



**Saffierstraat 158
2403 XZ Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 450.000,- k.k.
Oplevering eind februari 2027**

**SUZAN vastgoed
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Saffierstraat 158

Verrassend ruime gezinswoning:

- volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en horren
 - zes (!) slaapkamers
 - achtertuin op het westen
- Heerlijk wonen om de hoek van de Zegerplas!

Wij noemen u onder meer de volgende positieve aspecten:

- Een riante woonkamer, type doorzon, met veel lichtinval
- Moderne afwerking: glad gestuukte wanden en een mooie laminaatvloer met brede plank
- Moderne open keuken (2022) met schiereiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Op de 1e verdieping 4 slaapkamers met prettige afmetingen
- Een badkamer met o.a. een ligbad met douchehoek, een wastafel en een 2e toilet
- De 2e verdieping is aan de achter- en voorzijde vergroot met een dakkapel en ingedeeld met nog eens twee slaapkamer, waarvan nu 1 in gebruik als wasruimte
- De achtertuin ligt op het zonnige westen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en recent vernieuwde schuttingen.

De woning ligt in een rustige straat met goed parkeergelegenheid om de hoek van reactiegebied Zegersloot. Heerlijk wandelen of genieten op het recreatiestrand met horeca- en watersport mogelijkheden treft. Ideaal voor gezinnen: op loopafstand zijn er ook een kinderboerderij, klimpark, golf- & minigolfbaan én meerdere scholen. Zowel het wijkwinkelcentrum als het centrum van Alphen aan den Rijn zijn per fiets of met de auto snel bereikbaar

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via de diepe voortuin en voordeur, komt u de woning binnen in de ontvangsthal. De hal biedt toegang tot het toilet, de keuken en de woonkamer. In de hal is de meterkast en de trapopgang met hieronder een bergruimte. De toiletruimte is in lichte kleurstelling uitgevoerd met een vrijhangend wandcloset en een raampje.

De woonkamer:

De woonkamer, type doorzon, heeft een mooie lichtinval middels de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woonkamer. De ruimte van ca. 33 m² biedt meerdere indelingsmogelijkheden. De begane grond is voorzien van een mooi laminaatvloer met brede plank en glad gestuukte wanden.

De keuken:

De open keuken ligt aan de achterkant van de woning en biedt toegang tot de achtertuin.

De keuken is in 2022 vernieuwd en is modern uitgevoerd met een combinatie van gemêleerd grijze fronten met zwarte handgrepen en een antracietgrijs werkblad. De keuken bestaat uit een wandopstelling in combinatie met een schiereiland met eetbar.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een afzuigkap
- een vaatwasser
- een oven
- een koel- & vriescombinatie

1e verdieping:

De royale overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voor- als de achterzijde zijn 2 slaapkamers. De vaste trap naar de 2e verdieping is afsluitbaar middels een deur.

De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en hebben een lichte afwerking. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met kantel-/kiepramen. Het grote raam aan de voorzijde is voorzien van een screen, de twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken.

De badkamer:

De badkamer is betegeld in beige kleurstelling en beschikt over mechanische ventilatie.

De badkamer is uitgevoerd met:

- een ligbad met douchegelegenheid
- een wastafel
- een radiator
- en een 2de toilet

2e verdieping:

De tweede verdieping is zowel aan de voor- als achterzijde vergroot door middel van een dakkapel en ingedeeld met een ruime overloop en een vijfde én zesde slaapkamer. Er is extra bergruimte gecreëerd achter de knieschotten. De kamer aan de voorzijde overloop is praktische uitgevoerd met een keukenblokje en de aansluitingen voor de wasmachine. Op de overloop is er aan weerszijden een bergruimte waarvan 1 met de opstelplaats van de recent vernieuwde cv-combiketel. Extra bergruimte is er op de bergvlaming.

De tuin:

Een heerlijke 9 meter diepe achtertuin maakt deze woning compleet. De tuin is aangelegd met sierbestrating, fleurige borders met groen en mooie schuttingen. Door de ligging op het westen kunt u hier tot in de avond genieten van de zon. Achterin de tuin staat een stenen berging welke is voorzien van elektra, en een achterom. Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm bevestigd.

Overige bijzonderheden:

- In 2022 is meterkast vernieuwd met drie fasen
- Alle kozijnen en rabatdelen vervangen voor kunststof. De ramen zijn kantel/kiepramen met HR++ glas met horren
- Cv-combiketel Vaillant ecotec plus 2026

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

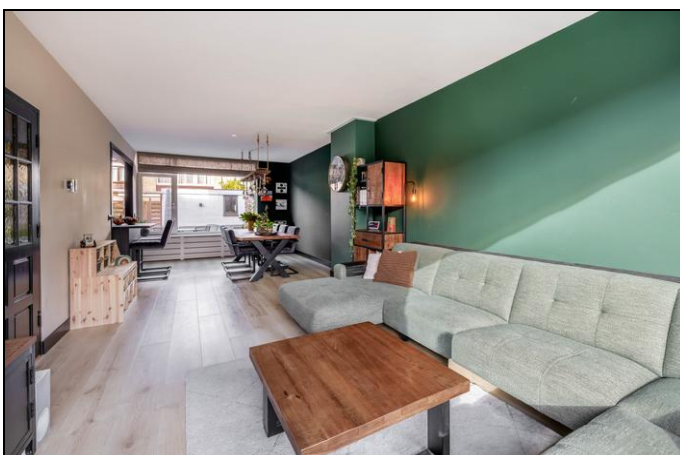
Bieden vanaf prijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6 slaapkamers
Inhoud woning	450 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	134 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1964
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuint op het westen circa 50 m ²
Berging	Stenen berging met elektra
Energie label	C
Cv-combiketel	Vaillant ecotec plus (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Locatie

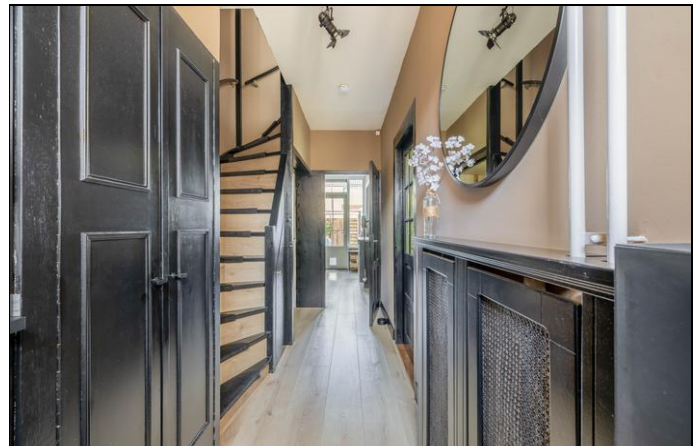
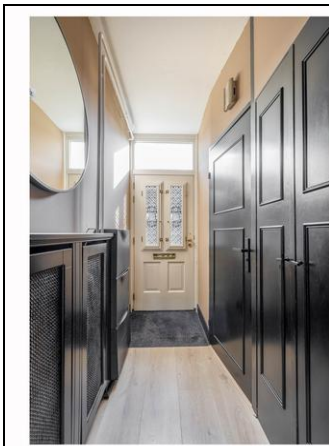
Saffierstraat 158
2403 XZ ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Meetrapport

Saffierstraat 158, 2403 XZ, Alphen aan den Rijn

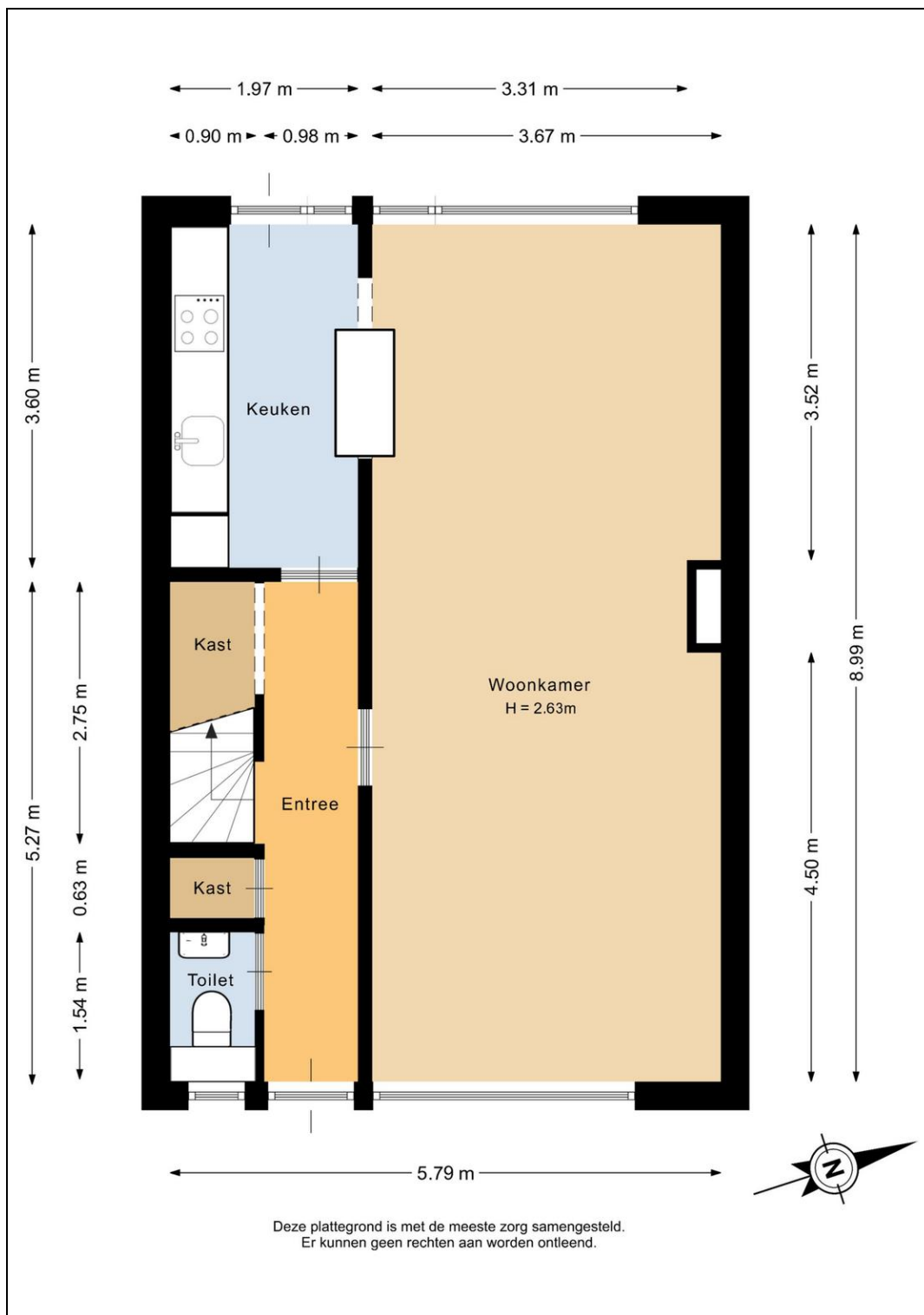
	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebougebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > 4m ²	BI Totale Bruto Inhoud m ³
Begane grond	52.0	0	0	0	0	0	194
Woon-/werkruimte	52.05	0	0	0	0	0	194.48
Eerste verdieping	52.0	0	0	0	0	0	155
Woon-/werkruimte	52.05	0	0	0	0	0	154.73
Tweede verdieping	30.0	0	0	0	0	0	101
Woon-/werkruimte	30.00	0	0	0	0	0	100.70
Berging	0	0	0	6.53	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	6.53	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	134	0	0	7	0	0	450
Procentueel Tuv. BVO	73.19%	-	-	3.56%			

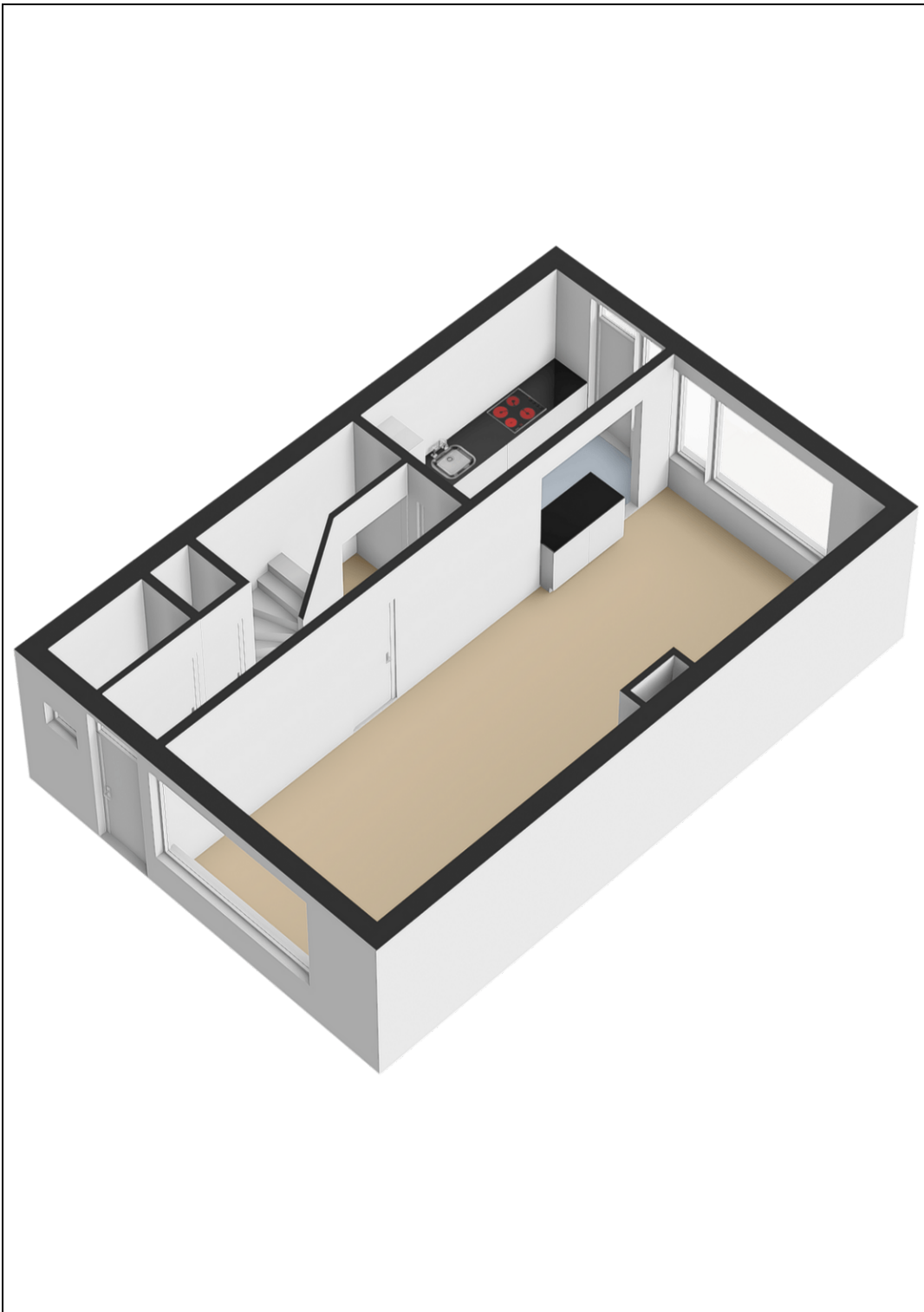
Meetstaat



Powered by:
weScan

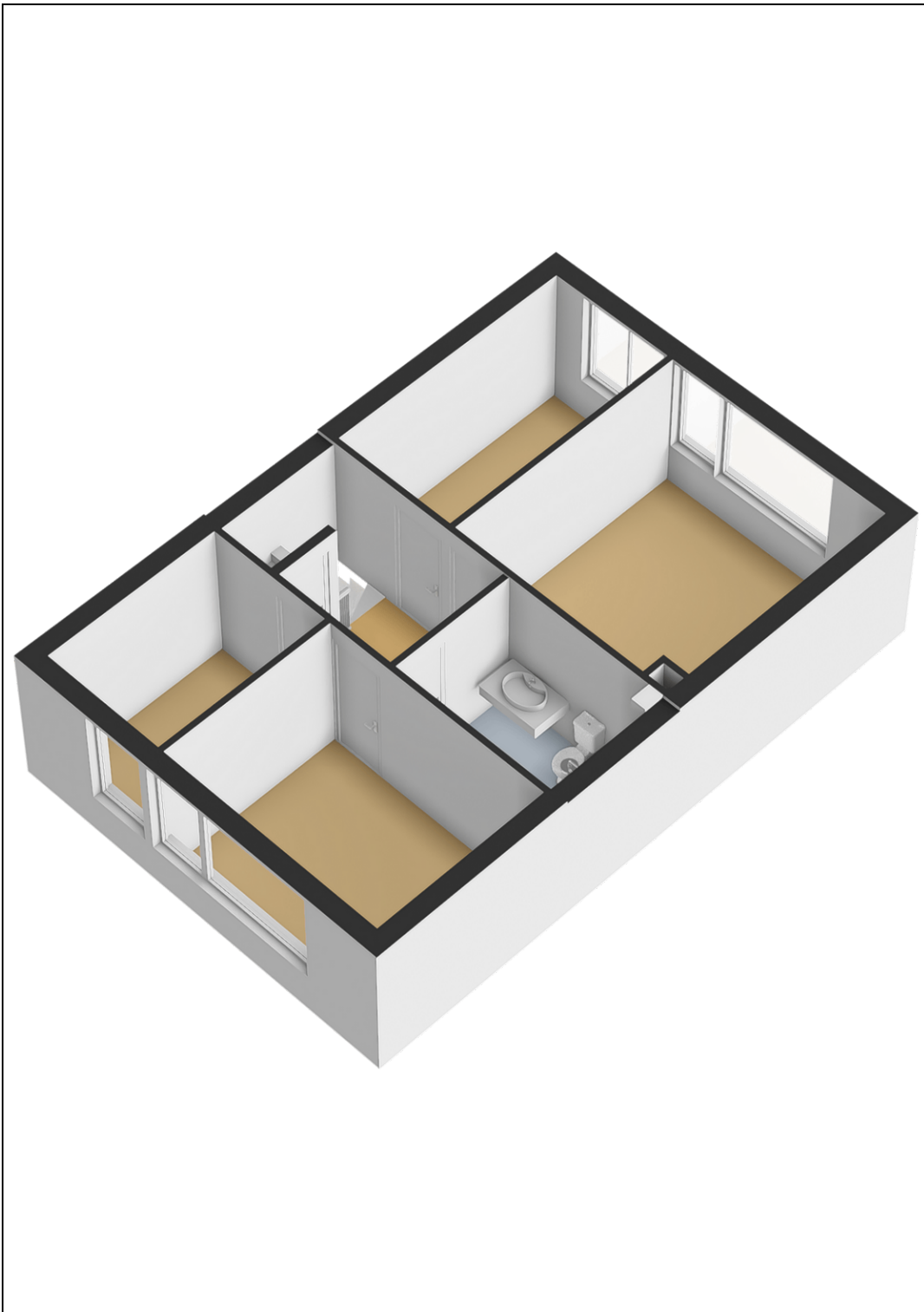
Plattegrond begane grond



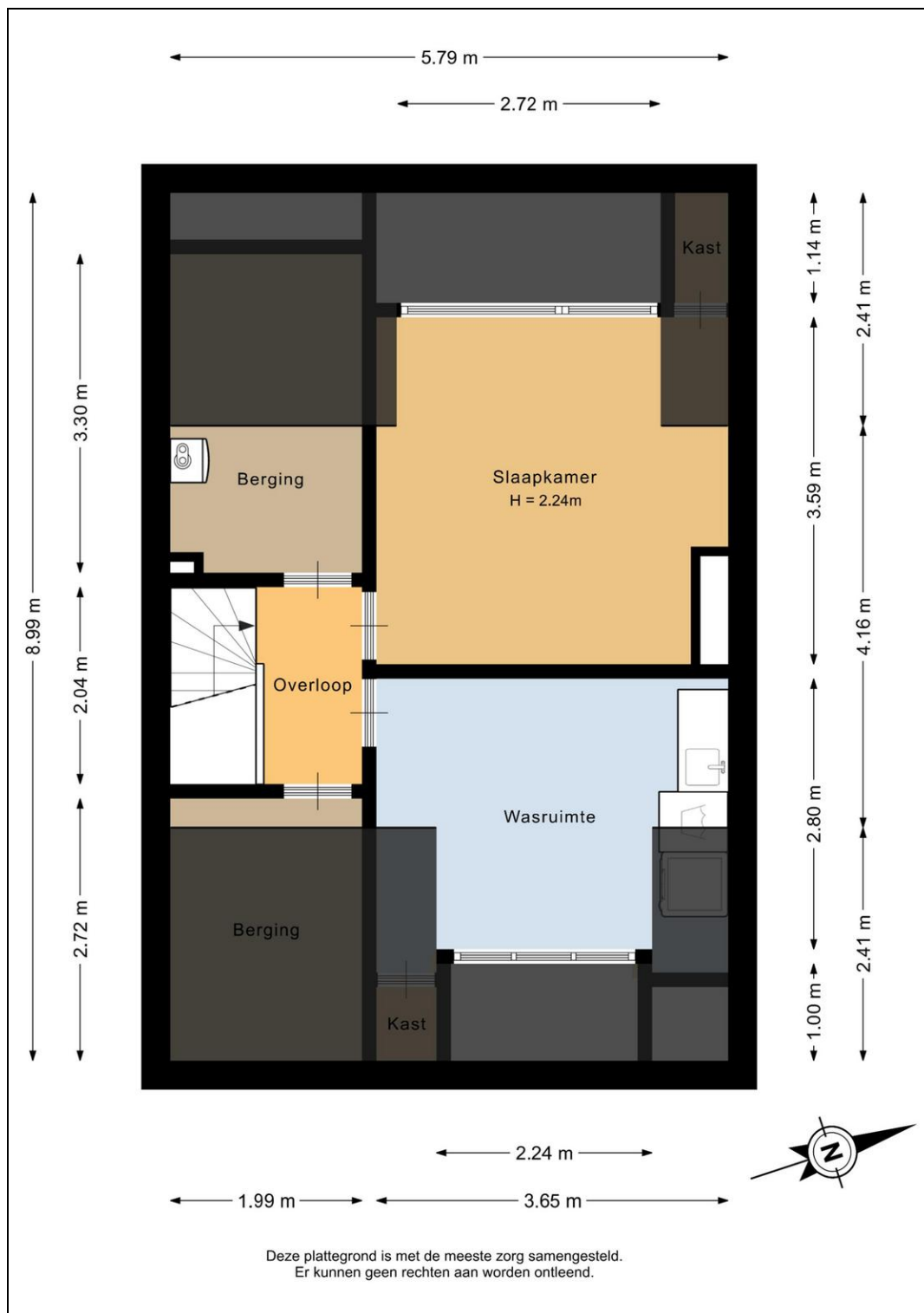


Plattegrond 1e verdieping



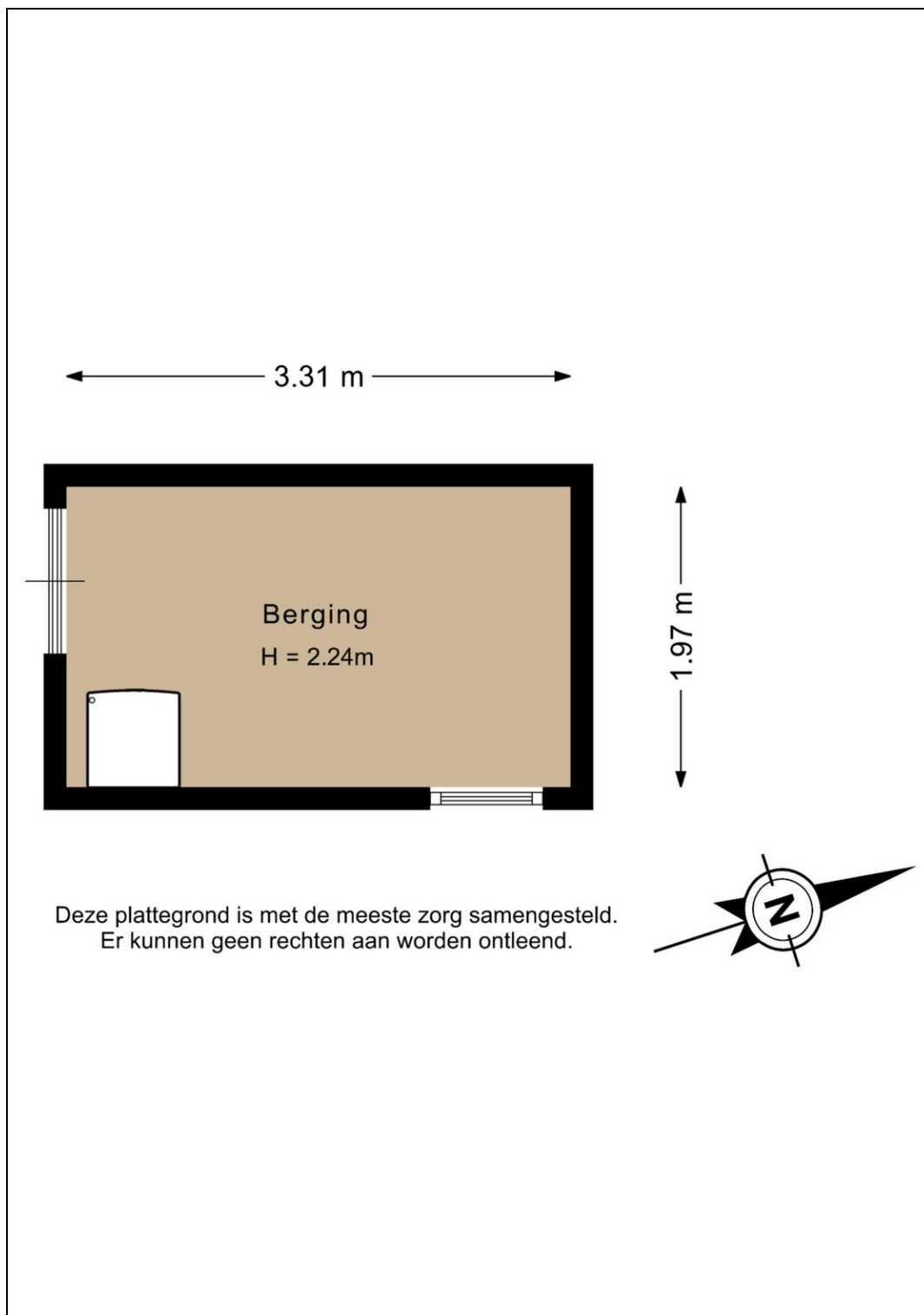


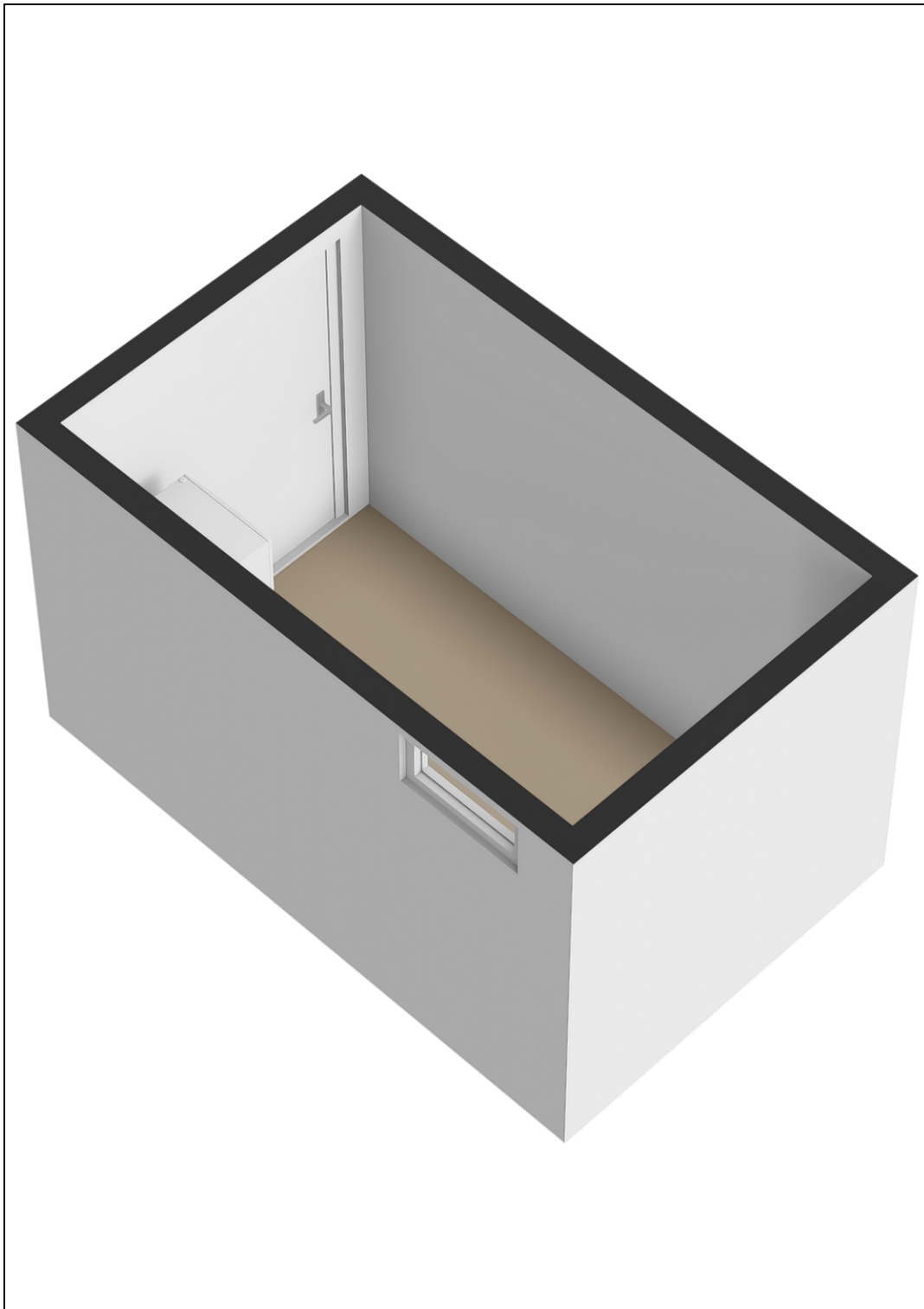
Plattegrond 2e verdieping





Plattegrond berging





Kadaster

Kadastrale gegevens

Saffierstraat 158 - 2403 XZ ALPHEN AAN DEN RIJN

Adres	Saffierstraat 158
Postcode / Plaats	2403 XZ ALPHEN AAN DEN RIJN
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	C / 4811
Oppervlakte	141 m ²
Soort	Volle eigendom