



**Van Boetzelaerstraat 117
2406 BE Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 550.000,- k.k.
Oplevering december 2026**

Van Boetzelaerstraat 117

HOEKwoning met GARAGE gelegen in één van de mooiste straten van Alphen op loopafstand van het centrum.

Aan de Van Boetzelaerstraat bieden wij u deze woning op een riant perceel grond van 221 m² met een eigen oprit voor de auto, een garage en een voor- zij én achtertuin met overkapping.

Welkom:

- Een lichte woonkamer, type doorzon, met mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond
- De moderne keuken aan de achterzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker
- De 1e verdieping biedt 3 ruime slaapkamers, een doucheruimte en een separaat toilet
- De 2e verdieping is vergroot met een dakkapel aan de achterzijde ingedeeld met nog een grote 4e slaapkamer
- Een groot perceel met; een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft een sfeervolle overkapping.
- Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen garage met loop- en kanteldeur plus een eigen oprit voor de auto

De Van Boetzelaerstraat kenmerkt zich door zijn aantrekkelijke en charmant uitziende woningen met karakteristieke bebouwing. Deze centrumlocatie biedt u alle gemakken binnen handbereik. Grenzend aan het gezellige stadscentrum en het sport- en recreatiegebied "Zegersloot". Maar ook (basis)scholen en de recent vernieuwde speeltuin Bloemhof liggen om de hoek. Op loop- en fietsafstand bevinden zich het NS Station en het authentieke stadspark Rijnstream. Daarbij ligt deze woning dichtbij de uitvalswegen richting de grote steden.

De indeling is als volgt, de begane grond:

De keurig aangelegde voortuin, toegang tot de woning via de overdekte voordeur. Bij binnenkomst de hal van waaruit u toegang heeft tot de meterkast, de toiletruimte met vrijhangend closet met fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping, een praktische kelderkast en de woonkamer. De begane grond is neutraal afgewerkt met een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond met inbouwspots.

De woonkamer, type doorzon, heeft een mooie lichtinval middels de grote raampartijen aan zowel de voor- als de achterkant. Vanuit de zithoek aan de voorzijde heeft u een leuk uitzicht op de straat. Aan de achterzijde is er ruimte voor de eethoek, van waaruit u een leuk contact heeft met de keuken en de achtertuin.

De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd. De keuken is uitgevoerd met witte gecombineerd met houtlook fronten, een antracietgrijs werkblad en een spoelbak.

Verder is de keuken voorzien van:

- een inductiekookplaat
- een afzuigkap
- een vaatwasser
- een koel- & vriescombinatie
- een Quooker
- en een combimagnetron

Tevens is hier de deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

Als u de trapopgang in de hal naar boven volgt bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Alle ruimten zijn voorzien van flinke raampartijen. De vloeren zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer en stoffering en de wanden zijn glad en neutraal afgewerkt. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd. Naast de hoofdslaapkamer bevindt zich een kleinere kamer welke zich uitstekend leent als kinderkamer. Aan de voorzijde treffen we de 3de slaapkamer.

De badkamer & toilet:

De badkamer is tot het plafond betegeld in grijze kleurstelling en uitgevoerd met een moderne wastafel, een radiator en een inloopdouche met hardglazen douchewand, een regen- en een handdouche. Naast de mechanische ventilatie, is er ook een raam.

Naast de badkamer is er op de overloop een modern separaat toilet, die in hetzelfde design is uitgevoerd als de badkamer met vrijhangend wandcloset.

2e verdieping: Als u de vaste trap naar boven volgt bereikt u de 2e verdieping. Deze is aan de achterzijde vergroot met een dakkapel en ingedeeld met een 4de kamer met dakraam en wastafelmeubel. Op deze verdieping bevindt zich ook de opstelplaats van de cv-combiketel en de aansluiting voor de wasmachine en is er een bergvloering.

De tuin:

Een heerlijke achtertuin maakt deze woning compleet! De tuin is aangelegd met sierbestrating, groenborders en een sfeervolle overkapping. Dit overdekte terras is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

De garage:

Achterin de tuin staat de stenen garage met een kanteldeur met hiervoor de eigen oprit: uniek in het centrum!

Overige bijzonderheden:

- Een parkeervergunning is onbeperkt beschikbaar en betaalt u per jaar voor een eerste parkeervergunning € 40,-, een 2e vergunning € 80,- en voor een derde vergunning € 120,-
- Dakbedekking dakkapel 2023 vervangen
- 2023: dakgoten vervangen
- 2025: buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd

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 gebruiksooppervlakte. 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

Bieden vanaf	€ 550.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	342 m ³
Perceel oppervlakte	221 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	98 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Ligging	In het centrum, in een woonwijk
Hoofdtuin	Achtertuintje op het noordwesten van circa 70 m ²
Garage	Vrijstaand steen van 17 m ² (5.70 bij 3.03 m)
Energie label	E
Isolatie	Dubbelglas
C.v.-combi ketel	Remeha HR (Gas gestookt combi ketel uit 2011, eigendom met jaarlijks onderhoud)

Locatie

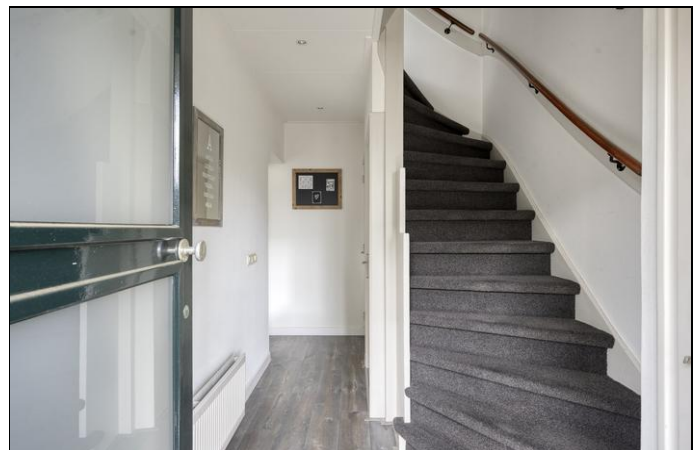
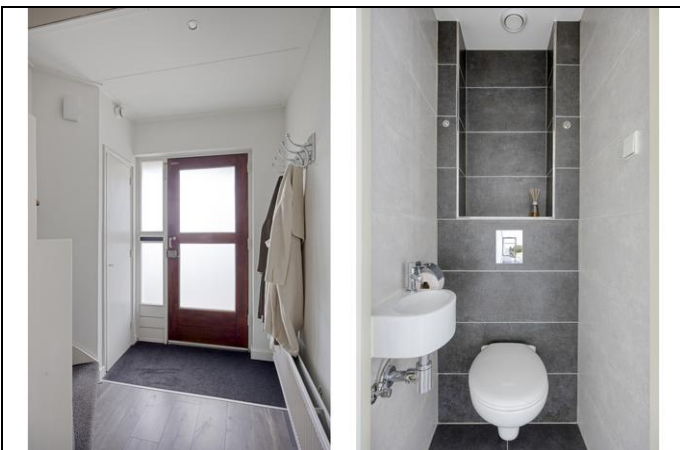
Van Boetzelaerstraat 117
2406 BE ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



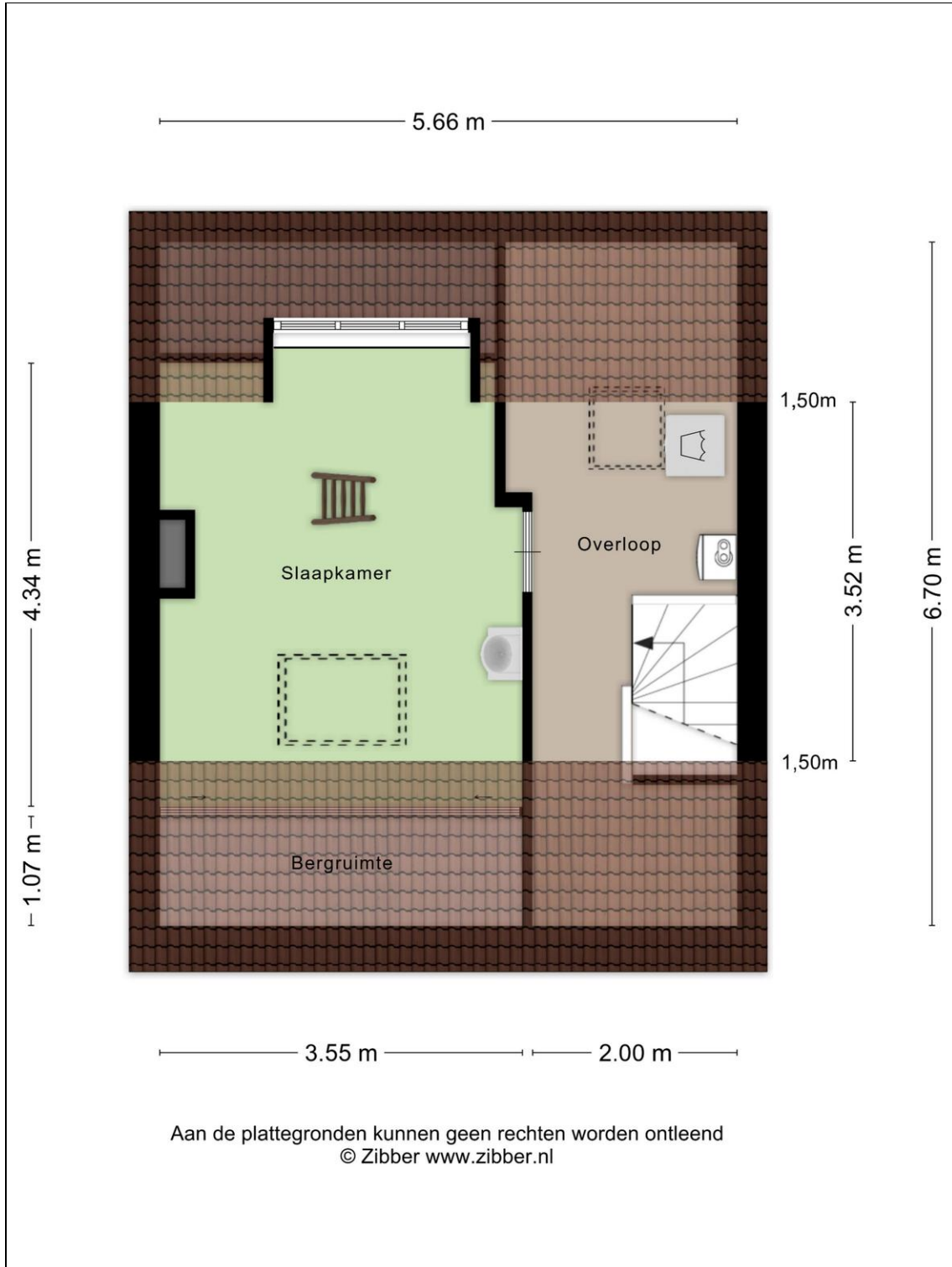
Plattegrond begane grond



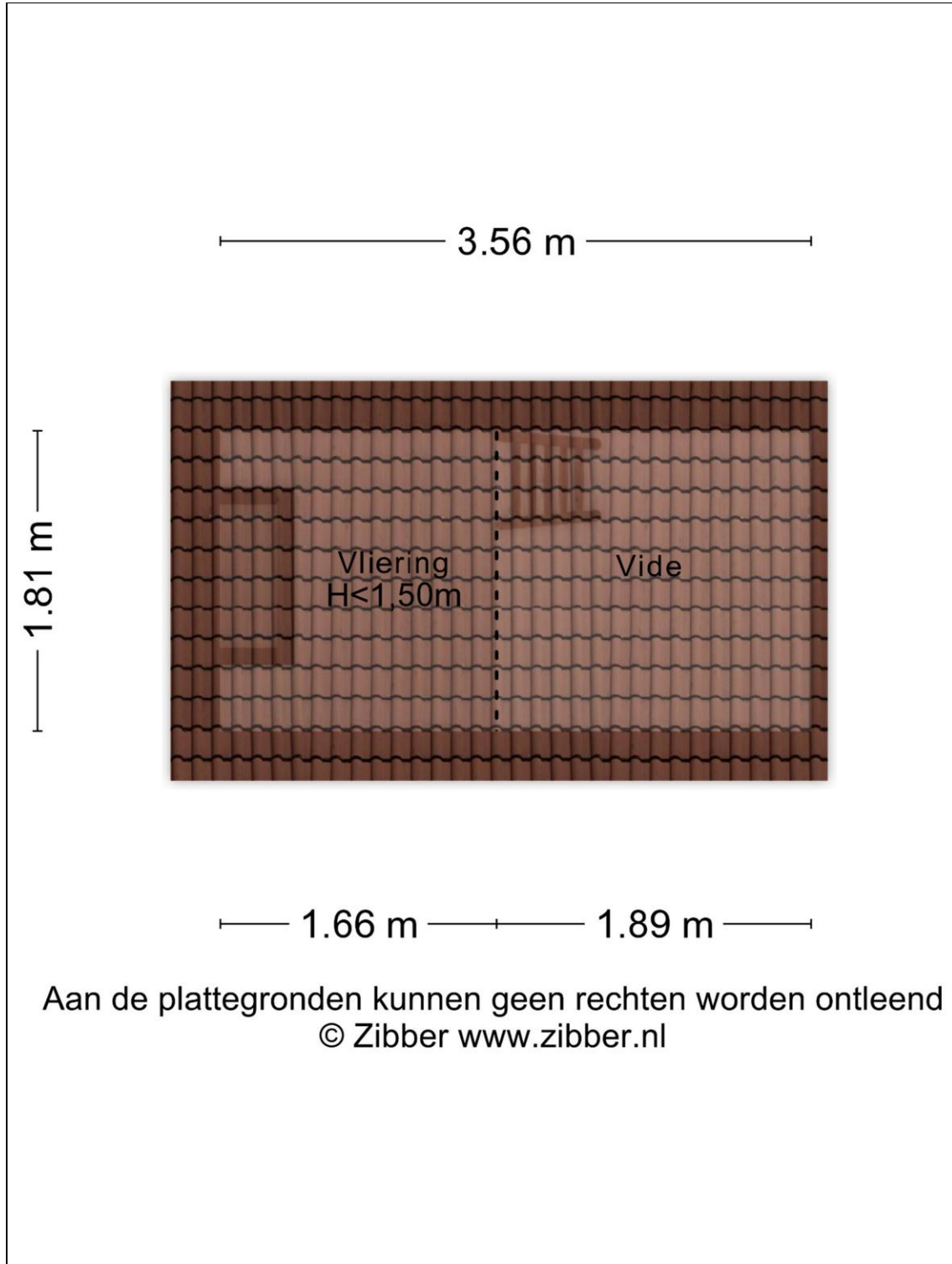
Plattegrond 1e verdieping



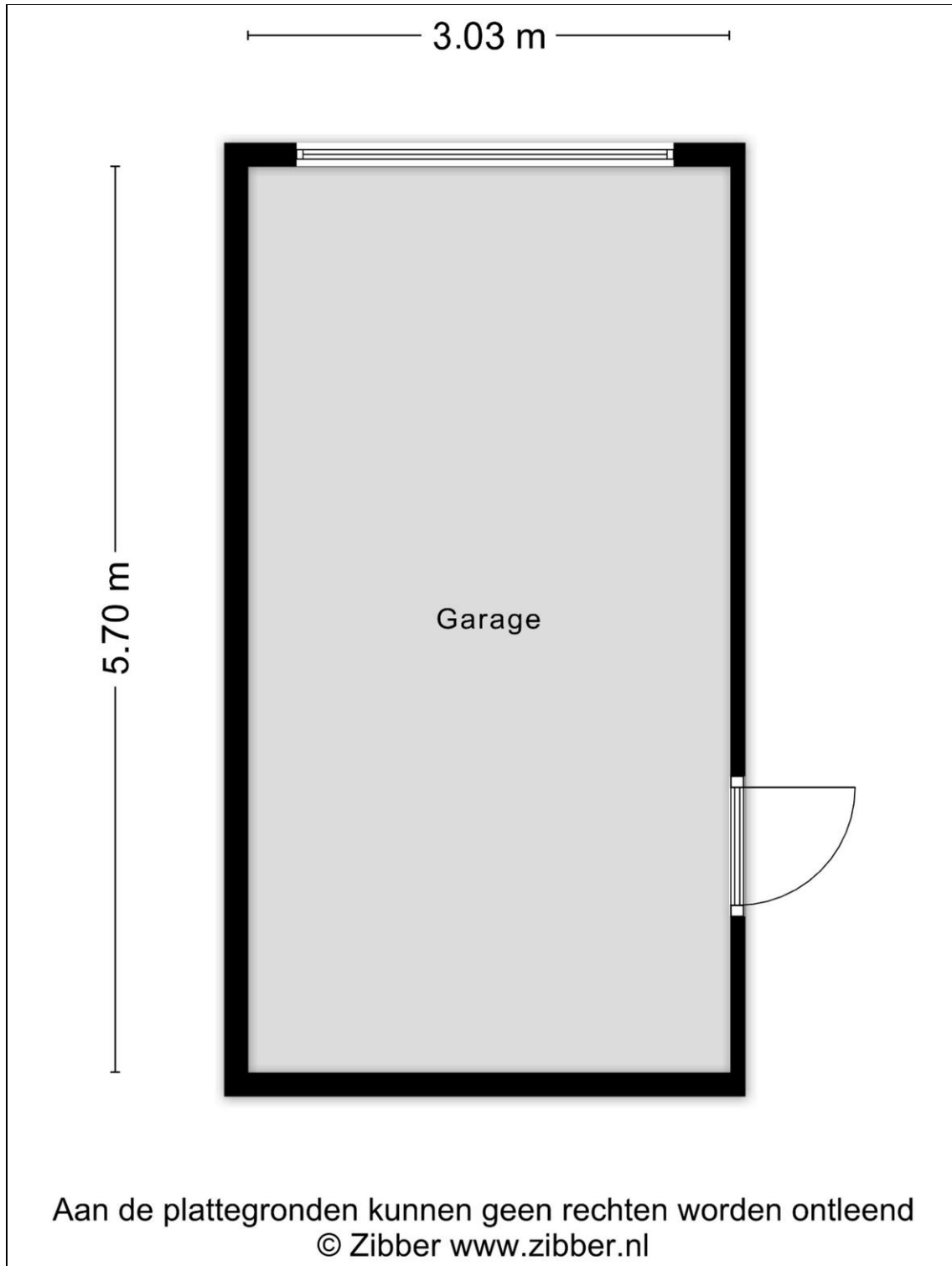
Plattegrond 2e verdieping



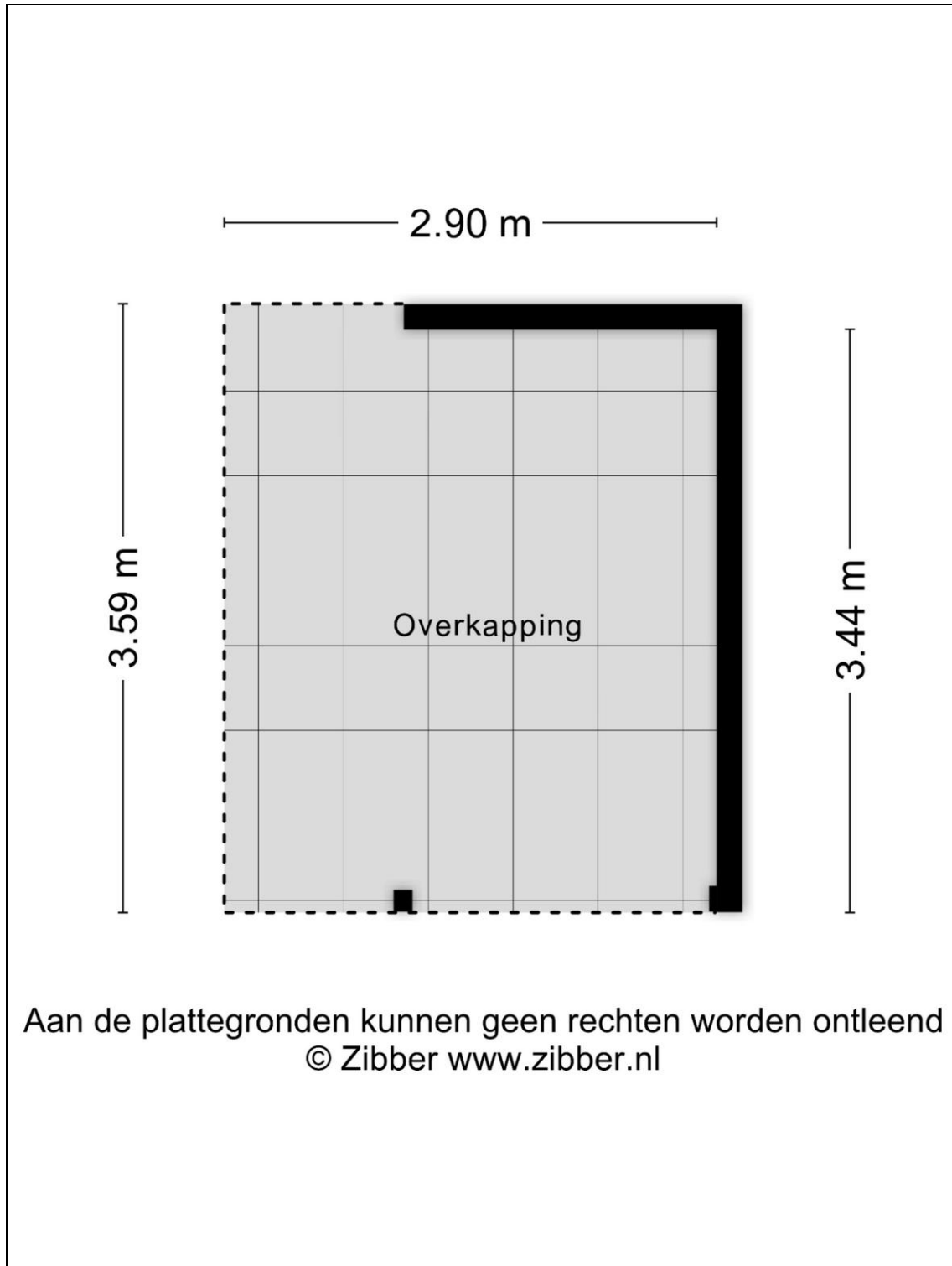
Plattegrond vliering



Plattegrond garage



Plattegrond overkapping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Van Boetzelaerstraat 117
Postcode / Plaats	2406 BE Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Aarlanderveen
Sectie / Perceel	C / 4715
Oppervlakte	221 m ²
Soort	Volle eigendom