

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

EMMALAAN 60

ALPHEN AAN DEN RIJN



BIEDEN VANAF € 310.000 K.K.

**PERFECT ONDERHOUDEN HOEKWONING AAN DE RAND VAN HET CENTRUM
MET UITZICHT OVER DE OUDE RIJN**

- Op loopafstand van het centrum
- Verrassend leuke tuin met een schitterend uitzicht over de Oude Rijn
- Ouderslaapkamer met riant dakterras eveneens met uitzicht over de Oude Rijn
- Scholen, speeltuin, winkelcentrum, NS-station en uitvalswegen in directe omgeving

Vervolg pandeninfo: Emmalaan 60, 2405 GD Alphen aan den Rijn

KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7228, 1 are 33 ca

ENERGIELABEL



De woning heeft een energielabel B.

Het energielabel is geldig tot 13-04-2029

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Net even anders dan anders door de ronde dakconstructie met het riante dakterras. De ligging is werkelijk uniek. Vanuit deze hoekwoning kijkt u zo over een leuk plein naar de voorbijvarende boten.

De fijne tuin en de centrumlocatie maken het woonplaatje helemaal compleet!

INDELING

Begane grond

Speelse entree, meterkast en toilet met fonteintje.

Zeer uitgebreide open keuken met hoekopstelling in lichte kleurstelling met een nieuw groot fornuis (6 pitten en een brede oven) en afzuigkap. Uiteraard voorzien van alle verdere inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijkt u de gezellige straat in.

De woonkamer is tuingericht en heeft een prachtige lichtinval door de grote schuifpui naar de tuin en het raam aan de zijkant. Hier geniet u van het mooie uitzicht over het plein en de Oude Rijn.

Alle wanden zijn glad en strak gestuukt en de begane grondvloer is voorzien van lamellen parket. In de woonkamer treft u nog een praktische inbouwkast.

Middels een 2^e hal met extra garderobe bereikt u de 1^e verdieping.

1^e Verdieping

Ruime overloop met mooi licht trappenhuis. Aan de voorzijde van de woning treft u een ruime slaapkamer en de lichte badkamer voorzien van een inloofdouche met glazen bouwstenen, design radiator, wastafel en 2^e toilet. Over de gehele breedte van de achterzijde ligt de 2^e slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers en gemakkelijk weer in de oude staat terug te brengen). Deze slaapkamer is voorzien van een grote inloopkast en heeft een fantastisch uitzicht over de Oude Rijn.

Deze verdieping is voorzien van een white wash laminaat vloer in brede delen en de wanden zijn strak afgewerkt met granol.

2^e Verdieping

Hier treft u de “master bedroom” met handmatig bedienbaar aluminium rolluik en zeer ruim dakterras van maar liefst 20 m2! Ook vanuit hier is het uitzicht weer prachtig.

Tevens is hier de vaste kast met de cv-opstelling en aansluiting voor de wasmachine en droger. De vloer is voorzien van een white wash laminaat vloer en de wanden zijn strak afgewerkt met granol en het ronde plafond is prachtig gestuukt.

Vervolg pandeninfo: Emmalaan 60, 2405 GD Alphen aan den Rijn

BIJZONDERHEDEN

- Elektrisch zonnescherm en schuifpui
- Alle kamers voorzien van horren
- CV- ketel van 2014
- Er is al fundering aanwezig voor een uitbouw
- Mooi aangelegde achter- en voortuin
- Stenen berging en buitenwaterpunt

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Inhoud woonfunctie	408,5 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras)	19 m ²
Externe buitenruimte (berging)	6,6 m ²

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.











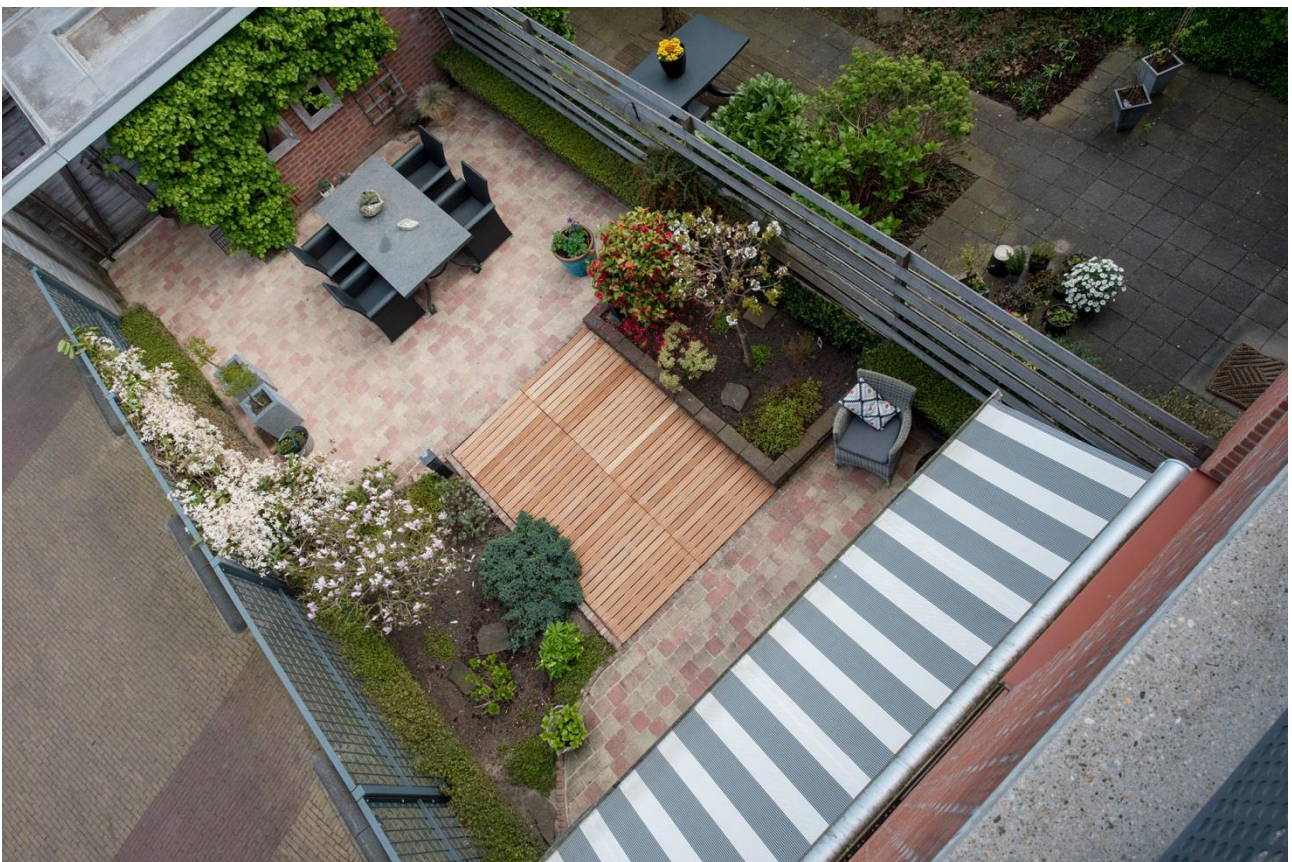










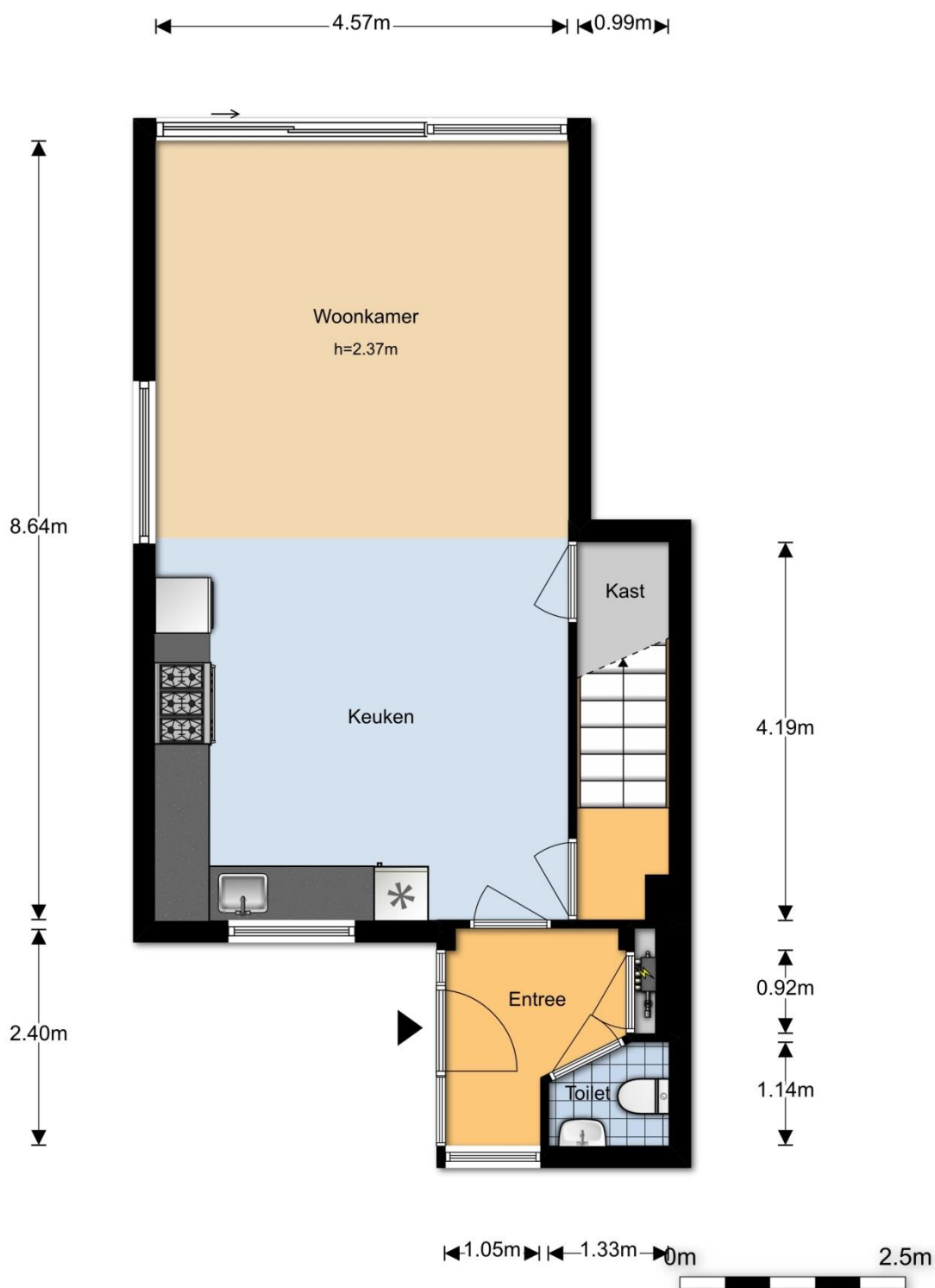






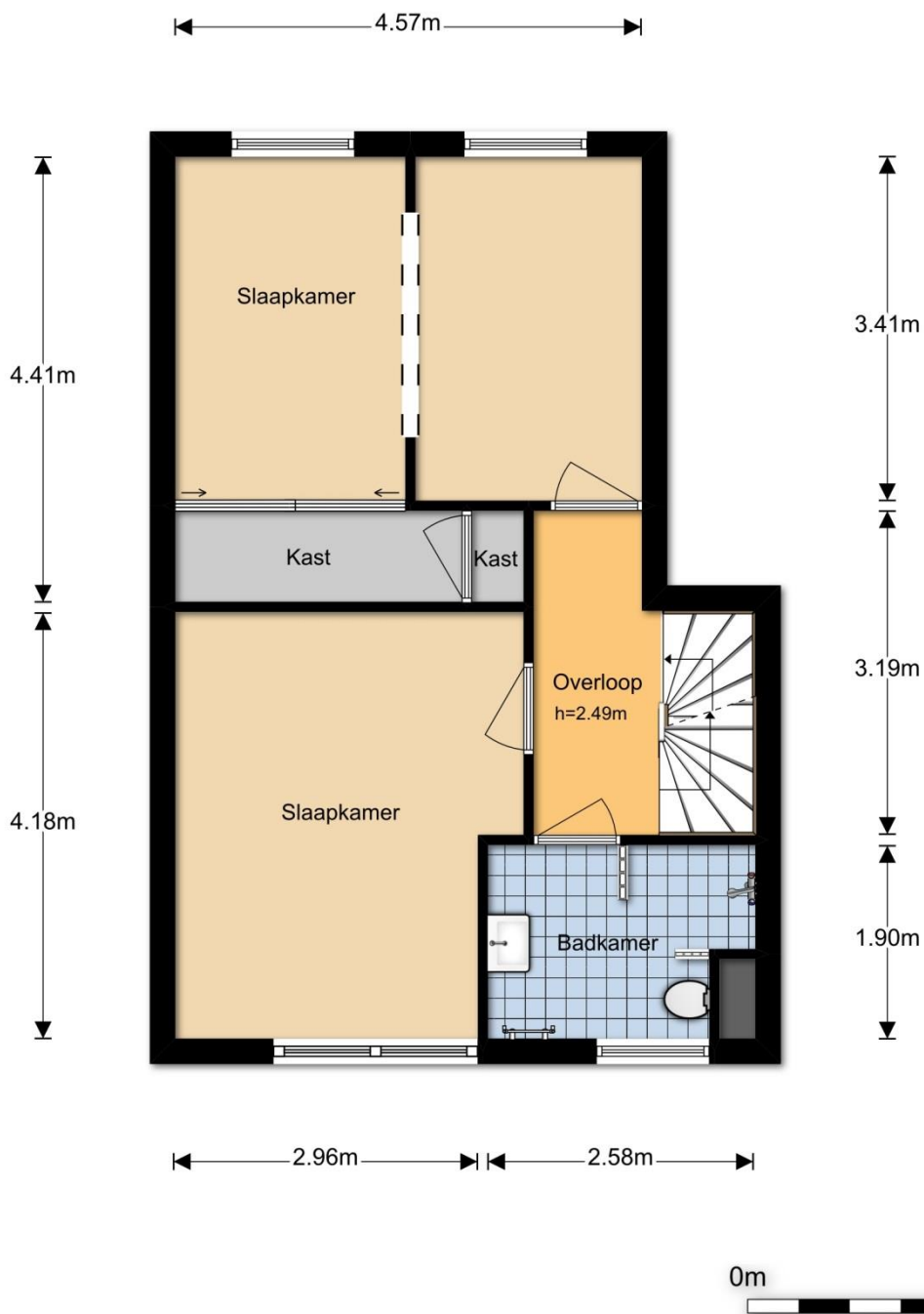
Emmalaan 60 - Alphen aan den Rijn

Begane Grond

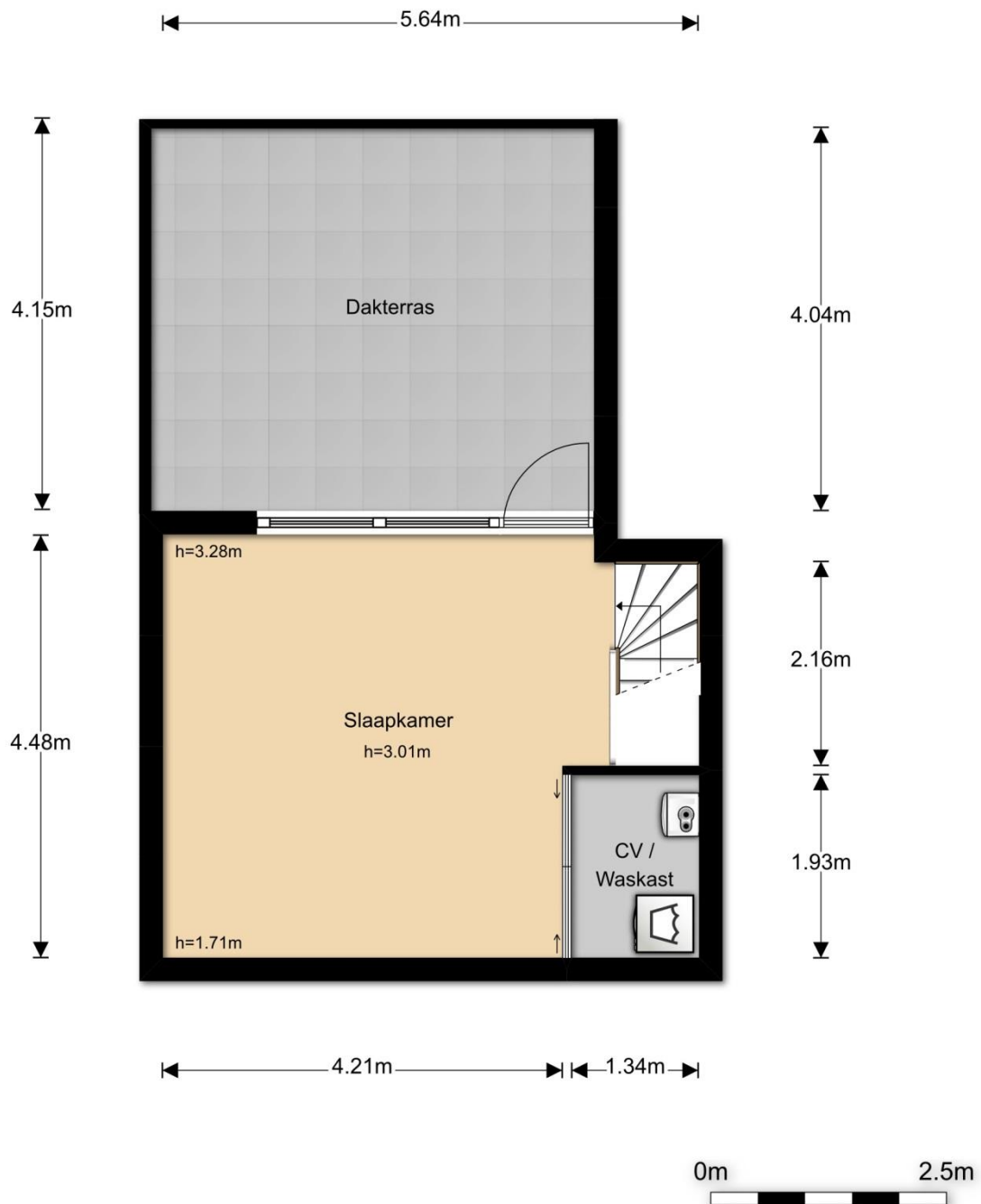


Emmalaan 60 - Alphen aan den Rijn

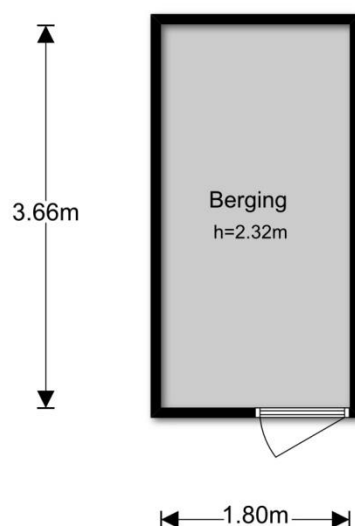
1e Verdieping

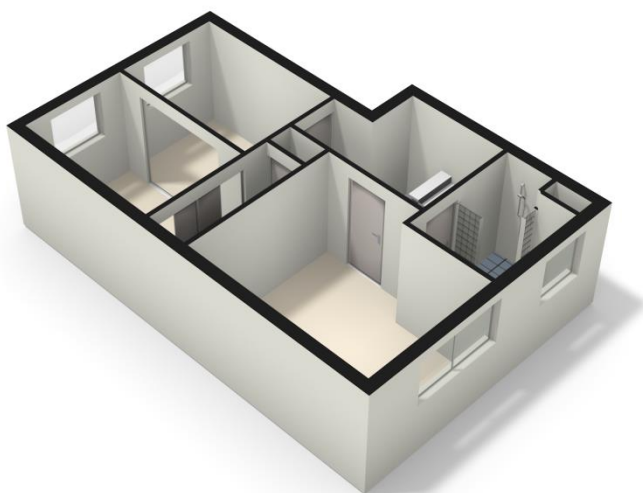


Emmalaan 60 - Alphen aan den Rijn 2e Verdieping



Emmalaan 60 - Alphen aan den Rijn Berging









1 2345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Alphen aan den Rijn	
	Vastgestelde kadastrale grans	A 7228	
	Voorlopige kadastrale grans	Sectie	
	Administratieve kadastrale grans	Perceel	
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			