

Turfeiker 42 Woubrugge



**Vraagprijs: € 850.000,= k.k.
Oplevering: in overleg**

Vrijstaande villa met een unieke tuinkamer

Gelegen in Woubrugge op een unieke locatie aan een watertje



Turfeiker 42 in Woubrugge is gelegen op een rustige locatie, op slechts enkele kilometers van Alphen aan den Rijn, Leiderdorp en Leiden. Woubrugge biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en natuur. Daarnaast onderscheidt Woubrugge zich door de vele fiets- en wandelroutes. Ook zijn er volop voorzieningen in de directe omgeving zoals: supermarkt, biljartvereniging, sporthal, voetbalvereniging, lokale tennisvereniging, bakkerij, biologische boerderijwinkel met versproducten en een basisschool.

De woning aan de Turfeiker onderscheidt zich door de unieke locatie aan het water. De woning beschikt over 2 ruime slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken en voldoende bergruimte.

Een aantal kenmerken van de woning op Turfeiker 42:

- Unieke ligging aan een watertje
- Riante living met een werkkamer op de begane grond
- Extra serre/ tuinkamer
- Een kelder
- 2 ruime slaapkamers, met de mogelijkheid tot een 3^e slaapkamer
- Een garage en een ruime tuinberging
- Een royale woonkamer met open keuken
- Een ruime zolder die dient als praktische berging
- Airco (2024) in woonkamer en master bedroom

Via de N446 bent u snel verbonden met de belangrijkste uitvalswegen richting grote steden zoals Amsterdam, Rotterdam en Utrecht, wat Woubrugge tot een centraal vertrekpunt maakt. Kortom, Woubrugge biedt u een unieke woonomgeving waar rust en natuur samenkomen.

Wonen aan de Turfeiker 42...

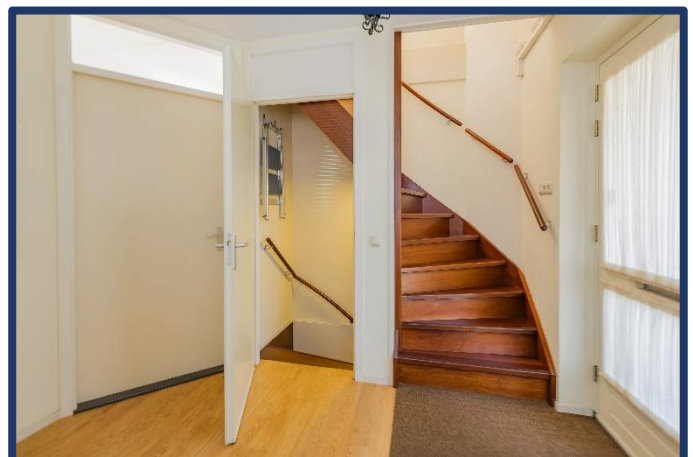
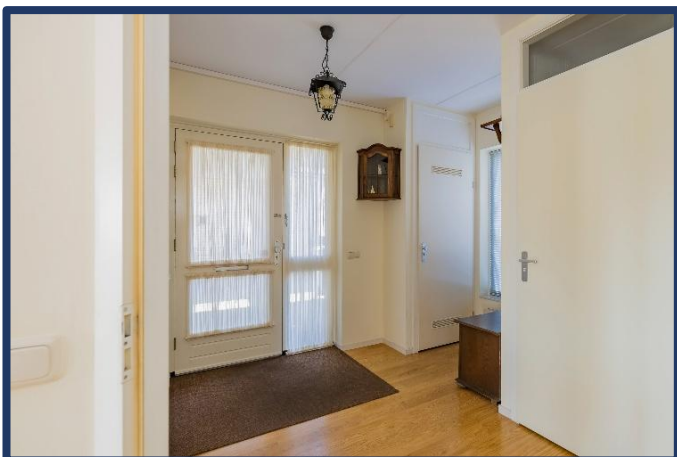
... is wonen op een unieke plek met rustgevend uitzicht over het water.

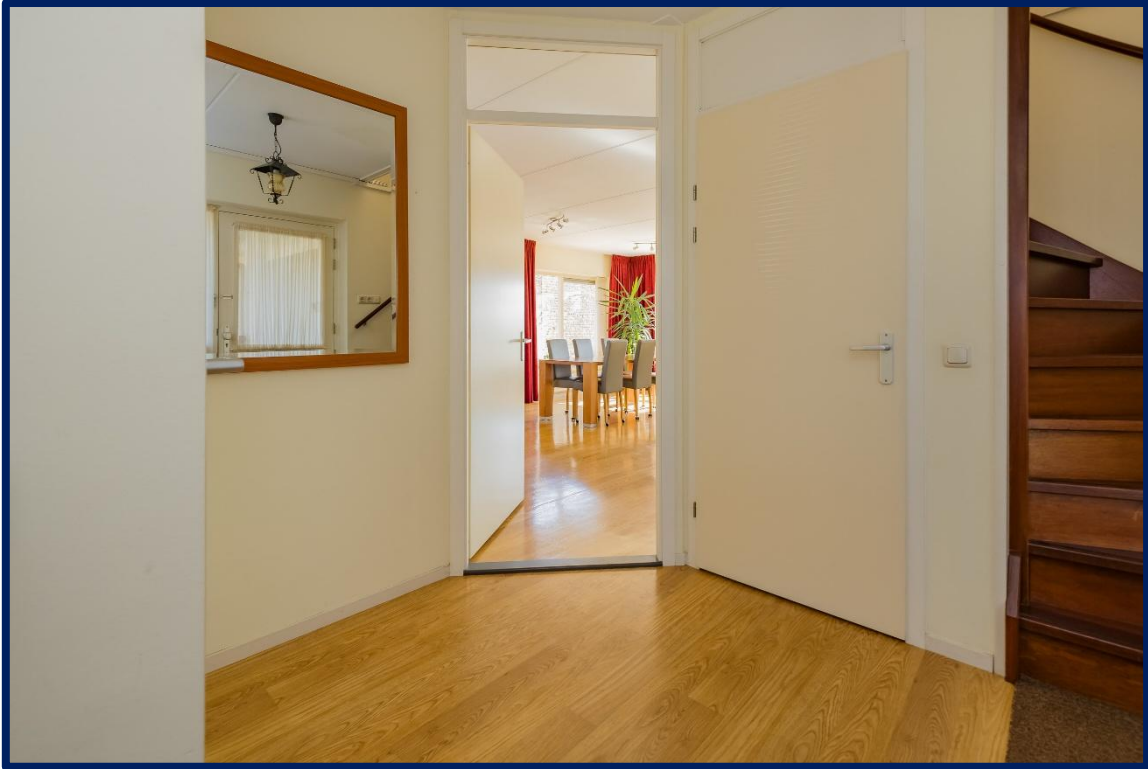




De indeling is als volgt, de begane grond:

U betreedt de woning vanaf de voordeur waarna u binnenkomt in de ruime entreehal met garderobe mogelijkheid. Vanuit de entreehal zijn de meterkast, de toiletruimte, woonkamer, de tuinkamer en de werkkamer toegankelijk. Ook bevinden zich hier de trappen naar de 1^e verdieping en de kelder.



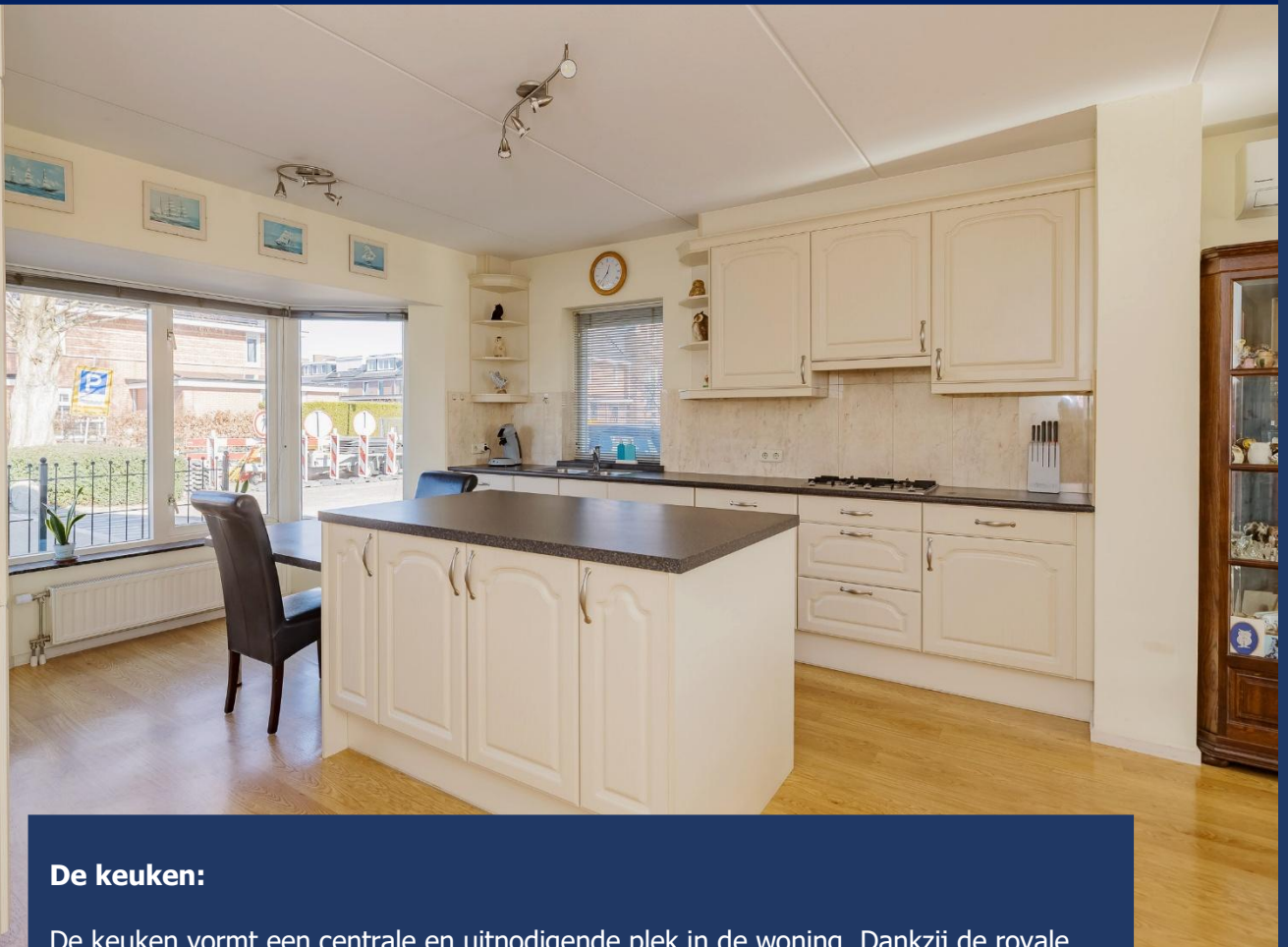


De woonkamer:

Vanuit de entreehal betreedt u de royale woonkamer. Deze ruimte is voorzien van grote raampartijen wat zorgt voor een prettige lichtinval. Met een oppervlakte van circa 35 m² biedt de woonkamer volop ruimte voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u bovendien directe toegang tot de tuin, de keuken en de tuinkamer en de werkkamer.







De keuken:

De keuken vormt een centrale en uitnodigende plek in de woning. Dankzij de royale opzet en de grote raampartijen is dit een lichte ruimte waar koken, eten en samenkomen op een prettige manier samenkomen. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Het ruime werkblad biedt voldoende plek om comfortabel te koken en te bereiden.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Magnetron
- Koel-/vriescombinatie
- Vaatwasser







De werkkamer:

Deze kamer bevindt zich op de begane grond en is te bereiken vanaf de woonkamer. Dankzij de grote ramen profiteert de ruimte van een prettig lichtinval, wat zorgt voor een lichte en aangename sfeer.

De kamer is veelzijdig en kan uitstekend worden ingericht als hobby- of werk kamer, maar ook als 3^e slaapkamer.





De 1^e verdieping:

Vanaf de trap bereikt u de overloop op de 1^e verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot beide slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.





De slaapkamers:

De woning beschikt over 2 slaapkamers. De kamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van 19 m² en is voorzien van 2 praktische inbouwkasten, waardoor u beschikt over voldoende opbergruimte. De 2^e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 18 m².







De badkamer:

De badkamer is royaal opgezet en biedt volop comfort. De ruimte is ingericht met een comfortabel ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een 2^e toilet. De royale opzet zorgt voor een prettige en ontspannen sfeer.







De zolder:

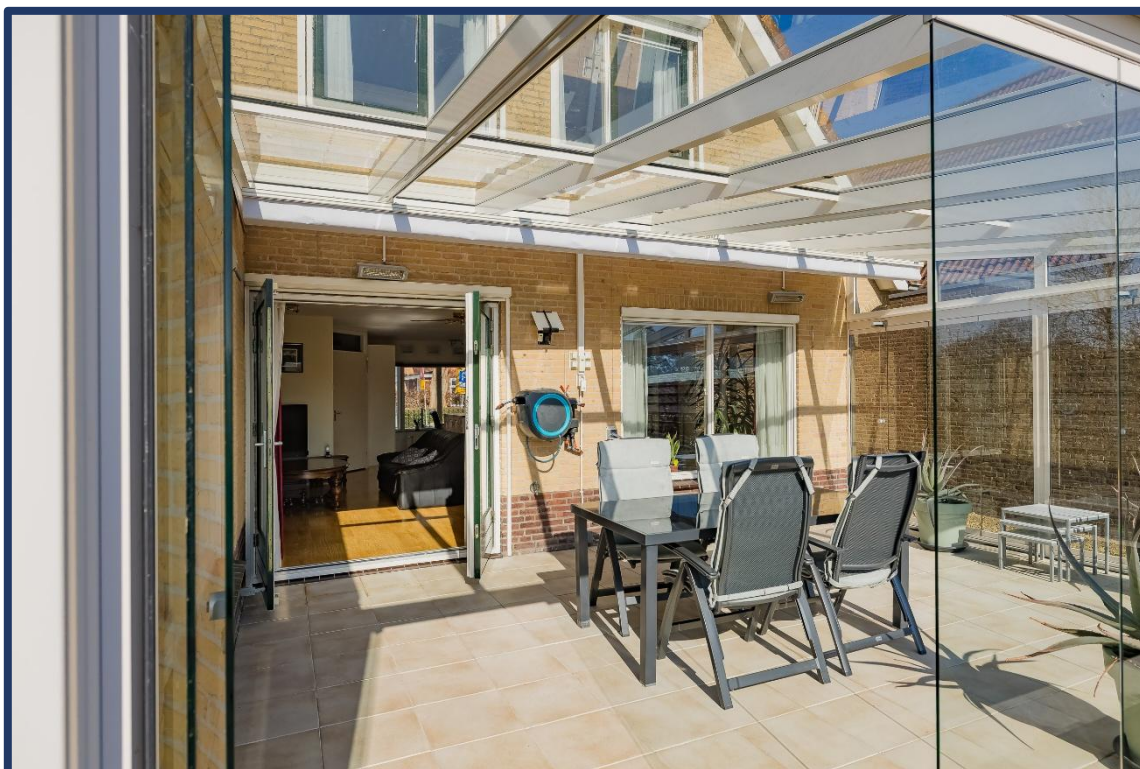
De zolder is te bereiken via de vlizotrap en biedt een praktische en ruime bergzolder. Dankzij de ronde ramen aan zowel voor als achterzijde is er op de bergzolder voldoende natuurlijk daglicht.





De achtertuin:

De achtertuin is bereikbaar vanaf zowel de poort naast de woning als vanuit de woonkamer. De tuin begint met een mooie serre/tuinkamer. De tuin kenmerkt zich door de mooie, open ligging aan het water, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een prettig uitzicht. Dankzij de ligging op het zuid- zuidoosten profiteert u bovendien van een goede zonligging, waardoor u op verschillende momenten van de dag heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging. De tuinzijde van de woning is beneden voorzien van screens en boven voorzien van rolluiken.







De kelder:

De kelder bevindt zich onder de hal en keuken en is bereikbaar via de hal. Deze praktische ruimte biedt de ideale gelegenheid om spullen in op te bergen. Dankzij de extra bergruimte vormt de kelder een waardevolle aanvulling op de woning.



Bijzonderheden:

Bouwjaar	: 2002
Woonoppervlakte	: 148 m ²
Bergruimte	: 16 m ²
Kelder	: 13 m ²
Vliering	: 12 m ²
Inhoud	: 646 m ³

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Woubrugge
Sectie	: B
Nummer	: 4491
Grootte	: 3 are en 82 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater	: combiketel: Kombi Kompakt HRE 28/24A, bouwjaar: 2024
Zonnepanelen	: 35 stuks, 450Wp, bouwjaar: 2013 12 stuks en in 2024 23 stuks, omvormer, merk: Huawei
Elektrische installatie	: 8 groepen, 2 aardlekschakelaars
Energie label:	: A
Airco	: Airco (2024) in woonkamer en master bedroom

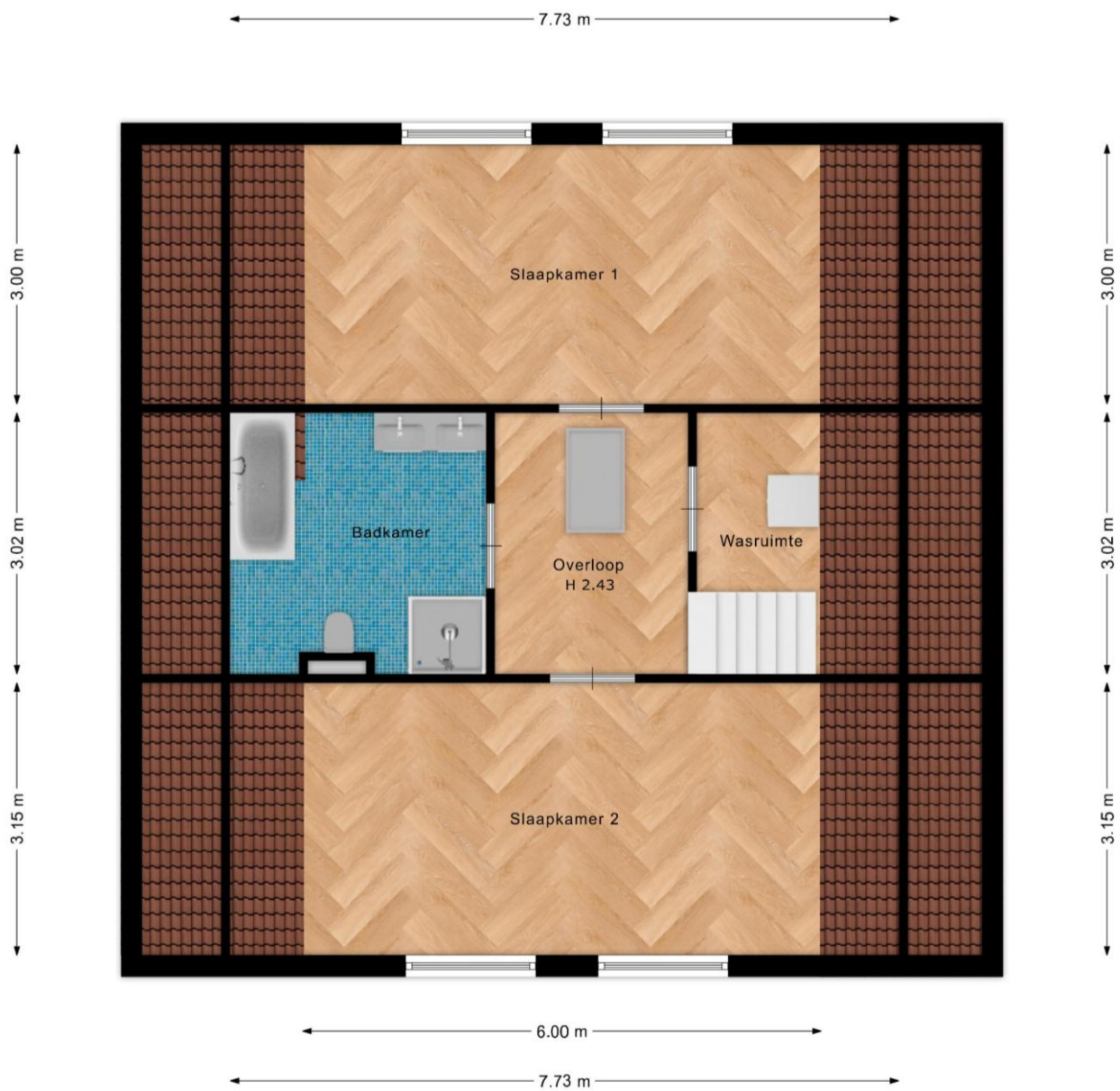
Woningwinkel Alphen aan den Rijn

Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

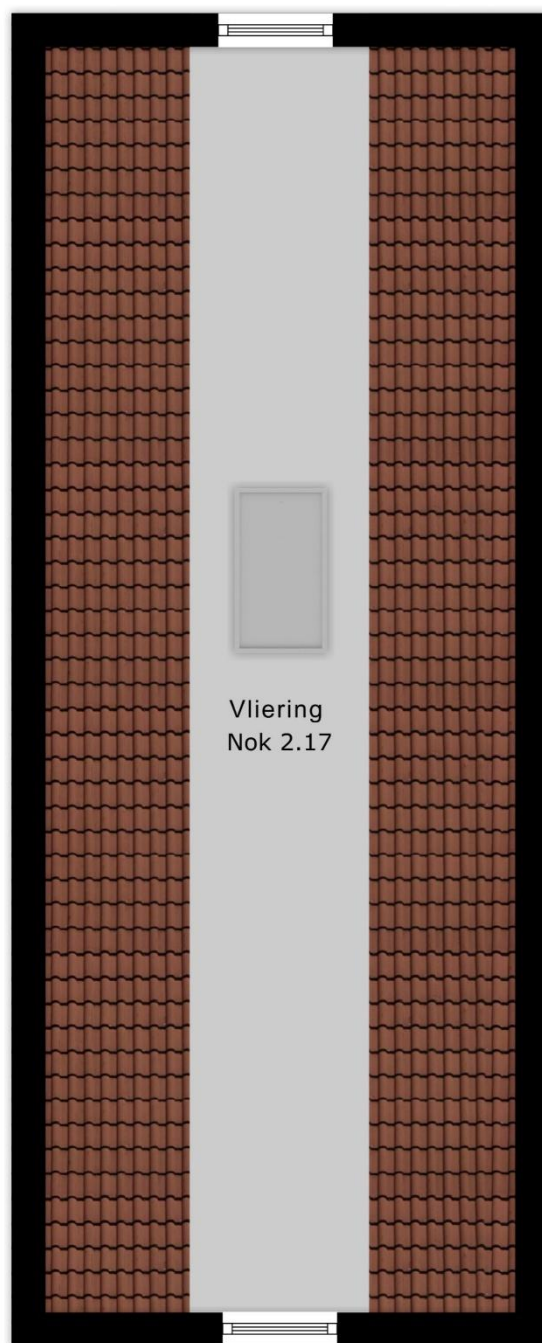


*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, 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.*





← 3.45 m →



↑ 9.30 m ↓

← 1.33 m →

← 5.56 m →



↑ 2.35 m ↓

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.