

# TE KOOP



**Batenstein 48**  
**2403 PJ Alphen Aan Den Rijn**

**€ 425.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 425.000 k.k.
<b>Status</b>	Verkocht
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Eengezinswoning, tussenwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1977
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Ligging</b>	In woonwijk
<b>Oppervlakte</b>	139m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	163m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	456m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	7
<b>Slaapkamers</b>	5
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	4
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, rookkanaal, dakraam, domotica
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
<b>Ketel</b>	Nefit ecomline hrc22 (2007, combi-ketel, eigendom)
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Achtertuint</b>	Noordoost, 105m <sup>2</sup> , 550×1900cm
<b>Schuur</b>	Vrijstaand steen
<b>Faciliteiten schuur</b>	Voorzien van elektra

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bieden vanaf: € 425.000,= k.k.

Ben je op zoek naar een woning waar je zo in kan? Zoek dan niet verder en kom kijken bij deze moderne eengezinswoning met 5 slaapkamers!

In de afgelopen 2 jaar heeft de huidige eigenaar veel aan de woning gemoderniseerd en verbeterd. Zo zijn o.a. de keuken, toiletruimte en badkamer vernieuwd, is er een fraaie plavuizenvloer in visgraatmotief aangebracht, zijn de muren en plafonds gestuukt, zijn er openslaande deuren geplaatst en is er ook qua elektriciteit, domotica en internetverbindingen het nodige aangebracht en vernieuwd. Naast dat de woning instapklaar is, beschikt het over 5 slaapkamers en is het in een kindvriendelijke woonomgeving gelegen.

De woning is in een rustige doodlopende straat gelegen. Op ongeveer 5 fietsminuten tref je winkelcentrum Herenhof en Ridderhof waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen maar ook diverse basisscholen zijn op korte afstand te vinden. De woning ligt nabij de rondweg N207 waardoor je eenvoudig de N11, A12, A4 en A44 kunt bereiken. Hierdoor zijn diverse grote steden binnen ca. 30 autominuten te bereiken. Tevens beschikt Alphen aan den Rijn over goede busverbindingen, R-net naar Schiphol en N.S.-station.

Graag geven wij een verdere indruk van de indeling:

Via een overdekte entree kom je de woning binnen. Vanuit de hal, met een vernieuwde toiletruimte, trapopgang en stalen tussendeur met rookglas, bereik je de tuingerichte woonkamer met aan de voorzijde de keuken. Zoals eerder verteld ligt er op de begane grond een fraaie plavuizenvloer in visgraatmotief en is er ook vloerverwarming aanwezig. Een hoog rendement houtkachel zorgt voor een heerlijke warmte en sfeer tijdens de koudere dagen. De muren en plafonds zijn allen strak afgewerkt met stucwerk en via de openslaande deuren heb je toegang tot de achtertuin. Tussen het zitgedeelte en de keuken in is er voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen. En dan komen we bij de keuken uit waar werkelijk op niets bespaard is. Witte fronten gecombineerd met een zwart stenen werkblad, extra grote spoelbak en grepen zorgen voor een mooi contrast. Leuk detail is de verticale groeven in het werkblad! Ook aan inbouwapparatuur (Siemens) is er geen gebrek; zo is er een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine, combi oven-magnetron, koffiemachine, grote koelkast én vriezer.

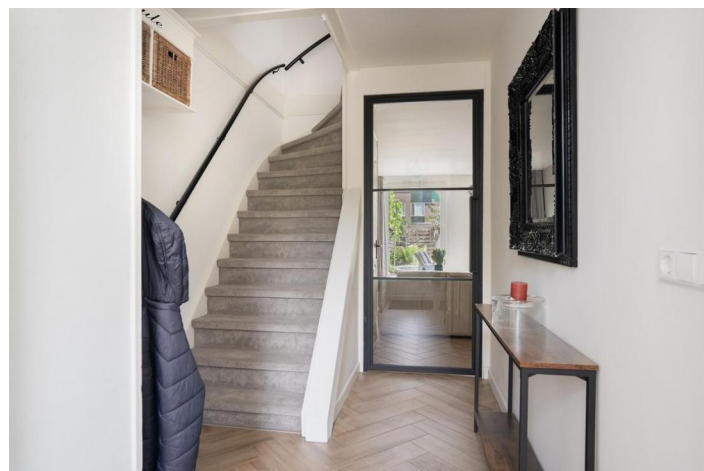
Via de recent beklede trap in de hal bereiken we de eerste verdieping welke ruimte biedt aan een overloop met bergkast, 3 slaapkamers en de badkamer. De vernieuwde badkamer met elektrische vloerverwarming heeft een mooi grote grijze tegel op de vloer en gedeeltelijk op de muur, gecombineerd met een witte tegel achter het wastafelmeubel en een houtlooktegel in de doucheruimte van 1.20x0.90 m. Fijn is dat er een raam aanwezig is welke zorgt voor een fijne lichtinval. De badkamer is afgewerkt met een extra grote regendouche, zwevend toilet, wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegel met verlichting. Ook hier is weer gebruik gemaakt van mooie zwarte kranen en accessoires.

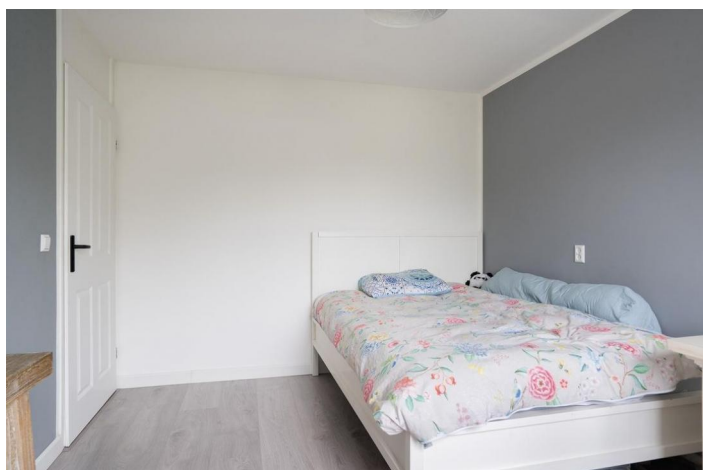
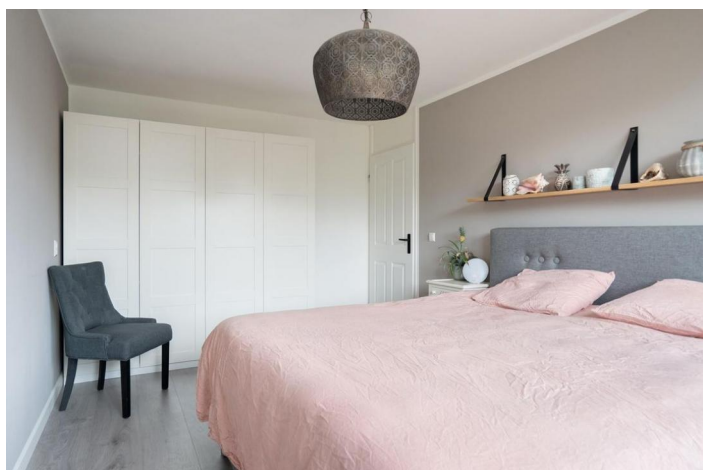
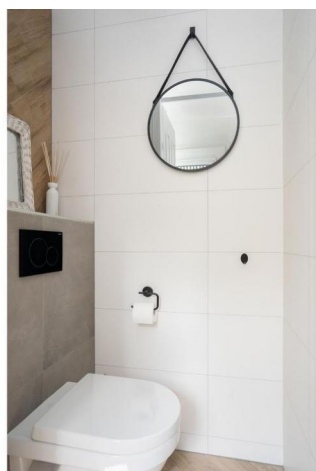
Meer ruimte en slaapkamers zijn te vinden op de tweede verdieping. Deze is onderverdeeld in een grote voorzolder en 2 flinke slaapkamers. Op de voorzolder zijn de aansluitingen voor de was apparatuur een werkplek. Ook hier zijn de plafonds weer mooi strak gestuukt en zijn er nieuwe kunststof velux-dakramen geplaatst. Boven de slaapkamer aan de voorzijde is een bergvlisering te vinden om spullen op te kunnen bergen.

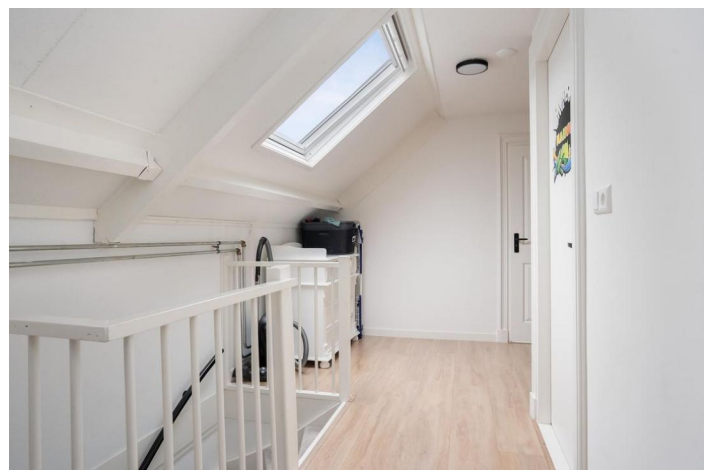
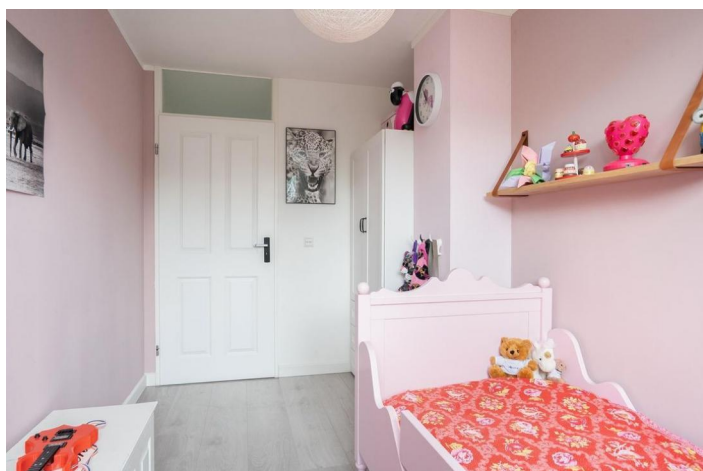
Als laatst komen we uit bij de diepe achtertuin van maar liefst 19 meter met achterom. Grenzend aan het huis is een terras aangelegd waar je lekker in de avondzon kunt tafelen. De tuin is verder aangelegd met sierbestrating, plantenborders, houtopslag en een stenen berging. En dan de prachtige boom waarvan we een foto hebben toegevoegd terwijl hij in bloei staat!

Bijzonderheden:

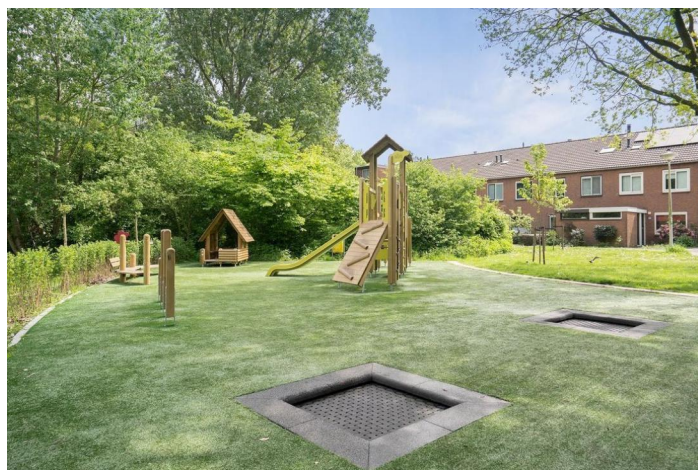
- Comfortabel woonoppervlak van 139 m<sup>2</sup>;
- Nieuwe keuken, badkamer, toiletruimte;
- Nieuwe Itho Daalderop mechanische ventilatie met vochtsensor;
- Trappen zijn opnieuw bekleed en voorzien van een dempende onderlaag;
- Vensterbanken door gehele woning vernieuwd naar op maat gemaakte eikenhouten vensterbanken;
- Veel dubbele beglazing is vernieuwd (voor- en achter);
- Woonkamer voorzien van 4 UTP punten en gearde stopcontacten;
- In 2022 is de gehele woning voorzien van nieuwe en extra schakelaars, nieuwe en extra verlaagde stopcontacten, UTP punten, nieuwe meterkast (met 13 groepen en 3 fase aansluiting);
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Nieuwe deuren in slaapkamers;
- Buitenschilderwerk in 2022 en 2023 uitgevoerd;
- Er ligt een loze leiding naar zolder (eventueel voor het aanbrengen van zonnepanelen);

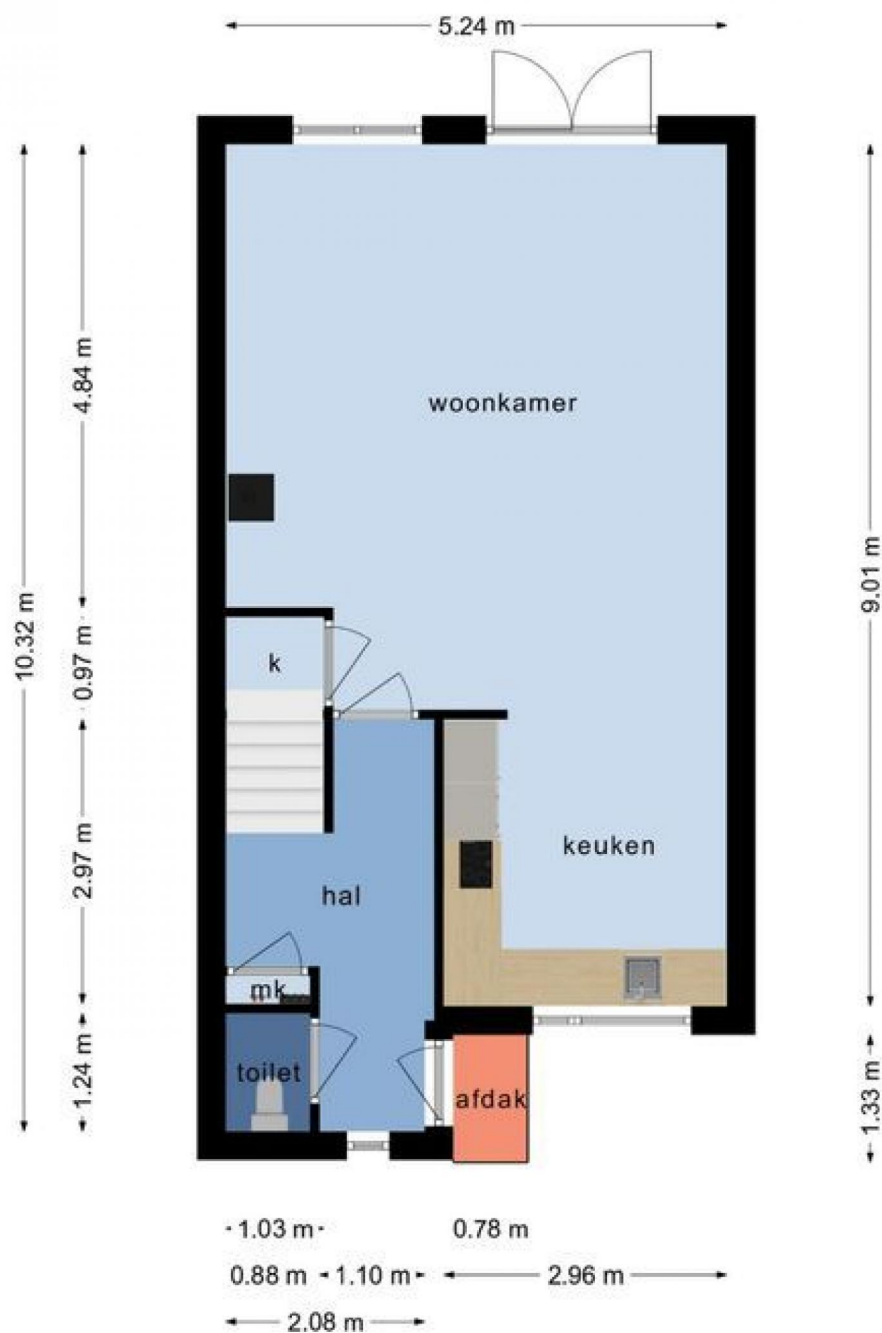






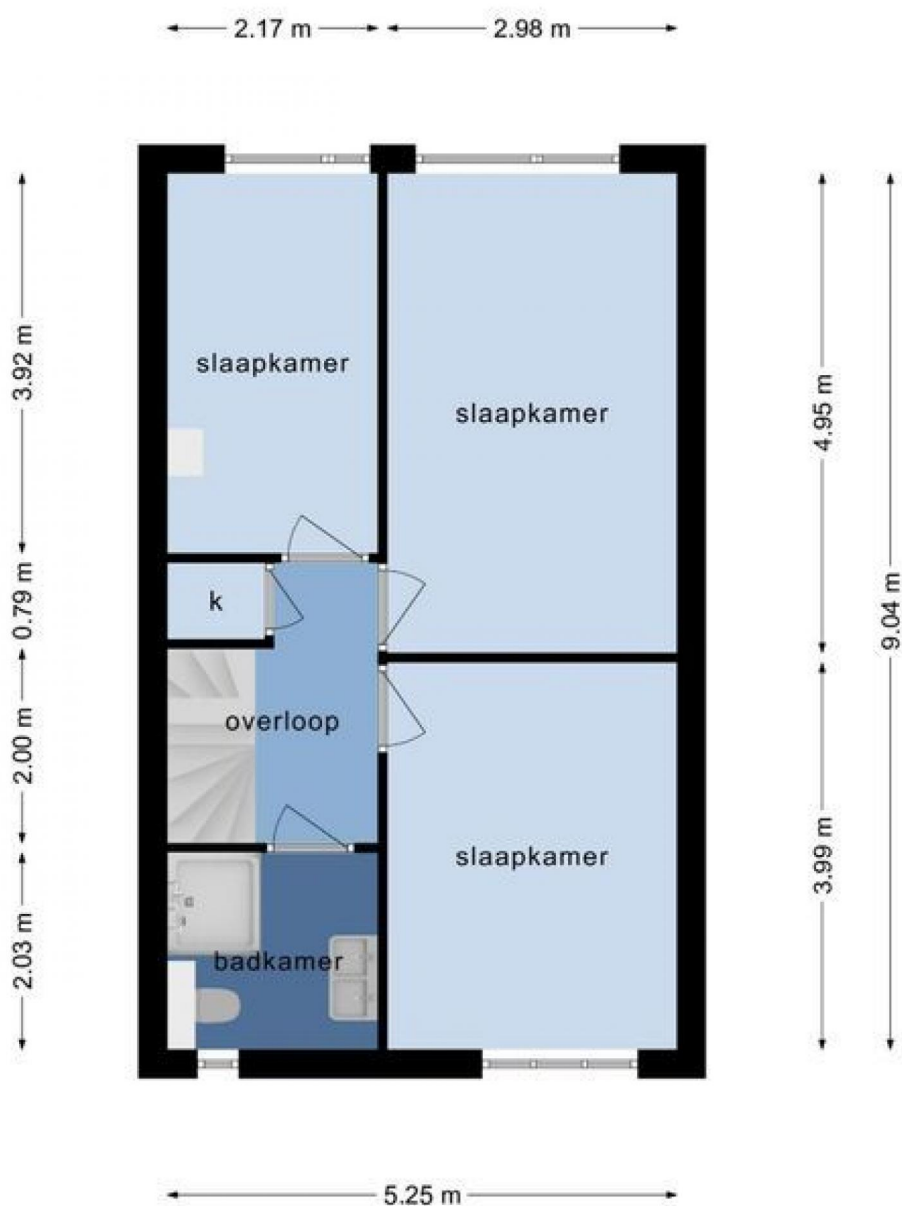






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



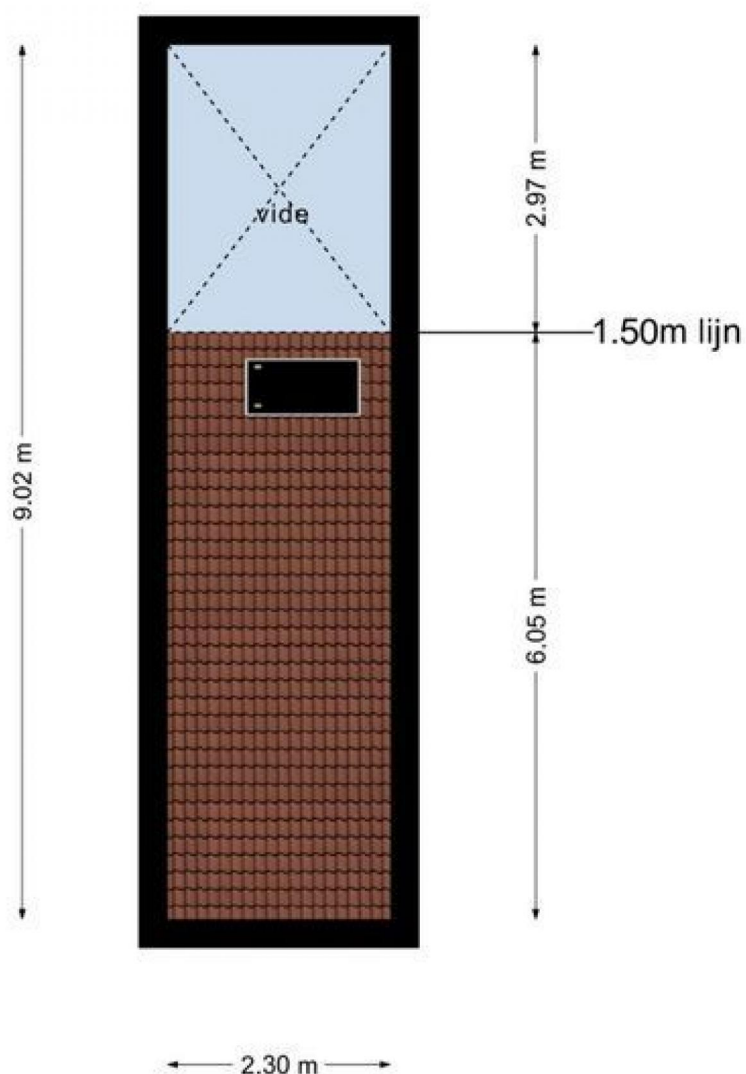
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



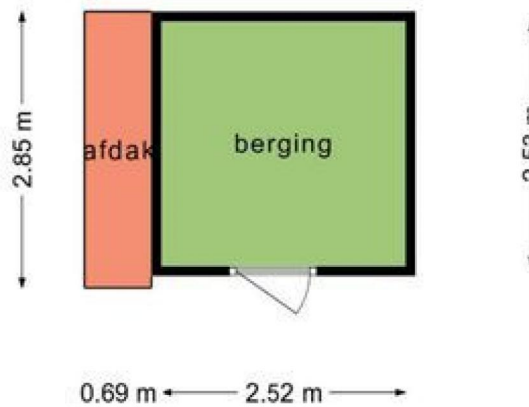
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- ✓ Persoonlijke aandacht
- ✓ Jarenlange ervaring
- ✓ Alle kennis is huis
- ✓ Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

**Nick van der Horst**



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

**Frank van der Zalm**



**NVM Makelaar-Taxateur o.z.**

**Janneke Dobbe-Loeffen**



**Commerciële binnendienst medewerkster**

**Vanessa Brederode - van Dun**



**NVM Makelaar-Kandidaat**

**Marcel Guidemond**



**Commerciële binnendienst medewerkster**

**Monique Van Roessel**



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)