



**Sint Maartenstraat 12  
2405 HZ Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 665.000,- k.k.**

Mooij Huis Makelaardij B.V.  
Raadhuisstraat 273  
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN  
Tel: 0653511554  
E-mail: [info@mooijhuis.nl](mailto:info@mooijhuis.nl)  
[www.mooijhuis.nl](http://www.mooijhuis.nl)

vastgoedpro 

funda

# Omschrijving

MOOI herenhuis met terras direct aan de Oude Rijn, speelse indeling én gelegen op loopafstand van het Alphenese centrum!

## BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met speelse indeling!
- Vier volwaardige slaapkamers aanwezig
- Ruime open keuken met vrij uitzicht, veel opbergruimte en inbouwapparatuur
- Woonkamer, keuken en badkamer voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Terras direct gelegen aan de Oude Rijn
- Dakterras op het westen met een sfeervol en vrij uitzicht
- Parkeren op eigen oprit voor twee auto's!
- Energielabel C
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Buitenschilderwerk in 2023 uitgevoerd
- Zonneboiler aanwezig
- Gelegen op loopafstand van het Alphenese centrum

## OMGEVING

In de luwte van het centrum is deze ruime woning gelegen in een rustige straat. Het stadshart van Alphen aan den Rijn is op loop- en fietsafstand gelegen. In een mum van tijd bevind je je op gezellige terrasjes langs het water, winkelcentrum De Aarhof of bij het theater, de bioscopen of supermarkten die het centrum rijk is!

De woning ligt nabij diverse uitvalswegen en bushaltes met bussen richting Alphen Station en Leiden Centraal. Vanaf het NS-station zijn diverse steden eenvoudig te bereiken, zoals Utrecht, Gouda en Leiden. Daarnaast bereikt u Schiphol eenvoudig via een directe busverbinding, gelegen op slechts 5 minuten van de woning. Via de N11 zijn steden zoals Utrecht, Rotterdam en Amsterdam eveneens goed bereikbaar.

## BEGANE GROND

- De woning bevindt zich in een rustige straat nabij het centrum. Een groot voordeel is dat er een eigen oprit is met twee parkeerplekken, waardoor er geen parkeervergunning nodig is
- Binnenkomst in de hal van de woning biedt toegang tot de meterkast en separate toiletruimte. Er is voldoende ruimte voor een garderobe in de hal
- De toiletruimte is neutraal betegeld en voorzien van een wandtoilet en fonteintje
- De woonkamer heeft een speelse indeling met een ruime zithoek waarbij je uitkijkt op de Oude Rijn. Dankzij de grote ramen tot het plafond is er veel lichtinval in de woning. Er is een karakteristieke gashaard aanwezig en er ligt een plavuizen vloer met vloerverwarming. De wanden zijn neutraal
- Door de speelse indeling bereik je middels een korte trap de open woonkeuken met ruimte voor een eethoek. De keuken heeft een U-vormige indeling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, dubbele wasbak, vaatwasser, close-in boiler, inductiekookplaat met wok brander, afzuigkap, magnetron en oven. De keuken heeft ontzettend veel opbergruimte!

### **EERSTE VERDIEPING**

- Middels de trap vanuit de keuken loop je door naar de eerste verdieping van de woning. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang richting de tweede verdieping
- De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is woningbreed. Er is een ruime inbouwkast aanwezig en de ramen zijn voorzien van elektrische zonneschermen. Via de kamer is ook toegang tot de badkamer
- De overige twee slaapkamers zijn ook volwaardig van formaat en beschikken beide over elektrisch bedienbare zonneschermen. Een van de kamers heeft een wasbak in de hoek. In alle slaapkamers ligt vloerbekleding.
- De badkamer is ruim en beschikt over een dubbele wastafel, wandtoilet en douchecabine met stoom en jets. Ook is er comfortabele vloerverwarming aanwezig

### **TWEDE VERDIEPING**

- Via de trap op de overloop bereik je de overloop van de tweede verdieping. Deze is ruim en beschikt o.a. over toegang tot het dakterras en de bergvlieger
- Er is een bergkast aanwezig met de opstelplaats voor de CV-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en/of droger
- Via de loopdeur vanaf de overloop is tevens het dakterras toegankelijk. Het dakterras is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Daarnaast heb je een sfeervol uitzicht over de karakteristieke woningen aan de Wilhelminalaan en directe omgeving!
- De vierde slaapkamer is volwaardig van formaat en beschikt over een dakraam

### **TERRAS**

- Aan de achterzijde van de woning is het terras, gelegen op het oosten. Vanuit hier kun je heerlijk genieten van voorbijvarende boten op de Oude Rijn. Er is genoeg ruimte om een fijne zithoek te creëren
- Voor de warmere dagen is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan zowel de voor- als achterzijde aanwezig
- Er is een balustrade aanwezig aan de Rijnzijde. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een ruime zithoek, is er een composiet vlonderterras aangelegd en beschikt het terras over een buitenkraan, verlichting en elektrapunten

### **BERGING**

- Aan de voorzijde schuin tegenover de woning is de berging te vinden
- De berging is voorzien van licht en elektra en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en gereedschap

### **OVERIGE BIJZONDERHEDEN**

- In de koopakte zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen daar de eigenaren de woning zelf niet hebben bewoond. Om die reden is er ook geen Vragenlijst aanwezig van de woning
- Kortom, ben je op zoek naar een ruime, zonnige woning gelegen aan de Oude Rijn en op loopafstand van het centrum? Vraag dan nu een bezichtiging aan voor deze MOOIE woning!

DE GEGEVEN INFORMATIE VAN TEKST, FOTO'S EN PLATTEGRONDEN ZIJN MET ZORGVULDIGHEID OPGESTELD, AAN DE JUISTHEID KUNNEN ECHTER GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

## Kenmerken

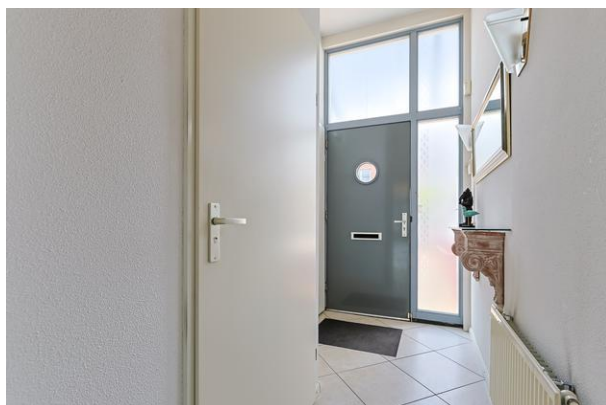
|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 665.000,00                                       |
| Soort                           | : Woonhuis                                           |
| Type woning                     | : Tussenwoning                                       |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                   |
| Inhoud woning                   | : 521 m <sup>3</sup>                                 |
| Perceel oppervlakte             | : 100 m <sup>2</sup>                                 |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 140 m <sup>2</sup>                                 |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                    |
| Bouwjaar                        | : 2001                                               |
| Ligging                         | : In woonwijk, aan vaarwater                         |
| Tuin                            | : Zonneterras                                        |
| Hoofdtuin                       | : Zonneterras 19 m <sup>2</sup>                      |
| Garage                          | : Geen garage                                        |
| Energielabel                    | : C                                                  |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Dubbel glas                           |

## Locatie

Sint Maartenstraat 12  
2405 HZ ALPHEN AAN DEN RIJN



## Foto's



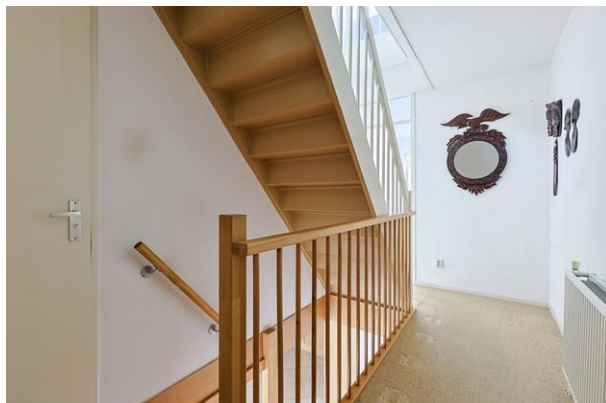
## Foto's



## Foto's



## Foto's



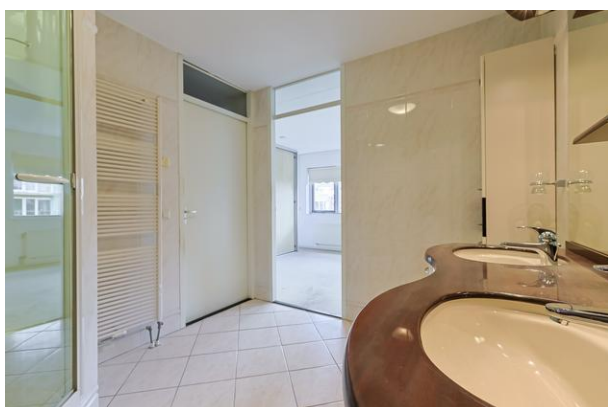
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Mooij Huis Makelaardij B.V.

# Plattegrond

## Sint Maartenstraat 12 Begane grond



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.  
Mooij Huis Makelaardij B.V.

# Plattegrond

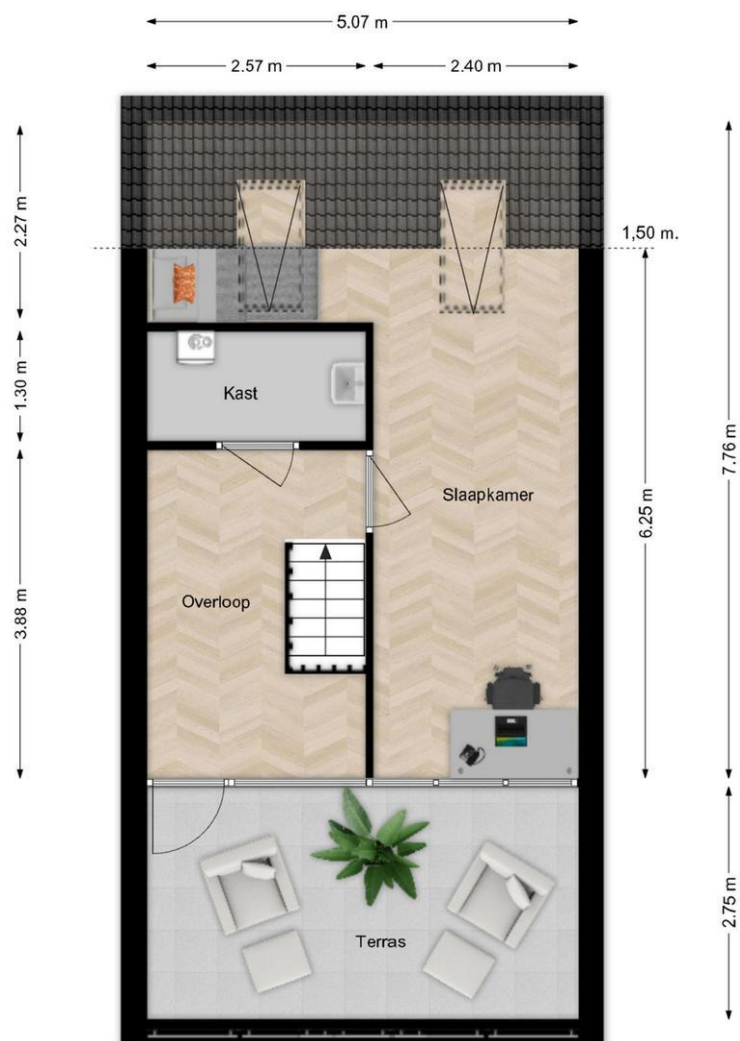
Sint Maartenstraat 12  
1e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.  
Mooij Huis Makelaardij B.V.

# Plattegrond

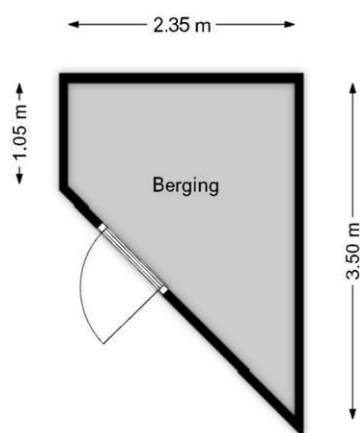
## Sint Maartenstraat 12 2e verdieping



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.  
Mooij Huis Makelaardij B.V.

# Plattegrond

## Sint Maartenstraat 12 Berging



De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.  
Mooij Huis Makelaardij B.V.