

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

€ 395.000,- k.k.



**Reigerstraat 9**  
2406 VC Alphen Aan Den Rijn





Reigerstraat 9

2406 VC Alphen Aan Den Rijn

## Inleiding

---

Charmante tussenwoning in het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn

Ben je op zoek naar een gezellige, goed onderhouden en ruime woning op een top locatie in Alphen aan den Rijn? Deze charmante tussenwoning met 4 slaapkamers biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel en praktisch wonen, midden in het levendige centrum van de stad.

Ideale locatie: de woning ligt aan de Reigerstraat, een zeer gewilde locatie in Alphen aan den Rijn. Het vernieuwde centrum met de wekelijkse markt op het Thorbeckeplein ligt op een steenworp afstand. De buurt is ruim opgezet en rustig met veelal bestemmingsverkeer. Er is parkeergelegenheid voor de deur (betaald - een vergunning kost ca. 50 per jaar) en een speelveldje voor kinderen in de nabije omgeving. Binnen enkele minuten lopen ben je in het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn, met een breed aanbod aan horeca en winkels.





## Ligging en indeling

---

### Begane Grond:

Via de betegelde voortuin op het oosten, waar ruimte is voor een zitje, betreed je de woning. De hal is fraai afgewerkt en een beklede trapopgang. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is een handige trapkast met een klein keldertje.

### Woonkamer:

De woonkamer is netjes afgewerkt. Voorin bevindt zich een zithoek met een groot raam voor veel daglicht. Achterin de woonkamer bevindt zich het eetgedeelte en de half-open keuken met inbouwapparatuur. Vanuit de eetkamer kun je via de deur in de keuken naar de zonnige achtertuin op het zuid/westen. De wanden zijn met spachtelputz afgewerkt.

### Keuken:

De half-open keuken heeft lichte fronten met rvs-handgrepen en een kunststof werkblad en het voorzien van de volgende apparatuur: koelkast combimagnetron en een 4-pitsgaskookplaat met afzuigkap.



## Ligging en indeling

---

### Eerste Verdieping:

Via de trapopgang in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. De slaapkamers (1 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde) hebben grote ramen voor veel lichtinval. De afwerking is eveneens met spachtelputz wanden en een moderne laminaat- of tapijt op de vloer. De badkamer is efficiënt ingedeeld met een wastafelmeubel met spiegelkast, inloopdouche en een handdoekenradiator.





## Ligging en indeling

---

### Zolderverdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich op de voorzolder een praktische bergkast met de cv-opstelplaats (Vaillant ecotec plus 2020). Er zijn lekker veel opbergmogelijkheden achter de knieschotten en in de bergkast. Verder is op deze verdieping een volwaardige slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

### Achtertuint:

De diepe, zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt vrijwel de hele dag zon dankzij de gunstige diepte. De onderhoudsvriendelijke tuin is voorzien van tuintegels, ruimte voor beplanting en een hoge houten schutting rondom. Achter in de tuin is een aparte stenen berging en een achterom.



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

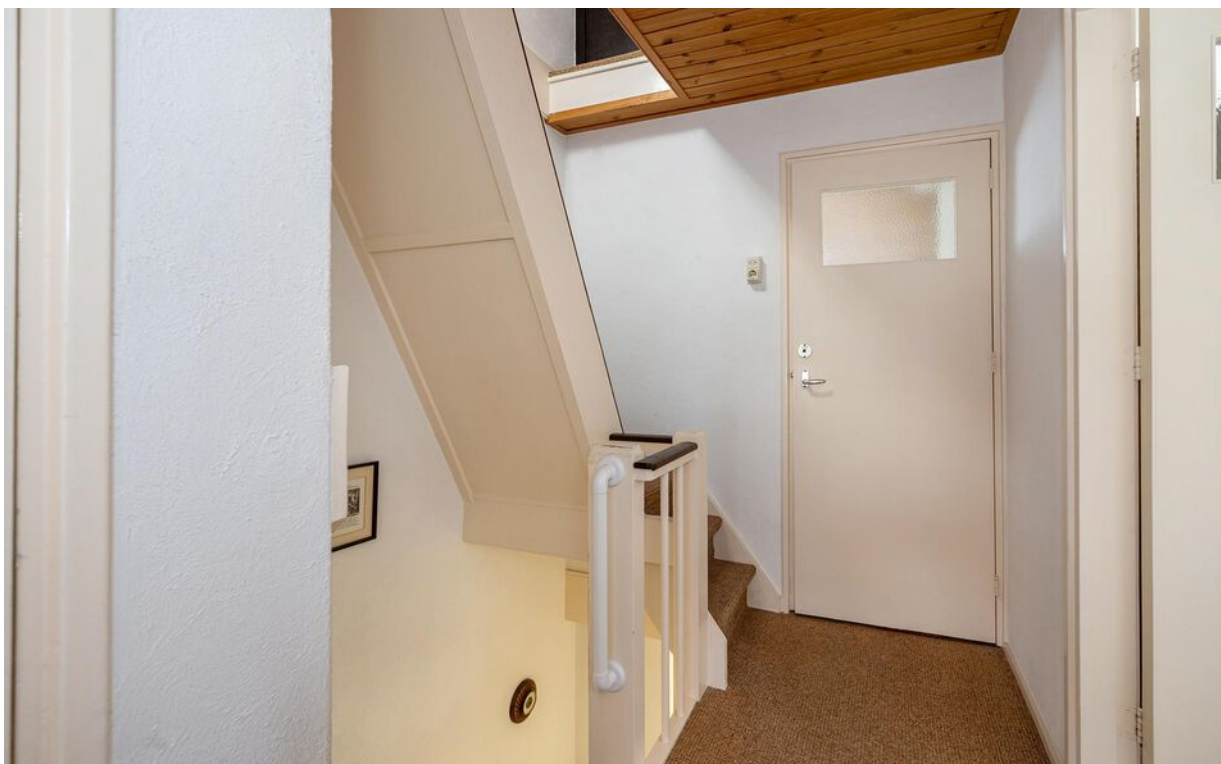
---



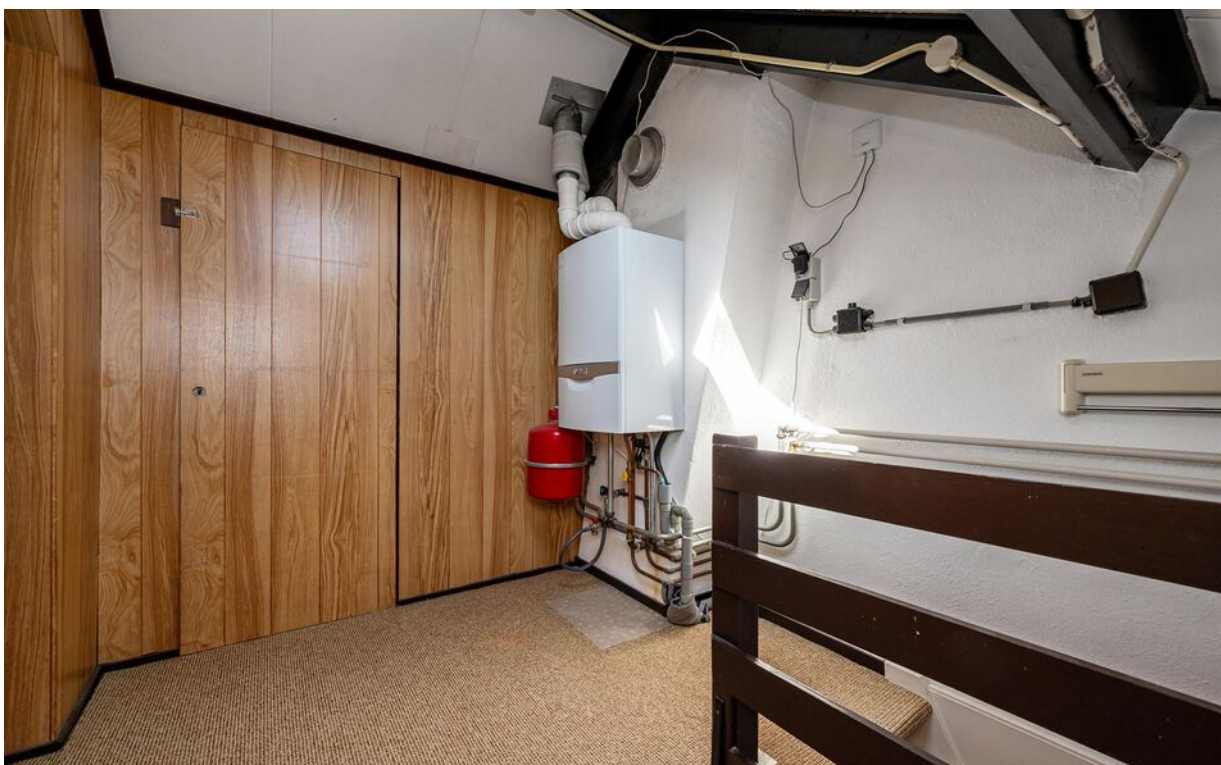


# Foto's

---









# Foto's

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,-
Aanvaarding	in overleg

## Bouw

Type object	tussenwoning
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwperiode	1945-1959
Isolatievormen	-

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	96 m <sup>2</sup>
Inhoud	368 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	

## Indeling

Aantal kamers	7
---------------	---

## Locatie

Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
---------	--

## Tuin

Type	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	66 m <sup>2</sup>

## Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

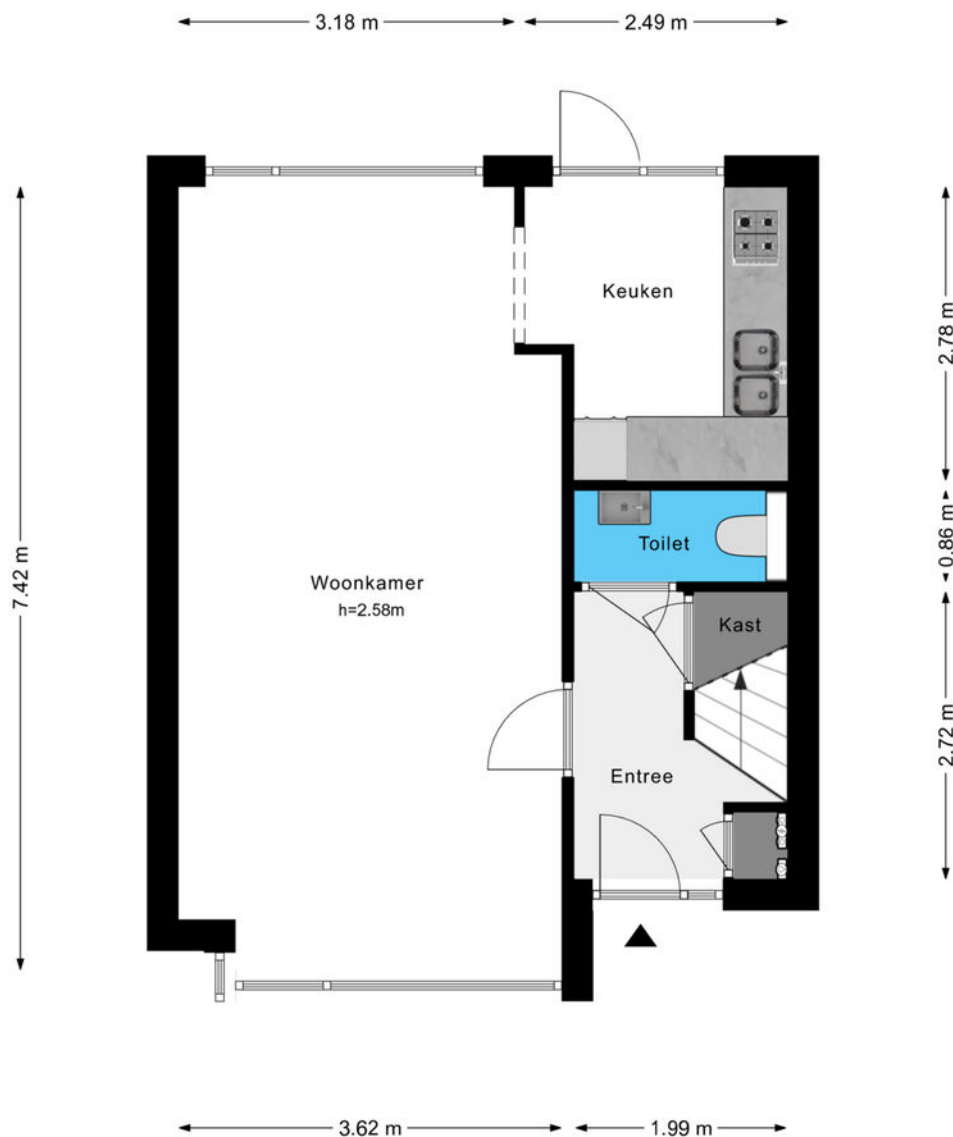
## CV ketel

CV ketel	Vaillant ecotic plus 25-30/5-5 2020
Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	1945-1959
Eigendom	eigendom
Tuin aanwezig	
Heeft schuur/berging	8 m <sup>2</sup>

Eigendom



# Tekeningen

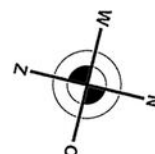


Begane Grond

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

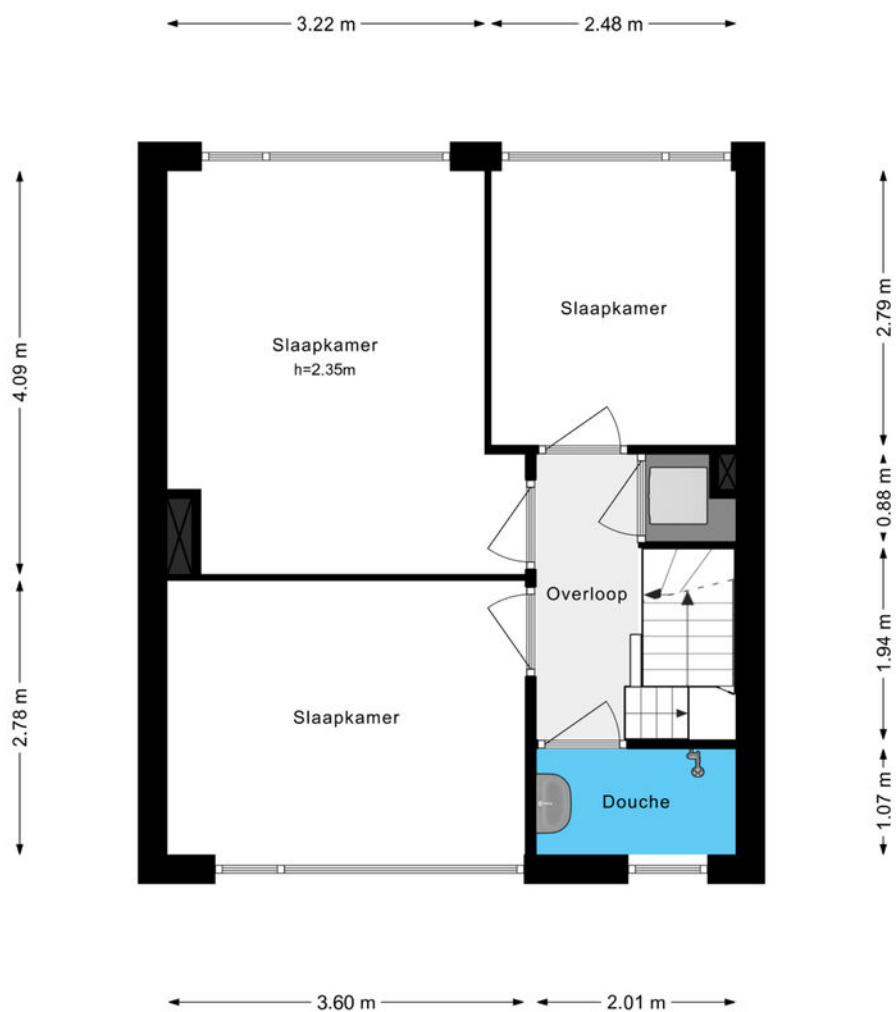
**Reigerstraat 9, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





# Tekeningen

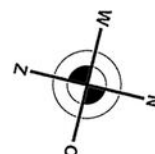


1e verdieping

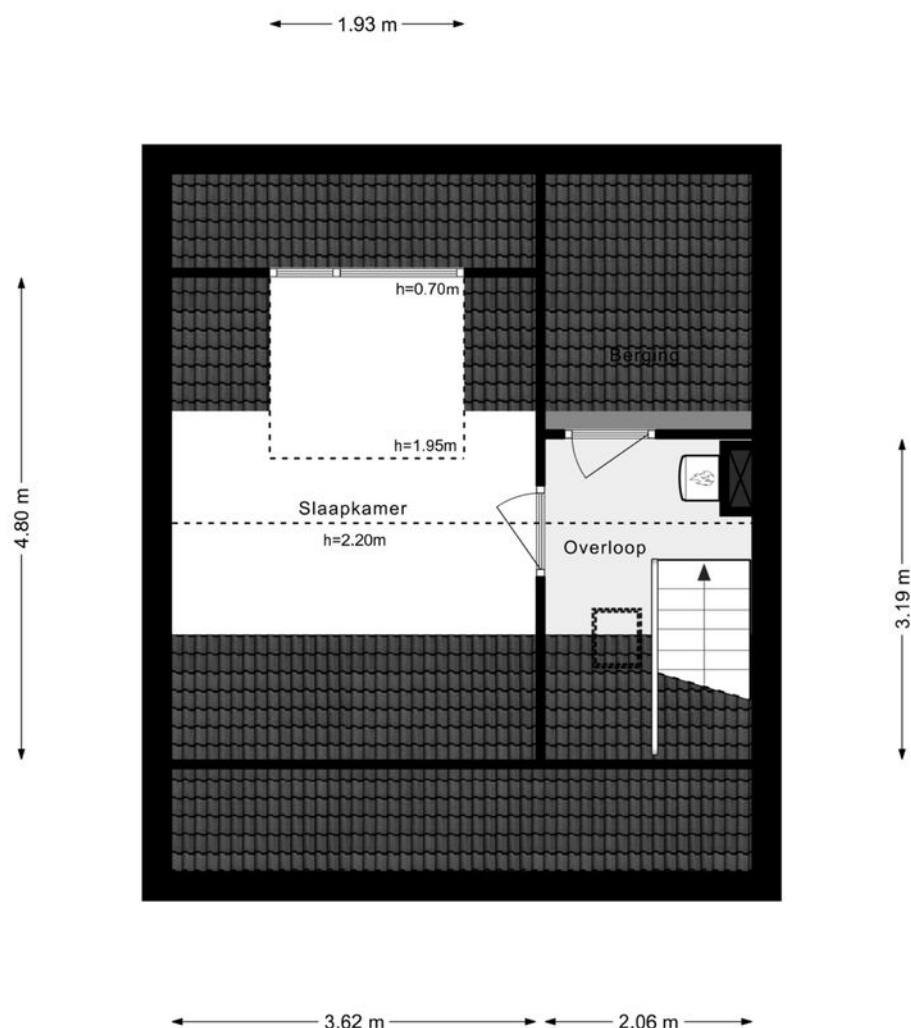
**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

**Reigerstraat 9, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).



# Tekeningen

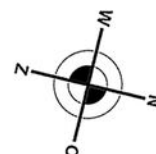


2e verdieping

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

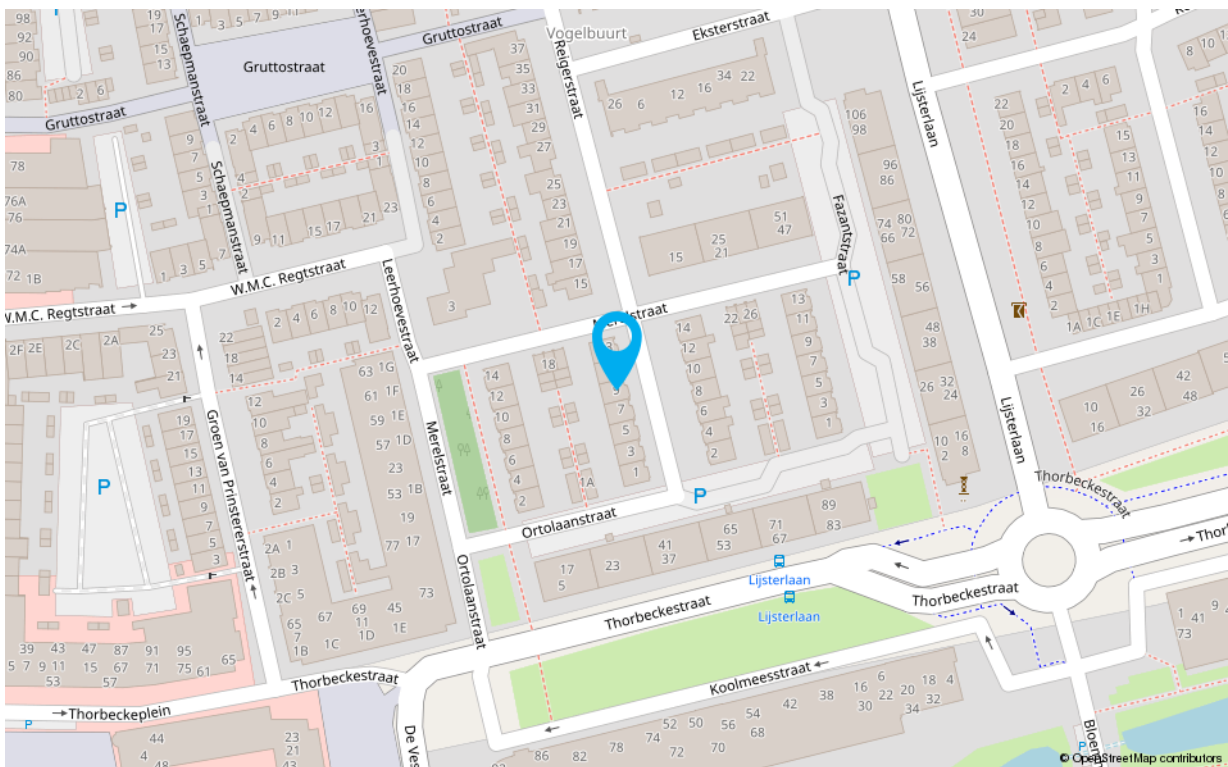
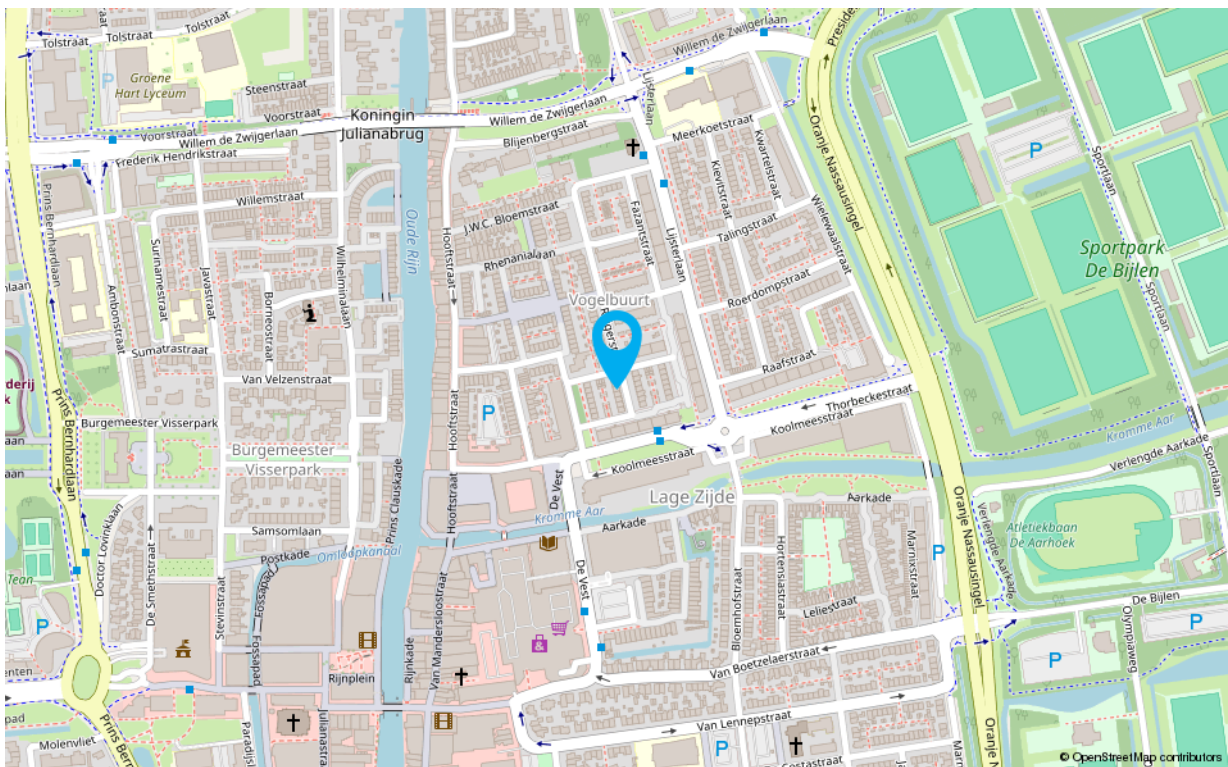
**Reigerstraat 9, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





# Google maps



# Woondroom Alphen

Hoofstraat 33  
2406 GD Alphen aan de Rijn  
0172-764444  
[info@woondroomalphen.nl](mailto:info@woondroomalphen.nl)