



**Nieuwstraat 30
2406 TP Alphen aan den Rijn**

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Omschrijving

MOOIJE eengezinswoning nabij het centrum van Alphen aan den Rijn voorzien van een zonnige tuin, ruim dakterras, dakkapel aan voor- en achterzijde én drie slaapkamers!

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '30 woning met authentieke details!
- Heerlijk lichte doorzonwoonkamer
- Sfeervolle haard aanwezig in de woonkamer
- Moderne halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Drie volwaardige slaapkamers aanwezig
- Voorzijde van de woning voorzien van erker
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuiden!
- Badkamer met douchecabine, ligbad met jets én comfortabele vloerverwarming
- Dakkapel aanwezig aan voor- en achterzijde
- Energielabel C én volledig geïsoleerd
- Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd
- Voorzien van HR++ beglazing (met uitzondering van het glas in lood)
- Ideale locatie in de luwte van het Alphenese centrum!

OMGEVING

Deze woning is gelegen te midden van alle voorzieningen die je wenst! Het centrum is te vinden op loopafstand met winkelvevoorzieningen, horeca, theater, bioscopen en meerdere supermarkten. Net in de luwte van het centrum én gratis parkeren voor de deur.

In de omgeving zijn basisscholen, kinderopvang en medische voorzieningen te vinden. Ook zijn sportscholen en de sportvelden vlakbij te vinden. Van de woning is het enkele minuten fietsen naar recreatiegebied Park Zegersloot met onder andere de Zegerplas, kinderboerderij, waterskibaan en dagcamping.

Ook zit je zo op de ontsluitingswegen (N207 en N11) rond Alphen! De bus stopt enkele minuten verderop en het NS-station is gelegen op tien minuten fietsen.

BEGANE GROND

- De ruime voortuin van de woning is volledig betegeld met een leuke stenen omheining en houten hekwerk. Daarnaast is er een verhoogde groenborder en er is ruimte om een gezellig bankje neer te zetten!
- Binnenkomst in de hal van de woning met toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast en de toiletruimte. De hal is netjes afgewerkt en er is voldoende ruimte voor de garderobe
- De trapopgang is recent nog helemaal geschilderd! (zomer 2026)
- Het toilet is neutraal betegeld en voorzien van een wandtoilet met fonteintje. Ook is er een raam voor natuurlijke ventilatie
- Als je rechtdoor loopt vanuit de hal, betreed je de lichte woonkamer met halfopen keuken
- De woonkamer is voorzien van veel lichtinval dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde van de woning is een knusse eethoek gecreëerd, waarbij je doorloopt richting de woonkamer met voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek. Er is een gezellige haard aanwezig om het extra knus te maken op de donkere dagen!
- Vanuit de woonkamer is de achtertuin middels openslaande deuren te bereiken.

- Via een sfeervolle ronde doorgang loop je door naar de halfopen keuken. Deze is in 2017 vernieuwd en voorzien van lichtgrijze frontjes en een houtlook keukenblad. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap (met afvoer direct naar buiten), koelkast met vriesvak, oven, Quooker (2023) en een vaatwasser (2022). Vanuit de keuken is ook de achtertuin van de woning te bereiken middels een loopdeur
- Op deze verdieping is een MOOIJE doorgelegde houten vloer te vinden en de wanden zijn -net als het plafond- strak afgewerkt

EERSTE VERDIEPING

- Via de trapopgang in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. Vanuit de overloop is toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste kast met aansluiting voor de wasmachine en/of droger en de aansluiting voor de CV-ketel (2018). Bij de trap zijn karakteristieke glas-in-lood ramen aanwezig!
- De twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en zijn volwaardig van formaat. De grotere slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand met schuifdeuren, handig voor extra opbergruimte of als kledingkast! Vanuit de kleinere slaapkamer is het dakterras van de woning te betreden, gelegen op het zonnige zuiden!
- Het dakterras heeft een hekwerk als omheining en biedt de mogelijkheid om een heerlijke zitplek te creëren of bijvoorbeeld de was te laten wapperen aan de waslijnen!
- Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn strak afgewerkt en voorzien van een neutrale wandkleur
- De badkamer van de woning is ruim van formaat en voorzien van een ligbad met jets, douche met glazen douchewand en -deur, wastafel in meubel, wandtoilet en praktische handdoekradiator. Er is comfortabele vloerverwarming aanwezig en er is natuurlijke ventilatie via het raam mogelijk en daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig. De badkamer is neutraal betegeld en er zijn inbouwspots in het plafond aanwezig

TWEEDE VERDIEPING

- Via de trapopgang bereik je de zolderverdieping, die vergroot is middels een dakkapel aan zowel voor- als achterzijde
- Op de zolderverdieping is de derde slaapkamer aanwezig. Dankzij de raampartijen is de slaapkamer voorzien van veel lichtinval. De wanden zijn strak afgewerkt (met uitzondering van de hoek waar eerder de CV-ketel zich bevond)
- De slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar sunscreen aan de achterzijde van de woning
- TIP: er is extra bergruimte te creëren door knieschotten onder de dakkapellen te maken!

TUIN

- De achtertuin van de woning is gelegen op het zonnige zuiden. De achtertuin is grotendeels betegeld en er is een gezellige verhoogde groenborder aanwezig. Daarnaast is er voldoende ruimte om een gezellige loungeset en buitentafel te plaatsen!
- Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen, gereedschap of bijvoorbeeld een extra koelkast/vriezer
- Er is een handmatig bedienbaar zonneschermbaan aanwezig boven de openslaande deuren. Ook is er een buitenkraantje, meerdere elektrapunten en buitenverlichting aanwezig en zijn beide tuinzijden voorzien van een houten schutting
- Aan de achterzijde van de tuin is het achterom te vinden

OVERIGE BIJZONDERHEDEN

Op basis van de eerdere uitgevoerde bouwkundige keuring hebben verkopers diverse werkzaamheden gedurende de jaren uitgevoerd. Denk hierbij onder andere aan:

- In 2024 zijn alle ramen vervangen door HR++ beglazing
- Ook is de schoorsteen in 2024 volledig gerenoveerd
- Mechanische ventilatie aangebracht in 2024
- Scheuren in de gevel professioneel hersteld in 2026
- Nieuwe geïsoleerde voordeur geplaatst
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

Kortom: een ideale eengezinswoning in een gezellige en knusse straat, op loopafstand van winkels, horeca en terrasjes langs de Oude Rijn! Klinkt dit voor jou als de ideale starterswoning? Dan zien we je graag tijdens de bezichtigingen!

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m ³
Perceel oppervlakte	: 127 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 88 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 43 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Nieuwstraat 30
2406 TP ALPHEN AAN DEN RIJN



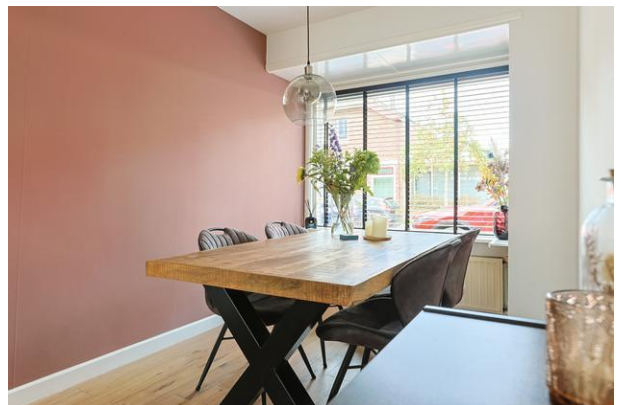
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



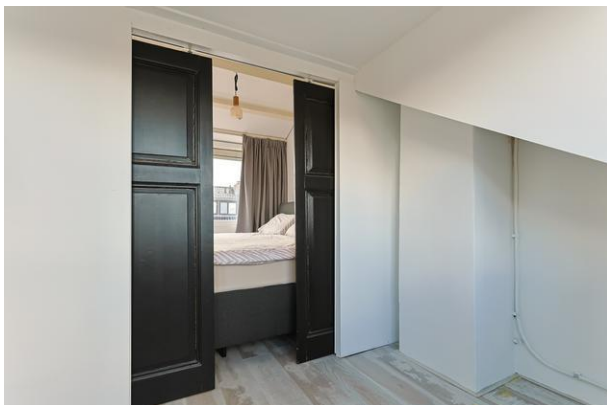
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



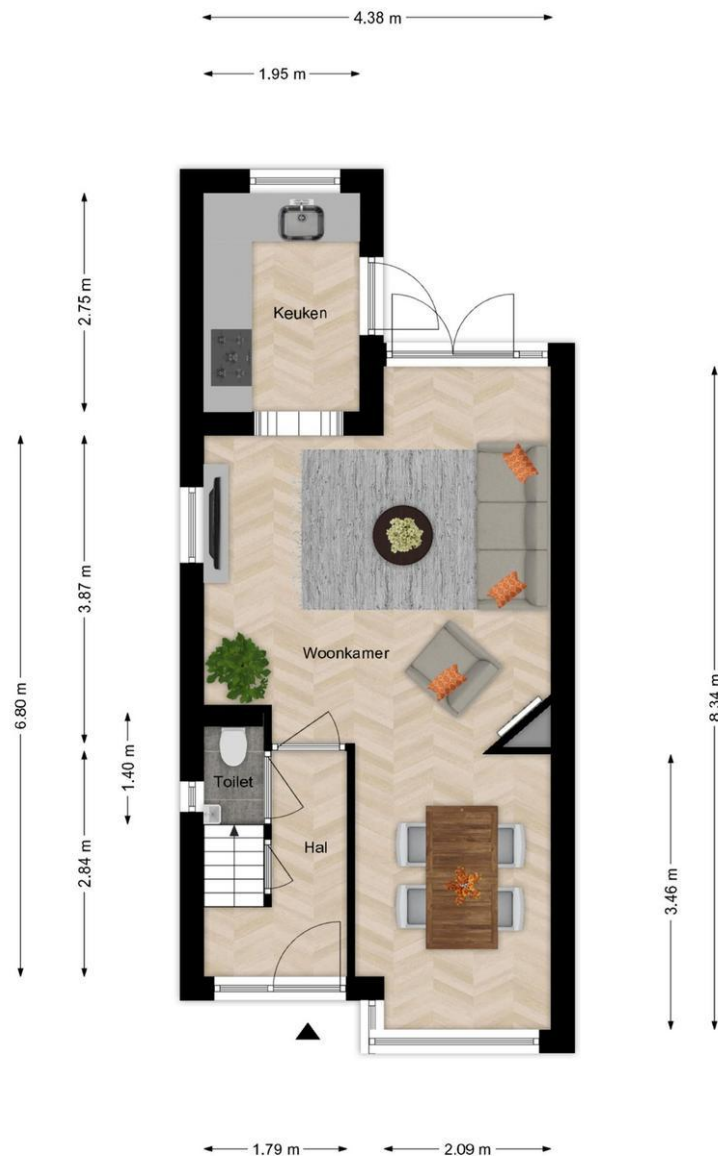
Plattegrond



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

Plattegrond

Nieuwstraat 30
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

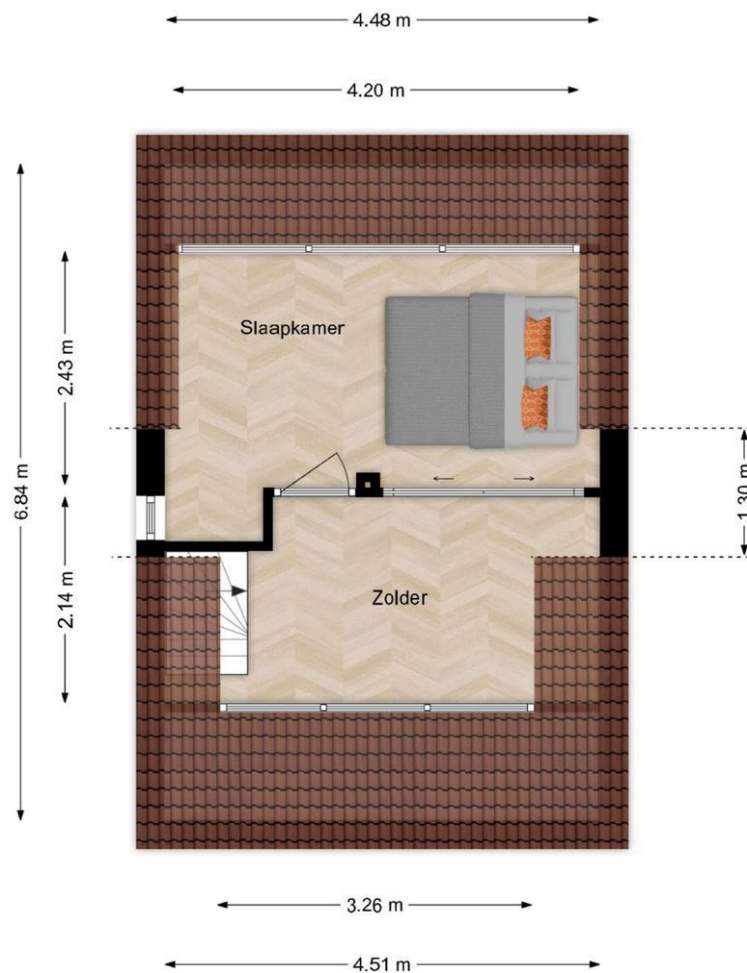
Nieuwstraat 30
1e verdieping



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

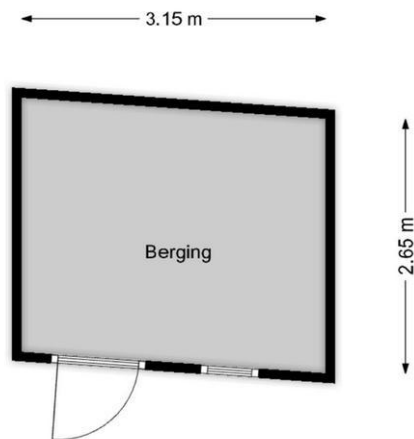
Nieuwstraat 30 2e verdieping



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

Nieuwstraat 30 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.