De Koning makelaars ERA presenteren

Gemoderniseerde jaren '20 woning nabij het centrum



Woondromen waarmaken

Hortensiastraat 46, ALPHEN AAN DEN RIJN

Vraagprijs € 340.000 k.k.

De Koning makelaars





Karakteristieke woning dichtbij het centrum en Zegersloot

Wat een fijne plek om thuis te komen! Deze karakteristieke jaren '20 woning is in 2021/2022 met veel aandacht en smaak gemoderniseerd. Het resultaat is een sfeervol geheel waarin de authentieke uitstraling mooi samengaat met het wooncomfort van nu. Denk aan een vernieuwde begane grond met schuimbetonvloer en vloerverwarming, vernieuwde elektra en meterkast, nieuwe waterleidingen en een stijlvolle badkamer. Ook op het gebied van isolatie en comfort is flink geïnvesteerd. Zo zijn de muren en tussenverdiepingen geïsoleerd, zijn diverse kozijnen en deuren vernieuwd en is de beglazing grotendeels voorzien van HR++ glas.

De woonkamer is sfeervol afgewerkt en heeft een prettige indeling met het eetgedeelte aan de voorzijde en een gezellige zithoek aan de achterzijde. De uitbouw biedt plaats aan de moderne keuken. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot het dakterras, en een fraaie badkamer. De bergvliering zorgt bovendien voor extra bergruimte.

Ook buiten is het heerlijk genieten. De woning beschikt over een gezellige achtertuin met achterom en overkapping. Aan de voorzijde ligt een ruime, betegelde voortuin waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Wonen op een centrale plek, met alles binnen handbereik!
Vanuit deze woning wandel je zo naar het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en terrassen aan de Oude Rijn. Liever de natuur in? Ook recreatiegebied Zegersloot ligt op loopafstand. Hier kun je heerlijk wandelen, zwemmen, sporten of ontspannen aan het water. Voor kinderen is er in de directe omgeving bovendien volop speelgelegenheid.
Een fijne combinatie van centraal wonen, rust en recreatiemogelijkheden!

Bijzonderheden:
Karakteristieke jaren '20 woning;
In 2021/2022 met veel aandacht gemoderniseerd;
Schuimbetonvloer met vloerverwarming op de begane grond;
Vernieuwde elektra en meterkast, inclusief 3-fasenaansluiting;
Nieuwe waterleidingen en cv-ketel inclusief leidingwerk;
Muren en tussenverdiepingen volledig geïsoleerd;
Praktische trapkast en kelder;
Moderne badkamer uit 2022;
Twee slaapkamers en een dakterras;
Achtertuin met achterom en overkapping;
Ruime betegelde voortuin met middag- en avondzon;
Voldoende parkeergelegenheid (parkeervergunning circa € 40,- per jaar).

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



Woondromen waarmaken

Wonen

- De woonkamer is sfeervol en verzorgd afgewerkt, met een rustige, neutrale kleurstelling die zorgt voor een fijne basis.
- De comfortabele hoekbank is speciaal voor deze ruimte op maat gemaakt en wordt ter overname aangeboden.
- De wanden zijn strak afgewerkt en de vloer loopt mooi door richting de keuken. Praktisch is ook de trapkast en de kelder, ideaal voor extra bergruimte.





Woondromen waarmaken



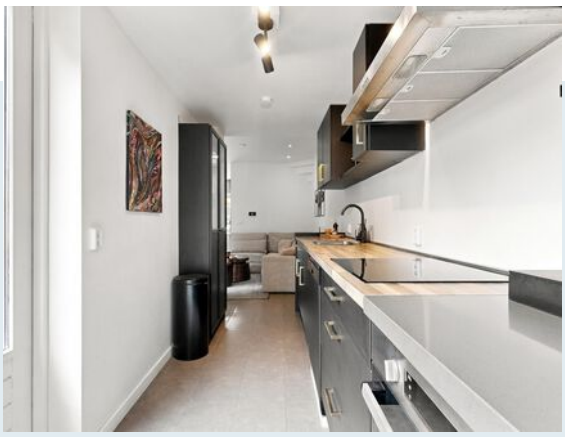




Woondromen waarmaken

Koken

- In de uitbouw bevindt zich de moderne keuken.
- Het rechte keukenblok heeft zwarte fronten en een kunststof werkblad,
- De fronten zijn gewrapt in een moderne, zwarte kleur, waardoor de keuken weer helemaal van deze tijd is.
- Uiteraard ontbreekt het niet aan de nodige (inbouw)apparatuur: een vaatwasser (2022), inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron en losse koel-vries combinatie
- Het toilet bevindt zich achter de keuken.







Woondromen waarmaken











Woondromen waarmaken

Slapen

- Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide met een prettige lichtinval.
- Eén van de slaapkamers biedt bovendien toegang tot het dakterras, een leuke extra plek om even buiten te zitten.
- De verdieping is onderdeel van de grondige modernisering die de huidige bewoners hebben uitgevoerd, waarbij ook de muren en tussenverdiepingen zijn geïsoleerd.
- Via een vlizotrap bereik je de bergvliering. Hier bevindt zich de cv-ketel en daarnaast is er nog voldoende ruimte om spullen op te bergen die je niet dagelijks nodig hebt.

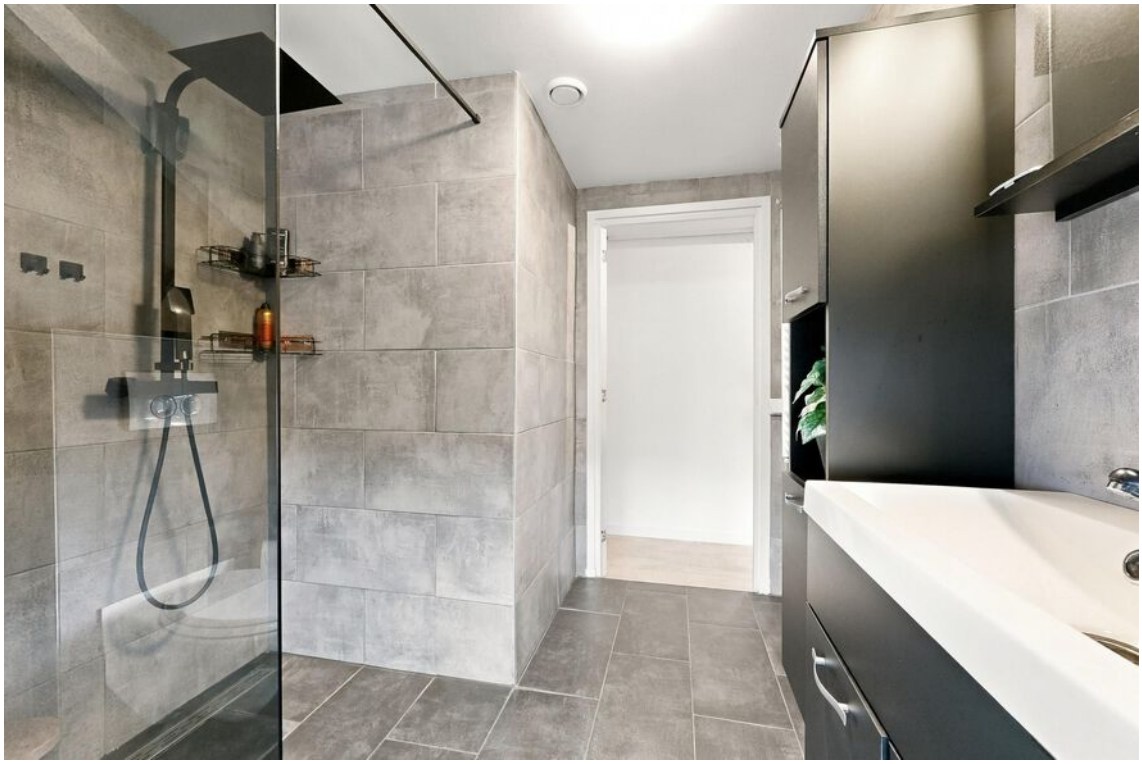




Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken

Baden

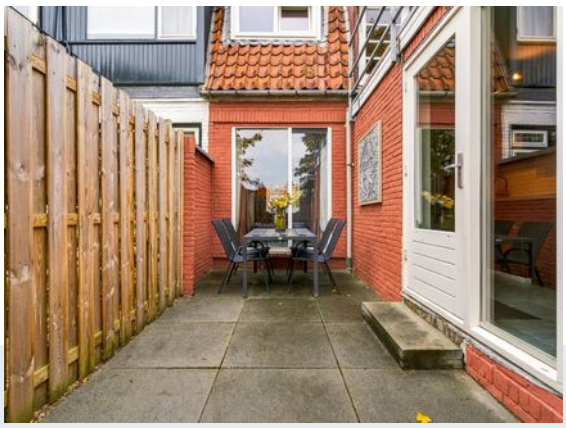
- De badkamer is in 2022 vernieuwd en vormt een mooi geheel met de rest van de woning. De ruimte is modern en stijlvol afgewerkt met grijze wand- en vloertegels.
- U beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, een toilet en een wastafel met meubel.
- Daarnaast is er op deze verdieping een separaat, betegeld wasruimte gerealiseerd, waardoor ook de praktische zaken netjes een eigen plek hebben gekregen.






Woondromen waarmaken







Buitenruimte

- De verzorgde achtertuin beschikt over een achterom en een fijne overkapping.
- In de ruime voortuin kunt u genieten van de middag- en avondzon.
- En wat is er fijner dan de dag rustig beginnen met een kopje koffie op het dakterras, genietend van de eerste zonnestralen?



Kenmerken

Vraagprijs	€ 340.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Isolatievormen	dubbel glas, volledig geisoleerd
Energielabel	C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	85 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	67 m²
Inhoud	257 m³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type	Vaillant
Bouwjaar	2021
Eigendom	eigendom

Tuin

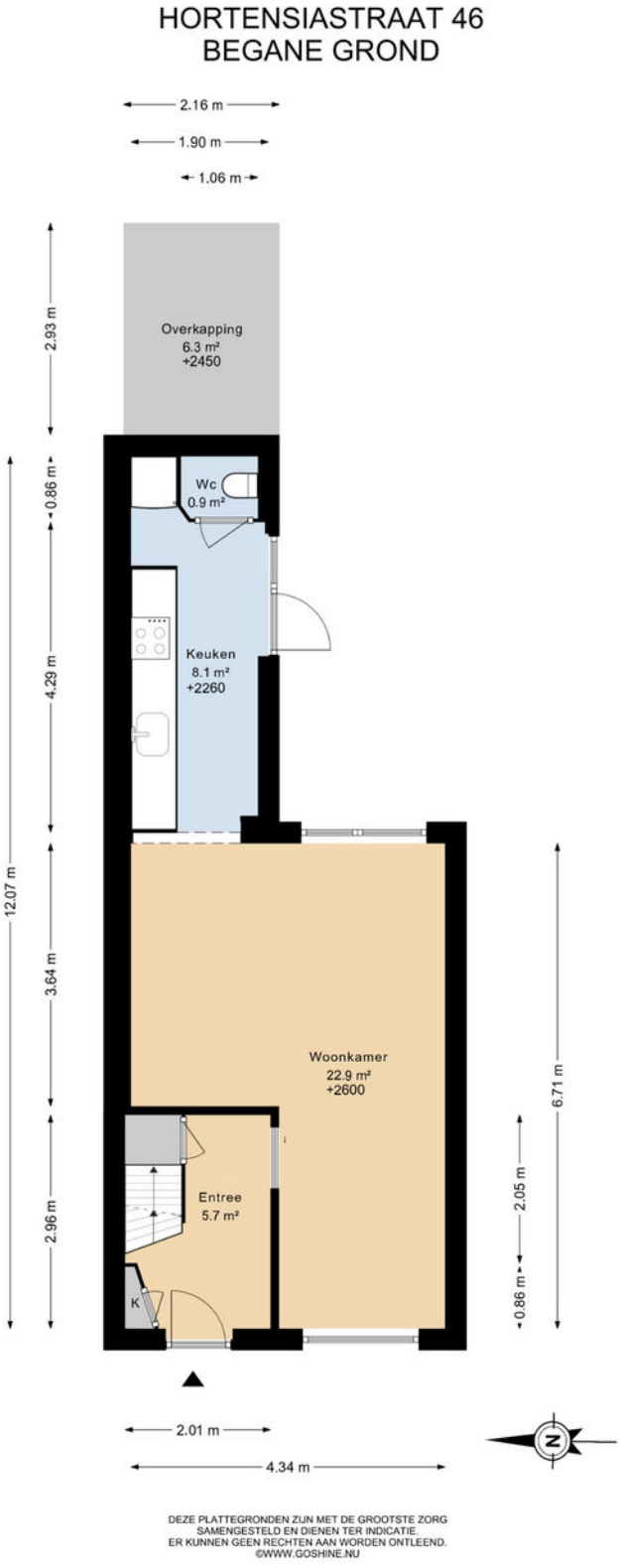
Type	achtertuin, voortuin, zonneterras
Ligging achtertuin	oost
Achterom	ja

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	betaald parkeren

Woondromen waarmaken

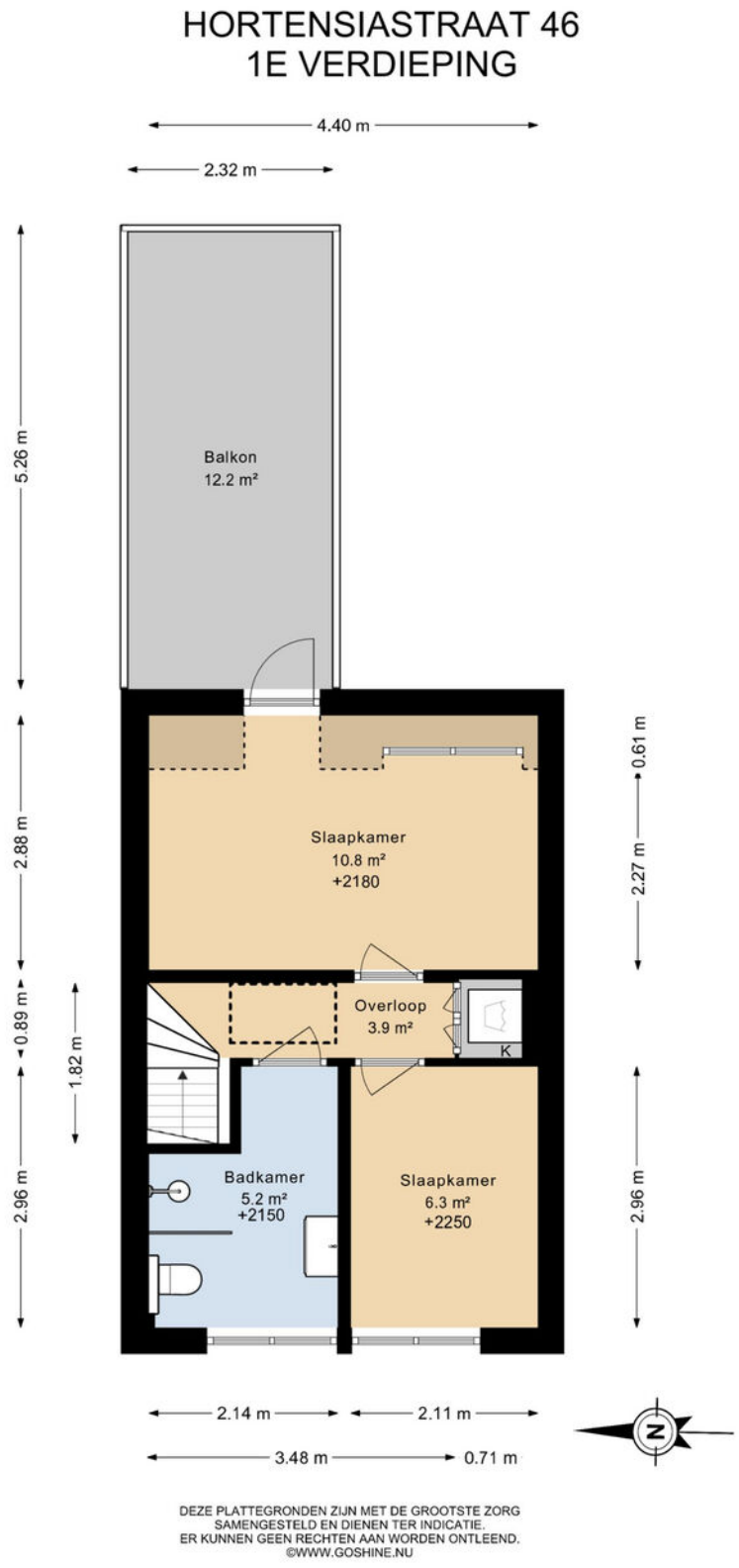
Begame grond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

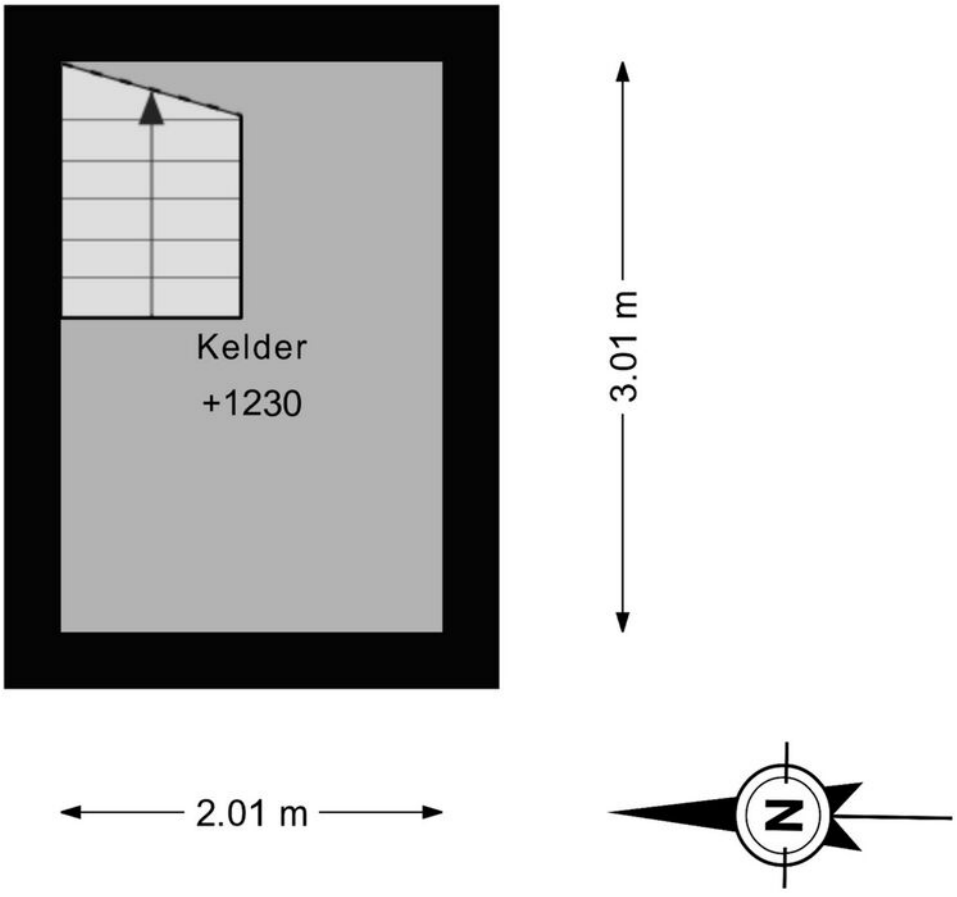
Eerste verdieping



Woondromen waarmaken

Kelder

HORTENSIASTRAAT 46
KELDER

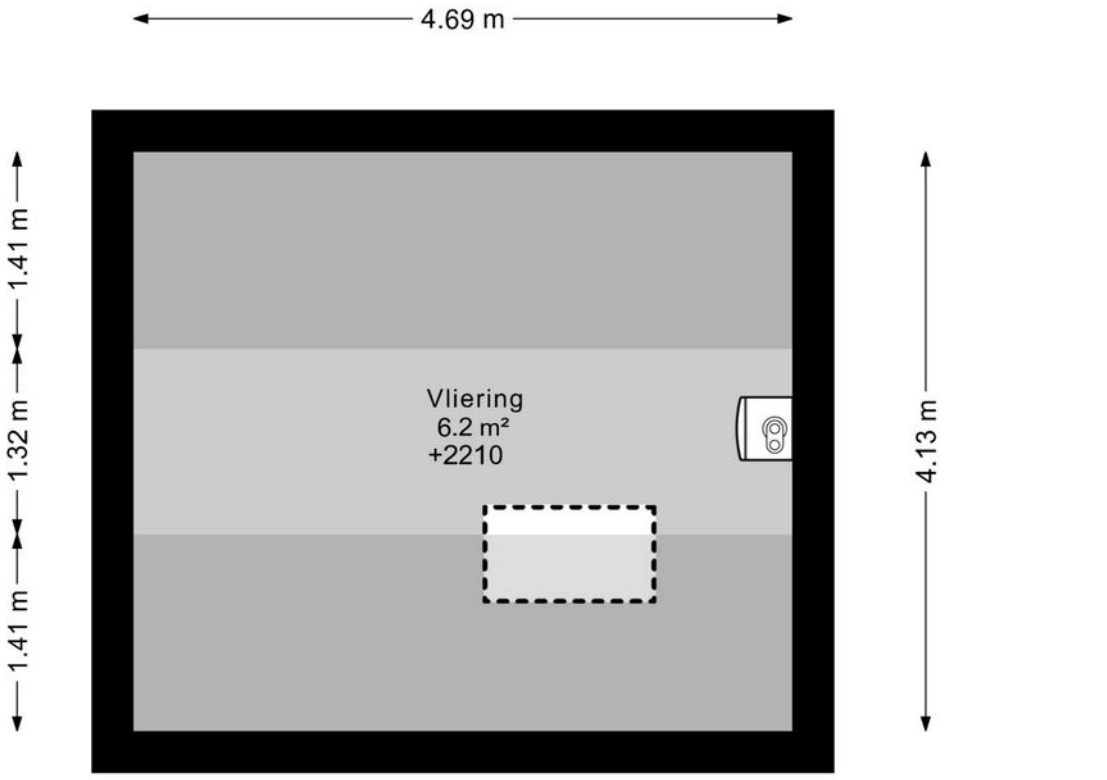


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Vliering

HORTENSIASTRAAT 46
VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Situatie



Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hortensiastraat 46



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aarlanderveen
Sectie	C
Perceel	3294

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Woondromen waarmaken





Welkom in Alphen aan den Rijn!

In het centrum van het Groene Hart, centraal tussen de grote steden, ligt Alphen aan den Rijn. Een uitgestrekte gemeente waarin inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties centraal staan. Gunstig gelegen in de vierhoek met Zoetermeer, Leiden en Gouda. Kleinere en grotere dorpen liggen binnen de gemeentegrenzen, zoals Boskoop, Aarlanderveen, Benthuizen en Hazerswoude.

Van dorp aan de rivier naar levendige stad aan de Oude Rijn

In de afgelopen decennia heeft Alphen aan den Rijn een interessante ontwikkeling doorgemaakt met een grote toename in voorzieningen en inmiddels meer dan 110.000 inwoners. Uit een "dorp aan de rivier" ontstond een levendig dorp met stads allure aan de Oude Rijn.

Het centrum van Alphen aan den Rijn wordt verbonden door de Oude Rijn. Aan de Hoge Zijde is een aantrekkelijk winkelgebied met gezellige horeca en het Rijnplein. Middelpunt van het Rijnplein is Theater Castellum waarin volop ruimte is voor vermaak met twee theaterzalen, een bioscoop en een culinair café. De Lage Zijde is recent volledig vernieuwd en biedt een scala aan leuke winkels, eetgelegenheden met terras en de bibliotheek.

Ook buiten het centrum is veel te beleven. Avifauna, een groot vogelpark met veel groen en vijvers, een restaurant, grote speeltuin en een hotel. Themapark Archeon brengt u terug in het verleden van Nederland met onder andere gebouwen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Ook het recreatiepark Zegersloot met fiets- en wandelpaden, kinderboerderij en watersportmogelijkheden is het bezoeken waard.

De woonwijk Kerk en Zanen, welke grenst aan het Archeon, nadert haar afronding en aan de Rijnhaven staan ondertussen de eerste appartementen op steenworp afstand van De Baronie. Er wordt hier momenteel hard gewerkt aan een nieuwe woonomgeving met een levendige boulevard. Daarnaast is vrijwel iedere onderwijsvorm vertegenwoordigd, op het gebied van gezondheidszorg is er een ruim aanbod en circa 100 sportverenigingen zorgen er gezamenlijk voor dat praktisch alle takken van sport kunnen worden beoefend. Ook zijn er twee zwembaden, een manege en een golfbaan. Alphen aan den Rijn, daar voelt u zich thuis. Kiest u voor wonen in een karakteristieke, voor- of naoorlogse woonwijk of een groene moderne nieuwbouwwijk?

De N11 en het NS-station zorgen voor een goede bereikbaarheid per auto en trein. De steden Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol, maar ook Rotterdam en Utrecht doet u vanuit Alphen aan den Rijn gemakkelijk aan.

Woondromen waarmaken

Omgeving Alphen aan den Rijn!







Boskoop

Langs rivier de Gouwe en tussen de plaatsen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, vindt u Boskoop. Boskoop is het grootste aaneengesloten boom-kwekerijgebied ter wereld. Naast dat dit zorgt voor bijzondere landschappen, voorzien de boomkwekerijen in veel werkgelegenheid. Op dit moment telt Boskoop 16.000 inwoners. Op verschillende locaties in het dorp is nieuwbouw gerealiseerd voor een brede doelgroep. Daarnaast is het voorzieningen niveau ook verbeterd, waar de Brede School Snijdelwijk een mooi voorbeeld van is. Prominent aanwezig in Boskoop is de hefbrug, welke je over de Gouwe in het dorp brengt. De twee NS-stations in Boskoop maken een bezoek aan Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden, Schiphol en Amsterdam erg gemakkelijk.

Zwammerdam

Zwammerdam heeft een kleine en compacte oude kern met kronkelende straatjes en historische bebouwing. Zwammerdam is, in tegenstelling tot de lintbebouwing, een van de weinige dorpen in de gemeente dat gebouwd is rondom een plein. In Zwammerdam is een basisschool en een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen bestond uit twee delen. Het ene deel, het eigenlijke dorp, was midden in de polder gelegen en het tweede deel lag aan de rechteroever van de Oude Rijn.
In de nabijheid van Aarlanderveen ligt de enige, nog steeds in bedrijf zijnde, molenviergang ter wereld. De molens bemalen de drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen. Aarlanderveen heeft een eigen basisschool. De bus tussen Alphen en de Rijn en Nieuwkoop stopt in Aarlanderveen.





Welkom in de omgeving Alphen aan den Rijn!

Benthuizen

Benthuizen ligt ten noordoosten van Zoetermeer. Tijdens de periode van grote woningbouwprojecten buiten de grote steden in de jaren 1960 en 1970 verrees ook in Benthuizen veel nieuwbouw. Dit zorgde voor een aanzienlijke vergroting van het dorp en instroom van veel nieuwe bewoners van buiten de regio. 'De Haas' is een korenmolen uit 1772. Het is een ronde stenen stellingmolen met een opvallende kleurstelling: terwijl hij aan een kant wit geschilderd is, is de andere zijde van de romp zwart. Bij de supermarkt in Benthuizen kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen.

Hazerswoude-Dorp

In Hazerswoude-Dorp staan vier molens, waaronder korenmolen 'Nieuw Leven' en een tot korenmolen omgebouwde wipmolen. Deze staat al bijna 200 jaar in het dorp. Aan de oostkant van Hazerswoude- Dorp ligt Het Rietveld, waar men heerlijk door de sloten kan varen. Er zijn drie basisscholen en een middelbare school. In Hazerswoude-dorp vindt u winkels voor uw dagelijkse boodschappen.

Hazerswoude-Rijndijk

De turfwinning in de 16e eeuw zorgde ervoor dat Hazerswoude-Rijndijk werd omringd door water. Rondom het dorp liggen uitgestrekte natuurlandschappen. In deze gebieden heeft de ruimtelijke ordening duidelijk zijn werk gedaan. Weilanden worden van beplante gebieden gescheiden door fietspaden en er liggen kaarsrechte sloten.Tot 1965 bezat Hazerswoude-Rijndijk de Rembrandtmolen. Hier zou Harmen Gerritsz van Rijn gewoond hebben, de vader van de beroemde schilder Rembrandt van Rijn. In het winkelcentrum van Hazerswoude-Rijndijk kunt u terecht voor uw dagelijkse benodigdheden.

Koudekerk aan den Rijn

Sinds 1938 draagt het dorp de naam Koudekerk aan den Rijn om zich te onderscheiden van het dorp Koudekerk in Zeeland. Er is een brug over de Oude Rijn van Koudekerk aan den Rijn naar Hazerswoude-Rijndijk. Ook is Koudekerk aan den Rijn via de Maximabrug verbonden met Alphen aan den Rijn. De monumentale, gotische dorpskerk is een van de oudste bouwwerken in Koudekerk aan den Rijn. Nabij de Oude Rijn bevindt zich als enige overblijfsel van het vroegere poortgebouw van het voormalige kasteel Groot Poelgeest, een achthoekig torentje. Het voormalig kasteel is ook als Huis te Horn bekend. In Koudekerk aan den Rijn vindt u winkels voor uw dagelijkse benodigdheden.

Alphen aan den Rijn ligt midden in het Groene Hart. Tussen de grote en drukke steden een gebied waar u rustig kunt wonen en recreëren. Meer informatie over de gemeente Alphen aan den Rijn vindt u op www.alphenaandenrijn.nl en het Groene Hart op www.groenehart.nl.

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Prins Bernhardlaan 3H, 2404 NB Alphen aan den Rijn
T. 0172 - 427 307
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen
naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars ERA staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Mitch Koelewijn, Jennifer van der Wilk, Nancy Bakker, Klaas Zwijnenburg, Rosella van Houten en Laura Kroes staan voor u klaar.

Prins Bernhardlaan 3H,
2404 NB Alphen aan den Rijn
T 0172 - 427 300
E alphen@dekoningwonen.nl
W dekoningwonen.nl

f eradekoningalphen
dekoningmakelaarsalphen

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars ERA maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars ERA noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen
in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars ERA in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars ERA

De Koning makelaars
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk