



ALPHEN AAN DEN RIJN

Ierlandstraat 2

Vraagprijs: **€ 575.000 k.k.**

www.ierlandstraat2.nl



WELKOM AAN DE
Ierlandstraat 2



VRAAGPRIJS

€ 575.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

112 m²



PERCELOPPERVLAKE

168 m²



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

1990



ENERGIELABEL

B



Wonen in een rustige straat, met een speeltuin en basketbalveldje letterlijk om de hoek? Aan de Ierlandstraat kan het.

De woning ligt in een prettige woonomgeving met voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sport en recreatie in de buurt. Ook het centrum van Alphen aan den Rijn is goed bereikbaar. Een fijne plek dus voor wie rustig wil wonen, maar voorzieningen graag binnen handbereik heeft.

Entree en hal

Via de ruime voortuin kom je bij de voordeur. De voortuin is in 2025 aangepakt en biedt opvallend veel ruimte. Er is een berging, een buitenkraantje en een mooi hek dat ook afgesloten kan worden. Binnen kom je in de hal met garderobe, meterkast en toilet. De meterkast is vernieuwd in 2025 en de woning beschikt over

glasvezel.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer. De stalen taatsdeur zorgt direct voor een mooie verbinding met de leefruimte.

Woonkamer





Aan de voorzijde ligt het gezellige woongedeelte. Dankzij het speelse raam valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De woonkamer staat in directe verbinding met de keuken aan de achterzijde, waardoor er een fijne open leefruimte ontstaat.

De vloer is voorzien van een mooie visgraattegel en vloerverwarming. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte en hier vind je ook de waterontharder en verdeler van de vloerverwarming.

Grote woonkeuken

Aan de achterzijde is de woning echt gericht op samen zijn. Hier staat een ruime woonkeuken met een groot kookeiland en een granieten werkblad. Het vijfspots gasfornuis met grote wokbrander vormt het middelpunt van de keuken. Verder is de keuken uitgerust met Siemens Studioline-apparatuur,

waaronder een combi-oven, koelkast en vriezer, een vaatwasser en een afzuigkap die naar buiten afvoert.

Ook aan opbergruimte is geen gebrek. Er is onder andere een apothekerskast en de afvalbakken zijn netjes weggewerkt. Met de Quooker en Cube heb je bovendien direct warm en bruisend water bij de hand.

Een mooie nis met marmerlook vormt een leuke plek voor bijvoorbeeld een koffiehoeck. Hier bevindt zich ook de spoelbak.





Via de grote kunststof pui kijk je uit over de achtertuin. De schuifdeuren kunnen naar beide kanten worden geopend en zijn voorzien van horren. Zo haal je op warme dagen de tuin eenvoudig bij de woonkeuken.

Tuin

De achtertuin is praktisch én gezellig ingericht. Er is een terras, kunstgras, groen aangelegde borders en een trampoline en klimrek voor de kinderen. De tuin is voorzien van tuinverlichting, een buitenkraantje en een achterom. De nette schutting zorgt voor een prettige afsluiting.

Eerste verdieping

Via de trap met overzettreden bereiken we de eerste verdieping. Hier ligt over de gehele verdieping een laminaatvloer.

Aan de achterzijde ligt een bijzonder

ruime slaapkamer. Deze kamer bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers en biedt daardoor volop mogelijkheden. De grote kunststof dakkapel zorgt voor veel licht en extra ruimte. Er is een airco die ook kan verwarmen, een mooie inbouwkast en de ramen zijn voorzien van horren en een rolluik.

Aan de voorzijde ligt nog een ruime kamer. Deze wordt momenteel gebruikt als speelkamer en heeft meer dan voldoende plek voor een bed, bureau en speelhoek.

Badkamer





Ook de badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Hier is gekozen voor een rustige beige kleurstelling met schitterende grote vloertegels. De ruime inloopdouche heeft zowel een regendouche als een tweede douchekop. Verder zijn er een grote wastafel met meubel, extra opbergruimte en een tweede toilet.

Een nis biedt een handige plek voor accessoires en de afwerking met glad gestucte wanden en inbouwspots maakt het geheel rustig en verzorgd.

Zolderverdieping

Nog een trap hoger komt de zolderverdieping. Op de voorzolder is dankzij de schuine wanden veel praktische bergruimte gecreëerd. Achter de schuifdeuren kun je spullen netjes uit het zicht opbergen. Het dakraam zorgt voor daglicht en is voorzien van een hor en verduistering.

Daarnaast is er een aparte wasruimte met de cv-ketel. De cv-ketel betreft een Kombi Kompakt HRE CW5 uit oktober 2020.

Slaapkamer en bergruimte

Op de zolder bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Ook hier zorgt een dakraam voor daglicht en onder de schuine wanden is aan beide kanten volop bergruimte aanwezig. Met de vele stroompunten kun je de kamer bovendien flexibel indelen.





Via een vlizotrap bereik je de vliering,
ideaal voor spullen die je niet
dagelijks nodig hebt.

Goed om te weten

Geheel verbouwd in 2025!
Rustige, autoluwe straat
Basketbalveldje en speeltuin om de hoek
Vloer met visgraattegel en
vloerverwarming
Ruime en moderne woonkeuken met
kookeiland
Grote kunststof dakkapel
Airco die ook kan verwarmen
Ruime badkamer met inloepdouche
Aparte wasruimte op zolder
Vliering bereikbaar via vlizotrap

Zie je jezelf hier al wonen? Plan dan
gerust een bezichtiging via Funda. Na je
aanvraag ontvang je automatisch een
e-mail met de beschikbare tijden en kies
je eenvoudig een moment dat jou goed

uitkomt.

Kom je naar het Open Huis? Meld je dan
ook even aan en reserveer een tijdslot
via Funda.

Disclaimer





Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Deze verkoopinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of een offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper(s). Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Er is slechts sprake van een overeenstemming op het moment, dat de door makelaar opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder enige kostenvergoeding etc. Er wordt gebruik gemaakt van de NVM-koopovereenkomst. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom.





Makelaardij van Brussel

Wij zijn een kleinschalig makelaarskantoor met een groot hart. Dat hebben we niet alleen voor ons werk, maar ook – en juist – voor mensen. Een woning verkopen of aankopen doe je immers samen. U kent uw huis, wij kennen de markt. U weet waarom het er prettig wonen is, wij zorgen dat iederéén dat weet. Laten we daarom onze krachten bundelen!



Tijd en aandacht

Wij houden van doorpakken en doen dat met passie en deskundigheid. Tegelijkertijd verliezen wij nooit de menselijke emoties uit het oog die met de aan-of verkoop van een woning verbonden zijn. De persoonlijke relatie met onze klanten is het fundament van ons kantoor. Daar investeren we bewust veel tijd en energie in; niet alleen omdat dit het resultaat ten goede komt, maar ook omdat we niet anders willen werken.

Ontzorgen is ons vak

Wij zetten alles in het werk om u van dienst te zijn, of het nu de verkoop, de aankoop of een taxatie van uw woning betreft. Bij zo'n grote beslissing wilt u kunnen vertrouwen op een betrouwbare partner. Iemand die met u meedenkt en even enthousiast als kritisch is. Iemand die het persoonlijke contact koestert, maar niet terugdeinst voor een zakelijke onderhandeling. Zo'n partner is Makelaardij Van Brussel: we werken niet alleen vóór onze klanten, maar vooral ook mét onze klanten.





MAKELAARDIJ

VAN BRUSSEL

Persoonlijk & bevlogen