

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

WOUBRUGSEWEG 5

ALPHEN AAN DEN RIJN



VRAAGPRIJS € 1.175.000 K.K.

**VRIJ EN LUXE WONEN OP EEN TOPLOCATIE AAN HET
VAARWATER VAN DE HEIMANSWETERING MET
ADEMBENEMEND UITZICHT**

- Hoogwaardige afwerking: royaal bemeten en prettig lichte vertrekken
- Rustig gelegen maar zeer centraal t.o.v. de grote steden in de Randstad
- Schitterend aangelegde volgroeide tuin rondom met diverse terrassen

Vervolg pandeninfo: Woubrugseweg 5, 2401 LT **Alphen aan den Rijn**

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie B nummer 4630, 7 are 24 ca

ENERGIELABEL



De woning 2401LT – 5 heeft een energielabel B.

Het energielabel is geldig tot 31-05-028

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Fraaie royale vrijstaande villa op een absolute toplocatie, want: direct aan het vaarwater van de Heimanswetering, rustig gelegen tussen het mooie dorp Woubrugge en het bruisende Alphen aan den Rijn én u bent binnen 30 minuten in alle grote steden van de Randstand.

Het kenmerkende van deze woning is de fraaie lichtinval in iedere ruimte.

Mede door de grote raampartijen over de gehele achterzijde (met openslaande deuren) geniet u elk moment van de dag van deze schitterende locatie aan het water!

INDELING

De woning heeft een diepe en fraai aangelegde voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere **auto's**.

Begane grond

Overdekte entree, royale vestibule met trappenhuis, garderobe, toilet en ruime berging.

De oorspronkelijke carport is dichtgezet waardoor een grote berging is ontstaan met een geheel bevloerde vloering.

Tevens is vanuit de hal toegang tot de wijnkelder (stahoogte).

De royale woonkamer en het eetgedeelte hebben openslaande deuren naar de tuin.

De grote gezellige woon/eetkeuken is voorzien van alle denkbare apparatuur en meer dan voldoende bergruimte.

Zowel vanuit de woonkamer als de keuken heeft u een fraai uitzicht over de schitterende aangelegde tuin, de Heimanswetering en het achterliggende polderlandschap .

De aparte studeer-/werkkamer is een praktische aanvulling op de woonkamer.

1^e Verdieping

Mooi ruimtelijk trappenhuis en overloop met toegang tot alle vertrekken.

De masterbedroom heeft de beschikking over een eigen badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel en doucheruimte. Mede door de grote inloopkast met extra bergruimte en openslaande deuren naar het balkon met uitzicht over het water straalt deze slaapkamer rust en ruimte uit.

Verder bevinden zich op deze verdieping nog 2 royale slaapkamers, een apart 2^e toilet en de 2^e badkamer met douche en wastafel.

Vervolg pandeninfo: Woubrugseweg 5, 2401 LT **Alphen aan den Rijn**

2e verdieping

Toegang middels vlizotrap naar de atelier/werkruimte (820 x 407) met groot velux dakraam.

Tuin

Royale voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De betonkade aan de Heimanswetering is verhoogd en voorzien van een onderhoudsvrij plankier. In de tuin heeft u de beschikking over meerdere terrassen en mooie waterpartijen welke zorgen voor een serene sfeer.

U kunt hier werkelijk van 's morgens vroeg tot 's avonds laat van het buitenleven en de zon genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Toplocatie aan de Heimanswetering met prachtig uitzicht
- Centrale ligging nabij alle grote steden in de Randstad (30 minuten)
- Degelijke materiaalkeuze zowel binnen als buiten
- Volledig geïsoleerd en een cv-ketel uit 2018.
- Ook voor de watersportliefhebbers een ideale stek (ligplaats op 250 m bij de jachthaven)

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

Perceel	724	m2
Woonoppervlak	198	m2
Gebouw gebonden buitenruim	14	m2
Overig in pandige ruimte	49	m2
Inhoud	868	m3

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.





































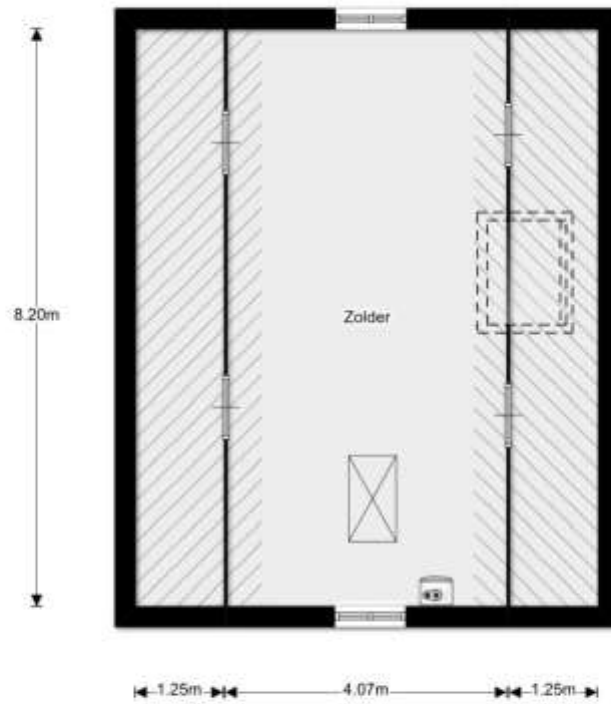


WOUBRUGSEWEG 5



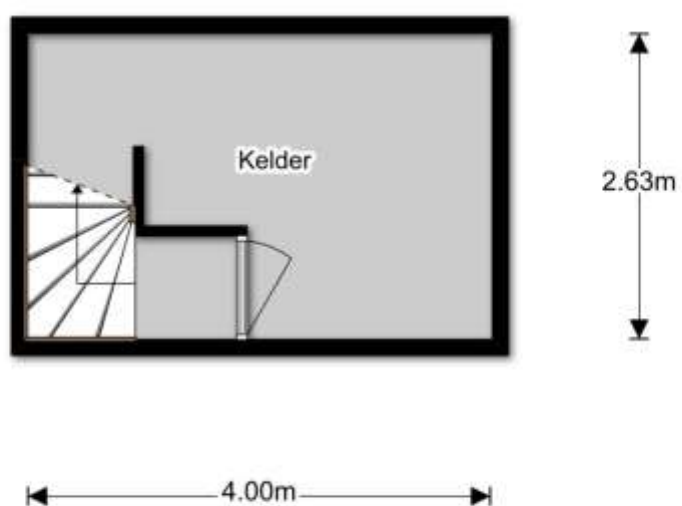
WOUBRUGSEWEG 5

Zolder (H=2.76m)



WOUBRUGSEWEG 5

Kelder (H=1.97m)



WOUBRUGSEWEG 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oudshoorn
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4630
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 oktober 2018 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 databankrecht.			