

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

€ 475.000,- k.k.



**Emmalaan 35**

2405 GA Alphen Aan Den Rijn





# Emmalaan 35 2405 GA Alphen Aan Den

## Inleiding

---

Wonen en werken combineren? Dat kan aan de Emmalaan 35 in Alphen aan den Rijn!

Ben je op zoek naar een woning met karakter én een commerciële ruimte op een pracht locatie? Dan is deze hoekwoning met winkelruimte op de begane grond aan de Emmalaan 35 is dan precies wat je zoekt. Dit pand biedt een unieke kans om wonen en werken te combineren – ideaal voor een ondernemer, winkelier of iemand die op zoek is naar extra ruimte voor praktijk aan huis.

Of je nu een creatieve ondernemer bent, een winkel aan huis droomt of gewoon graag wat extra ruimte hebt voor wonen én werken: Emmalaan 35 biedt volop mogelijkheden.



## Ligging en indeling

---

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde (Emmalaan) kom je direct binnen in de winkelruimte, die dankzij de hoekligging veel zichtbaarheid en lichtinval heeft. Achterin bevindt zich een kantoorruimte, ideaal voor administratie, opslag of een extra werkplek. In het achterste deel van de winkel is een kleine hal met toegang tot een toilet en douche en naar de berging met toegang tot de poort (achterom). Vanuit deze hal leidt een vaste trap naar de woonverdieping.





## Ligging en indeling

---

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot een keuken, die ook toegang biedt tot een buitenterras – een fijne plek voor een kop koffie of lunch in de zon. De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een slaapkamer aan de voorzijde, die ook als werkkamer of logeerkamer gebruikt kan worden. Vanuit de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping:

Op de bovenste woonlaag kom je op een overloop met toegang tot een ruime slaapkamer, voorzien van twee dakkapellen die zorgen voor extra ruimte en licht. Daarnaast is er voldoende plek voor kasten of een werkhoek.



## Ligging en indeling

---

Kenmerken op een rij:

- Gelegen op een hoek met goede zichtbaarheid en loopverkeer
- Winkelruimte op de begane grond, geschikt voor detailhandel, salon, kantoor of atelier
- Eerste en tweede verdieping ingericht als woonruimte
- Mogelijkheid tot meerdere slaapkamers of werk-/hobbykamers
- Veel daglicht dankzij de hoekligging
- Nabij het centrum van Alphen aan den Rijn en prima bereikbaar met OV en auto

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,-
Aanvaarding	direct

## Bouw

Type object	vrijstaande woning
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwperiode	1931-1944
Isolatievormen	muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	136 m <sup>2</sup>
Inhoud	535 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	22 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	

## Indeling

Aantal kamers	4
---------------	---

## Locatie

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

## Tuin

Type	zonneterras
Hoofdtuin	6 m <sup>2</sup>

## Energieverbruik

Energie label	-
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha avanta 28c 2006
Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	1931-1944
Eigendom	eigendom
Tuin aanwezig	
Heeft schuur/berging	-

Eigendom



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---







# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



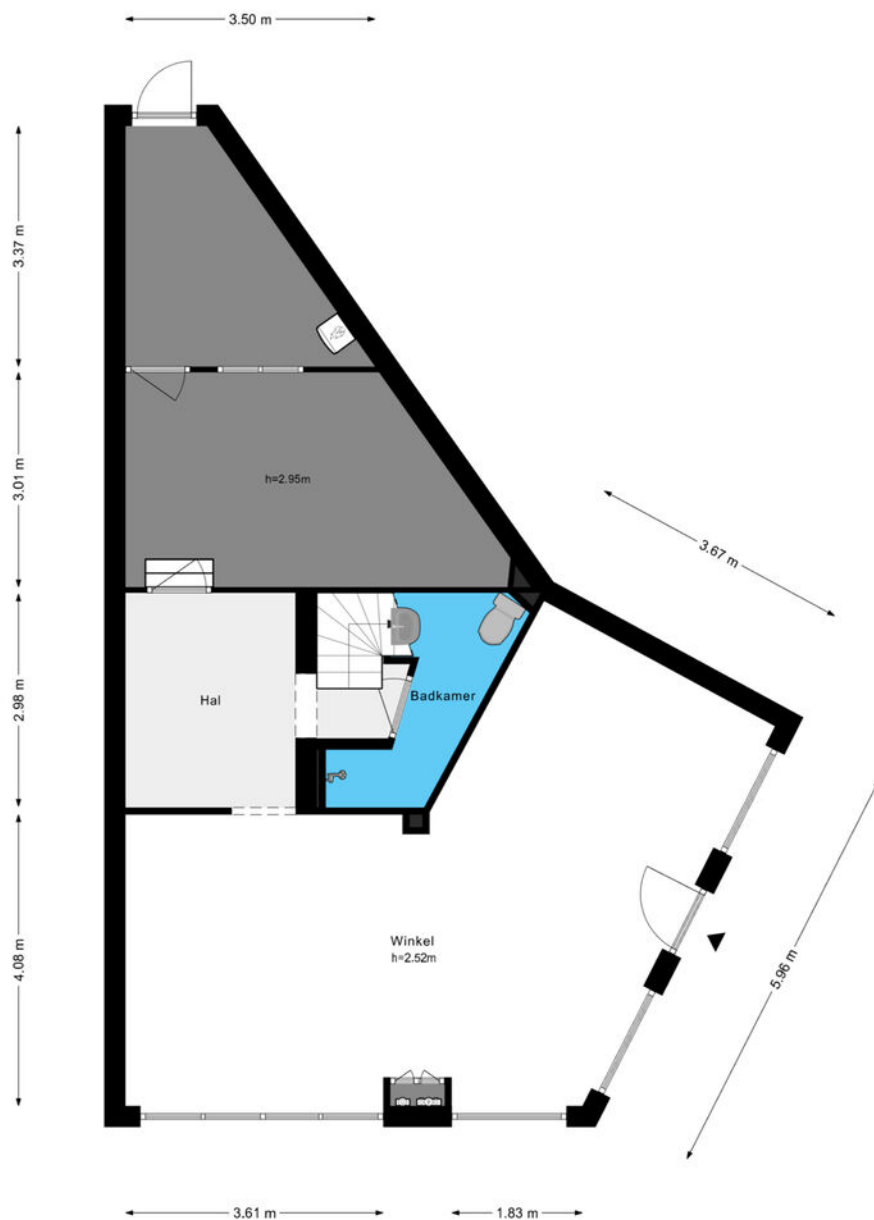
# Foto's

---





# Tekeningen

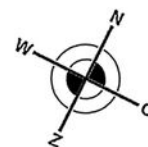


Begane Grond

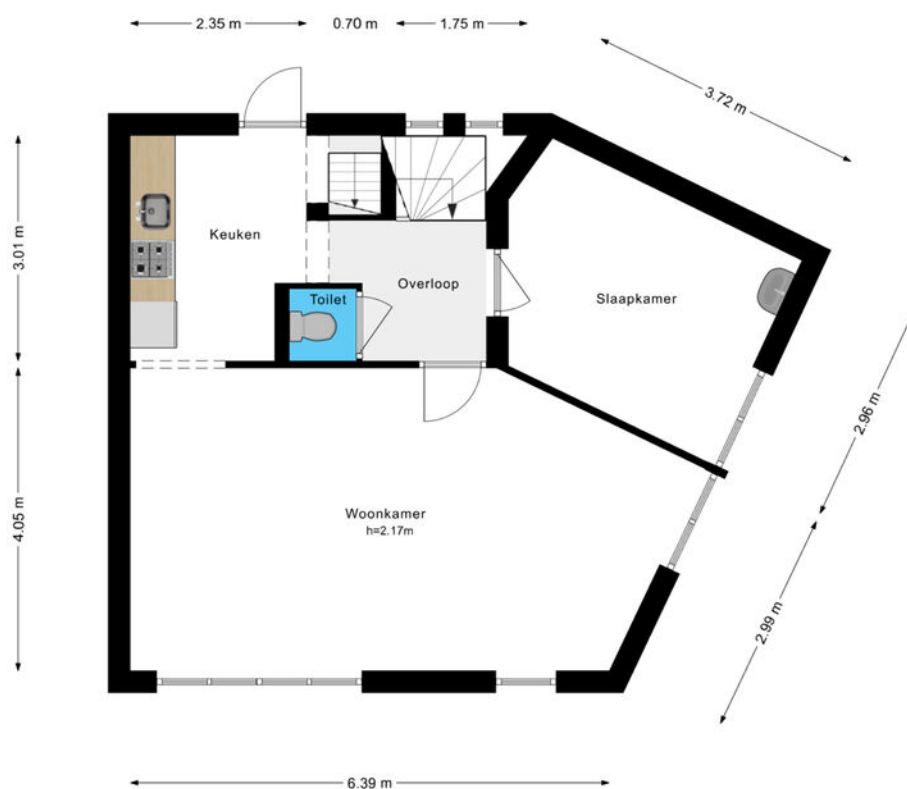
**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

Emmalaan 35, Alphen aan den Rijn

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
www.vastgoedmedia.com.



# Tekeningen

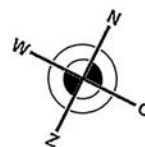


1e verdieping

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

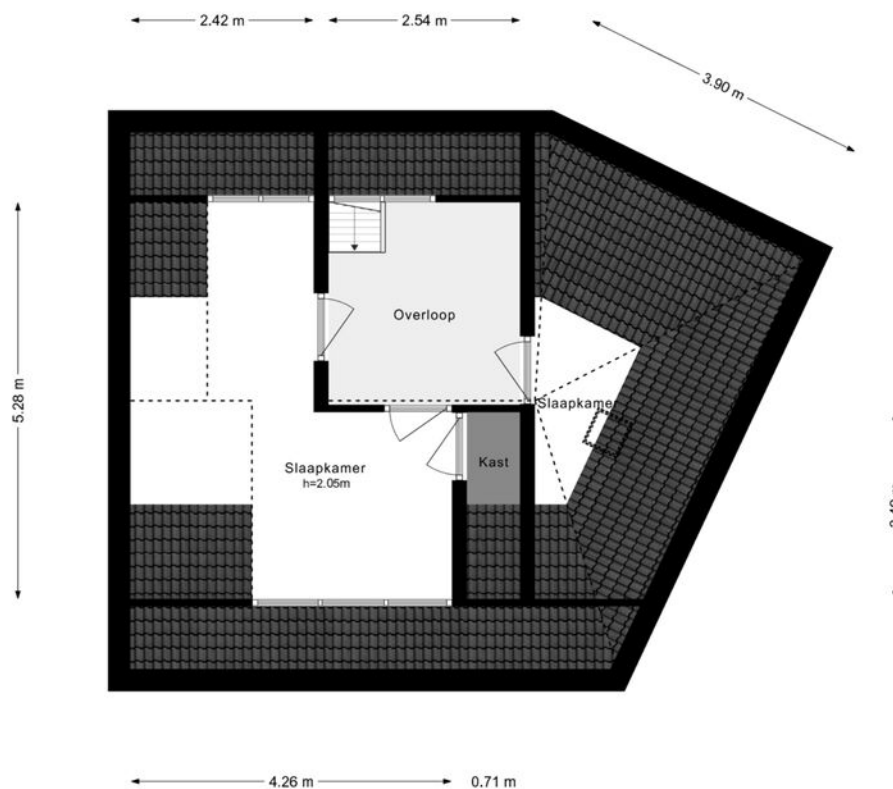
Emmalaan 35, Alphen aan den Rijn

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





# Tekeningen

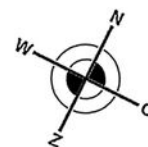


2e verdieping

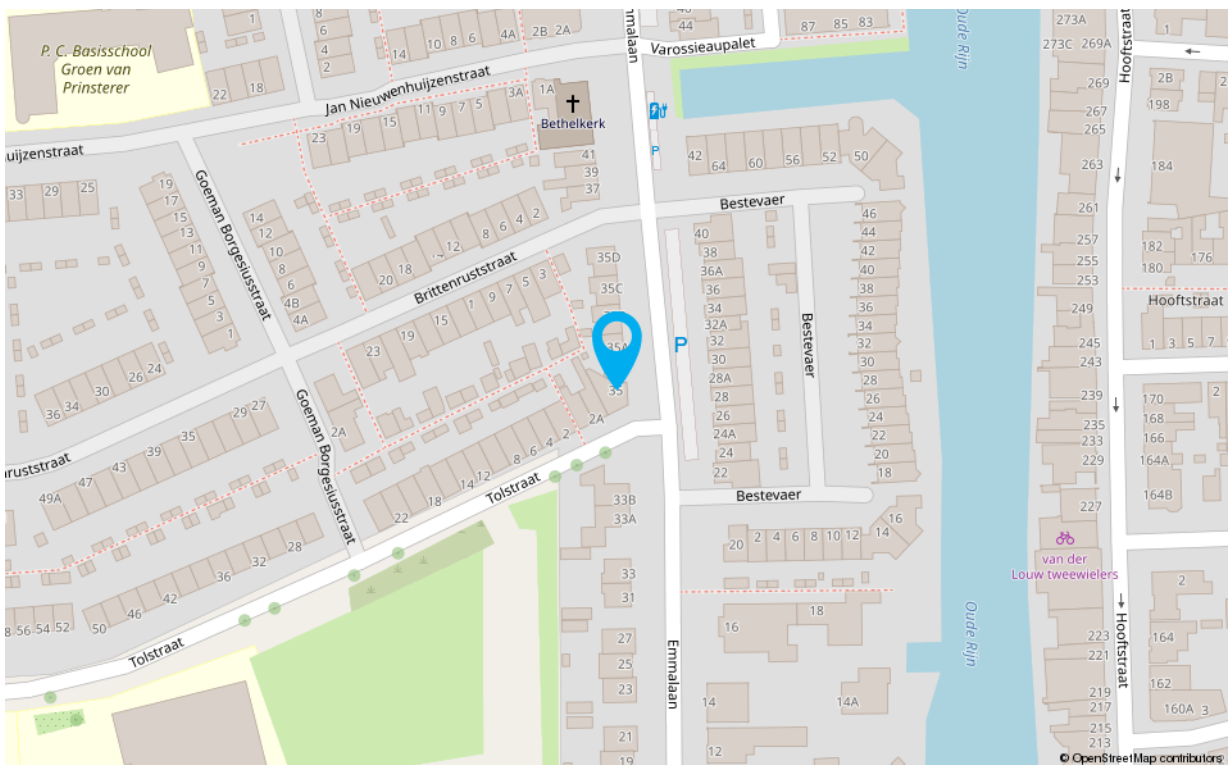
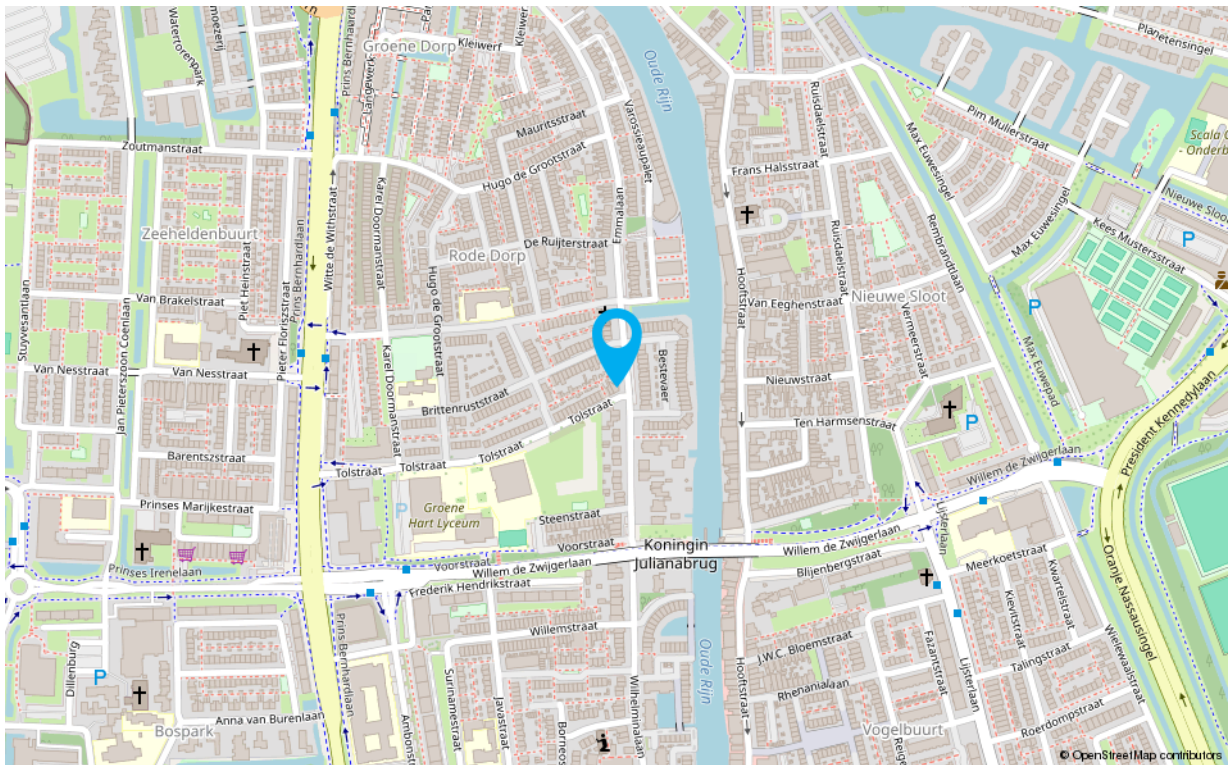
**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

Emmalaan 35, 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)