

WONING TE KOOP

IJsselstraat 25
Alphen Aan Den Rijn

Koopsom
€ 315.000 k.k.



KENMERKEN

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1967
Woonlagen:	3
Ligging:	in woonwijk
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Tuin:	ja
Ligging tuin:	zuidoosten
Dakterras/balkon:	n.v.t.
Garage:	geen garage
Perceelgrootte:	129 m ²
Woonoppervlakte:	106 m ²
Inhoud:	374 m ³
Verwarming:	c.v.-ketel
Aanvaarding:	in overleg

OMSCHRIJVING

Kijk binnen bij deze ruime eengezinswoning aan de IJsselstraat 25 in Alphen aan den Rijn. Deze unieke woning biedt het beste van twee werelden, gelegen in een rustige en gezinsvriendelijke buurt, terwijl alle voorzieningen en het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn binnen handbereik liggen. Voorzien van drie slaapkamers, een lichte woonkamer, tuin, zolderruimte en voldoende parkeergelegenheid in de straat, is deze woning van alle gemakken voorzien.

Gelegen aan de IJsselstraat, ligt deze woning in een rustige straat, nabij het centrum van Alphen aan den Rijn. Direct om de hoek van speeltuin Vreugdeoord, het Hazenveld, de Oude Rijn en het NS-station met verbindingen naar Leiden, Utrecht en Gouda. Alledaagse winkels, scholen en restaurants zijn in de nabije omgeving te vinden. Tevens is het centrum van Alphen aan den Rijn per fiets binnen enkele minuten te bereiken. Uitvalswegen N11 en N207 zijn gemakkelijk te bereiken.

INDELING

Begane grond:

Na het betreden van de voordeur, arriveert u in een goed afgewerkte entree. Deze biedt een doorgang naar de hal, waar de separate toiletruimte en trap naar de 1e verdieping zijn gesitueerd. De toiletruimte is volledig betegeld en beschikt over een zwevend toilet en wastafel. De hal is middels een deur afgescheiden van de woonkamer en keuken.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt de hoeveelheid natuurlijk daglicht direct op. Dankzij de grote raampartijen aan beide kanten van de woning, wordt de woonkamer van veel natuurlijk daglicht voorzien. Dit geeft een ruimtelijk gevoel. De woonkamer heeft een gebruikersoppervlak van 43m² en is ruim genoeg voor het inrichten van een volwaardige zithoek. De ingebouwde elektrische haard te midden van de woning zorgt voor een scheiding tussen woon- en eetkamer en is een unieke toevoeging in de ruimte.

Aan de achterzijde van de woning, grenzend aan de hal, is de keuken gesitueerd. De L-vormige keuken, voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasmachine, afzuigkap, ingebouwde koelkast en vriezer, spoelbak en voldoende opbergruimte boven en onder het aanrechtblad is van alle gemakken voorzien en instap klaar. Dankzij de open indeling is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel. Tevens biedt de keuken toegang tot de achtertuin.

1e verdieping:

Middels de vaste trap in de hal, wordt de 1e verdieping betreden. Hier bevinden zich twee slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. De slaapkamers worden van veel daglicht voorzien en zijn tevens ruim genoeg voor het plaatsen van zowel een bed als een bureau of opbergmeubel.

De badkamer is volledig betegeld, heeft een karakteristieke uitstraling en beschikt over een ligbad, douchecabine, handdoekradiator en wastafel met spiegel. De badkamer is voorzien van unieke details, zoals de nis met halfronde opening waar het zwevende toilet is gesitueerd.

OMSCHRIJVING

Grenzend aan overloop bevindt zich nog een wasruimte, voorzien van wastafel en wasmachine aansluiting. Deze ruimte is daarom multi-inzetbaar. Het totale gebruikersoppervlak van de 1e verdieping is 42m². Dit maakt het tot een ruime verdieping met veel mogelijkheden.

2e verdieping:

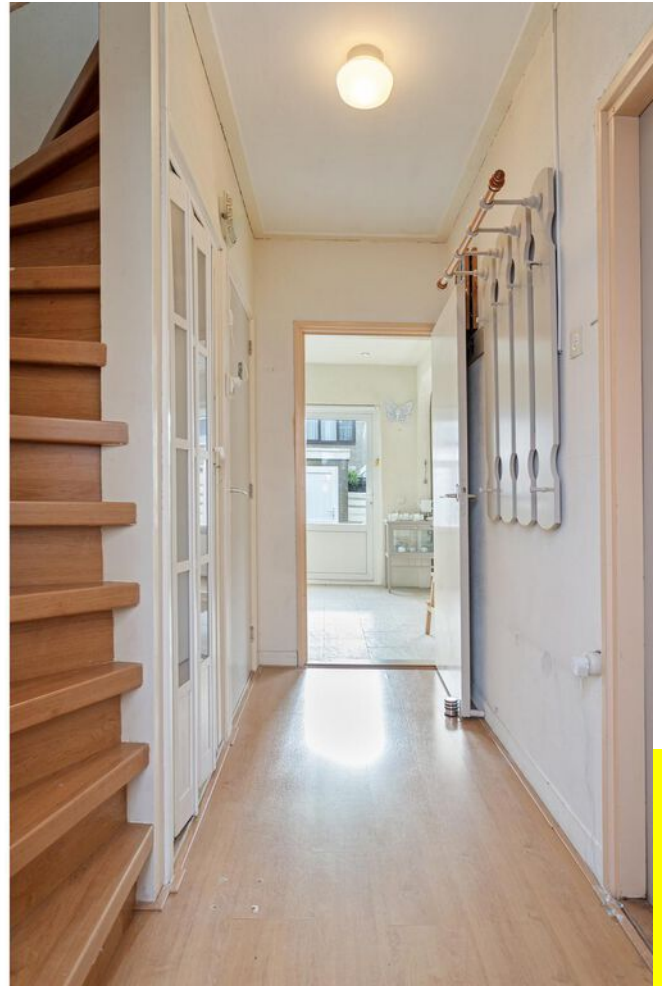
Vanaf de overloop kan, middels de trap, de 2e verdieping worden betreden. Hier bevindt zich nog een extra slaapkamer, een ruime overloop en een berging. Tevens is hier de cv-ketel geplaatst.

Buiten:

Vanuit de keuken kan de zonnige achtertuin worden betreden. De tuin is goed onderhouden, beschikt over een aangelegd terras en is volledig bestraat. Dit maakt het tot een onderhoudsarme tuin. De tuin is ruim en biedt voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van een buitentafel of lounge set. Achterin de tuin is een externe berging te vinden. Hier kunnen fietsen worden gestald, maar deze ruimte is ook geschikt als extra bergingruimte. Middels de poort kan de tuin betreden en verlaten worden.

Bijzonderheden:

- Drie slaapkamers
- Kunststof kozijnen en deuren met uitzondering van het dakkapel
- Ruime en lichte woonkamer met erker
- Open keuken en eetkamer
- Zonnige achtertuin
- Gelegen op loop- en fietsafstand van het centrum van Alphen aan den Rijn























PLATTEGROND



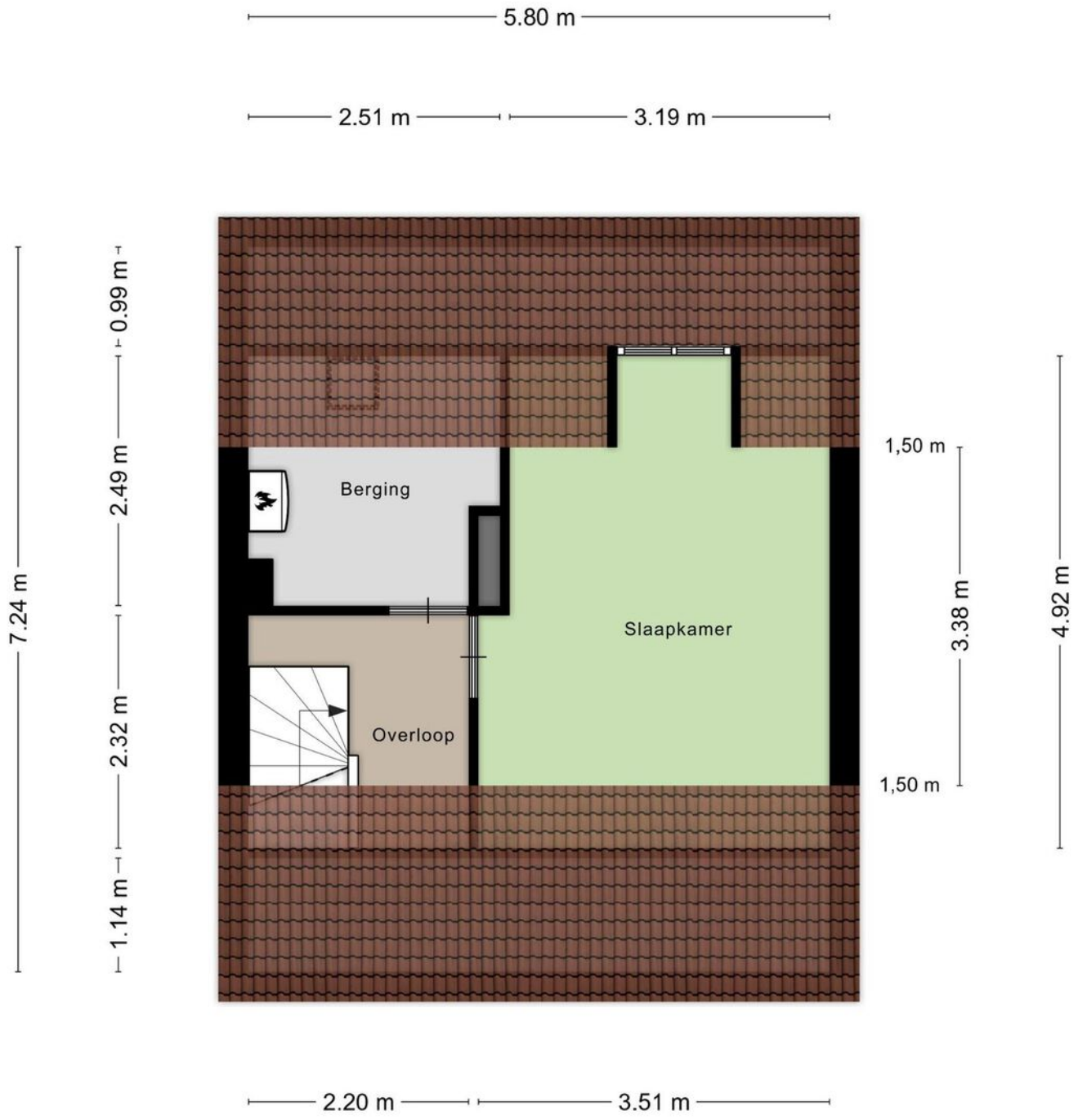
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



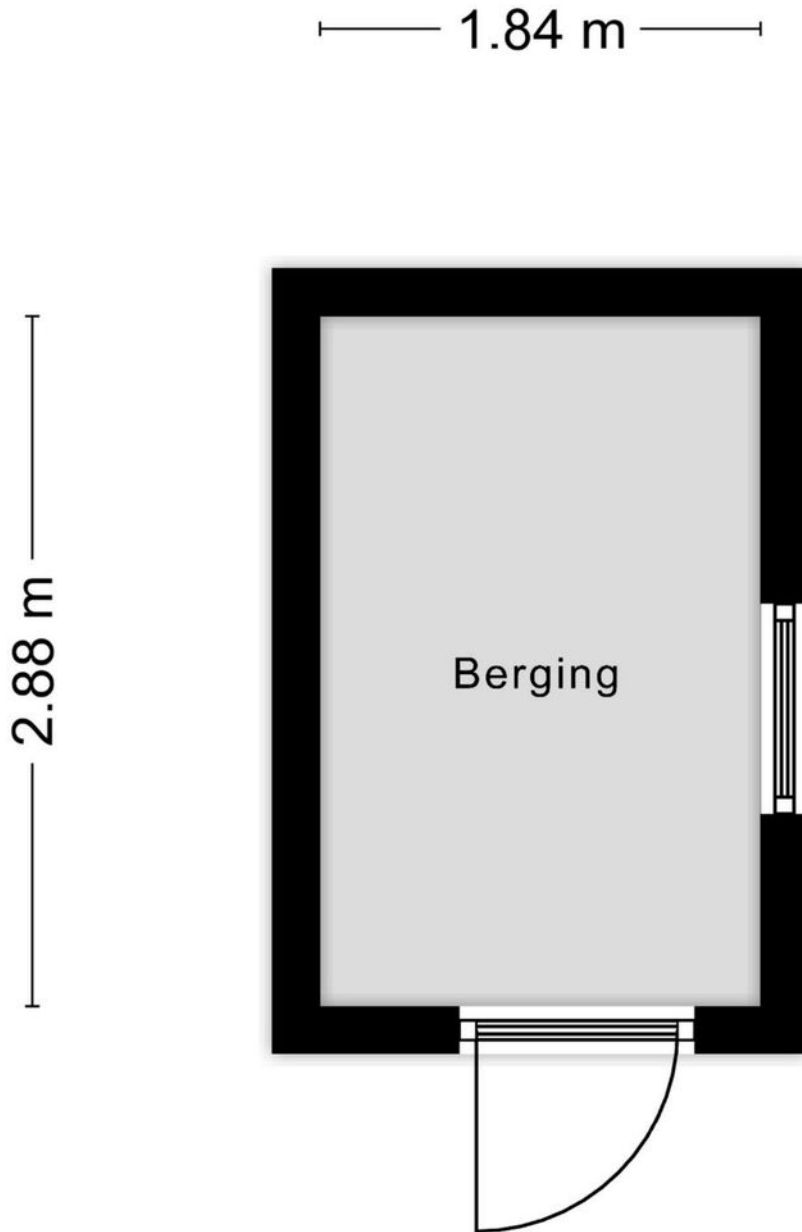
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

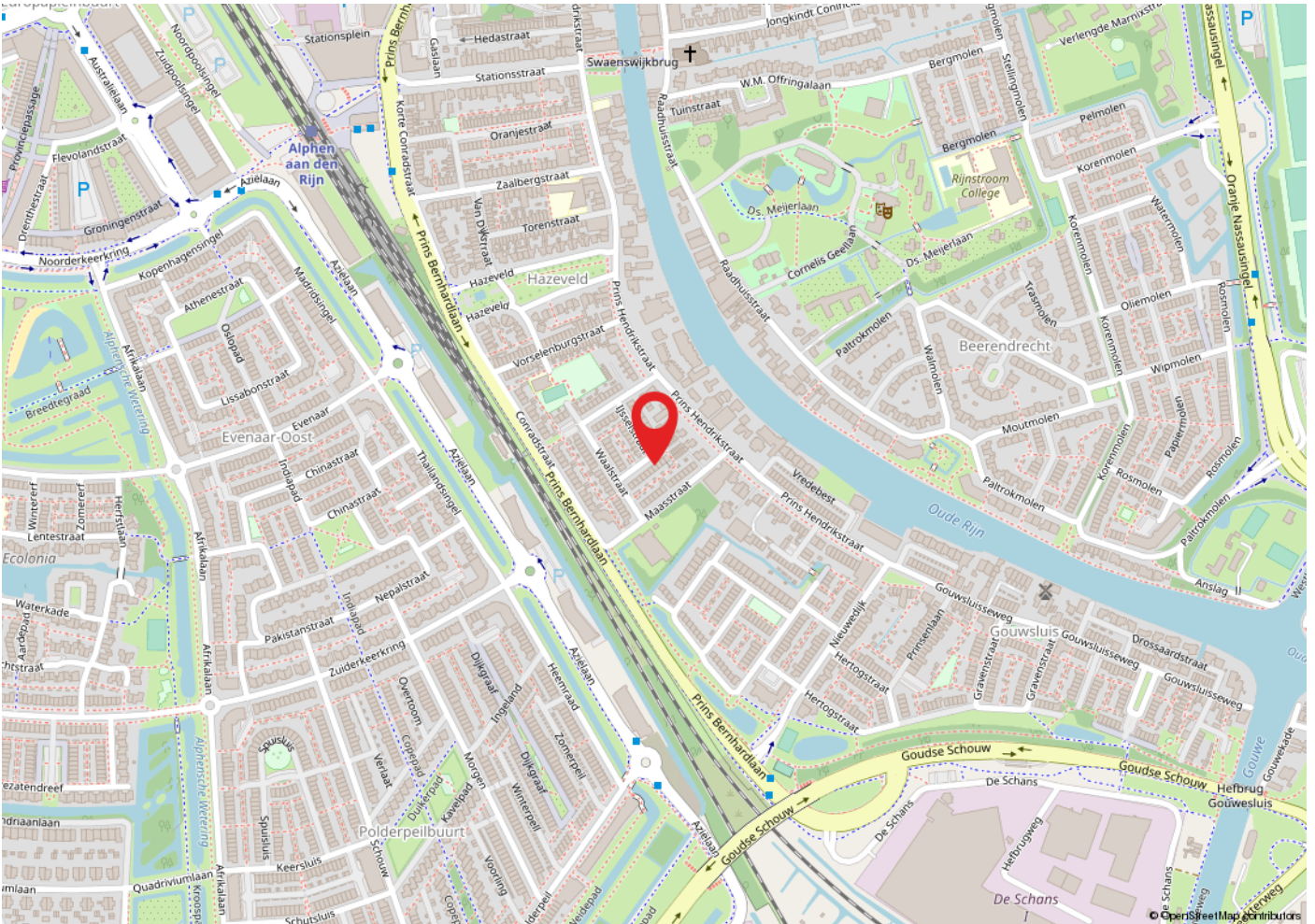
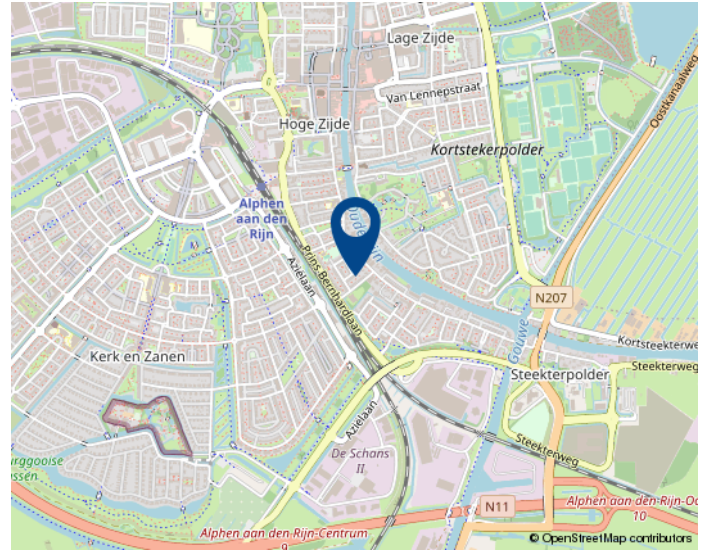
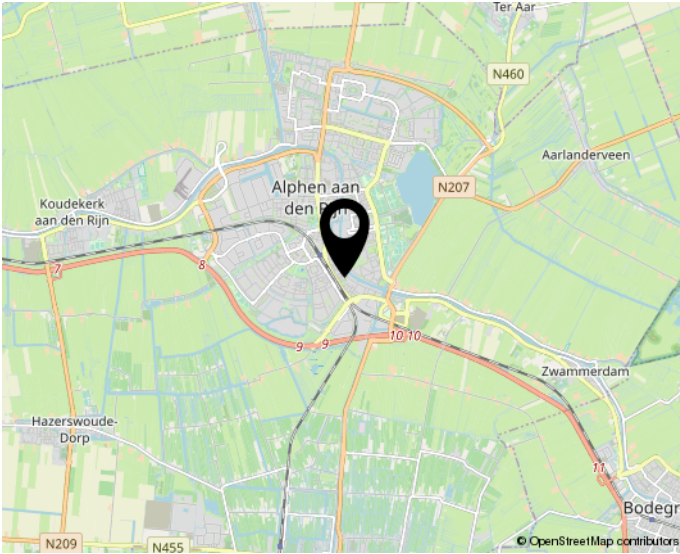
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



LOCATIE



Woon jij straks in deze omgeving?

OVERIGE INFORMATIE

Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen, of wilt u een afspraak maken om deze woning te bezichtigen, kunt u ons telefonisch bereiken op nummer 0172-234406 of per e-mail info@houtmandevogel.nl. Uiteraard bent u ook van harte welkom op ons kantoor, gevestigd Euromarkt 3 te Alphen aan den Rijn.

Houtman & de Vogel is een actief makelaarskantoor met veel kennis van de lokale woningmarkt. Wij werken voor onze opdrachtgevers op basis van no cure, no pay en zijn 6 dagen per week, 16 uur per dag bereikbaar.

Bent u van plan om binnenkort uw woning te verkopen? Wij laten u graag zien wat wij voor u kunnen betekenen!

De informatie in deze brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Helaas valt niet altijd te voorkomen dat de informatie (enigszins) afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

