



**Japanstraat 37
2408 HA Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 515.000,- k.k.
Oplevering begin/medio augustus 2026**

Japanstraat 37

Ruime en lichte eengezinswoning in de populaire wijk Kerk & Zanen met 4 slaapkamers en een diepe + zonnige achtertuin!

Deze woning ligt centraal: om de hoek van het Europapark, op loopafstand van diverse basisscholen en winkelcentrum De Atlas en het NS station.

Een aantal positieve aspecten uitgelicht:

- Een tuingerichte woonkamer en een open keuken met speelse erker
- Luxe keuken (2021) voorzien van inbouwapparatuur
- Moderne afwerking met o.a. glad gestuukte wanden, glad gespoten plafonds en pvc vloeren met hoge witte plint
- Op de 1e verdieping zijn 3 goed indeelbare slaapkamers
- Moderne badkamer met een inloopdouche, gietvloer met rvs drain, 2e toilet, designradiator, houten wastafelmeubel met 2 waskommen
- De 2e verdieping is ingedeeld met een 4e slaapkamer, een riante overloop, bergruimte en een bergvlisering
- Een heerlijk diepe en fraai aangelegde (2022) achtertuin. Achterin de tuin is een stenen berging en een poort achterom
- Volledig geïsoleerd, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Deze woning ligt op een fijne plek met zowel het Europapark als het Chinapark om de hoek. Goede basisscholen zijn op loopafstand en de rustige straat maakt deze woning een ideaal thuis voor gezinnen. Groot voordeel is de goede parkeermogelijkheid, daarin is in dit gedeelte van Kerk en Zanen ruimschoots voorzien. De straat grenst aan het fietspad door de wijk heen vanaf het station. Hierdoor wandel je zo naar het station en het centrum.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de ruime en gezellige voortuin bereik je de voordeur. Bij binnenkomst de hal met de meterkast, ruimte voor de garderobe, de trapopgang naar de 1e verdieping en het moderne toilet. Deze ruimte is in neutrale kleurstelling betegeld met vrijhangend wandcloset en fonteintje. De gehele begane grond is voorzien van een kwalitatief hoogwaardige pvc vloer met houtlook en witte plint. De wanden zijn glad gestuukt en het plafond is glad met spuitwerk. Via een recent vernieuwde plafondhoge zwart houten binnendeur met glas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ca. 30 m² en heerlijk licht door het grote raam met zicht op en deur naar de achtertuin. De ideale indeling van deze woning is dan ook een tuingerichte zithoek met als afscheiding tussen het zitgedeelte en de keuken een grote eethoek. De ruimte onder de trap is benut als kast met hierin veel bergruimte.

De keuken:

In 2021 is er een prachtige nieuwe keuken geplaatst. Deze keuken in riante U-opstelling is luxe uitgevoerd met zwarte greepeloze kastfronten en een houten werkblad. Het grote werkblad biedt veel werkruimte en de kasten bieden veel opbergruimte. Door de erker vanuit 2 zijden een levendig uitzicht door de straat.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- een oven
- een combimagnetron
- een vaatwasser
- en een koel- & vriescombinatie

1e verdieping:

De overloop met het trappenhuis biedt toegang tot de 3 praktische slaapkamers en de badkamer. De afwerking is van hetzelfde hoogwaardige niveau als op de begane grond: een drempelloos doorgelegde pvc vloer met witte plint, glad gestuukte wanden en glad gespoten plafond. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterkant. Aan de voorkant de tweede slaapkamer met extra ruimte door de doorlopende erker met een leuk uitzicht. Naast de hoofdslaapkamer ligt slaapkamer drie, thans in gebruik als kledingkamer.

De badkamer is modern en vernieuwd in 2020! Met een grote witte wandtegels tot het plafond betegeld, stijlvol gecombineerd met een strak grijze gietvloer. De badkamer is voorzien van:

- een grote inlopdouche met rvs afvoerdrain, een rainshower en een hele gave zwart aluminium douchewand
- een fraai houten wastafelmeubel met twee waskommen, een bijpassende spiegel en verlichting
- een 2e toilet
- en een designradiator

Naast de mechanische ventilatie is er in de badkamer een raam, wat naast frisse lucht ook zorgt voor een fijne lichtinval.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping is er een ruime overloop. Hier is de opstelplaats van de cv- combiketel, de mechanische ventilatie-unit en met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Aansluitend de 4e slaapkamer met een groot kunststof Velux dakraam en een plafond met inbouwspots. Ook op deze verdieping ligt dezelfde pvc vloer met witte plint en zijn de wanden en plafonds weer strak en licht afgewerkt. Er is een grote bergkast gecreëerd en achter de knieschotten aan weerszijden is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast beschikt deze woning over een bergvliering.

De achtertuin:

Heerlijk diepe achtertuin met veel privacy! Door de ligging op het noordwesten heeft u hier al vanaf de ochtend de zon en kunt u in de zomermaanden heerlijk genieten in de luwte van de avondzon. De tuin is in 2022 opnieuw aangelegd met onder andere sierbestrating, groenborders en is omsloten door mooie schuttingen met verlichting met een schemersensor. Achterin de tuin staat de stenen berging met daarnaast de poortdeur naar het achterom.

Overige Bijzonderheden:

- Gehele huis voorzien van nieuw (kindveilig) Gira schakelmateriaal
- Veel stopcontacten door het gehele huis
- LED verlichting in en op de vliering en in de berging op de 2e verdieping
- Gehele huis voorzien van netwerkaansluitingen
- Centrale ventilatie vervangen met een DucoBox Silent + Vochtsensor badkamer + Draadloze bediening
- Gebruik van hoogwaardige merken sanitair: EasyDrain, Villeroy & Boch, Sealskin, Geberit, Sphinx, Grohe
- Cv-combiketel (Intergas HR 2018) met nieuwe slimme thermostaat: Honeywell Round Connected Modulation

Overige bijzonderheden:

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 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. Meetrapport is bij makelaar aanwezig.

Kenmerken

Bieden vanaf prijs	€ 515.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	383 m ³
Perceel oppervlakte	121 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Kerk en Zanen
Hoofdtuin	Achtertuintje op het noordwesten van circa 50 m ²
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas & Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	Intergas HR (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

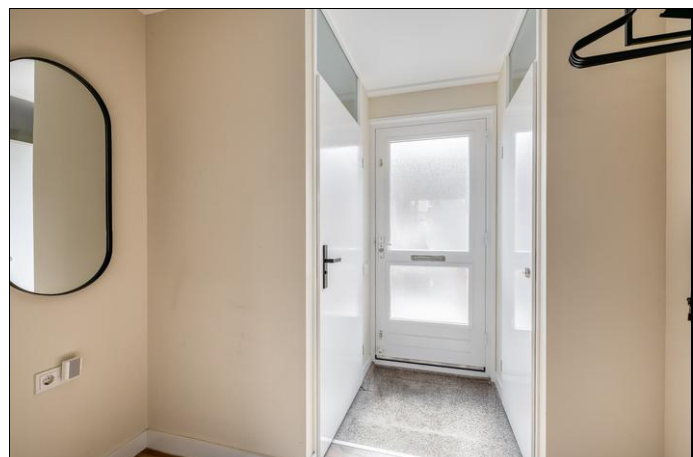
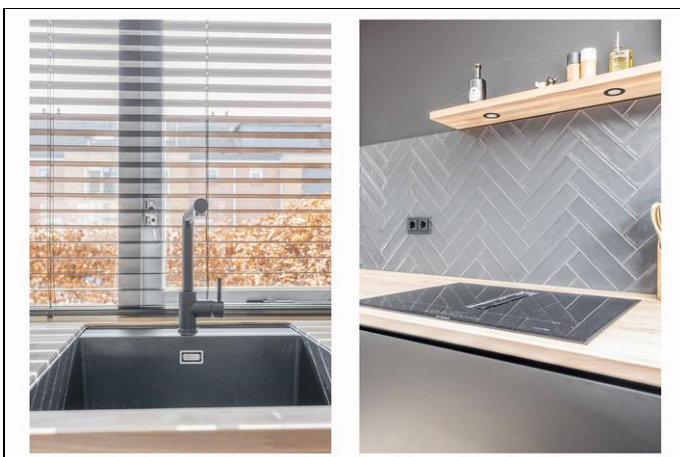
Japanstraat 37
2408 HA ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



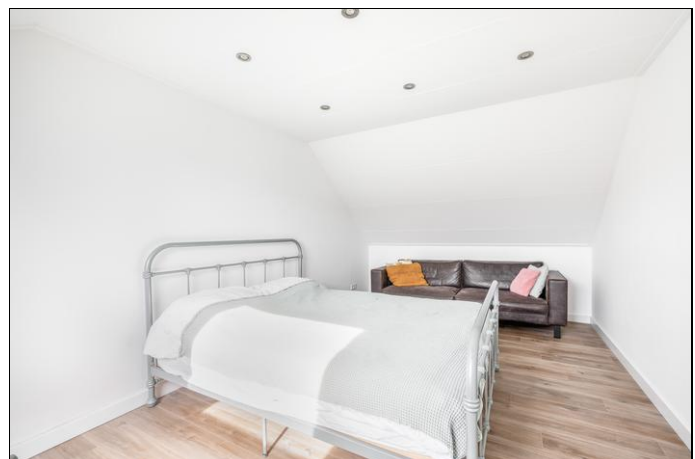
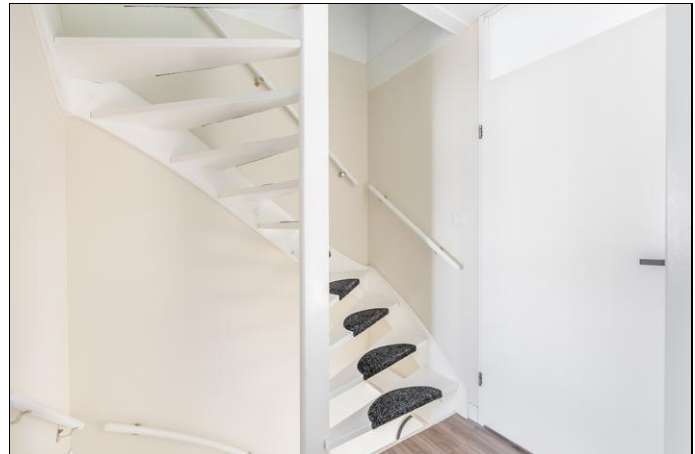
Foto's



Foto's



Foto's



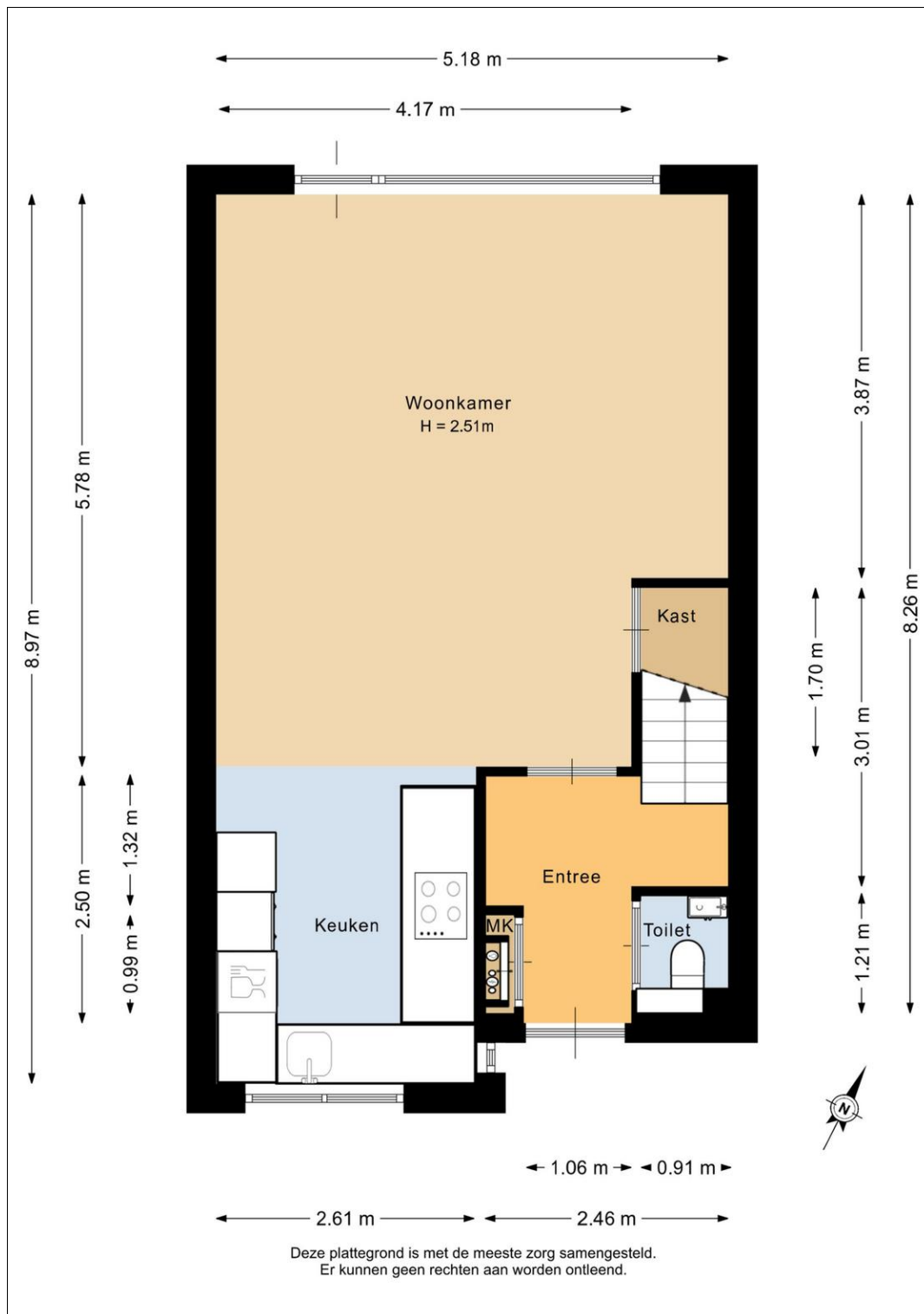
Foto's

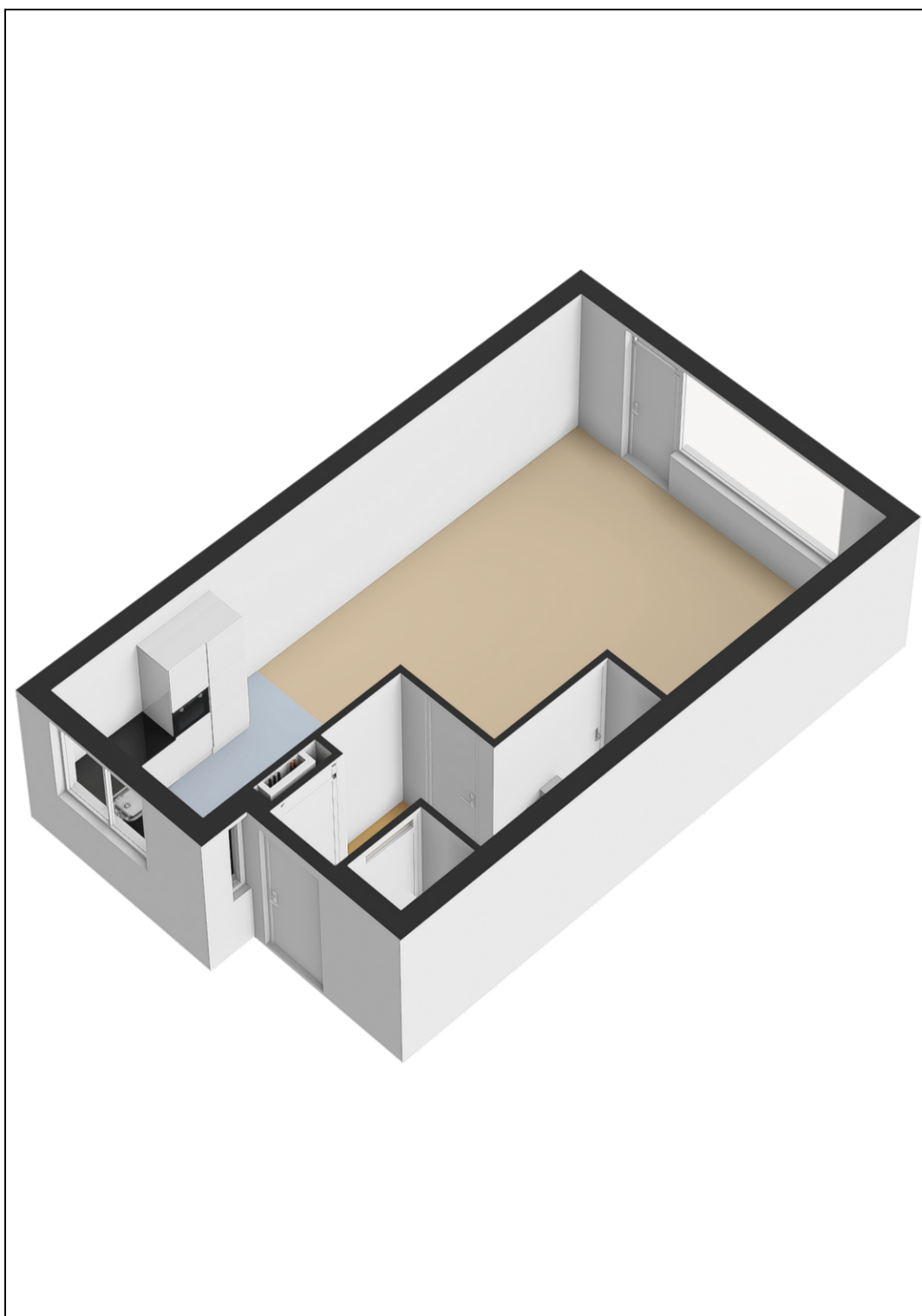


Foto's

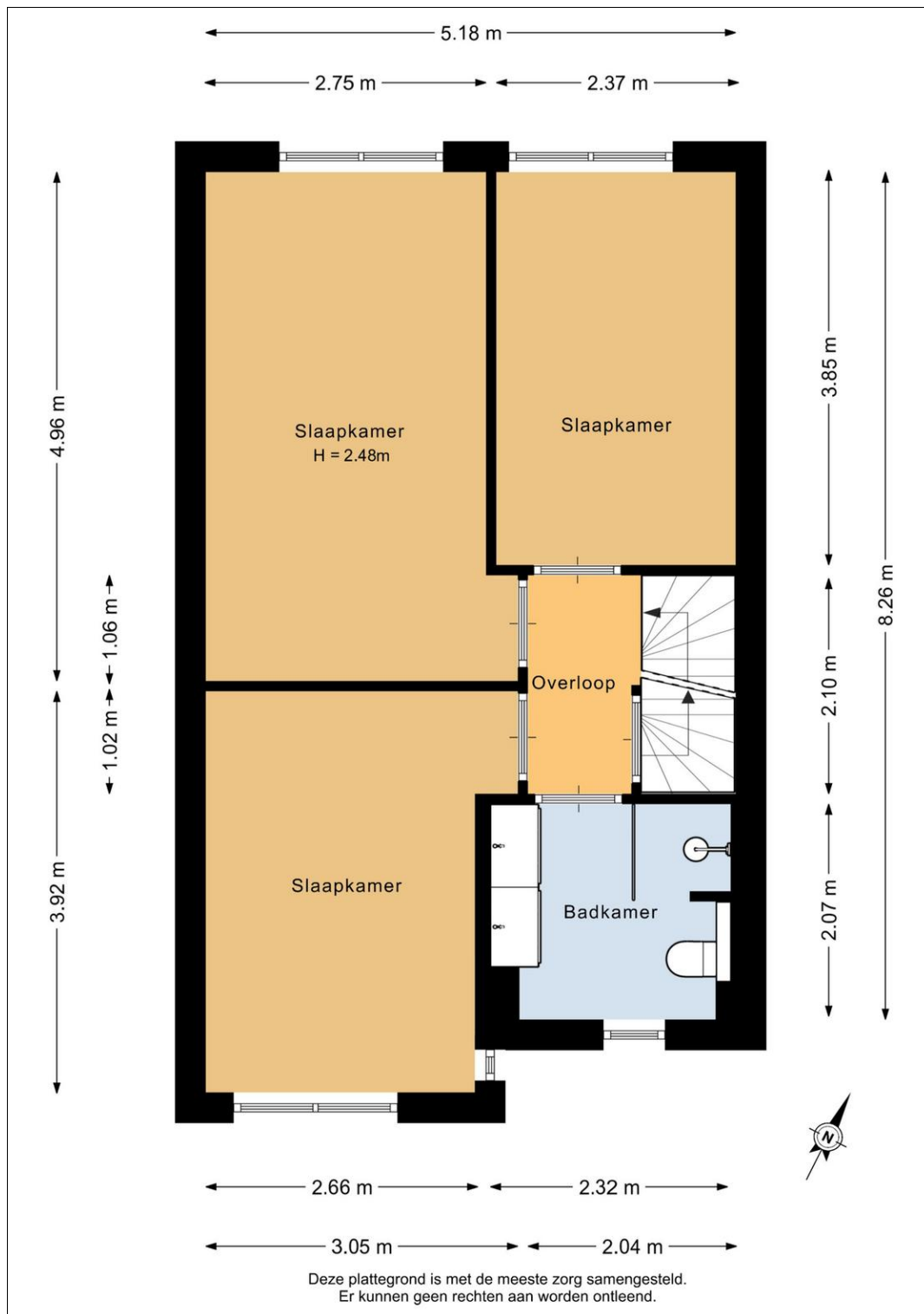


Plattegrond begane grond



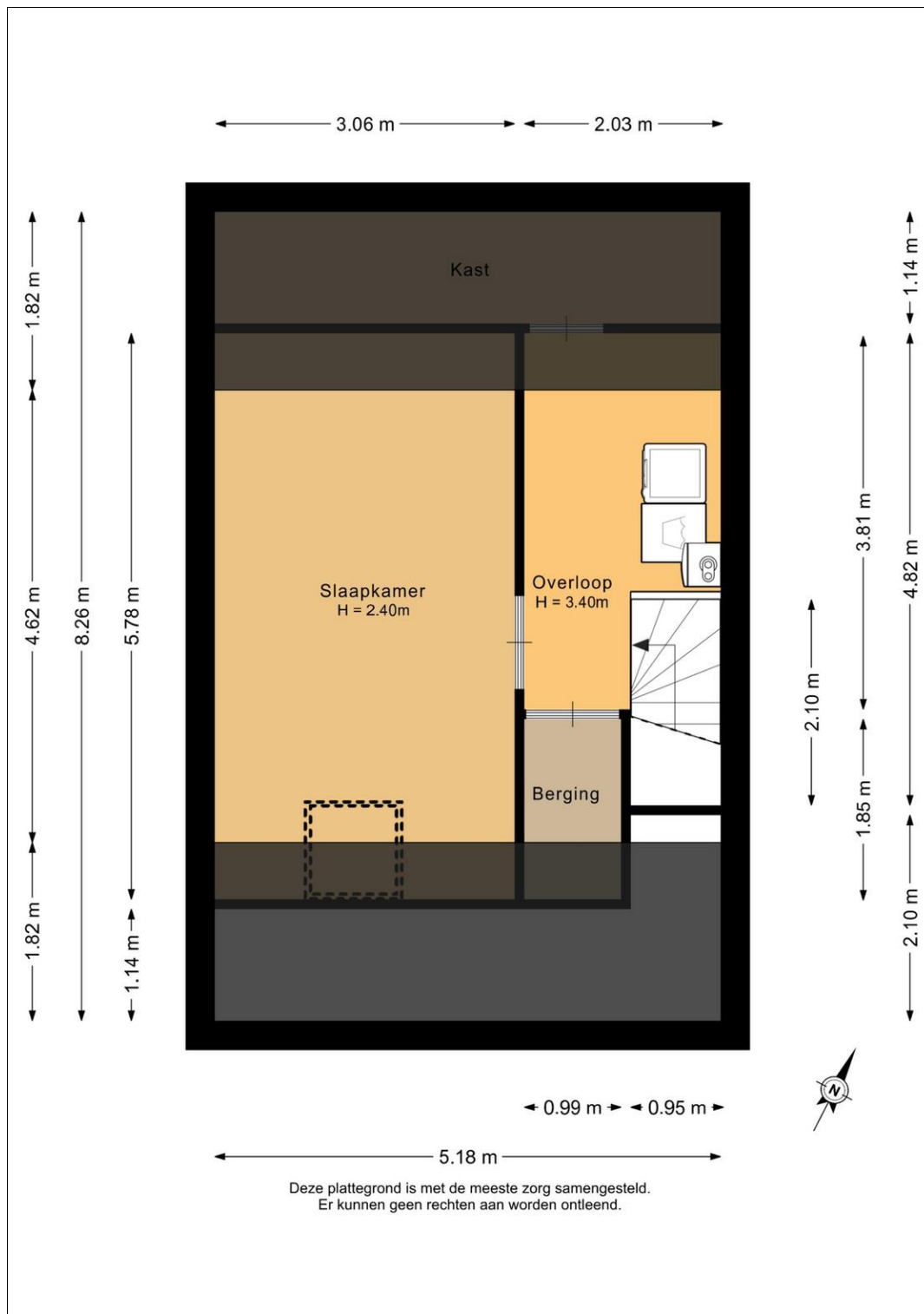


Plattegrond 1e verdieping



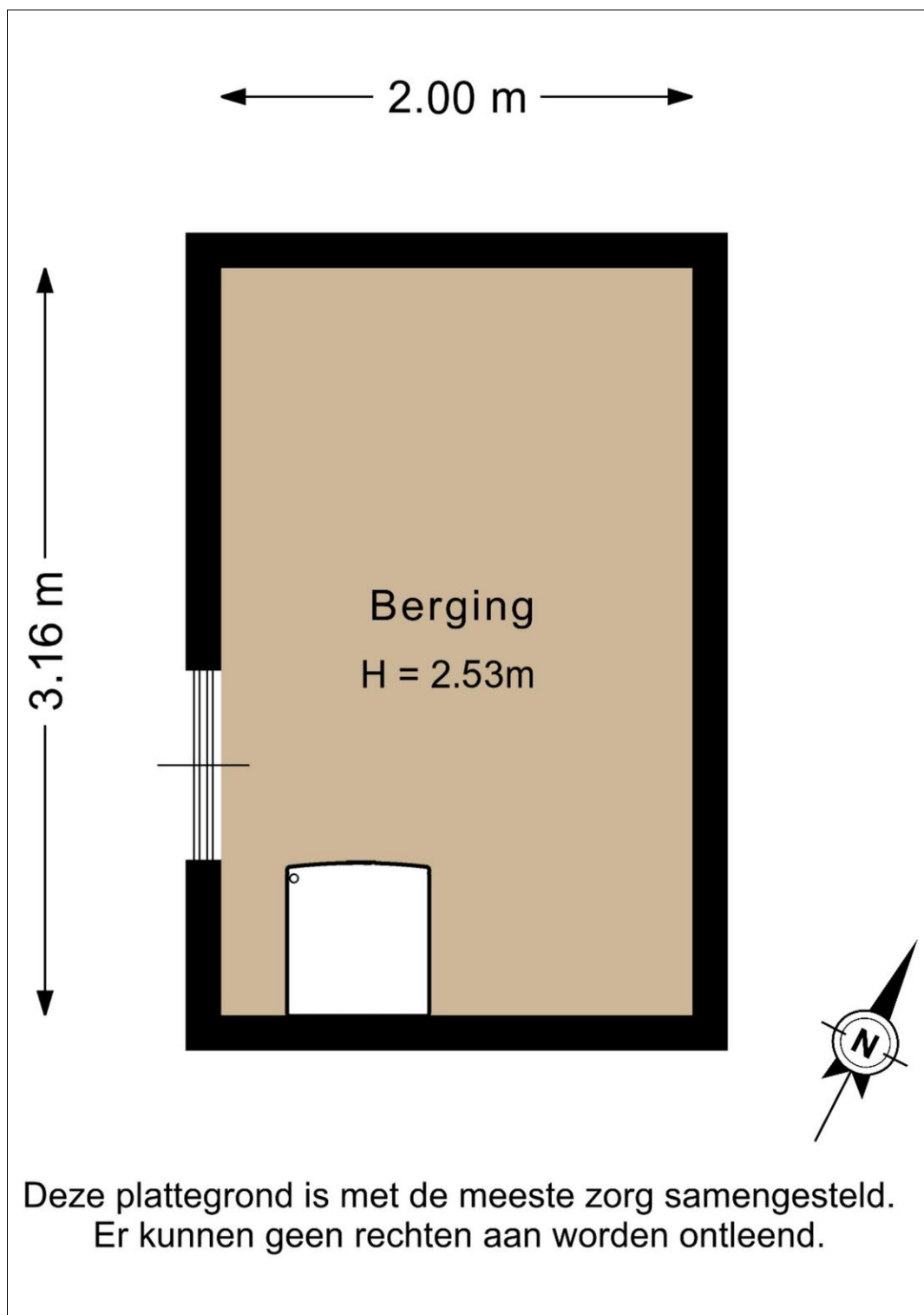


Plattegrond 2e verdieping





Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Japanstraat 37
Postcode / Plaats	2408 HA Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 10448
Oppervlakte	121 m ²
Soort	Volle eigendom