



**Ambonstraat 28
2405 EN Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 350.000,- k.k.
Oplevering december 2026**

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

Ambonstraat 28

Zeer ruim en modern 3-kamerappartement (93 m²) met twee balkons! Fijn wonen op loopafstand van het centrum....

- Een lichte woonkamer & eetkamer van circa 40 m² met twee deuren naar het zonnige balkon op het westen
- Moderne afwerking en schilderwerk uit 2024: een pvc vloer in visgraat motief gelegd
- Complete keuken voorzien van diverse (inbouw)apparatuur
- 2 ruime slaapkamers, beide met een deur naar het balkon
- Vergrote badkamer met o.a. een inloofdouche én een ligbad
- 2x buiten: een balkon op het oosten & balkon op het westen
- Nieuwe HR cv-combiketel uit 2024
- Energielabel B: geheel voorzien van dubbel glas

Dit appartement ligt op de 2e verdieping van een kleinschalige complex met actieve VvE ligt leuk en heel centraal. U woont aan de rand van het bruisende centrum van Alphen. Het Rijnplein met het theater Castellum en diverse gezellige horecagelegenheden op slechts enkele minuten loopafstand. Maar ook dichtbij winkelcentrum De Baronie, bushalte, sportscholen en uitvalswegen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Afsluitbare entree met trapopgang naar de appartementen en toegang tot het souterrain met de bergingen. Via de achterzijde kunt u op straatniveau de bergingsgang verlaten dus ook uw fiets kunt u hier gemakkelijk stallen. De berging van dit appartement is ruim, circa 9 m². Aan de achterzijde van het complex is het mogelijk om te parkeren voor bewoners.

Tweede verdieping, het appartement:

De eigen entree met bij binnenkomst een ruime hal met hier de meterkast en een kast met hier de opstelplaats van de nieuwe cv-combiketel. De hal is voorzien van een plafond met inbouwspots en vanuit hier heeft u toegang tot alle vertrekken in het appartement. De woning neutraal afgewerkt met een mooie pvc vloer in visgraat motief gelegd (hal en woonkamer), laminaatvloer (slaapkamers) en tegels (keuken). Het volledige binnenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd.

De woonkamer:

Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer. De derde slaapkamer is bij de woonkamer betrokken waardoor een heerlijk grote leefruimte is ontstaan van circa 35 m² groot. Deze afmetingen zorgen voor diverse indelingsmogelijkheden met een apart zit- en eetgedeelte. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Via de twee deur komt u op het balkon. Door de ligging op het westen heeft u hier zowel de middag- als avondzon.

De keuken:

De keuken is aan de achterzijde van het appartement gesitueerd. Deze heeft een parallel keukenopstelling met lichte fronten met RVS handgrepen en een houtlook werkblad. De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een gaskookplaat
- een recirculatiekap
- een combimagnetron
- een vaatwasser
- en een koel- & vriescombinatie

Vanuit de keuken heeft u toegang naar het balkon op het oosten.

De slaapkamers:

Het appartement beschikt over twee riante slaapkamers. De slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn respectievelijk ca. 13 m² en 11 m² groot. Beide slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en hebben een deur naar een balkon.

De badkamer en separate toiletruimte:

De badkamer is vergroot en daardoor heerlijk ruim! De badkamer is grotendeels betegeld met licht beige wandtegels en grijs/beige vloertegels. Er is een extra diep ligbad, een wastafel, designradiator en een inloophdouche. In de badkamer is ook de aansluiting voor de wasmachine.

De toiletruimte is licht betegeld en is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De balkons:

Het balkon aan de voorzijde is bereikbaar vanuit de woonkamer en biedt een uitstekende zonligging op het westen.

Het balkon aan de achterzijde is bereikbaar vanuit de keuken en de twee slaapkamers aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Bij de aankoop van een appartement wordt men van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. De servicekosten voor dit appartement bedragen € 200,- per maand. De stukken van de VVE zijn via ons kantoor op te vragen.
- Cv-combiketel: Intergas HR 2024
- In 2024 is de groepenkast vernieuwd en voorzien van een click-made systeem
- De ramen in de woonkamer zijn voorzien van zonneschermen
- Bij de woning behoort een ruime berging met een formaat van ca. 4.52 bij 1.96 meter. Via de achterzijde kunt u op straatniveau de bergingsgang betreden, waar u uw fiets of scooter eenvoudig kunt stallen.
- 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,-.

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.

Kenmerken

Bieden vanaf prijs	€ 350.000,-
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	308 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1959
Ligging	Aan een rustige weg, in het centrum
Balkon	2x een balkon, 1 op het oosten en 1 op het westen
Berging	Eigen fietsenberging op de begane grond
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
C.v.-combiketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Ambonstraat 28
2405 EN ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond appartement



Plattegrond berging

