

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

TOUSSAINTSTRAAT 48

ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 535.000,-- K.K.

SFEERVOLLE WONING EN GUNSTIG GELEGEN IN CENTRUM VAN ALPHEN AAN DEN RIJN

- Instapklare en goed onderhouden eengezinswoning
- Voorzien van dubbel glas
- Kunststof kozijnen op de eerste verdieping
- In een rustige straat met een basisschool en speeltuinen om de hoek
- Jaren 30' woning die in 2024 netjes is gerenoveerd
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving
- Dubbele parkeerplaats op eigen terrein

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 3545, groot 1 are en 43 centiare

ENERGIELABEL



De woning 2406XP Alphen aan den Rijn heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **26-06-2034**. Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

In een gezellige én rustige buurt in het centrum van Alphen aan den Rijn ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met tuin en eigen parkeerplek. Deze jaren dertig 30 woning is in 2024 gerenoveerd en gerealiseerd vanuit een voormalige kapperszaak. Deze hoekwoning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping en een badkamer op de begane grond. De woning is gunstig gelegen IN het centrum van Alphen met het NS-station, scholen, theater en bioscopen, recreatiegebieden en de uitvalswegen binnen handbereik.

Benieuwd naar deze woning in hartje centrum? Plan een bezichtiging in en ervaar zelf de fijne sfeer van deze unieke woning!

INDELING

Begane grond

Ruime entree, hal met meterkast en garderode met veel raampartij en lichtinval. Via de hal heeft u toegang tot de woonkamer. Bij binnenkomst treft aan de rechterkant de woonkamer. De woonkamer heeft lichte kleuren en is voorzien van sfeervolle spotjes in het plafond. Dankzij de grote raampartij er is veel lichtinval in de woonkamer. De ramen op de begane grond zijn voorzien van dubbel glas met houten kozijnen. De eethoek bevindt zich in het midden van de woning. De eethoek is een echte blikvanger, een lichte warme plek met grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een fijn uitzicht op de tuin.

Keuken

De keuken is moderne open keuken, strak en van alle gemakken voorzien. Dankzij de praktische opstelling is er veel werk- en bergruimte, terwijl het kookeiland met barzitplaatsen zorgen voor een gezellig en sociale setting. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, twee ovens, een Pelgrim inductiekookplaat met afzuiging, Whirlpool koelkast en vriezer, en een AEG-vaatwasser. Tevens is er via de keuken toegang tot de tuin.

Tuin

Via de deur bij de keuken is er directe toegang tot de tuin, die beschut is en beschikt over een royale zithoek. Aan deze kant van de woning bevindt zich ook de oprit, waar plek is voor twee auto's.

Berging buiten

Via de oprit is er toegang tot de stenen berging, die voorzien is van elektra en extra opslagmogelijkheden biedt.

Toilet

Sfeervolle en stijlvol afgewerkte toiletruimte met een luxe uitstraling. De ruimte is voorzien van modern sanitair en een strak hangtoilet. De wanden zijn afgewerkt met karakteristiek donker behang. De achterwand is betegeld met glanzende tegels. Boven het toilet bevindt zich een praktisch plateau. Dankzij de slimme indeling en hoogwaardige afwerking is dit toilet niet alleen praktisch, maar ook een echte eyecatcher binnen de woning.

Badkamer

De badkamer op de begane grond straalt luxe en functionaliteit uit. Bij binnenkomst valt meteen de stijlvolle inrichting op, lichte tegels, hoogwaardige materialen, beton look en een subtiele afwerking geven een elegante en moderne sfeer. De badkamer beschikt over een vaste regendouche. Voor extra gemak is er ook een handdouche aanwezig. In de muur van de douche is een praktisch nisje verwerkt, perfect voor shampoo, douchegel en andere verzorgingsproducten, waardoor alles netjes en binnen handbereik blijft.

De grote ronde spiegel boven de wastafel heeft geïntegreerde verlichting, wat samen met de wastafel een moderne en luxe sfeer in de badkamer creëert, ook hier is een handig nisje aanwezig. In de gang tussen de woonkamer, badkamer en eerste verdieping zijn de cv-ketel en wasmachine en droger praktisch gesitueerd.

1^e verdieping

Via de nieuwe (luie) trap bereikt u de eerste verdieping, die beschikt over een royale overloop met in het plafond geïntegreerde spots, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen, wat zorgt voor onderhoudsvriendelijkheid, duurzaamheid en een nette afwerking.

Vliering

Via de vlizotrap is de vliering bereikbaar, die is voorzien van een dakraam voor natuurlijk licht en extra opbergruimte, ideaal voor seizoensspullen of overige opslag.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	108,20 m ²
- Overige inpandige ruimte	13,20 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
- Externe bergruimte	0 m ²
- Totale bebouwing	121,40 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	364,85 m ³
- Overige inpandige ruimte	67,41 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ³
- Externe bergruimte	0 m ³
- Totale bebouwing	432,26 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en goed onderhouden eengezinswoning
- Voorzien van dubbel glas
- Kunststof kozijnen op de eerste verdieping
- In een rustige straat met een basisschool en speeltuinen om de hoek
- Jaren 30' woning die in 2024 netjes is gerenoveerd
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving
- Dubbele parkeerplaats op eigen terrein
- Parkeervergunning in de straat €40,- per jaar

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.















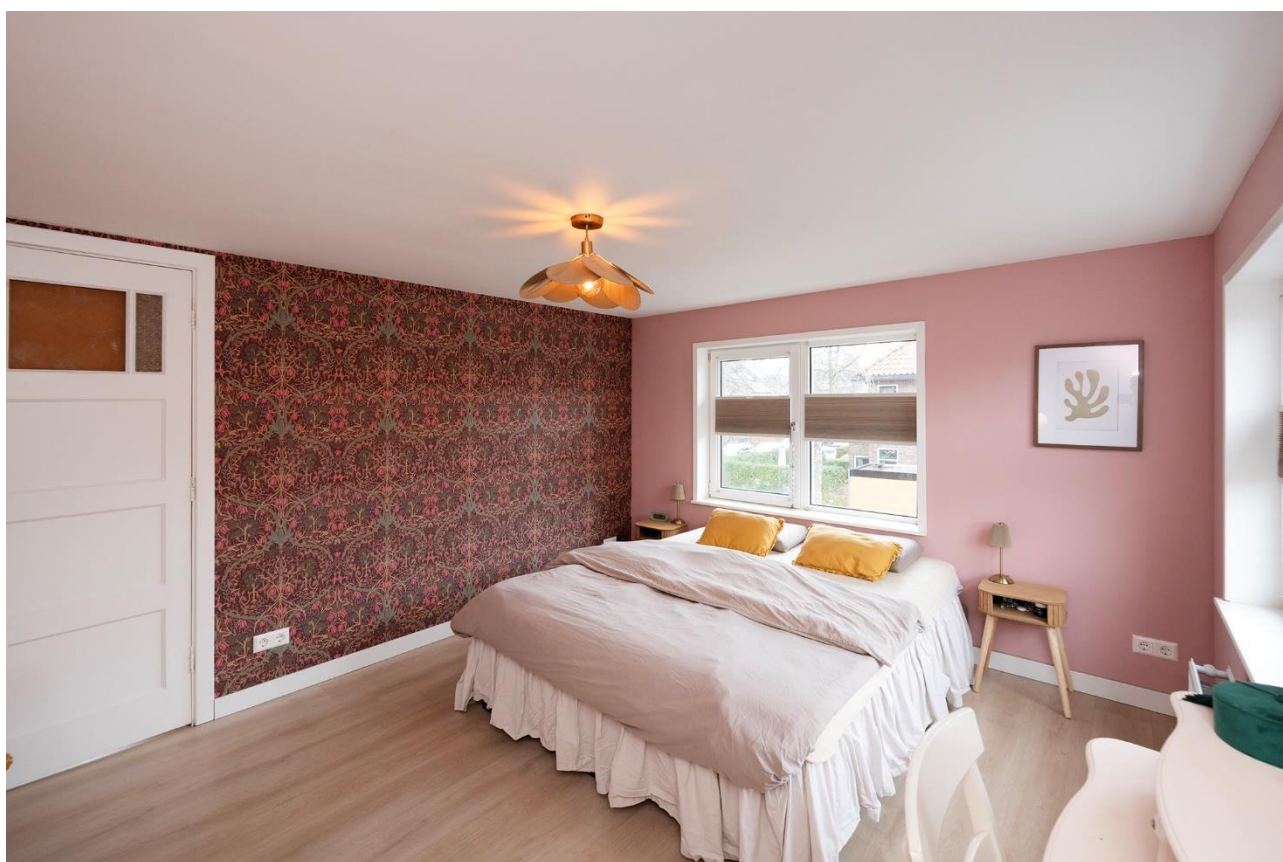












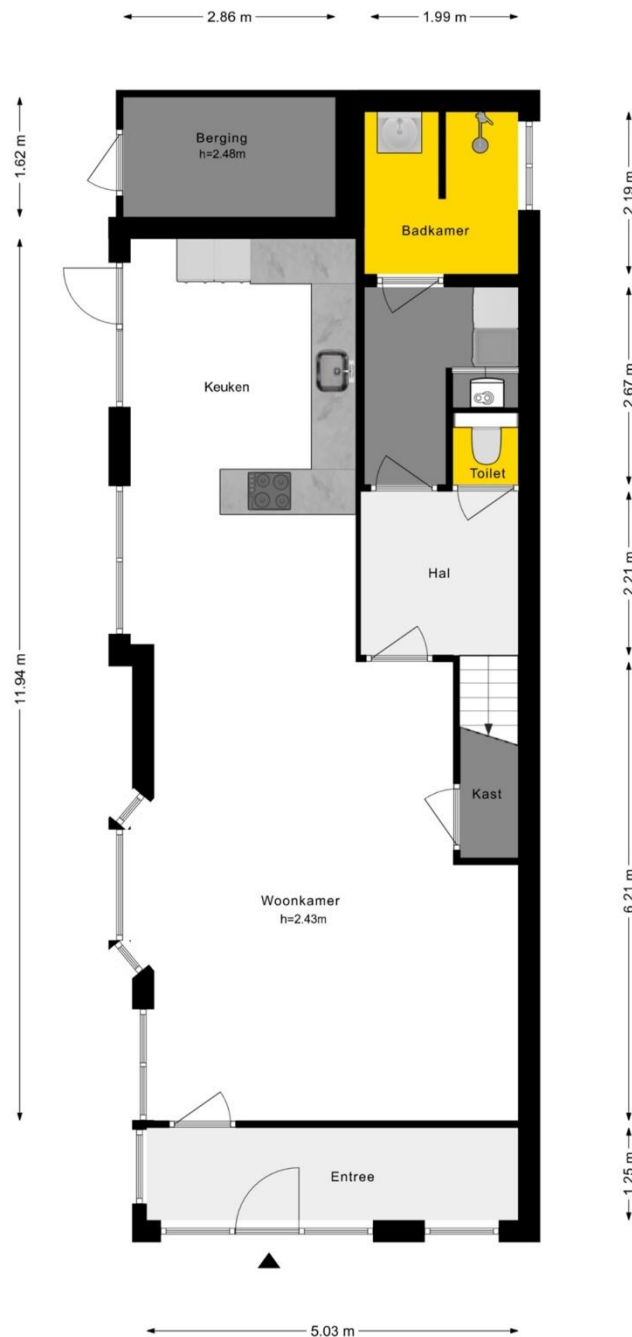










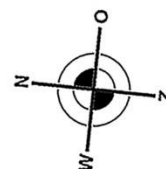


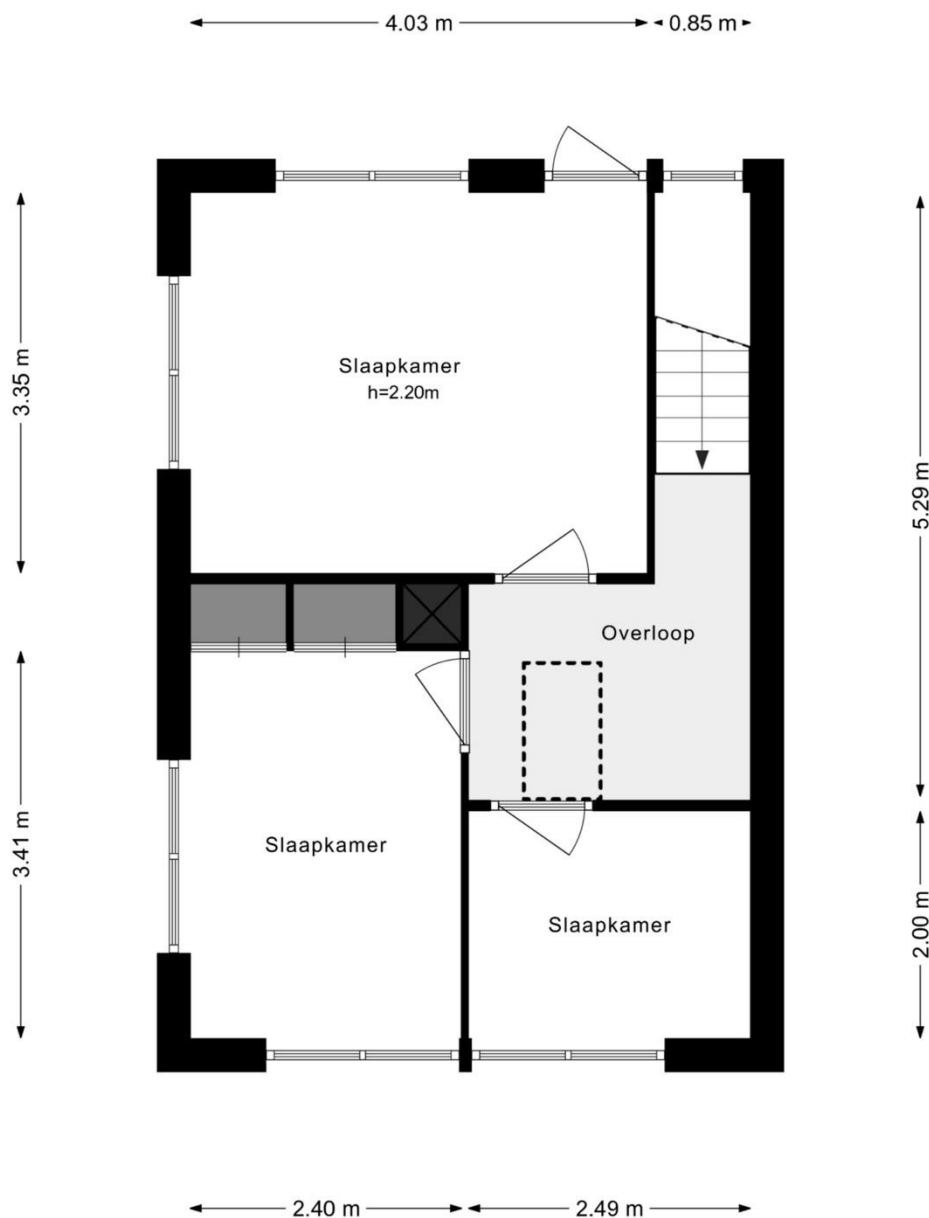
Begane Grond



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



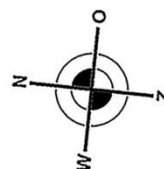


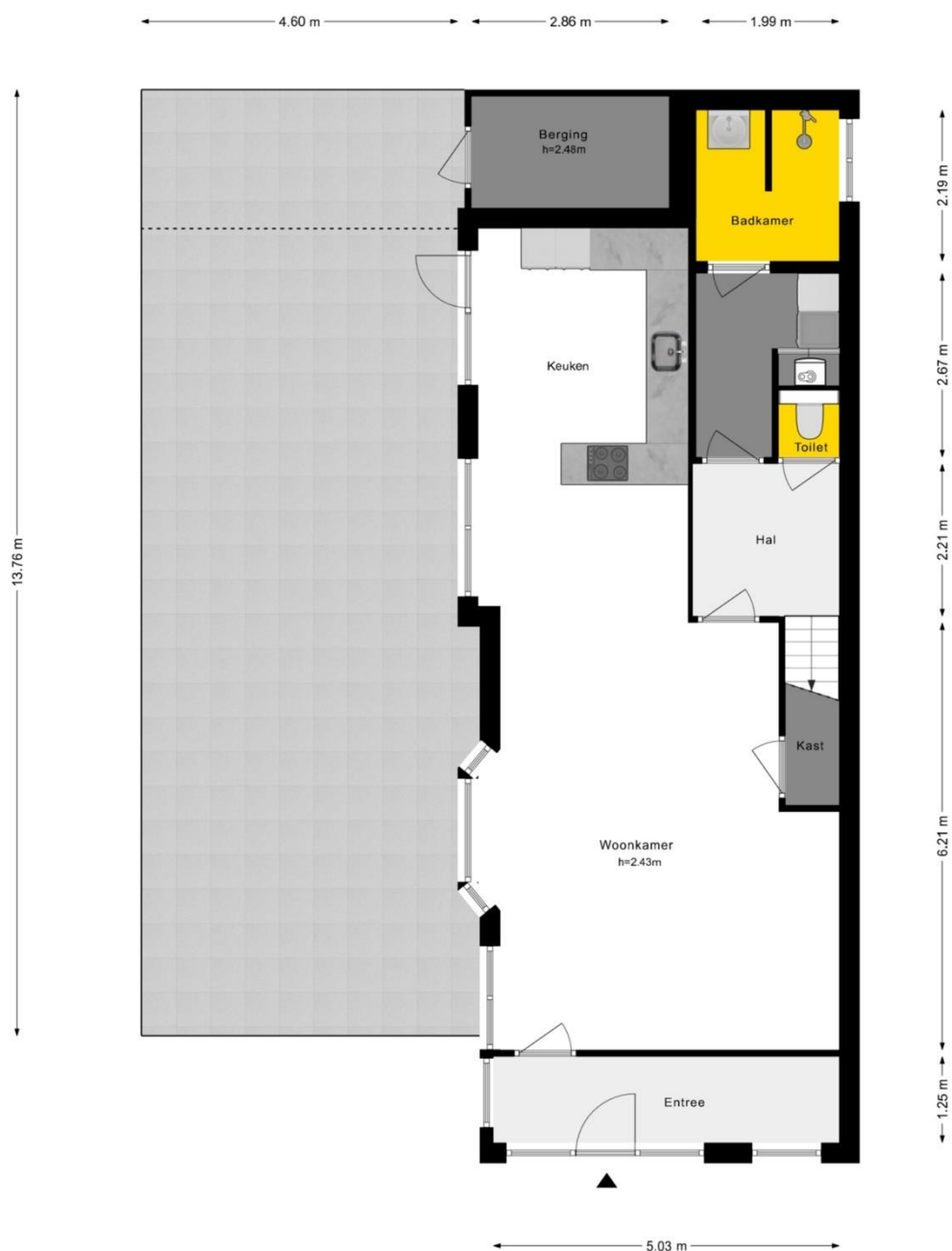
1e Verdieping



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



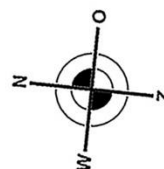


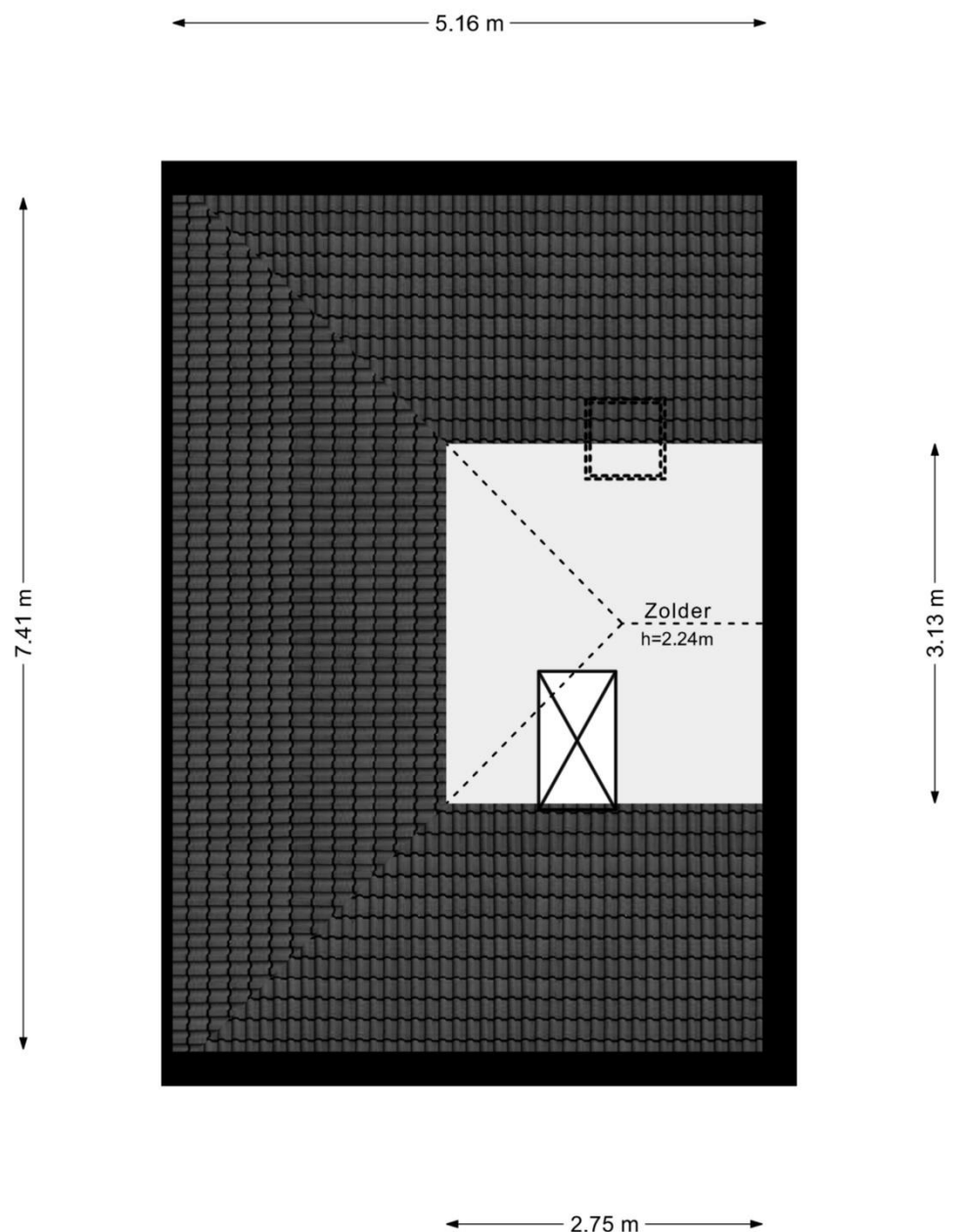
Perceel



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



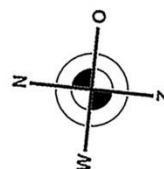


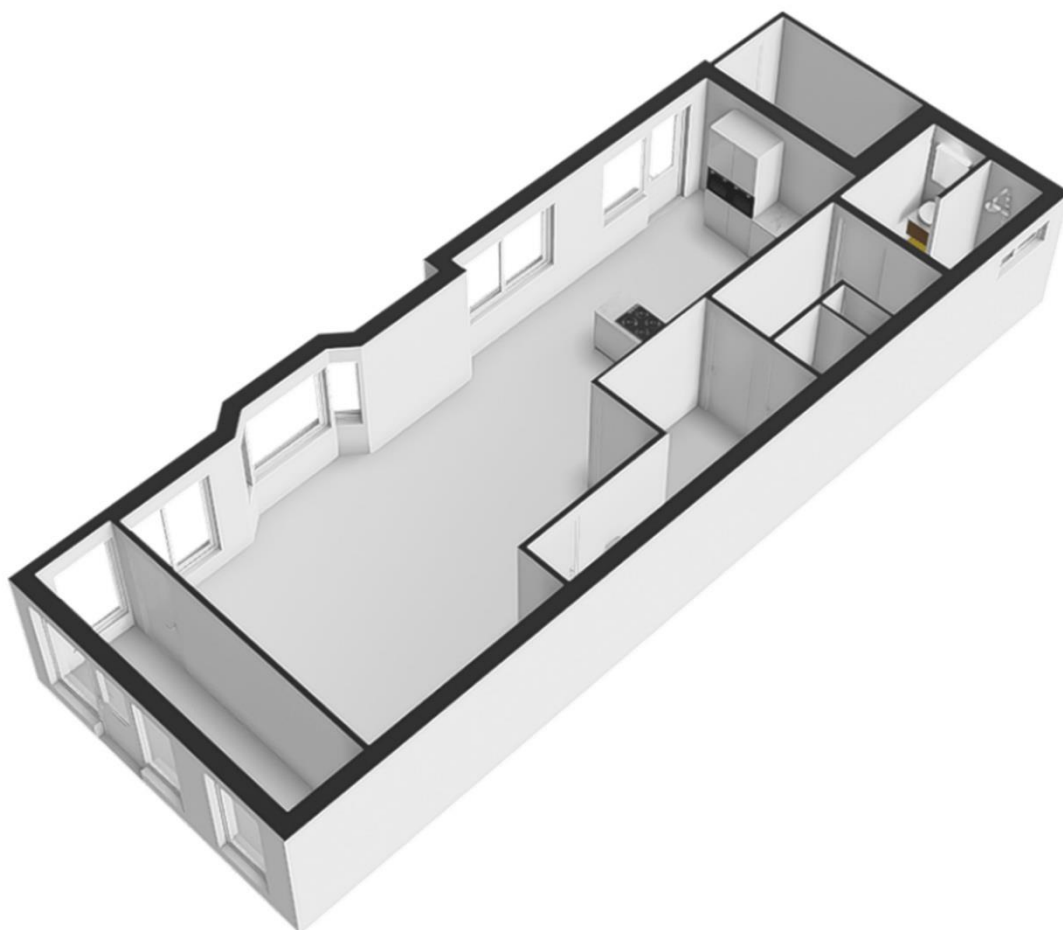
2e Verdieping



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



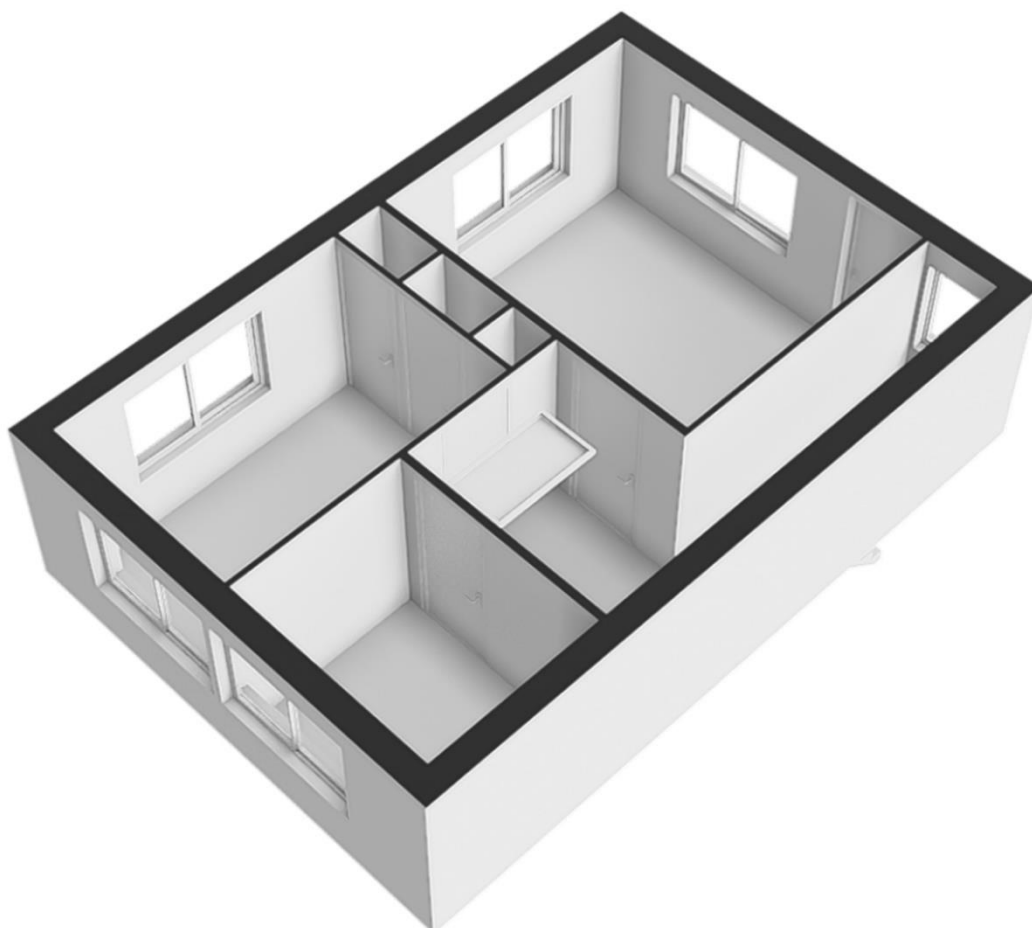


Begane Grond



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

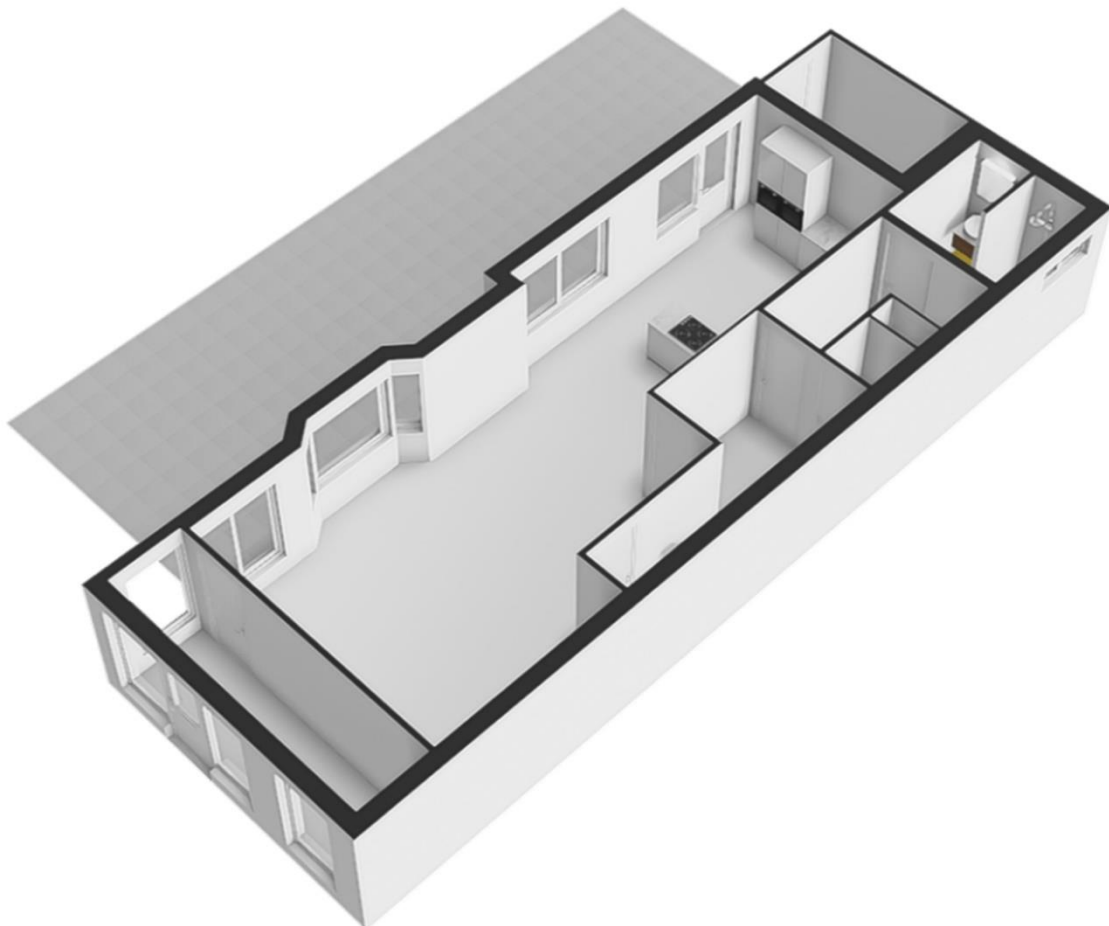


1e Verdieping



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.

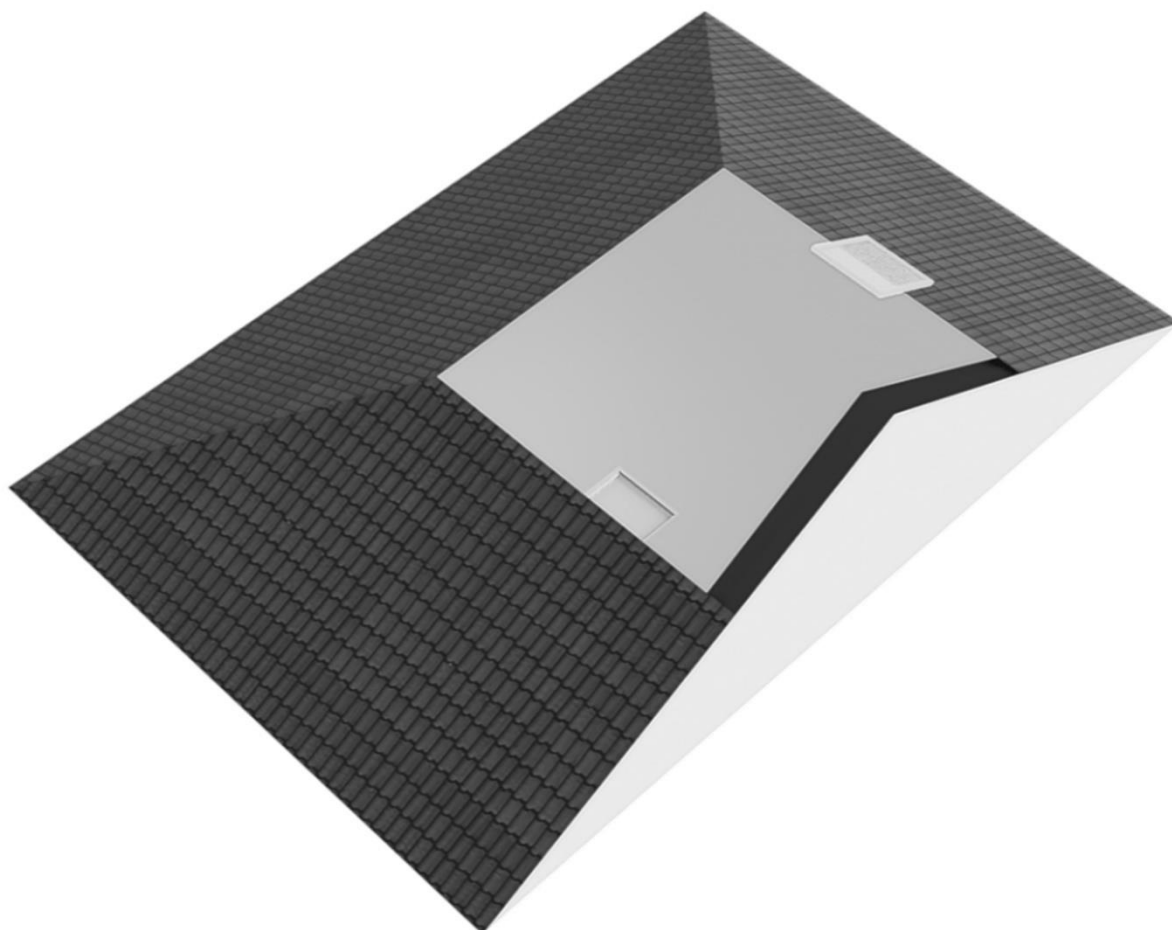


Perceel



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.



2e Verdieping



Toussaintstraat 48, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend
www.vastgoedmedia.com.