

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WOUBRUGSEWEG 5 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 2.625.000,-- K.K.

VRIJSTAAND WONEN AAN HET WATER MET DUBBELE GARAGE EN EIGEN HAVEN

- Vrijstaand wonen op 724 m² eigen grond, direct aan doorgaand vaarwater
- Eigen insteekhaven, terrassen en balkon met prachtig uitzicht over het water
- Ca. 245 m² woonoppervlakte én maar liefst 78 m² overige inpandige ruimte
- Dubbele garage, technische kelder met warmtepomp, domotica en airconditioning
- Luxe master suite, twee badkamers, thuiswerkruimte én eigen fitnessruimte

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B, nummer 4630, groot 7 are en 24 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2401LT-5 heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **31-12-2030**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Vrijstaand wonen aan doorgaand vaarwater, met een eigen insteekhaven, botenlift en vrij uitzicht over het water én het achterliggende polderlandschap. Woubrugseweg 5 combineert een bijzondere ligging met ruimte, comfort en een zeer compleet voorzieningenniveau.

De woning staat op 724 m² eigen grond en beschikt over circa 244,8 m² woonoppervlakte, aangevuld met circa 78,4 m² overige inpandige ruimte.

Grote glaspartijen verbinden het interieur met de tuin en het water. De royale leefruimten, luxe woonkeuken, tuinkamer met gashaard, meerdere slaapkamers, twee badkamers, werkruimte, fitnessruimte, dubbele garage en technische kelder maken dit tot een huis waarin wonen, werken en ontspannen moeiteloos samengaan.

Buiten vormt de fraai aangelegde tuin een natuurlijk verlengstuk van de woning.

Verschillende terrassen, volwassen beplanting en de waterpartij leiden naar het doorgaande vaarwater. Hier bevindt zich de eigen insteekhaven met botenlift met een hefvermogen tot 2.500 kg. Vanuit de eigen tuin stapt u aan boord en vaart u direct weg.

De tuin is bovendien voorzien van een beregeningsinstallatie.

Het perceel is toegankelijk via een elektrisch bedienbaar toegangshek en de woning beschikt over een beveiligingssysteem. Een bijzondere combinatie van privacy, watersport en vrij wonen, terwijl het centrum van Alphen aan den Rijn en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik blijven.

INDELING

Begane grond

Ruime entree met garderobe, toilet en toegang tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer is dankzij de grote glaspartijen bijzonder licht en biedt een fraaie verbinding met de tuin en het water. De sfeervolle haard vormt een centraal element tussen het zit- en eetgedeelte.

Aansluitend bevindt zich de ruime eetkamer en de luxe woonkeuken. De keuken is uitgevoerd met een groot kook-/spoeleiland, een uitgebreide kastenwand met geïntegreerde apparatuur en volop werk- en bergruimte. De combinatie van donkere fronten, hout en het lichte werkblad geeft het geheel een warme, eigentijdse uitstraling. De aangebouwde tuinkamer met gashaard vormt een heerlijke extra leefruimte. Door de grote glaspartijen en directe verbinding met de tuin kan hier vrijwel het gehele jaar van het buitenleven worden genoten.

Daarnaast bevindt zich op deze woonlaag een afzonderlijke werk-/studeerkamer.

De woning beschikt over een royale inpandige dubbele garage met elektrisch bedienbare garagedeuren. Hier is naast plaats voor auto's ook volop ruimte voor fietsen, watersportspullen, opslag of een hobby-/werkgedeelte.

Kelder

In de kelder bevindt zich het technische hart van de woning. Hier zijn onder meer de warmtepomp, het domotica-besturingssysteem en de technische voorzieningen voor de airconditioning centraal ondergebracht.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamers.

De royale hoofdslaapkamer vormt samen met de badkamer en suite een comfortabele privésuite. De badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche en een breed wastafelmeubel met dubbele waskommen.

Vanuit de slaapkamer is het balkon aan de waterzijde bereikbaar. Een prachtige plek met uitzicht over de tuin, de eigen insteekhaven en het doorgaande vaarwater.

De overige slaapkamers zijn eveneens ruim en verzorgd uitgevoerd. De tweede complete badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, separate douche en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Onder de karakteristieke kap bevindt zich een verrassend royale en lichte ruimte, momenteel ingericht als fitnessruimte. De dakramen zorgen voor veel daglicht en de open kapconstructie geeft de verdieping een ruimtelijk karakter.

Naast het huidige gebruik als eigen gym leent deze verdieping zich uitstekend voor bijvoorbeeld een studio, atelier, speelruimte of extra werkplek.

Buiten

De fraai aangelegde tuin biedt meerdere terrassen en zitplekken en is voorzien van een beregeningsinstallatie. Vanuit de woning loopt het zicht vrijwel vanzelf door richting het water. Aan het doorgaande vaarwater ligt de eigen insteekhaven met botenlift tot 2.500 kg hefvermogen. Een voorziening die deze woning voor de watersportliefhebber extra bijzonder maakt. Aan de voorzijde biedt het eigen terrein ruime parkeergelegenheid en toegang tot de dubbele garage. Het perceel wordt afgesloten met een elektrisch toegangshek. Woubrugseweg 5 biedt daarmee iets wat maar zelden samenkomt: royaal vrijstaand wonen, een hoog comfortniveau, volop privacy én het vaarwater direct in de eigen achtertuin.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op 724 m² eigen grond
- Circa 245 m² woonoppervlakte en 78 m² overige inpandige ruimte
- Direct aan doorgaand vaarwater met eigen insteekhaven
- Botenlift met 2.500 kg hefvermogen
- Royale tuin met meerdere terrassen en beregeningsinstallatie
- Luxe woonkeuken met kook-/spoeleiland
- Tuinkamer met gashaard
- Master suite met badkamer en suite en balkon aan het water
- Meerdere slaapkamers, twee badkamers en separate werk-/studeerkamer
- Royale tweede verdieping, momenteel ingericht als fitnessruimte
- Dubbele inpandige garage met elektrische garagedeuren
- Technische kelder met warmtepomp, domotica en airconditioning
- Energielabel A en circa 25 m² zonnepanelen
- Elektrisch toegangshek, beveiligingssysteem en parkeren op eigen terrein

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	245 m ²
- Overige inpandige ruimte	78 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	335 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	778 m ³
- Overige inpandige ruimte	274 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	1053 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.























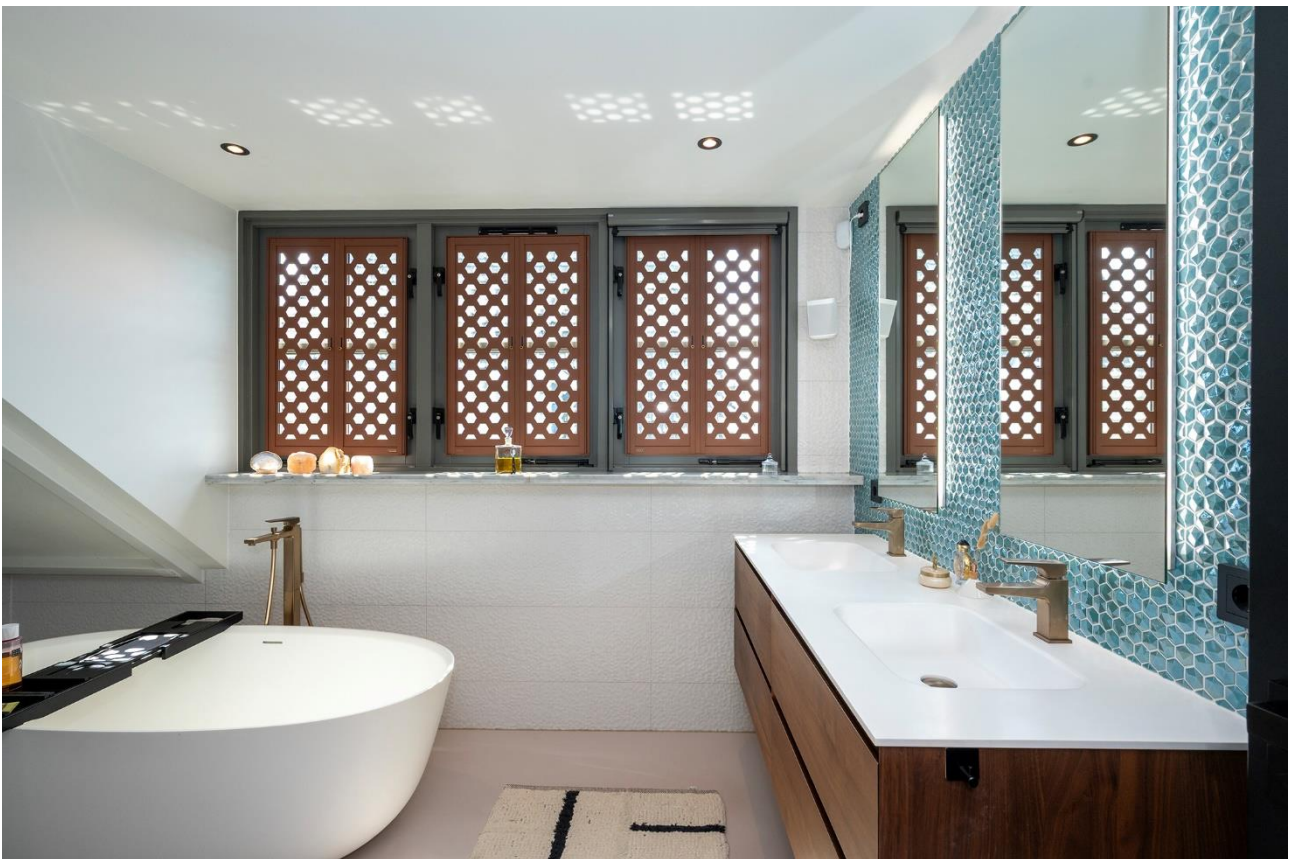








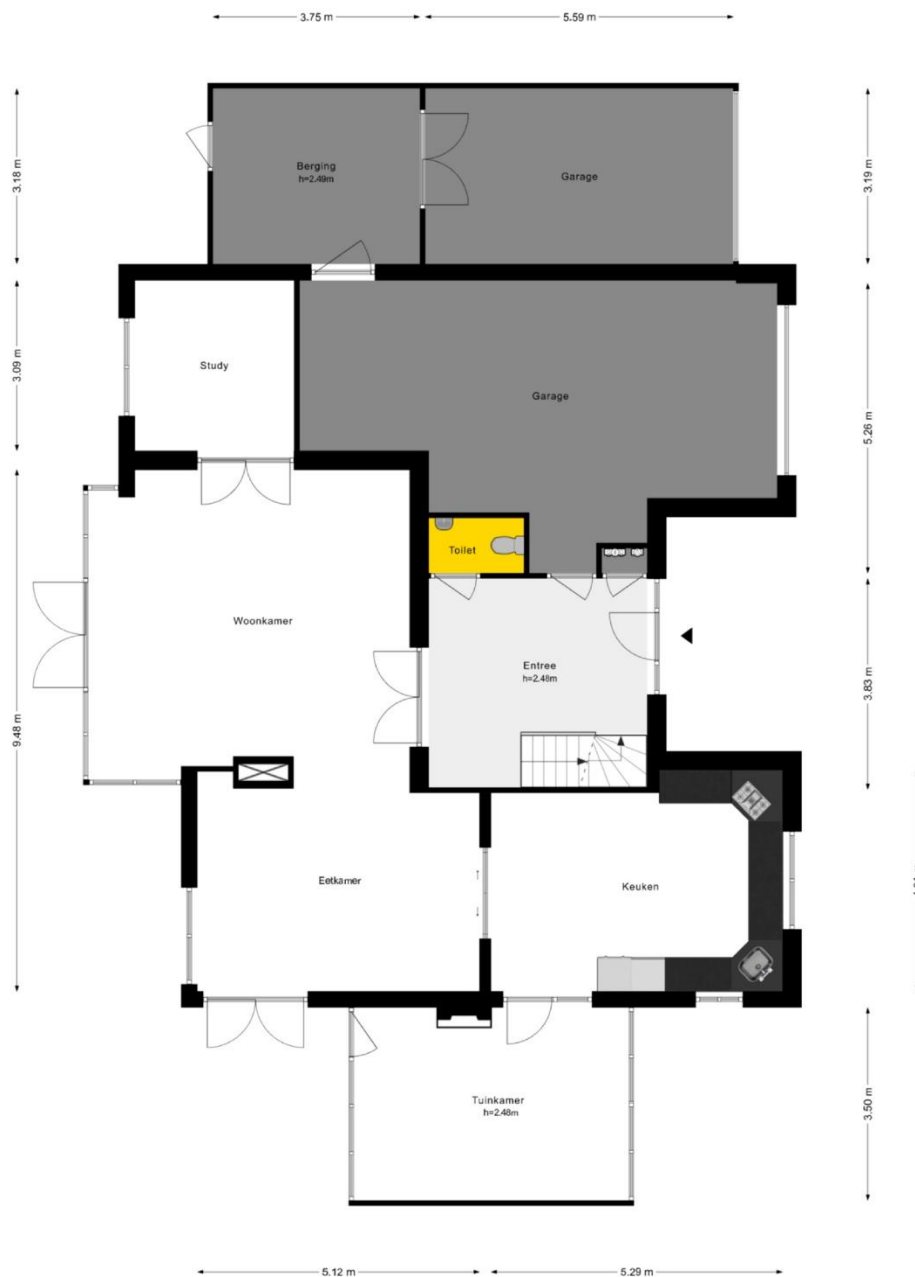










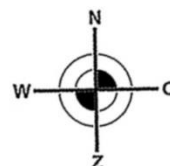


Begane Grond



Woubrugseweg 5, Alphen aan den Rijn

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



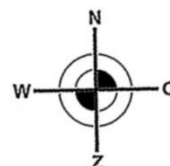


1e Verdieping



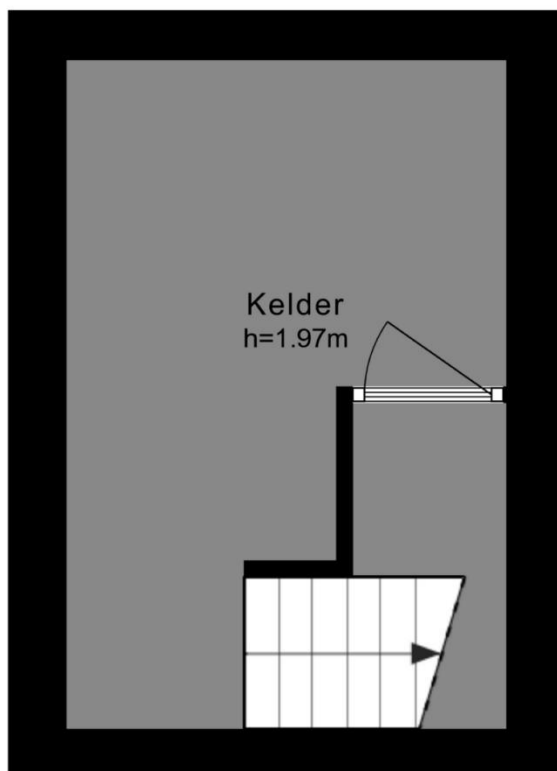
Woubrugseweg 5, Alphen aan den Rijn

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



← 2.63 m →

↑ 4.00 m ↓

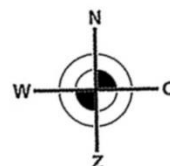


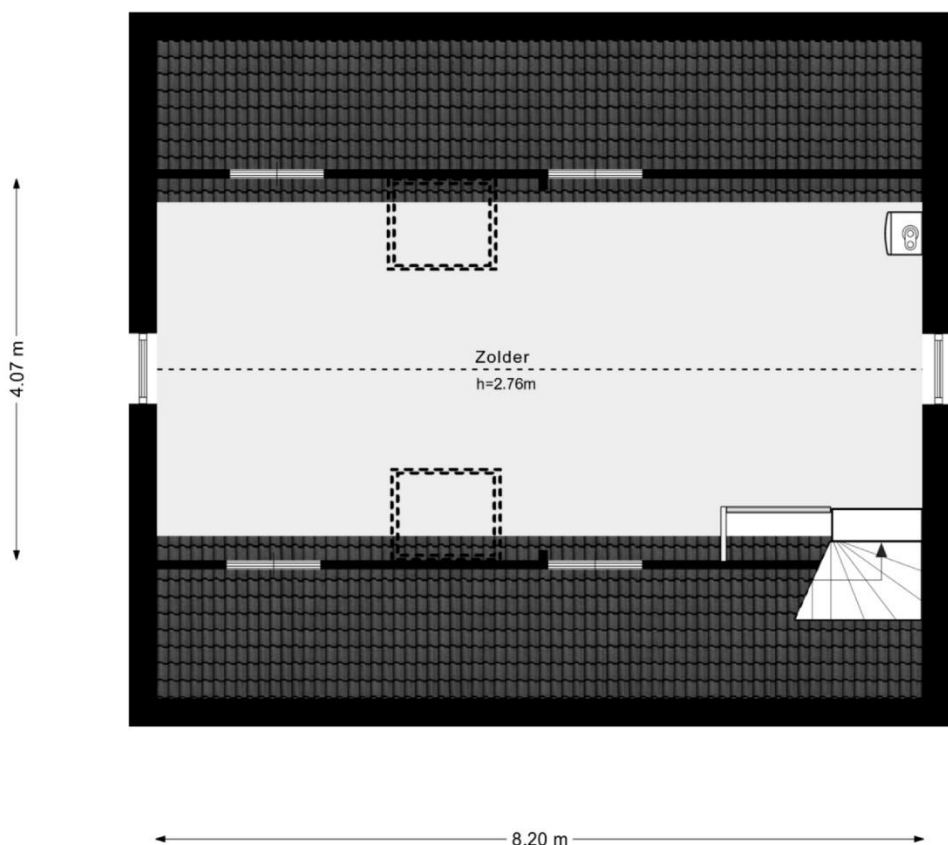
Kelder



Woubrugseweg 5, Alphen aan den Rijn

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

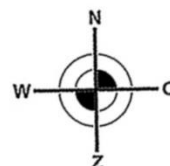




2e Verdieping



Woubrugseweg 5, Alphen aan den Rijn



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