



**Trappistenlaan 27
2408 KM Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 725.000,- k.k.
Oplevering begin augustus 2026**

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

Trappistenlaan 27

Unieke kans om te wonen in Villapark Burggooi: Bijzonder ruim herenhuis met een tuin op het zuiden!

Dit fraaie herenhuis is in 2019 gebouwd in een karakteristieke, Oud-Hollandse stijl uit de jaren '20. De stijl wordt gekenmerkt door onder andere overstekende dakgoten, rollagen in het metselwerk, forse raamkozijnen en het gebruik van twee materialen in de gevel. De woning ligt tegenover een groen hofje met een vrij uitzicht. Rondom de woning is volop parkeergelegenheid.

Licht en ruimte gaan gepaard met een toplocatie.

De circa 150 m² aan woonoppervlakte biedt u:

- Een lichte woonkamer met dubbel openslaande deuren naar de zonnige achtertuin
- Een luxe keuken, compleet met diverse Siemens inbouwapparatuur en een leuk zicht op het hofje
- De 1e verdieping is ingedeeld met 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet
- Het sanitair is modern uitgevoerd
- De 2e verdieping is vergroot met een dakkapel aan de voorzijde, heeft 2 riante slaapkamers en een (speel)vliering
- De diepe achtertuin ligt op het zuiden en is modern en leuk aangelegd
- Energielabel A: duurzaam en energiezuinig door onder meer 11 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond

Locatie: Villapark Burggooi is een bijzondere wijk ten zuiden van de bestaande bebouwing van Kerk en Zanen in Alphen aan den Rijn. In het hart van het villapark ligt het archeologische themapark het "Archeon" met zijn karakteristieke Romeinse en Middeleeuwse gebouwen.

De woonwijk Kerk en Zanen is vele voorzieningen rijk. Zo bevindt zich hier het kleinschalige winkelcentrum 'de Atlas', meerdere scholen, een gezondheidscentrum en het NS-station op korte afstand. Dankzij de centrale ligging aan de N11 is de gehele Randstad vanuit Alphen aan den Rijn goed bereikbaar. Schiphol en grote steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn binnen circa 20 tot 30 autominuten bereikbaar. Geeft u de voorkeur aan het openbaar vervoer, dan zit u ook goed in Alphen. Er zijn uitstekende treinverbindingen richting Leiden, Gouda en Utrecht. Een netwerk van busverbindingen brengt u naar uw plaats van bestemming binnen of buiten de gemeentegrenzen

De indeling is als volgt, de begane grond: Vanaf het hofje, komt u uit bij de overdekte entree van de woning. De 1e meter vanaf de voorgevel is eigen grond en kan naar eigen wens en privacy worden ingericht. U komt binnen in de ontvangsthal welke heerlijk licht is door de extra ramen naast de voordeur. In de hal de trapopgang naar de 1e verdieping, de meterkast en de separate toiletruimte. De toiletruimte is betegeld in een neutrale kleurstelling en voorzien van een vrijhangend wandcloset en een hoekfonteintje. Tot slot de toegang tot de woonkamer middels een plafondhoge zwarte binnendeur met glas.

Woonkamer:

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte met veel woonoppervlakte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tuingerichte zithoek. Vanaf de zithoek heeft u toegang tot de achtertuin middels de openslaande deuren. De grote hoeveelheid glas aan de achterzijde biedt u een mooi uitzicht op de achtertuin maar zorgt tevens voor de prettige lichtinval. Erg praktisch is de trapkast voor de nodige bergruimte. De afmetingen maken de ruimte makkelijk indeelbaar voor een riante zithoek en een grote eettafel. De pvc vloer in visgraat motief gelegd met witte plint zorgt in combinatie met de gladde wand- en plafondafwerking voor een stijlvol geheel.

Keuken:

De moderne open keuken bevindt zich aan de voorzijde en biedt een leuk uitzicht op het hofje. De keuken is geplaatst in een heel riante L-opstelling met losse unit en uitgevoerd met zwart greeploze fronten en een zwart composiet werkblad.

De keuken beschikt over de volgende nbouwapparatuur:

- Een inductiekookplaat
- Een afzuigkap
- Een oven
- Een Siemens combimagetron
- Een Siemens vaatwasser
- Een koel- & vriescombinatie
- En een Quooker

1e verdieping:

Via de trapopgang komt u uit op de overloop van de 1e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de drie ruim bemeten slaapkamers, de separate toiletruimte en de badkamer. De toiletruimte is betegeld in een moderne kleurstelling en voorzien van een vrijhangend wandcloset. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een walk-in-closet. De overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Beide kamers beschikken eveneens over goede afmetingen en kunnen voor diverse doeleinden worden gebruikt. De afwerking van deze verdieping is modern; een doorgelegde pvc vloer en ook hier zijn de wanden neutraal afgewerkt.

De badkamer:

De badkamer is uitgevoerd in een moderne, doch neutrale kleurstelling. De ruimte is tot aan het plafond betegeld met een witte wandtegel. De vloer is afgewerkt met antracietgrijze tegels. Daarnaast is de badkamer praktisch ingericht, u treft onder meer:

- een inloopdouche voorzien van glazen schuifwanden en een thermostaatkraan
- een ligbad
- Een wastafel in een meubel met bijpassende spiegelkast en kolomkast

Het grote raam zorgt voor veel daglicht in de badkamer en extra ventilatie mogelijkheid.

2e verdieping:

Middels de vaste trapopgang bereikt u de 2e verdieping. Deze verdieping is ingedeeld met nog eens twee slaapkamers. De kamer aan de voorzijde is vergroot met een dakkapel en hierdoor heerlijk ruim. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een Velux dakraam en door de nokhoogte van bijna 5 meter is via een vaste trap de vide bereikbaar, door de huidige eigenaren in gebruik als speelvliding. In de technische ruimte vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en tevens de opstelplaats van de cv-ketel, de unit van de zonnepanelen en mechanische ventilatie.

De tuin: Sublieme zonligging op het zuiden, de hele dag zon! Deze zonnige tuin is prachtig aangelegd met sierbestrating, groenborders, kunstgras en is aan weerszijden omsloten door douglas houten schuttingen. Extra leuk detail is de houten pergola met speelgelegenheid voor kinderen. Achterin de tuin is de houten berging met elektra en een achterom. De tuin biedt veel privacy door de vrije ligging aan de achterzijde.

Overige bijzonderheden:

- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Vloerverwarming op de begane grond
- Luxe binnendeuren door de gehele woning met RVS beslag
- De woning is gebouwd onder SWK garantie, deze gaat over op de koper
- 11 zonnepanelen

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,- k.k. |
| Soort | Woonhuis |
| Type woning | Tussenwoning |
| Aantal kamers | 6 kamers waarvan 5 slaapkamers |
| Inhoud woning | 554 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 145 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 151 m ² |
| Soort woning | Herenhuis |
| Bouwjaar | 2019 |
| Ligging | Aan een rustige weg, in de woonwijk Burggooi met een beschutte ligging |
| Hoofdtuin | Achtertuint op het zuiden circa 72 m ² |
| Berging | Vrijstaande houten berging met elektra |
| Energie label | A |
| Verwarming | Cv-combiketel (Intergas HRE 2019), Vloerverwarming op de begane grond |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd, HR++ glas |

Locatie

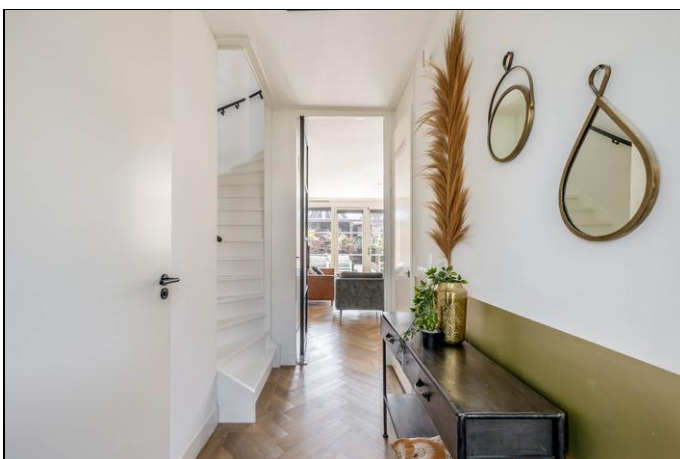
Trappistenlaan 27
2408 KM ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



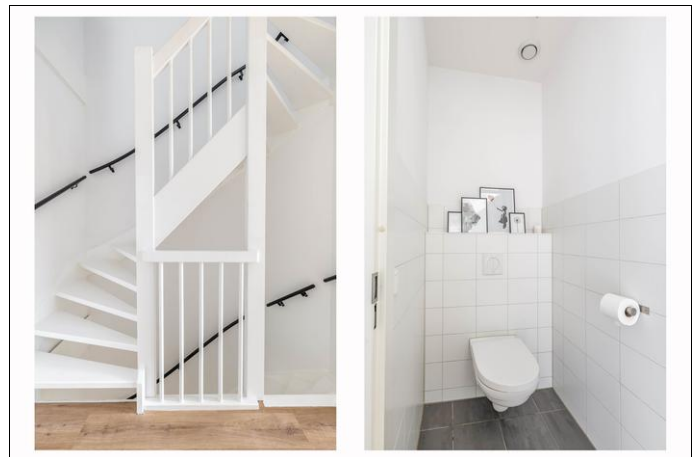
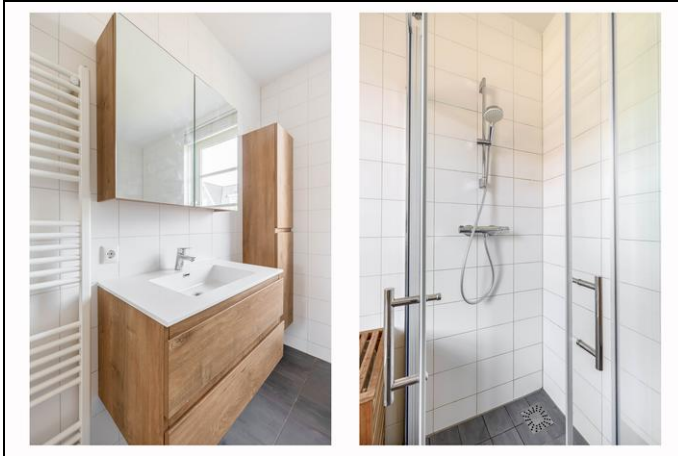
Foto's



Foto's



Foto's



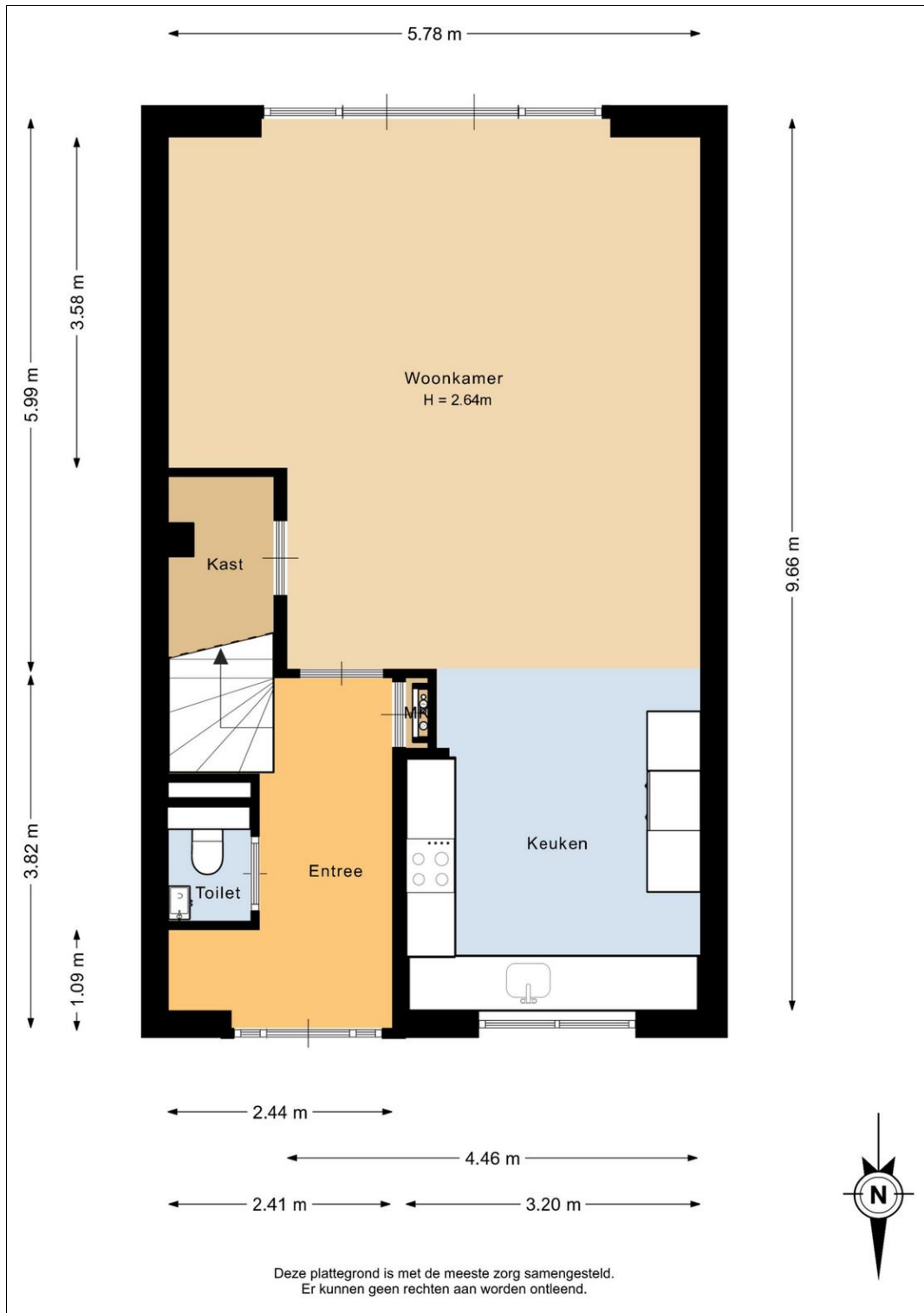
Foto's

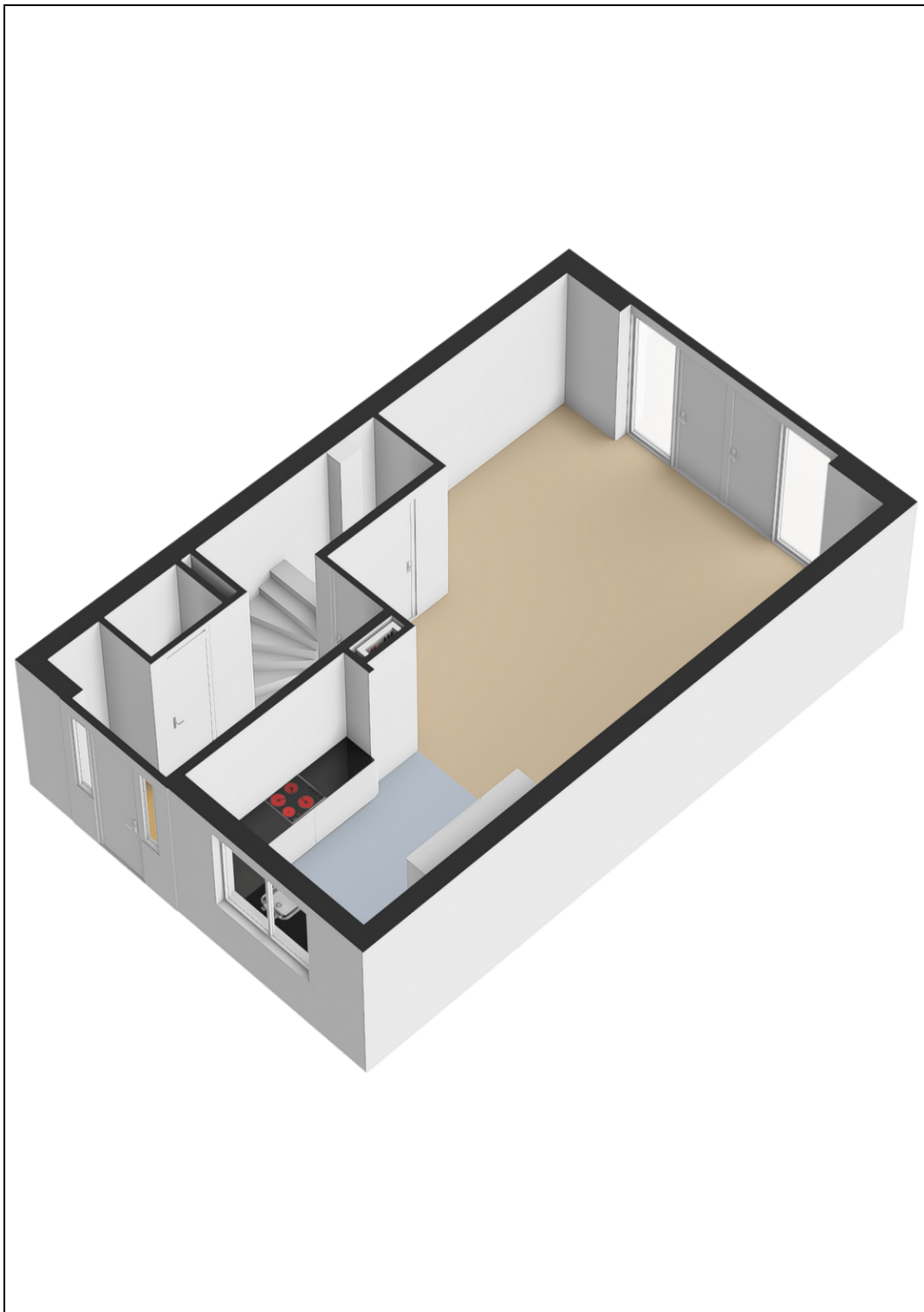


Foto's



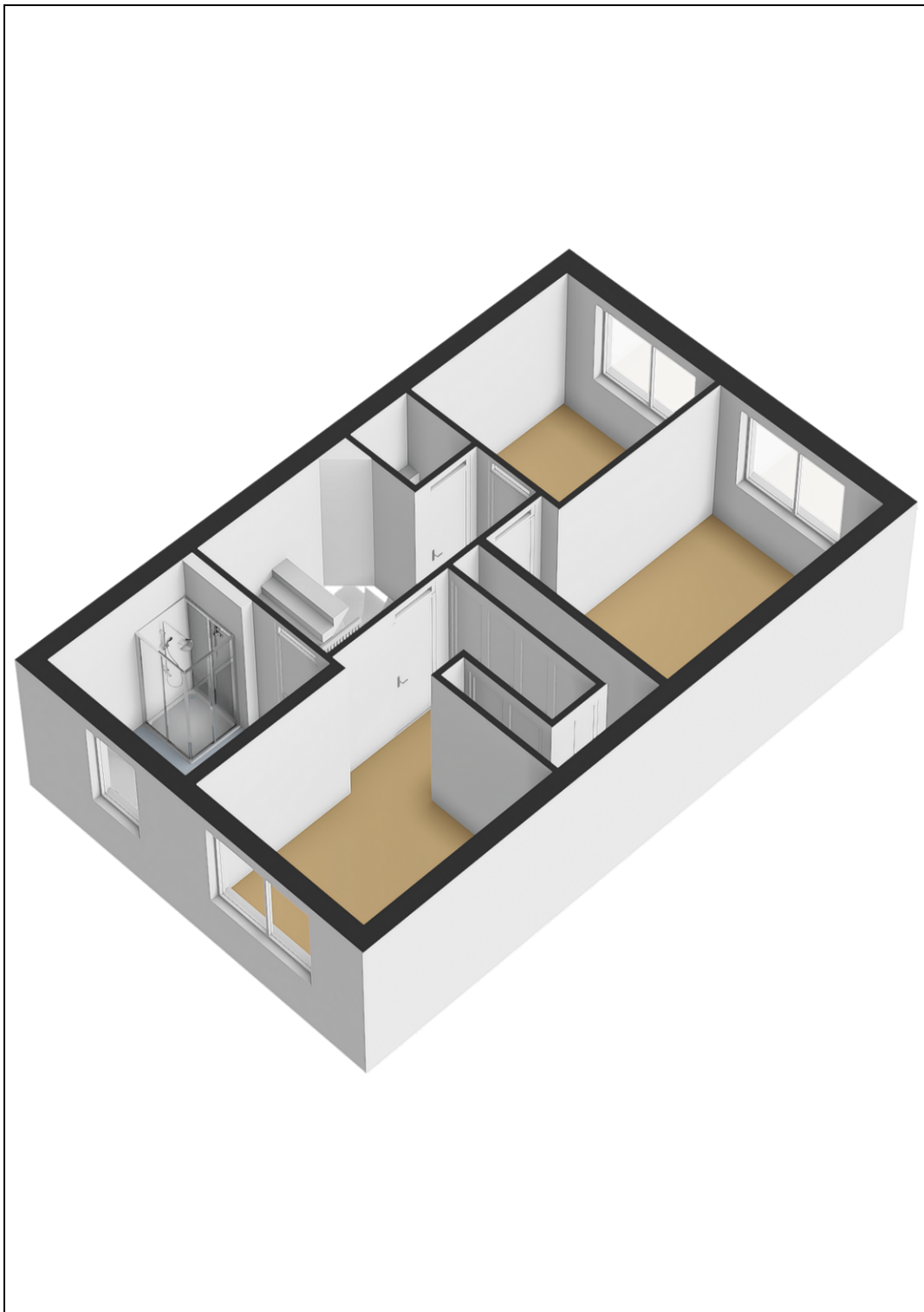
Plattegrond begane grond



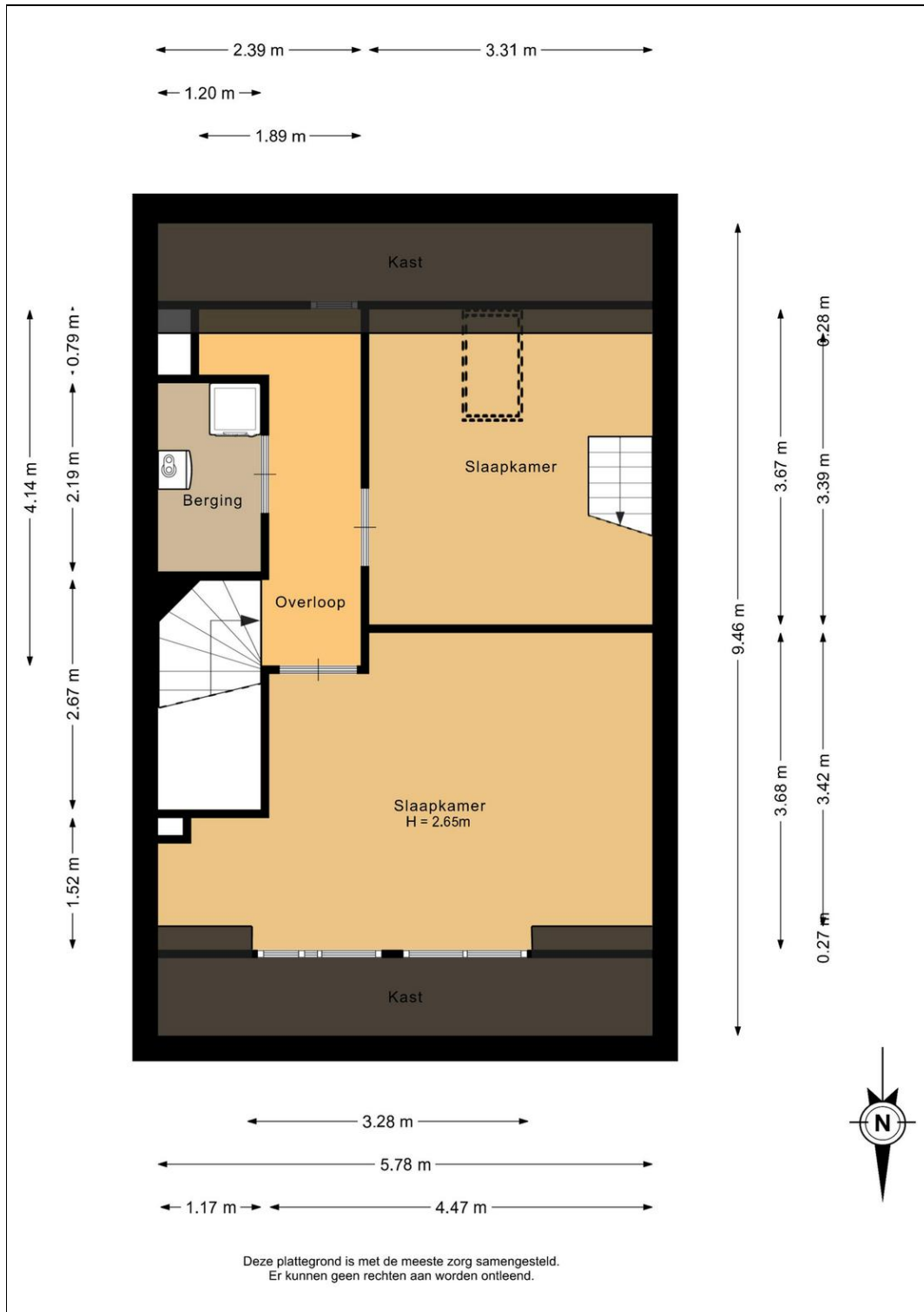


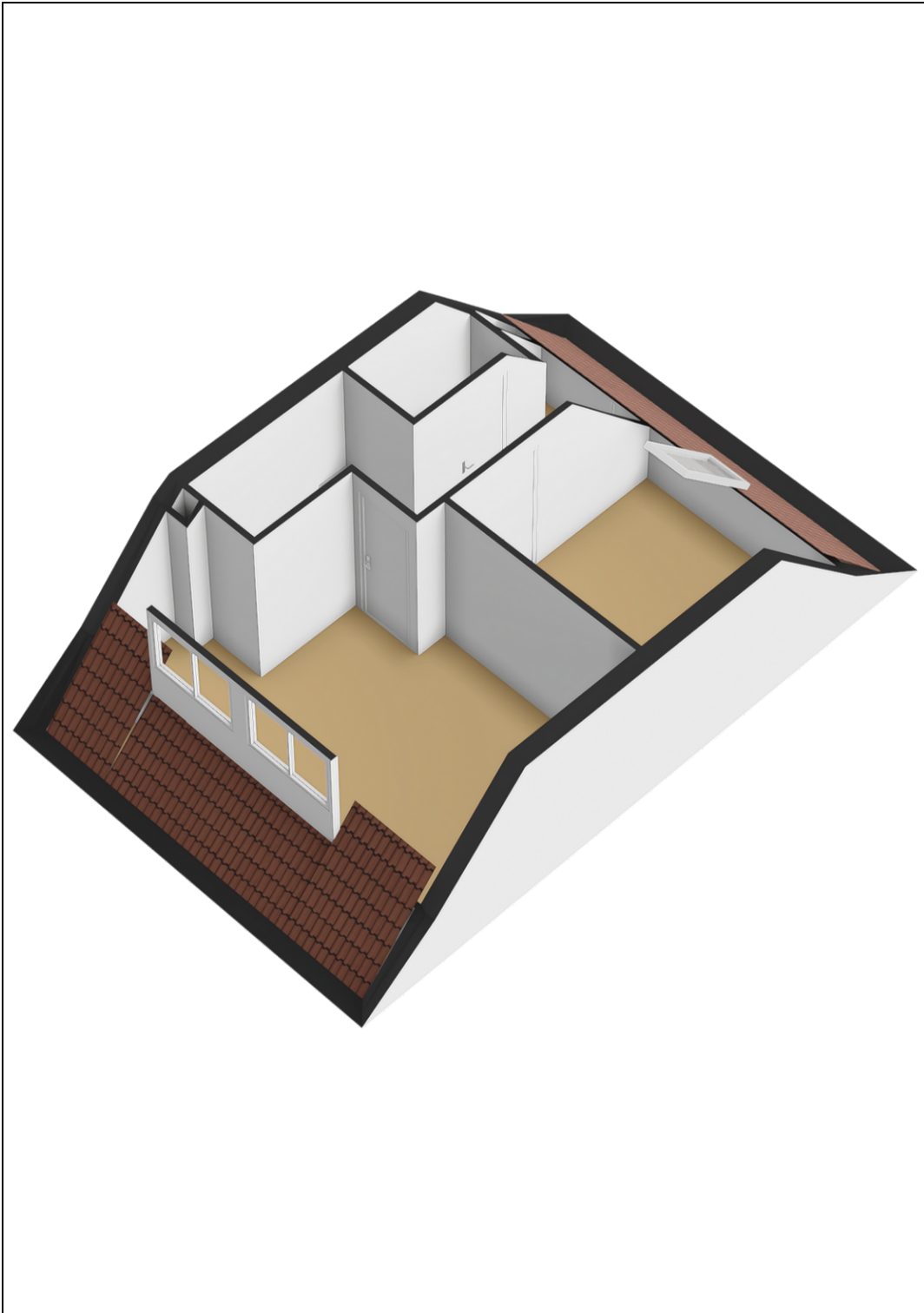
Plattegrond 1e verdieping



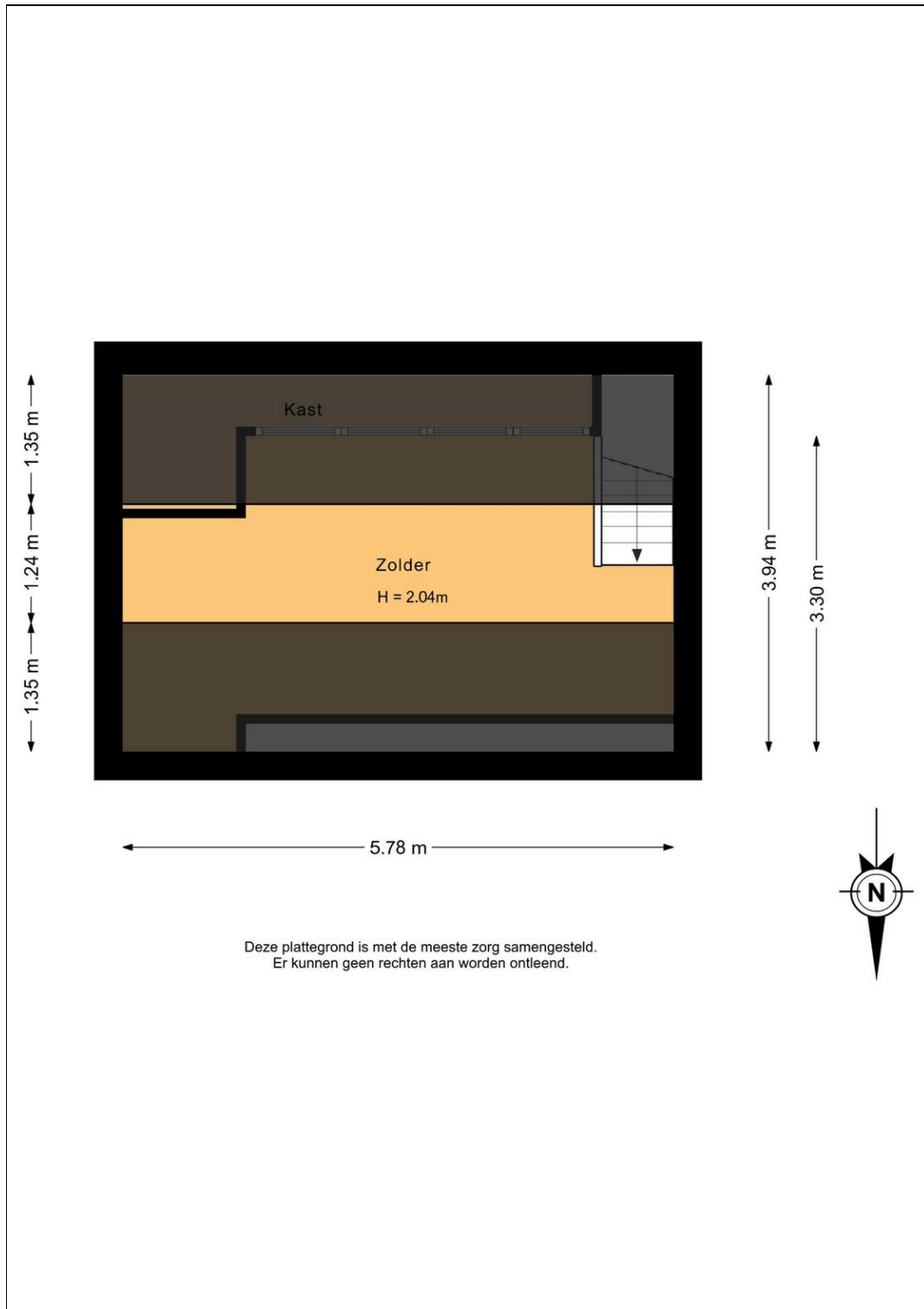


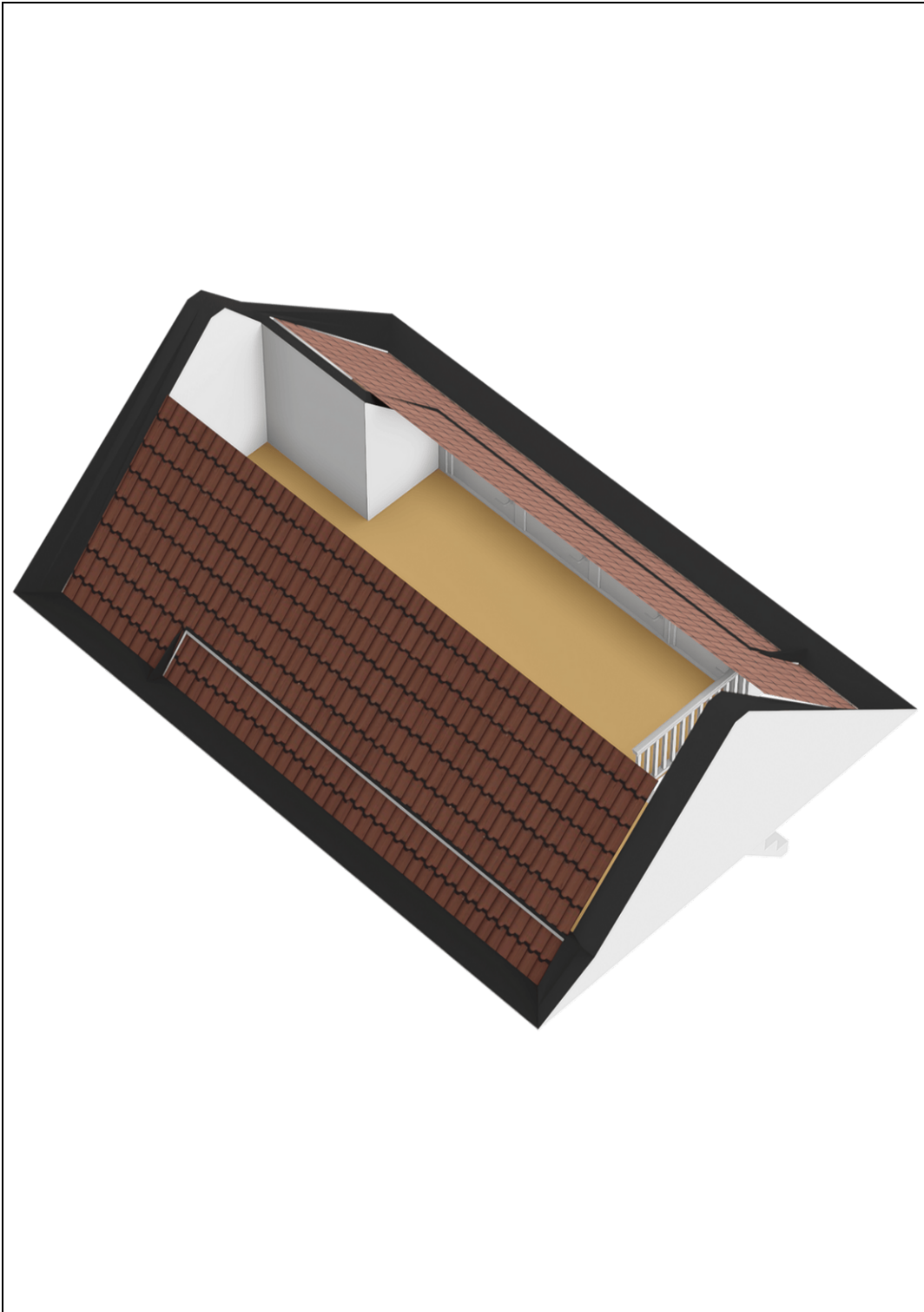
Plattegrond 2e verdieping



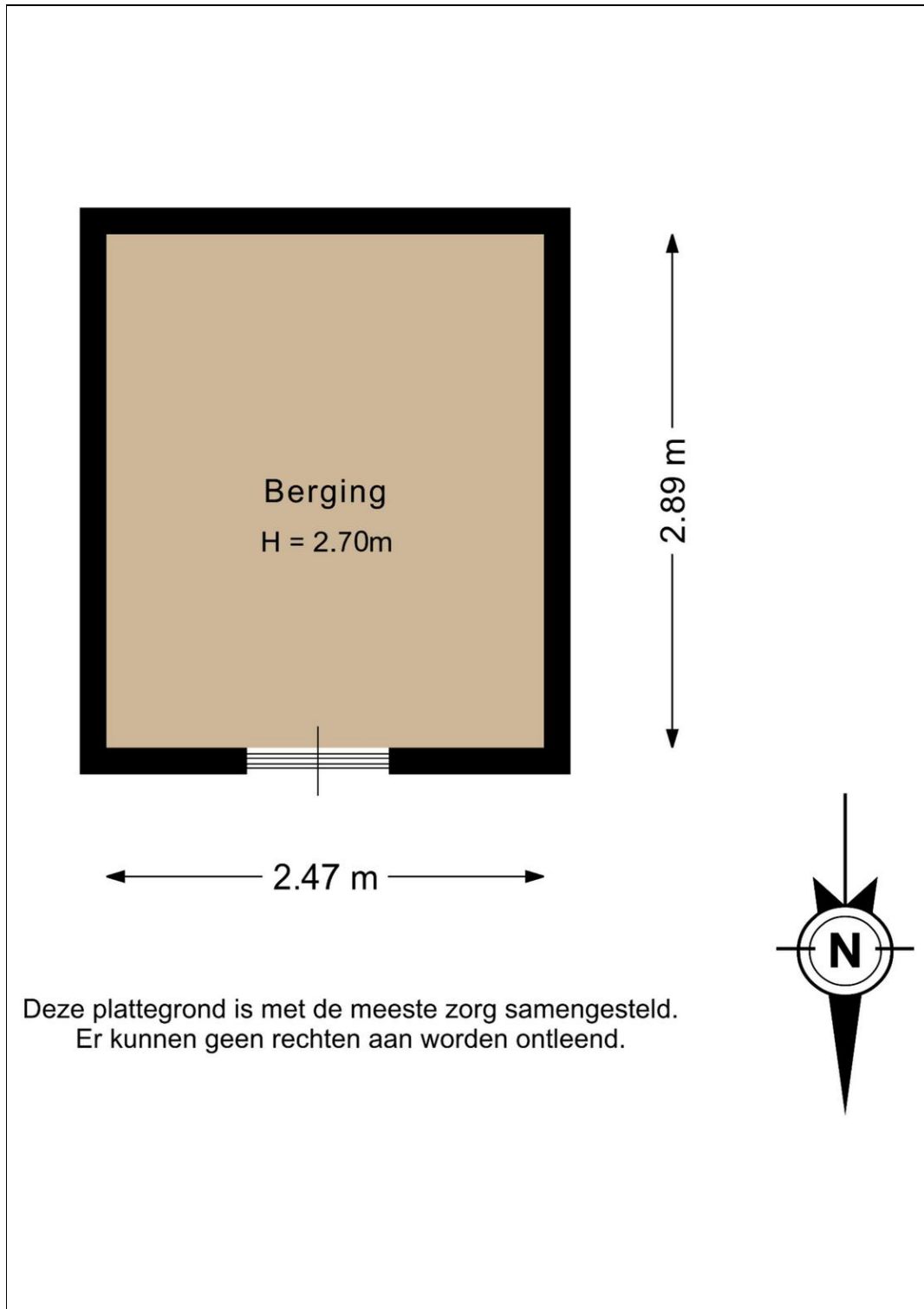


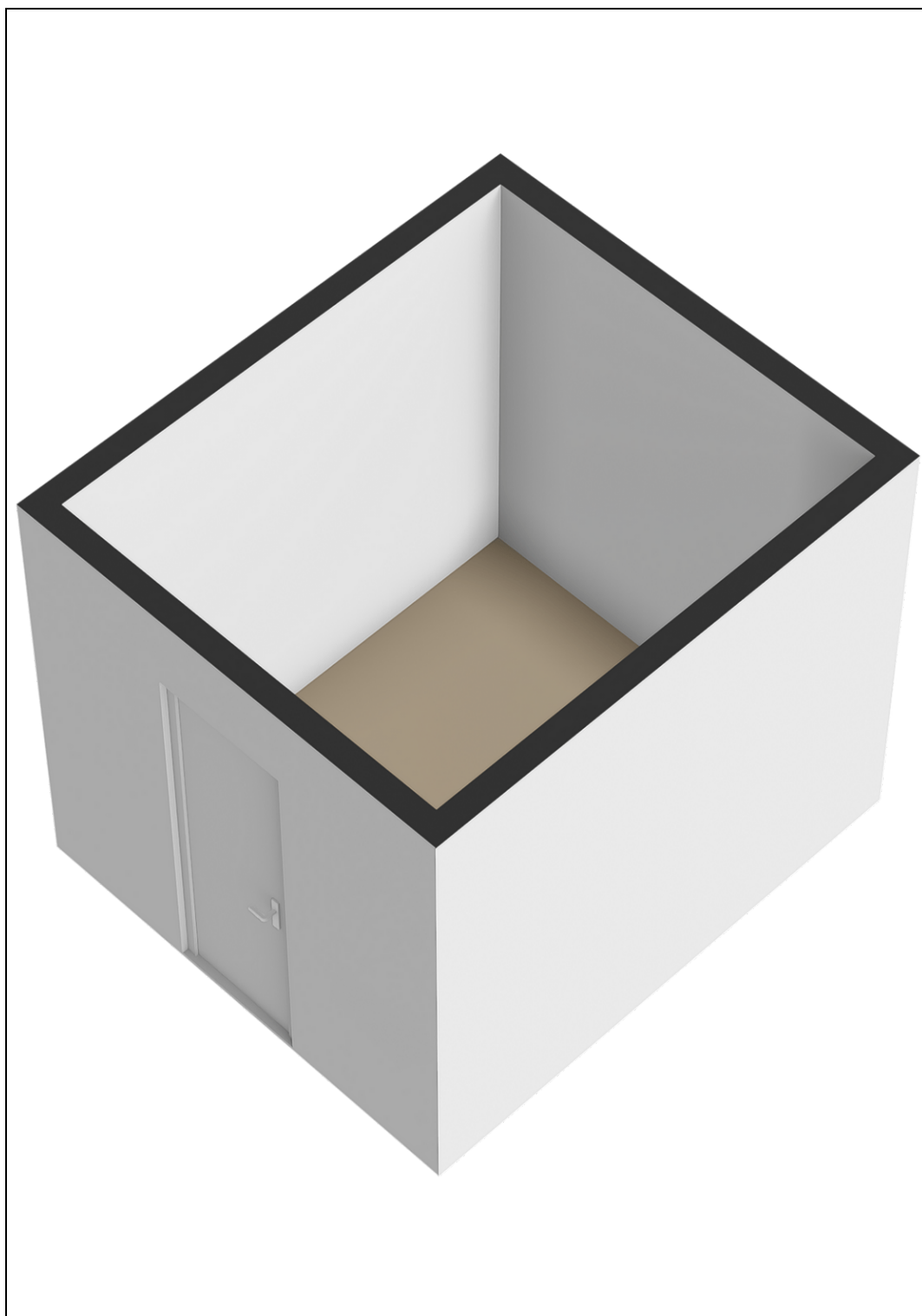
Plattegrond vliering





Plattegrond berging





Kadaster

Kadastrale gegevens

Trappistenlaan 27 - 2408 KM Alphen aan den Rijn

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Adres | Trappistenlaan 27 |
| Postcode / Plaats | 2408 KM Alphen Aan Den Rijn |
| Gemeente | Alphen aan den Rijn |
| Sectie / Perceel | B / 11831 |
| Oppervlakte | 145 m ² |
| Soort | Volle eigendom |