



**Iepstraat 10
2404 EM Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 395.000,- k.k.
Oplevering medio augustus 2026**

Iepstraat 10

UITGEBOUWDE gezinswoning met VIER slaapkamers en TWEE tuinen

De woning is gelegen op een goede locatie. Je woont hier op enkele minuten lopen van winkelcentrum “de Baronie” met meerdere supermarkten, drogisten, versinkels en horecagelegenheden. Tevens bereik je binnen enkele minuten fietsen het Bospark, het centrum, en het NS-station. Tot slot loop je ook binnen 5 minuten naar de Rijnhaven. Heerlijk rustig en groen wonen in een woonwijk. Kortom, een super kindvriendelijke ligging!

Welkom aan de Iepstraat 10:

- een lichte, uitgebouwde en tuingerichte woonkamer
- een nette keuken voorzien van inbouwapparatuur
- de 1e verdieping biedt 2 slaapkamers en de neutrale badkamer plus separaat toilet
- de 2e verdieping is deels vergroot d.m.v. een dakkapel en is ingedeeld met nog eens 2 (slaap)kamers
- 2 tuinen!! Zowel ochtend-, middag- als avondzon
- de woning beschikt over 6 zonnepanelen (2022) en recent vernieuwde cv-combiketel (2024)

De indeling is als volgt, de begane grond:

Via het voetpad op de Iepstraat bereik je de omsloten voortuin aan de voorzijde met de entree tot de woning. Bij binnenkomst de hal met de garderobe, de toiletruimte met fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer:

De tuingerichte woonkamer heeft een mooie lichtinval door de grote pui met raam en deur aan de achterzijde. De gehele begane grond is uitgevoerd met een lichte plavuizen vloer. De wanden zijn voorzien van een fijne structuur en het plafond is strak met in de uitbouw inbouwspots.

De keuken:

De keuken aan de voorzijde van de woning heeft via het raam een leuk uitzicht op de voortuin. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte fronten met dunnen RVS handgrepen, een composiet aanrechtblad en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat (2024)
- een zwarte afzuigkap (2024)
- een combimagnetron (2024)
- een vaatwasser
- en een koel- & vriescombinatie

1e verdieping:

Middels de trapopgang in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot de twee woningbrede slaapkamers met daartussen de badkamer en het toilet. Op praktische wijze is er boven het trapgat extra bergruimte gecreëerd. De eerste verdieping is voorzien van een drempelloos gelegde laminaatvloer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is zeer ruim van afmeting. De andere slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste kast.

De badkamer:

De licht betegelde badkamer is modern uitgevoerd met een inloopdouche met zwarte kraan, wastafel meubel met kolomkast en bijpassende spiegel en een zwarte designradiator. Naast de badkamer is het separate toilet.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot nog eens twee slaapkamers en een ruimte met hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Royale slaapkamer aan de achterzijde met kastruimte. Een studeerkamer met dakkapel is gelegen aan de voorzijde. Ook deze verdieping is recent geheel modern afgewerkt met een drempelloos gelegde laminaatvloer, gladde wanden en plafonds met inbouwverlichting. Bergruimte tref je achter de knieschotten en op de bergvliding.

De tuin:

De woning beschikt over een uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte door de ruime afmetingen van de voor- en achtertuin. Door de zonnige ligging van beide tuinen (oost en west) kun je hier de gehele dag genieten van de zon. Beide tuinen zijn mooi aangelegden netjes bijgehouden. In de voortuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra en de opstelplaats van de cv-combiketel. De achtertuin heeft een achterom naar de Beukenlaan en aan de gevel aan de westkant is een elektrisch bedienbaar zonnescherm bevestigd.

Bijzonderheden:

- HR ++ keuken en de zolder en de hele huis dubbel glas
- De gehele woning m.u.v. pui aan de voorzijde op de begane grond en slaapkamer voorzijde 2e verdieping voorzien van kunststof kozijnen
- De hardhouten voordeur is recent vernieuwd
- In 2022 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst
- 2021 nieuwe meterkast met click-made systeem en 3 fase
- Intergas HRE CV-combiketel 2024
- Het energielabel C is gemeten in 2018 voor het plaatsen van de zonnepanelen en het vernieuwen van de cv-combiketel

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:

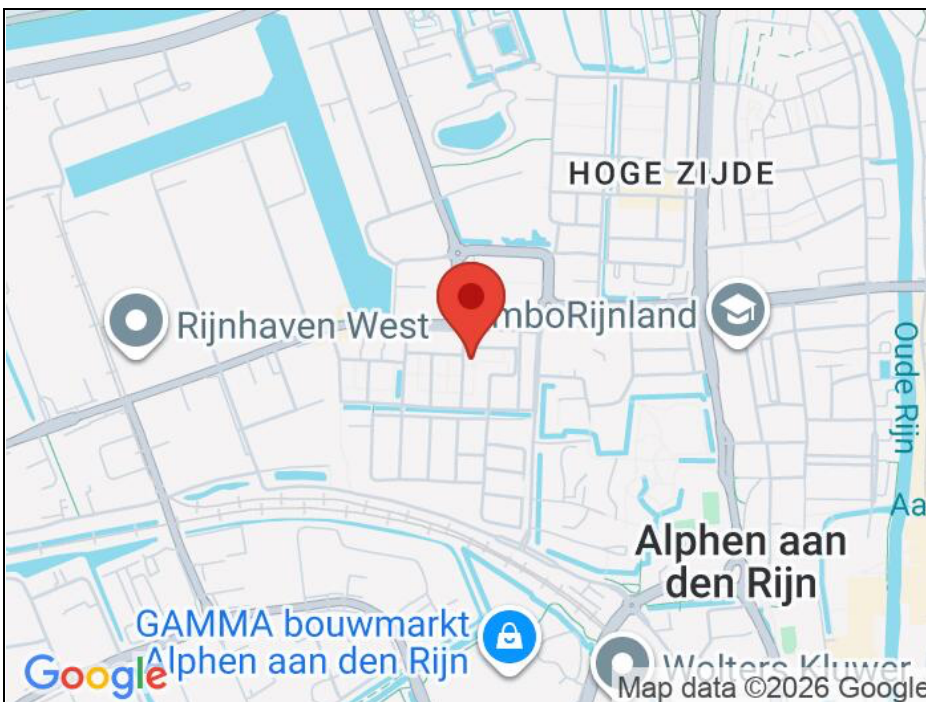
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Meetrapport is bij makelaar aanwezig.

Kenmerken

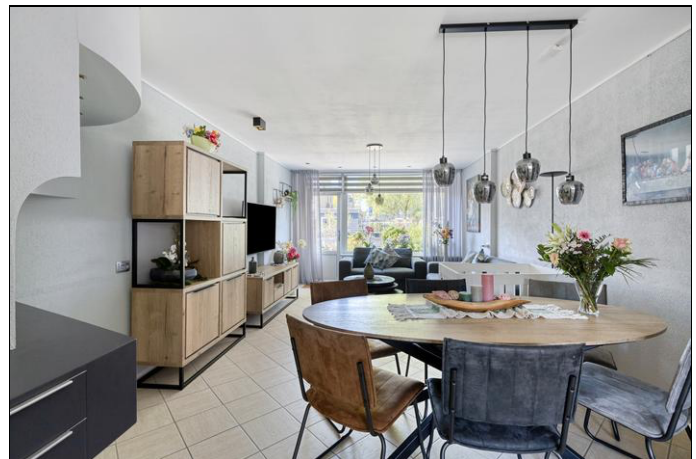
Bieden vanaf prijs	€ 395.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	313 m ³
Perceel oppervlakte	90 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1959
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk met een beschutte ligging
Tuin	Achtertuint op het westen en voortuin op het oosten
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Cv-combiketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Iepstraat 10
2404 EM ALPHEN AAN DEN RIJN



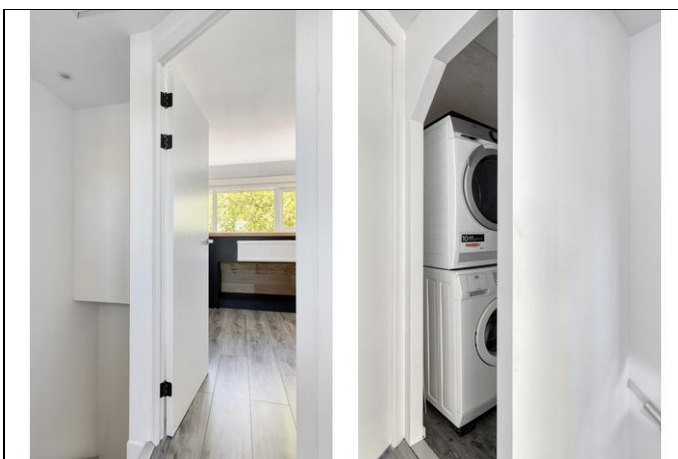
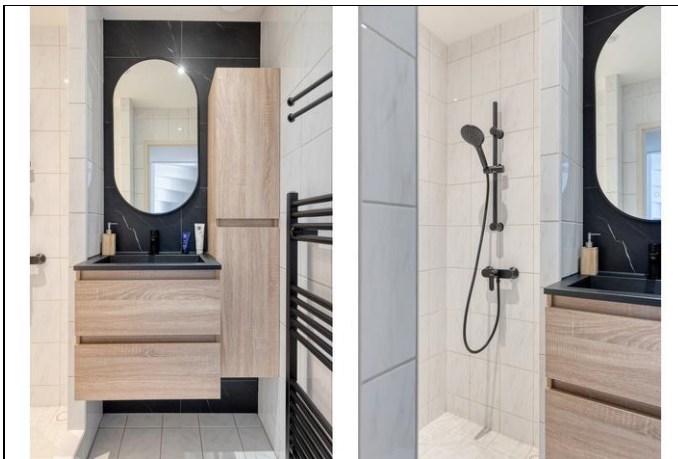
Foto's



Foto's



Foto's



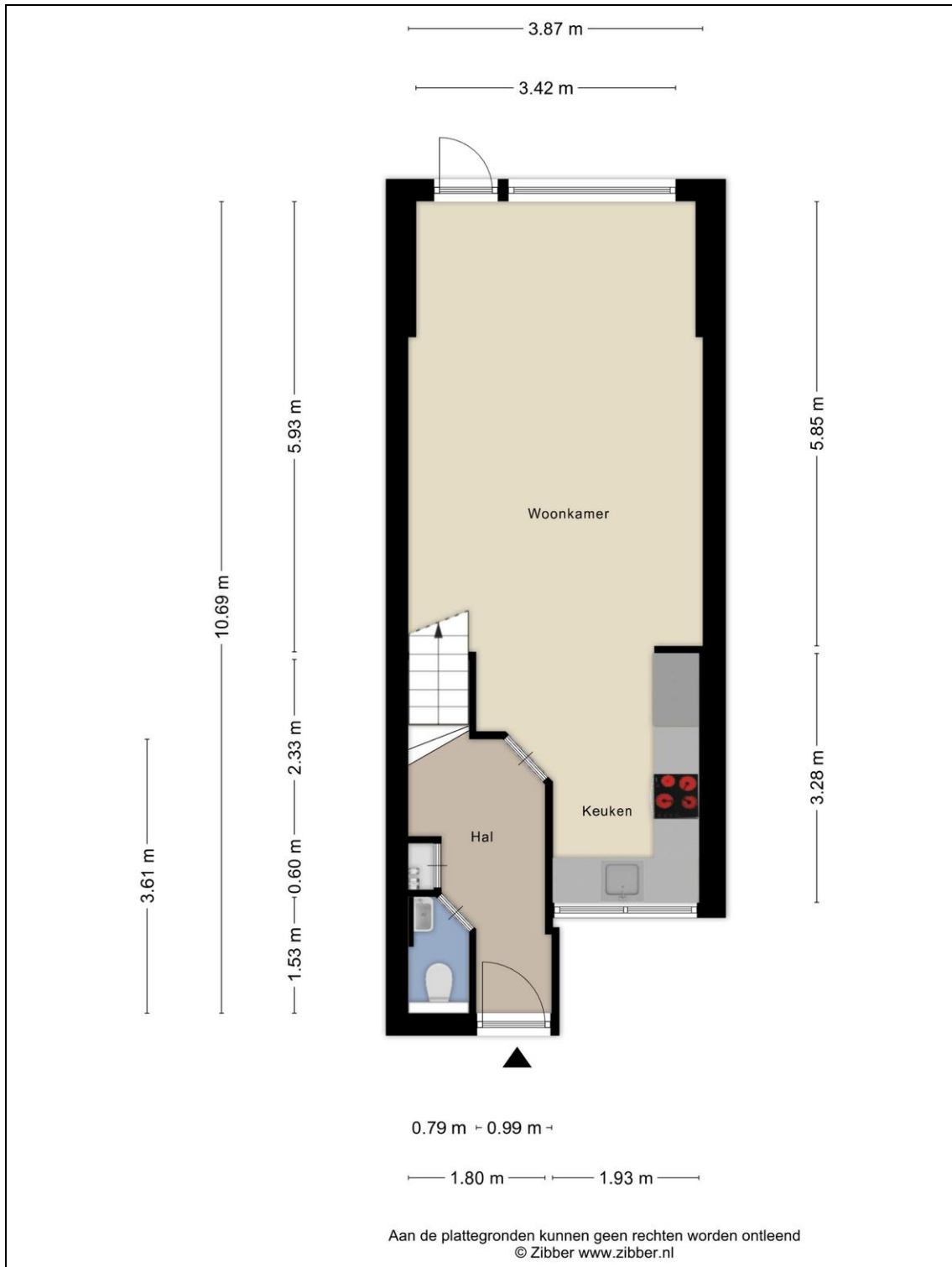
Foto's



Foto's



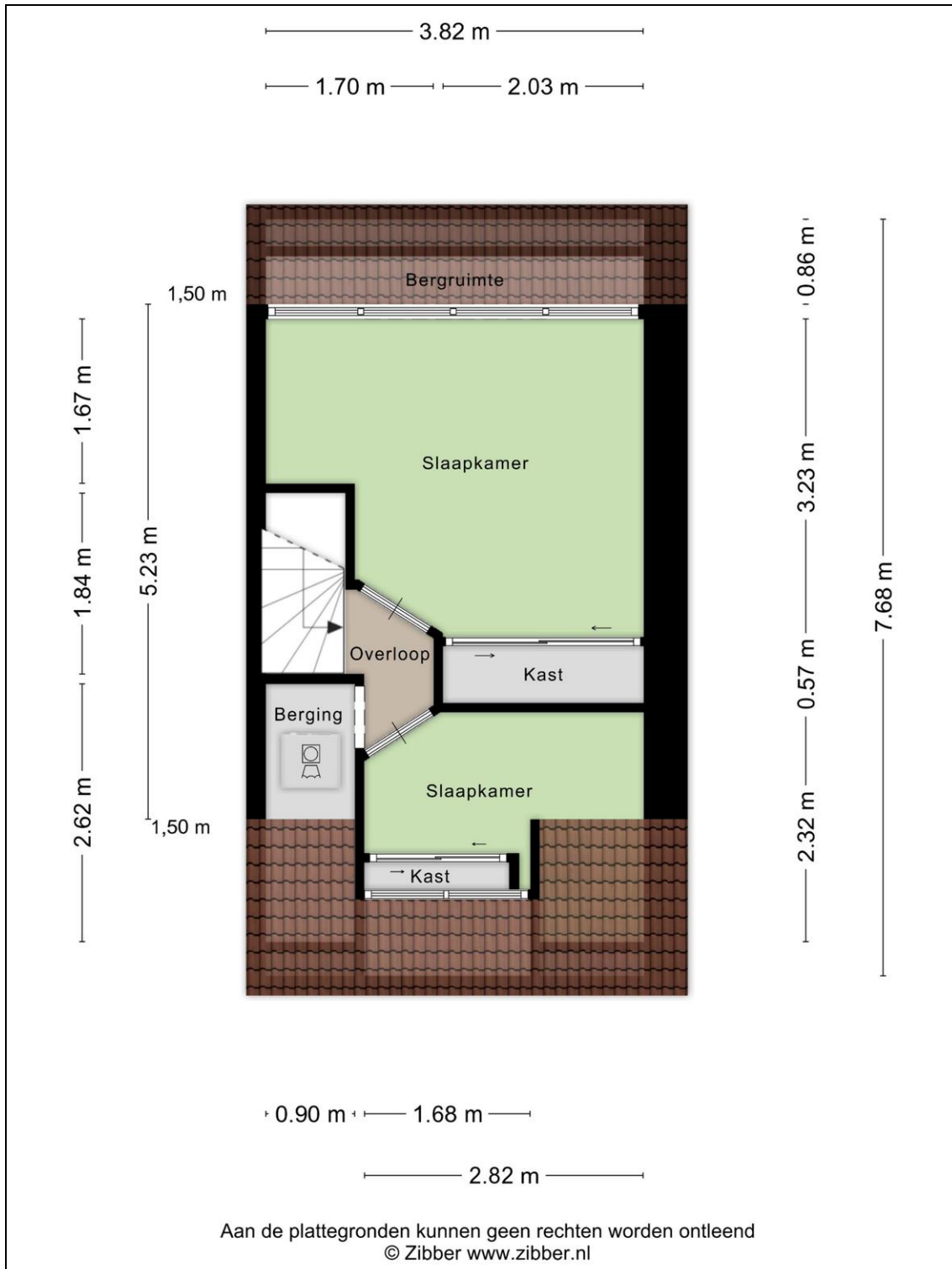
Plattegrond begane grond



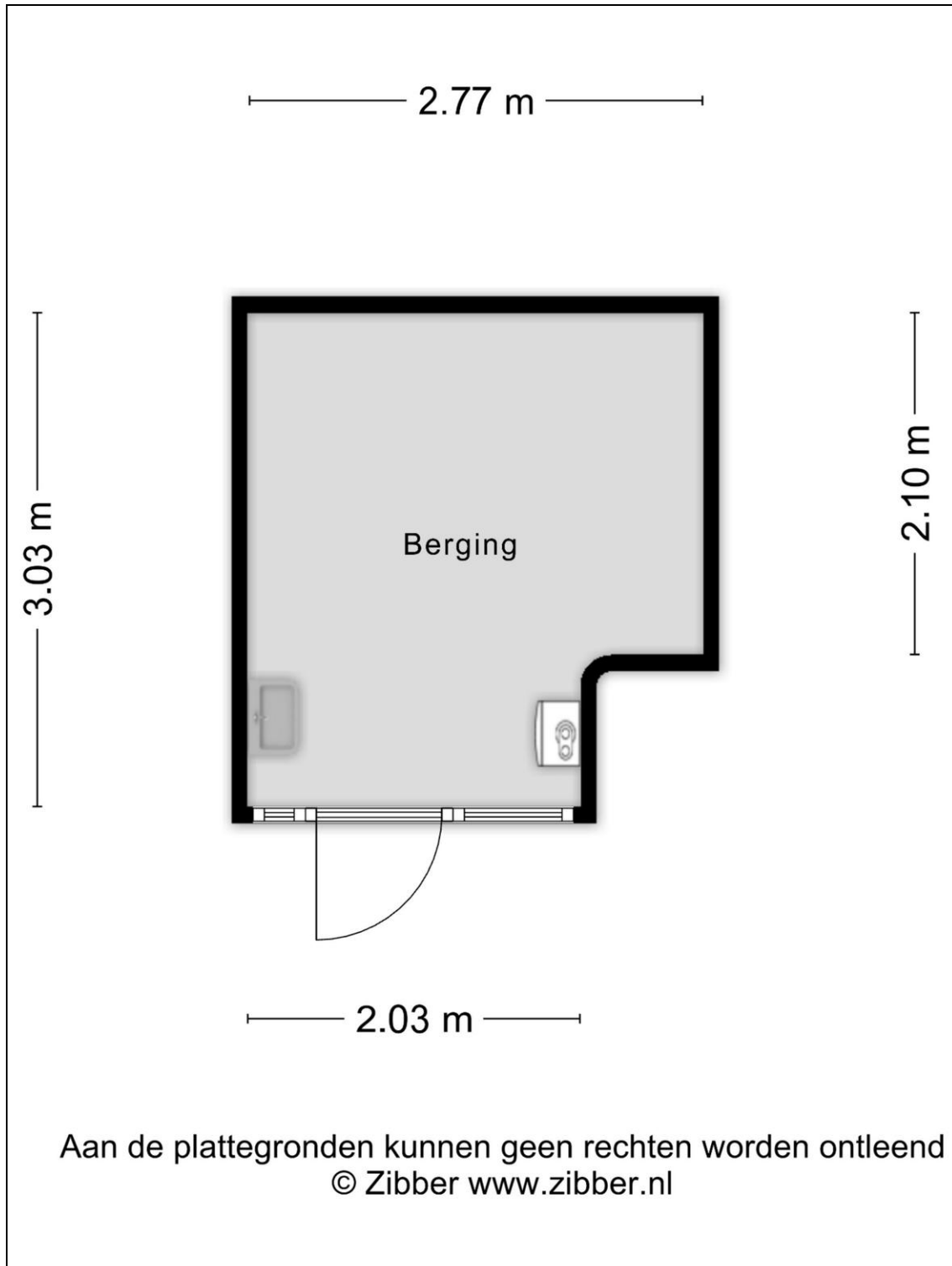
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Iepstraat 10
Postcode / Plaats	2404 EM Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	A / 4369
Oppervlakte	90 m ²
Soort	Volle eigendom