



**Afrikalaan 27
2408 EH Alphen aan den Rijn**

**Bieden vanaf € 485.000,- k.k.
Oplevering eind januari 2027**

Afrikalaan 27

Goed onderhouden eengezinswoning met 4 slaapkamers, een diepe achtertuin én prachtig parkzicht!

De ligging is iets om blij van te worden, zeker voor de groenliefhebber en de spelende kinderen, want het Europapark ligt letterlijk voor de deur! In het Europapark vindt u meerdere wandelpaden en een recent vernieuwd skatepark.

De Afrikalaan 27 in het kort:

- Een begane grond met een tuingerichte woonkamer en open keuken voorzien van inbouwapparatuur aan de voorzijde
- De 1e verdieping is aan de achterzijde vergroot met een dakkapel en ingedeeld met 3 slaapkamers en een badkamer
- Een ruime 2e verdieping door de recht oplopende gevel aan de voorzijde met hier nog een grote 4e slaapkamer en de wasruimte
- Een riante achtertuin met een (fietsen) berging en overkapte poort
- Energielabel A: volledig geïsoleerd en 8 zonnepanelen
- Het Europapark als verlengstuk van uw voortuin, met aansluitend winkelcentrum de Atlas

Een gunstige situering aan de voorkant van de wijk Kerk & Zanen, dichtbij vele voorzieningen. De Afrikalaan staat bekend om zijn ruime opzet met veel parkeergelegenheid. Direct voor de deur het Europapark, winkelcentrum De Atlas, en het trein- en busstation op loopafstand. Dankzij de centrale ligging aan de N11/N207 is de gehele Randstad vanuit Alphen aan den Rijn goed bereikbaar. Schiphol en grote steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn binnen circa 20 tot 30 autominuten bereikbaar. Geeft u de voorkeur aan het openbaar vervoer, dan zit u ook goed in Alphen. Er zijn uitstekende treinverbindingen richting Leiden, Gouda en Utrecht. Een groot netwerk van busverbindingen brengt u naar uw plaats van bestemming binnen of buiten de gemeentegrenzen.

De indeling is als volgt, de begane grond:

Middels een onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de overdekte voordeur van de woning. In de entreehal heeft u de mogelijkheid tot de garderobe en zijn ook de meterkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer toegankelijk. De toiletruimte is modern uitgevoerd met een vrijhangend wandcloset en een fonteintje. De gehele begane grond is mooi afgewerkt met structuur wanden en een neutrale laminaatvloer.

De woonkamer:

U betreedt via een binnendeur met glas de lichte woonkamer. Dankzij de raampartijen en deur aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht binnen en is er een fijn contact met de tuin. De woonkamer van ca. 25 m² biedt voldoende ruimte om hier een zit- en eetgedeelte te creëren. Ook is er in de woonkamer een trapkast aanwezig.

De keuken:

Aansluitend de open keuken aan de voorzijde in een praktische U-opstelling. De keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, RVS handgrepen en een houtlook werkblad. De grote hoek raampartij biedt een prachtig vrij uitzicht op het Europapark.

De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Een 5-pits gaskookplaat
- Een afzuigkap (2024)
- Een vaatwasser (2023)
- Een oven (2025)
- En een koelkast (2026)

De 1ste verdieping:

Middels de gerenoveerde trapopgang in de entreehal is er toegang tot de overloop van de 1ste verdieping. Op deze verdieping heeft u de beschikking over 3 ruim slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is in 2020 aan de achterzijde vergroot met een kunststof dakkapel.

De slaapkamers:

De 3 slaapkamers zijn verdeeld over de verdieping met de 1ste aan de voorzijde, deze kamer is ca. 10 m² groot. De kamer heeft een groot raam met screen en zicht op het groene Europapark. De andere 2 slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde en allebei circa 8 m² groot. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een nette afwerking met dezelfde pvc vloer. Daarbij beschikt de dakkapel over draai-/kiepramen met horren.

De badkamer:

De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en geheel betegeld in een wit-antracietgrijze kleurstelling. In de badkamer is het 2de toilet, een handdoekradiator, een ligbad met whirlpool en douchewand, een wastafelmeubel en een bijpassende spiegel. Dankzij het klpraam heeft u de mogelijkheid de badkamer natuurlijk te ventileren naast de aanwezige mechanische ventilatie.

De 2de verdieping:

De trapopgang naar de 2e verdieping is eveneens gerenoveerd. De overloop wordt verlicht door een grote raampartij aan de voorzijde met een ventilatierooster. Door de recht oplopende voorgevel is de 2de verdieping extra ruim. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger, tevens hier de cv-ketel en mechanische ventilatie unit. Verder is op deze verdieping de 4de slaapkamer gesitueerd, deze kamer heeft een woonoppervlak van ca. 14 m². De ruimte wordt fijn belicht door een groot dakraam. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste (kleding) kast.

De achtertuin:

Een heerlijk diepe achtertuin met veel zonuren vanaf het oosten maakt het woongenot hier compleet. Naast een groot vlonderterras, nette schuttingen, siergras en borders is er een overdekt achterom en een houten berging met elektra.

Overige bijzonderheden:

- Gevelreiniging in maart 2016:
- Uithakken bestaande voegwerk
- Afspuiten gevel met gepaste druk / heet water
- Opnieuw invoegen, platvol,
- Impregneren nieuw voegwerk met Hydrotex WE
- Het buitenschilderwerk is in 2026 uitgevoerd
- De Cv-combikelet Intergas HR uit 2024

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

Bieden vanaf	€ 485.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	346 m ³
Perceel oppervlakte	124 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1992
Ligging	Aan de voorzijde met uitzicht op het Europapark aan het begin van de in de woonwijk Kerk en Zanen
Hoofdtuin	Achtertuint op het oosten circa 55 m ²
Berging	Vrijstaande houten berging
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Cv-combiketel	Intergas HR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

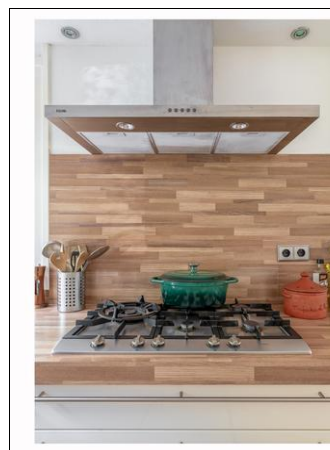
Afrikalaan 27
2408 EH ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



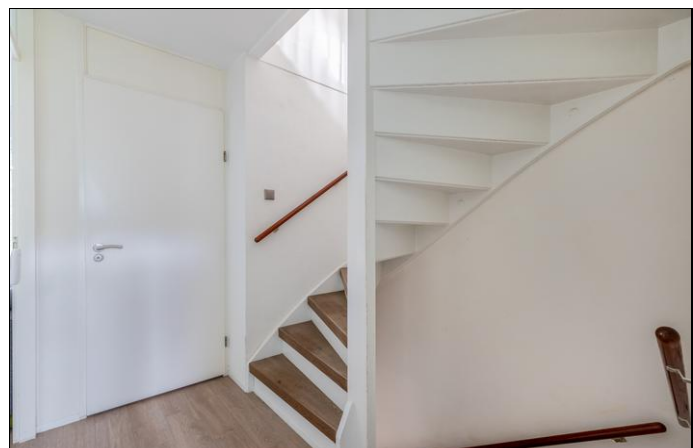
Foto's



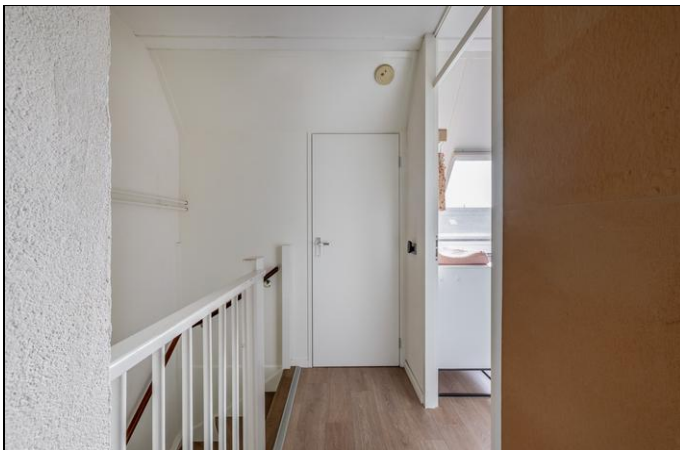
Foto's



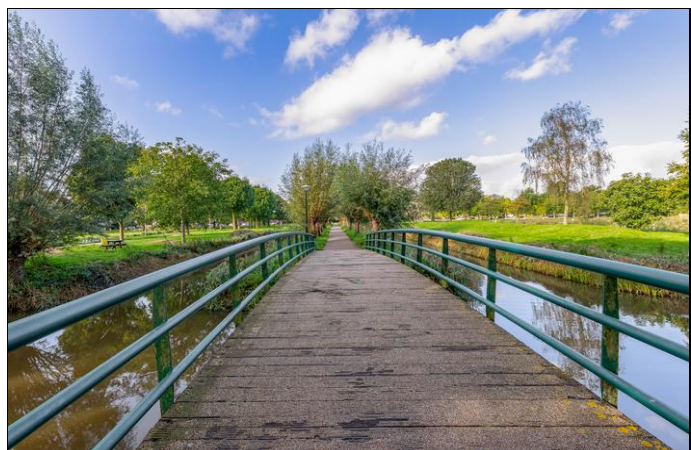
Foto's



Foto's



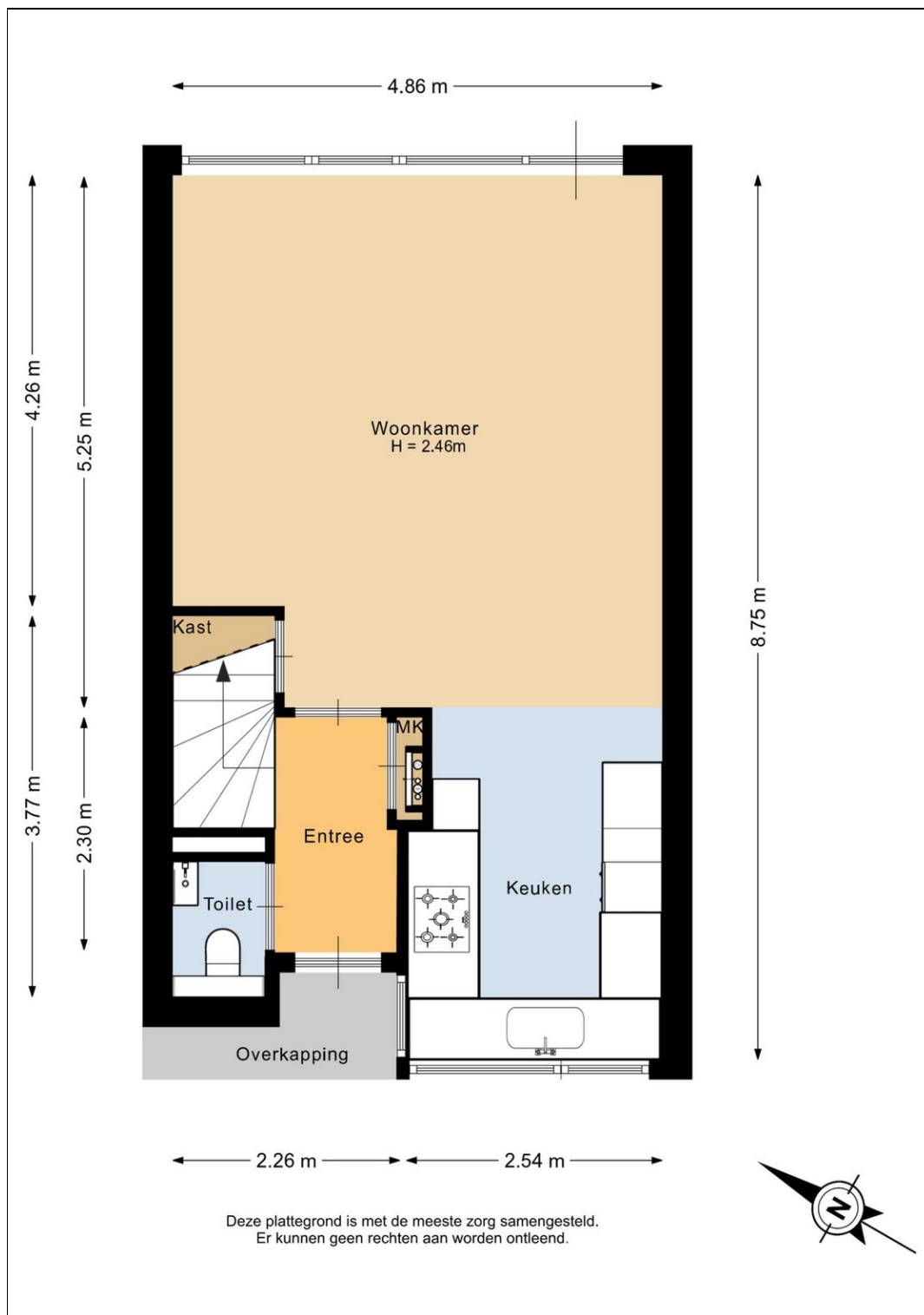
Foto's

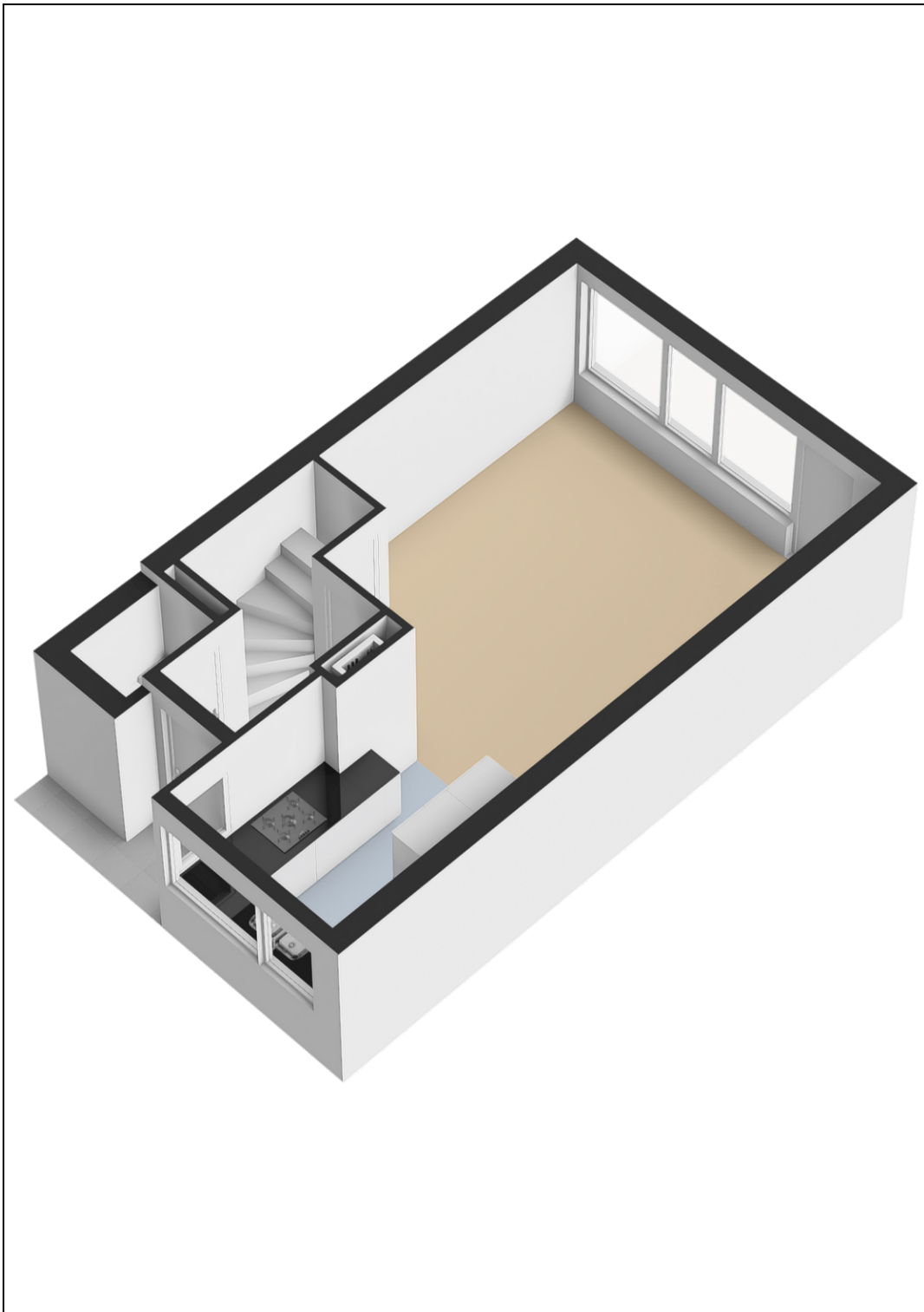


Foto's

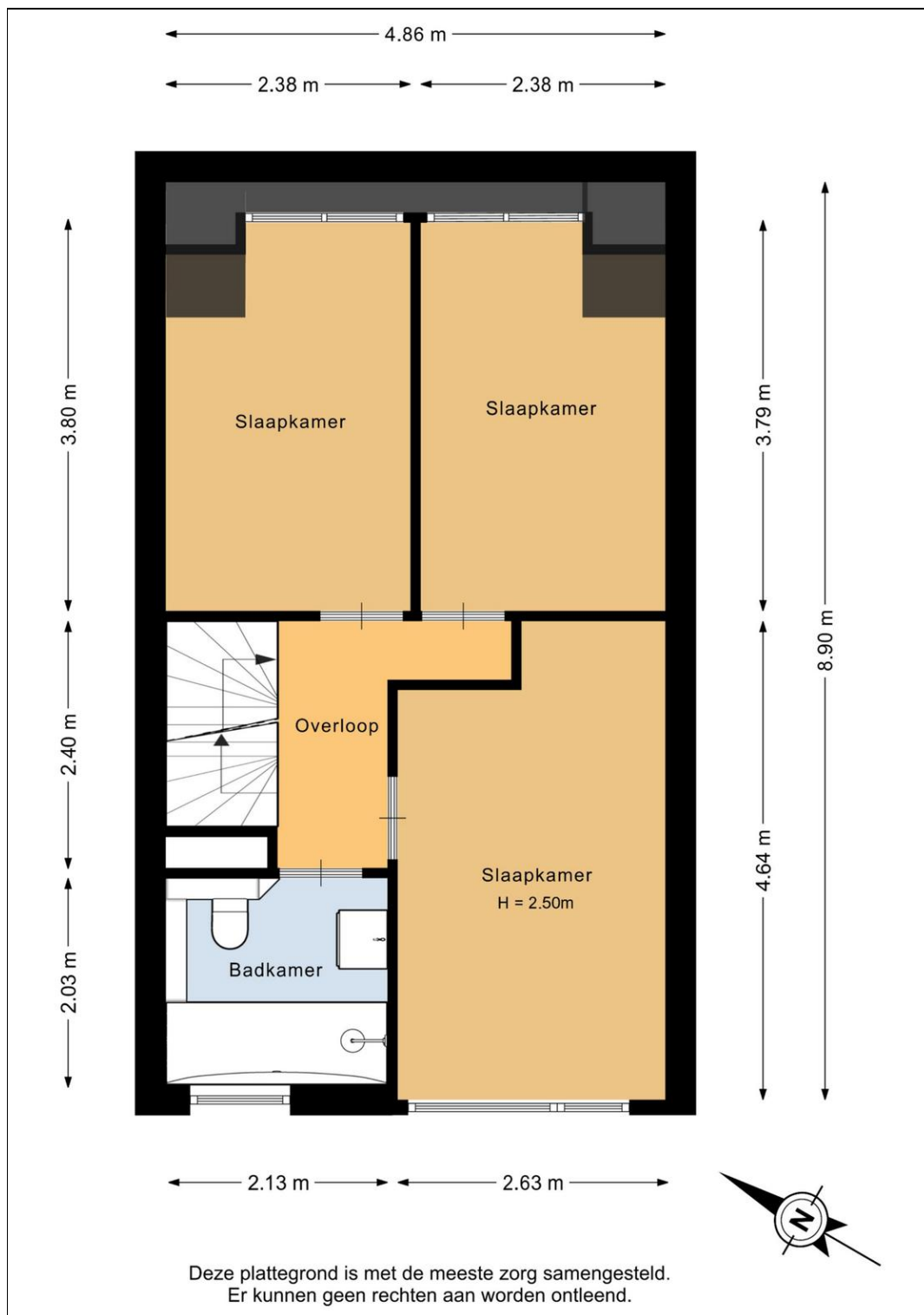


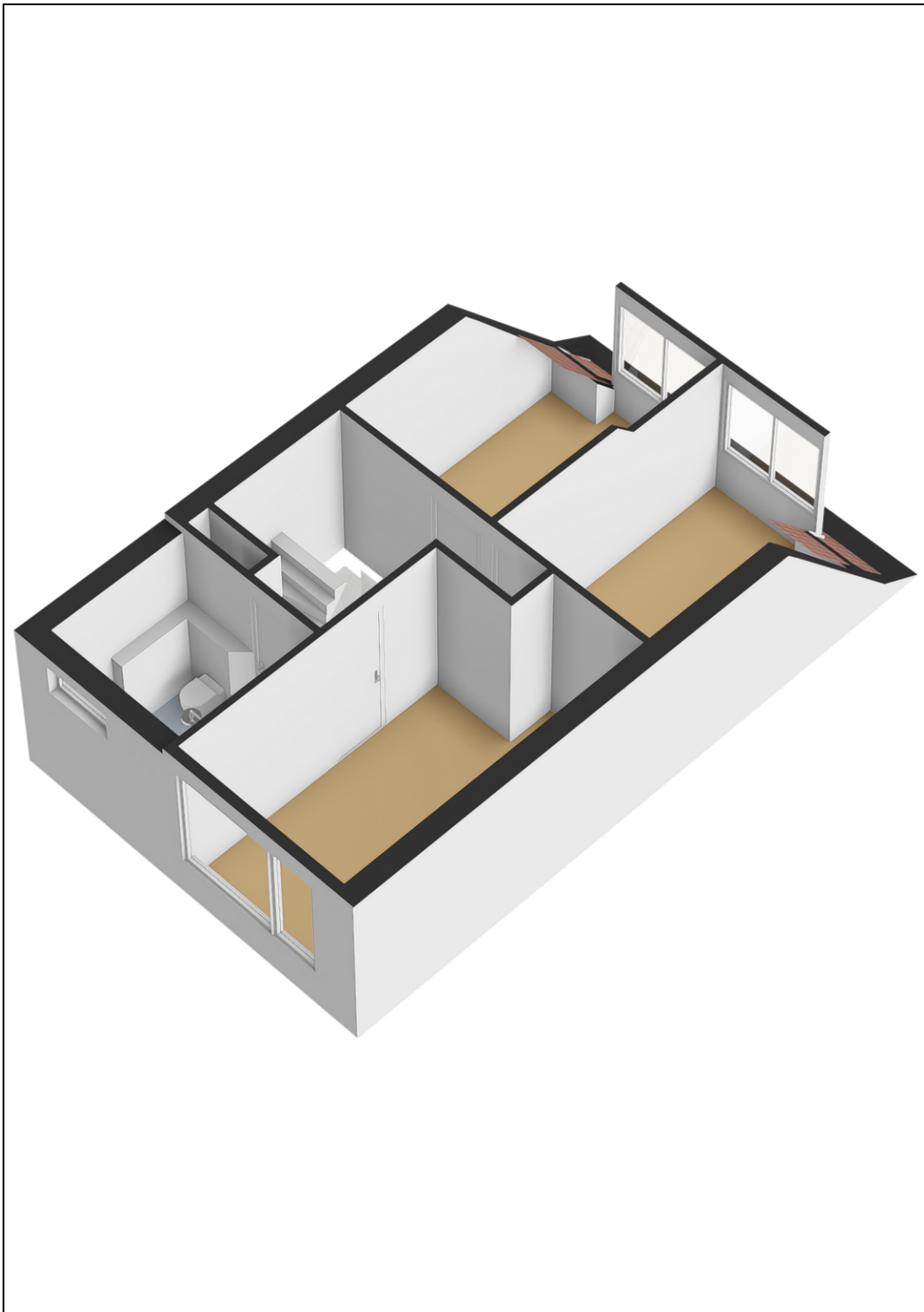
Plattegrond begane grond



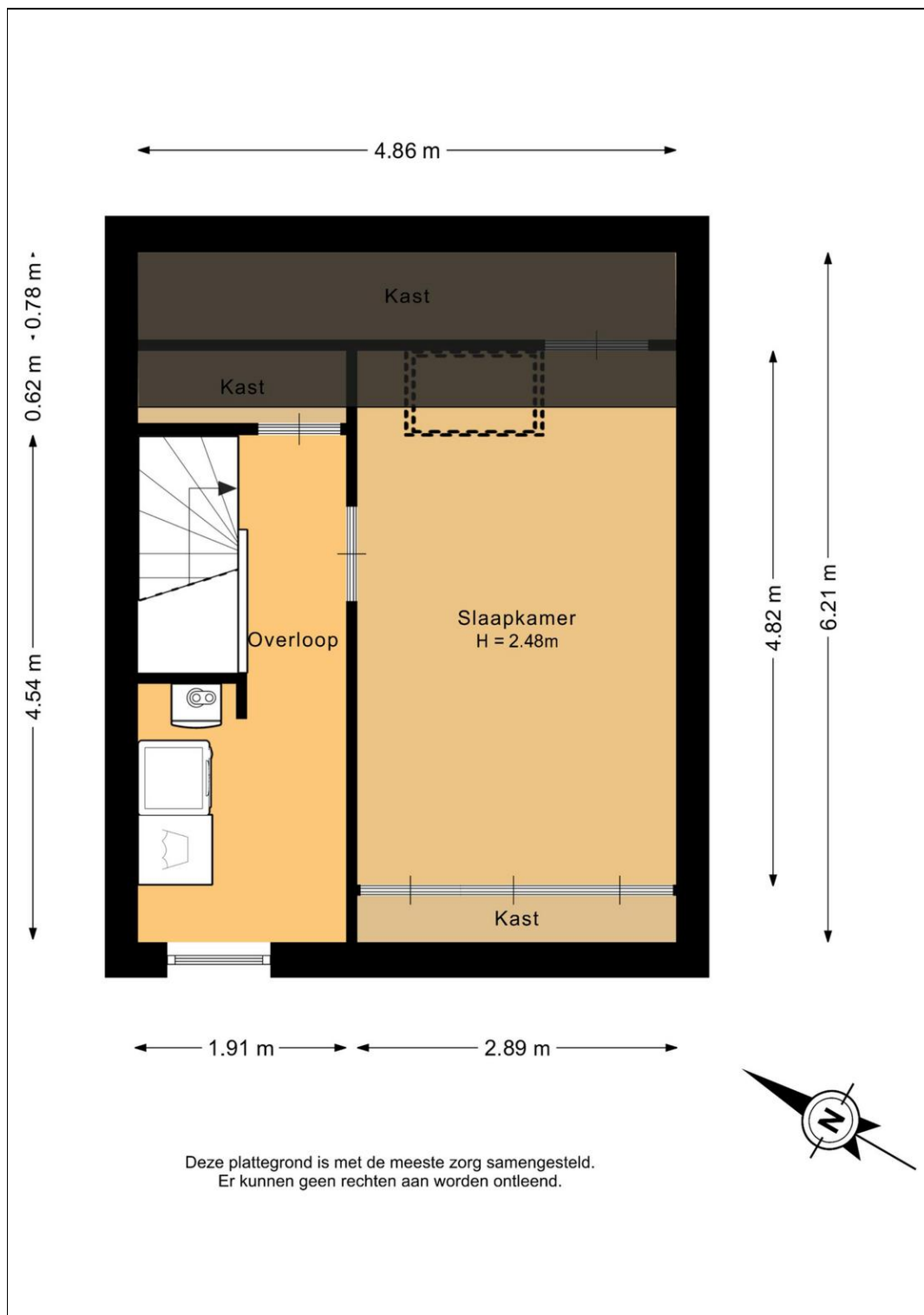


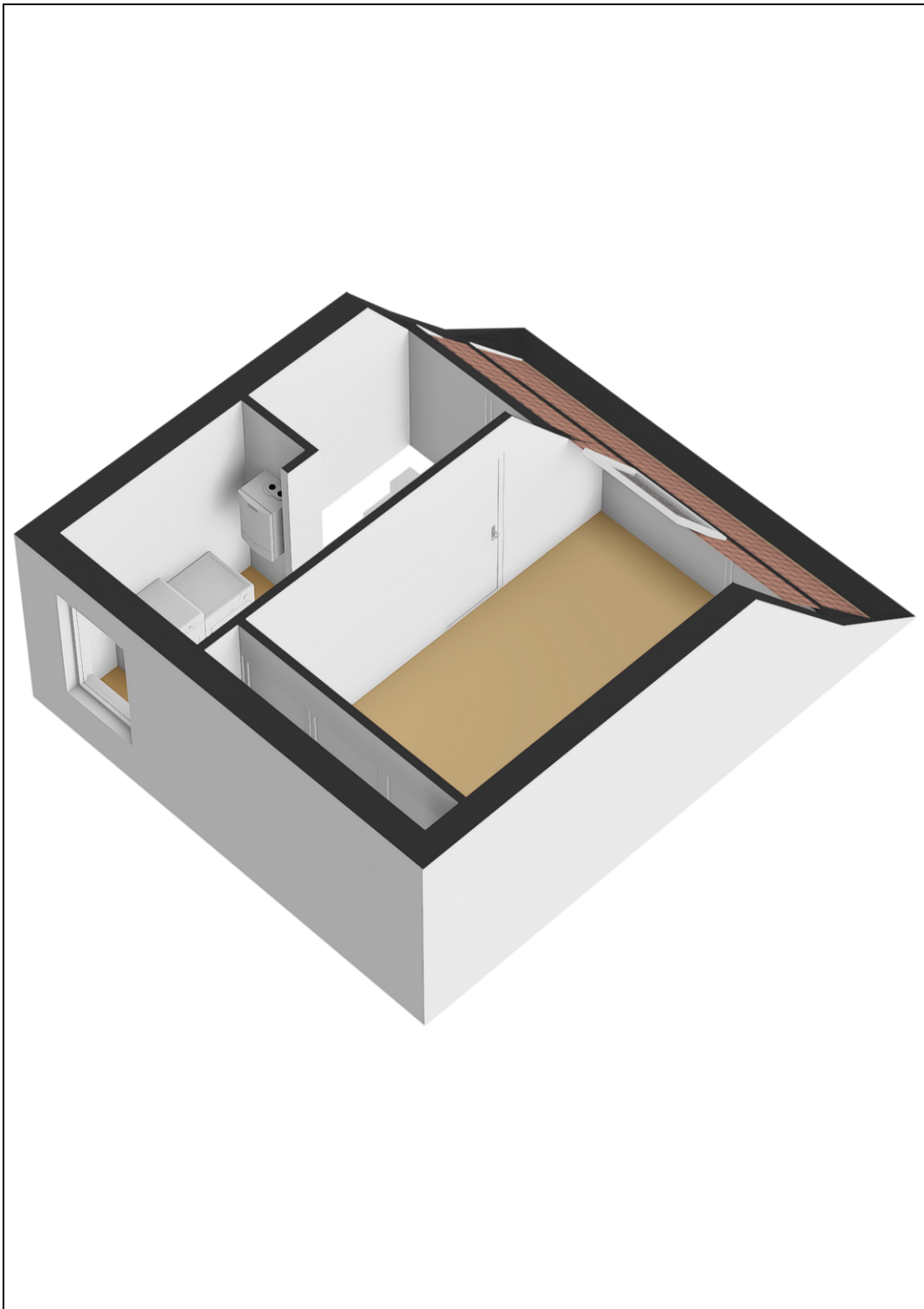
Plattegrond 1e verdiepingen



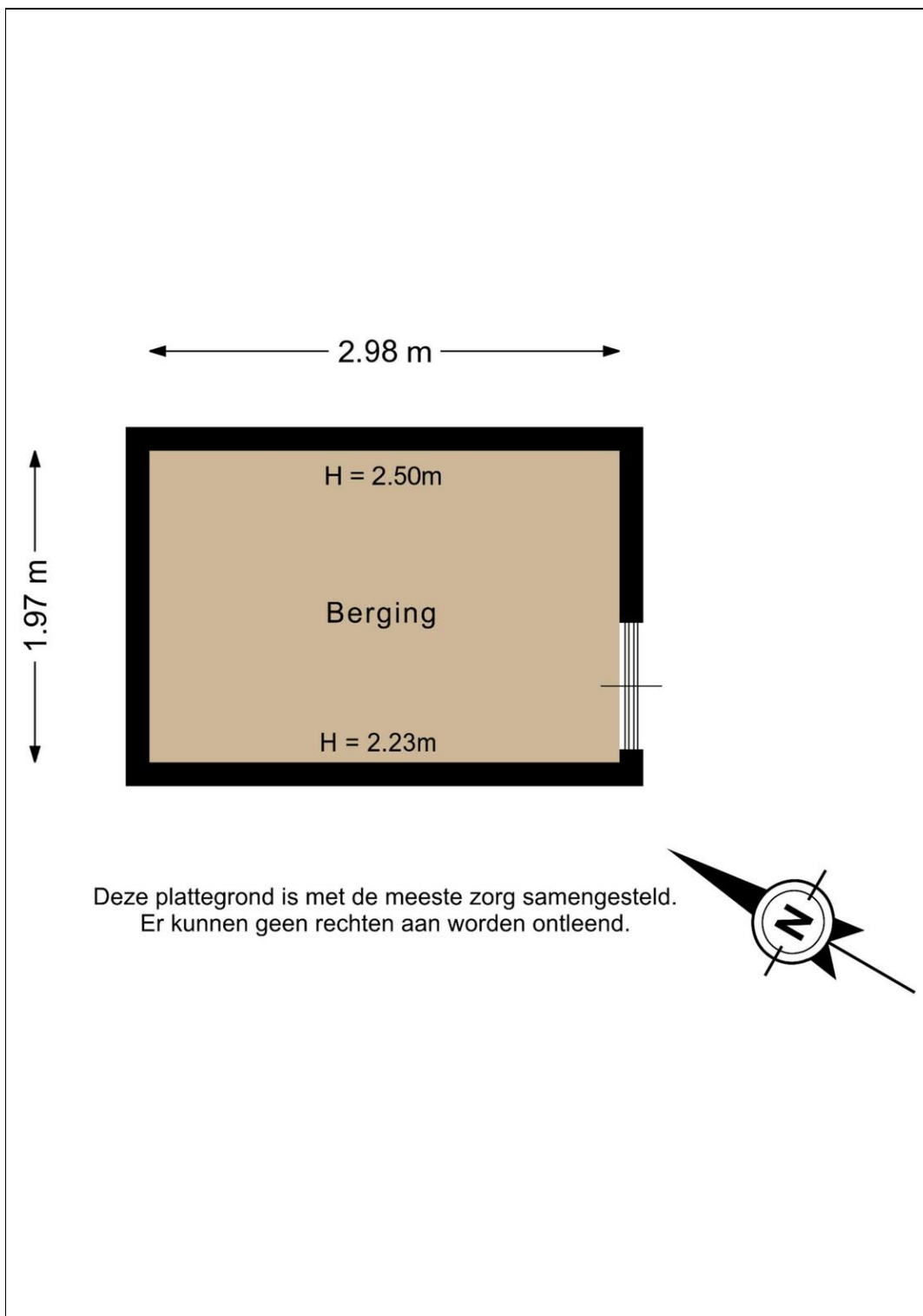


Plattegrond 2e verdieping

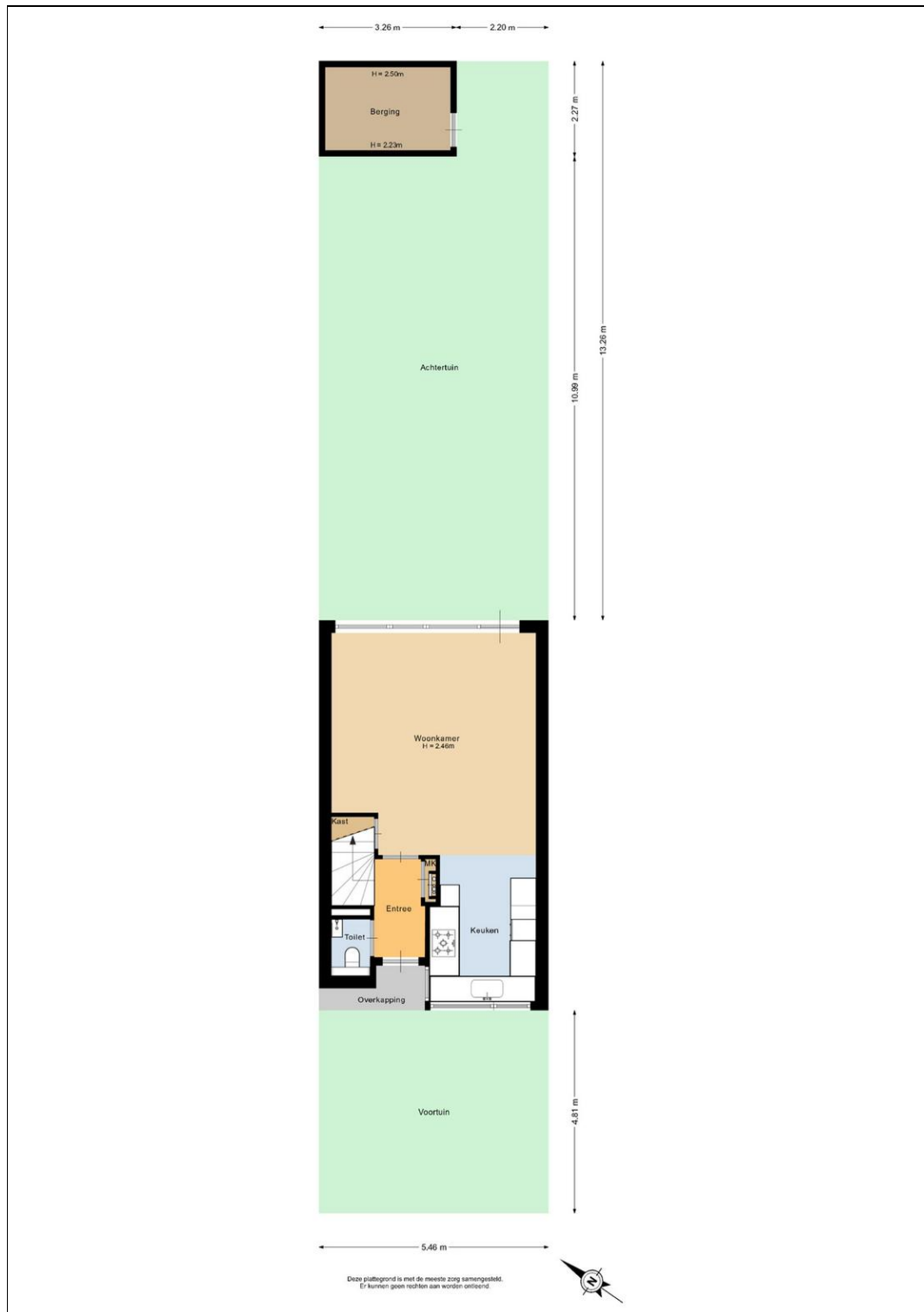


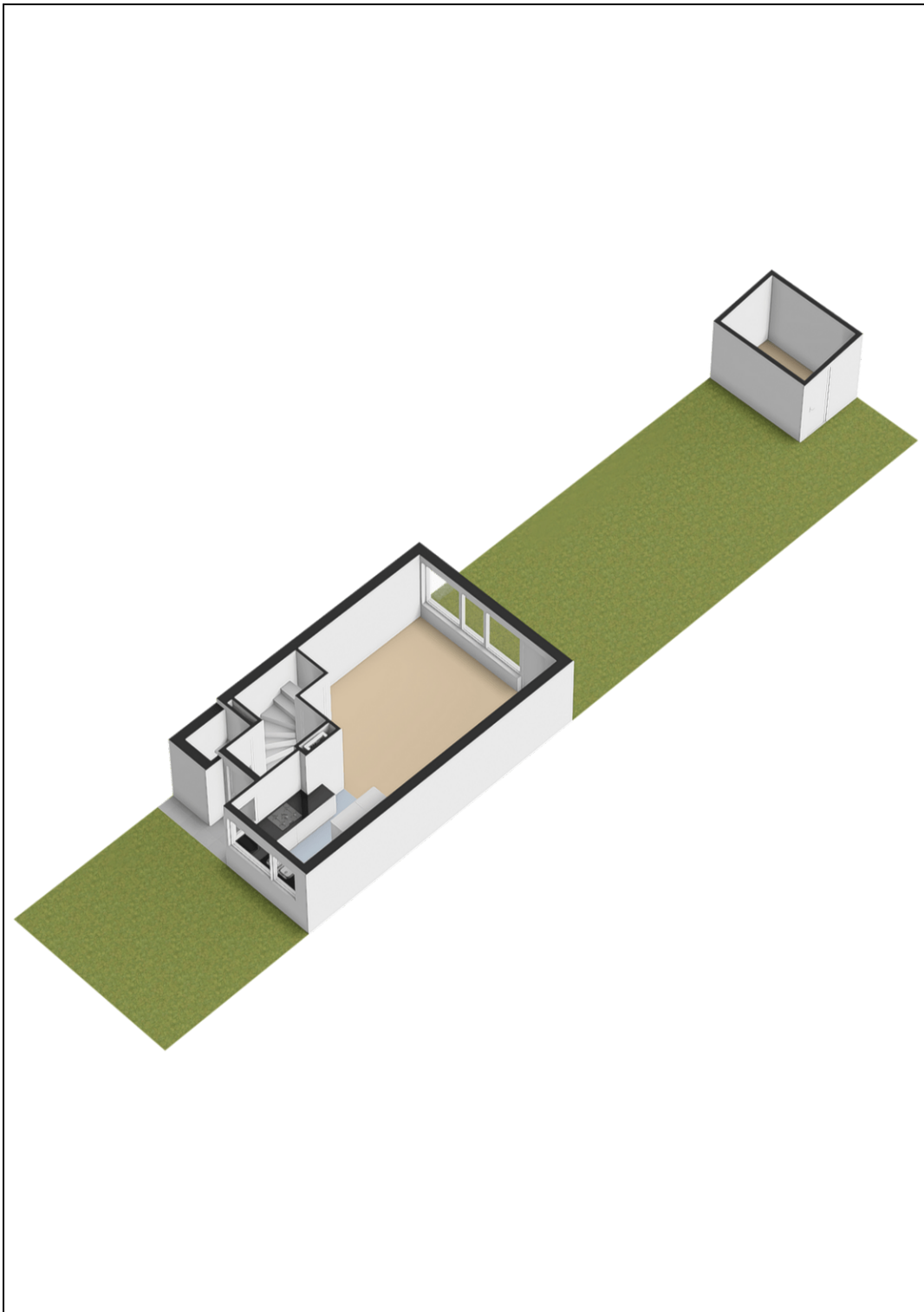


Plattegrond berging



Plattegrond situatie





Plattegrond meetstaat•

Afrikalaan 27, 2408 EH, Alphen aan den Rijn



	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vloer/Schalgat > 4m ²	BI Totale Bruto Inhoud m ³
Begane grond	40.5	0	1.94	0	0	0	145
Woon-/werkruimte	40.47	0	1.94	0	0	0	144.76
Eerste verdieping	39.0	0	0	0	0	0	121
Woon-/werkruimte	38.99	0	0	0	0	0	121.40
Tweede verdieping	23.4	0	0	0	0	0	79.4
Woon-/werkruimte	23.41	0	0	0	0	0	79.42
Berging	0	0	0	5.87	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	5.87	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	103	0	2	6	0	0	346
Procentueel Tot. BVO	75.12%	-	1.42%	4.29%			

Meetstaat



Gebruiksoppervlakte
Wonen



Gebruiksoppervlakte
Overige Inpandige
Ruimte



Gebruiksoppervlakte
Gebouwgebonden
Buitenruimte



Gebruiksoppervlakte
Externe Bergruimte



Ontoegankelijke Ruimte

Powered by:



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Afrikalaan 27
Postcode / Plaats	2408 EH Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Sectie / Perceel	B / 5873
Oppervlakte	124 m ²
Soort	Volle eigendom