



**Belgiëpark 6
2408 CS Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 695.000,- k.k.
Oplevering begin december 2026**

**SUZAN vastgoed
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl**

Belgiëpark 6

Riant 2-laagS herenhuis met een eigen oprit en een tuin op het zuidoosten.

Vijf (slaap)kamers én de mogelijkheid van slapen op de begane grond, daarbij een heerlijk vrij en groen uitzicht aan de voorzijde!!

Deze woning is beslist een woning met een bijzonder karakter. Zo is de woning op de begane grond dermate verbouwd waardoor er talloze mogelijkheden zijn ontstaan. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om zelf te slapen op de begane grond óf kan er met gemak een kantoor-/praktijkruimte aan huis worden gerealiseerd.

Met een woonoppervlakte van circa 169 m² heeft deze woning u veel te bieden:

- Een royale living met prachtig vrij & groen uitzicht aan de voorzijde
- Een droomkeuken! mét eiland en voorzien van Bosch inbouwapparaten
- Een slaapkamer met stoomdouchebaine op de begane grond
- Op de verdieping zijn nog eens 4 ruime slaapkamers en kastenkamer
- In de op het zuidoosten gelegen achtertuin geniet u van veel groen & privacy

En dan de locatie...Aan de rand van de woonwijk Kerk en Zanen met aan de voorzijde vrij uitzicht op het Molenweteringpad .Hier grazen 'Galloway' runderen en treft u prachtige wandel- en fietsroutes naar de achtergelegen polder. Binnen enkele minuten bereikt u het centrum van Alphen aan den Rijn, of winkelcentrum "de Atlas". Tevens zijn het Europapark, diverse (basis)scholen, het NS- en busstation op loopafstand.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Aan de voorzijde van de woning een groene voortuin met daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit de voortuin heeft u via de overdekte entree toegang tot de hal. Deze biedt de ruimte voor een garderobe, ook heeft u vanuit hier toegang tot de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De woonkamer:

De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 48 m² groot . Grote raampartijen in beide delen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht aan de voorzijde op het Molenweteringpad en aan de achterzijde een leuk zicht op de tuin.

De keuken:

De riante woonkeuken is in 2010 gerealiseerd en is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Zwarte & houtlook fronten met dunne RVS handgrepen, een licht composiet werkblad wat mooi combineert bij de lichtgrijze plavuizen vloer. De keuken met een wandunit en een groot spoel- & kookeiland beschikt over extra veel werk- en bergruimte. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig voor extra voorraadruimte. Ook de cv-ketel is hier netjes weggewerkt.

De kookliefhebber kan zich hier naar hartenlust uitleven met de navolgende inbouwapparatuur:

- Koelkast
- Combioven
- Stoomoven
- Gaskookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- en een Quooker

Slaap-/werkkamer op de begane grond:

Grenzend aan de keuken bevindt zich de (slaap)kamer met douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Deze ruimte beschikt bovendien over een eigen voordeur. Ideaal als gastenverblijf, bedrijfsruimte aan huis of thuiswerkplek.

Deze kamer is ook geschikt voor levensloopbestendig wonen of voor familieleden met een zorgbehoefte.

De verdieping:

Met de trapopgang in de entreehal bereikt u de overloop van de 1e verdieping. Op de 1e verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en de 5e kamer is in gebruik als kleedkamer en is voorzien van vaste kasten. De grootste slaapkamer van circa 16 m² bevindt zich aan de voorzijde, de andere 3 kamers liggen aan de achterzijde van de woning met hiertussen de kastenkamer. Deze verdieping is recent voorzien van een nieuwe, moderne laminaatvloer.

De badkamer:

De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een verlaagd plafond met inbouwspots wat zorgt voor een rustig geheel. De badkamer is uitgevoerd met elektrische vloerverwarming en:

- een Cleopatra stoomsauna voor twee personen die tevens dienst doet als douche
- een wastafelmeubel met dubbele wastafel
- en een designradiator

Naast de badkamer is er een apart toilet met douchefunctie aanwezig.

De Vide

Boven de twee kamers aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een praktische vide. Via een luik is deze bereikbaar en er is voldoende stahoogte aanwezig.

De achtertuin:

De achtertuin is ruim bemeten en beschikt over diverse soorten beplanting en sierbestrating. De royale afmetingen zorgen ervoor dat u hier diverse leuke zitjes kunt creëren in de zon óf de schaduw. De tuin ligt namelijk op zuidoosten, waardoor u vanaf de ochtend geniet van de zon.

Overige bijzonderheden:

- Het buitenschilderwerk is in 2025 professioneel uitgevoerd
- De Cv-combiketel Intergas HRE uit 2021 is jaarlijks onderhouden
- In 2012 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst
- Energielabel B

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. Het meetrapport is bij de makelaar aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers plus een kastenkamer
Inhoud woning	565 m ³
Perceel oppervlakte	267 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1991
Ligging	Aan een rustige weg, in de woonwijk Kerk en Zanen met aan de voorzijde een vrij en groen uitzicht
Hoofdtuin	Achtertuint op het zuidoosten circa 104 m ²
Berging	De voormalige garage is verbouwd tot slaapkamer, in de tuin staat een houten tuinhuis
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.v.-combiketel	Intergas HRE CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

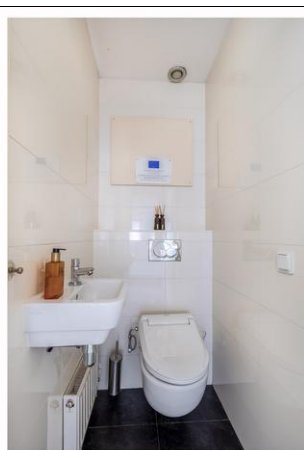
Belgiëpark 6
2408 CS ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



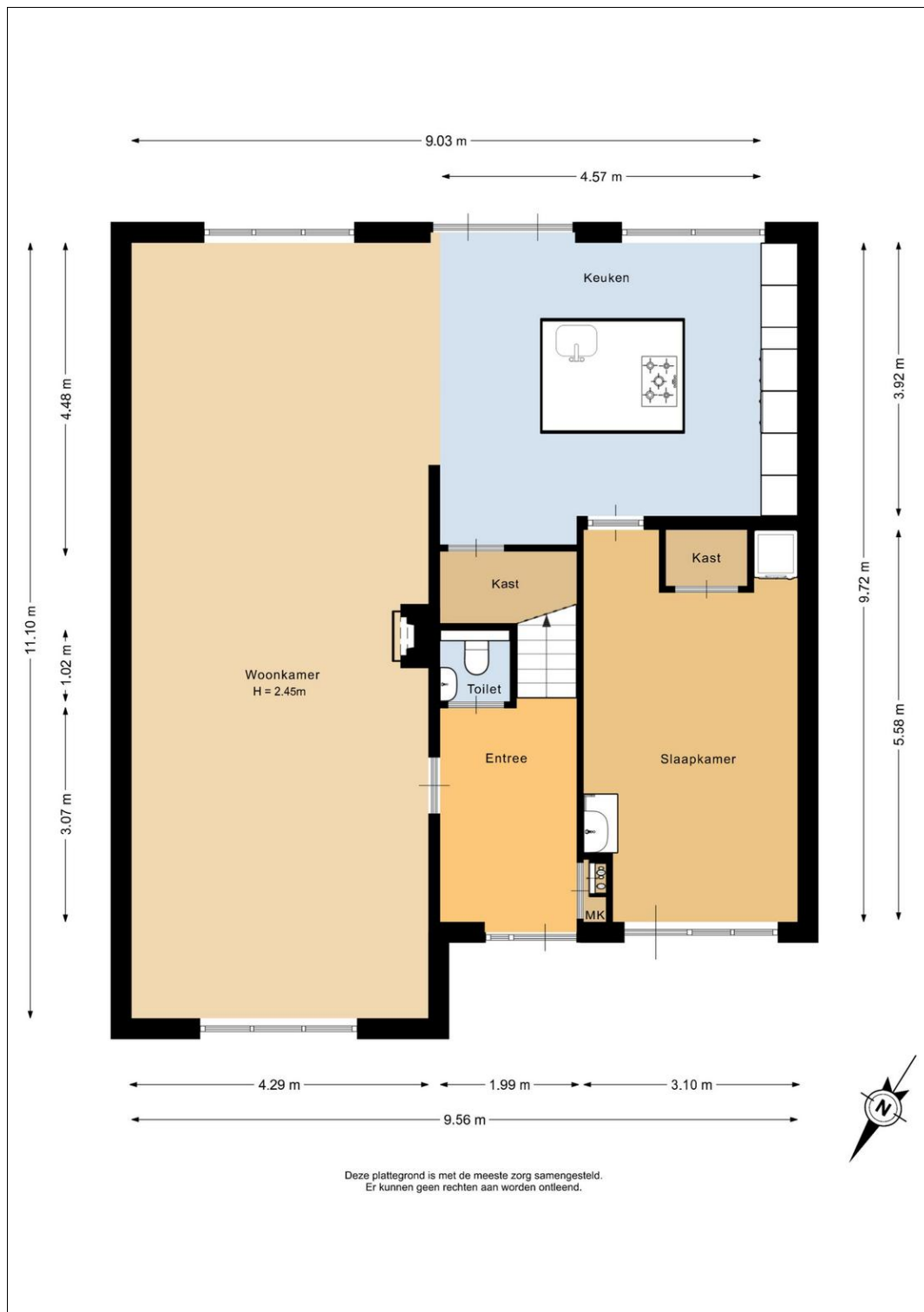
Foto's



Foto's



Plattegrond begane grond



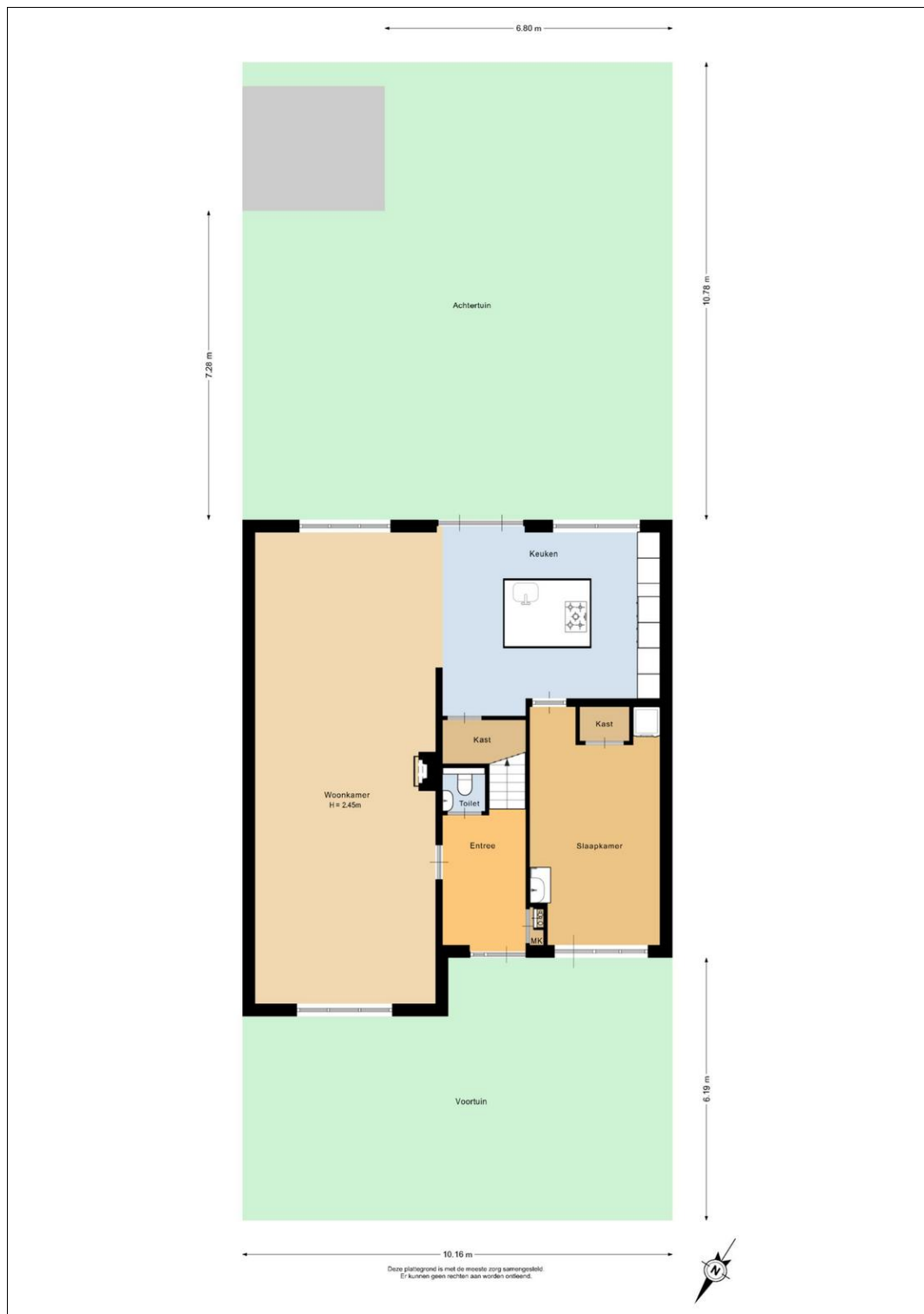


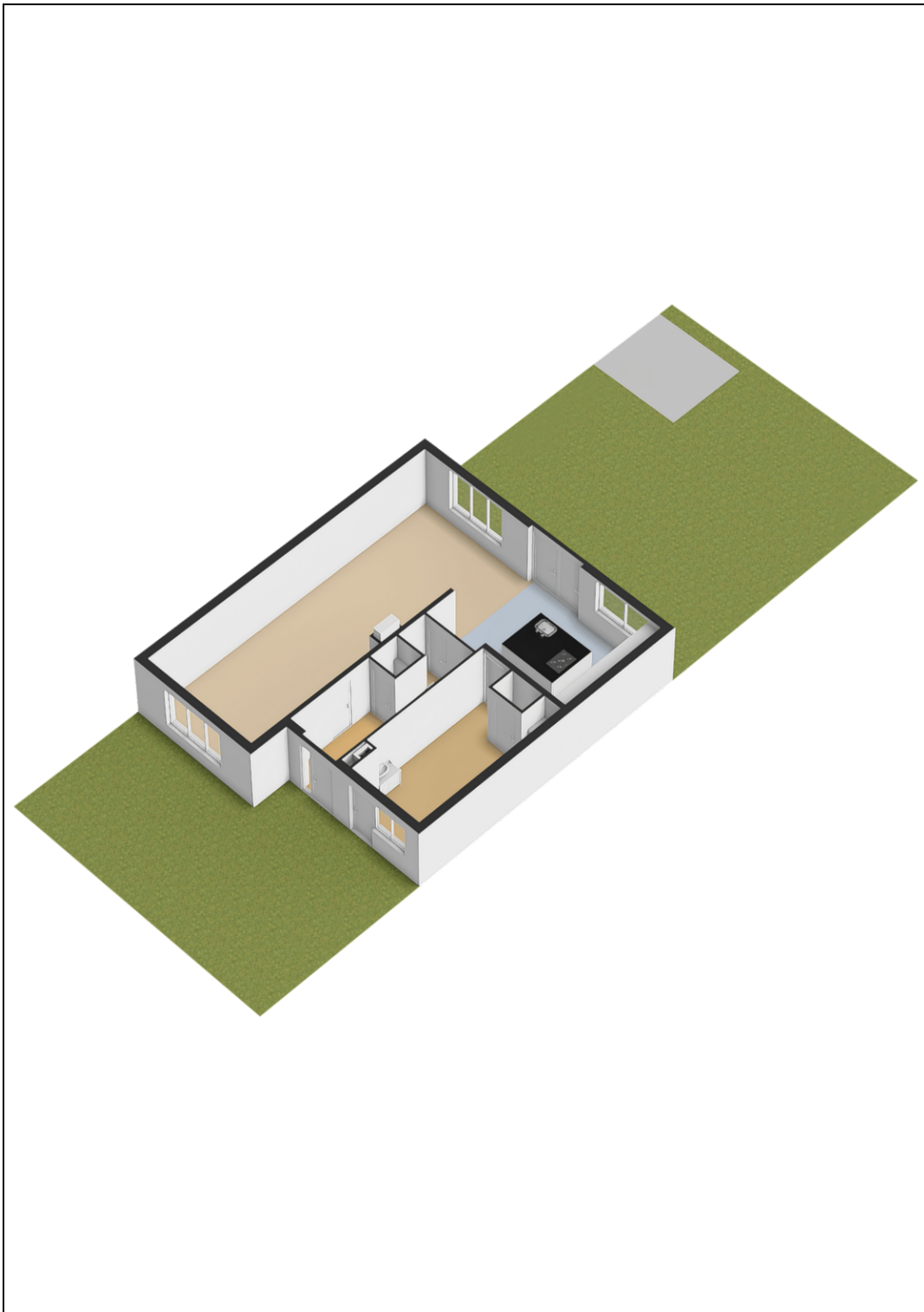
Plattegrond verdieping





Plattegrond situatie





Kadaster

Kadastrale gegevens

Belgiëpark 6 - 2408 CS Alphen aan den Rijn

Adres	Belgiëpark 6
Postcode / Plaats	2408 CS Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 5613
Oppervlakte	267 m ²
Soort	Volle eigendom