



**Braziliëstraat 23  
2408 MC Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 525.000,- k.k.  
Oplevering medio november 2026**

## Braziliëstraat 23

Uitgebouwde en moderne gezinswoning aan een autoluw woonerf in Kerk en Zanen. Stop met zoeken, dit is de woning die u zoekt!

Opvallend aan deze woning is de karakteristieke jaren 30 bouwstijl, 2 dakkapellen, uitbouw en de verzorgde uitstraling door de moderne afwerking. Dit sfeervolle huis is een heerlijk (t)huis om direct in te trekken!

De highlights van deze woning zijn:

- Riante woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup> met grote glazen pui
- Moderne afwerking (2022) met glad gestuukte wanden & plafond en een visgraat pvc vloer met vloerverwarming
- Luxe keuken
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
- Moderne badkamer met onder andere een ligbad en dubbele wastafel
- De 2e verdieping is vergroot met 2 dakkapellen en ingedeeld met een 4e slaapkamer voorzien van airconditioning
- Energielabel A+: volledig geïsoleerd, HR cv-ketel en 9 zonnepanelen
- Zonnige achtertuin

Omgeving:

De Braziliëstraat kent een centrale ligging in Kerk en Zanen met veel groenvoorzieningen en speelruimte in de directe omgeving. Het woonerf is autoluw en hiermee geliefd bij gezinnen. Voorzieningen als basisscholen, winkelcentrum De Atlas en het NS-station zijn binnen handbereik. Maar ook het vernieuwde centrum met vele winkels en horecagelegenheden is binnen 15 minuten bereikbaar. Centraal in de woonwijk treft u het Europapark met onder andere een recent aangelegd skatepark. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de autoweg N11 van waaruit u binnen 40 minuten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht bereikt.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Het aanzicht is veelbelovend. Het woonerf oogt verzorgd en alle huizen zijn gebouwd naar de geliefde jaren '30 bouwstijl. Het schilderwerk verkeert in goede staat en de voortuin is strak aangelegd.

Via de overdekte entree aan de voorzijde van de woning komt u in de hal met de meterkast, de toiletruimte en via een paneeldeur toegang tot de woonkamer. Hier is ook de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is uitgevoerd met een hangend toilet, fonteintje en in witte/grijze kleurstelling.

De woonkamer:

De begane grond is uitgebouwd en in 2022 is de vloer voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een pvc vloer in visgraat motief gelegd met witte plint. De wanden en plafonds zijn glad gestuukt. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht in de woonkamer, ook is hier een loopdeur naar de tuin. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale zithoek, met toegang tot de trapkast via een paneeldeur. Vanuit de zithoek is er een vrije doorloop naar de open keuken, hier is goed de ruimte voor een uitgebreide eethoek.

De keuken:

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een grote raampartij met leuk zicht op het woonerf. De keuken is uitgevoerd in een riante hoekopstelling en losse unit met witte kastfronten met rvs handgrepen en een houtlookwerkblad. De inbouwspots boven het werkblad zorgen voor extra licht in de avond.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Vriezer
- Combimagnetron
- Vaatwasser
- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- en een Quooker

De eerste verdieping:

Via de vaste trap in de hal komt u op de overloop waar drie slaapkamers en de badkamer zijn gelegen. De oorspronkelijke hoofdslaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde van de woning met hiernaast een kleinere (werk)kamer van ca. 7 m<sup>2</sup>. Desgewenst kan de muur worden doorgebroken om een inloopkast te realiseren. De derde slaapkamer van ca. 10 m<sup>2</sup> en de badkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd. Alle slaapkamers zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer welke drempelloos doorloopt alle vertrekken in.

De badkamer:

De woning is voorzien van een praktisch ingedeelde badkamer aan de voorzijde. De badkamer is betegeld tot het plafond met inbouwspots en voorzien van mechanische ventilatie én een raam. Verder zijn er een spiegelkast met verlichting, een dubbele wastafel, het 2e toilet en een ligbad met douchegelegenheid aanwezig.

De 2e verdieping:

De verrassend ruime en stijlvolle 2e verdieping zal u bij bovenkomst direct opvallen. Deze verdieping is aan de voor- én achterzijde flink vergroot door middel van twee dakkapellen. Deze ruime verdieping biedt een mooi afgewerkte vierde slaapkamer. Deze kamer is heerlijk licht en is voorzien van airconditioning. De afwerking van deze verdieping is in lijn van de rest van het huis: gladde en lichte wand- en plafondafwerking en de vloer is voorzien van een mooi laminaat. Tevens is er een aparte ruimte met hier de opstelling van de Cv-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Hiernaast beschikt de woning over bergruimte aan beide zijden onder de schuine kap.

De achtertuin:

De achtertuin met eigen achterom is aangelegd met mooie tegels en een groenborder. 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. Achterin de tuin staat de berging, welke is voorzien van elektra.

Overige bijzonderheden:

- Het buiten schilderwerk is in 2021 professioneel uitgevoerd
- De Intergas HRE combiketel is vernieuwd in 2021
- In 2023 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst 2023 met nog 9 jaar productgarantie en nog 22 jaar opbrengstgarantie

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

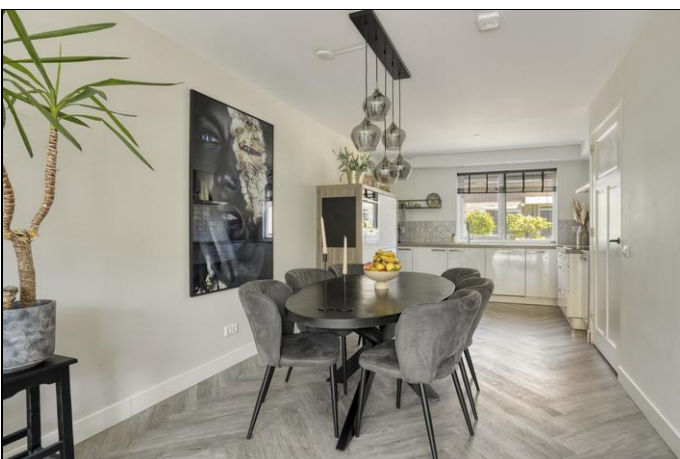
Bieden vanaf	€ 525.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	322 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan een woonerf in de woonwijk Kerk en Zanen met een beschutte ligging
Hoofdtuin	Achtertuintje op het noordwesten circa 40 m <sup>2</sup>
Berging	Vrijstaande houten berging
Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.v.-combi ketel	Intergas Kombi HRE (Gas gestookt combi ketel uit 2021, eigendom)

## Locatie

Braziliëstraat 23  
2408 MC ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



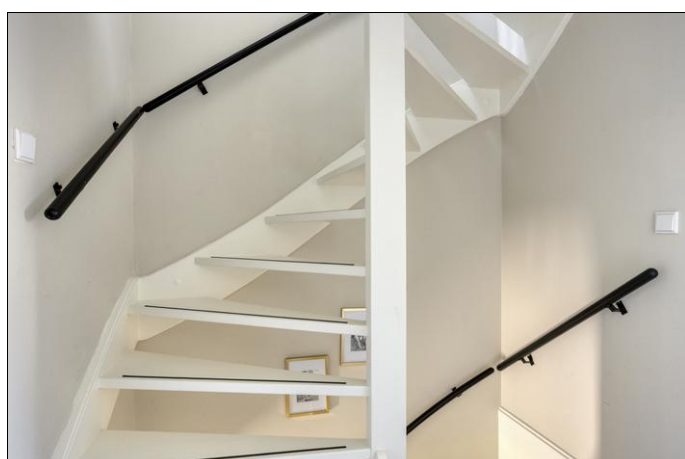
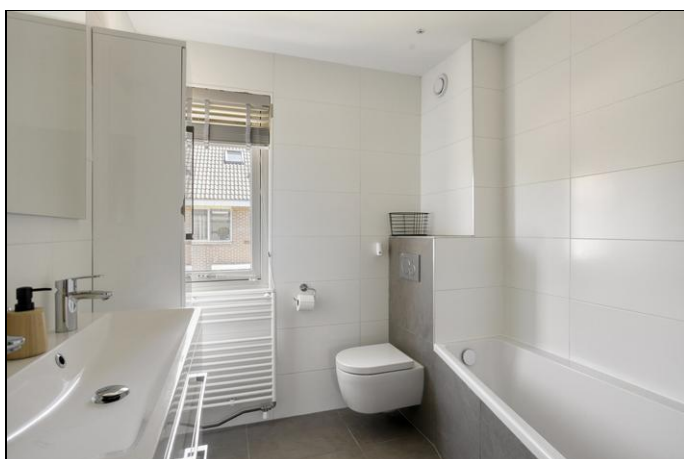
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



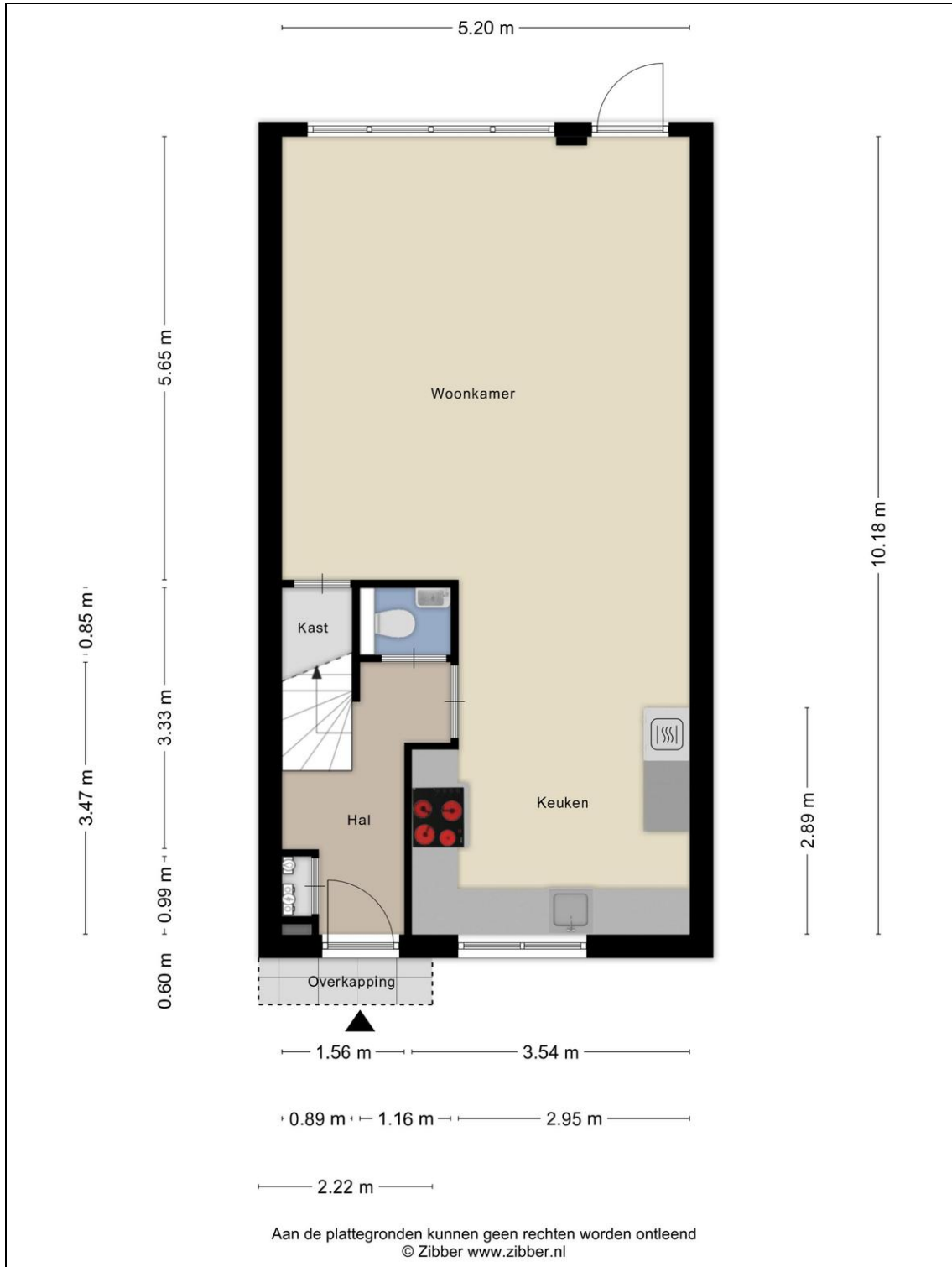
## Foto's



## Foto's



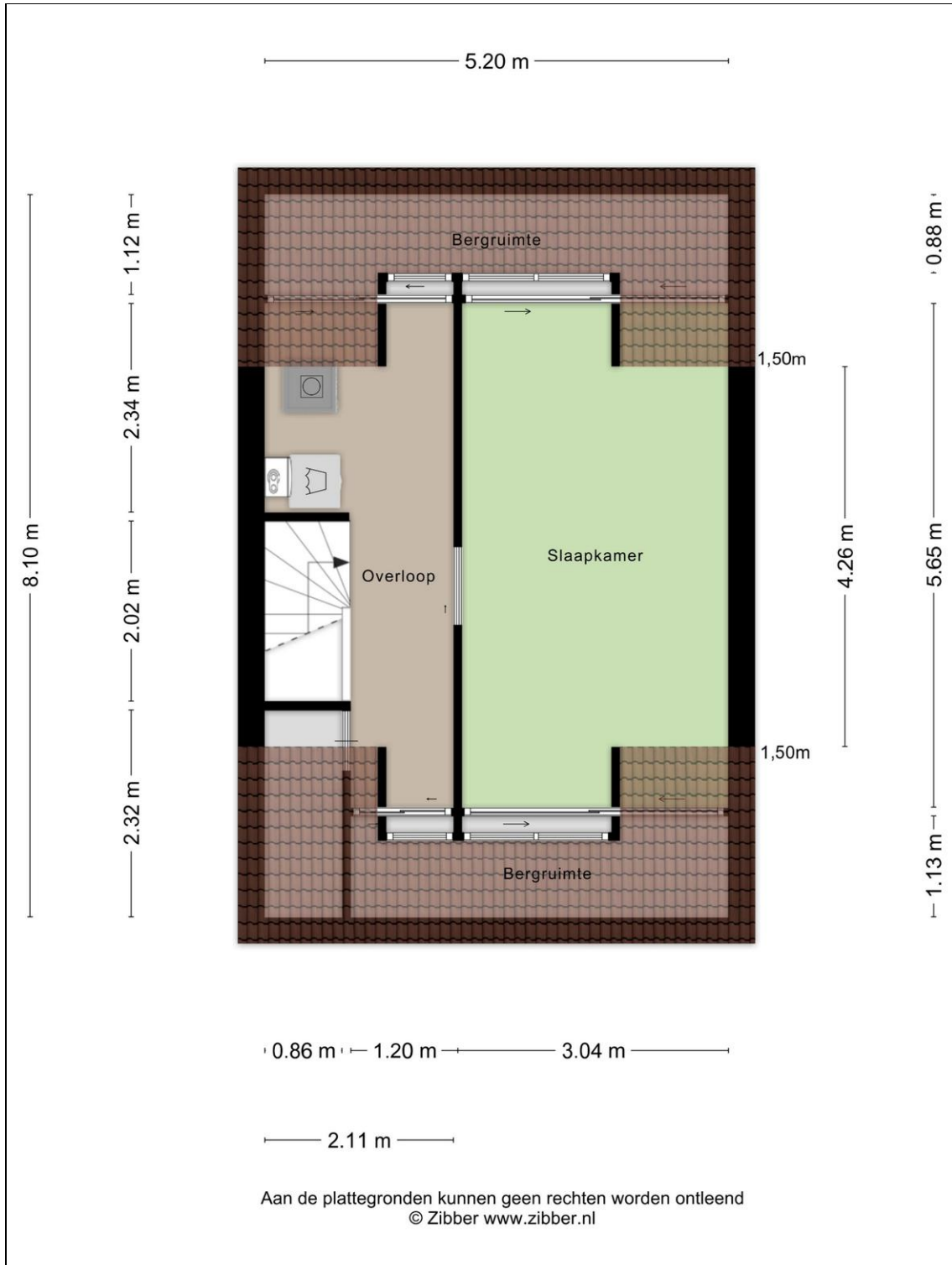
## Plattegrond begane grond



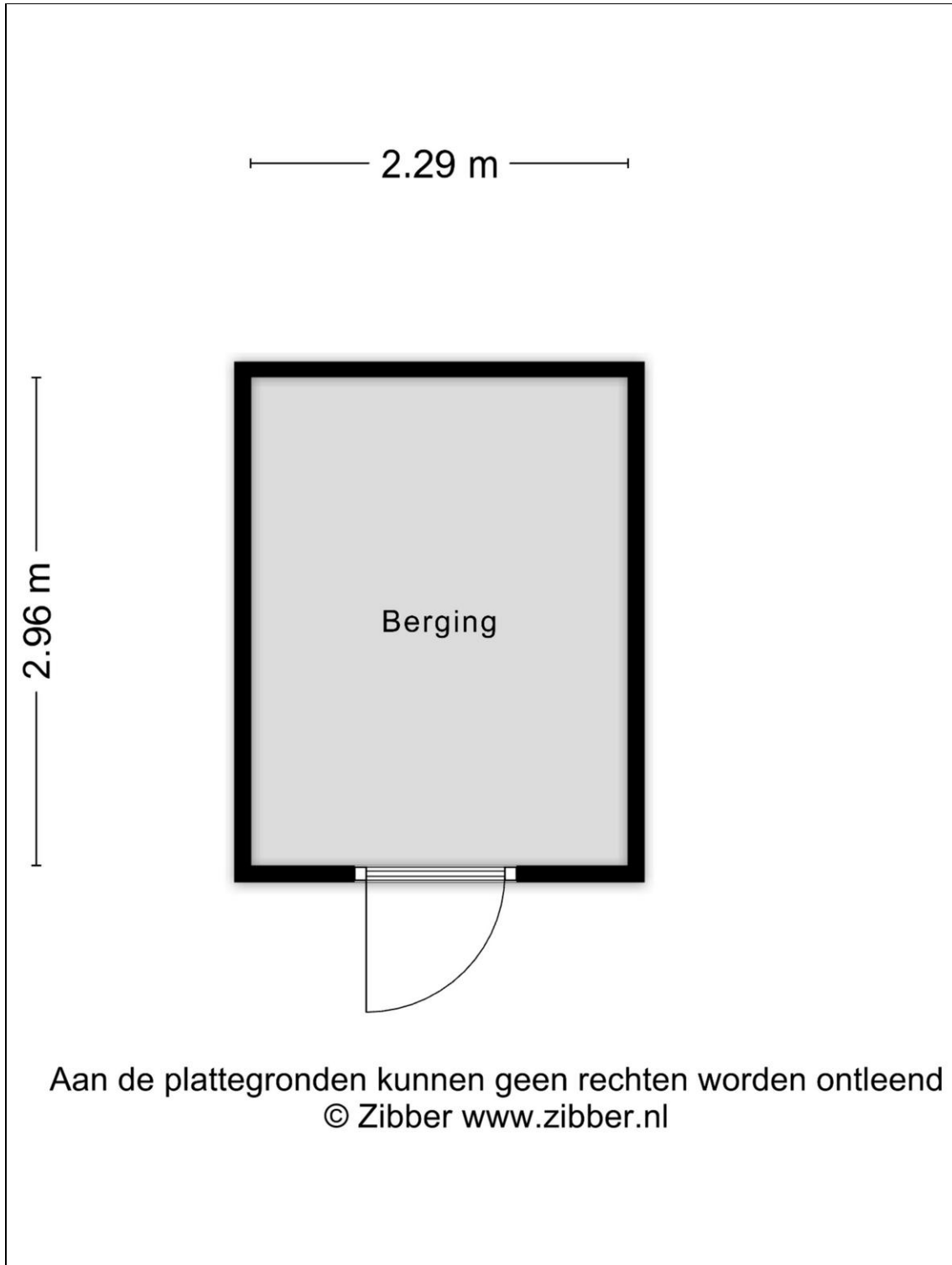
## Plattegrond 1e verdieping



## Plattegrond 2e verdieping



## Plattegrond berging



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Braziliëstraat 23
Postcode / Plaats	2408 MC Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 6468
Oppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom