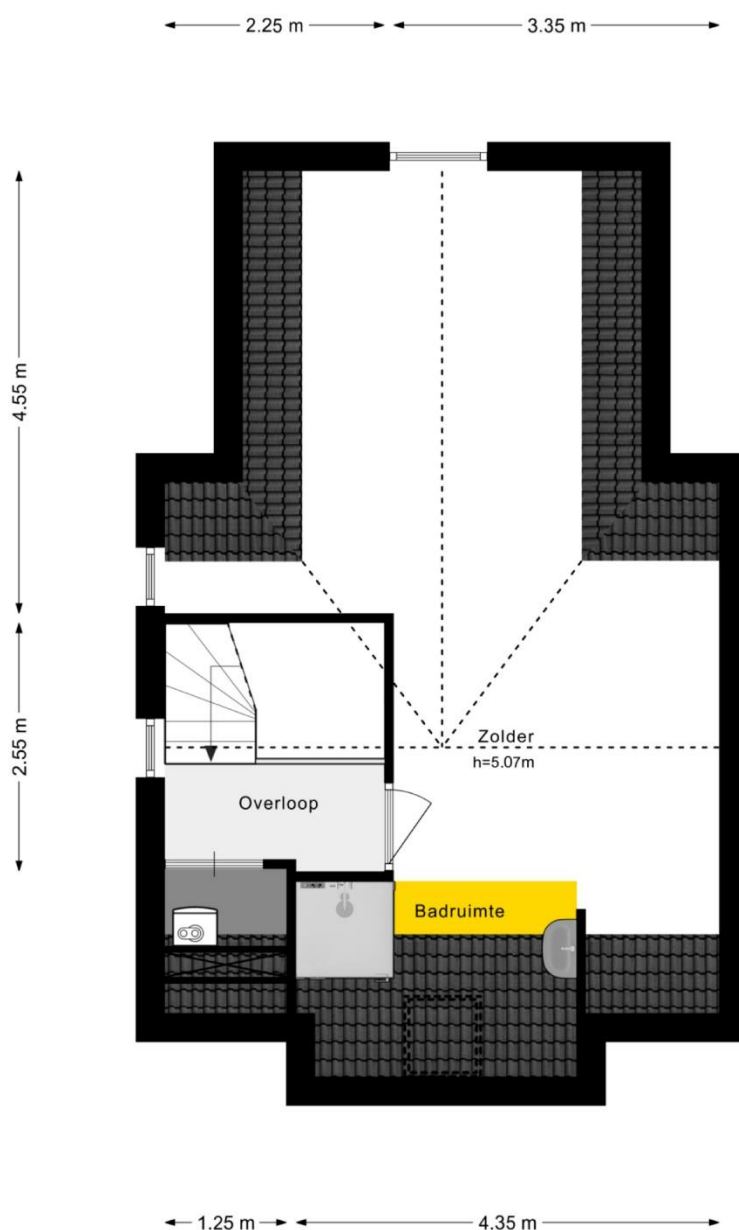
1e Verdieping



Norbertijenlaan 84, Alphen aan den Rijn

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





2e Verdieping



Norbertijnenlaan 84, Alphen aan den Rijn

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

