

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

TOUSSAINTSTRAAT 17 ALPHEN A/D RIJN



**VRAAGPRIJS € 475.000,-- K.K.**

**VOLLEDIG GERENOVEERDE JAREN '30 HOEKWONING  
MET UITBOUW, LUXE AFWERKING EN ZONNIGE ACHTERTUIN**

- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd sinds 2023
- Luxe woonkeuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met inloofdouche en dubbel wastafelmeubel
- Vrijstaande berging én sfeervolle overkapping
- Kunststof kozijnen en onderhoudsvriendelijke Keralit dakopbouw
- Gelegen op loopafstand van het centrum en alle voorzieningen
- Uitgebouwde begane grond met vloerverwarming

## KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 5904, groot 1 are en 56 centiare

## ENERGIELABEL



De woning **2406 XM - 17** heeft een energielabel **A**

Het energielabel is geldig tot **20-07-2036**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## ALGEMEEN

Sommige woningen ondergaan een complete metamorfose en worden met oog voor detail omgetoverd tot een instapklare gezinswoning. Deze sfeervolle hoekwoning is daar een uitstekend voorbeeld van.

Sinds de aankoop in 2023 is de woning vrijwel volledig gemoderniseerd en uitgebouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan comfort, duurzaamheid en een hoogwaardige afwerking. Het resultaat is een eigentijdse woning waarin karakter en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen.

De karakteristieke jaren '30 uitstraling aan de buitenzijde is behouden gebleven, terwijl de woning aan de binnenzijde volledig aansluit op de woonwensen van vandaag. De royale uitbouw op de begane grond, de luxe keuken en badkamer, vloerverwarming en hoogwaardige materialen zorgen ervoor dat u hier zonder enige verbouwing direct kunt genieten.

De woning is gelegen in een sfeervolle straat op loopafstand van het centrum, winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging en ervaar hoe fijn het wonen hier is!

## INDELING

### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, trapopgang en een praktische, op maat gemaakte trapkast met geïntegreerde schoenenkast.

De uitgebouwde woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de royale uitbouw met openslaande deuren is een heerlijke leefruimte ontstaan met veel natuurlijke lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken, uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken onder andere over een Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een stijlvolle koffiecorner.

Daarnaast beschikt de begane grond over een modern afgewerkte toiletruimte en een praktische inpandige wasruimte waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes zijn weggewerkt.

Vanuit zowel de keuken als de tweede hal achterin de woning heeft u direct toegang tot de achtertuin.

### 1<sup>e</sup> verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning voor optimaal comfort gedurende het gehele jaar.

De luxe badkamer is volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. Deze beschikt over een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en een tweede toilet.

Via een losse trap is de bergvliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

### Voortuin

Keurig aangelegde voortuin met nieuw gemetseld hekwerk.

### Achtertuint

De achtertuin is zeer verzorgd en gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon.

De tuin beschikt over een praktische achterom, een vrijstaande berging voorzien van elektra en water en een sfeervolle overkapping achterin de tuin. Hierdoor is het mogelijk om gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten te zitten.

## **AFMETINGEN**

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)**

| <b>Gebruiksoppervlakte</b>     |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Wonen                        | 96,20 m <sup>2</sup>  |
| - Overige inpandige ruimte     | 5,40 m <sup>2</sup>   |
| - Gebouw gebonden buitenruimte | 10,20 m <sup>2</sup>  |
| - Externe bergruimte           | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| - Totale bebouwing             | 111,80 m <sup>2</sup> |

| <b>Bruto inhoud</b>            |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Wonen                        | 336,61 m <sup>3</sup> |
| - Overige inpandige ruimte     | 19,43 m <sup>3</sup>  |
| - Gebouw gebonden buitenruimte | 28,62 m <sup>3</sup>  |
| - Externe bergruimte           | 0,00 m <sup>3</sup>   |
| - Totale bebouwing             | 400,18 m <sup>3</sup> |

## BIJZONDERHEDEN

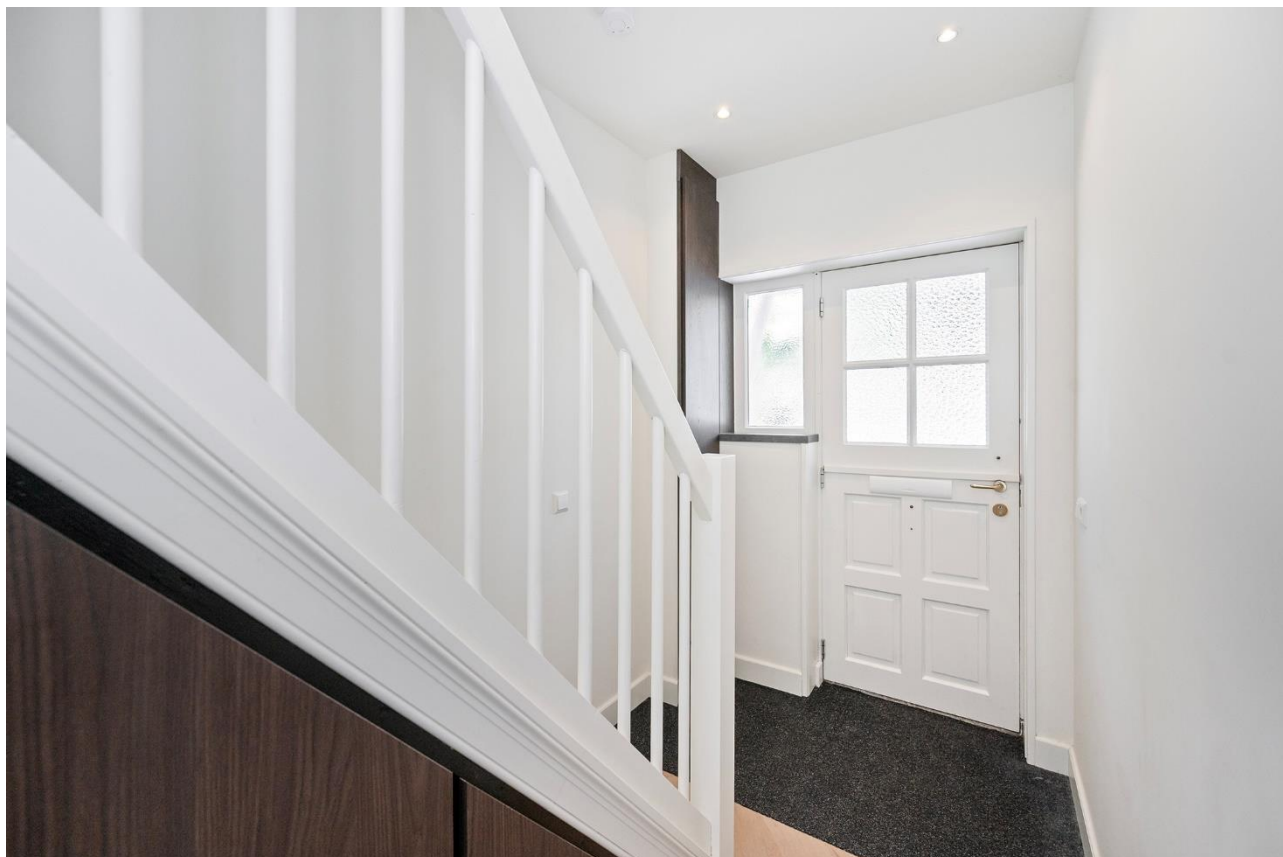
- Karakteristieke hoekwoning met jaren '30 uitstraling
- Volledig en hoogwaardig gemoderniseerd sinds 2023
- Uitgebouwde begane grond voorzien van vloerverwarming
- Luxe open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, Quooker en koffiecorner
- Twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning
- Luxe badkamer met inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet
- Kunststof kozijnen door de gehele woning
- Dakopbouw uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk Keralit
- Vrijstaande berging met elektra en sfeervolle overkapping
- Gelegen op loopafstand van het centrum en diverse voorzieningen

## 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. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.









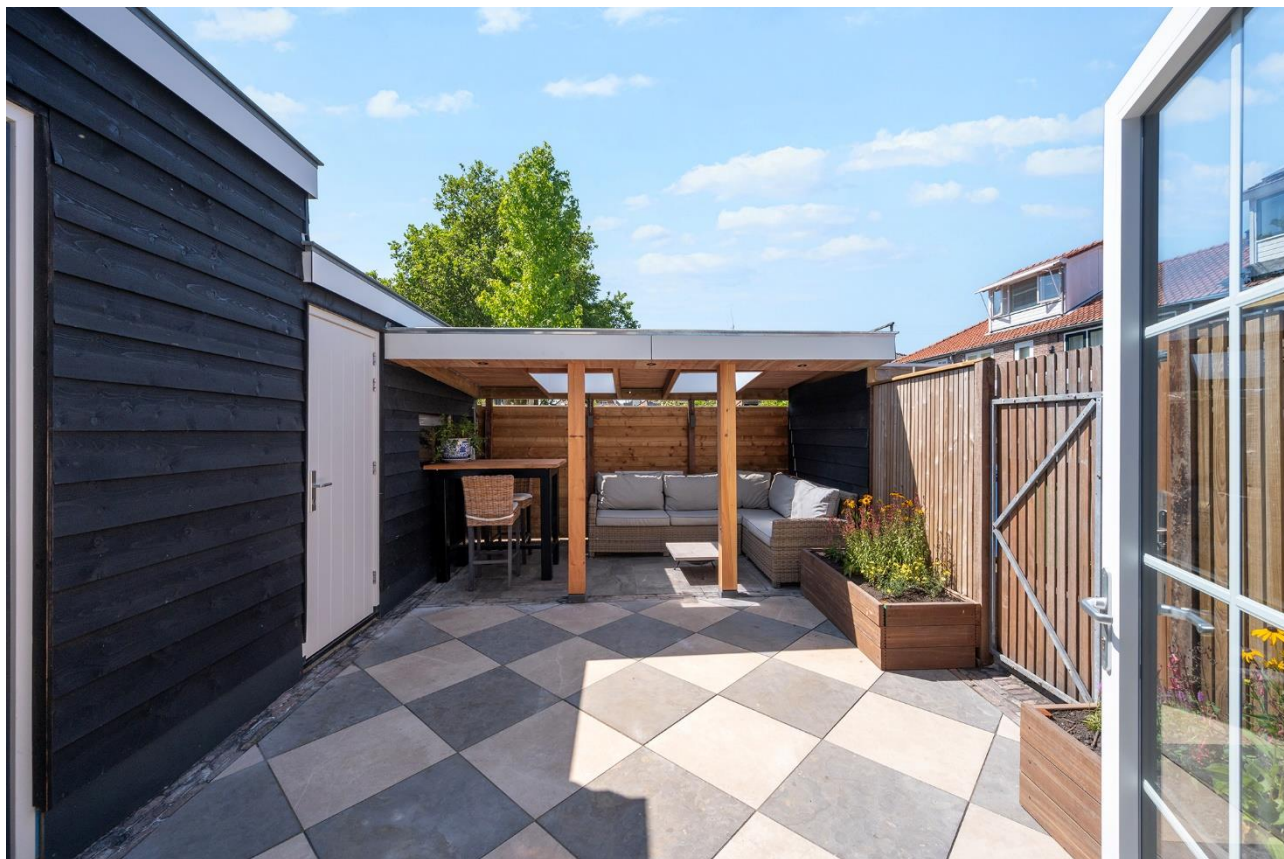








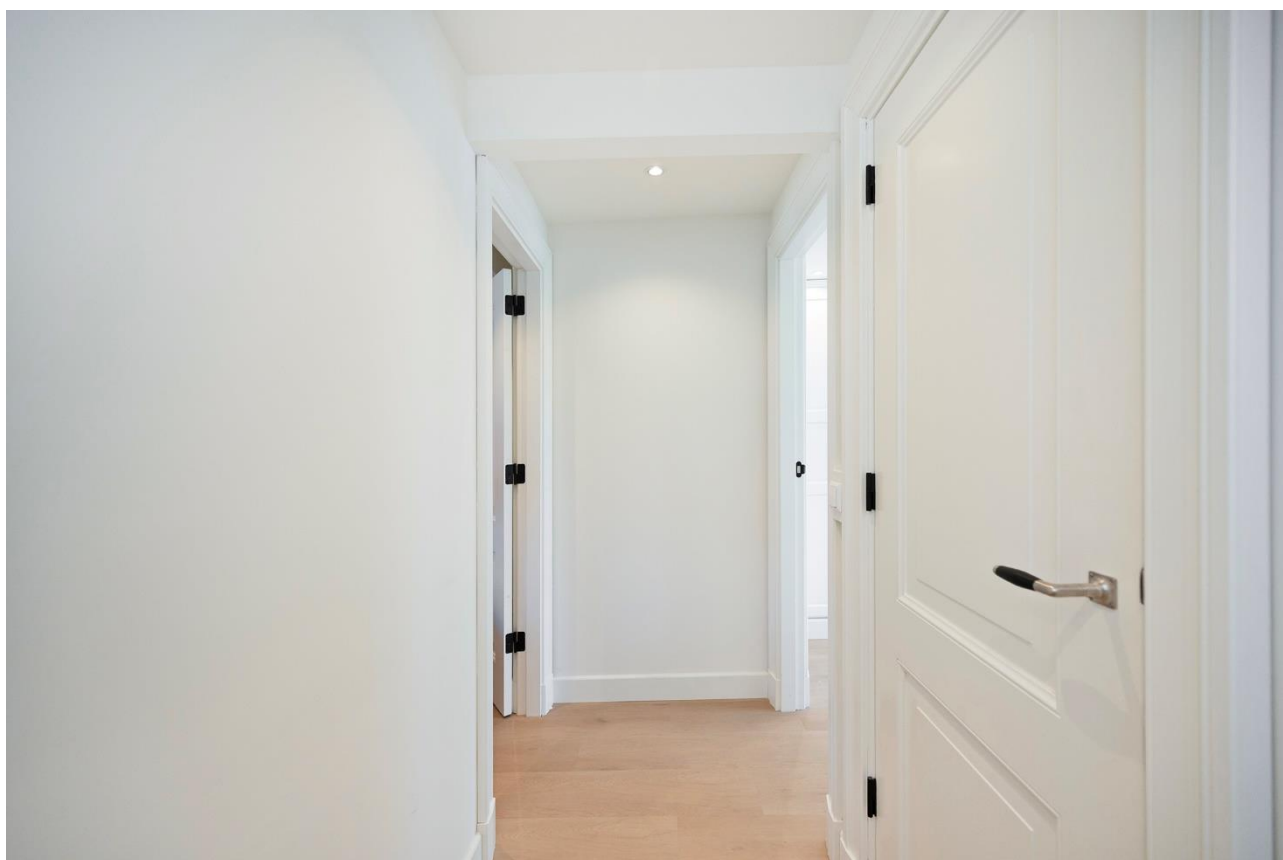
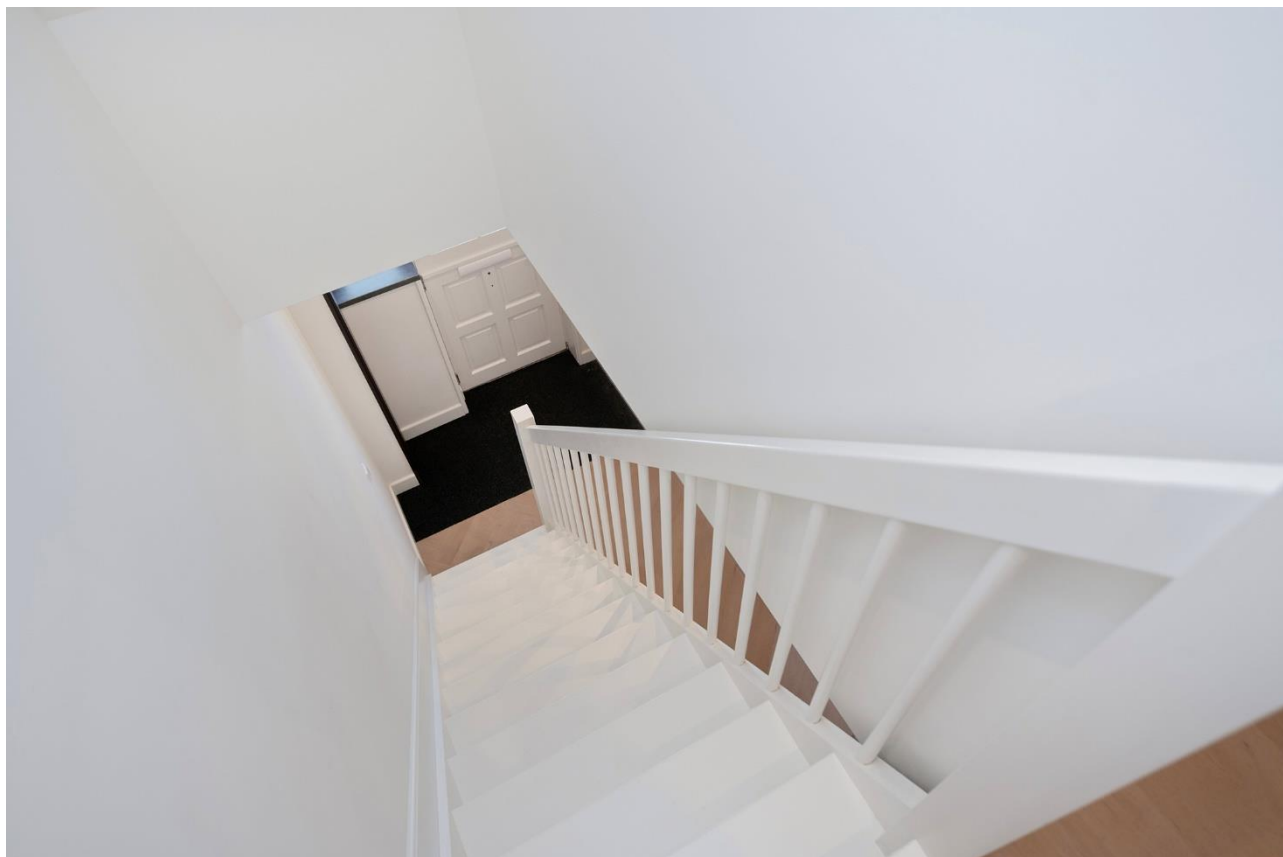






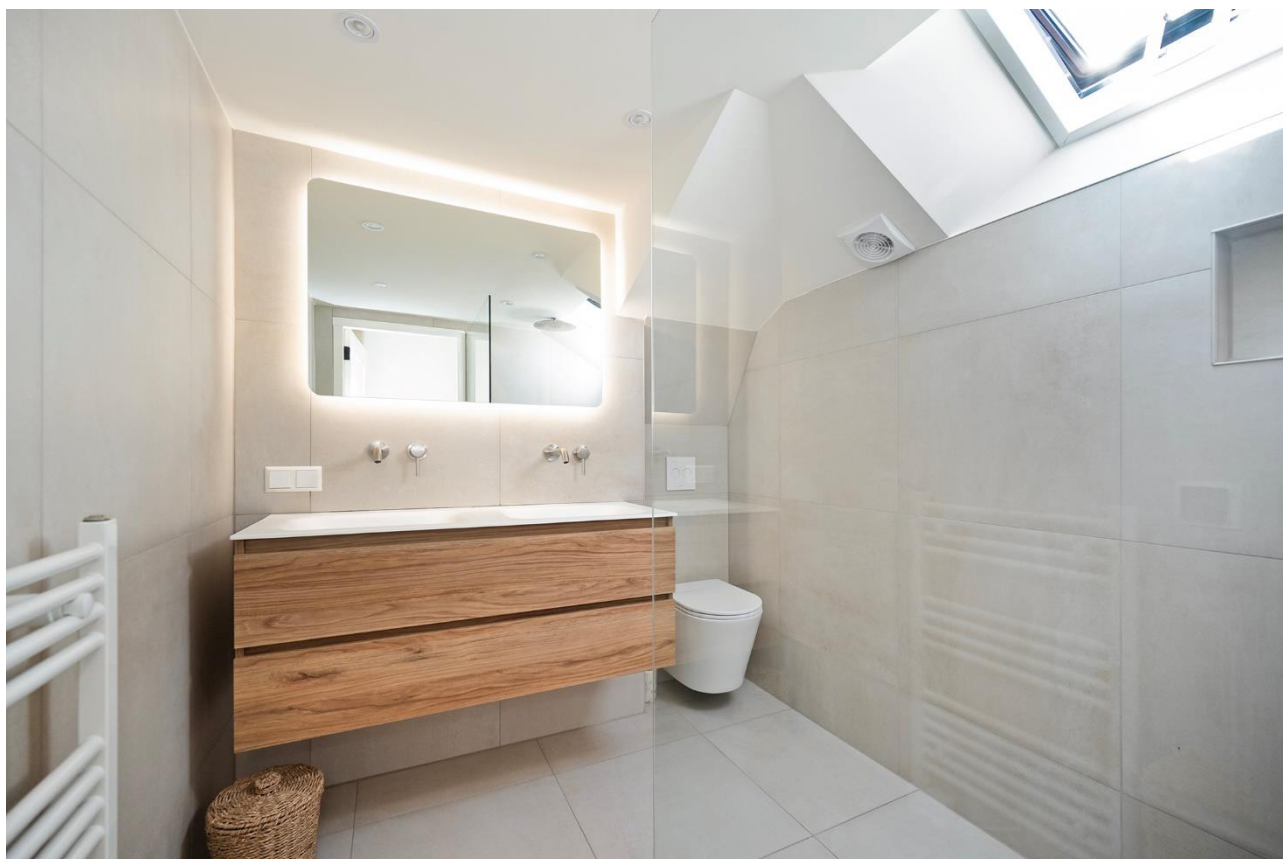










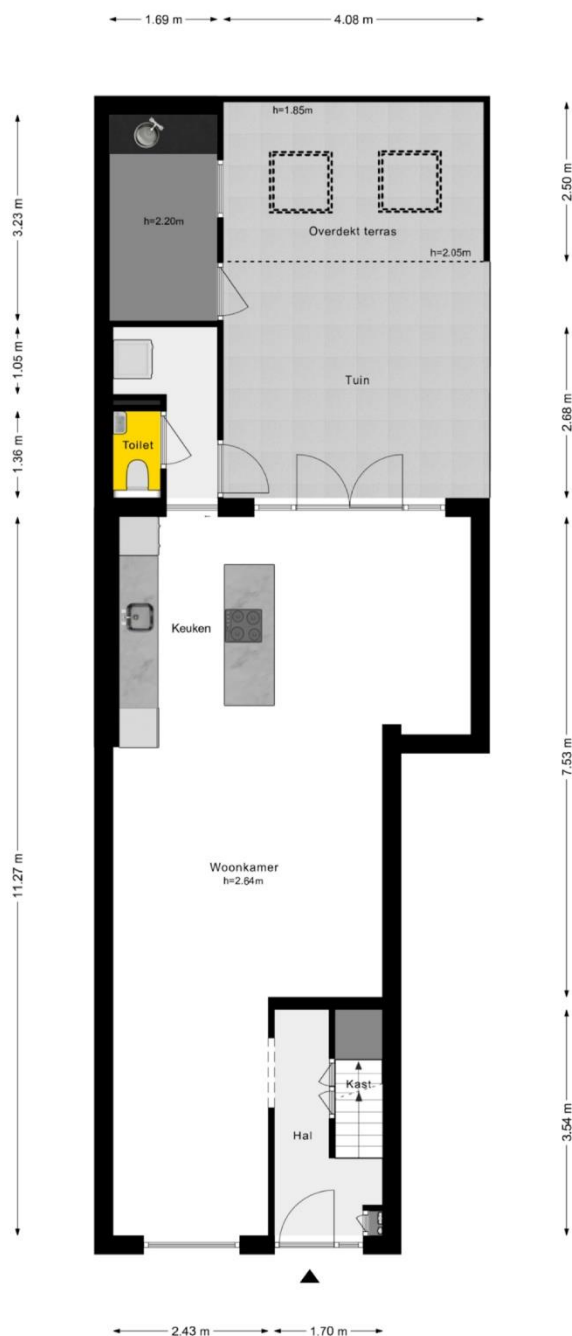










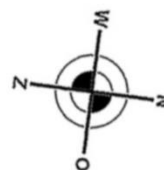


Perceel

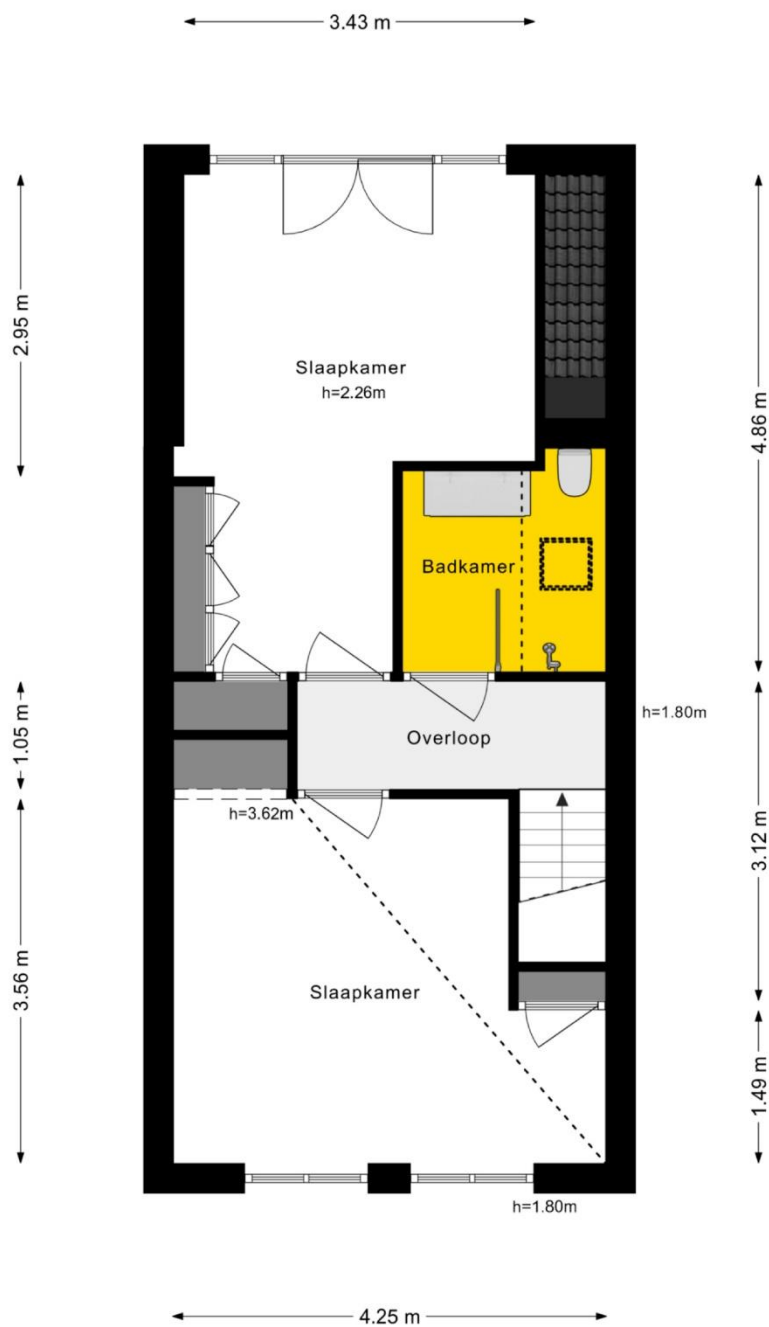


**Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.





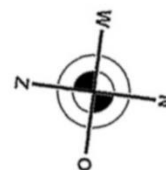


1e Verdieping



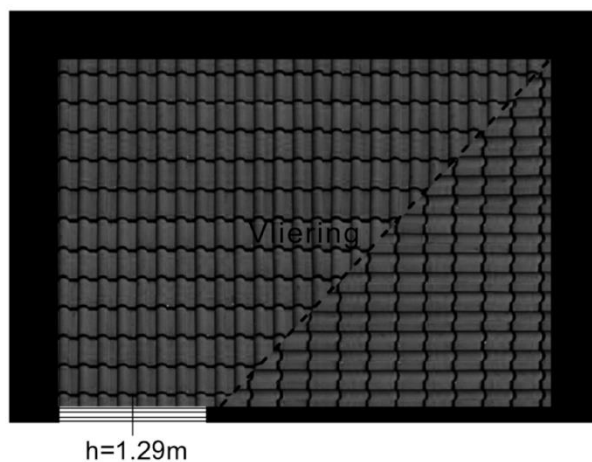
## Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



← 3.04 m →

↑ 2.14 m ↓



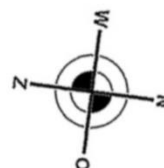
← 1.00 m →

Vliering



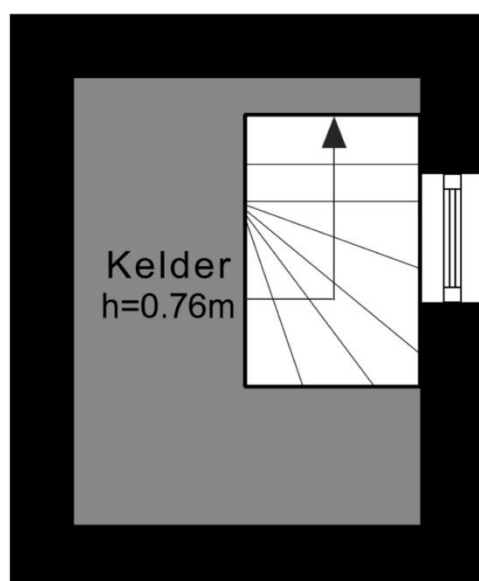
**Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





← 1.62 m →



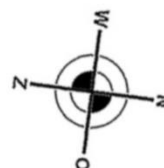
↑  
2.09 m  
↓

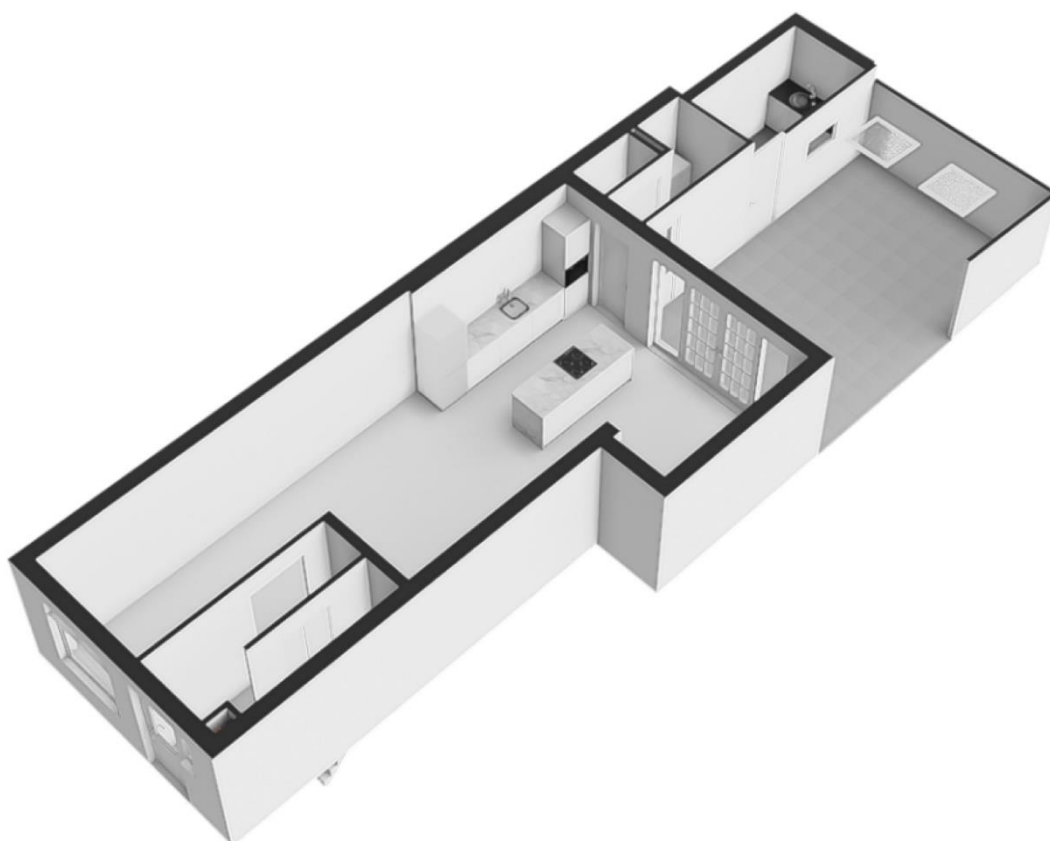
Kelder



**Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



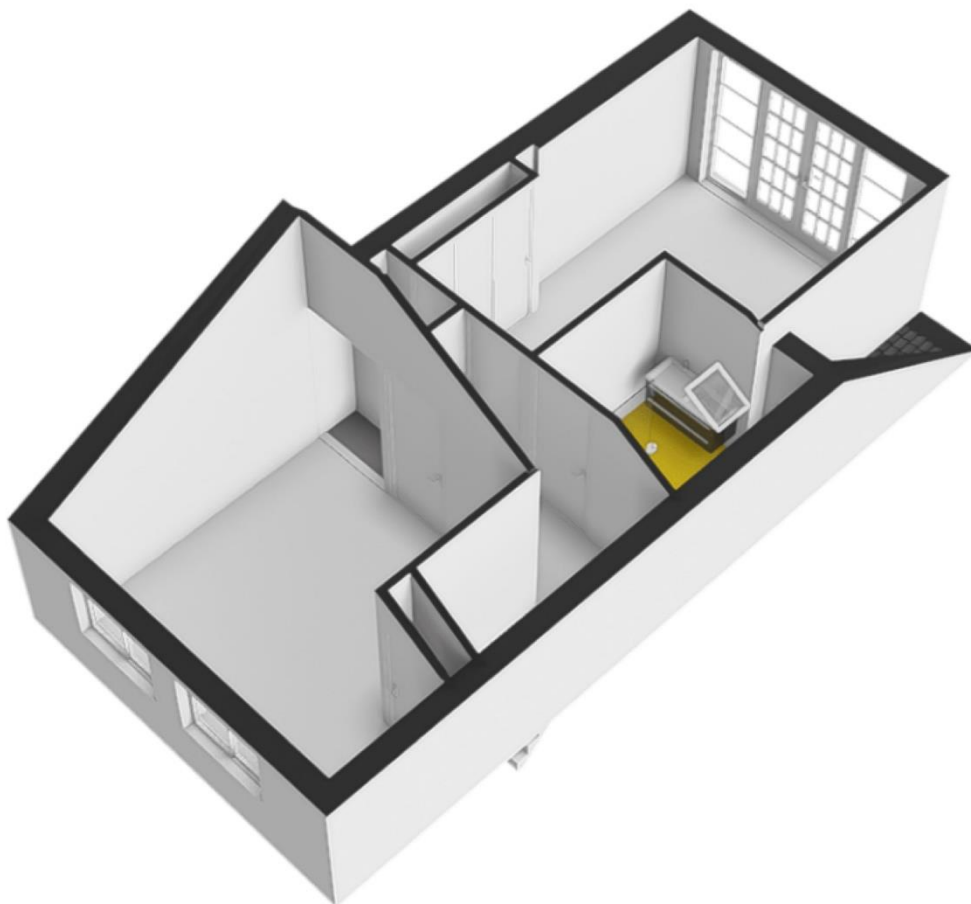


Perceel



## Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



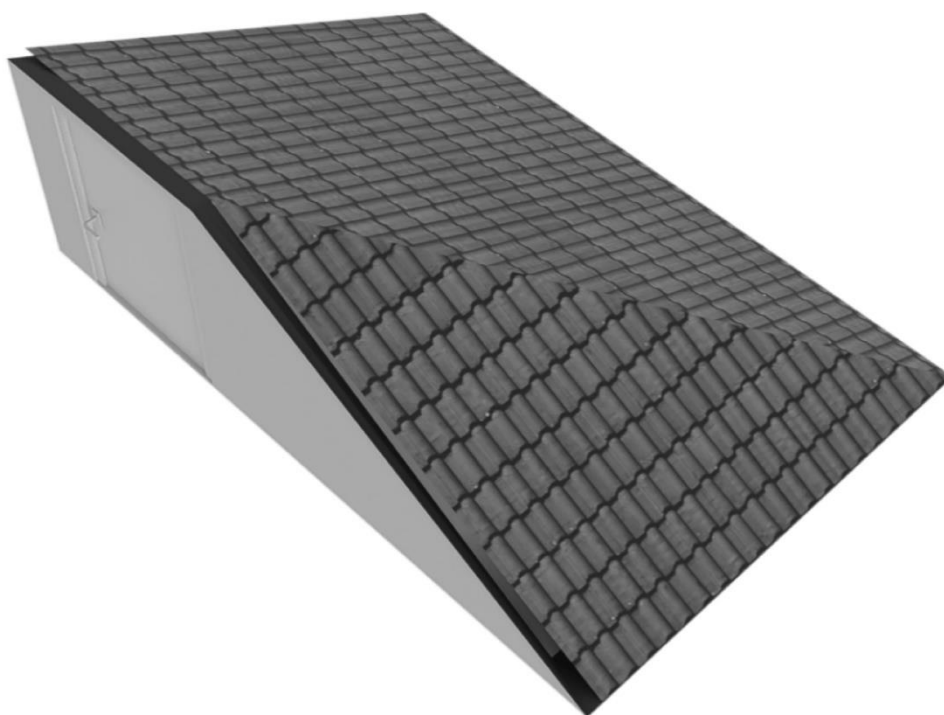
1e Verdieping



**Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



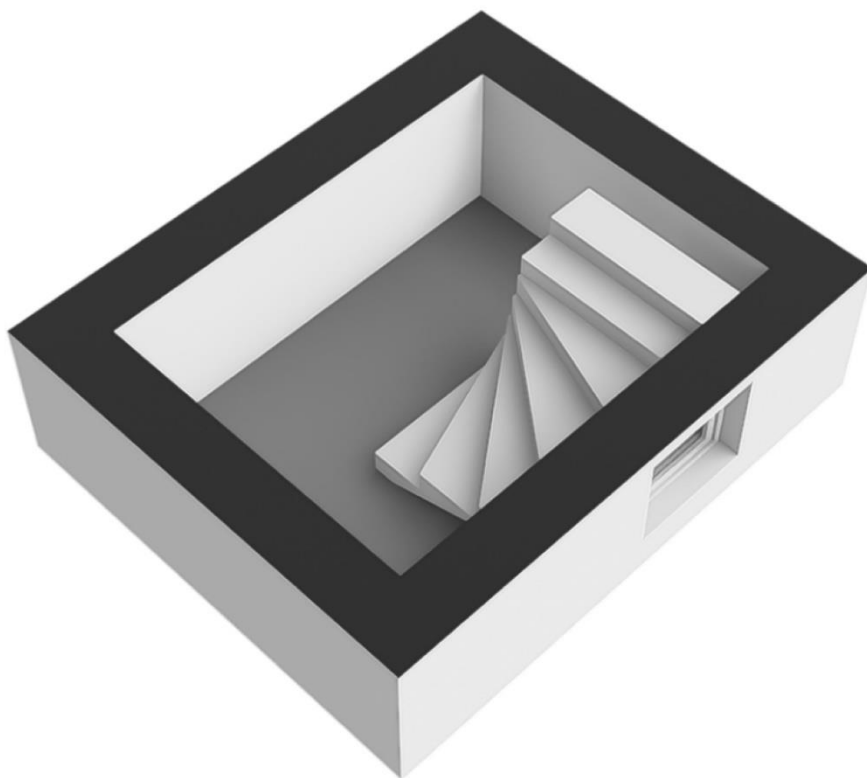


Vliering



## Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



Kelder



## Toussaintstraat 17, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).