

Welkom thuis!

Makelaars in
exclusief wonen!

EMMALAAN 14 ALPHEN AAN DEN RIJN



Woonoppervlakte
circa 224 m

14 zonnepanelen
Energie label A

Verwarmd zwembad
Drie slaapkamers

WOONDROOM
BY GABY PAANS

[WOONDROOMALPHEN.NL](https://woondroomalphen.nl)



WOONDROOM
BY GABY PAANS

Welkom

Woondroom Exclusief: hét makelaarskantoor

Je wilt je huis verkopen of juist een huis kopen.
Eén van de belangrijkste momenten in je leven, dus
het moet in één keer goed.
De huizenmarkt staat in het teken van schaarste. Wil
jij daarvan profiteren?

*Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk
je!*

Het team van Woondroom Alphen weet hoe de hazen
lopen, behoedt je voor gedoe en stress en helpt je het
maximale resultaat te bereiken.

We kennen de woningmarkt in en om Alphen aan den
Rijn op ons duimpje en zijn allemaal op de hoogte van
alle huizen die we kopen en verkopen. Onze expertises
vullen elkaar aan, dus door als team voor jou te werken,
bereiken we meer!



Gaby Paans

0172- 76 4444

06- 812 812 61

info@woondroomalphen.nl

woondroomalphen.nl



Is dit hem dan?

Kijk snel verder voor een uitgebreide
impressie van deze woning!



Onze klanten beoordelen
ons op Funda met een

9,4



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE **224 m²**

PERCEELOPPERVLAKE **410 m²**

INHOUD **882 m³**

AANTAL KAMERS **6**

AANTAL SLAAPKAMERS **4**

BOUWJAAR **1913**

ENERGIELABEL **A**

Type object
Vrijstaande woning

Soort bouw
Eengezinswoning

Isolatievormen
-

Oppervlakte externe bergruimte
4 m²

Ligging
In centrum, in woonwijk

CV ketel
Intergas 2013

VRAAGPRIJS € 1.245.000,- k.k.

Omschrijving

Karaktervolle, volledig gerenoveerde vrijstaande villa met zwembad en royale tuin!

Deze prachtige vrijstaande villa, oorspronkelijk gebouwd in 1913 als dokterswoning, combineert historische charme met hedendaags wooncomfort. In 2021 is de woning met oog voor detail en respect voor de authentieke elementen volledig gerenoveerd, wat heeft geresulteerd in een stijlvol en instapklaar geheel.

De woning heeft de uitstraling van een klassieke notariswoning, met een symmetrische gevel, een centrale entree en verfijnde architectonische details. Kenmerkend zijn de rijke ornamenten, hoge plafonds en stijlvolle afwerking, die samen zorgen voor een statige en luxe uitstraling.

Met een woonoppervlakte van circa 224 m² biedt deze villa volop ruimte. Authentieke elementen zoals glas-in-looddeuren, sierlijsten, hoge plinten en plafondornamenten zijn op fraaie wijze behouden gebleven en gecombineerd met moderne voorzieningen. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de tuin.





Begane grond

Via de imposante entree met karakteristieke trap betreedt u de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot een slaap- of werkkamer met vaste kasten, een inpandige berging, een separaat toilet en de garderobe. De dubbele glas-in-looddeuren leiden naar de ruime en sfeervolle living.





WOONDROOM
BY GABY PAANS





Bijschrift**WOONDROOM**
BY GABY PAANS

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een separaat toilet en een praktische wasruimte. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde heeft tevens een inloopkast als ook openslaande deuren. De luxe badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een inloopdouche, vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel. De toepassing van koperen kranen geeft het geheel een elegante uitstraling. De originele balken zijn zichtbaar in alle ruimtes en geven daardoor weer dat mooie en sfeervolle karakter. Twee lichtkoepels op de overloop zorgen voor een aangename lichtinval.





Bijschrift



WOONDROOM
BY GABY PAANS





WOONDROOM
BY GABY PAANS





WOONDROOM
BY GABY PAANS



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: emma 14



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

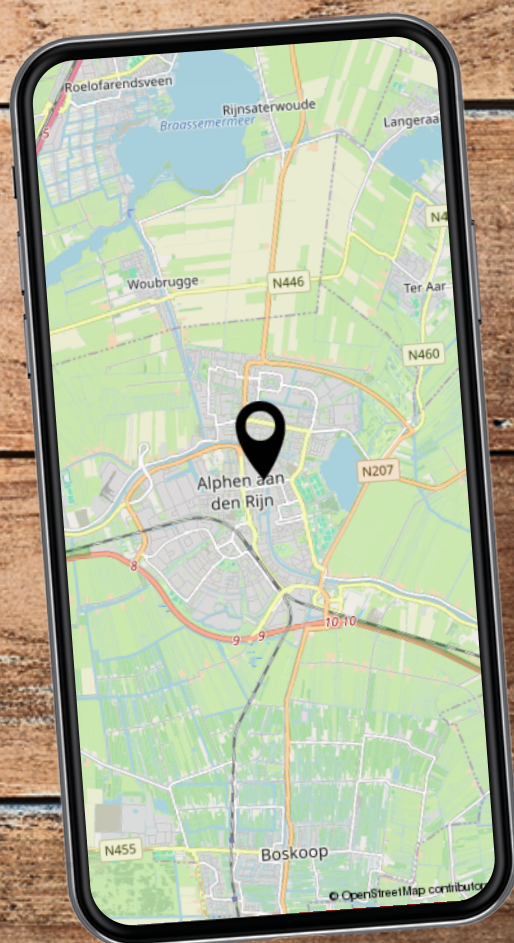
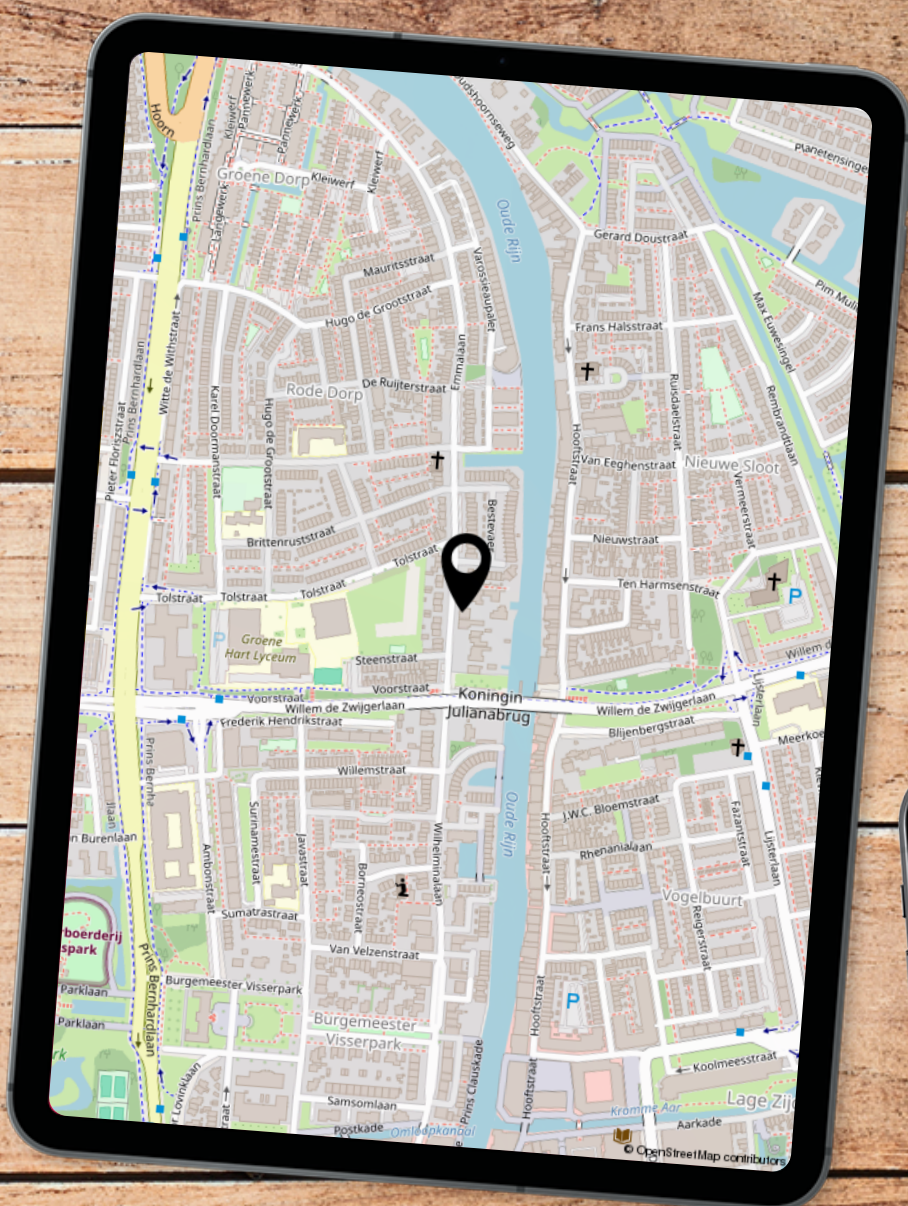
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen aan den Rijn
Sectie A
Perceel 8565

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Barkrukken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in

ALPHEN AAN DEN RIJN



Alphen scoort hoog op bereikbaarheid banen, aantal koopwoningen en veiligheid en staat op plaats negen van leukste steden om te wonen. Het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn met verschillende restaurants, winkels en evenementen. Zo is er de 20 van Alphen, de grootste jaarmarkt van Nederland en het Zomerspektakel. Ga mee héél ver terug in de tijd in Archeon of maak een prachtige wandeling door Vogelpark Avifauna



Dit zijn wij



WOONDROOM
BY GABY PAANS

Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk je!

Wat doen wij anders?

Wij bieden alles wat je van een ervaren makelaar mag verwachten: deskundig en onafhankelijk advies, snelle (re)acties en natuurlijk een grote kennis van de woningmarkt – en dat alles tegen een eerlijk tarief. En net even anders dan bij andere makelaars. Je kunt daarbij denken aan:

Vaste lage courtage bij verkoop

Wij begrijpen dat je het liefst een makelaar inschakelt die zo goedkoop mogelijk is. Daarom hangen wij aan onze deskundigheid en ervaring graag een eerlijk prijskaartje, zonder onduidelijkheden.

Bij ons betaalt u vaste lage kosten. En alle genoemde bedragen zijn inclusief btw. Zo garanderen wij dat je met Woondroom Alphen echt een voordelige makelaar hebt!!

Grote bereikbaarheid en snelle reactie

Het tempo in de huizenmarkt ligt vaak hoog, zodat je snel moet reageren op een aanbod. Dan is het prettig om samen te werken met een makelaar die vrijwel altijd bereikbaar is en snel weet te schakelen. Woondroom Alphen is standaard 6 dagen per week bereikbaar, van 9.00 uur tot 21.00 uur.

Snel bezichtigen

Als je wilt dat je huis snel verkocht wordt, is het belangrijk dat potentiële kopers jouw woning snel kunnen bezichtigen. Je zoekt dan ook een flexibele makelaar die met je meedenkt, en die geïnteresseerden niet een week of langer laat wachten. Woondroom Alphen zorgt ervoor dat bezichtigingen binnen 48 uur kunnen plaatsvinden.

Van de manier waarop we woningen presenteren tot aan marketing, social media en verkoopborden: wij doen er alles aan om jouw woonwensen zo snel mogelijk te vervullen!

Niet zoeken maar vinden!



Je hebt het vast al gemerkt: er is momenteel bijzonder weinig aanbod op de huizenmarkt.

Wij staan op het juiste moment met onze neus vooraan, om die bijzondere buitenkans voor je te grijpen. Samen vinden we jouw droomhuis.

Wij snappen dat je niet zomaar een huis zoekt. Je zoekt je dróómhuis. Dat gaat over gevoel. Je komt binnen en je weet: dit is het. Dat zit niet altijd in het pand, de locatie of de inrichting. Soms moet je er zelfs even doorheen kijken om het te zien. Wij weten dat als geen ander, dat is ons vak.

Woondroom Alphen | Hoofdstraat 33, 2406 GD Alphen aan den Rijn
0172- 76 4444 | info@woondroomalphen.nl

WOONDROOM
BY GABY PAANS

[WOONDROOMALPHEN.NL](https://woondroomalphen.nl)