

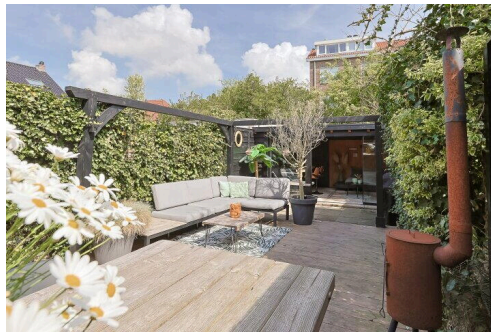
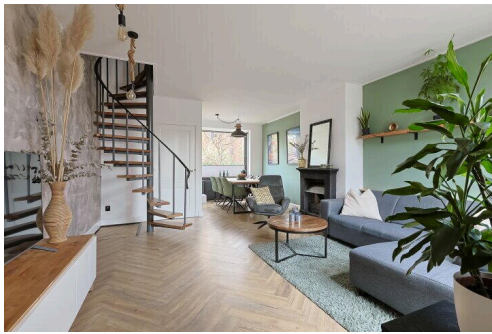
Alphen aan den Rijn

Van Reedestraat 36 | Vraagprijs € 375.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.VANREEDESTRAAT-36.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1931
Woonoppervlakte:	68.84 m ²
Perceeloppervlakte:	144 m ²
Inhoud:	259.3 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.vanreedestraat-36.nl

 **MAKELAARDIJ**
WOLVERS



www.makelaardijwolvers.nl | 06 147 792 92

Omschrijving

Van Reedestraat 36, 2406 TW Alphen aan den Rijn

Bieden vanaf € 375.000,- k.k.

Karakteristieke en comfortabele jaren 30 woning, ruime tuin met overkapping en een grote berging!

Open huis op 7 & 9 mei tussen 14.00 - 16.00 uur

Let op: bezichtigingen zijn alleen op afspraak. Reageer dan via Funda of per mail

(aanmeldingen worden alleen via deze kanalen behandeld en op volgorde van binnenkomst)

In de geliefde en sfeervolle wijk Nieuwe Sloot, op een steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van Alphen aan den Rijn, staat deze charmante jaren '30 woning met karakter en moderne gemakken. Van Reedestraat 36 is een karakteristieke woning uit 1931, met een verrassend ruime tuin die je niet mag missen.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

Vanaf het moment dat je voor de woning staat, voel je het: hier is liefde en aandacht in gestoken. Bij binnenkomst wordt je blik direct getrokken naar de warme, lichte woonkamer met prachtige visgraatvloer, gezellige open haard en een open trap die een uniek en ruimtelijk effect creëert. De grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor een heerlijke lichtinval en geven een gevoel van ruimte.

Aan de achterzijde vind je de keuken met deur naar de diepe, op het zuidoosten gelegen achtertuin. En deze tuin is echt een parel: strak aangelegd, perfect onderhouden én voorzien van een buitenverblijf met overkapping en een complete buitenkeuken (ter overname). Een ideale plek voor lange zomeravonden, gezellige borrels of een relaxte middag in alle rust.

Indeling:

- Begane grond: entree/hal, sfeervolle woonkamer met open haard, keuken met toegang tot de tuin.
- 1e verdieping: twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot een zonnig dakterras.
- Zolderverdieping: multifunctionele open ruimte met veel opbergruimte (opstelplaats CV en wasmachine/droger) – ideaal als extra slaapkamer of hobbyruimte. Deze ruimte is niet meegenomen in de gebruiksoppervlakte wonen (m²) omdat het net niet hoog genoeg is!! (dit scheelt maar een paar cm)

Goed om te weten:

- Royale zonnige achtertuin met veel privacy, mancave en buitenkeuken
- Recent schilderwerk (2023 & 2024) aan voor- en achterzijde
- Nieuwe CV-ketel (Intergas HRE, 2024)
- Diverse onderhoudswerkzaamheden recent uitgevoerd, waaronder:
- Vernieuwing schuttingen (2020)
- Tuinaanleg, vlonder & pergola (2021)
- Renovatie balkon en daklood (2025)
- Glazen pui geplaatst in overkapping (2024)

Voorzieningen in de buurt:

Deze woning ligt perfect. Binnen een paar minuten ben je bij scholen, kinderopvang, speeltuinen, openbaar vervoer, supermarkten, het winkelcentrum, sportscholen, restaurants, bioscopen, theater, huisarts, apotheek en uitvalswegen.

Alles wat je nodig hebt is in de buurt.

Ben jij klaar om verliefd te worden bij de Van Reedestraat 36?

Mis deze kans niet en kom langs tijdens het open huis op 7 of 9 mei tussen 14.00 – 16.00 uur.

Tot ziens!

Standaard clausules die opgenomen zullen worden in de koopakte: ouderdom/asbest clausule.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1931
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	68.84 m²
Perceeloppervlakte:	144 m²
Inhoud:	259.3 m³
Overige inpandige ruimte:	12.53 m²
Externe bergruimte:	30.5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	6.45 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rookkanaal, glasvezelkabel

Energie

Energie label:	D
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hre intergas combiketel, gas, combiketel, uit 2024, eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vlakbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	81.44 m ² (18.3 meter diep en 4.45 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Op de kaart



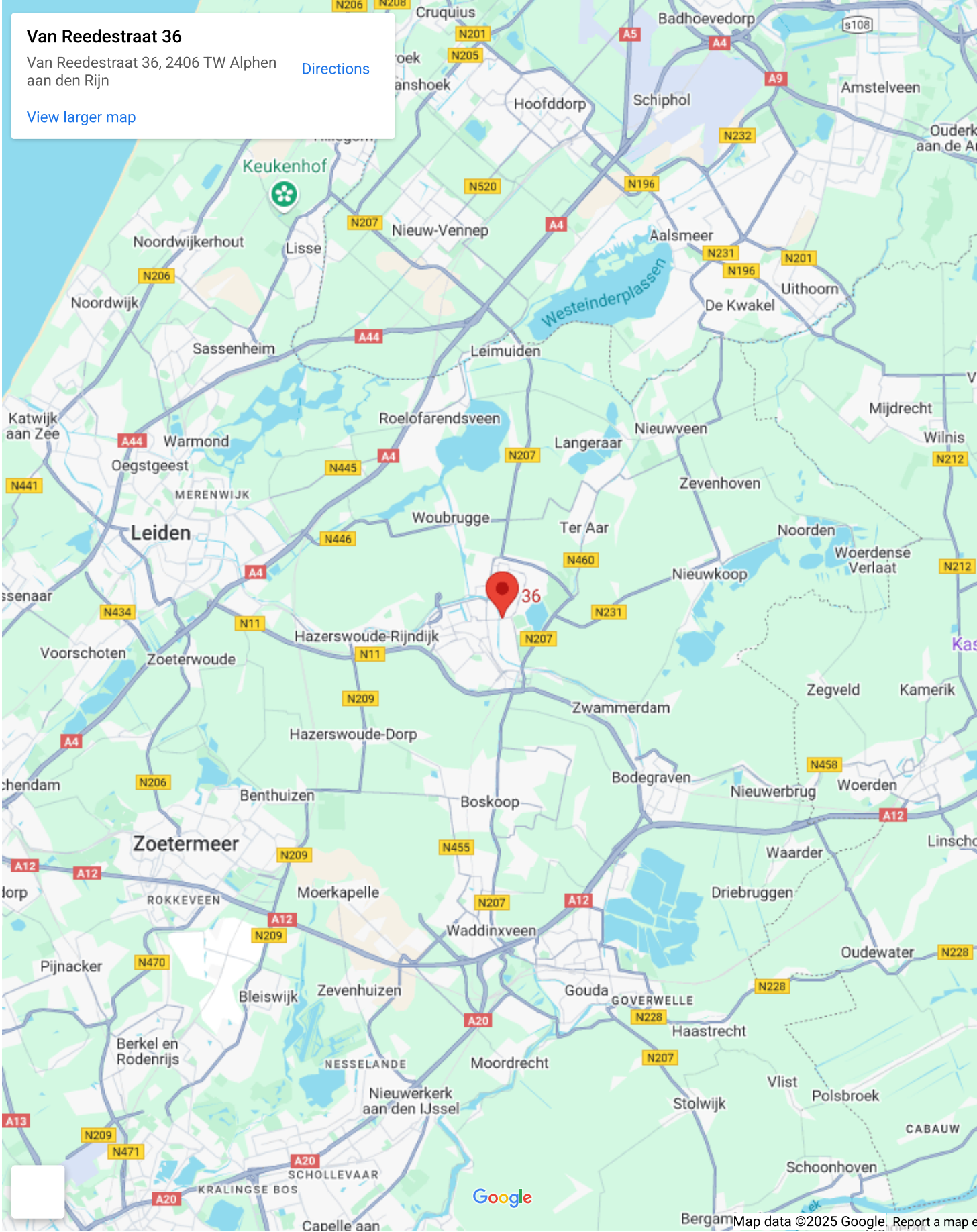
Op de kaart

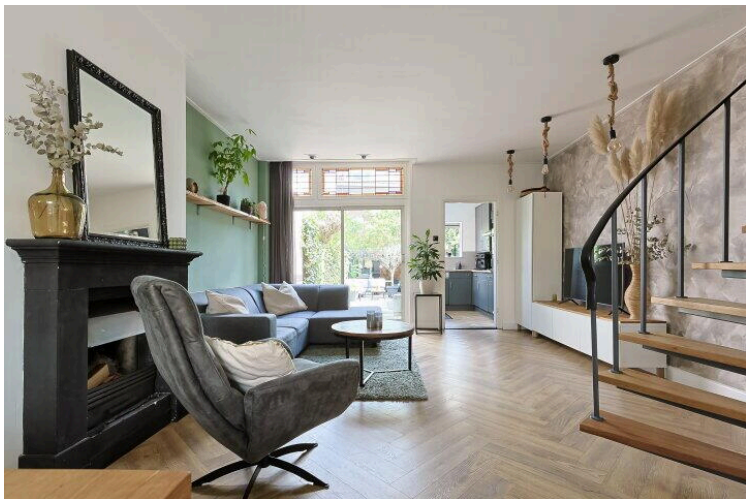
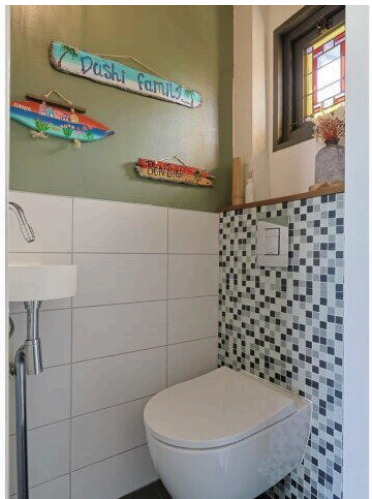
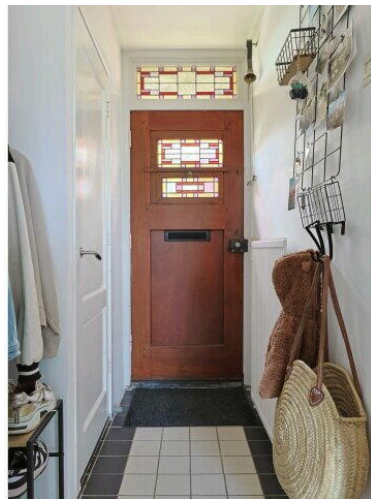
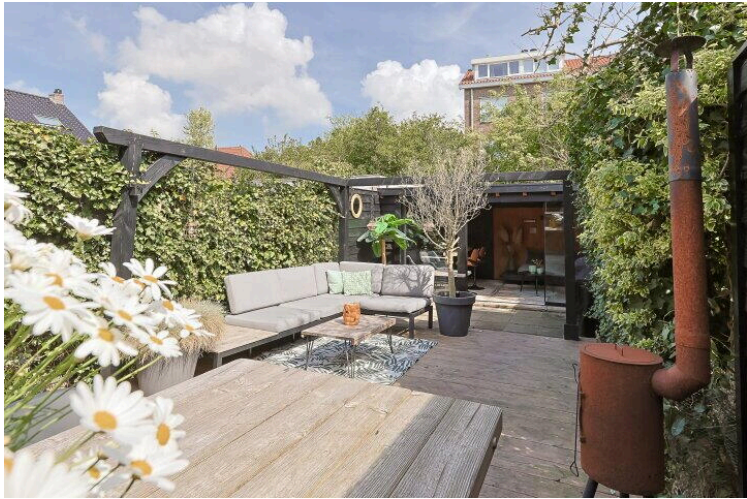
Van Reedestraat 36

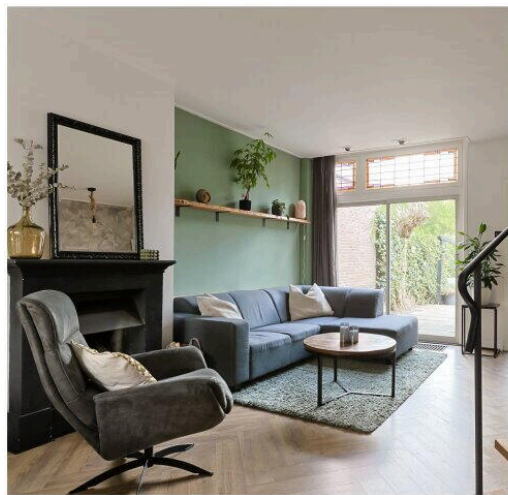
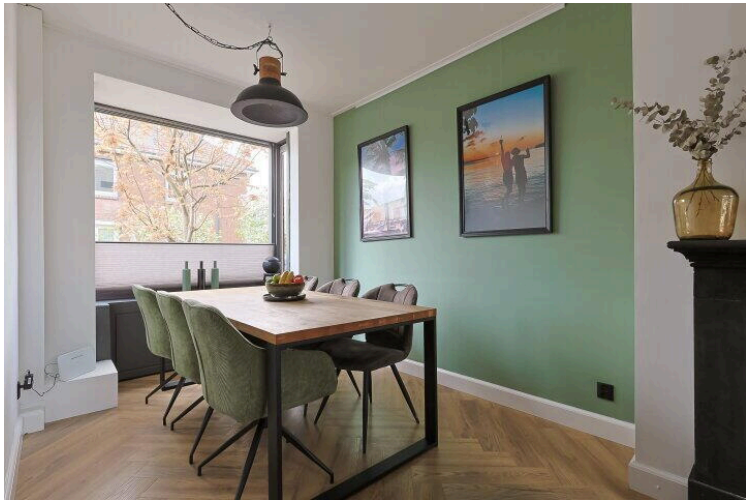
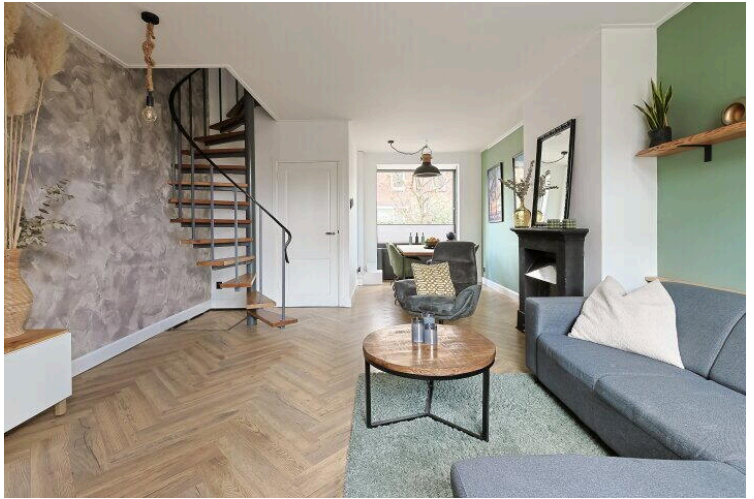
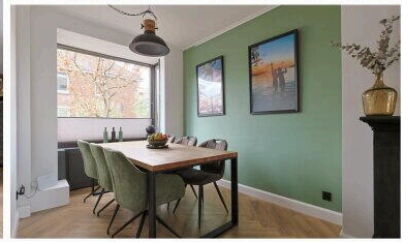
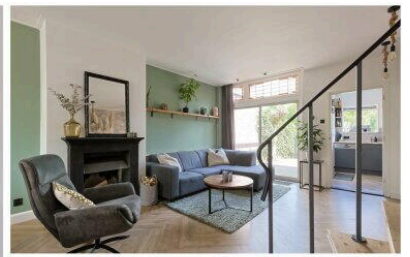
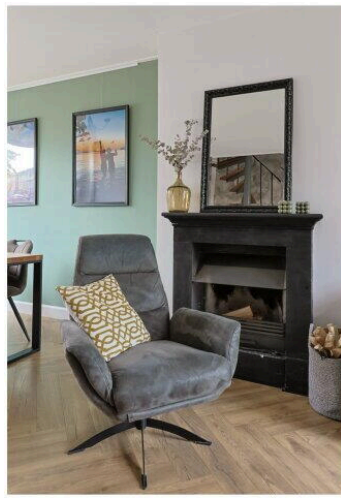
Van Reedestraat 36, 2406 TW Alphen
aan den Rijn

[Directions](#)

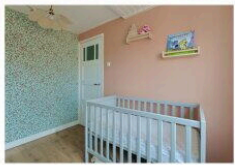
[View larger map](#)

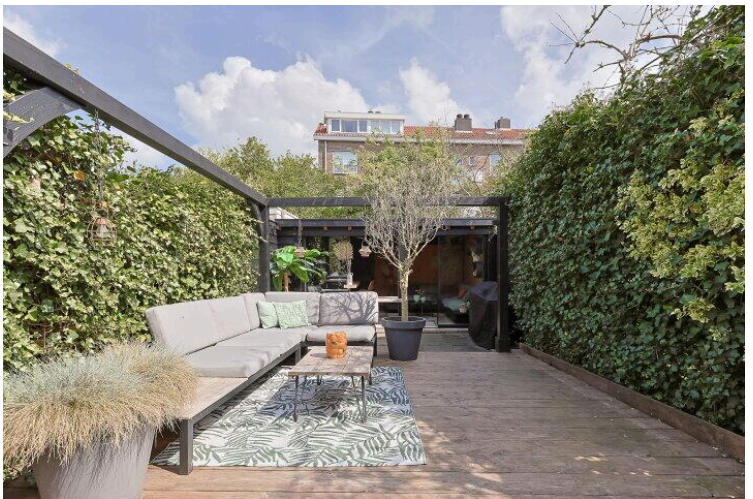
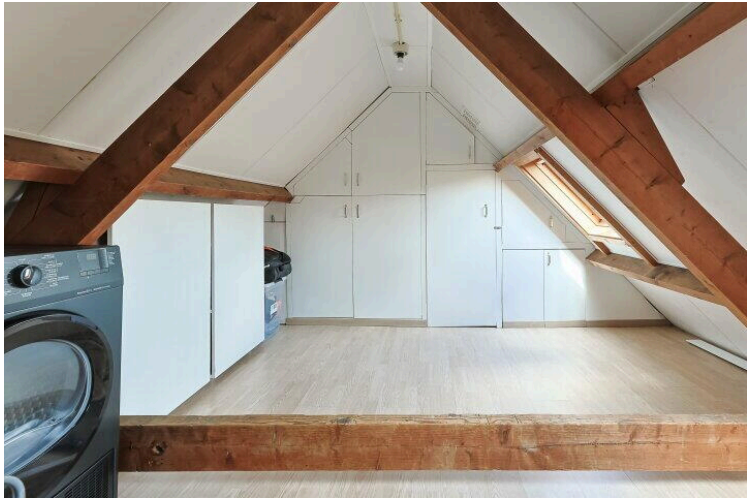


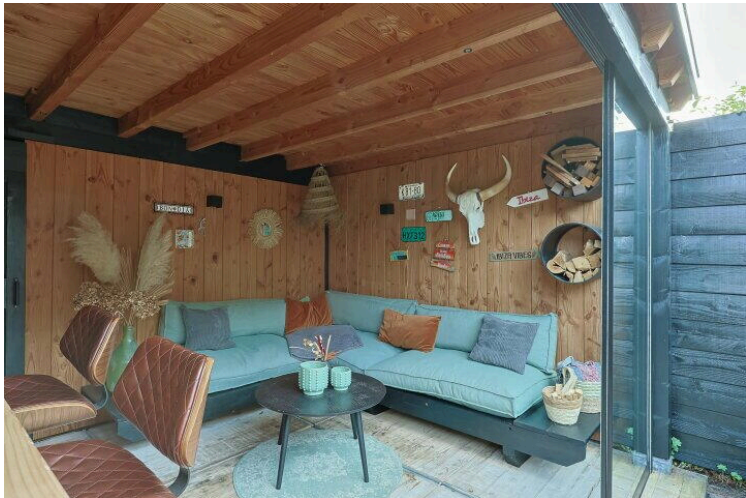
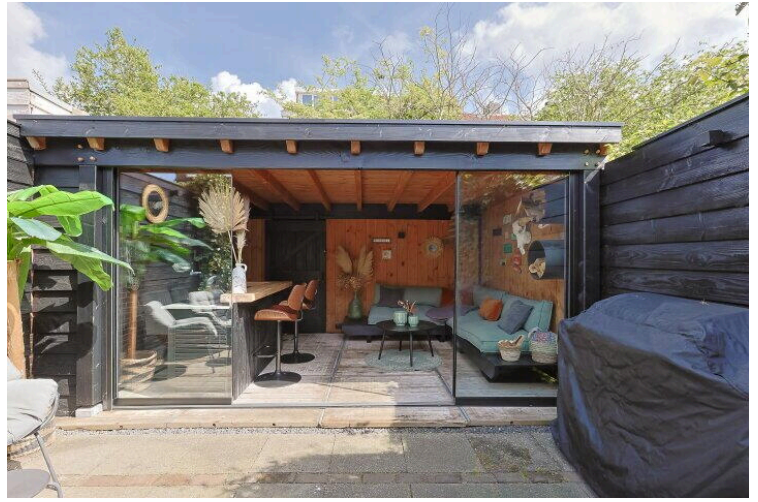










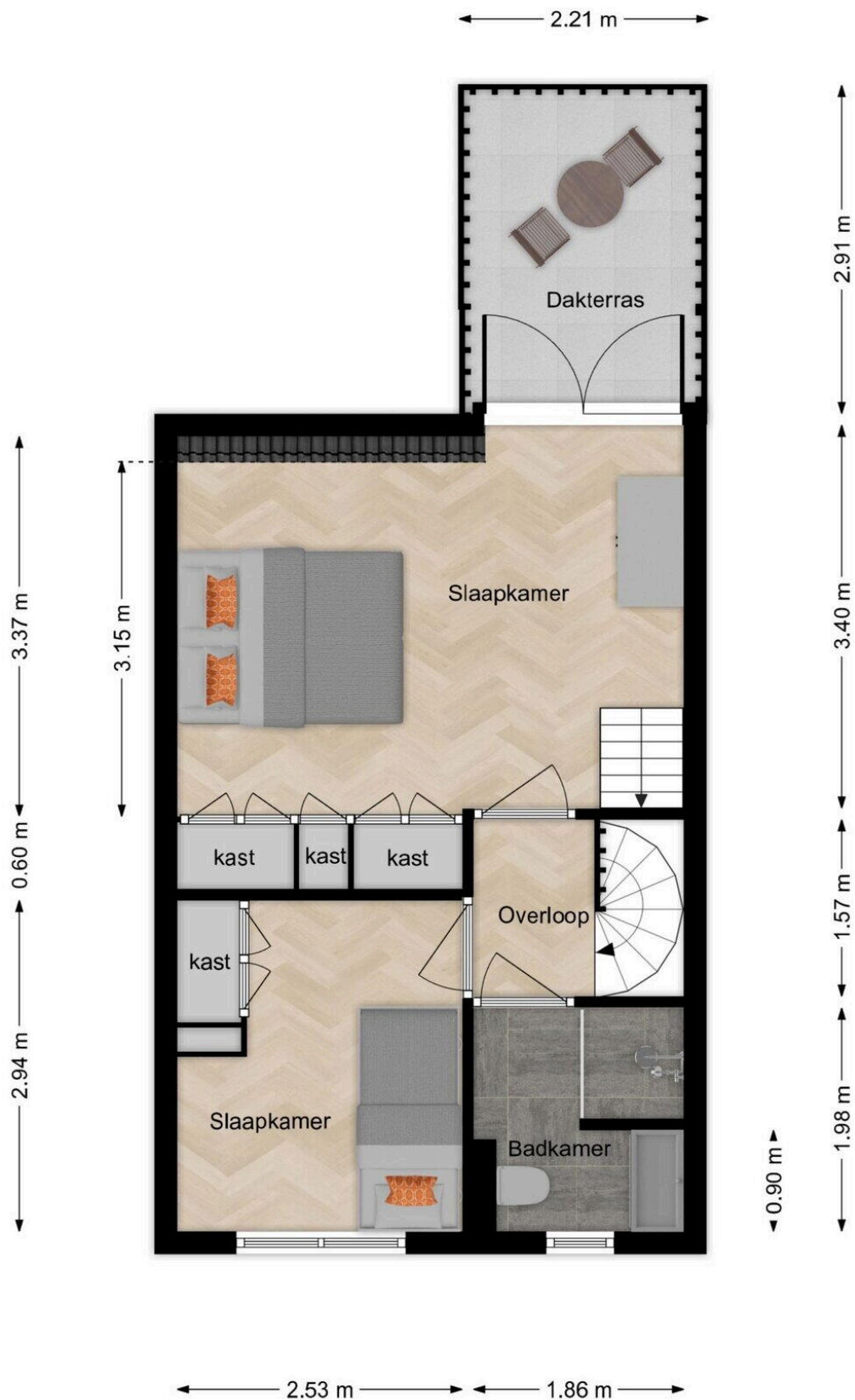


van Reedestraat 36
Begane grond

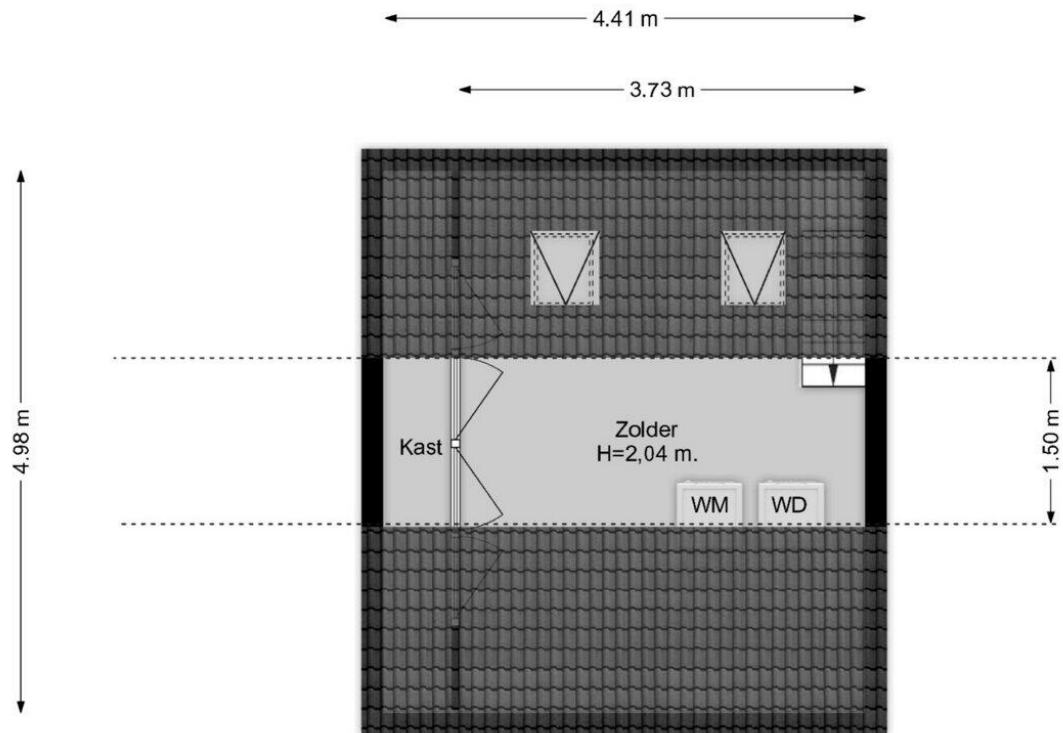


De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.
Makelaardij Wolvers

van Reedestraat 36
1e verdieping

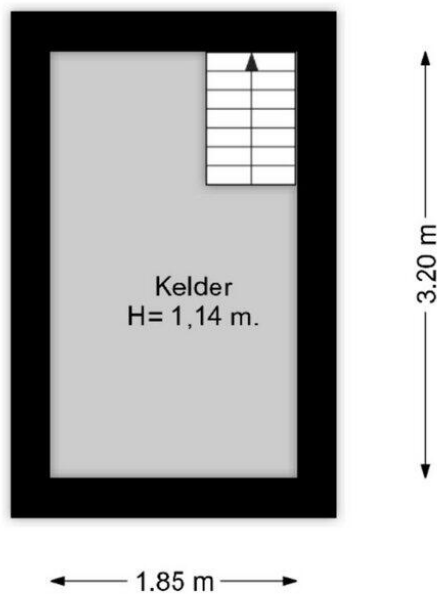


van Reedestraat 36
2e verdieping



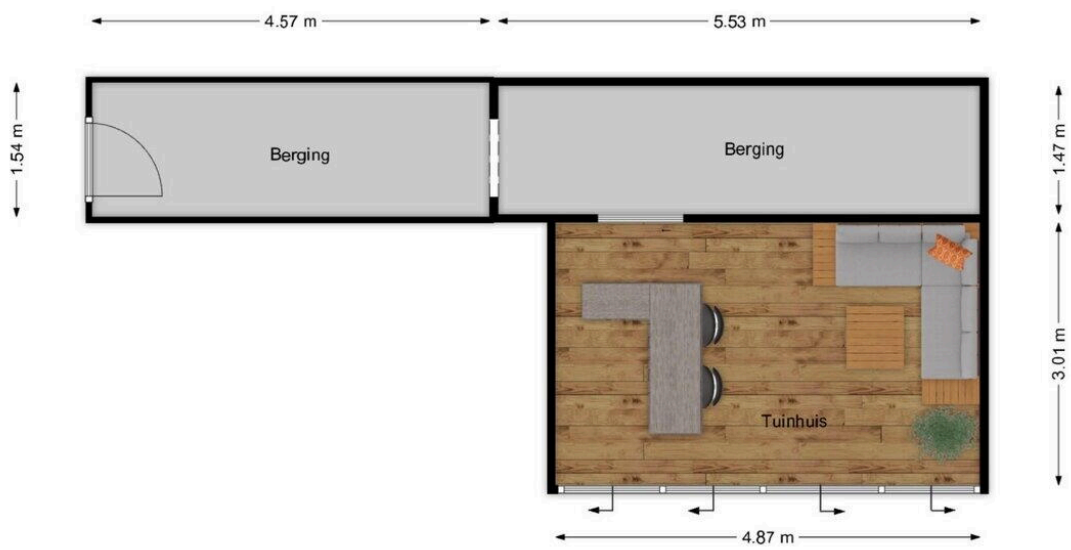
De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Makelaardij Wolvers

van Reedestraat 36
Kelder



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

van Reedestraat 36
Berging en tuinhuis



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



Van Reedestraat 36

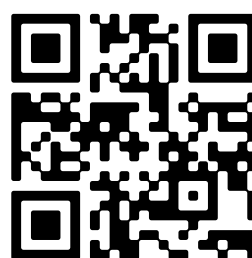
www.vanreedestraat-36.nl



Makelaardij Wolvers

Speenkruid 24
2408 LL, Alphen aan den Rijn

www.makelaardijwolvers.nl
06 147 792 92



📱 Scan Mij!