

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

BREDERODESTRAAT 8

ALPHEN A/ D RIJN



BIEDEN VANAF € 325.000 K.K.

KARAKTERISTIEKE VOORORLOGSE HOEKWONING CENTRUMLOCATIE

- Sfeervolle woonkamer met erker en schuifpui naar de zonnige (ZW) achtertuin
- Leuke rustige straat met het centrum en uitvalswegen om de hoek
- Goed onderhouden en met smaak gemoderniseerd met behoud van 30er jaren details (paneeldeuren, erker), strak gestucte wanden
- Door de dakopbouw heeft de woning een volledige 2e verdieping
- Kunststof kozijnen en geheel voorzien van dubbel glas

Vervolg pandeninfo: **Brederodestraat 8, 2406 XS Alphen aan den Rijn**

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer 3710, 1 are 40 ca

ENERGIELABEL



De woning heeft een energielabel **G**.

Het energielabel is geldig tot 05-06-2025

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Deze goed onderhouden, ruime en sfeervolle karakteristieke hoekwoning uit 1936 is met oog voor detail geheel gemoderniseerd en biedt verrassend veel ruimte.

De flinke tuin op het zuidwesten is onderhoudsvrij, smaakvol aangelegd en heeft een eigen achterom. Neem hierbij nog eens de unieke ligging midden in het centrum in een leuke rustige straat en uw woonplaatje is compleet.

Deze sfeervolle woning laat zich niet in 1 penne-streek omschrijven, daarom nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging zodat u de ruimte, sfeer en de unieke ligging zelf kunt ervaren.

INDELING

Begane grond

Leuk aangelegde voortuin met klinkertjes en mooie leilindes.

Entree/gang met paneeldeuren waardoor de sfeer die je buiten al verwacht wordt doorgezet.

In de hal bevindt zich een kelder/trapkast en de toiletruimte, licht en modern betegeld en voorzien van een vrijhangend closet

De woonkamer met de karakteristieke erker aan de voorzijde geeft een leuk uitzicht over de straat. De grote schuifpui aan de achterzijde versterkt het ruimtelijk gevoel en zorgt voor een mooie lichtinval.

De wanden zijn glad gestuct en de vloer is voorzien van een mooie, in de sfeer passende, houten vloer in brede delen. Omdat de muur tussen de keuken en de woonkamer is weggebroken is er een grote open keuken ontstaan voorzien van de benodigde apparatuur.

Tuin

De zonnige achtertuin in gelegen op de beste zonligging nl. zuid west en heeft een achterom te bereiken via een eigen pad langs de woning.

De tuin is ruim bemeten, er past met gemak een grote eettafel voor 10 personen en dan nog is er voldoende plek voor een loungehoek.

1e verdieping

Door de hoekligging vangt de overloop mooi daglicht. Aan de achterzijde is de ruime ouderslaapkamer. Het oorspronkelijke balkon is bij de kamer getrokken waardoor er nog meer ruimte is ontstaan.

Royale marmeren badkamer voorzien van toilet, dubbele wastafel in meubel, douchecabine en een groot hoek bubbelbad.

Aan de voorzijde is een praktische betegelde wasruimte met bergruimte en de opstellingsplaats voor de droger en wasmachine. Tevens bevindt zich aan de voorzijde de, eveneens ruime, 2e slaapkamer.

Vervolg pandeninfo: **Brederodestraat 8, 2406 XS Alphen aan den Rijn**

2e verdieping

Door de dakopbouw met een dakkapel over de volle breedte is er een volledige bruikbare 2e verdieping gerealiseerd met een zeer ruime 3e slaapkamer aan de achterzijde met extra veel bergruimte achter de schuifdeuren in de punt.

De royale voorzolder heeft nog meer bergruimte en is voorzien van een vaste kast.

BIJZONDERHEDEN

- Het betreft een sfeervolle karakteristieke 30e jaren woning met verrassend veel ruimte en een mooie lichtinval in alle vertrekken
- Goed onderhouden en met oog voor detail geheel gerenoveerd
- Heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten met stenen berging
- Aantrekkelijke ligging in een leuke straat met om de hoek het centrum
- Gehele woning voorzien van dubbelglas en kunststof kozijnen (de erker is een houten kozijn met dubbel glas)

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen en 2D en 3D.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Inhoud woonfunctie	355,80 m3
Woonoppervlakte:	106,60 m2
Externe buitenruimte (berging)	9,00 m2

Toelichtingsclausule NEN2580

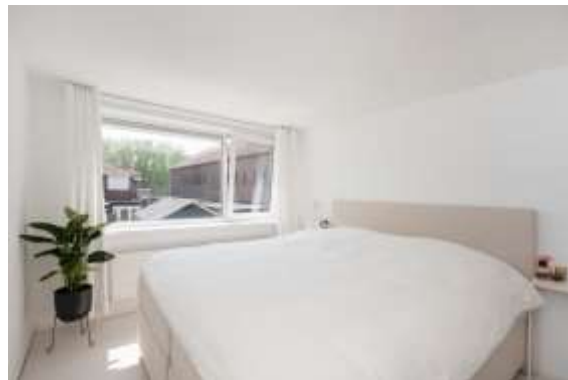
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ □2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■
www.hollandwest.nl

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■
www.hollandwest.nl

Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.

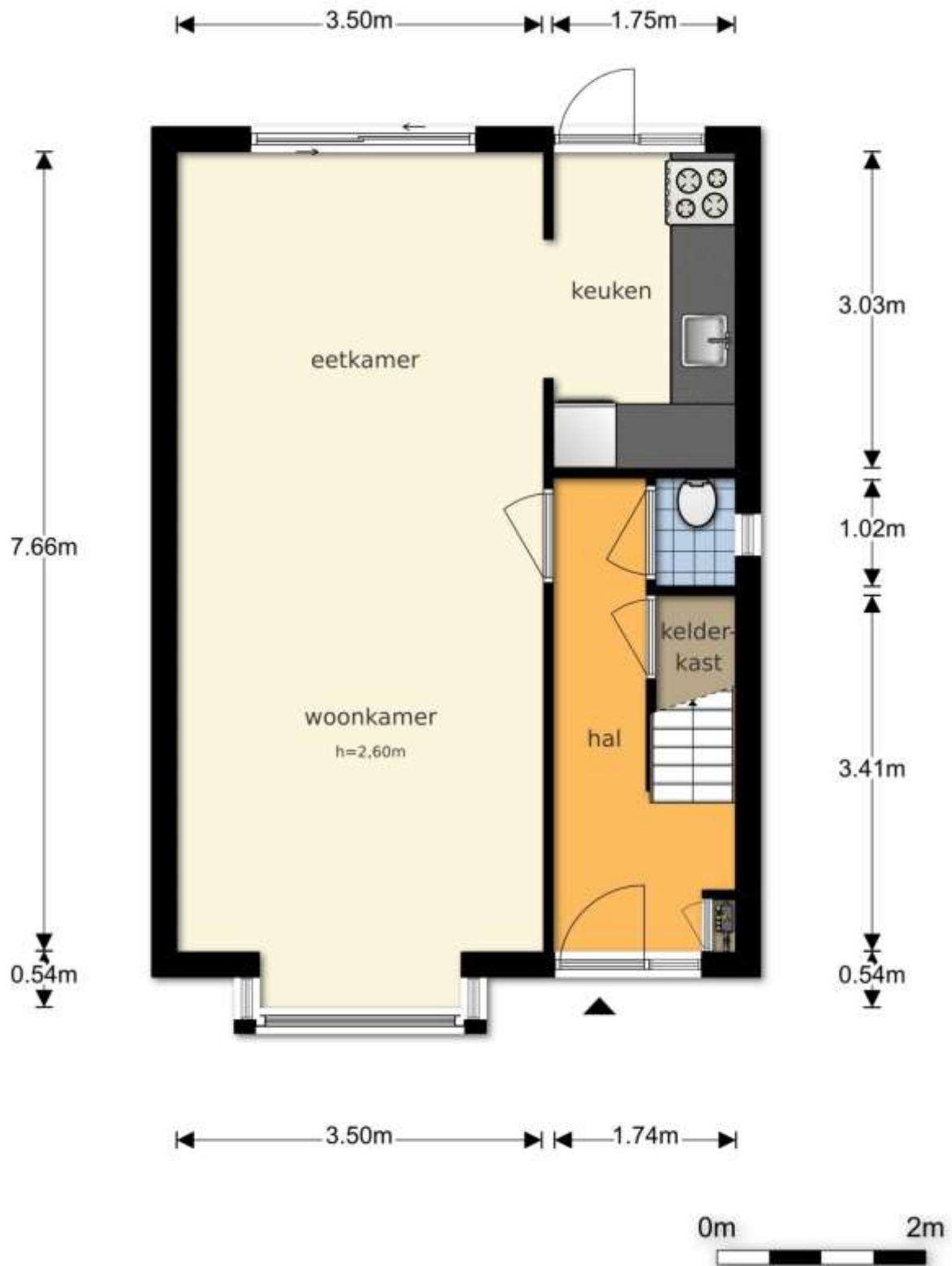


Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■
www.hollandwest.nl

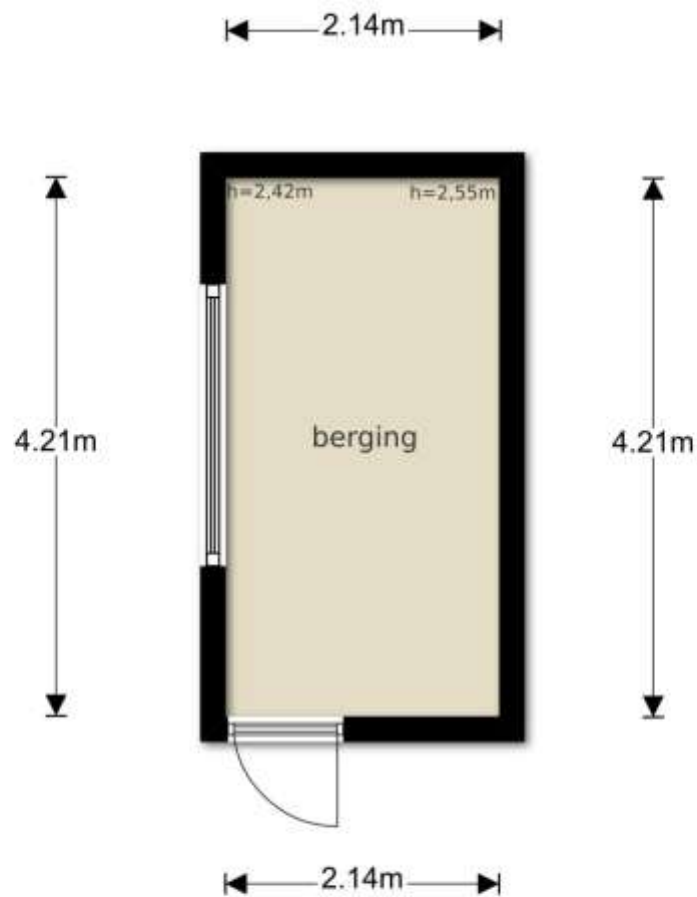
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.



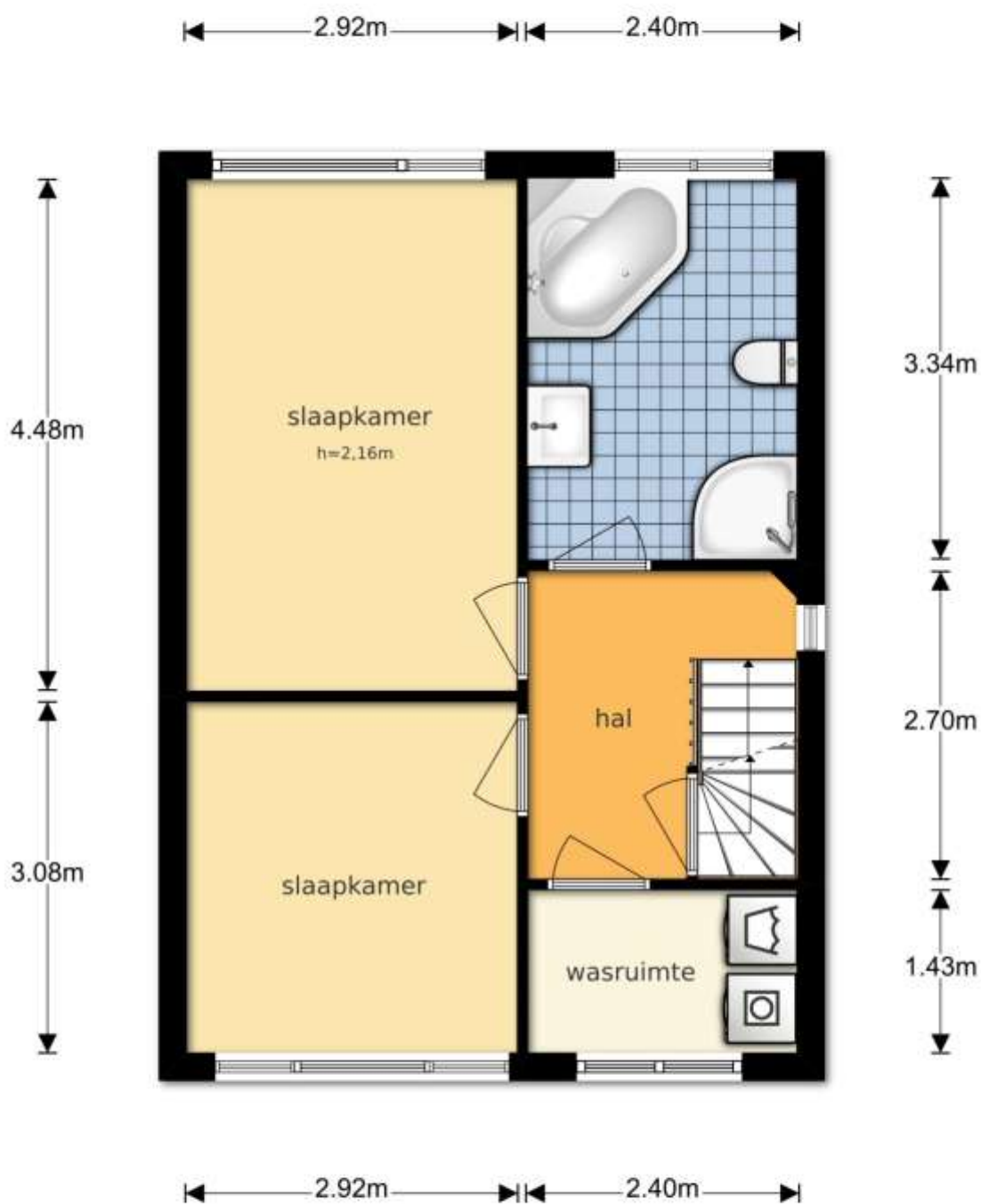
Brederodestraat 8 - Alphen aan den Rijn
Begane Grond



**Brederodestraat 8 - Alphen aan den Rijn
Berging**

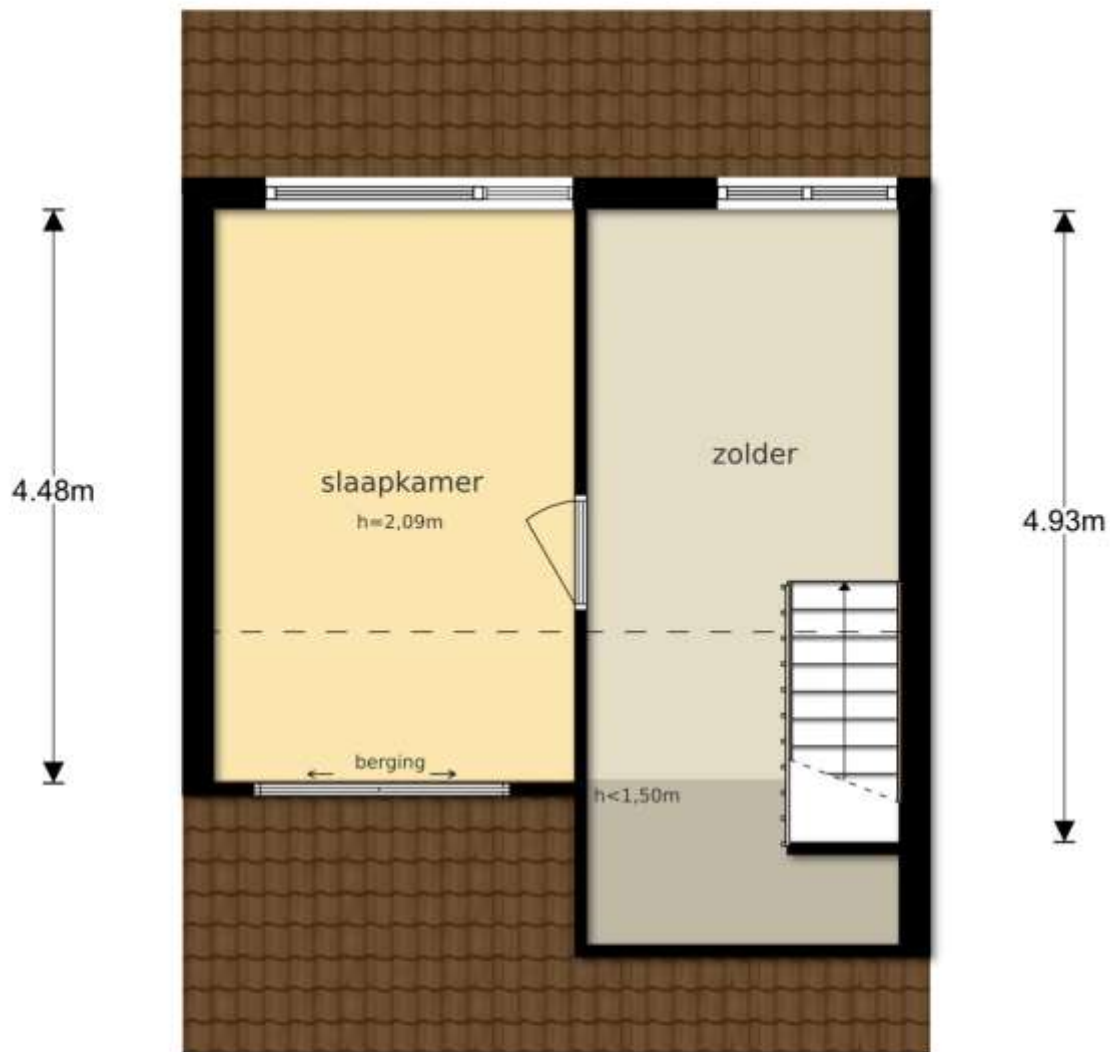


Brederodestraat 8 - Alphen aan den Rijn
Eerste Verdieping



**Brederodestraat 8 - Alphen aan den Rijn
Tweede Verdieping**

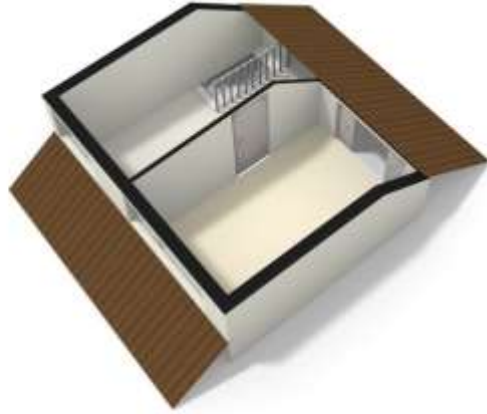
2.78m 2.40m



2.78m 2.40m

0m 2m







<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 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>Voor een aanvullend uittreksel, Apeldoorn, 13 april 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>AARLANDERVEEN C 3710</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	--