

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

OPAALSTRAAT 7

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS

€ 655.000,-- K.K.

RUIME HOEKWONING MET CA. 135 M² WOONOPPERVLAKTE, EEN HEERLIJKE LEEFRUIMTE, ROYALE TUIN EN ENERGIELABEL A+++

- Ca. 135 m² woonoppervlakte op maar liefst 308 m² grond
- Royale en lichte leefruimte met aparte eetkamer en houtkachel
- Drie ruime slaapkamers, kleedruimte en moderne badkamer
- Energielabel A+++ met warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming
- Prachtige groene tuin met veel privacy en meerdere terrassen

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie C, nummer 7642, groot 1 are en 44 centiare

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie C, nummer 7643, groot 1 are en 29 centiare

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie C, nummer 11343, groot 35 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2403XK-7 heeft een energielabel **A +++**

Het energielabel is geldig tot **08-09-2026**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen hier op een bijzonder prettige manier samen.

Aan de Opaalstraat 7 staat deze verrassend royale hoekwoning met circa 135 m² woonoppervlakte, gelegen op maar liefst 308 m² grond. Door de hoekligging, de royale begane grond en de grote tuin heeft de woning duidelijk meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

Binnen valt vooral de leefruimte op. Wonen, koken en eten lopen op een heel natuurlijke manier in elkaar over, maar hebben ieder toch hun eigen plek. De woonkamer is royaal, licht en heeft aan de tuinzijde een brede pui met openslaande deuren. De houtkachel geeft de ruimte extra sfeer, terwijl de lichte vloer en rustige afwerking juist voor een moderne uitstraling zorgen. Aan de zijkant van de woning is een prachtige eetkamer gecreëerd. Dankzij het hoge plafond, de grote raampartijen en de directe verbinding met de tuin is dit misschien wel de verrassendste plek in huis. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel en zit je letterlijk tussen binnen en buiten. Ook de keuken past perfect bij de rest van het huis: strak, modern en praktisch, met veel werk- en kastruimte, een schiereiland met zitplaatsen en diverse inbouwapparatuur. Een fijne keuken voor dagelijks gebruik, maar net zo makkelijk het middelpunt wanneer er vrienden of familie over de vloer zijn.

En dan de tuin. Die is voor een woning van dit type echt royaal. Veel groen, volop privacy, verschillende terrassen en voldoende ruimte voor zowel loungen als uitgebreid tafelen. De volwassen beplanting en de olijfboom geven de tuin een bijna mediterrane sfeer. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande houten berging. Daar komt nog bij dat de woning de afgelopen jaren flink is verduurzaamd. Met energielabel A+++, een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond, zonnepanelen en airconditioning is hier al serieus geïnvesteerd in comfort en lagere energielasten.

INDELING

Begane grond

Entree met hal, meterkast, toiletruimte en trapopgang.

Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen. De moderne keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in rustige grijs- en zwarttinten. De opstelling biedt veel werkruimte en kastruimte en beschikt over een schiereiland met kookgedeelte en zitplaatsen. De keuken dateert uit circa 2021; de stoomoven is in 2026 vernieuwd. Aansluitend ligt de ruime woonkamer. Door de breedte van de woning is hier met gemak plaats voor een grote zithoek. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en via de dubbele deuren loop je rechtstreeks het terras en de tuin in.

Aan de zijkant ligt de royale eetkamer. Door het hoge plafond en de grote raampartijen krijgt deze ruimte een heel eigen karakter. De schuifpui zorgt ook hier voor direct contact met de tuin. De ruimte is momenteel ingericht als eetkamer, maar leent zich door zijn maatvoering ook uitstekend voor bijvoorbeeld een speel-, werk- of tweede zitruimte.

De gehele begane grond vormt zo één grote, lichte woonverdieping waarin koken, eten, wonen en buitenleven mooi met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over een ruime, praktisch ingerichte kled-/kastenruimte. Door de indeling zijn slapen en kledingopslag mooi van elkaar gescheiden.

Bovendien is hier airconditioning aanwezig. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is circa vier jaar oud en modern afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels en een fraaie groene tegelwand in visgraatverband. De ruimte beschikt over een royale inloepdouche met glazen wand, wastafelmeubel, verlichte ronde spiegel, handdoekradiator en toilet.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een royale derde slaapkamer met dakkapel, veel daglicht, airconditioning en voldoende ruimte voor zowel een groot bed als een bureau- of werkplek. De schuine daklijnen geven de kamer sfeer zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbaarheid.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate praktische ruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger en volop ingebouwde bergruimte onder het schuine dak. Daarmee is ook de huishoudelijke kant van het huis slim uit het zicht weggewerkt.

TUIN

De tuin is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning.

Door de hoekligging beschikt Opaalstraat 7 over opvallend veel grond rondom het huis. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrassen, groenblijvende hagen, borders, siergrassen en een royaal gazon. Er zijn meerdere plekken om buiten te zitten, waardoor je kunt kiezen tussen zon en schaduw en tussen loungen of uitgebreid eten. De brede achtergevel met meerdere deuren en raampartijen zorgt ervoor dat de tuin echt onderdeel wordt van de leefruimte.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 6 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en opslag. Aan de voorzijde is bovendien ruimte om op eigen terrein te parkeren en is een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig; dit laadpunt is volgens de lijst van zaken ter overname.

DUURZAAMHEID

Ook technisch is de woning opvallend compleet.

De woning heeft energielabel A+++ en beschikt over een Remeha Elga ACE All-in-One warmtepomp uit 2024. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en in 2024 is de vloer aanvullend geïsoleerd met PIF-isolatiefolie.

Verder zijn zonnepanelen, mechanische ventilatie, airconditioning, screens en buitenzonwering aanwezig. Dat maakt deze woning niet alleen comfortabel, maar ook opvallend toekomstgericht.

BIJZONDERHEDEN

- Royale hoekwoning uit 1989;
- circa 135 m² woonoppervlakte;
- maar liefst 308 m² grond;
- drie ruime slaapkamers;
- hoofdslaapkamer met royale kleed-/kastenruimte;
- separate was-/bergruimte;
- moderne badkamer circa 2022;
- moderne keuken circa 2021;
- stoomoven vernieuwd in 2026;
- royale woon-/eetkamer met veel licht;
- aparte eetkamer met hoog plafond en directe tuinverbinding;
- houtkachel;
- vloerverwarming op de begane grond;
- airconditioning;
- warmtepomp uit 2024;
- zonnepanelen;
- energielabel A+++;
- vrijstaande berging circa 6 m²;
- ruime en fraai aangelegde tuin;
- parkeren op eigen terrein;
- glasvezelaansluiting aanwezig.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	135 m ²
- Overige inpandige ruimte	0 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
- Externe bergruimte	6 m ²
- Totale bebouwing	142 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	480 m ³
- Overige inpandige ruimte	0 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ³
- Externe bergruimte	22 m ³
- Totale bebouwing	507 m ³

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

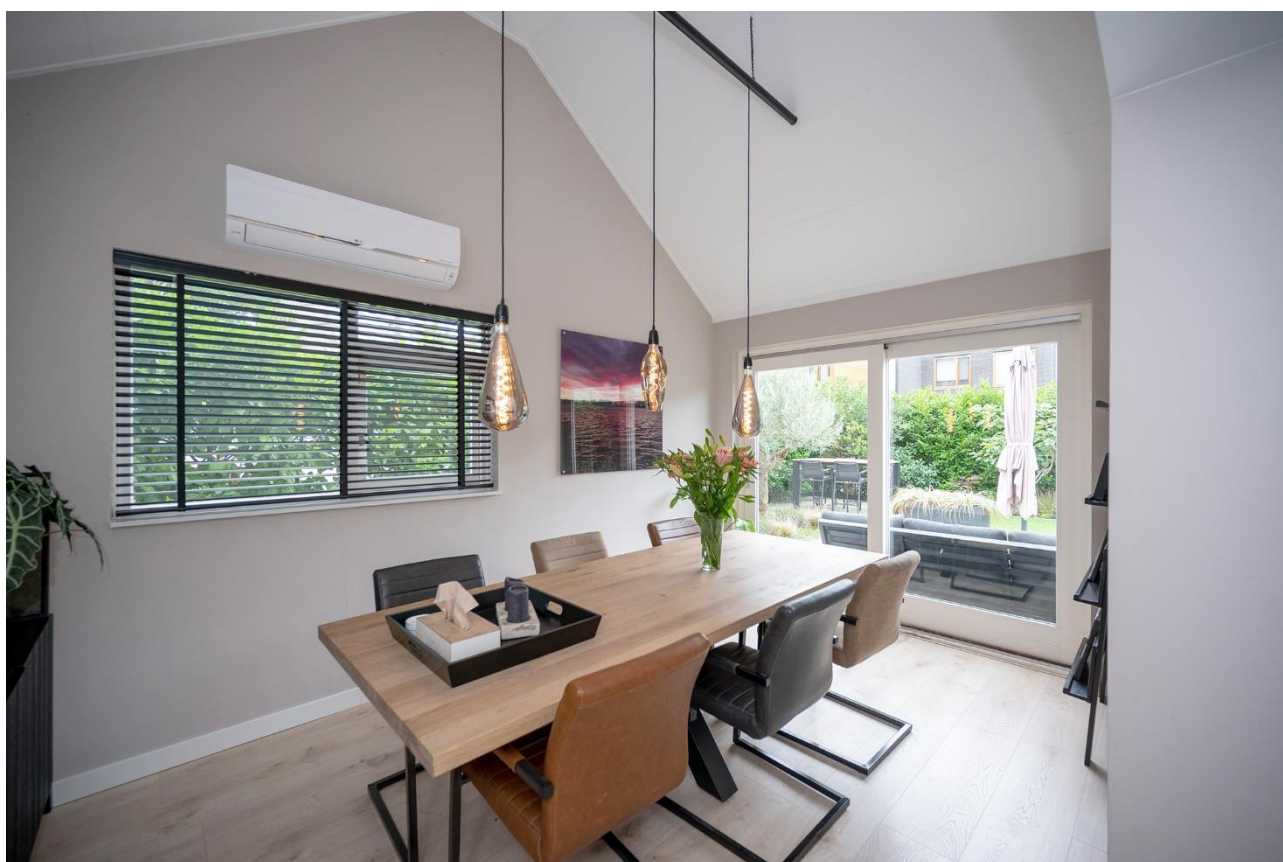
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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











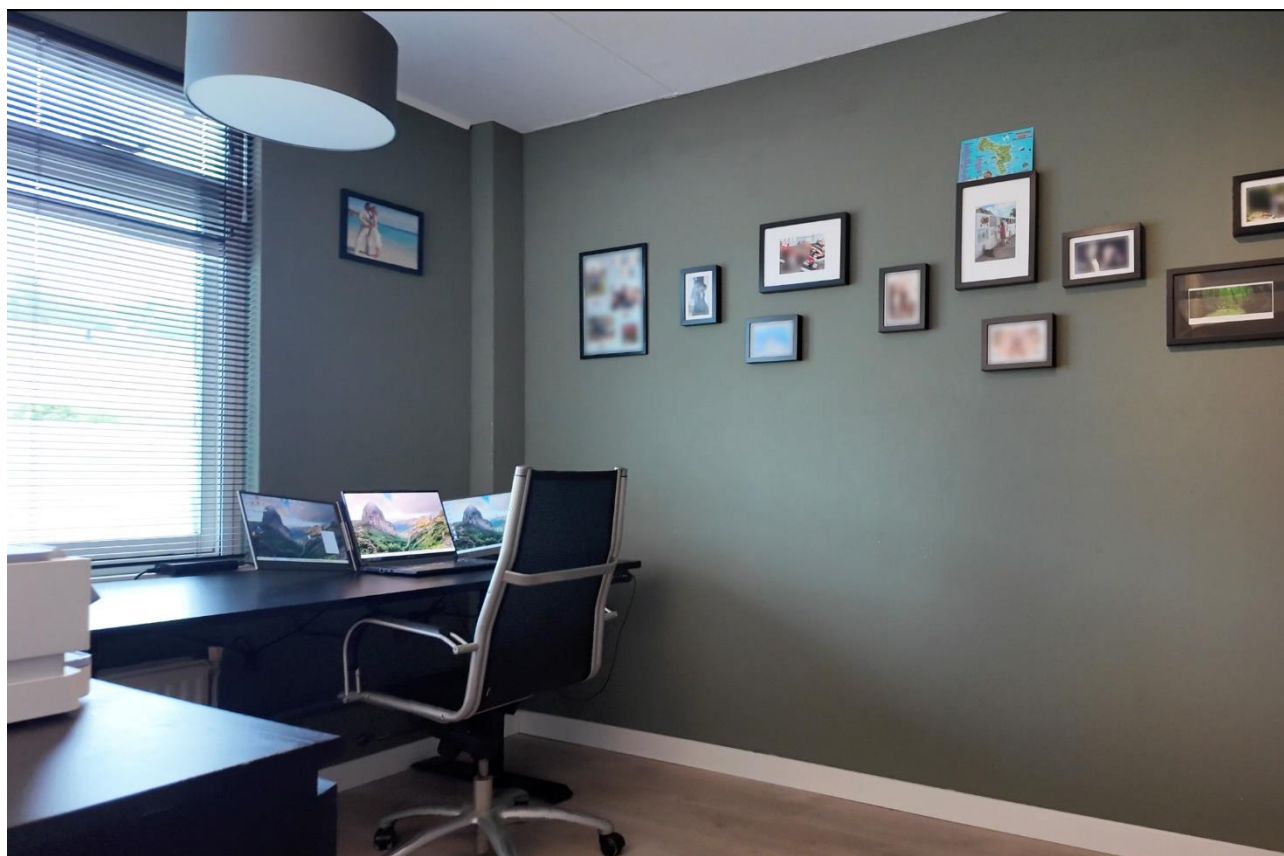










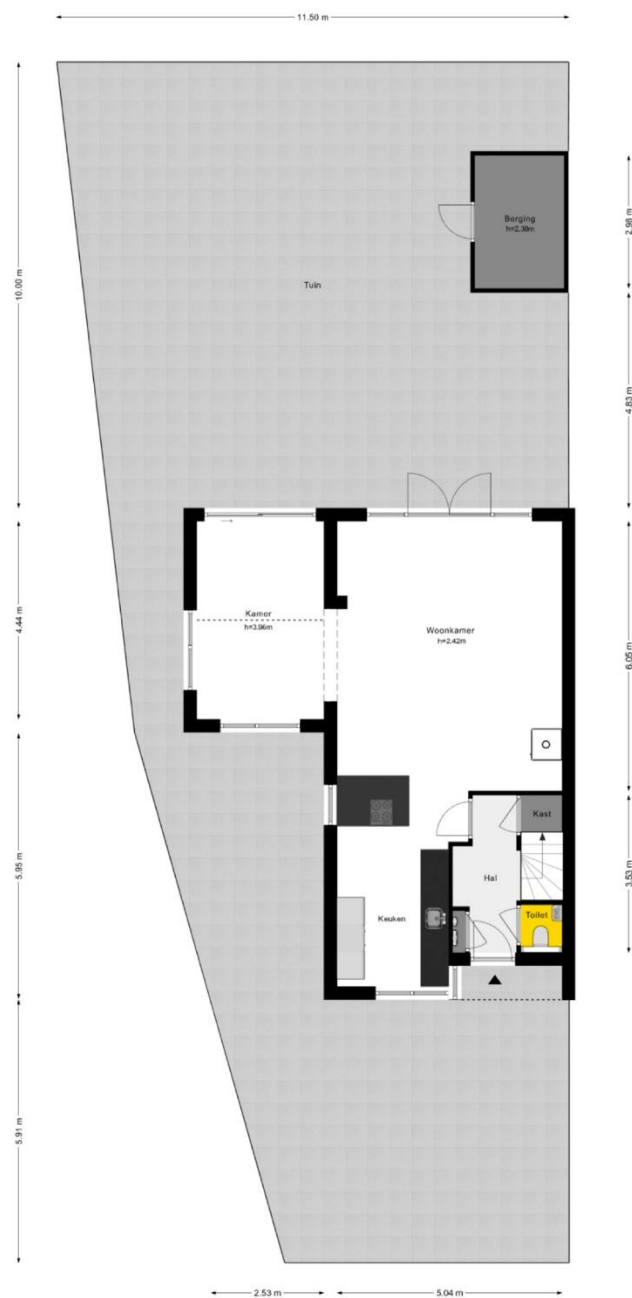










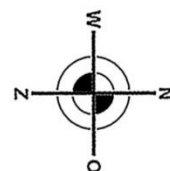


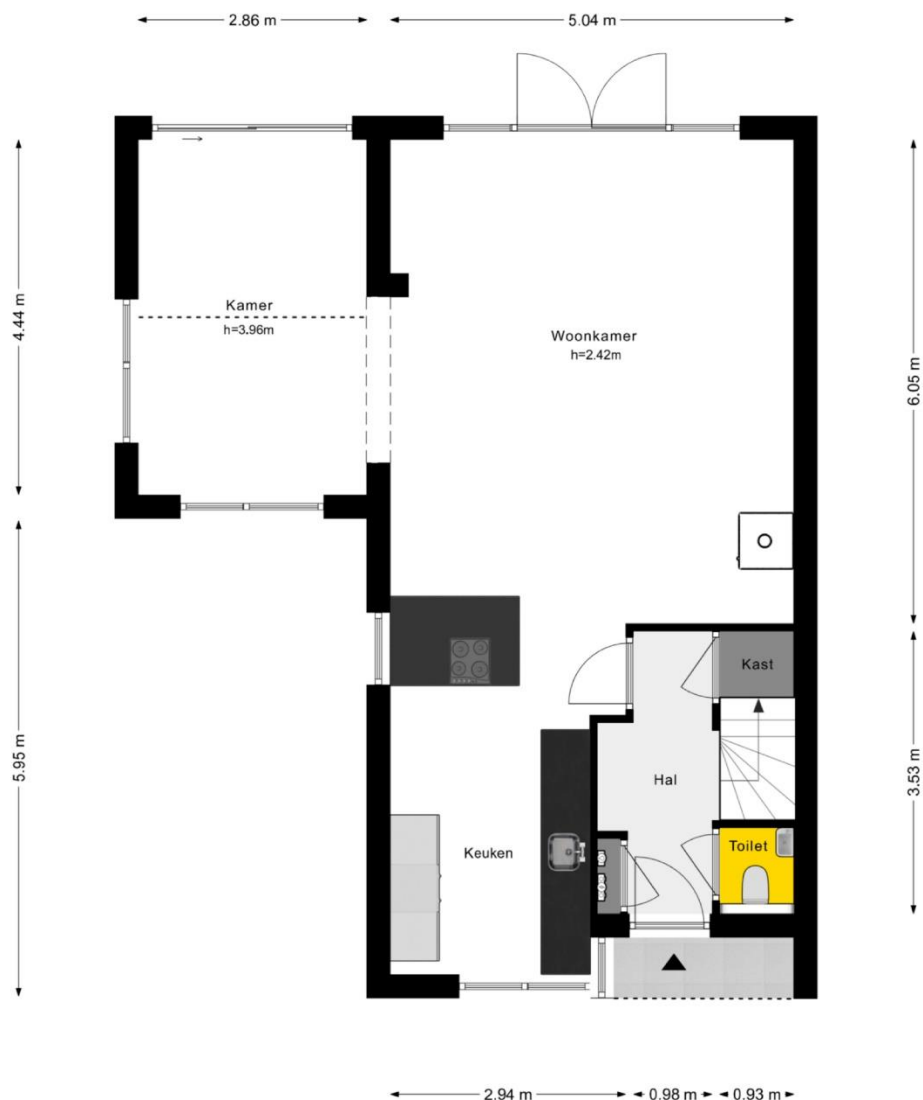
Perceel



Opaalstraat 7, Alphen aan den Rijn

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



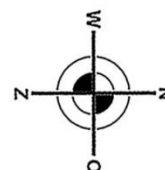


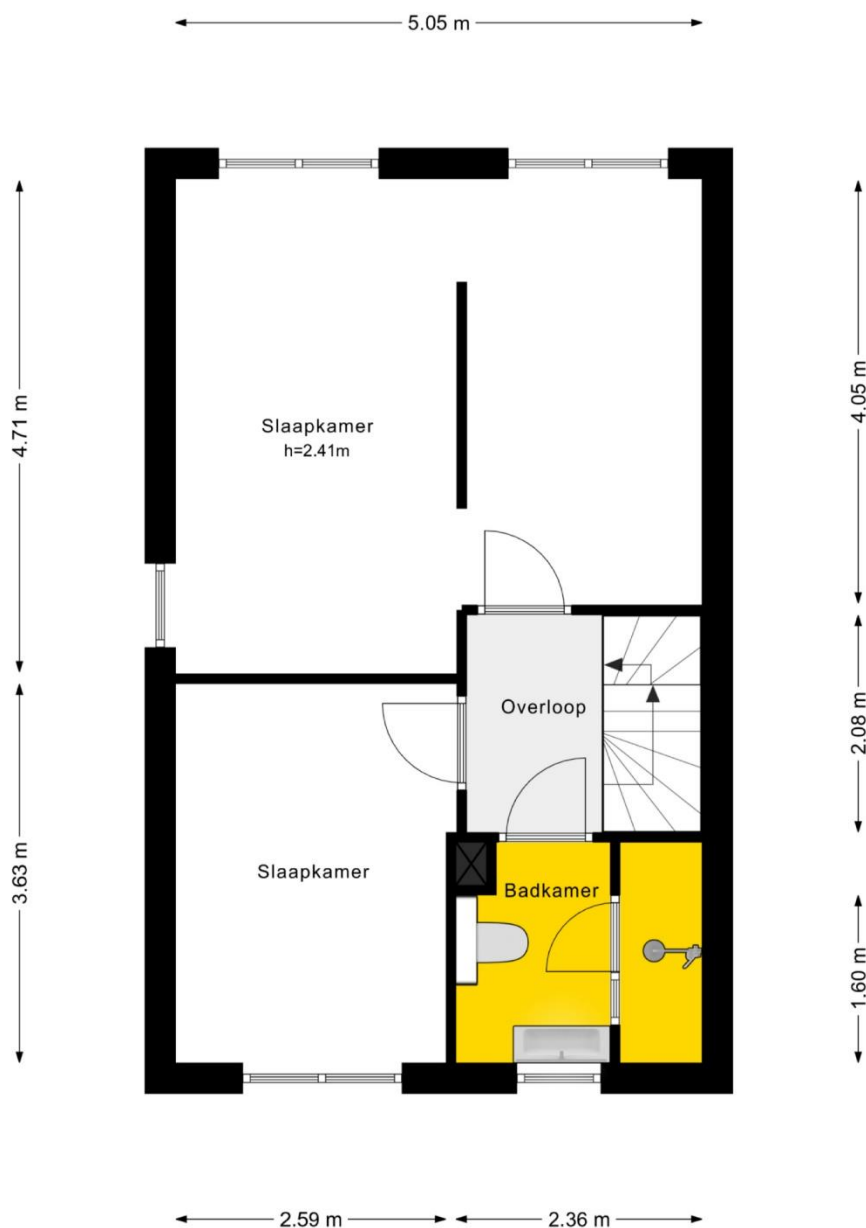
Begane Grond



Opaalstraat 7, Alphen aan den Rijn

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



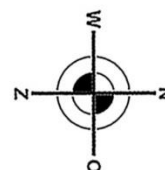


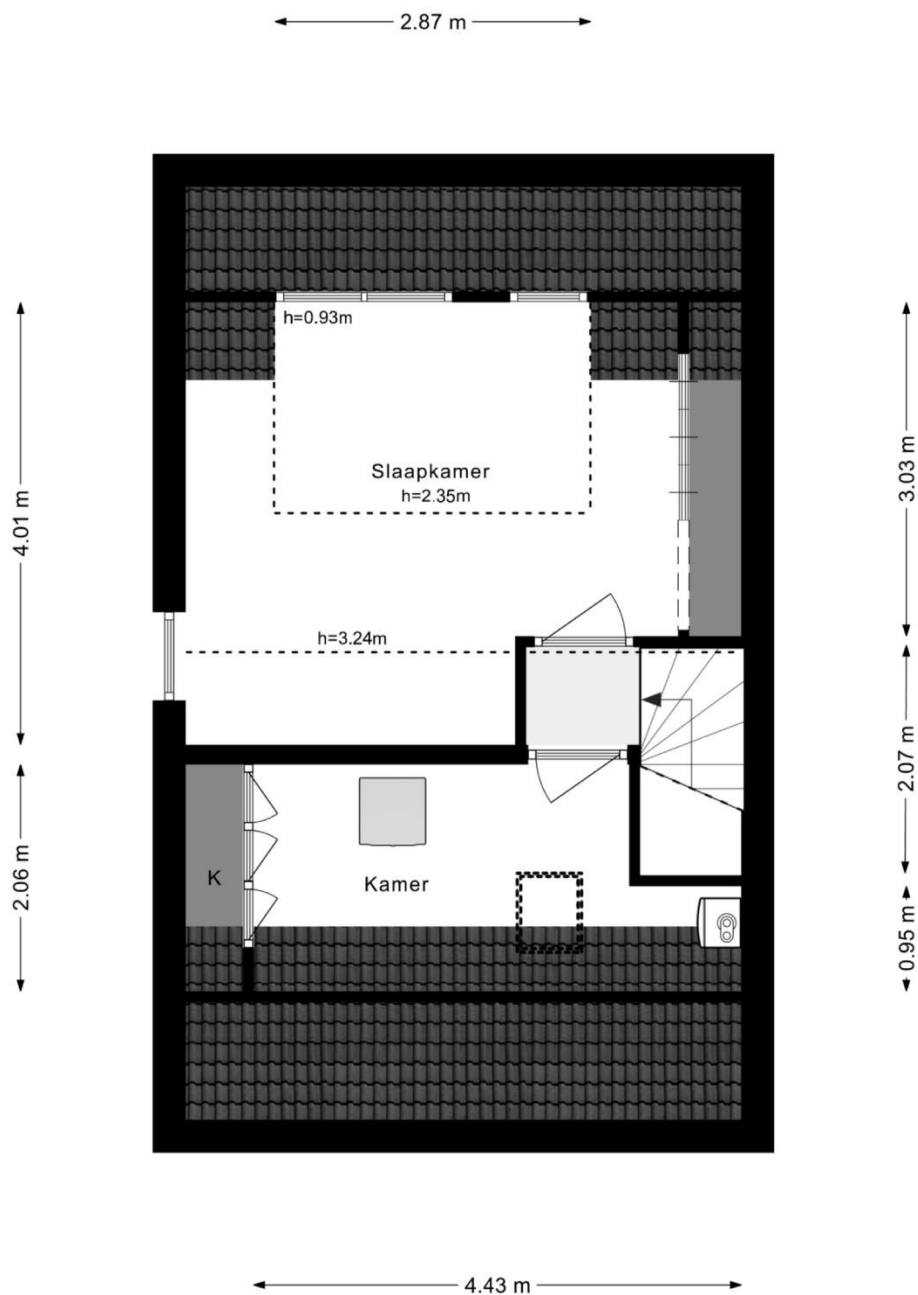
1e Verdieping



Opaalstraat 7, Alphen aan den Rijn

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



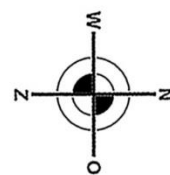


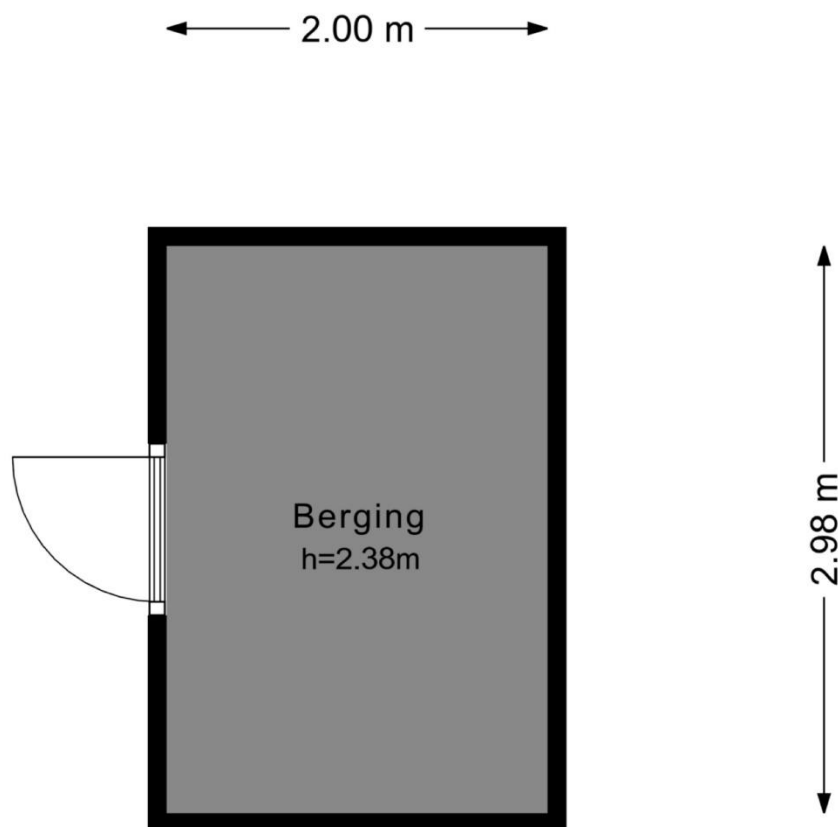
2e Verdieping



Opaalstraat 7, Alphen aan den Rijn

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





Berging



Opaalstraat 7, Alphen aan den Rijn

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

