

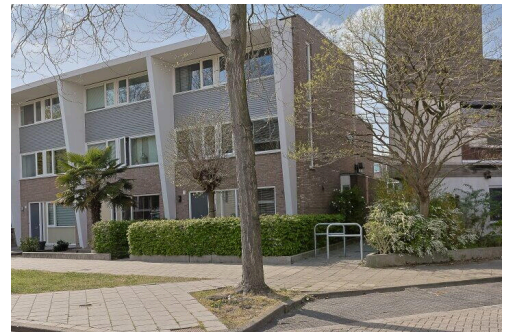
Alphen Aan Den Rijn

Polderpeil 87 | Vraagprijs € 575.000 k.k.



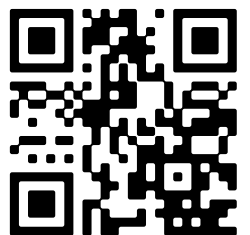
BESCHIKBAAR

WWW.POLDERPEIL87.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	212 m ²
Inhoud:	444 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.polderpeil87.nl

 MAKELAARDIJ
WOLVERS



www.makelaardijwolvers.nl | 06 147 792 92

Omschrijving

Polderpeil 87, 2408 RD Alphen Aan Den Rijn

Bieden vanaf € 575.000,- k.k.

Aanmeldingen voor een bezichtiging graag via Funda of per e-mail.

Instapklare, verrassend ruime hoekwoning met extra grote garage in geliefde wijk Kerk en Zanen!

In de populaire en kindvriendelijke wijk Kerk en Zanen staat deze goed onderhouden en instapklare hoekwoning met vier slaapkamers, twee badkamers, verzorgde tuinen én een extra grote en goed bereikbare garage. Dankzij de uitbouw en opbouw is dit een verrassend ruime eengezinswoning met volop leefruimte voor het hele gezin.

De woning ligt aan een groot en rustig grasveld zonder directe overburen, in een gezellige en groene buurt. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zoals de N11 en N207 zijn allemaal vlakbij. Binnen vijf minuten lopen sta je zelfs al bij het Archeon.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Energielabel A!
- 142 m2 gebruiksoppervlakte wonen en externe buitenruimte 34 m2
- Royale uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval, sfeervolle gashaard, fraaie eikenhouten vloer en glad gestucte wanden
- Vier slaapkamers, allemaal voorzien van glad gestucte wanden
- Twee badkamers: -Eén met ligbad en aparte douche - Eén en suite met ruime inloopdouche (twee douches), wastafelmeubel, grote spiegel en radiator
- Twee separate toiletten (begane grond en eerste verdieping)
- Extra grote en goed bereikbare garage (garage + schuur ineen) met elektra en deur naar zijpoort (de gipswand in de garage is eenvoudig te verwijderen, waardoor er ruimte ontstaat voor een grote auto.)
- Laadpunt op eigen terrein in de garage mogelijk voor een elektrische auto
- 8 AEG glas-op-glas zonnepanelen (parallel geschakeld – eigendom)
- HR++ beglazing en volledig buitenschilderwerk aan de volledige voorzijde (inclusief betonnen boog) uitgevoerd in 2023
- Vaillant CV-ketel vernieuwd in 2023, met onderhoud uitgevoerd in februari 2025
- Kruipruimte voorzien van Tonzon-gecertificeerde isolatie
- Indicatie energielasten: ca. € 125 – € 150 per maand
- Verzorgde voortuin met ochtendzon en natuurlijke privacy dankzij haagbeuk
- Zonnige achtertuin op het westen, deels begrensd met een stenen muur
- Gelegen aan een ruim grasveld in een rustige en groene woonomgeving

Indeling

Begane grond

Entree met garderoberuimte, meterkast en modern separaat toilet. Zeer ruime woonkamer met uitbouw, fraaie eikenhouten vloer, glad gestucte wanden, veel daglicht en een sfeervolle gashaard. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van inbouwapparatuur zoals een kookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een combi-oven (met magnetronfunctie).

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en één kleinere slaapkamer, ideaal als werkplek, speelkamer of babykamer – alle kamers zijn voorzien van glad gestucte wanden. Mooie neutrale badkamer met ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en radiator . Separaat tweede toilet op de overloop.

Tweede verdieping

Zeer royale vierde slaapkamer met en suite badkamer, opvallend licht dankzij ramen aan drie zijden, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met twee douches, een wastafelmeubel met grote spiegel en een radiator. Tevens is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tuin

De voortuin biedt een fijne zitplek in de ochtendzon met natuurlijke privacy door de haagbeuk. De achtertuin is gelegen op het westen en biedt volop zon vanaf de middag tot in de avond. De tuin is verzorgd aangelegd en wordt aan één zijde begrensd door een stenen muur – ideaal voor kinderen of huisdieren. Vanuit de tuin is de extra grote en goed bereikbare garage toegankelijk, voorzien van elektra en een praktische deur naar de zijpoort.

Locatie

Kerk en Zanen staat bekend als een kindvriendelijke en rustige woonwijk, met veel groen, goede basisscholen en een prettige woonomgeving.

Winkelcentrum De Atlas, diverse sportclubs, het historische Archeon en het NS-station Alphen aan den Rijn liggen allemaal op korte loop- of fietsafstand. Basisscholen, kinderopvang en buitenschoolse opvang liggen op enkele minuten fietsen. Ook sportverenigingen en speelgelegenheden zijn in de directe omgeving aanwezig.

Met de N11 én N207 bent u bovendien snel onderweg richting Leiden, Den Haag, Utrecht en Gouda.

Voor natuurliefhebbers is de omgeving een waar wandel- en fietsparadijs. Ontdek de Rietveldsepad-routes of verken de uitgestrekte natuur rond de Nieuwkoopse Plassen – beide op korte fietsafstand bereikbaar.

Interesse?

Deze woning is met zorg bewoond en onderhouden, en biedt ruimte, comfort en sfeer op een centrale plek in Alphen aan den Rijn.

Een heerlijk gezinshuis dat instapklaar is voor wie ruimte, rust en gemak zoekt.

Neem voor een afspraak contact op via Funda of stuur ons een e-mail.

Heeft u al een aankoopmakelaar? Of het nu een NVM- of een VastgoedNederland makelaar is, hij/zijn behartigt uw belangen en zorgt voor een soepele aankoop.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	212 m²
Inhoud:	444 m³
Externe bergruimte:	34 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers (2 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, zonnepanelen, rookkanaal, kabel tv, glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, gas open haard
Warm water:	Cv-ketel, zonnecollectoren
Cv ketel:	Vaillant ecotec plus 30/36, gas, combiketel, uit 2023, eigendom

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, vlakbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	58.75 m ² (11.75 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

Garage

Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, elektrische deur

A map of a residential area in Alphen aan den Rijn, Netherlands. A red pin marks the location of Polderpeil 87. The map shows several streets including Sluiskolk, Boezempad, Polderpeil, Weidepad, and Goudse Schouw. Nearby landmarks include Last Mile Solutions Charging Station, More BHV, Zahid Hossain Illustrations, Louisanne, Olsthoorn IT Consultancy, and Allego-oplaadstation. A search bar at the top left contains the text 'Polderpeil 87' and '2408 RD Alphen aan den Rijn'. A 'Directions' button is also visible.

Map data ©2025 Google [Report a map error](#)

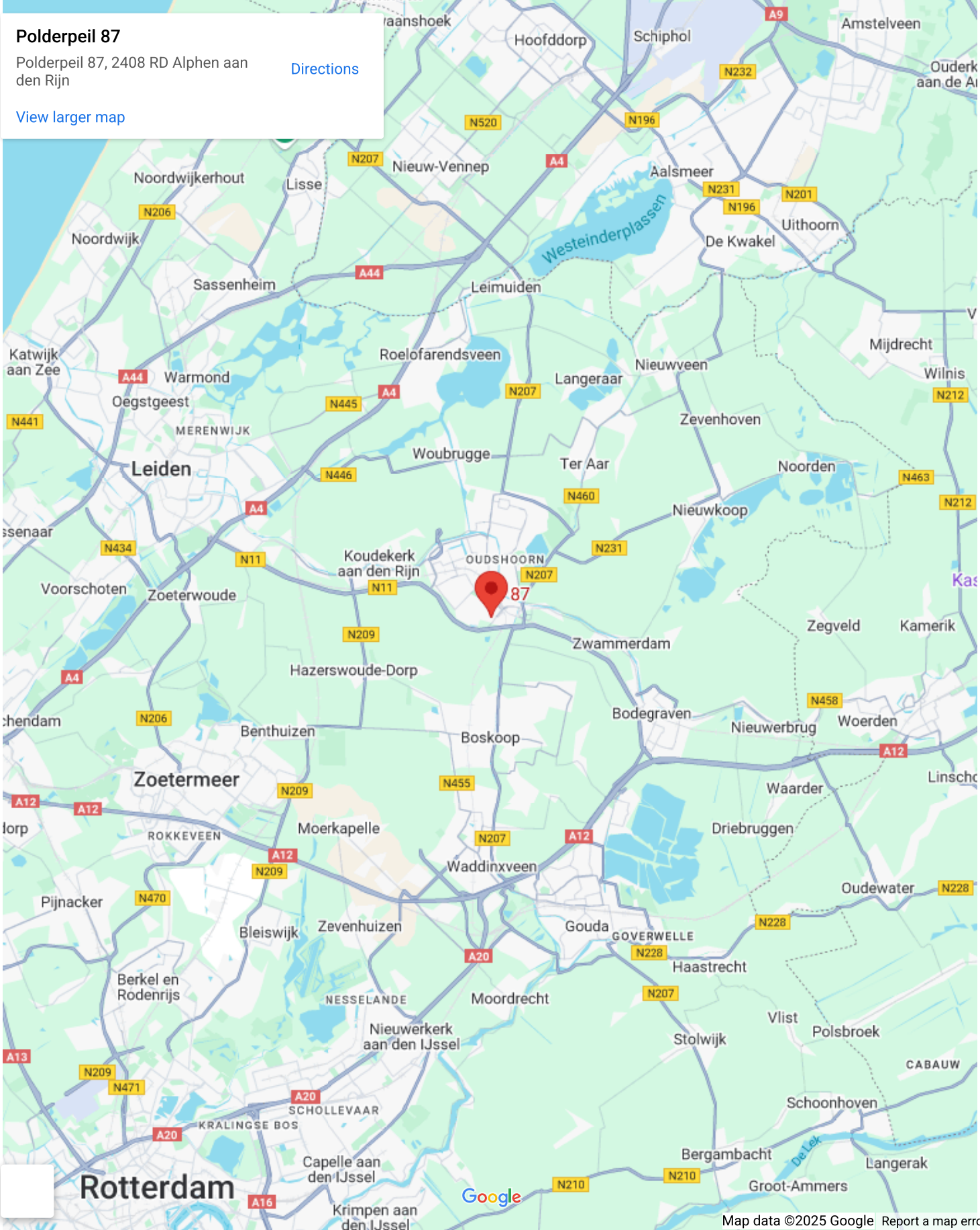
Op de kaart

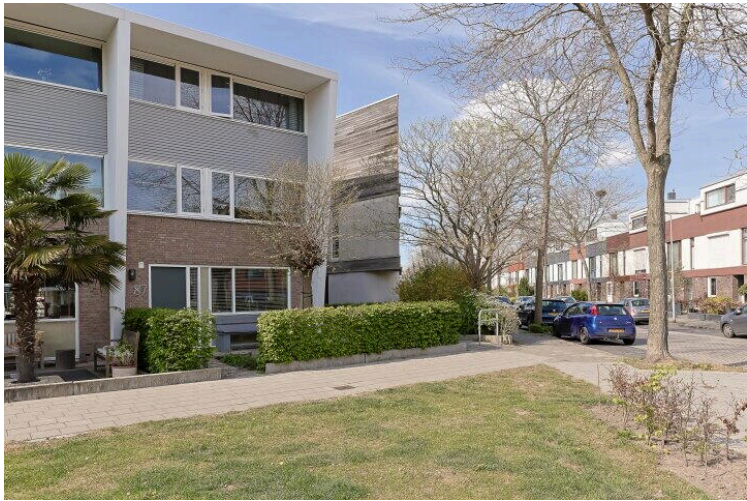
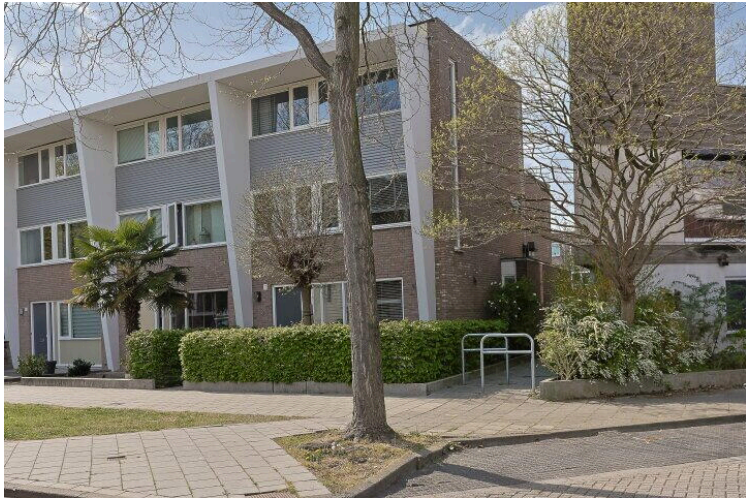
Polderpeil 87

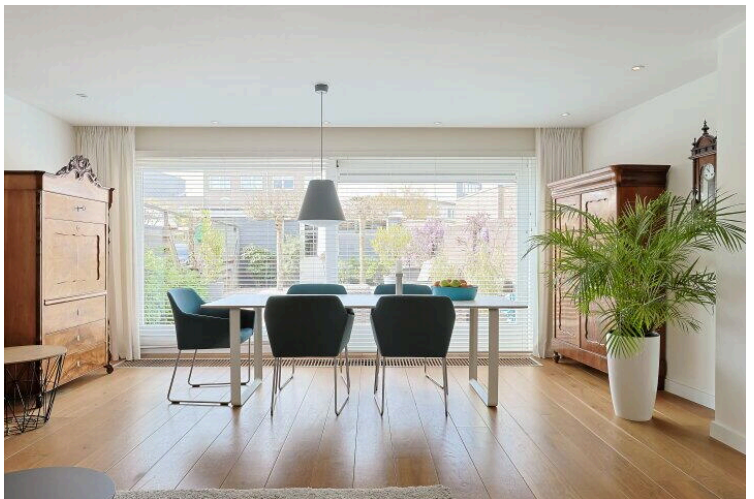
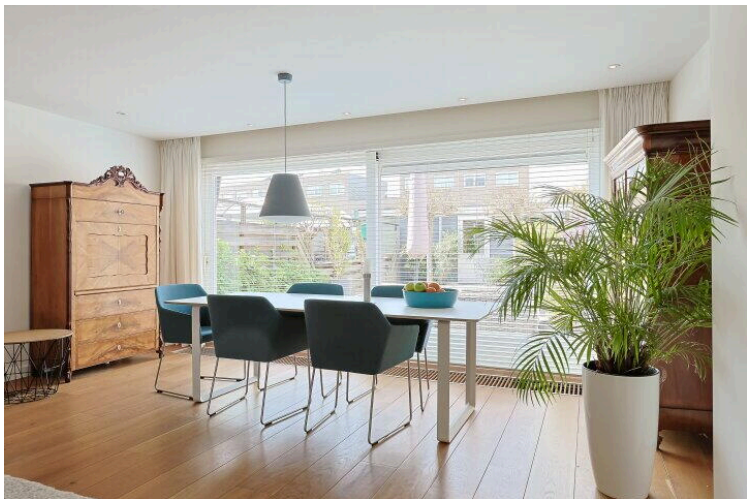
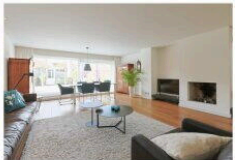
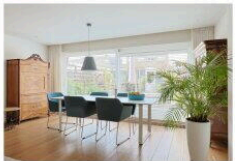
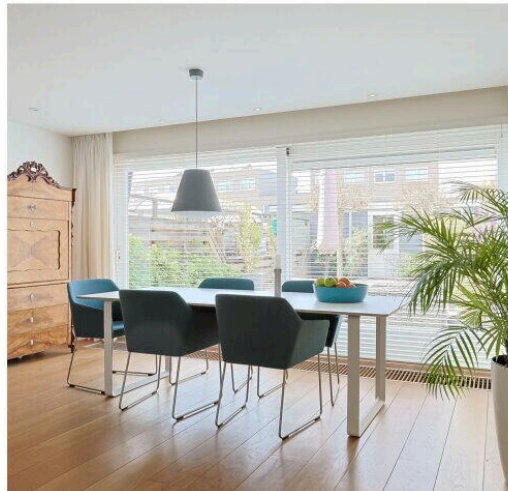
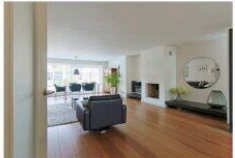
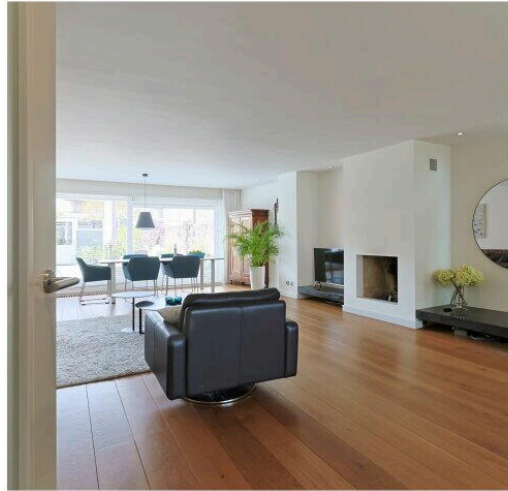
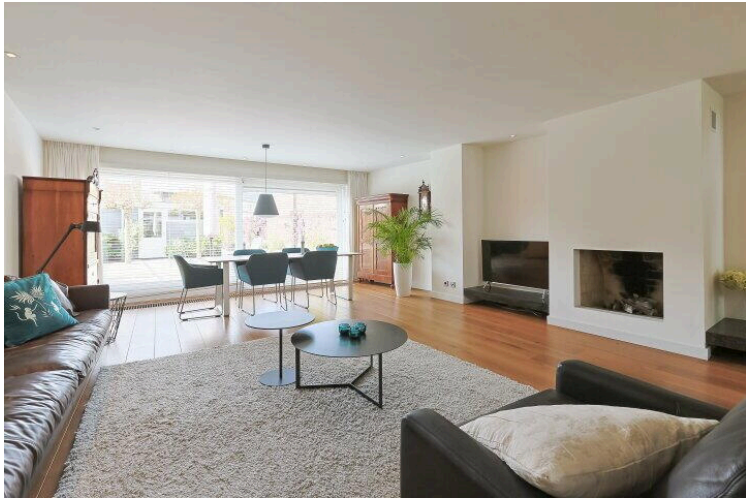
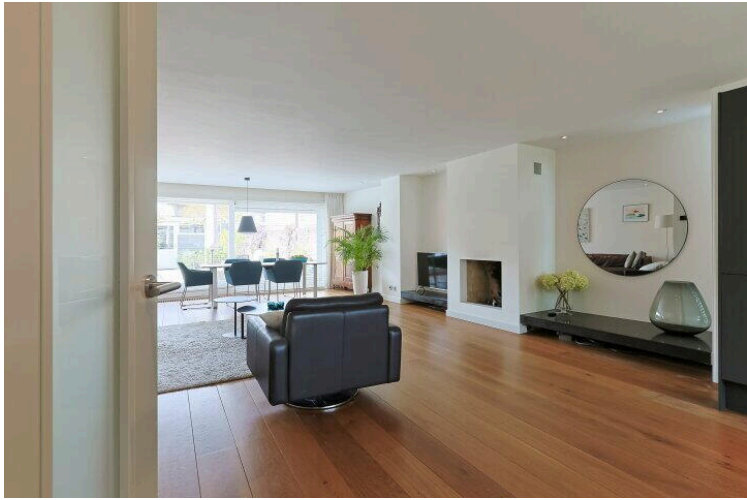
Polderpeil 87, 2408 RD Alphen aan den Rijn

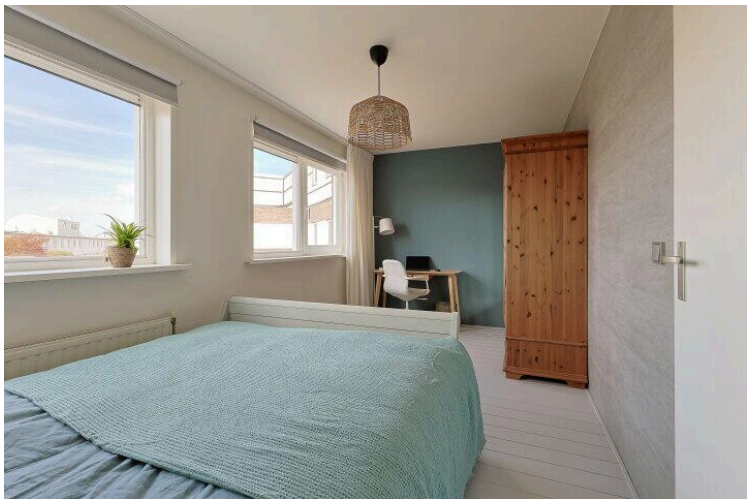
[Directions](#)

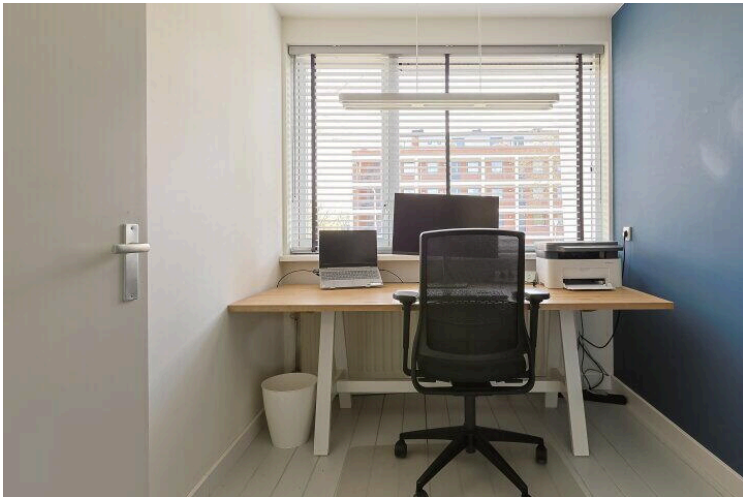
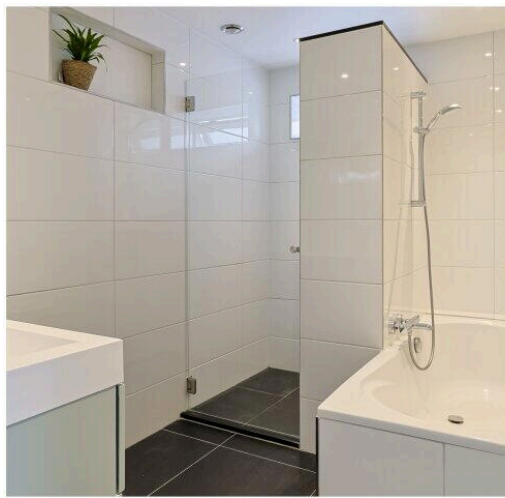
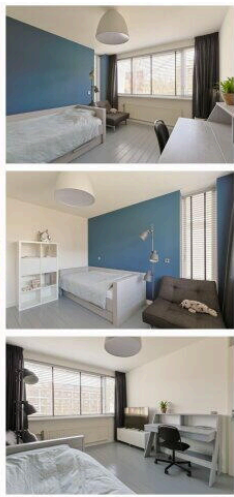
[View larger map](#)

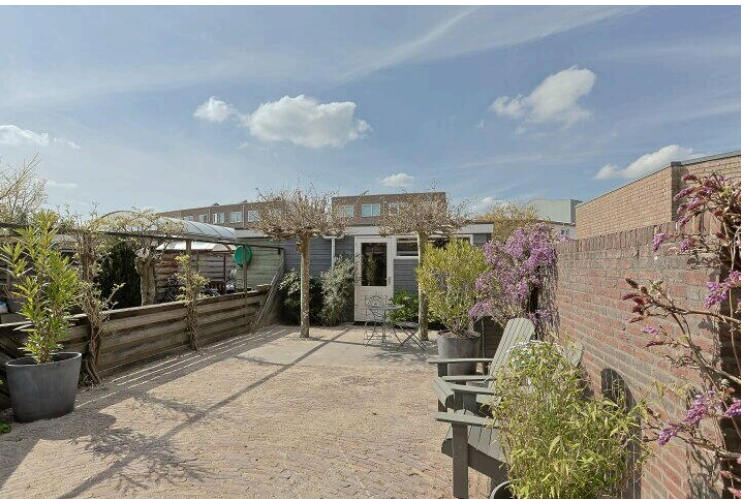
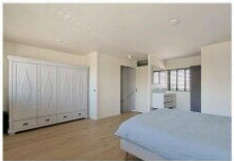
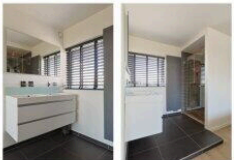
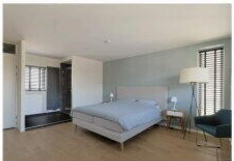
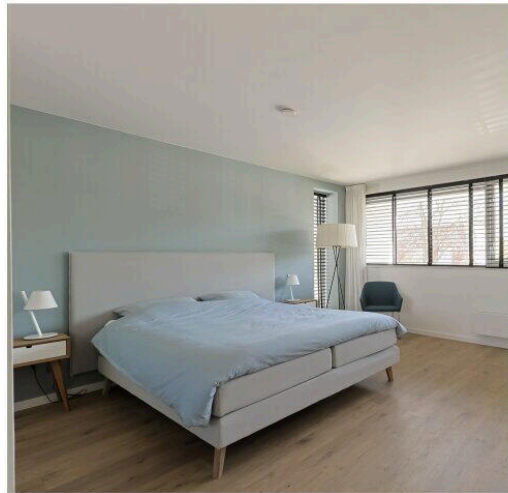
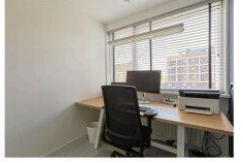
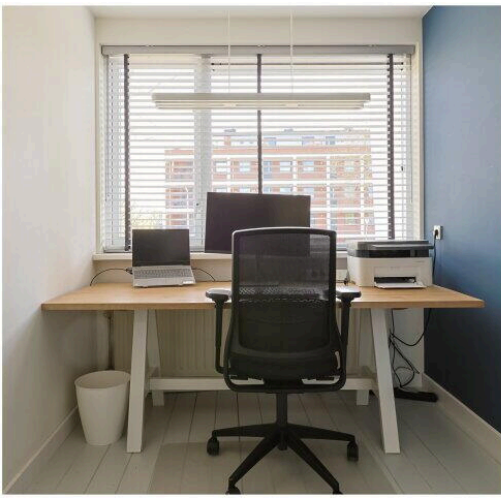


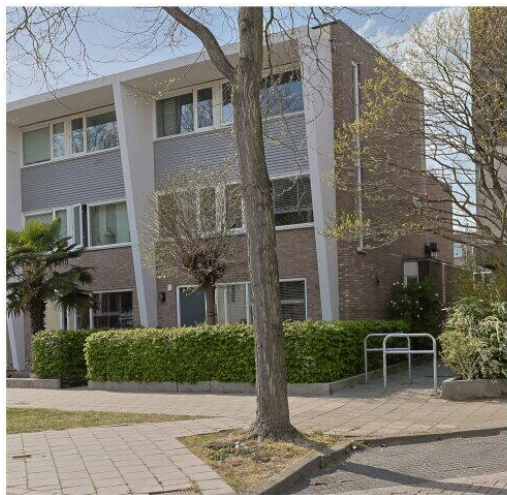
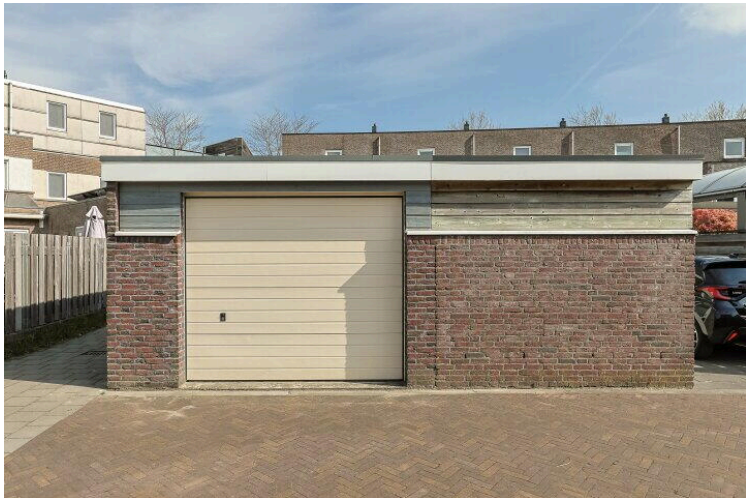
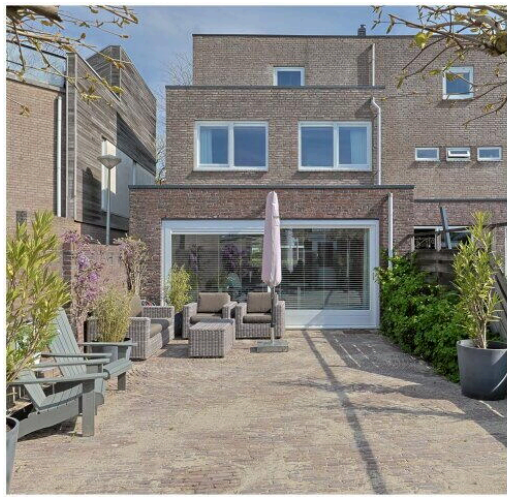












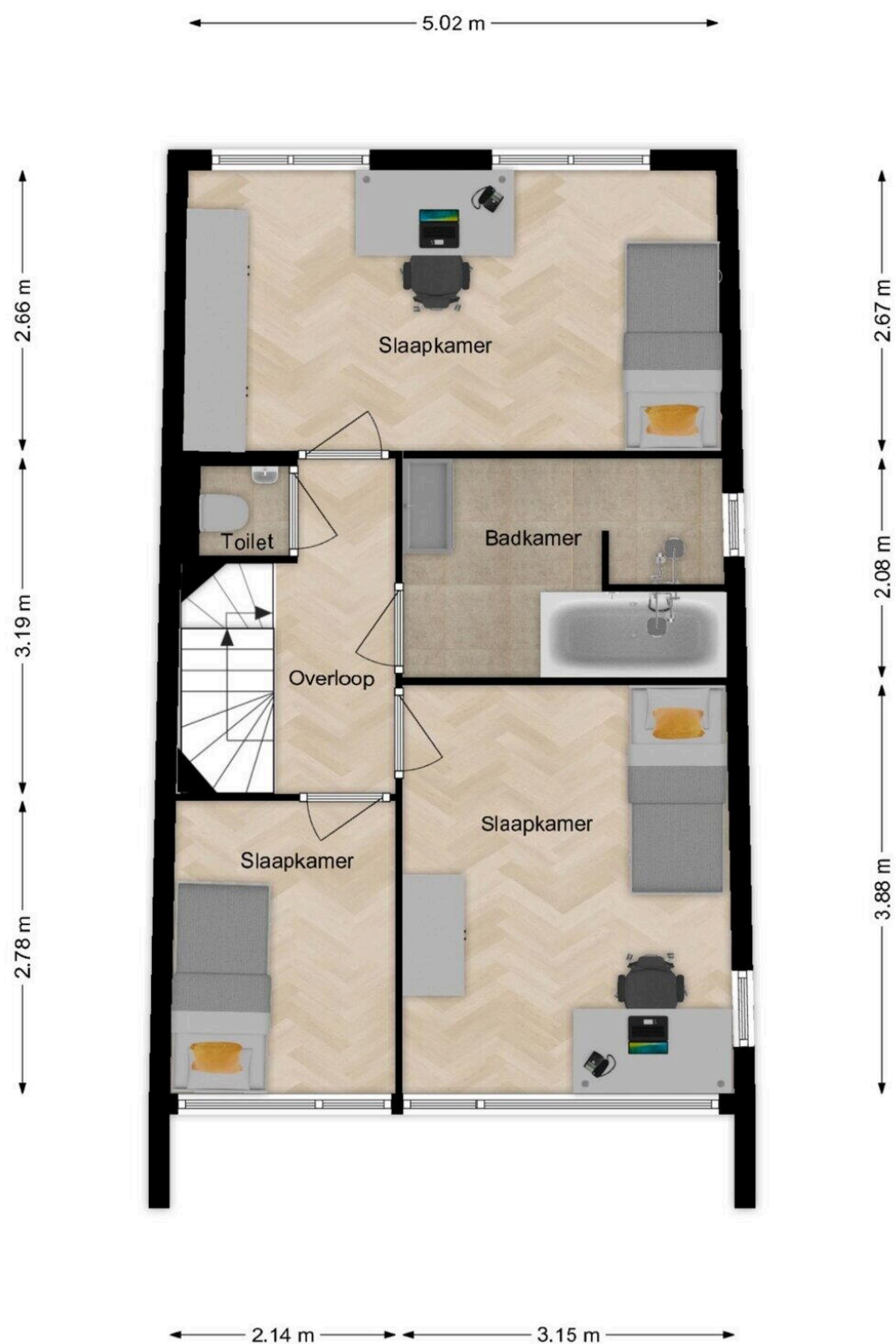


Polderpeil 87
Begane grond



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 geen rechten worden ontleend.
 Makelaardij Wolvers

Polderpeil 87 1e verdieping



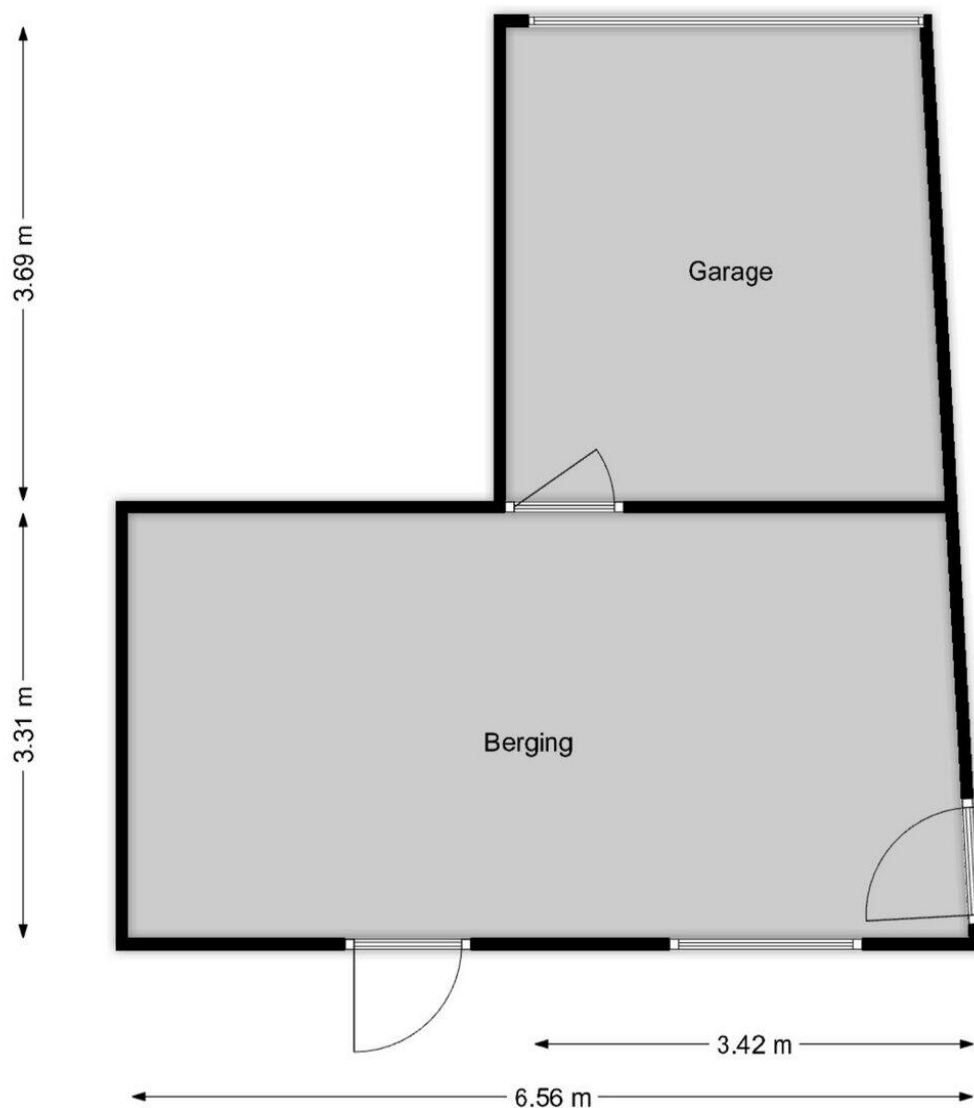
De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Makelaardij Wolvers

Polderpeil 87 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.
Makelaardij Wolvers

Polderpeil 87
Berging en Garage



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.
Makelaardij Wolvers

Polderpeil & Situatie



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 geen rechten worden ontleend.
Makelaardij Wouters

Polderpeil 87

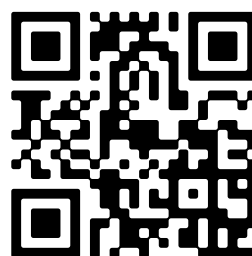
www.polderpeil87.nl



Makelaardij Wolvers

Speenkruid 24
2408 LL, Alphen aan den Rijn

www.makelaardijwolvers.nl
06 147 792 92



📱 Scan Mij!