



**Emmalaan 35 A**  
**2405 GA Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 500.000,- k.k.**  
**Oplevering kan op korte termijn**

**SUZAN vastgoed**  
**Japanstraat 52**  
**2408 HB, ALPHEN AAN DEN RIJN**  
**Tel: 06-34855978**  
**E-mail: [info@suzanvastgoed.nl](mailto:info@suzanvastgoed.nl)**  
**[www.suzanvastgoed.nl](http://www.suzanvastgoed.nl)**

## Omschrijving

BIEDEN VANAF € 525.000,- k.k.

Extra brede hoekwoning met eigen oprit op loopafstand van het centrum!  
Leuk detail: een uitgebouwde erker aan de achterzijde

De woning biedt verrassend veel binnen- en buitenruimte, erker aan de achterzijde, dakterras op de 2e verdieping en een zonnige achtertuin op het westen.

Vooruitlopend op de uitgebreide brochure nemen wij u alvast mee voor een korte rondleiding:

- Op de begane grond een zitkamer met leuk zicht op de Emmalaan en open keuken aan de tuinzijde
- De keuken in hoekopstelling biedt de nodige werk- en opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Aansluitend een inpandig bereikbare bijkeuken c.q. berging met een deur naar de oprit aan de voorzijde en een deur naar de achtertuin
- Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer met o.a. een inloopdouche
- De 2e verdieping is ingedeeld met een ruimte 4e slaapkamer, veel bergruimte en een dakterras
- Recent voorzien van nieuwe dakbedekking een Vaillant HR cv-combiketel
- De heerlijk beschutte achtertuin ligt op het zonnige westen
- Een oprit voor de auto's aan de zijkant van de woning

In de directe omgeving van hoekwoning zijn onder meer een buurtspeeltuin, diverse scholen en het centrum van Alphen aan den Rijn gelegen. Ook het trein- en busstation van Alphen aan den Rijn zijn op fietsafstand te bereiken. Vrije parkeergelegenheid bevindt zich voor de deur.

De indeling is als volgt, de begane grond:

U bereikt de overdekte entree via eigen oprit met hiernaast de mooi aangelegde voortuin.

Bij binnenkomst een tochtportaal met de garderobe, de meterkast en deur naar de hal met de toiletruimte, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. Het toilet is voorzien van een staand closet en fonteintje.

De woonkamer:

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte van ca. 30 m<sup>2</sup> (exclusief keuken) met een aangename sfeer. De grote raampartij aan de voorzijde en de erker aan de achterzijde van de woning zorgen voor een prettige lichtinval. De zitkamer is straatgericht en biedt een leuk zicht op de Emmalaan. Op de begane grond ligt een lichte plavuizen vloer, de wanden het plafond zijn glad gestuukt.

De keuken:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open woonkeuken. De keuken is voorzien van een crèmekleurige hoekopstelling met een composiet werkblad en biedt de volgende inbouwapparatuur:

- een gaskookplaat
- een afzuigkap
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- en een koekast

De bijkeuken:

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de berging c.q. bijkeuken. Deze ruimte van circa 9 m<sup>2</sup> beschikt over een deur naar de oprit aan de voorzijde en een deur naar de achtertuin. Hier bevindt zich een spoelbak en de aansluiting voor de wasmachine.

## 1e verdieping:

Op deze verdieping in totaal drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en beschikken beide over een vaste kast. Aan de voorzijde de derde slaapkamer, welke in gebruik is als de hoofdslaapkamer. Ook op deze verdieping zijn de wanden en het plafond glad gestuukt.

## De badkamer:

De badkamer is ruim tot het plafond betegeld in moderne kleurstelling en uitgevoerd met:

- Een grote douchehoek met douchewand en rvs afvoerdrain
- Een wastafelmeubel met spiegel en bijpassende kolomkast
- Een 2de toilet
- En een handdoek radiator

Naast de mechanische ventilatie, is er ook een raam.

## 2e verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte! Er is hier een grote vierde slaapkamer. Deze kamer van maar liefst bijna 13 m<sup>2</sup> heeft een mooie plafondhoogte en aan weerszijde raampartijen. Hiernaast is er een betegelde ruimte met een wastafel. De overloop heeft een deur naar het dakterras aan de achterzijde van 9 m<sup>2</sup>! Vanaf het dakterras een deur naar een ruime bergruimte met de opstelplaats voor de cv-combiketel.

## De tuin:

De achtertuin is bereikbaar vanuit de bijkeuken. Deze 10 meter brede én 5 meter diepe achtertuin is bestraat en gesitueerd op het westen, hierdoor geniet u tot in de avond van de zon.

## De oprit:

De oprit naast de woning biedt de mogelijkheid voor het parkeren van de auto op eigen terrein. Hier bevindt zich ook een extra buitenberging.

## Overige bijzonderheden:

- De gehele woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Dakbedekking van de platte daken zijn in 2024 vervangen
- De Cv-combiketel Intergas HRE is in 2024 geplaatst

## 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

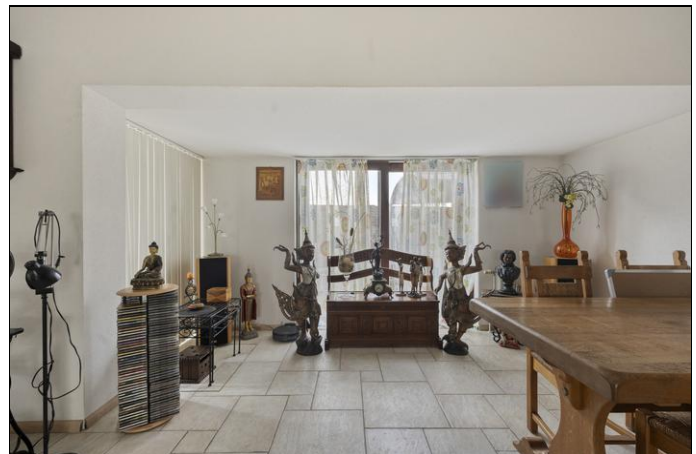
Bieden vanaf prijs	€ 500.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	488 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	138 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1976
Ligging	In een woonwijk grenzend aan het centrum
Hoofdtuin	Achtertuint op het westen circa 50 m <sup>2</sup>
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Cv-combiketel	Vaillant eco TEC plus VHR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

## Locatie

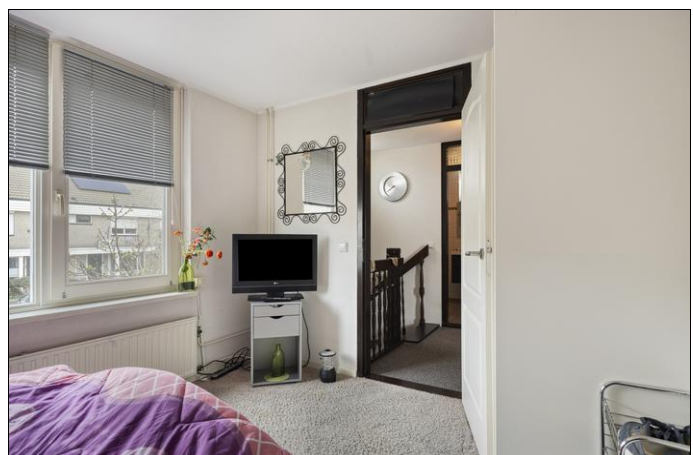
Emmalaan 35 A  
2405 GA ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



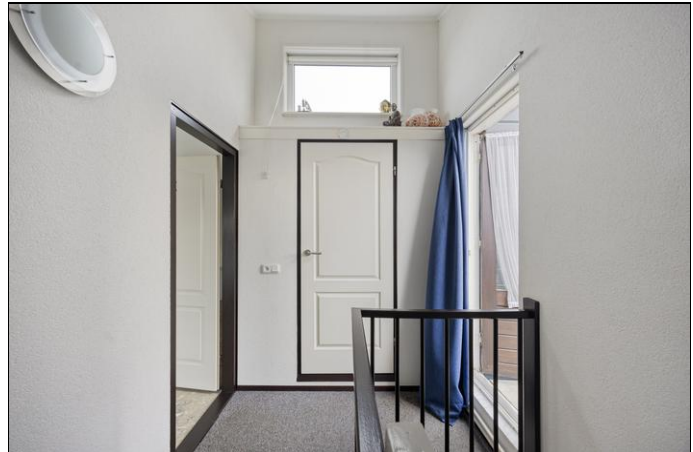
## Foto's



## Foto's



## Foto's



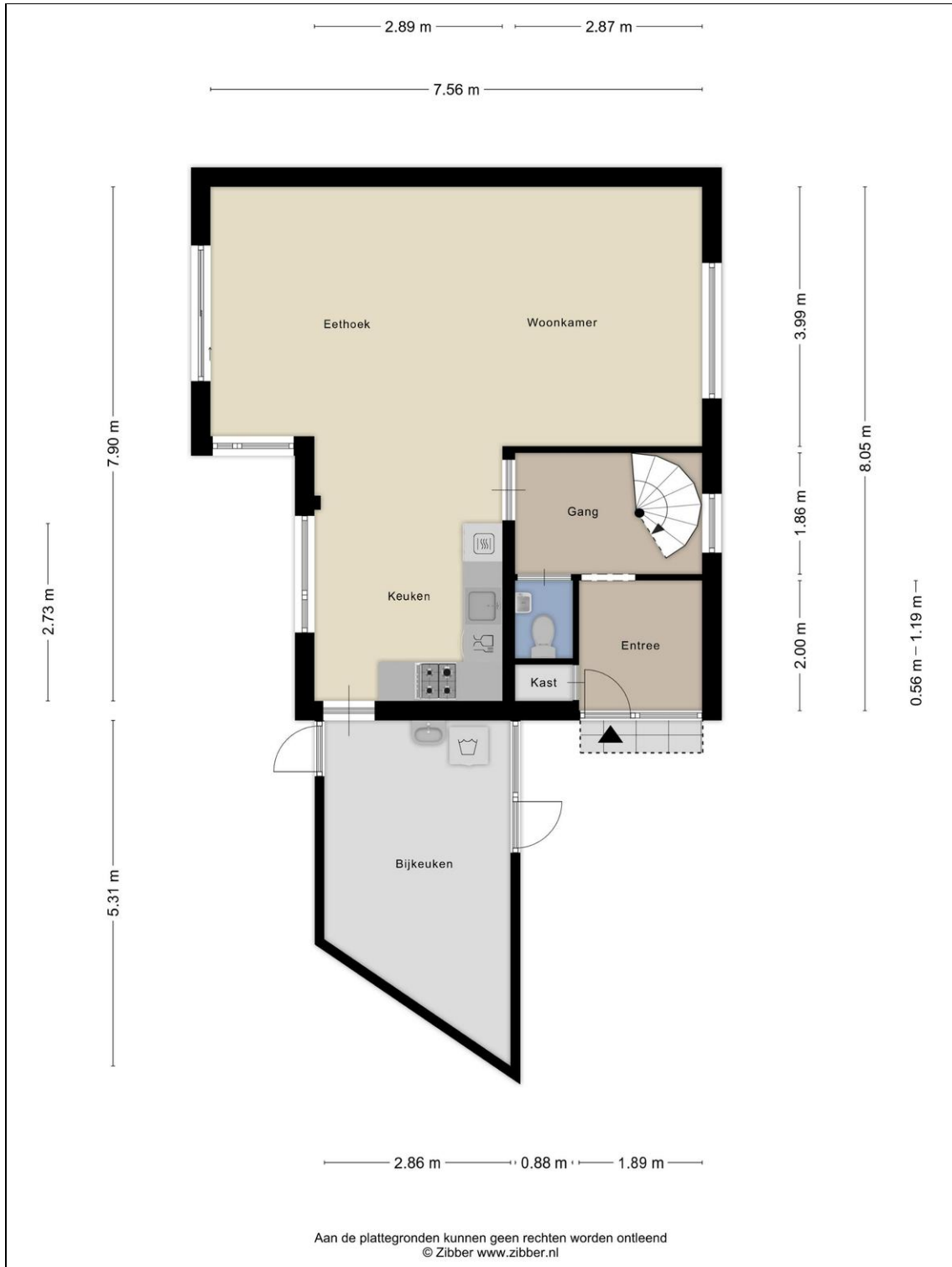
## Foto's



## Foto's



## Plattegrond begane grond



## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Emmalaan 35 A
Postcode / Plaats	2405 GA Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	A / 6066
Oppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom