



**Herfstlaan 59
2408 NL Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 725.000,- k.k.
Oplevering juli 2026**

**SUZAN vastgoed B.V.
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Herfstlaan 59

RUSTIG gelegen 2-onder-1 kap woning met STUDEERKAMER op de begane grond & een extra brede OPRIT voor 2 auto's.

De achtertuin ligt op het ZUIDWESTEN; heerlijk rustige ligging met de hele dag zon!

Wij noemen u alvast enkele aantrekkelijke kenmerken:

- De royale woonkamer heeft aan de voorzijde een erker, een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne, uitgebouwde woonkeuken met onder meer een kook- & spoeleiland
- Afsluitbare studeer-/speelkamer voor de kinderen op de begane grond
- Luxe badkamer
- Vier slaapkamers
- Eigen oprit voor de garage c.q. berging
- Een brede en mooi aangelegde achtertuin met een gunstige zonligging op het zuidwesten
- Energielabel A: in 2020 zijn er 15 zonnepanelen geplaatst. Op 3 punten is er in de woning airconditioning geplaatst.

De woning is aan een rustige straat gesitueerd, in het hart van de geliefde woonwijk Kerk en Zanen met veel parkeergelegenheid in de directe omgeving. De woningen in dit deelgebied van de woonwijk begin jaren '90 extra energiezuinig gebouwd.

U woont hier op loopafstand slechts 2-3 min loopafstand van het Europapark, diverse basisscholen en op 5-6 min lopen van winkelcentrum De Atlas en het NS-station. Tevens zijn het centrum van Alphen en zijn de uitvalswegen N11 en N207 op korte afstand bereikbaar. Kortom, een heerlijke plek om te kunnen en mogen wonen.

De Entree en hal:

U heeft toegang tot de woning via de overdekte entree met een eigen oprit voor twee auto's. Vanaf de oprit is toegang tot de aanpandige berging.

Bij binnenkomst in de woning komt u in een sfeervolle ontvangsthall met de garderobe, een moderne toiletruimte met vrijhangend wandcloset en fonteintje, de meterkast, alsmede de zwart stalen toegangsdeur met glas tot de zeer ruime living. De trap naar boven is bekleed.

De living:

De living van circa 40 m² is straatgericht en is heerlijk licht door raampartijen aan 3 zijden. Speels element is de erker aan de voorzijde. De dubbele openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin. De lichte afwerking van de gestuukte wanden in combinatie met een zwarte gashaard en de mooie antraciet kleurige vloertegel voorzien van vloerverwarming vormen een heel chique basis voor een sfeervolle living.

De keuken:

In 2010 is de oorspronkelijke bijkeuken bij de keuken getrokken en is er een riante woonkeuken gecreëerd van circa 14 m². Deze keuken biedt een parallelstelling met in het midden een kook- & spoeleiland.

De keuken is uitgevoerd in een "off-white" kleurstelling met RVS handgrepen en een granieten werkblad.

Deze keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een gaskookplaat
- een afzuigkap
- een 90 cm brede oven
- een magnetron
- een vaatwasser
- een Quooker (2024)
- en twee (!) koel- & vriescombinaties

Werk-/speelkamer:

Het achterste deel van de garage is verbouwd tot werkkamer en is via een deur vanuit de keuken te bereiken. Deze zijkamer van circa 11 m² biedt diverse gebruiksmogelijkheden en is voorzien van airconditioning. Ook vanuit deze kamer is er een fijn uitzicht op de tuin en is zowel de tuin als de voormalige garage toegankelijk.

De eerste verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de overloop van de eerste verdieping met toegang tot alle vertrekken en een vaste kast onder de vaste trap naar de 2e verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn fraai afgewerkt met een mooie laminaatvloer.

De master bedroom ligt aan de voorzijde en beschikt over airconditioning. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel en 1 van een vaste kastenwand.

De badkamer:

De badkamer is van alle gemakken voorzien en in strakke zwart graniet-witte kleurstelling uitgevoerd. Het tegelwerk loopt tot aan het plafond, deze is verlaagd en voorzien van LED inbouwspots.

De moderne badkamer beschikt over:

- een douchecabine met regendouche en handdouche
- een dubbele wastafel in een meubel en spiegelkast
- een designradiator
- een urinoir
- en een 2e toilet met wandcloset

De twee verdieping:

De overloop is mooi licht en biedt ruimte aan de opstelplaats van de cv-combiketel. Aansluitend een 4e slaapkamer met een dakkapel, een zij- en dakraam en bergruimte achter het knieschot.

De tuin:

Vanuit de openslaande deuren in de woonkamer bereikt u de riante en beschutte tuin. Dankzij de ligging op het zuidwesten is het mogelijk om de hele dag an de zon te genieten. De tuin is fraai aangelegd met diverse terrassen met sierbestrating en groenborders.

Oprit en berging:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de voortuin en de extra brede oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's naast elkaar. Aan de zijkant is er een via een hek toegang naar de achtertuin met een stukje overkapping en is de overdekte entree van de woning. Daarnaast beschikt de woning over een geïsoleerde inpandig bereikbare berging van ca. 9 m² met kanteldeur met geïntegreerde loopdeur. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Overige bijzonderheden:

- 2020: 15 zonnepanelen geplaatst
- Cv-combiketel Nefit Topline HR uit 2008 met jaarlijks onderhoud
- 2023: schilderwerk buitenzijde professioneel uitgevoerd
- 2023: mechanische ventilatie unit vervangen
- 2024: dakbedekking keuken vervangen
- 2025: 3 airconditioning units: woonkamer, werkkamer begane grond en ouderslaapkamer

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

Vraagprijs	€ 725.000,- kosten koper
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers en 1 werk-/speelkamer op de begane grond
Inhoud woning	526 m ³
Perceel oppervlakte	230 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Kerk en Zanen met een beschutte ligging
Hoofdtuin	Achtertuint op het zuidwesten
Berging	Inpandig bereikbare berging (voormalige garage) van 9 m ²
Energielabel	A
Verwarming	Cv-combiketel, gashaard in de woonkamer, vloerverwarming op de begane grond en 3 airconditioning units die kunnen koelen en verwarmen
Isolatie	Volledig geïsoleerd, volledig dubbel glas met HR-glas in de dakkapel aan de achterzijde

Locatie

Herfstlaan 59
2408 NL ALPHEN AAN DEN RIJN



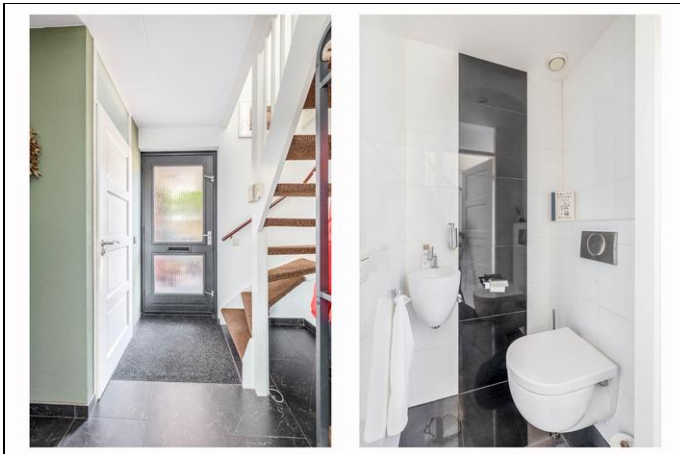
Foto's



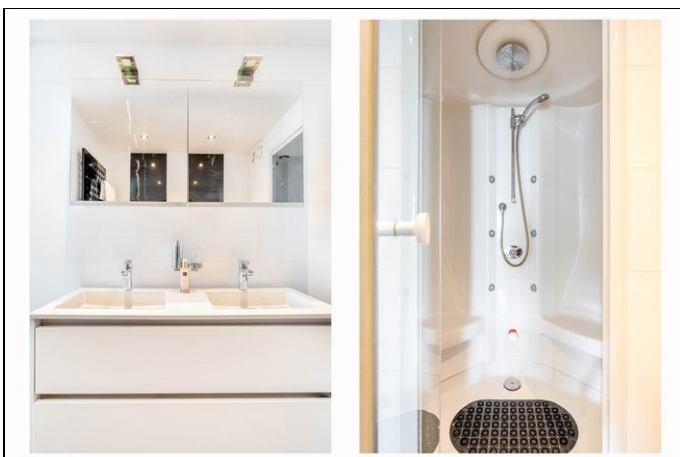
Foto's



Foto's



Foto's



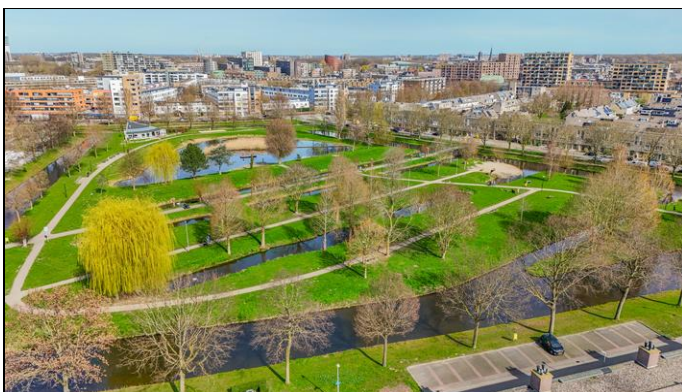
Foto's



Foto's



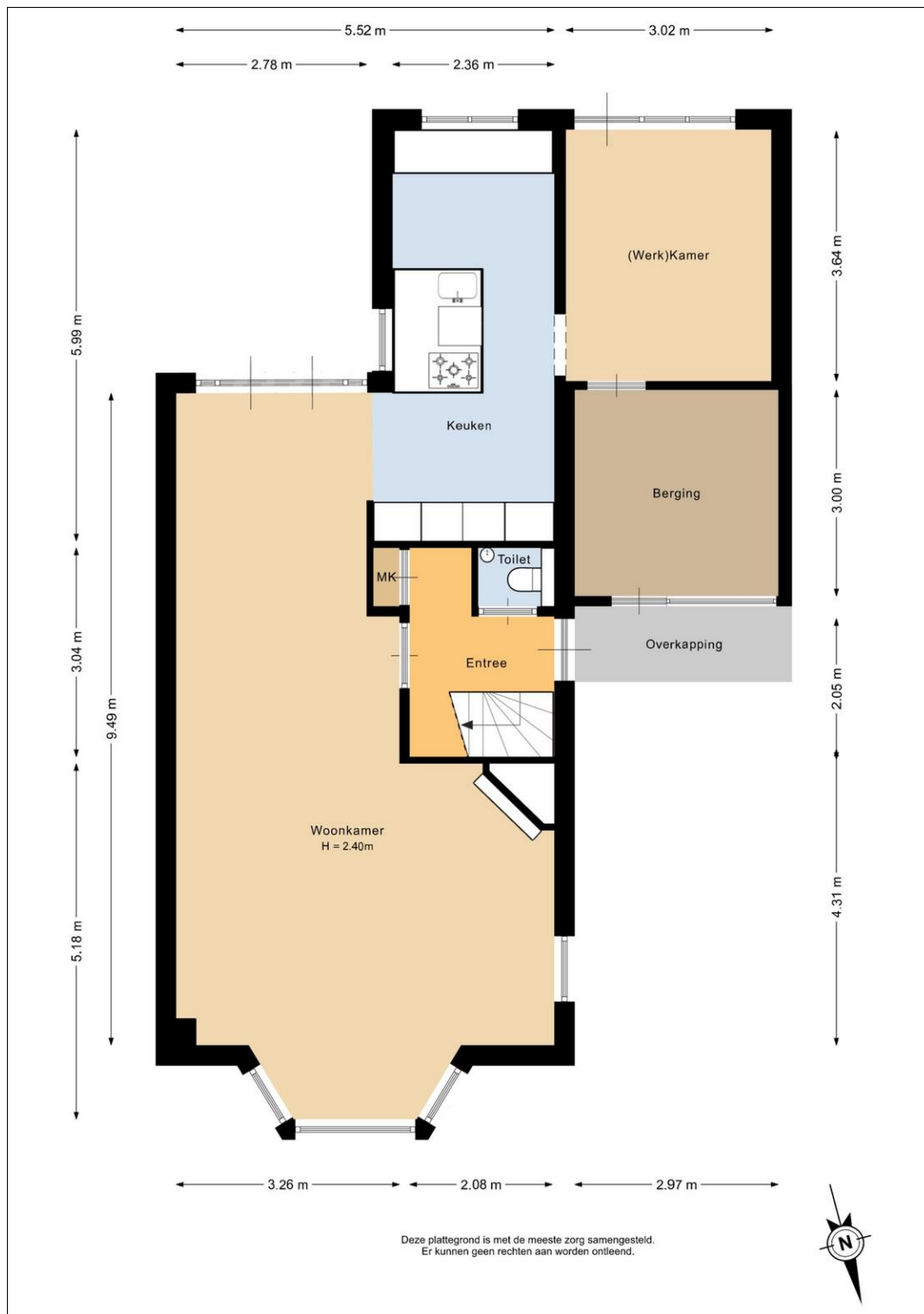
Foto's

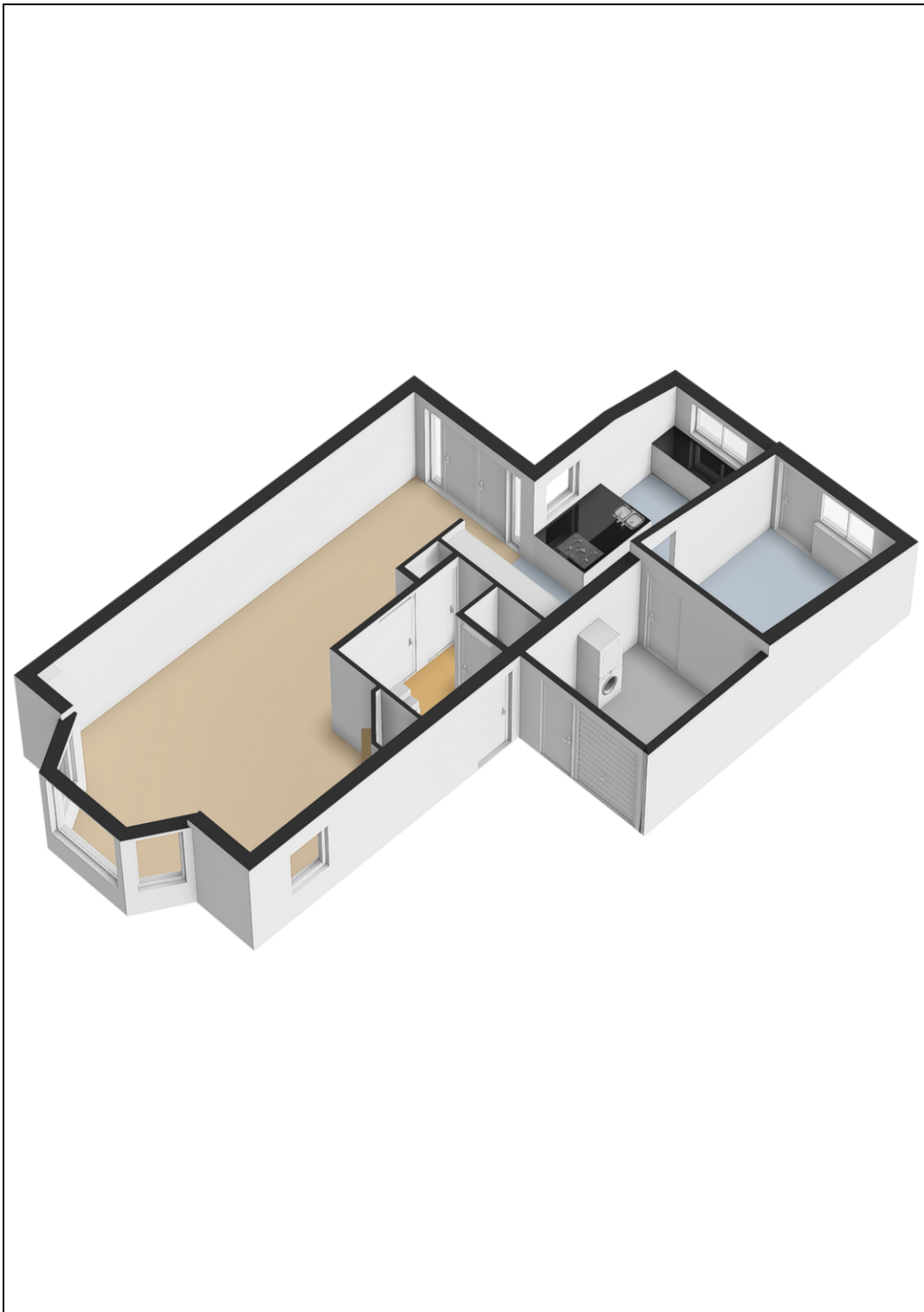


Foto's



Plattegrond begane grond



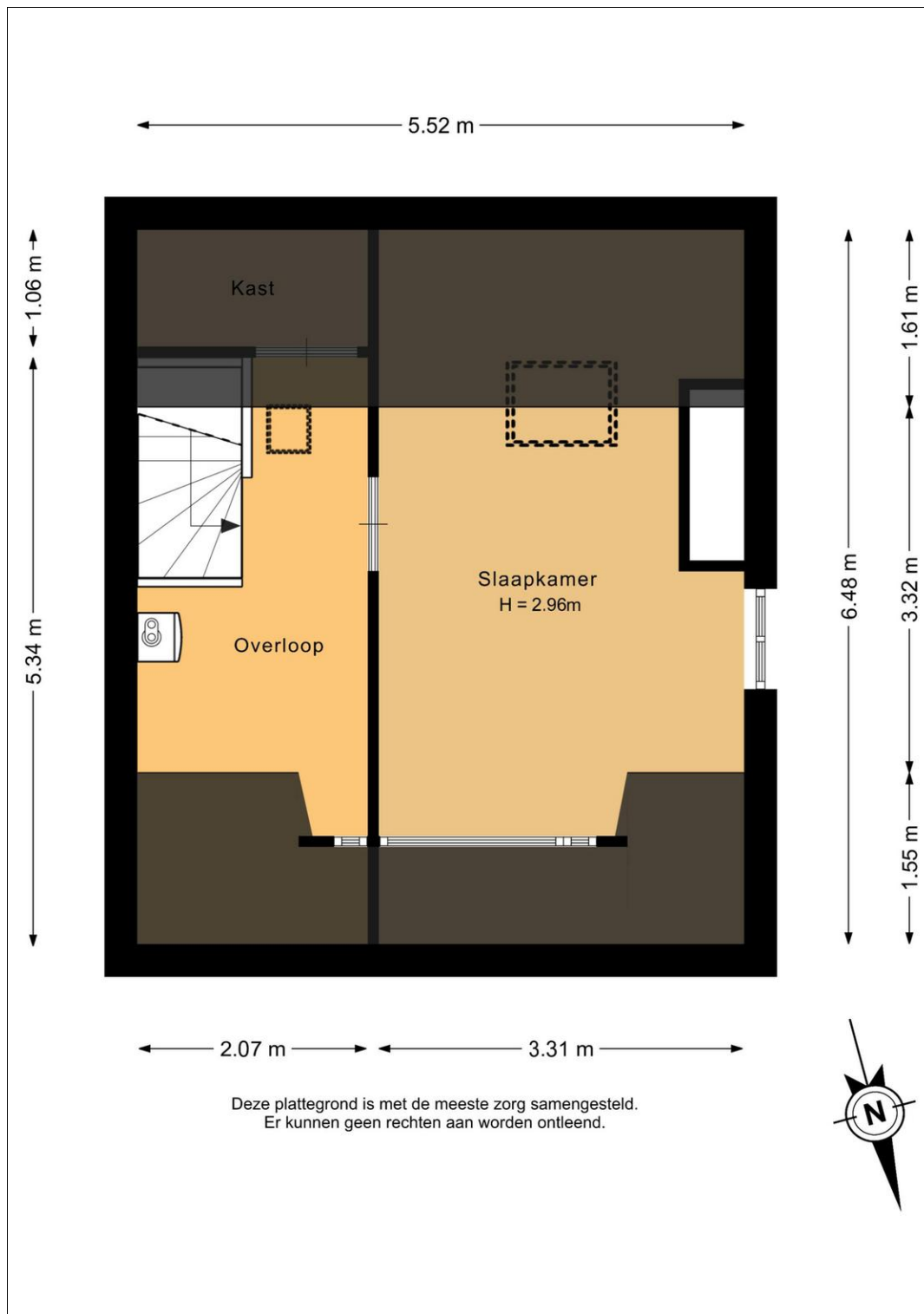


Plattegrond 1e verdieping





Plattegrond 2e verdieping





Kadaster

Kadastrale gegevens

Herfstlaan 59 - 2408 NL Alphen aan den Rijn

Adres	Herfstlaan 59
Postcode / Plaats	2408 NL Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 6105
Oppervlakte	230 m ²
Soort	Volle eigendom