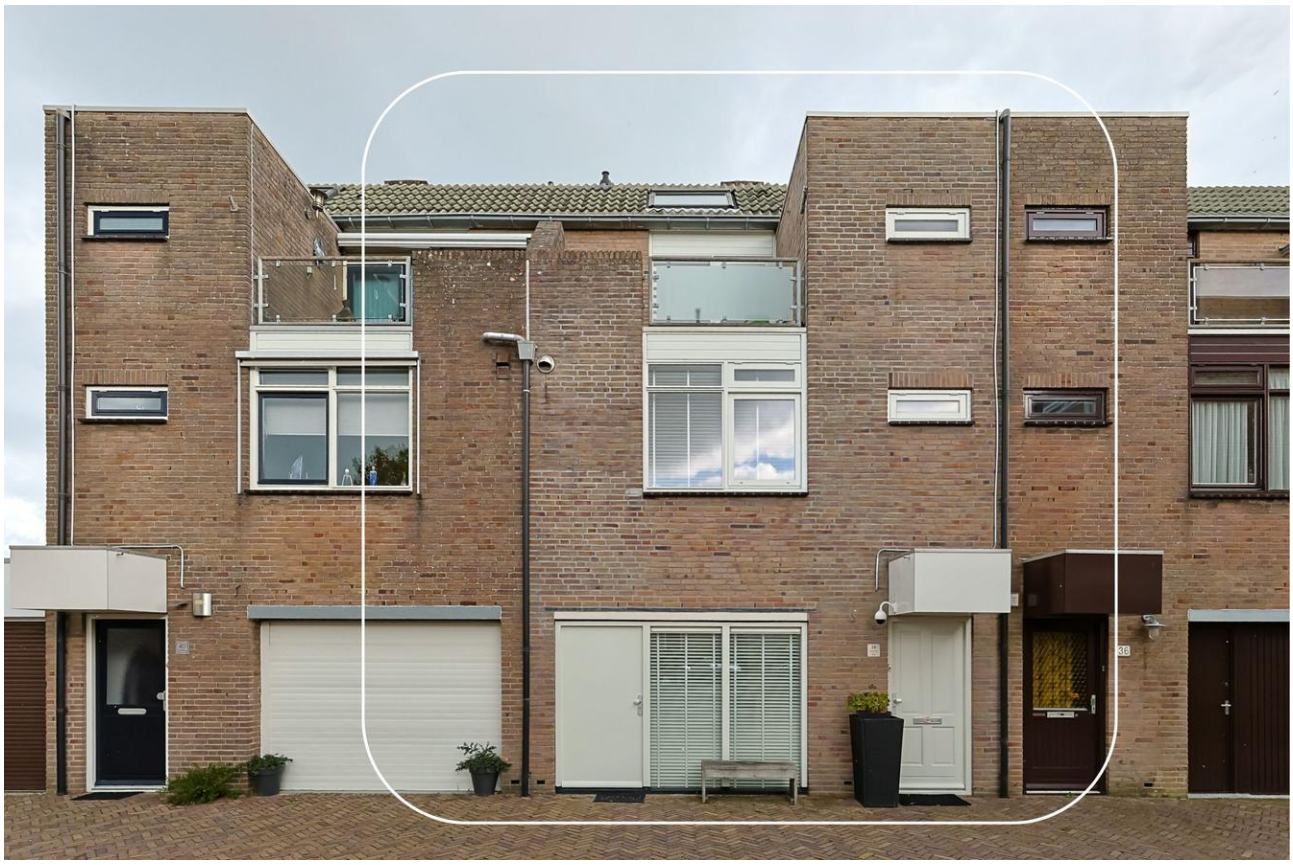


Arubastraat 38
2405 EX Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Omschrijving

MOOIJ en speelse splitlevelwoning met drie (mogelijkheid tot 4!) slaapkamers, sfeervolle woonkeuken, maar liefst twee badkamers, energielabel A én praktijkruimte aan huis! Daarnaast is de woning zeer goed onderhouden!

BIJZONDERHEDEN
- Volledig instapklare en goed onderhouden woning!
- Drie volwaardige slaapkamers, met optie tot vier!
- Maar liefst twee moderne badkamers aanwezig!
- Voorzien van energielabel A
- Gehele woning in 2017 gerenoveerd
- Drie buitenruimtes aanwezig in de vorm van een balkon, dakterras en terras!
- Twee slaapkamers beschikken over comfortabele airco
- Voorzien van zeven zonnepanelen (2022)
- Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd
- Gehele dakbedekking vernieuwd in 2024
- Praktijkruimte met eigen ingang aanwezig
- Voorgevel geheel opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd (2021)
- Gelegen op loopafstand van het Alphense centrum

OMGEVING
In de luwte van het centrum is deze ruime woning gelegen in een rustige straat met uitzicht op de binnenhaven aan de Arubastraat. 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 is Schiphol eenvoudig te bereiken met de directe busverbinding. Via de N11 zijn steden zoals Utrecht, Rotterdam en Amsterdam eveneens goed bereikbaar.

ENTREE
- Entree tot de woning middels de voordeur. Hierbij kom je binnen in de hal van de woning met toegang tot de meterkast en toiletruimte. Vanuit hier is tevens de hal met de trapopgang naar de woonverdieping te bereiken en de ontspanningsruimte in de kelder van de woning. Ideaal als multifunctionele ruimte, zoals hobbyruimte, televisie/gamekamer of opslag!
- De toiletruimte is netjes afgewerkt met strakke wanden en voorzien van een wandtoilet en fonteintje
- Vanuit de entree is er toegang tot de praktijkruimte. Deze kamer kan indien gewenst ook in gebruik worden genomen als slaapkamer of hobbyruimte. De kamer is netjes afgewerkt en beschikt bovendien over een eigen voordeur!
- Aan de praktijkruimte, gelegen aan de voorzijde van de woning, grenst ook de inpandige bergruimte

WOONVERDIEPING EN WOONKEUKEN
- De woonverdieping is te bereiken middels de trapopgang en toegankelijk middels de stalen deuren met glas, waardoor de ruimte over een lichte maar stoere entree beschikt!
- De woonverdieping is voorzien van openslaande deuren in de woningbrede pui richting het terras. Hierdoor beschikt de ruimte over veel natuurlijk lichtinval en direct uitzicht over het vaarwater van de Oude Rijn!

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

- De ruimte is groot genoeg voor een ruime zithoek en beschikt ook over een sfeervolle openhaard voor de koudere dagen. De ruimte is tevens voorzien van strakke wanden en een MOOIJE houten vloer
- Middels de trapopgang is er toegang tot de bovengelegen woonkeuken. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is in 2017 volledig vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, gasfornuis met oven, afzuigkap en magnetron. De keuken is daarnaast voorzien van hoogglans witte frontjes en een donker natuurstenen werkblad
- Er is voldoende ruimte voor een ruime eettafel, waardoor je hier gezellige avonden met vrienden en familie kunt hosten!

TWEEDE VERDIEPING
- Op deze verdieping de eerste slaapkamer te vinden. Deze is woningbreed en strak afgewerkt met gestuukte wanden en een houten vloer. Er is daarnaast een ruime inloopkast aanwezig, airco voor de warmere dagen en openslaande deuren richting het balkon aan de achterzijde van de woning. Vanuit het balkon heb je MOOIJ uitzicht over de Oude Rijn!
- Middels de trapopgang bereik je ook de badkamer, de separate toiletruimte, het dakterras aan de voorzijde van de woning en de stook-/wasruimte met CV-ketel (2013) en wasmachine- en drogeraansluiting
- De badkamer is in 2017 vernieuwd en is voorzien van een dubbele wastafel op meubel, praktische handdoekradiator, inloopdouche met dubbele douchekop, zitje en glazen douchedeur en een raam voor natuurlijke ventilatie. Het plafond is voorzien van inbouwspots en is de ruimte is tevens voorzien van mechanische ventilatie
- De separate toiletruimte is ook netjes afgewerkt in de dezelfde stijl als de badkamer. De ruimte is voorzien van een wandtoilet en fonteintje
- Het dakterras van de woning is gelegen aan de voorzijde en ligt op het westen. Hier kun je heerlijk en in rust genieten van het middag- en avondzonnetje!

DERDE VERDIEPING
- Middels de overloop van de derde verdieping zijn de overige twee slaapkamers te bereiken. Beide zijn netjes afgewerkt. De grootste slaapkamer op deze verdieping is tevens voorzien van inloopkast en airco!
- Ook beschikt deze verdieping over een eigen badkamer in dezelfde stijl als de badkamer op de tweede verdieping. Er is een wastafel en inloopdouche met dubbele douchekop en zitje aanwezig.

TERRAS
- Vanuit de woonkamer is het terras van de woning te bereiken. Het terras is gelegen op het oosten waardoor je hier vrijwel de hele ochtend en middag van het zonnetje kunt genieten!
- Eén van de grootste trekpleisters van deze woning is uiteraard het uitzicht over het vaarwater van de Oude Rijn! Vanaf het terras zie je de verschillende boten direct voor je neus voorbijkomen en kun je zomers genieten van het kabbelende water en de gezelligheid die het water met zich meebrengt!
- In de hoek van het terras is een vaste kast aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuinspullen
- Vanaf het terras heb je middels een trap direct toegang tot de openbare kade. Vanaf hier wandel je zo naar het centrum van Alphen aan den Rijn!

Kortom: een INSTAPKLARE en heerlijk speelse woning gelegen aan vaarwater en te vinden op loopafstand van het Alphense centrum!

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

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 725.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	565 m^3
Perceel oppervlakte	:	93 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	147 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1980
Ligging	:	In woonwijk, aan vaarwater
Tuin	:	Achtertuin
Hoofdtuin		Achtertuin 20 m^2
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	A
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	:	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Arubastraat 38
2405 EX ALPHEN AAN DEN RIJN



Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's











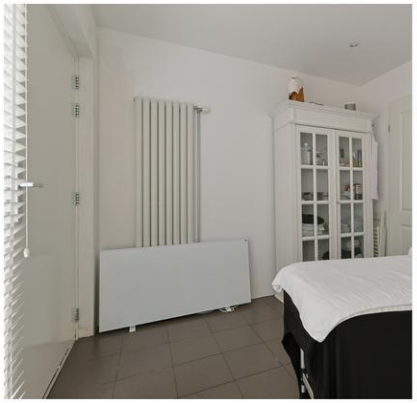


Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

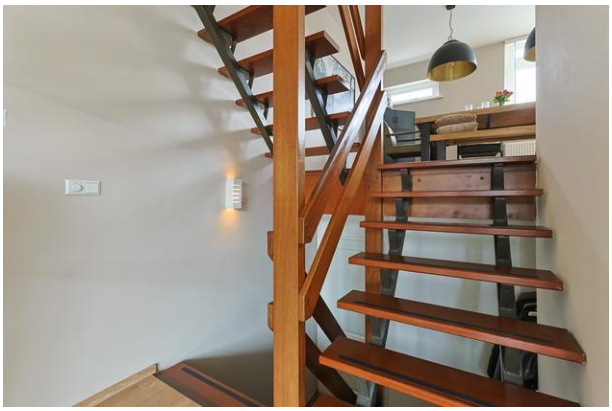
Foto's












Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's













Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's







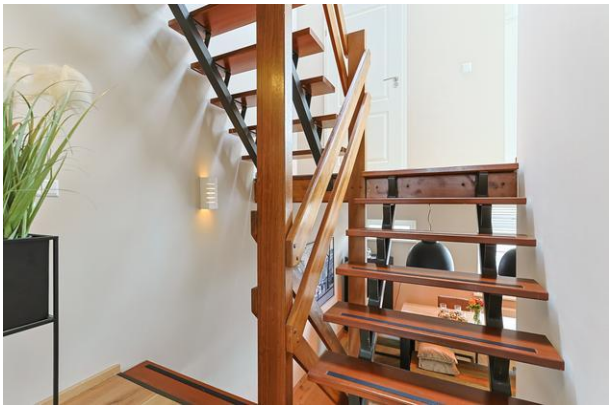






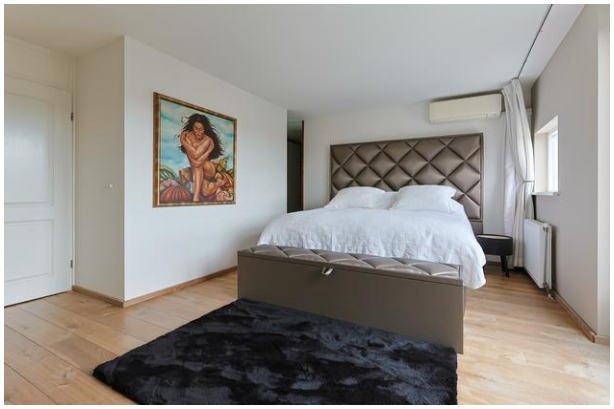
Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's

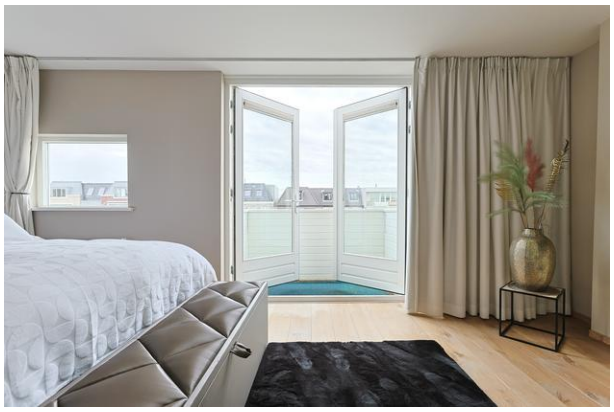












Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's













Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

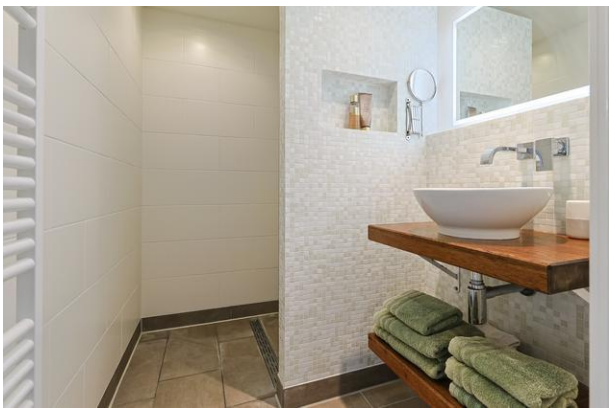
Foto's













Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's













Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Foto's







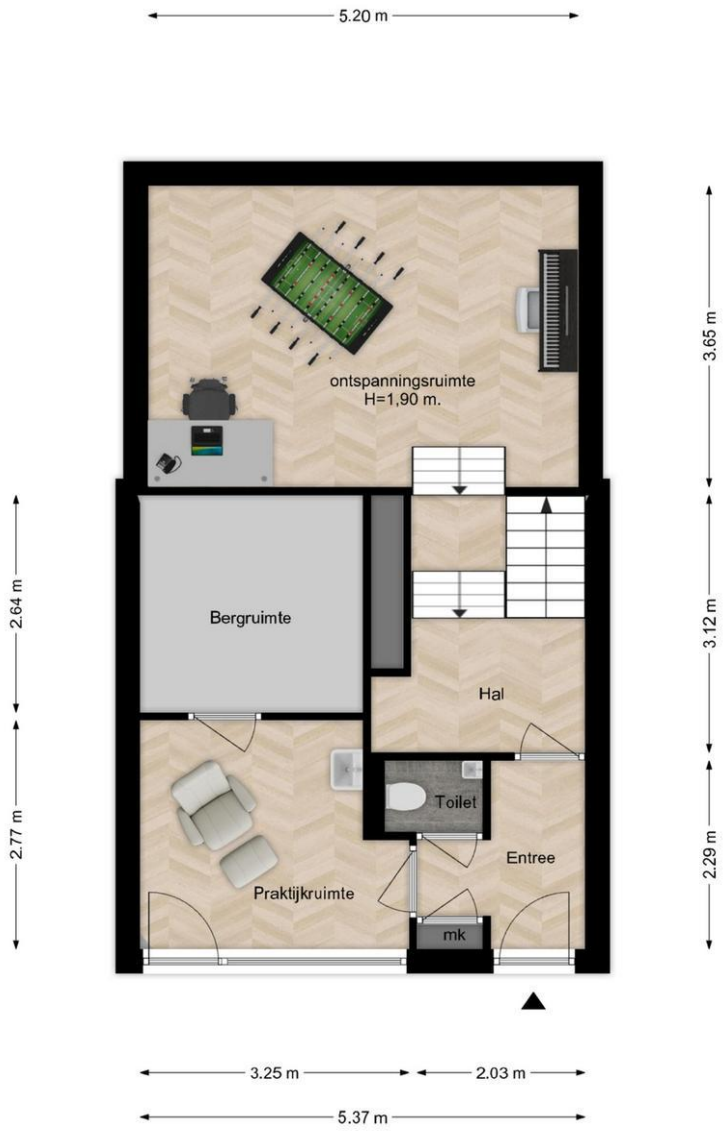




Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Plattegrond

Arubastraat 38
Begane grond

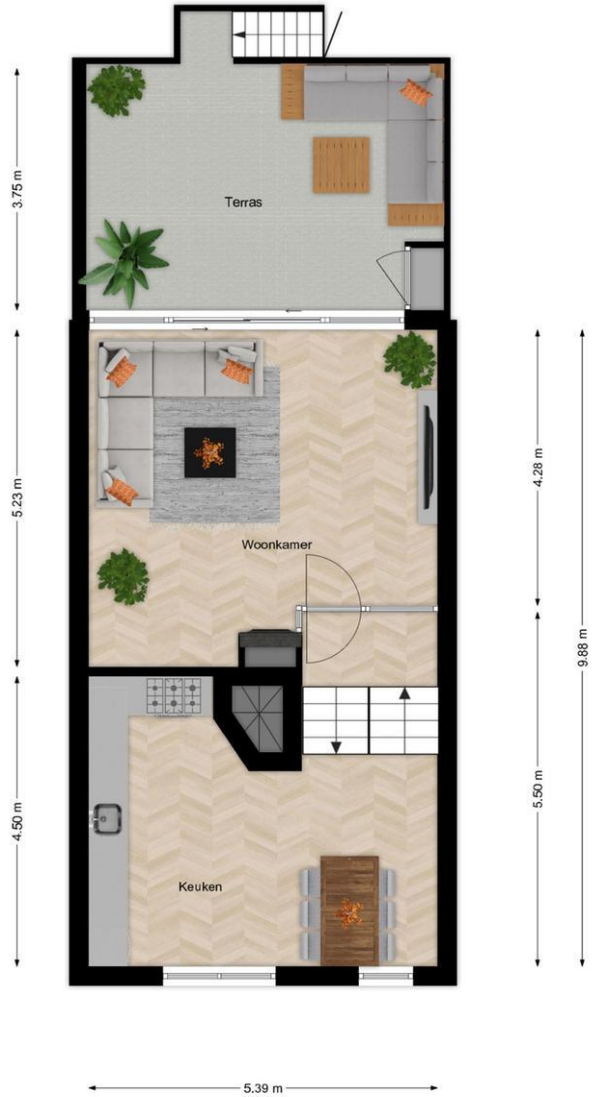


De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Mooij Huis Makelaardij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

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Plattegrond

Arubastraat 38
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.

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Plattegrond

Arubastraat 38
2e verdieping

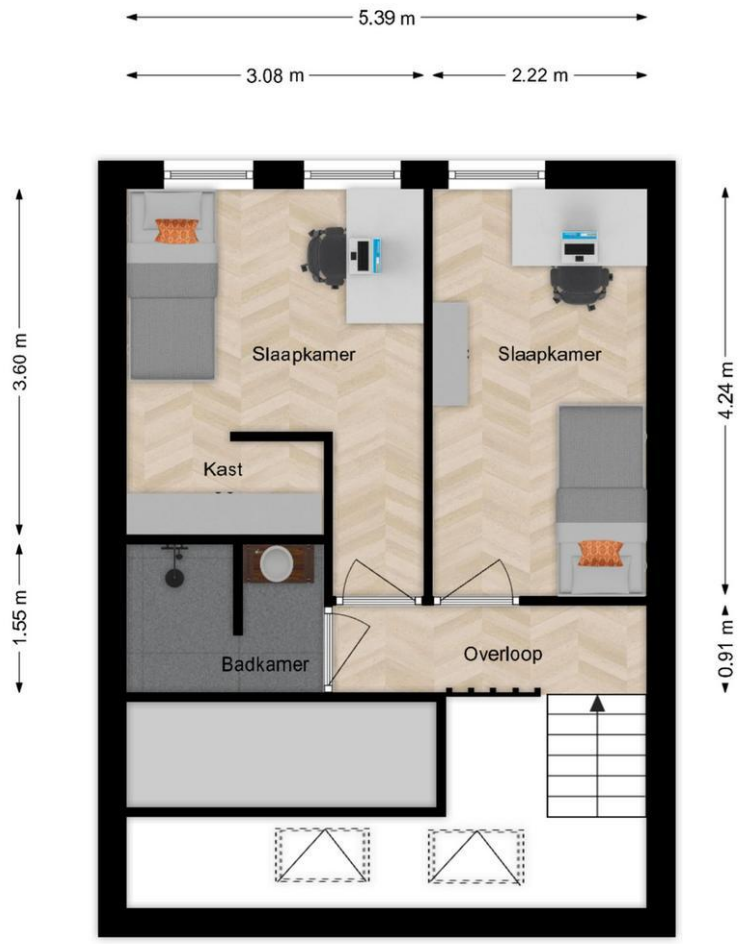


De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Mooij Huis Makelaardij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

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl

Plattegrond

Arubastraat 38
3e 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.

Mooij Huis Makelaardij B.V.
Raadhuisstraat 273
2406AE, ALPHEN AAN DEN RIJN
Tel: 0653511554
E-mail: info@mooijhuis.nl
www.mooijhuis.nl