



**Marokkostraat 163  
2408 JE Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 510.000,- k.k.  
Oplevering begin september 2026**

## Marokkostraat 163

Ruime en lichte eengezinswoning in de populaire wijk Kerk & Zanen met 4 slaapkamers en een 12 meter diepe, zonnige achtertuin!  
Luxe keuken & Modern sanitair

Een aantal positieve aspecten uitgelicht:

- Een heerlijk lichte woonkamer met strakke wand- en plafondbewerking en een moderne laminaatvloer
- Luxe keuken (2020) voorzien van inbouwapparatuur
- Op de 1e verdieping zijn 3 goed indeelbare slaapkamers
- Complete en moderne badkamer met onder andere een douche én een ligbad
- Ruime, vrij indeelbare 2e verdieping
- Een heerlijk diepe en achtertuin. Achterin de tuin is een stenen berging en een poort achterom.
- Volledig geïsoleerd, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

De ligging van deze woning is ideaal! In de buurt veel groen en speelvelden binnen handbereik. Tevens ligt de woning nabij alle andere voorzieningen die deze moderne woonwijk te bieden heeft. Onder andere basisscholen, het N.S. treinstation en winkelcentrum de "Atlas" bevinden zich in de directe omgeving. Per auto bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen N11 of N207 richting de grote steden. Ook de groenliefhebber haalt hier zijn hart op, het Zambiapark en het Europapark liggen letterlijk bij u om de hoek! In het Europapark vindt u meerdere wandelpaden, meerdere speelpleintjes en een skatepark. Ook loopt of fietst u vanaf deze woning gemakkelijk het wandel- en fietspad op richting het achtergelegen polderlandschap en het aangrenzende natuurgebied "Het Zaanse Rietveld".

De indeling is als volgt:

De begane grond:

Via de ruime en net aangelegde voortuin bereik je de overdekte 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 laminaatvloer in visgraatmotief gelegd met een witte plint. De wanden en het plafond zijn glad afgewerkt. Via een zwart houten binnendeur met glas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ca. 30 m<sup>2</sup> 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 woonkamer is voorzien van airconditioning.

De keuken:

In 2020 is er een prachtige nieuwe keuken geplaatst. Deze keuken in parallelstelling is luxe uitgevoerd met zwarte kastfronten met zwarte rvs grepen en een grijs werkblad. Het grote werkblad biedt veel werkruimte en de kasten bieden veel opbergruimte. Door het grote raam is er een levendig uitzicht door de straat.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een inductiekookplaat
- een afzuigkap
- 2 x een combioven
- een vaatwasser
- en een koel- & vriescombinatie

De 1e verdieping:

Via gerenoveerde trapopgang bereikt u de overloop van de 1e verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, witte plinten en gladde wand- en plafondbewerking.

#### De slaapkamers:

2 slaapkamers (7 & 13 m<sup>2</sup>), waaronder de hoofdslaapkamer, zijn aan de achterzijde gesitueerd. De 3e slaapkamer (12 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde. Alle 3 de slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen met rolluiken en 2 slaapkamers beschikken over comfortabele airconditioning.

#### De badkamer;

De badkamer is in moderne kleurstelling betegeld en uitgevoerd met:

- Een douchecabine
- Een ligbad
- Een wastafelmeubel met spiegelkast
- En een toilet met vrijhangend wandcloset

Naast de mechanische ventilatie, is er ook een raam.

#### De 2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Deze verdieping is vrij indeelbaar en heeft een hoge nok en een Velux dakraam. Hier is tevens ook de aansluiting voor de wasmachine en de cv-combiketel. Er is voldoende ruimte om een 4e en 5e slaapkamer te creëren of nog extra te vergroten met dakkapellen waardoor een 2de badkamer zelfs mogelijk is.

#### 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 keurig aangelegd met onder andere sierbestrating, groenborders, siergras en is omsloten door mooie schuttingen. Achterin de tuin staat de stenen berging met hiernaast de poortdeur naar het achterom

#### Bijzonderheden:

- 2012: Cv-combiketel Remeha HR
- 2020: nieuwe keuken
- 2025: 2 airconditioning units: woonkamer en 2 slaapkamers waaronder de 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. Meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

## Kenmerken

Bieden vanaf	€ 510.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	401 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Kerk en Zanen
Hoofdtuin	Achtertuintje op het noordwesten circa 66 m <sup>2</sup>
Berging	Vrijstaande stenen berging
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Cv-combiketel	Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Locatie

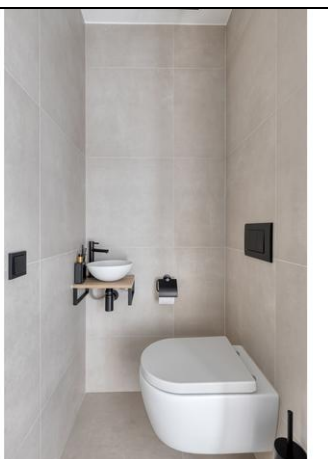
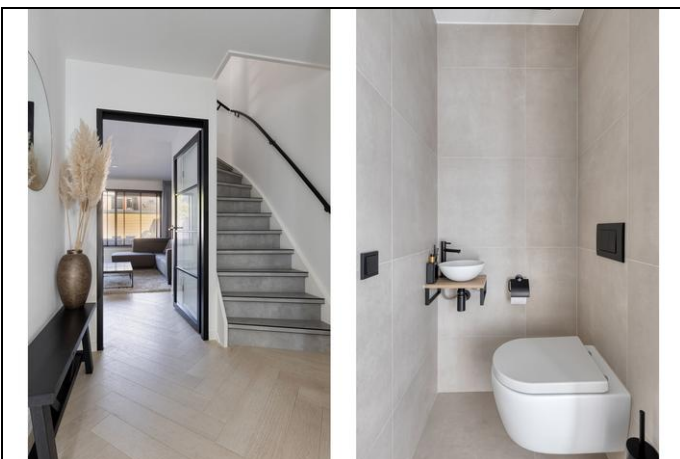
Marokkostraat 163  
2408 JE ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



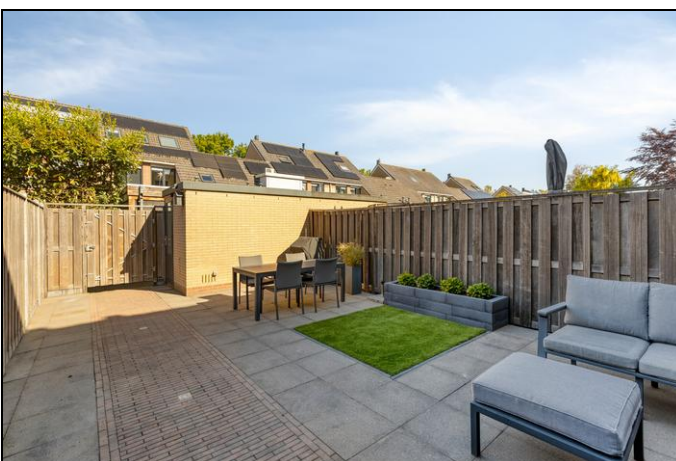
## Foto's



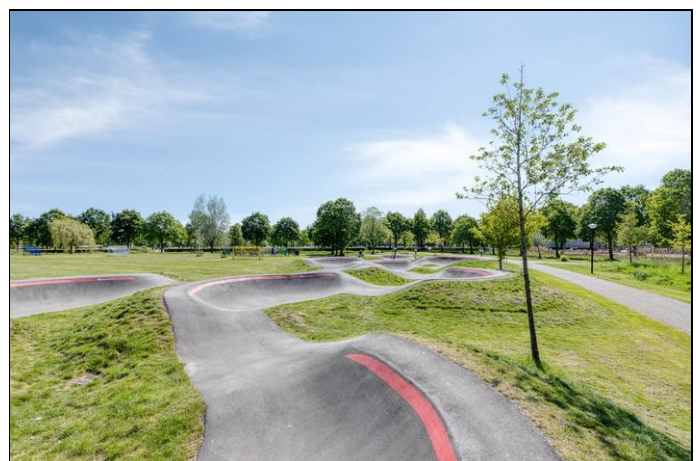
## Foto's



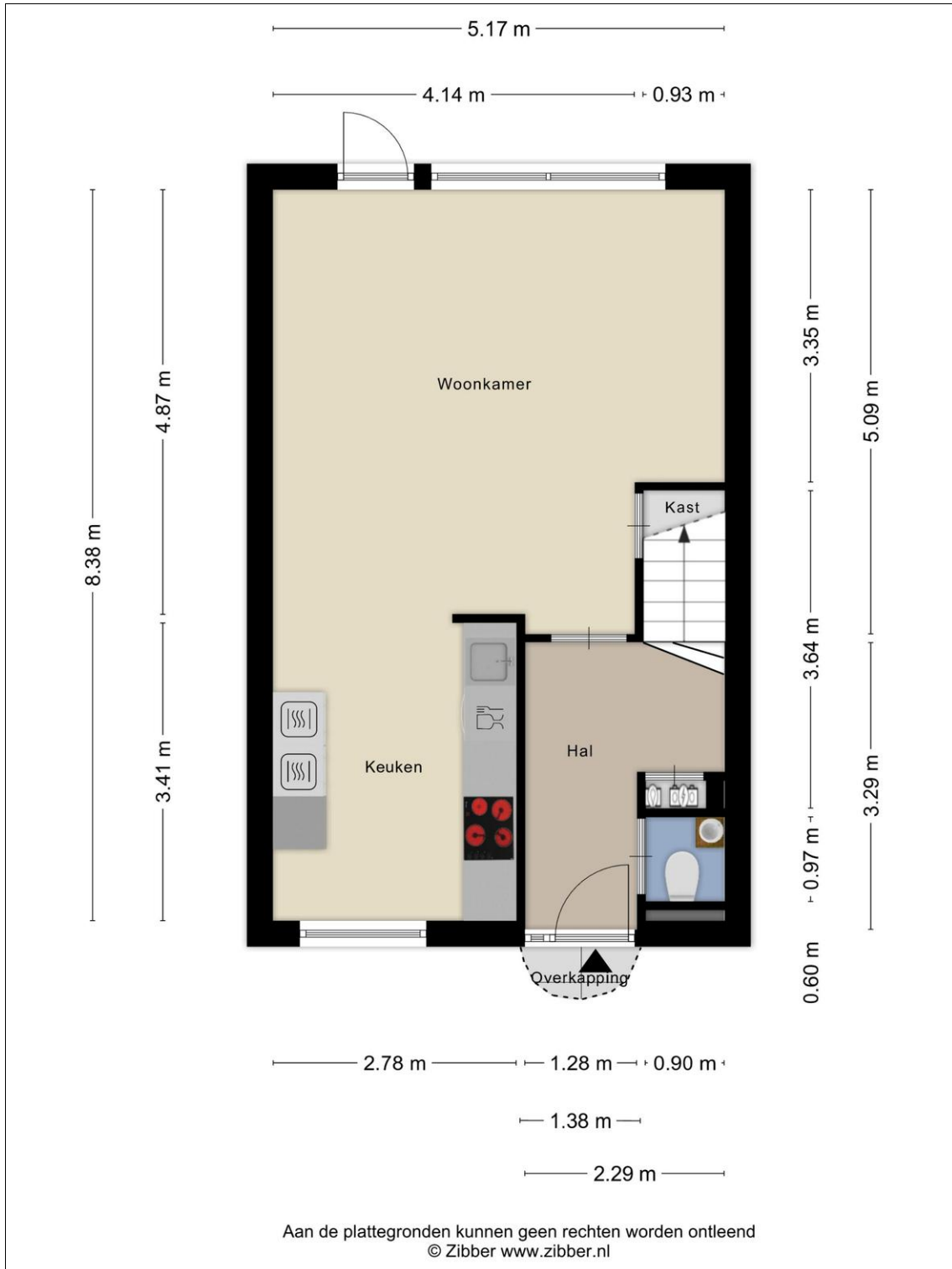
## Foto's



## Foto's



## Plattegrond begane grond



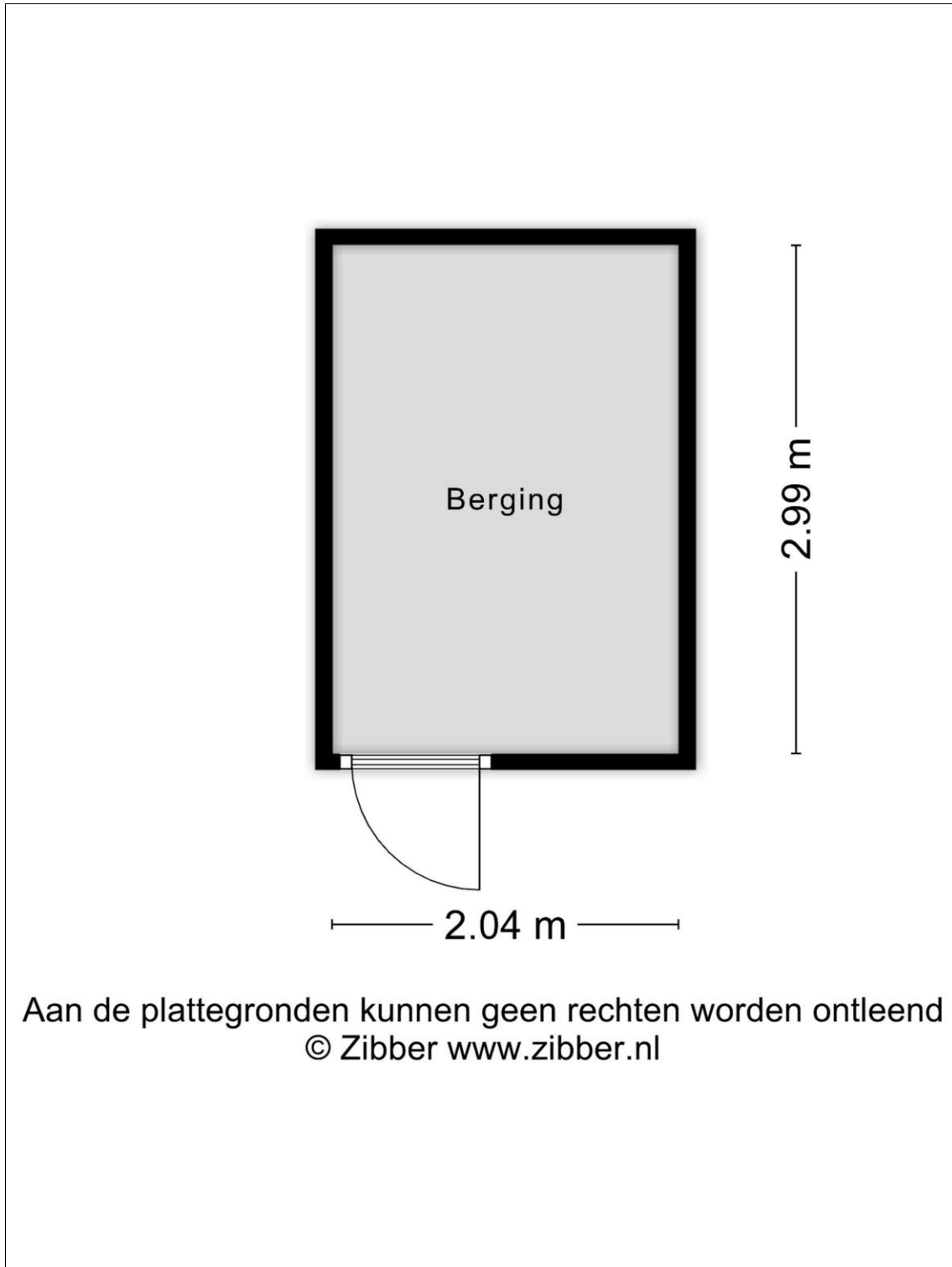
## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



## Plattegrond berging



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Marokkostraat 163
Postcode / Plaats	2408 JE Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 10171
Oppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom