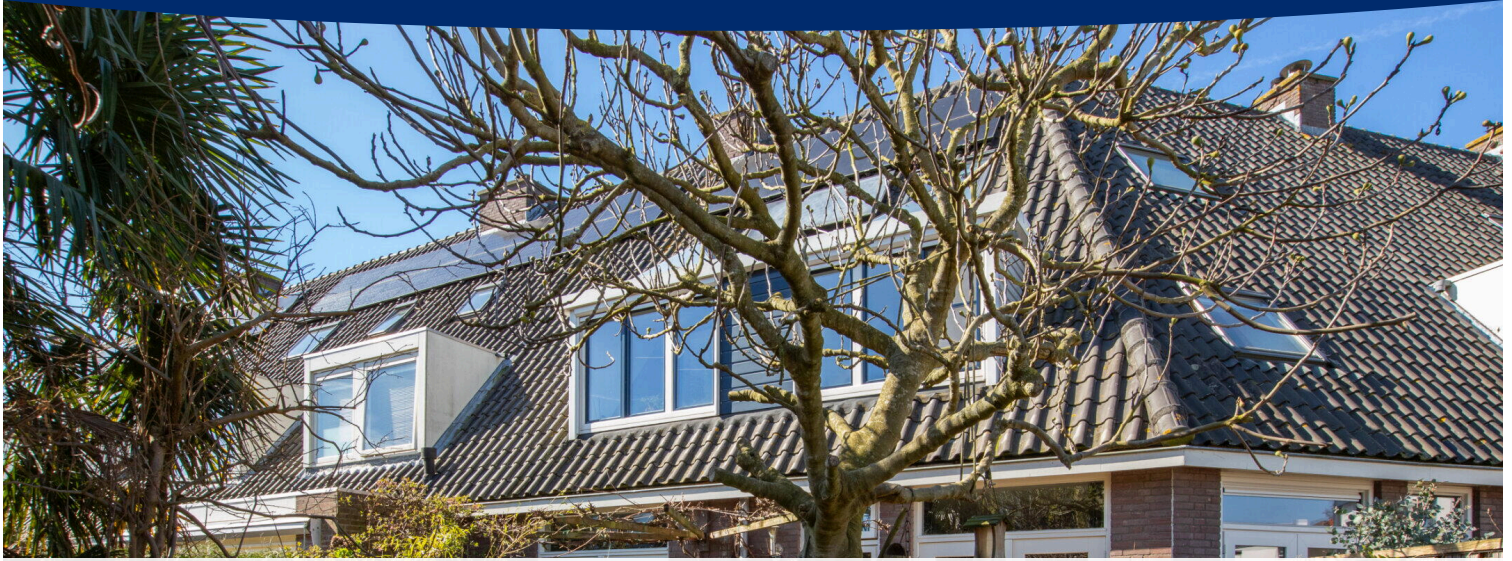


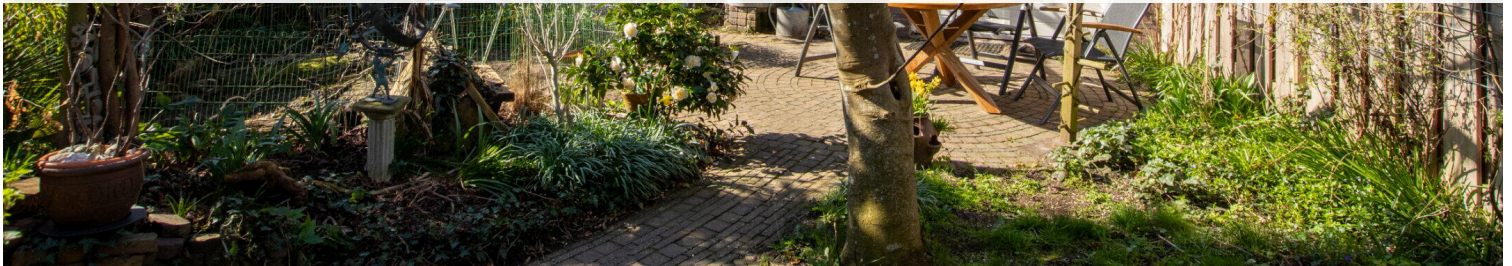
Waddinxveen

Alpherwetering 8 | Vraagprijs € 512.500 k.k.

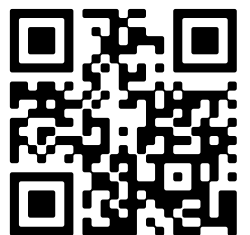


BESCHIKBAAR

WWW.ALPHERWETERING8.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1981
Woonoppervlakte:	128 m ²
Perceeloppervlakte:	182 m ²
Inhoud:	416 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.alpherwetering8.nl



Omschrijving

Alpherwetering 8, 2741 MN Waddinxveen

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

Unieke waaivormige woning met royale tuin en energielabel A

Op zoek naar een woning die ruimte, comfort én een groene buitenomgeving combineert? Aan de Alpherwetering 8 in Waddinxveen bieden wij een bijzondere waaivormige woning aan met een ruim perceel van 182 m². De woning is smal aan de voorzijde en breed aan de achterzijde, waardoor een lichte, royale living ontstaat met een sfeervolle HOUTKACHEL en een prachtige massief houten vloer.

De woning beschikt over 3 slaapkamers (oorspronkelijk 4) en een brede dakkapel op de eerste verdieping. Met 11 zonnepanelen, een moderne energievoorziening, een zonneboiler (200L) en ENERGIELABEL A, bent u verzekerd van een duurzame woning. De groene achtertuin is een absolute blikvanger, met een fraaie overkapping, carport en een handige schuur.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op slechts 5 minuten fietsen van het nieuwe centrum Gouweplein en op een steenworp afstand van de Gouwe.

Bouwjaar 1981. Woonoppervlakte ca. 128 m².

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning treft u de entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime living van ca. 5,66 x 4,37/7,80 m. De woonkamer is slim ingedeeld: aan de rechterzijde bevindt zich het zitgedeelte met sfeervolle HOUTKACHEL, terwijl de linkerzijde momenteel wordt gebruikt als werkplek (bureau) en eetgedeelte. Beide zijden hebben dubbele openslaande deuren die direct toegang bieden tot de tuin.

Aan de voorzijde ligt de U-vormige lichte keuken, compleet met inbouwapparatuur. Dankzij de waaivormige plattegrond – smal aan de voorzijde en breed aan de achterzijde – is er een mooie verbinding met de tuin, waardoor veel licht naar binnen valt. De gehele begane grond is voorzien van een massieve eikenvloer, wat bijdraagt aan een warme en stijlvolle uitstraling.

Deze verdieping is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een enorme overloop, waarbij één kamer momenteel is opgeofferd als open werkplek. Deze kamer kan eenvoudig worden teruggebracht naar een aparte slaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad, douche, wastafel en hangend toilet.

Aan de achterzijde zijn twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een brede dakkapel met kunststof kozijnen over de volle breedte. De slaapkamer rechtsachter meet ca. 3,28 x 3,86 m, terwijl de kamer links ca. 3,37 x 5,28 m is. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een massieve grenenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling.

2e verdieping

Op de tweede verdieping vindt u een ruime overloop met de opstelling voor de wasmachine en de zonneboiler (vat 200L). Aan de achterzijde is een dakraam aanwezig, en de plafondhoogte bedraagt ca. 2,35 m. Via een vlizotrap is de bergvliering bereikbaar.

De verdieping beschikt over één grote slaapkamer met een nokhoogte van 3,11 m, voorzien van dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is extra bergruimte aanwezig. De ruimte kan desgewenst worden opgedeeld in twee slaapkamers, eventueel met een extra dakkapel. Ook deze verdieping is afgewerkt met een massieve eikenhouten vloer, wat bijdraagt aan de warme en stijlvolle uitstraling van de woning.

Tuin & buitenruimte:

De woning beschikt over een op het oosten georiënteerde, zeer royale achtertuin van ca. 14 meter diep. Links achterin staat een overkapping van acasiahout met houtkachel van ca. 12 m² (4 x 3 m), ideaal voor gezellige avonden buiten. Verder is er een achterom en een garage annex carport met een breedte van 2,50 m, plus een stenen berging voor extra opslag.

De tuin is zeer groen ingericht, met fraaie beplanting en een ruim terras, waardoor er altijd een prettige plek is om te ontspannen of te genieten van het buitenleven.

Algemeen:

- woning afgewerkt met HR++ glas;
- PUR vloerisolatie (ca. 6cm dik) tegen de onderkant van de vloer aangebracht in 2012, gevolgd door Tonzon grondafdekking met folie;
- Intergas HRE 2017 combiketel;
- Zonneboiler 200L;
- 11 zonnepanelen;
- overdracht in overleg;

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 512.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	128 m²
Perceeloppervlakte:	182 m²
Inhoud:	416 m³
Overige inpandige ruimte:	3 m²
Externe bergruimte:	24 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	416 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel, zonneboiler
Cv ketel:	Intergas hre combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint
-------	-------------

Achtertuint:	98 m² (14 meter diep en 7 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd hout
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

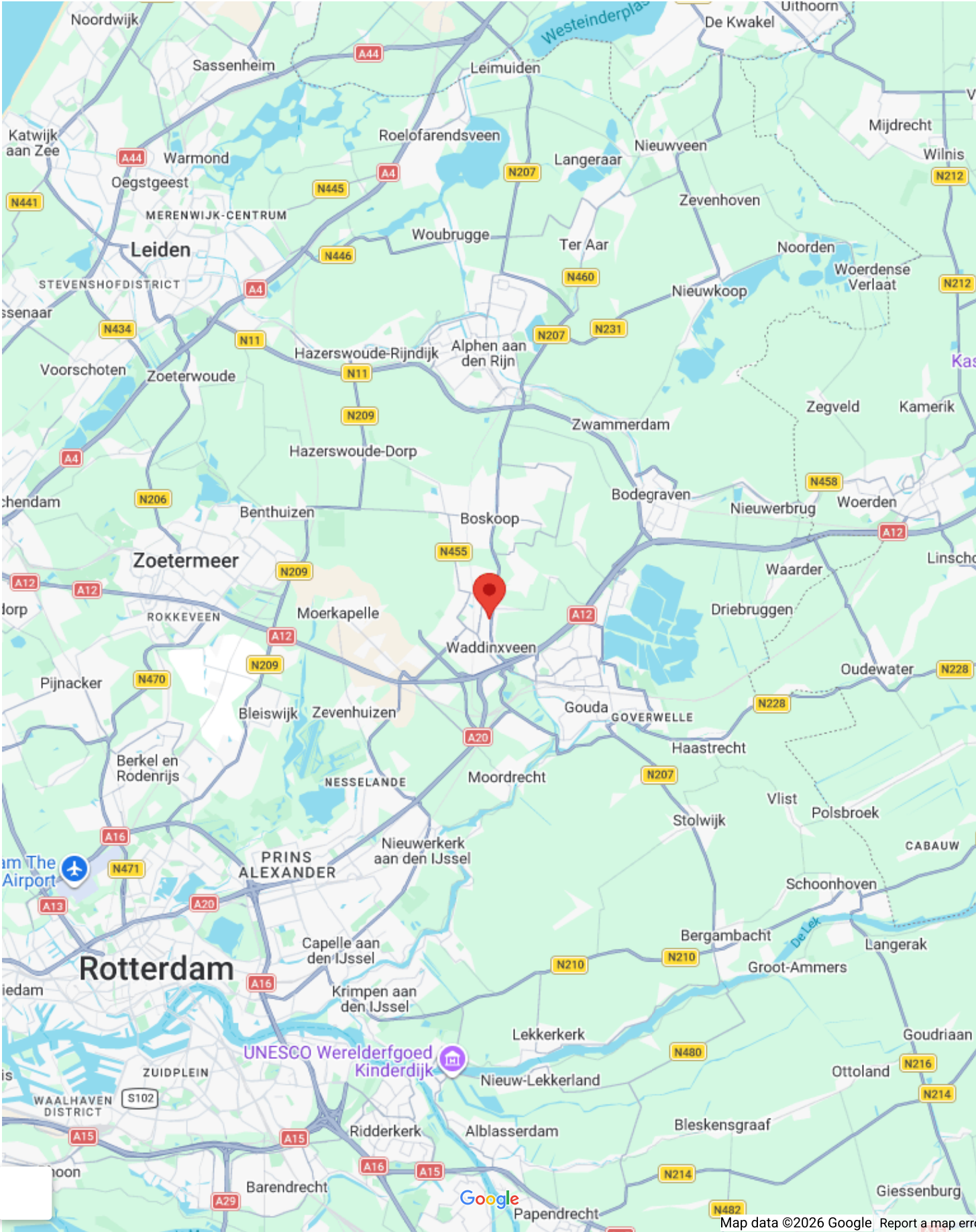
Garage

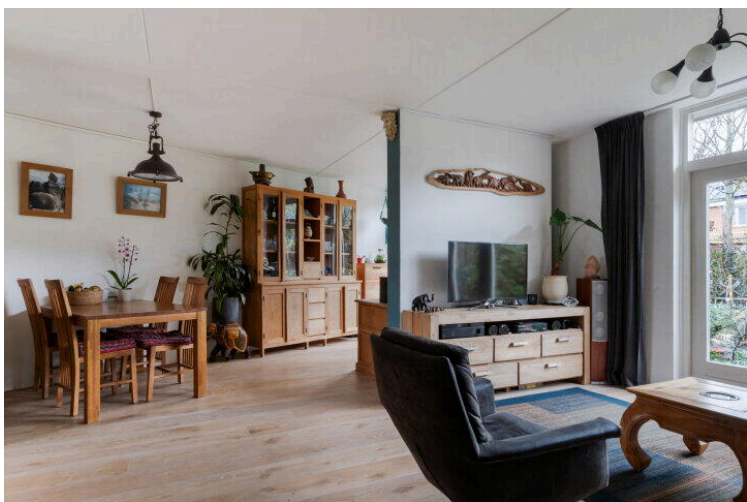
Soort garage:	Carport
---------------	---------

Op de kaart

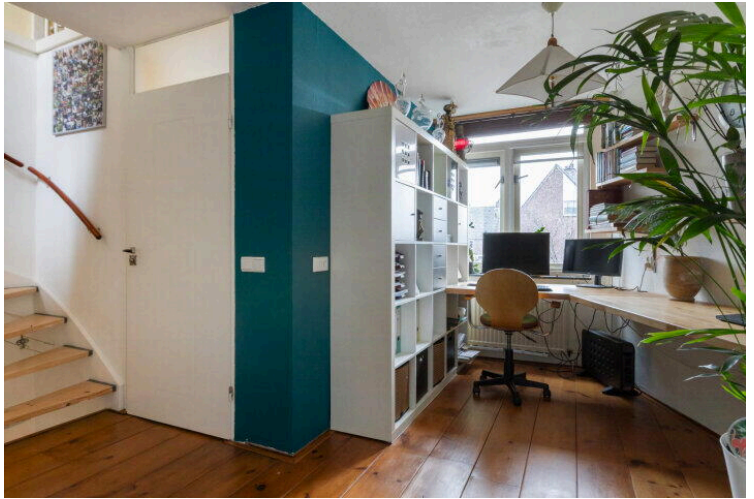
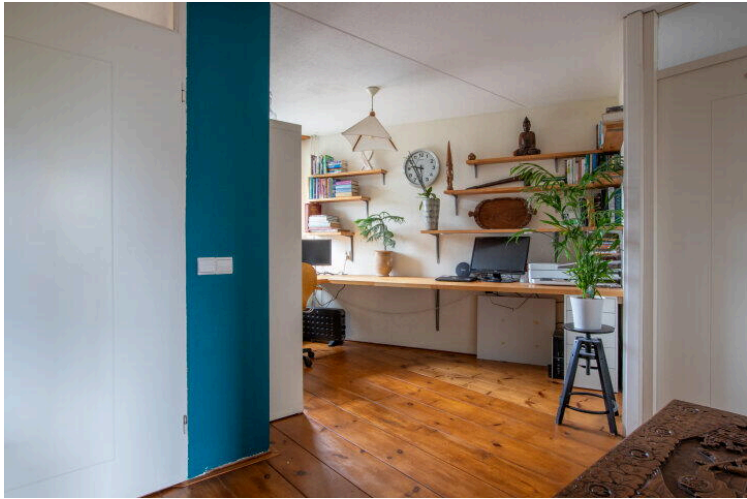
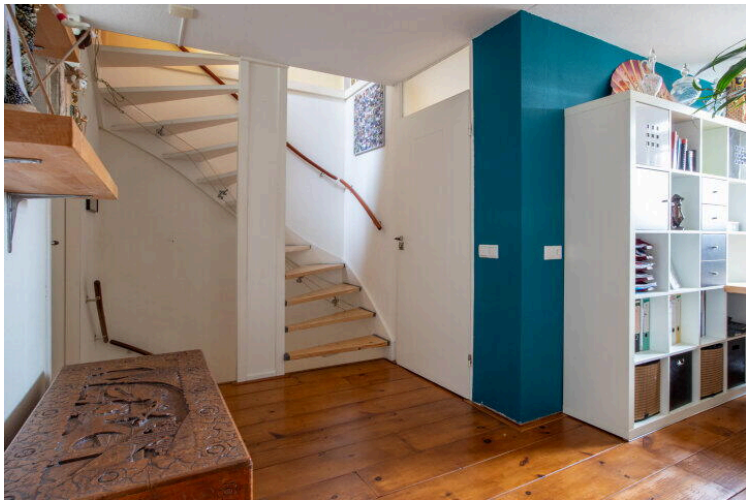


Op de kaart

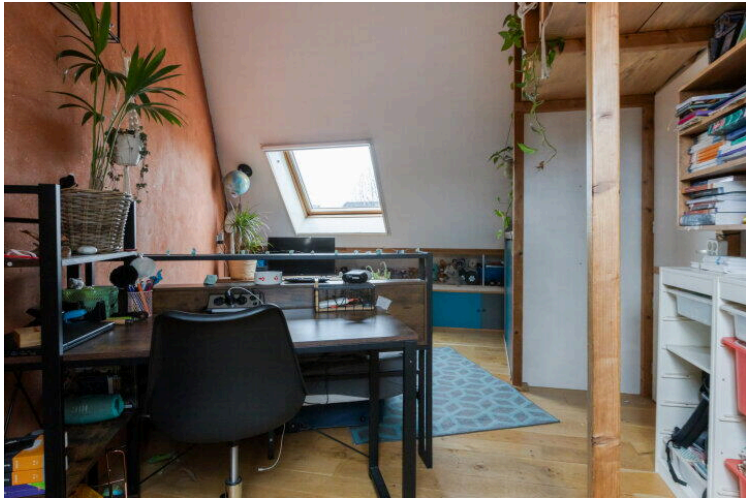


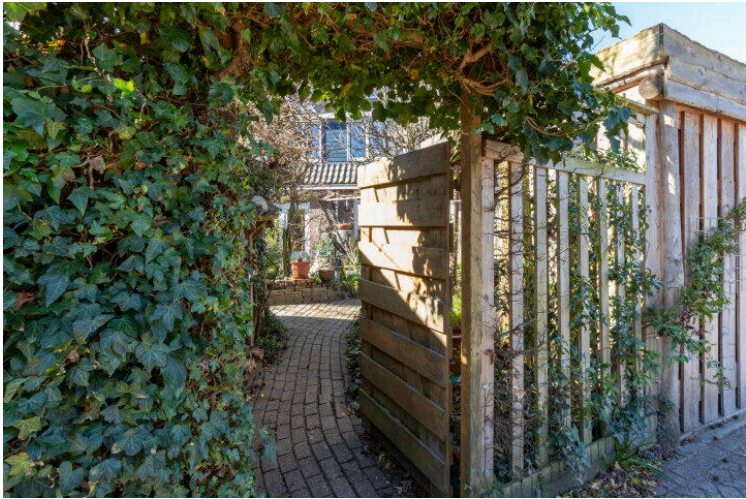














Alpherwetering 8

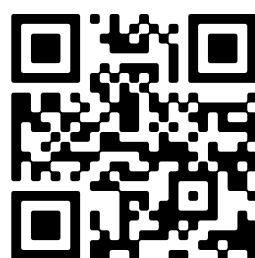
www.alpherwetering8.nl



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!