



**Concordiastraat 17
2406 XX Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 445.000,- k.k.
Oplevering oktober 2026**

**SUZAN vastgoed
Japanstraat 52
2408 HB, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Concordiastraat 17

Karakteristiek wonen in een volledig gemoderniseerde woning met drie slaapkamers. Helemaal instapklaar én een heerlijke tuin! Een “snoepje” van een huis in een rustige straat in het centrum.

Authentieke stijlkenmerken gecombineerd met een moderne strakke afwerking. Laat u verrassen door een strak modern design en de authentieke elementen die deze prachtige woning u te bieden heeft. Een klassieke voordeur, glas-in-loodramen, prachtig metselwerk en een mooie dak overstek: werkelijk alle ingrediënten zijn aanwezig. De woning is vanaf 2004 van boven naar beneden volledig gerenoveerd en gemoderniseerd (uiteraard met behoud van de authentieke details). Deze karaktervolle woning is dus geheel instapklaar.

Enkele kenmerken zijn:

- Een heerlijke lichte en uitgebouwde woonkamer van 35 m² met mooie raampartijen en openslaande deuren naar de tuin
- Fraaie afwerking: eikenhouten vloer voorzien van vloerverwarming, sierhaard en glad gestuukte wanden & plafonds met sierbries en rosetten
- Gloednieuwe keuken (2023), o.a. voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Bora kookplaat en een Quooker
- Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en de luxe uitgevoerde badkamer met o.a. een douche én een bubbelbad
- De achtertuin biedt veel privacy door de volledig vrije ligging, met een stenen berging en poort achterom; prachtig
- Duurzaam en energiezuinig! De woning is volledig na-geïsoleerd en beschikt over energielabel B
- Sfeervolle authentieke details

Deze super sfeervolle vooroorlogse tussenwoning ligt in de autoluwe Concordiastraat. Heerlijk rustig wonen op loopafstand van het gezellige centrum met al zijn voorzieningen en op steenworp afstand van de Rijn, Park Rijnstroom en nabij recreatiegebied Zegersloot met de sportvelden. Ook zijn er meerdere uitvalswegen naar de grote steden in de Randstad binnen enkele minuten bereikbaar. Met de fiets ben je zo op het station. Kortom, een heerlijke woning op een geweldige locatie!

Graag geven wij u een idee van de indeling en afwerking:

De begane grond:

Vanuit de sfeervolle Concordiastraat toegang tot de woning via de authentieke voordeur. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met gebruikelijke decoraties uit de jaren '30 te weten; hoog plafond, glas-in-loodraam boven de voordeur en een tegelvloer met Portugese tegeltjes. De houten trapopgang brengt u naar de 1ste verdieping. Via een deur met glas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer:

Authentieke elementen gecombineerd met een moderne afwerking (2023). De doorzon woonkamer is uitgebouwd, heerlijk ruim en bovenal licht. Aan de voorzijde twee grote raampartijen met hierboven glas-in-loodramen. Aan de achterzijde de ruime opstelkans voor de eethoek met de openslaande deuren naar de achtertuin en de doorloop naar de keuken. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming). Zowel de wanden als het plafond zijn glad gestuukt en op de vloer ligt een brede eigenhouten plank. Leuk detail is de sierschouw middenin de woonkamer en onder de trap bevindt zich een handige provisiekast.

De keuken & het eetgedeelte:

De open keuken is in 2023 volledig vernieuwd. Strak met zwarte (greeploze) fronten worden gecombineerd met een extra diep licht keramiek werkblad. De keuken in wandopstelling beschikt over veel werk- en bergruimte.

De kookliefhebber kan zich hier naar hartenlust uitleven met de navolgende inbouwapparatuur:

- een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- een koelkast
- en een Quooker

Aan de achterzijde bevinden zich de toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje en de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Direct hiernaast is de deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Vanuit een trap in de hal kom je boven op de overloop van de eerste verdieping, welke is voorzien van een grote lichtkoepel. De gehele eerste verdieping is keurig afgewerkt met een mooie laminaatvloer, lichte wanden & plafonds en in 2022 is er airconditioning geplaatst. Er bevinden zich 3 slaapkamers op deze verdieping en een ruime badkamer. Op de overloop is een vaste kast met de opstelplaats van de c.v.-combiketel.

Aan de achterzijde bevinden zich twee van de drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met vaste inbouw kledingkast en toegang tot de badkamer. Op de bergverlating treft u veel bergverlating.

De badkamer:

De badkamer is modern en is in fris wit-blauwe kleurstelling betegeld, heeft een plafond met inbouwspots en beschikt over:

- een douchecabine
- een bubbelbad
- twee wastafels
- en een 2e toilet met vrijhangend closet

Naast de mechanische ventilatie, is er ook een raam.

De tuin:

De tuin is mooi aangelegd met sierbestrating en gelegen op het noordwesten. In de zomer kun je hier nagenoeg de gehele dag met veel privacy genieten van de zon. In de achtertuin staat de aangebouwde stenen berging en je kunt via een deur naar het achtergelegen parkeerterrein aan de Hofzichtstraat.

Overige bijzonderheden:

De woning is vanaf 2004 geheel gerenoveerd, hieronder vindt u een kort overzicht van de werkzaamheden

- 2004: Aanbouw begane grond
- 2004: badkamer
- 2007: opbouw eerste verdieping met behoudt van origineel karakter
- 2021: Remeha HR cv-combiketel. Cv wordt bediend door een digitaal systeem. Elke ruimte in huis kan afzonderlijk bediend worden met behulp van een app. Ook de slaapkamers zonder dat de verwarming beneden aan staat. Het is het Plugwise systeem.
- 2022: Airconditioning 1e verdieping
- 2023: Gehele begane grond, nieuwe vloer, hoogwaardige isolatie en voorzien van vloerverwarming & vloerafwerking, elektra, gestuukte wanden & plafond, keuken en toilet
- 2024: schilderwerk buitenzijde
- 2025 schuin pannendak vernieuwd, aan buitenzijde dakbeschot geïsoleerd met Superfoil 40BB
- Energielabel B: de gehele woning is m.u.v. de glas in loodramen voorzien van dubbel glas
- Een parkeervergunning is onbeperkt beschikbaar en betaalt u per jaar voor een eerste parkeervergunning € 40,-, een 2e vergunning € 80,- en voor een derde vergunning € 120,-

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Bieden vanaf	€ 445.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	325 m ³
Perceel oppervlakte	81 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1900
Ligging	Aan een rustige straat in het centrum met een beschutte ligging
Hoofdtuin	Achtertuin op het noordwesten van circa 18 m ²
Berging	Aangebouwde stenen berging
Energielabel	B
Verwarming	Cv-combiketel (Remeha HR 2021), vloerverwarming op de begane grond en airconditioning op de verdieping
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, met uitzondering van de glas-in-loodramen geheel dubbelglas

Locatie

Concordiastraat 17
2406 XX ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



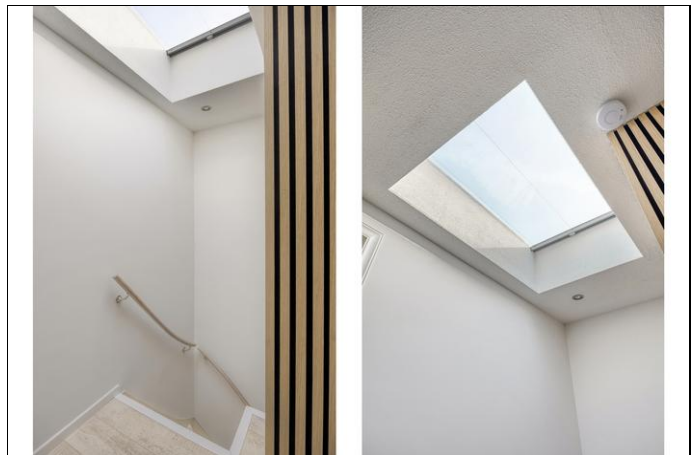
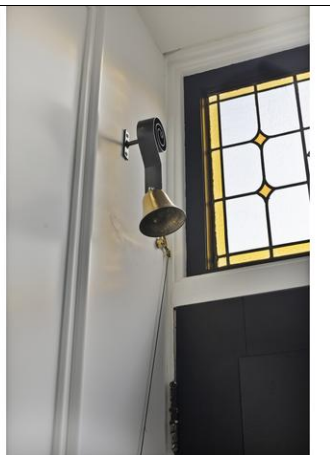
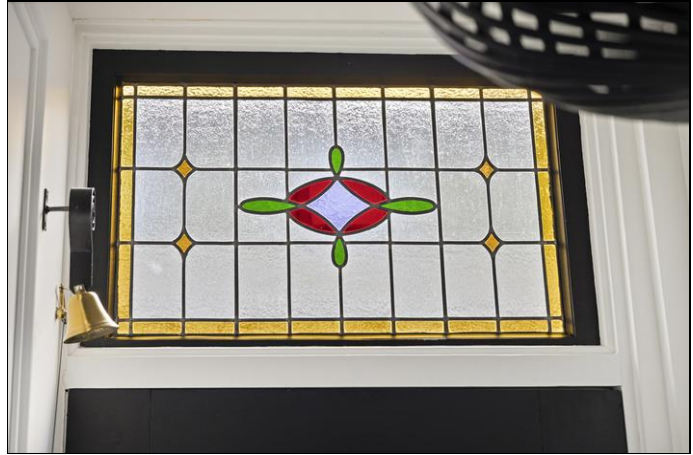
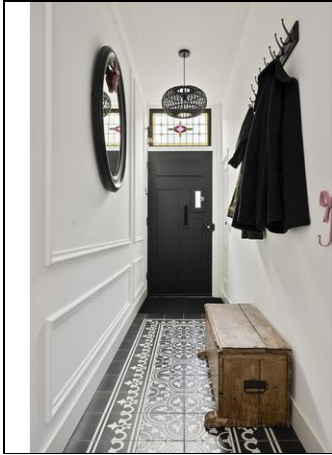
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



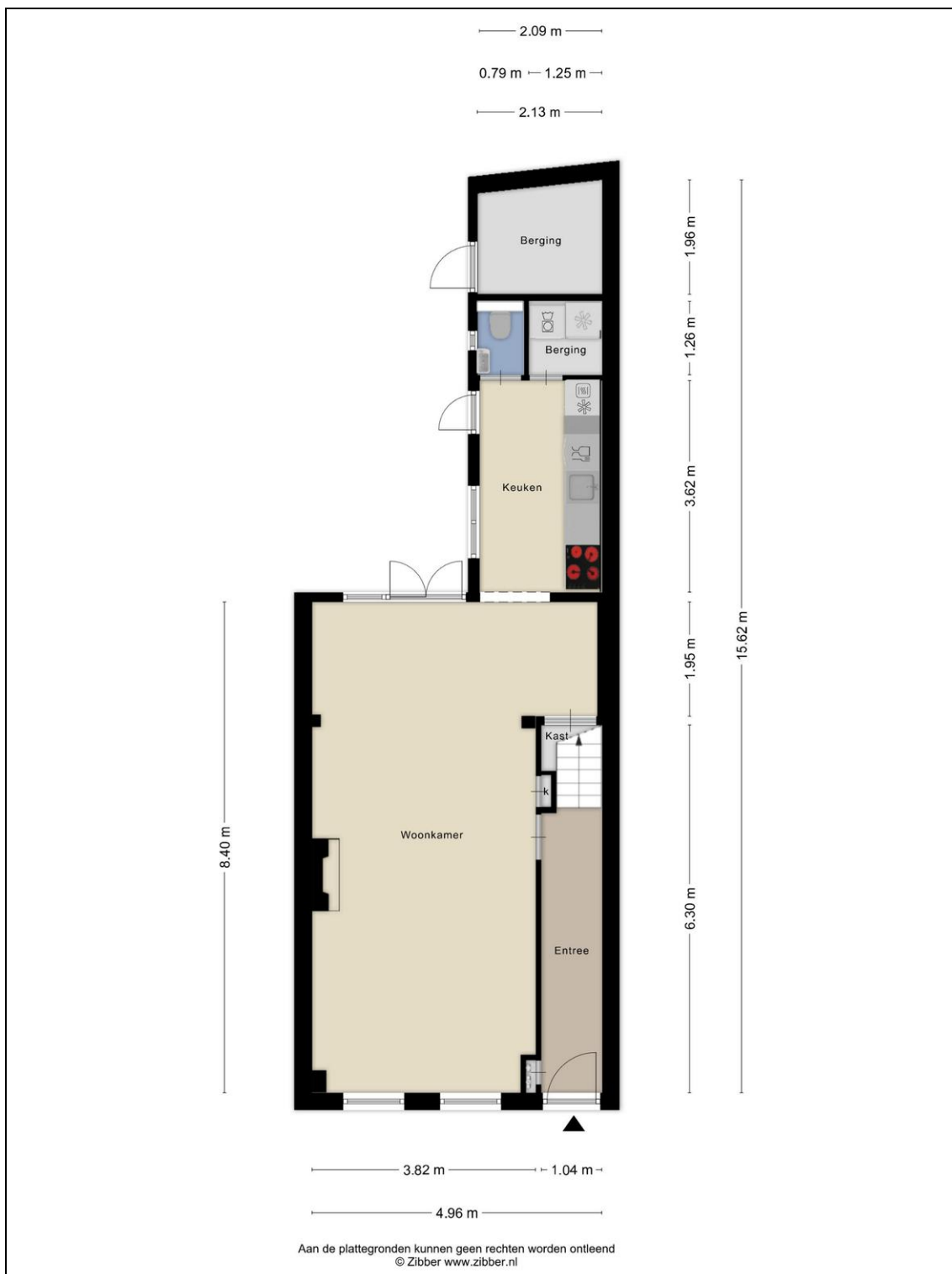
Foto's



Foto's



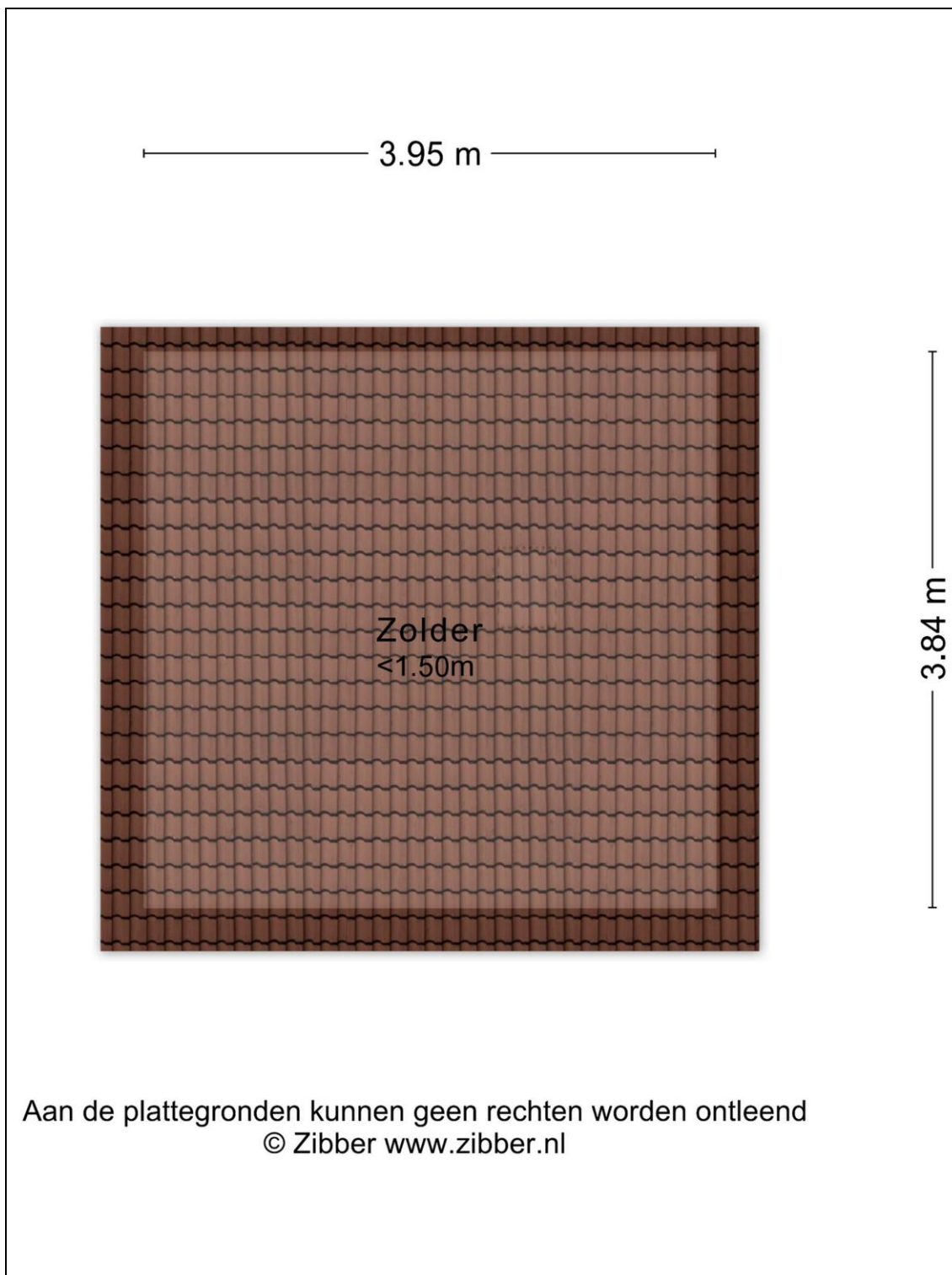
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond zolder



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Concordiastraat 17
Postcode / Plaats	2406 XX Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Aarlanderveen
Sectie / Perceel	C / 3100
Oppervlakte	81 m ²
Soort	Volle eigendom