

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 123

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 935.000,-- K.K.

WONEN AAN HET WATER, MIDDEN IN HET CENTRUM

- Karakteristieke gemeentelijke monumentale woning in het centrum van Alphen aan den Rijn, met de achtertuin direct aan het water.
- Circa 160 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen.
- Royale leefruimte met moderne woonkeuken en volop licht.
- Vijf slaap-/werkkamers en energielabel A+.
- Separaat bestaat de mogelijkheid tot aankoop van een ligplaats in de Aruba haven.

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie C, nummer 10019, groot 1 are en 21 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2406GG-123 heeft een energielabel **A+**

Het energielabel is geldig tot **12-02-2033**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Wonen midden in het centrum én thuiskomen aan het water. Het is een combinatie die in Alphen aan den Rijn maar weinig voorkomt. Aan de voorzijde ligt de Hooftstraat met het centrum en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Achter de woning verandert de sfeer volledig. Hier opent het huis zich naar de tuin en het water, met vrij zicht over het vaarwater en de boten die voorbij komen. Hooftstraat 123 is een karakteristieke woning waarin historie en modern wooncomfort op een prettige manier samenkomen. Achter de fraaie gevel bevindt zich circa 160,2 m² wooncomfort verdeeld over drie volwaardige woonlagen.

Qua afwerking is er gekozen voor een lichte, eigentijdse afwerking waarbij de karakteristieke elementen van het huis zichtbaar zijn gebleven. De originele uitstraling van onder meer de entree, trappartij en balkconstructies vormt een mooi contrast met de moderne keuken, badkamer en installaties. En dan is er natuurlijk het water.

Doormiddel van openslaande deuren staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met de achtertuin. Hier zit u niet ergens in de buurt van het water, maar daadwerkelijk aan het water. Vanuit de tuin kijkt u uit over het vaarwater en ervaart u een rust die u aan de voorzijde, midden in het centrum, niet direct zou verwachten.

INDELING

Begane grond

Via de karakteristieke voordeur komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en de toegang tot de leefruimte. De begane grond is over vrijwel de volledige lengte van de woning ingericht als één royale woonverdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkeuken. De moderne keuken is uitgevoerd met een groot centraal kookeiland en een lange kastenwand. De houttinten van het keukenmeubel, het lichte werkblad en de strakke afwerking geven de ruimte een rustige en warme uitstraling. De grote ramen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht.

Vanuit de keuken loopt de ruimte door naar de woonkamer aan de achterzijde. Door de lengte van de verdieping is er volop ruimte voor verschillende functies: koken, eten en wonen lopen in elkaar over, zonder dat de afzonderlijke gedeelten hun eigen plek verliezen.

De zithoek bevindt zich aan de tuinzijde. De brede glazen pui met openslaande deuren zorgt niet alleen voor veel licht, maar trekt ook het uitzicht op de tuin en het water letterlijk de woning in. Naast de woonkamer is ruimte voor een royale eettafel.

Eerste verdieping

Via de fraaie trap komt u op de overloop van de eerste verdieping.

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en kastruimte. De indeling is overzichtelijk en praktisch, waarbij beide slaapkamers goede afmetingen hebben.

De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en beschikt over veel lichtinval. Aansluitend is een afzonderlijke kleed-/kastruimte aanwezig.

De tweede slaapkamer ligt aan de andere zijde van de verdieping en is eveneens ruim van formaat. Een uitstekende kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloepdouche en een dubbele wastafel. De combinatie van lichte tinten, het sanitair en het natuurstenen wastafelmeubel geeft de badkamer een verzorgde en tegelijkertijd eigen uitstraling.

Het toilet bevindt zich afzonderlijk op de overloop. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping.

Ook hier valt de hoeveelheid ruimte op. Rondom de centrale overloop bevinden zich drie afzonderlijke kamers. Daarmee beschikt de woning in totaal over vijf slaap-/werkkamers. De zichtbare balkconstructie en schuine dakvlakken geven deze verdieping veel karakter, terwijl dakkapellen en dakramen voor aangenaam daglicht zorgen.

De kamers kunnen uiteraard als slaapkamer worden gebruikt, maar bieden ook volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, studeerkamer, logeerkamer of speelkamer. Eén van de kamers beschikt over airconditioning. De twee andere kamers zijn hier technisch op voorbereid.

Daarnaast is op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten en in de vaste kasten.

BUITENLEVEN AAN HET WATER

Misschien wel de grootste verrassing van Hooftstraat 123 bevindt zich achter het huis.

Vanuit de woonkamer loopt u door de openslaande deuren direct de tuin in. De tuin is ingericht met verschillende terrassen, groen en zitplekken en loopt door tot aan het water.

Hier kunt u aan het eind van de dag buiten eten, een drankje drinken aan het water of simpelweg kijken naar wat er op het vaarwater gebeurt.

Juist de combinatie is bijzonder: aan de ene kant woont u midden in het centrum van Alphen aan den Rijn, aan de andere kant kijkt u vanuit uw eigen achtertuin uit over het water.

In de tuin bevindt zich tevens een vrijstaande berging. Na een duik kan er gebruik gemaakt worden van de buitendouche.

LIGPLAATS ARUBA HAVEN

Voor liefhebbers van varen wordt daarnaast een ligplaats in de Aruba haven separaat te koop aangeboden. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden!

KARAKTER ÉN DUURZAAMHEID

De woning dateert oorspronkelijk uit 1906 en is aangewezen als gemeentelijk monument.

Aan de historische uitstraling is tegelijkertijd modern wooncomfort toegevoegd. De woning beschikt over energielabel A+ en is onder meer voorzien van een warmtepomp, balansventilatie met warmteterugwinning en zonnepanelen. Voor de verwarming wordt geen gebruikgemaakt van een aardgas aansluiting. Dat maakt de combinatie extra interessant: de sfeer en uitstraling van een karakteristiek pand, maar met een energieprestatie van een "nieuwbouwwoning"

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 160 m²;
- drie woonlagen;
- vijf slaap-/werkkamers;
- tuin direct grenzend aan het water;
- gelegen in het centrum van Alphen aan den Rijn;
- gemeentelijk monument;
- energielabel A+;
- warmtepomp;
- balansventilatie met warmteterugwinning;
- zonnepanelen;
- moderne woonkeuken met kookeiland;
- badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- externe berging;
- ligplaats in de Arubahaven separaat te koop aangeboden;

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	160 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	1.3 m ²
- Totale bebouwing	0 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	519 m ³
- Overige inpandige ruimte	0 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	5 m ³
- Totale bebouwing	524 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.

























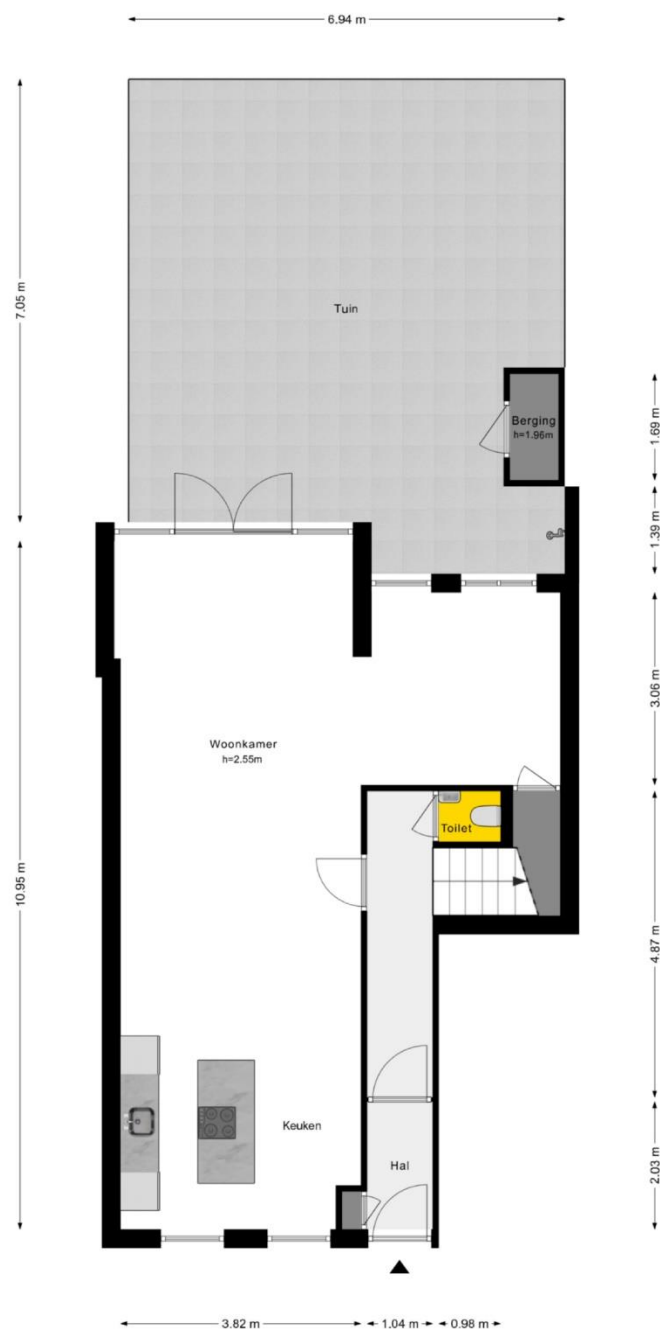










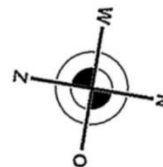


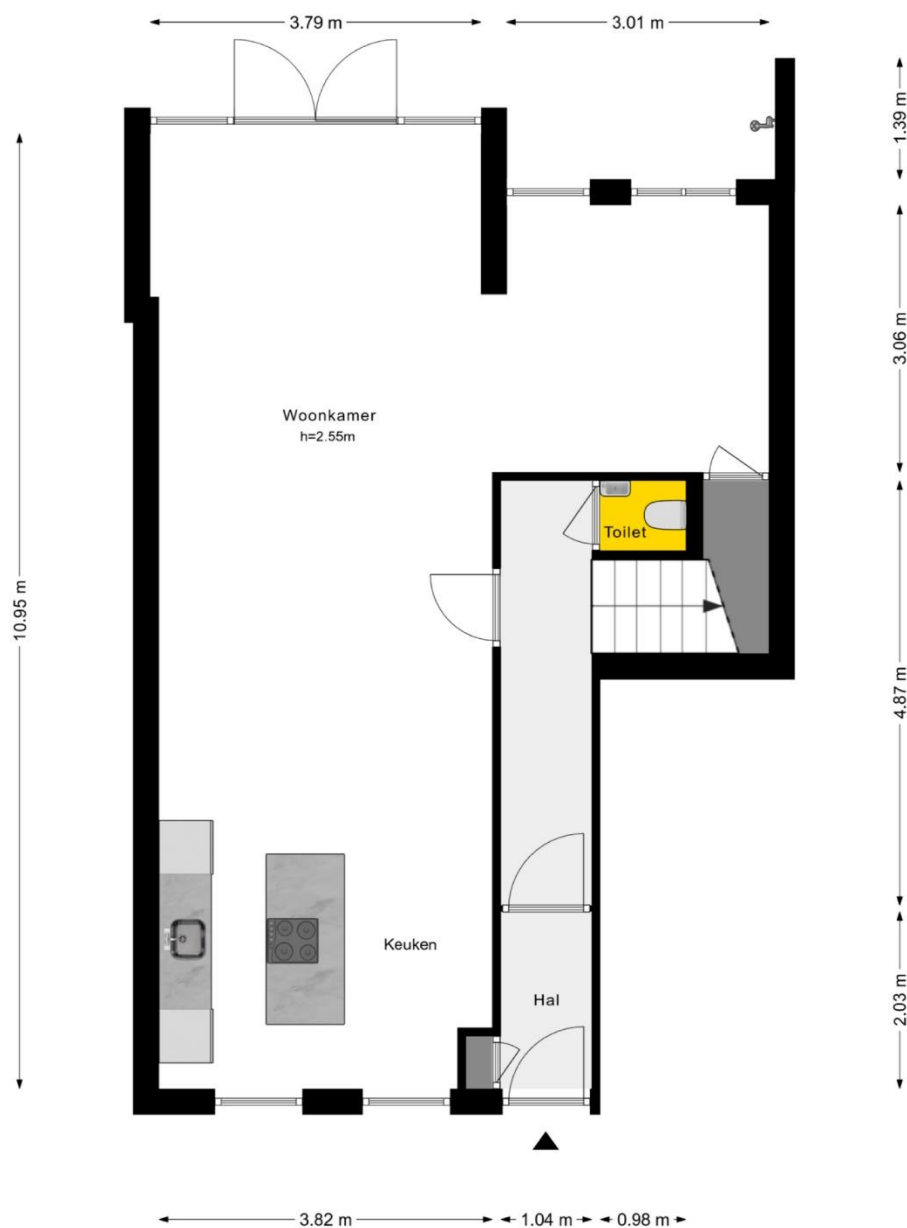
Perceel



Hooftstraat 123, Alphen aan den Rijn

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



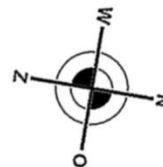


Begane Grond



Hoofdstraat 123, Alphen aan den Rijn

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



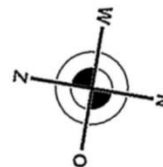


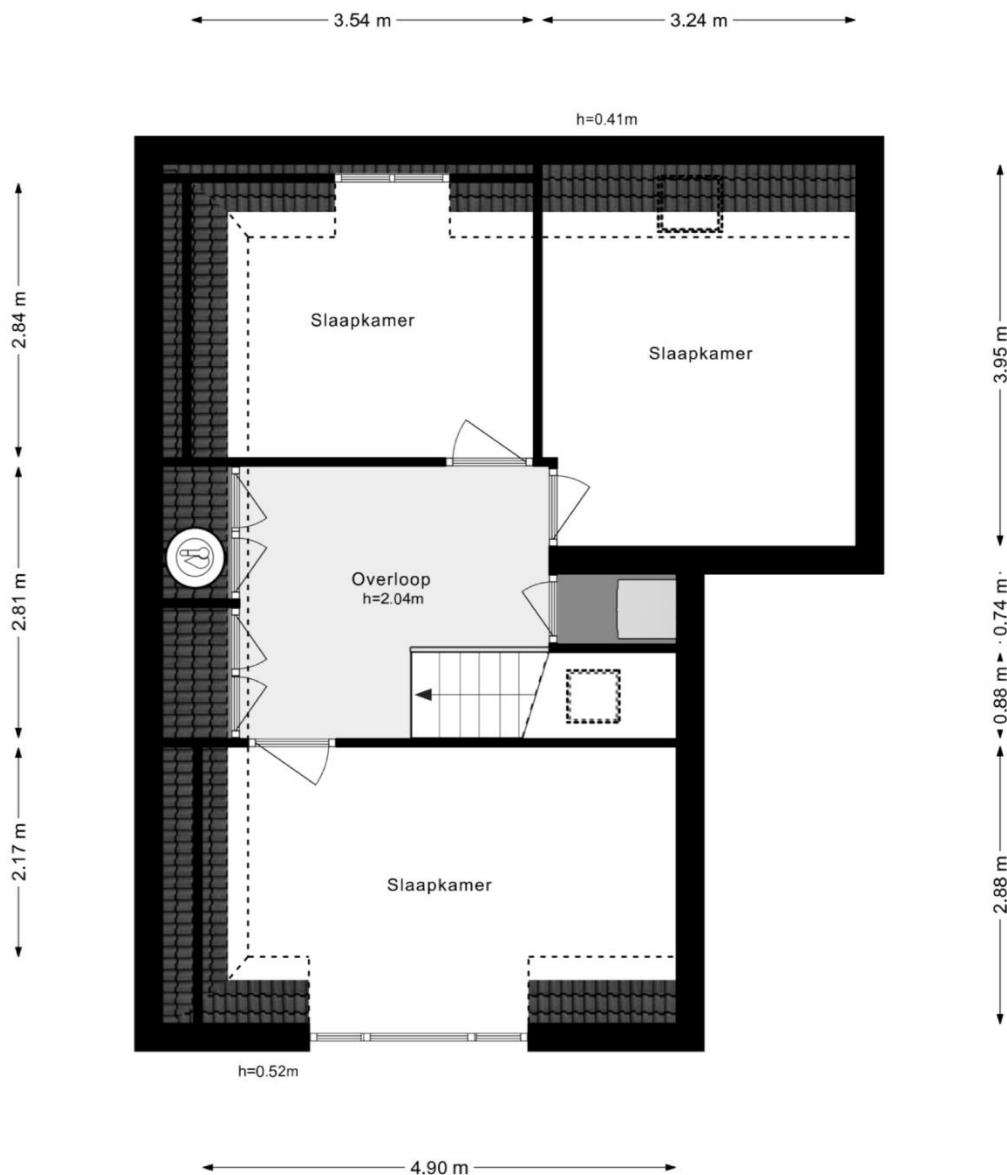
1e Verdieping



Hoofdstraat 123, Alphen aan den Rijn

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





2e Verdieping



Hoofdstraat 123, Alphen aan den Rijn

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

