

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

GREBBEBERG 26

ALPHEN AAN DEN RIJN



BIEDEN VANAF € 340.000 K.K.

## ROYALE UNIEKE POORTWONING

- **Op loopafstand van winkelcentrum "de Herenhof"**
- Kindvriendelijke woonomgeving met in de directe omgeving speeltuintjes en scholen
- Sfeervolle onderhoudsvriendelijke en zonnige achtertuin gelegen op het westen
- Veel parkeergelegenheid in de straat

Vervolg pandeninfo: Grebbeberg 26, 2402 ZD Alphen aan den Rijn

## KADASTER

Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B nummer 4225, groot 1 are 36 ca.

## ENERGIELABEL



De woning heeft een energielabel C.

Het energielabel is geldig tot 01-10-2029

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Royale unieke poortwoning met extra slaapkamer boven de poort, gesitueerd in een zeer kindvriendelijke woonwijk. U kunt hier volop genieten van een ruime woonkamer, aparte woonkeuken, zonnige tuin gelegen op het westen met gezellige pergola, 4 slaapkamers en hobbykamer.

Verder is de woning voorzien van spouwmuurisolatie, vloerisolatie, overal dubbel glas en in 2018 is de buitenboel geschilderd.

**De locatie is zeer gunstig met op loopafstand winkelcentrum "de Herenhof". Ideaal** voor uw dagelijkse boodschappen! Daarnaast vindt u in de directe omgeving een speeltuin, diverse scholen, bushalte en uitvalswegen.

## INDELING

### Begane grond

Aankomst in de straat met voldoende parkeergelegenheid.

Entreehal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Ruime woonkamer voorzien van een nette beuken laminaatvloer en sfeervolle gashaard met marmeren schouw.

Via de en-suite deuren is de ruime woonkeuken te betreden. Een gezellige ruimte waar u heerlijk met het hele gezin kunt tafelen!

Deze keuken is in landelijke stijl, L- vormig opgesteld, voorzien van vanille kleurige kastdeuren en lades en kunststof antraciet aanrechtblad. U kunt hier het volgende aan (inbouw)apparatuur vinden: losstaande koel/vriescombinatie (Samsung), 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigschouw, vaatwasser (Bosch) en combimagnetron.

Via de deur in de woonkamer is de achtertuin te betreden. Een gezellige onderhoudsvriendelijke tuin, nagenoeg volledig bestraat met links een strook met groen, links achterin een vijver, rechts achterin de berging en tegen de woning een pergola begroeid met druivenranken.

Daarnaast is hij gelegen op het westen wat betekend dat de zon heel wat uren aanwezig is.

vervolg pandeninfo: Grebbeberg 26 te 2402 ZD Alphen aan den Rijn

### 1e verdieping

Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en badkamer.

De gehele verdieping is voorzien van nette laminaatvloer.

Deels betegelde badkamer met douchecabine en regenshower, toilet, handdoekradiator en wastafel met meubel.

### 2e verdieping

Royale nog vrij in te delen ruimte voor eventueel een werkkamer of 5<sup>e</sup> slaapkamer. Thans voorzien van veel bergruimte achter de knieschotten, opstelling cv-ketel en

wasmachine/drogeraansluiting en afgesloten hobbyruimte

Boven de poort bevindt zich de vierde grote slaapkamer.

Deze etage is geheel voorzien van een nette laminaatvloer.

## BIJZONDERHEDEN

- **Op loopafstand van winkelcentrum ‘de Herenhof’**
- Kindvriendelijke woonomgeving met in de directe omgeving speeltuintjes en scholen
- Veel parkeergelegenheid in de straat
- Ruimte uitgebouwde woonkamer met keuken en- suite
- 4 Ruime slaapkamers en hobbyruimte.
- **De foto's van de** badkamer zijn art impressions
- Unieke nog vrij in te delen ruimte op de 2<sup>e</sup> etage
- Sfeervolle onderhoudsvriendelijke en zonnige achtertuin gelegen op het westen

## AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Inhoud woonfunctie	512 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte (berging)	6 m <sup>2</sup>

### 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.





















ART IMPRESSION BADKAMER

















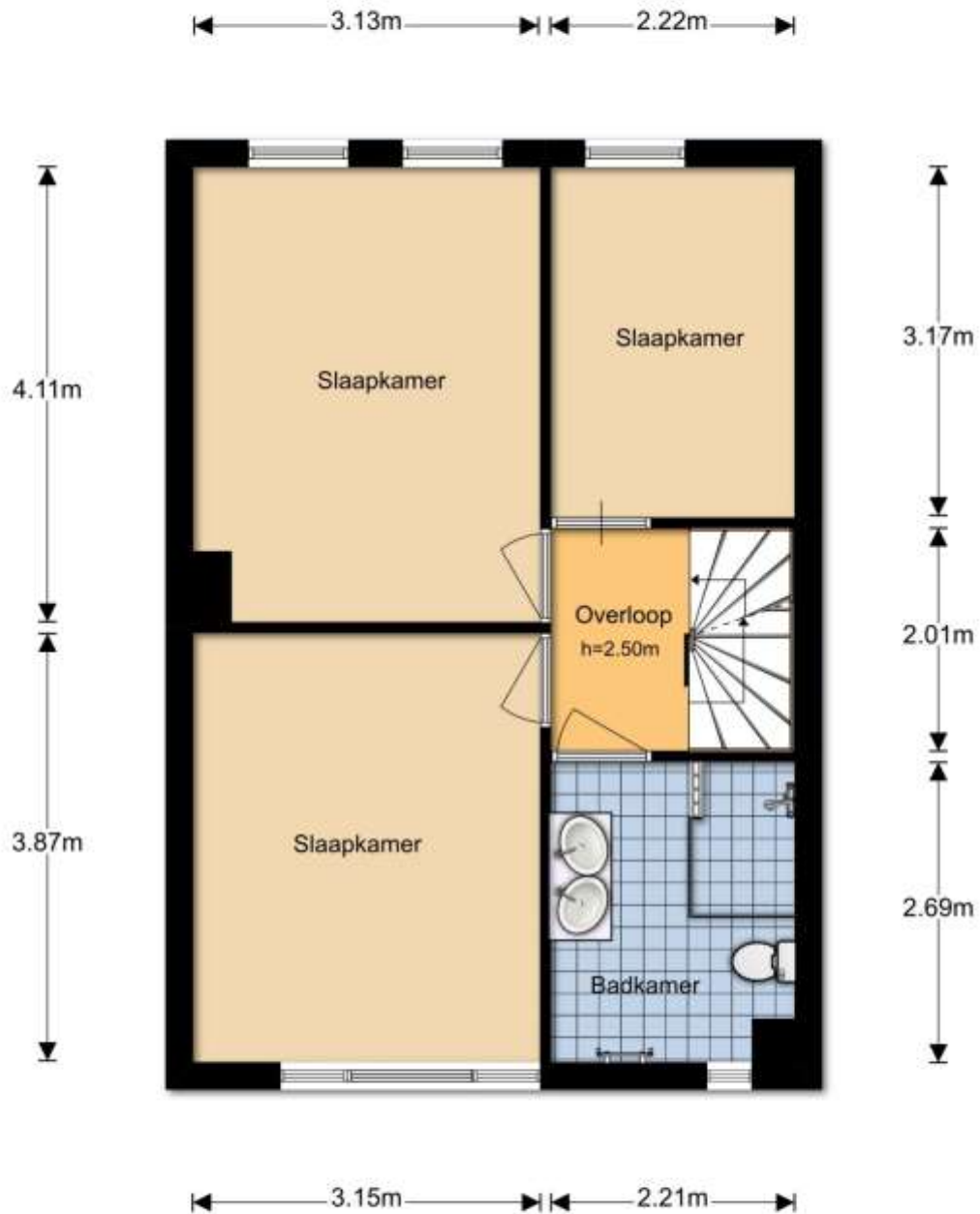
# Grebbeberg 26 - Alphen aan den Rijn

## Begane Grond



# Grebbeberg 26 - Alphen aan den Rijn

## 1e Verdieping

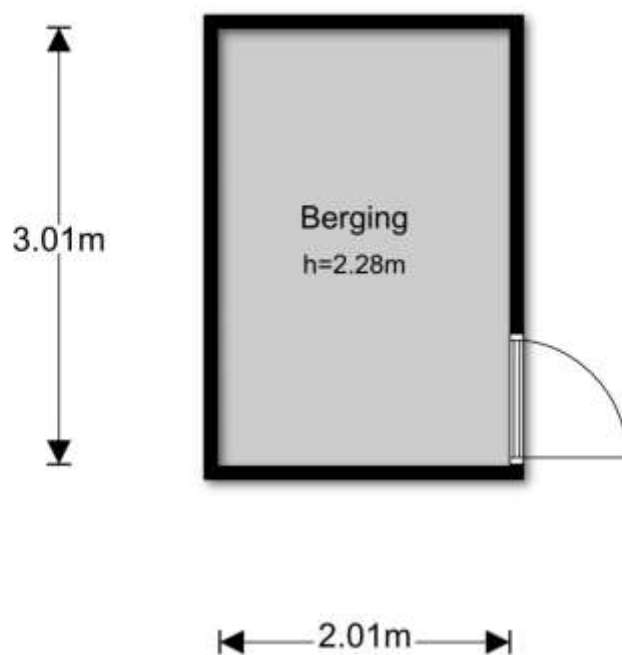


# Grebbeberg 26 - Alphen aan den Rijn

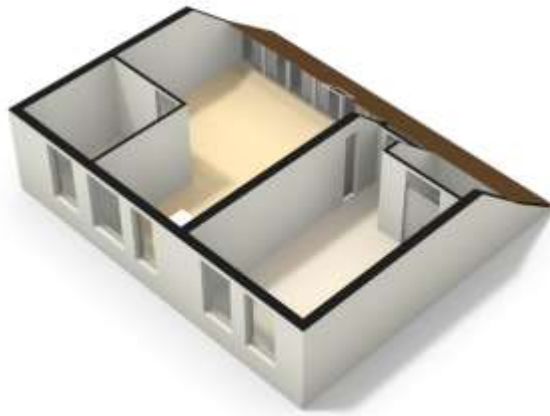
## 2e Verdieping



## Grebbeberg 26 - Alphen aan den Rijn Berging












<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p><small>Voor een eenaalidend uitbrekkel, geleverd op 2 oktober 2019 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4225</p> <p></p> <p><small>Aan dit uitbrekkel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>
---	--