

# Huizen van *Hoekstra en Van Eck*

Poolsterstraat 54 , 2402 BM Alphen aan den Rijn

**Kluswoning met potentie**

*Zonnige achtertuin met berging*

*Doorzon woonkamer met open keuken*

**4 ruime slaapkamers**

*Centrale ligging en nabij voorzieningen*

## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Inhoud	393 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hoekstra & van Eck makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het nameten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar [www.hoekstroenwaneck.nl](http://www.hoekstroenwaneck.nl)

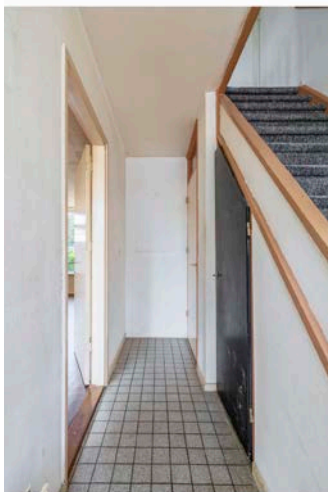
# Verkoper vertelt

Deze woning in de Planetenbuurt is dé kans voor starters en jonge gezinnen. Met vier slaapkamers, een royale doorzon woonkamer en een zonnige tuin op het westen biedt het alle ruimte voor jouw dromen. Houdt er wel rekening mee dat het een kluswoning betreft. Dat betekent dat er nog wat werk aan de winkel is, maar dat biedt ook kansen: jij kunt hier jouw eigen stijl en smaak bepalen!

De ligging is simpelweg geweldig. Voor je boodschappen hoeft niet ver: wijkwinkelcentra De Ridderhof en De Herenhof bieden een gevarieerd aanbod van supermarkten en speciaalzaken. Wie op zoek is naar ontspanning of sportieve uitdagingen is in een mum van tijd bij zwembad Aquarijn of in het recreatiegebied Zegersloot. Handig voor gezinnen: er liggen diverse basisscholen in de nabije omgeving, en ook het Alrijne Ziekenhuis en andere zorgverleners zijn dichtbij te vinden. Of je nu met de auto reist of het openbaar vervoer neemt, de Poolsterstraat is een uitstekende uitvalsbasis.



*doorzon kamer*



## licht

### *doorzonkamer*

Bij binnenkomst word je verrast door de doorzon woonkamer. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde laten het licht vrijelijk naar binnen stromen. Dit is dé plek om tot rust te komen, een gezellige avond met vrienden door te brengen of simpelweg te genieten van het uitzicht op de achtertuin. De open keuken is voorzien van een eenvoudige opstelling met directe toegang tot de tuin, waar je de mogelijkheden voelt om iets geweldigs neer te zetten.





*grote ramen*

grote ramen

*vaste kasten*

Met een woonoppervlakte van 114 m<sup>2</sup> biedt dit huis meer dan genoeg ruimte, ideaal voor gezinnen. Op de eerste verdieping tref je een drietal slaapkamers en de eenvoudige badkamer, voorzien van een douche en wastafel.



zonnig

*voor- en achtertuin*

Begin je dag met een warme kop koffie in de zonnige achtertuin, op het westen gelegen. Dankzij de overkapping zit je in de schaduw en kun je zelfs bij een enkele druppel regen buiten blijven zitten. De praktische berging biedt genoeg plek voor fietsen en gereedschap.



*met overkapping*





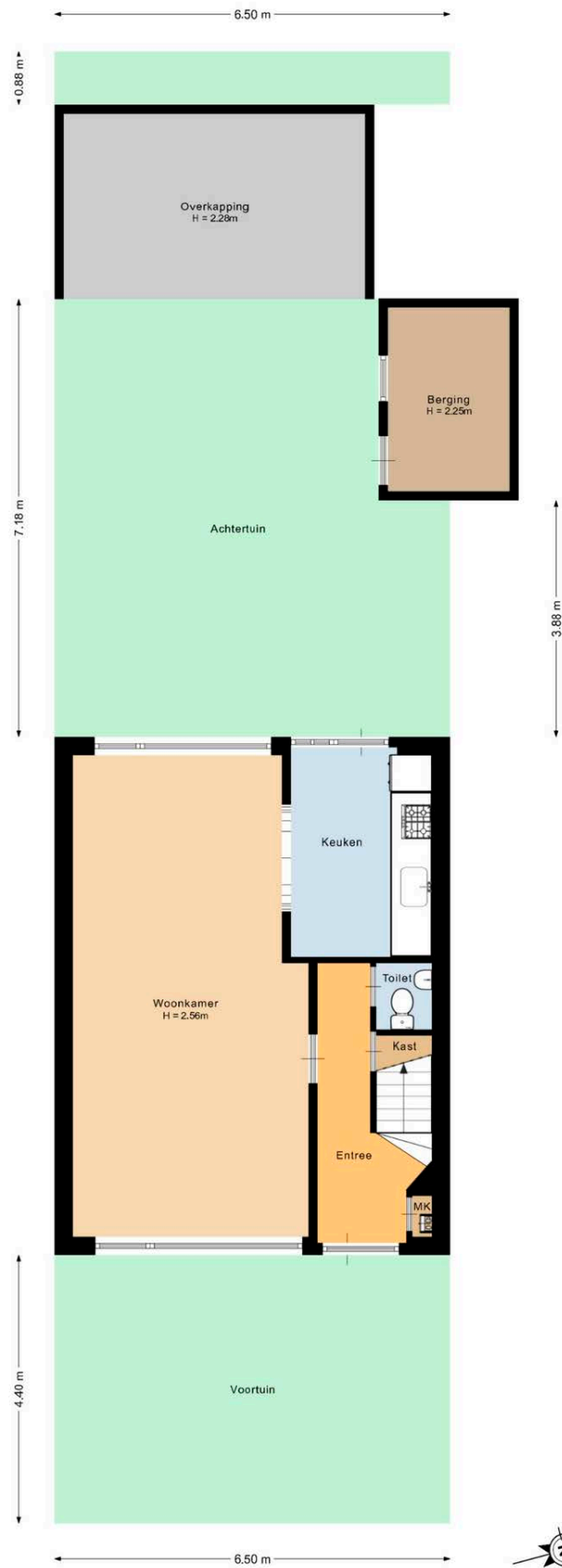
## voorzieningen

### *perfecte locatie*

Naast de woning zelf is de omgeving een groot pluspunt. De Planetenbuurt wordt geroemd om zijn groene karakter en kindvriendelijke opzet. Meerdere basisscholen liggen op loopafstand, waardoor je jouw kinderen met een gerust hart naar school kunt laten gaan. Voor de nodige boodschappen zijn er diverse supermarkten en winkelcentra dicht in de buurt: denk aan De Ridderhof en De Herenhof, beide op korte afstand gelegen.



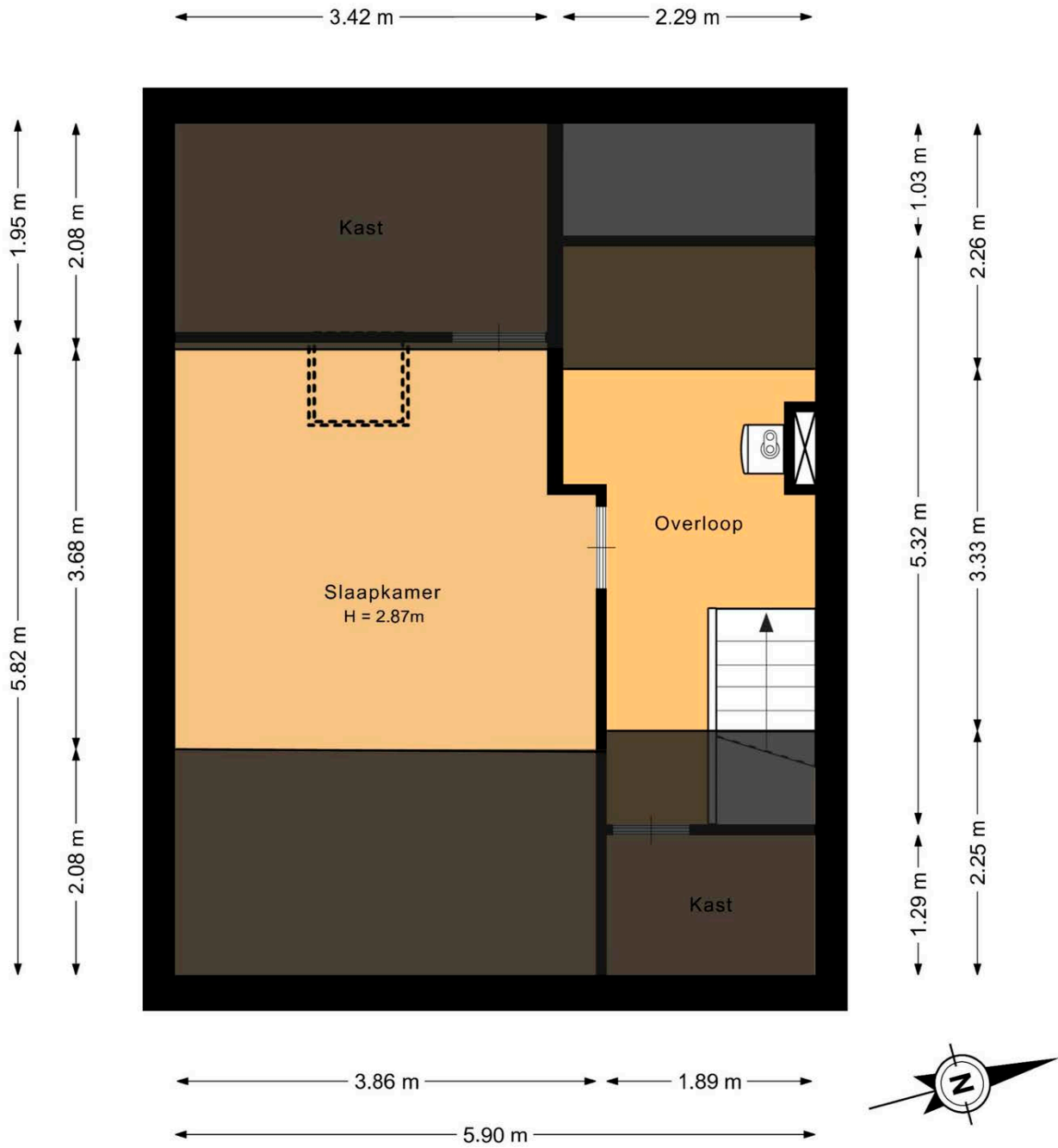
Liefhebber van sport en ontspanning? Je hoeft niet ver te zoeken: Park Zegersloot is slechts een paar minuten verwijderd en biedt ruimte voor wandelingen, fietstochten, en leuke uitstapjes met het gezin. Houd je van zwemmen, dan is zwembad Aquarijn een fijne toevoeging. Voor de dagelijkse zorgbehoeften is alles afgedekt: huisartsen, tandartsen en het Alrijne Ziekenhuis zijn nabij.



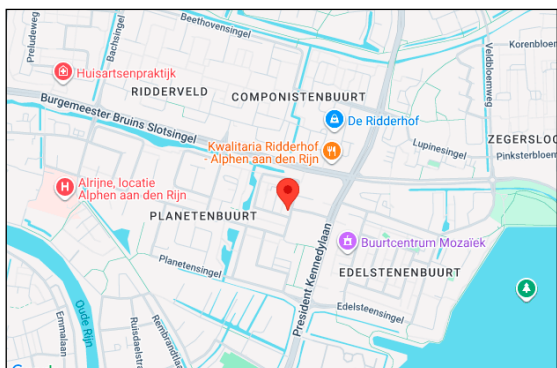
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



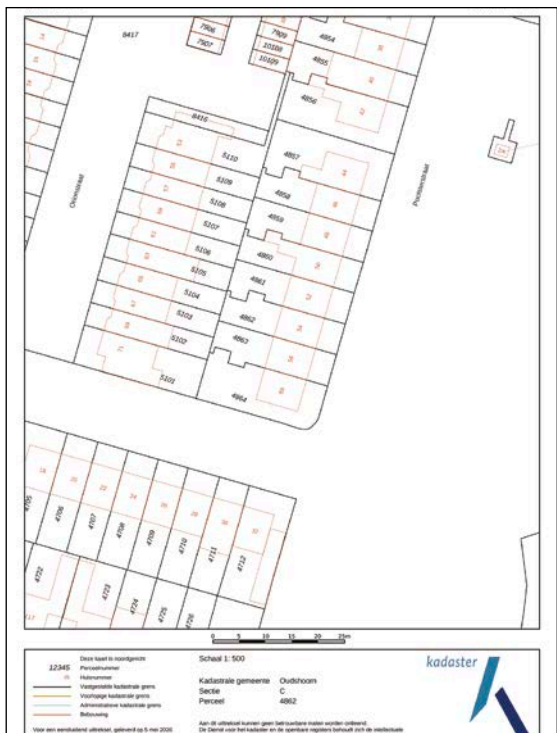
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



noorden kadastrale kaart



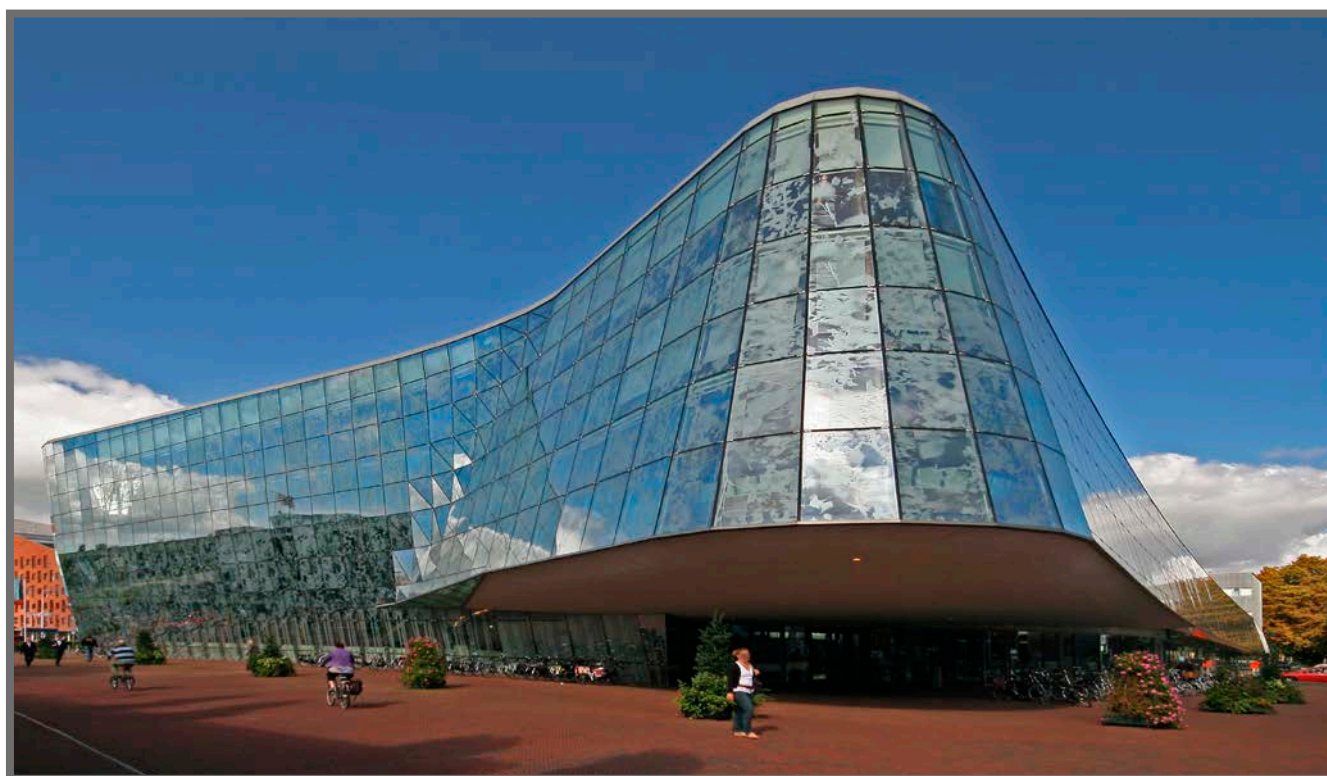
# Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn is de hoofdplaats in de gelijknamige gemeente, gelegen in Zuid-Holland. Deze gemeente is gelegen tussen de grote steden als Amsterdam, Utrecht, Rotterdam, Den Haag en Leiden, waardoor je hier heel centraal woont en eigenlijk alle kanten op kunt.

Er is veel natuur te vinden in Alphen aan den Rijn en uiteraard kun je er ook terecht voor alle andere denkbare voorzieningen zoals (basis)scholen, winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden.

Iedere 3e woensdag in september is er de jaarlijkse markt en de avond hiervoor vindt er altijd een leuke gondelvaart plaats.

*heerlijk wonen in Alphen aan den Rijn*



## Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hoekstra & van Eck kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hoekstra & van Eck dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebepaling. Hoekstra & van Eck werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Schipholweg 69  
071 2073765  
leiden@hoekstraenvaneck.nl  
www.hoekstraenvaneck.nl



*onze makelaarskantoren*

# VIVANTUS

WONEN. LEVEN. WERKEN.



# Hypotheekadvies dat verder gaat dan feiten

Ga je een huis kopen, verhuizen of verbouwen? Dan is het fijn om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij Vivantus Hypotheken start je altijd met een gratis en vrijblijvend kennismakingsgesprek. Zo krijg je helderheid over wat je kunt lenen én welke hypotheek het beste past bij jouw plannen.

Onze onafhankelijke adviseurs nemen de tijd voor jouw verhaal. We kijken niet alleen naar je huidige situatie, maar ook naar je toekomstwensen. Want een hypotheek moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook over vijf jaar nog goed voelen.

Sta je op het punt een bod te doen? Dan sta je sterker met een hypotheekadvies vooraf. Zo weet je precies wat je kunt bieden - en kun je mogelijk zelfs zonder financieringsvoorbehoud kopen. Uiteraard geven we je helder inzicht in de risico's en kansen.

- Persoonlijk advies, volledig onafhankelijk
- Plan vandaag nog jouw gratis gesprek!

## Vivantus Hypotheken

Bel ons op: 085 - 773 1969

Of mail ons: [cbohypotheken@hypotheekshop.nl](mailto:cbohypotheken@hypotheekshop.nl)



WIJ ZIJN: **de un'er.**

**BB** Brockhoff  
Makelaars

**HENDRIKS**  
MAKELAARDIJ

**HOEKSTRA VAN ECK**  
VERZEKERINGEN | WAARDEBORG | HYPOTHEKEN

**PETRA DE KLEERMAEKER**  
MAKELAARDIJ

**SCHUIJTEMA**  
VERZEKERINGEN

**hijssen**  
VERZEKERINGEN

**Van Dorsten**  
makelaars

PARTNER IN DE: **WOONFABRIEK**  
ZWOLLE

**DE HYPOTHEEK**  
SHOP  
VERZEKERINGEN