

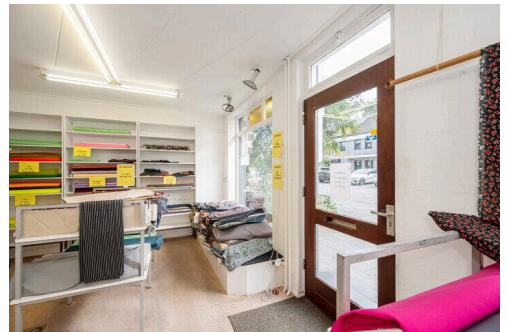
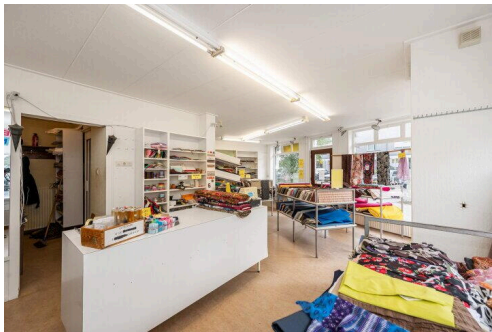
Alphen aan den Rijn

Emmalaan 35 | Vraagprijs € 475.000 k.k.



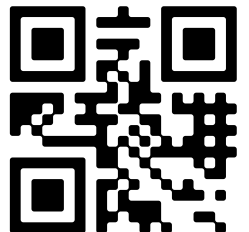
BESCHIKBAAR

WWW.EMMALAAN35.NL



Type object: Vrijstaande woning
Woonoppervlakte: 136 m²
Perceeloppervlakte: 85 m²
Inhoud: 535 m³
Aantal kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.emmalaan35.nl

WOONDROOM
BY GABY PAARS



www.woondroomalphen.nl | 0172 - 76 4444

Omschrijving

Emmalaan 35, 2405 GA Alphen aan den Rijn

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.

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

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.

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.

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 werkhoeke.

Een pand met potentie – ontdek de mogelijkheden zelf!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is 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 gemeten volgens NEN2580 meetinstructie.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding:	Per direct beschikbaar

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	136 m²
Perceeloppervlakte:	85 m²
Inhoud:	535 m³

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Alarminstallatie, buitenzonwering, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie

Isolatie:	Muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 28c (gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Zonneterras
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Inpandig

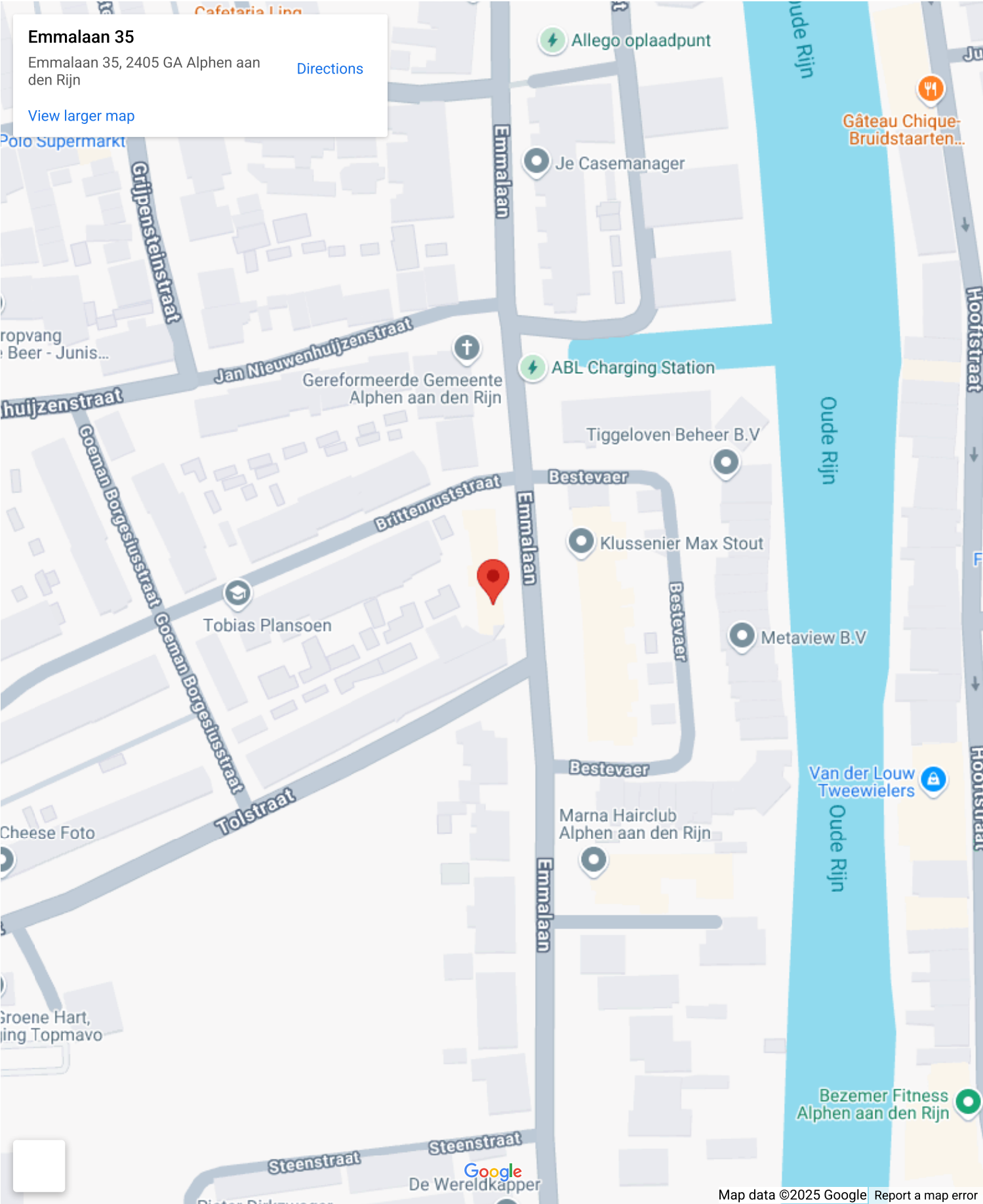
Voorzieningen schuur:

Elektra

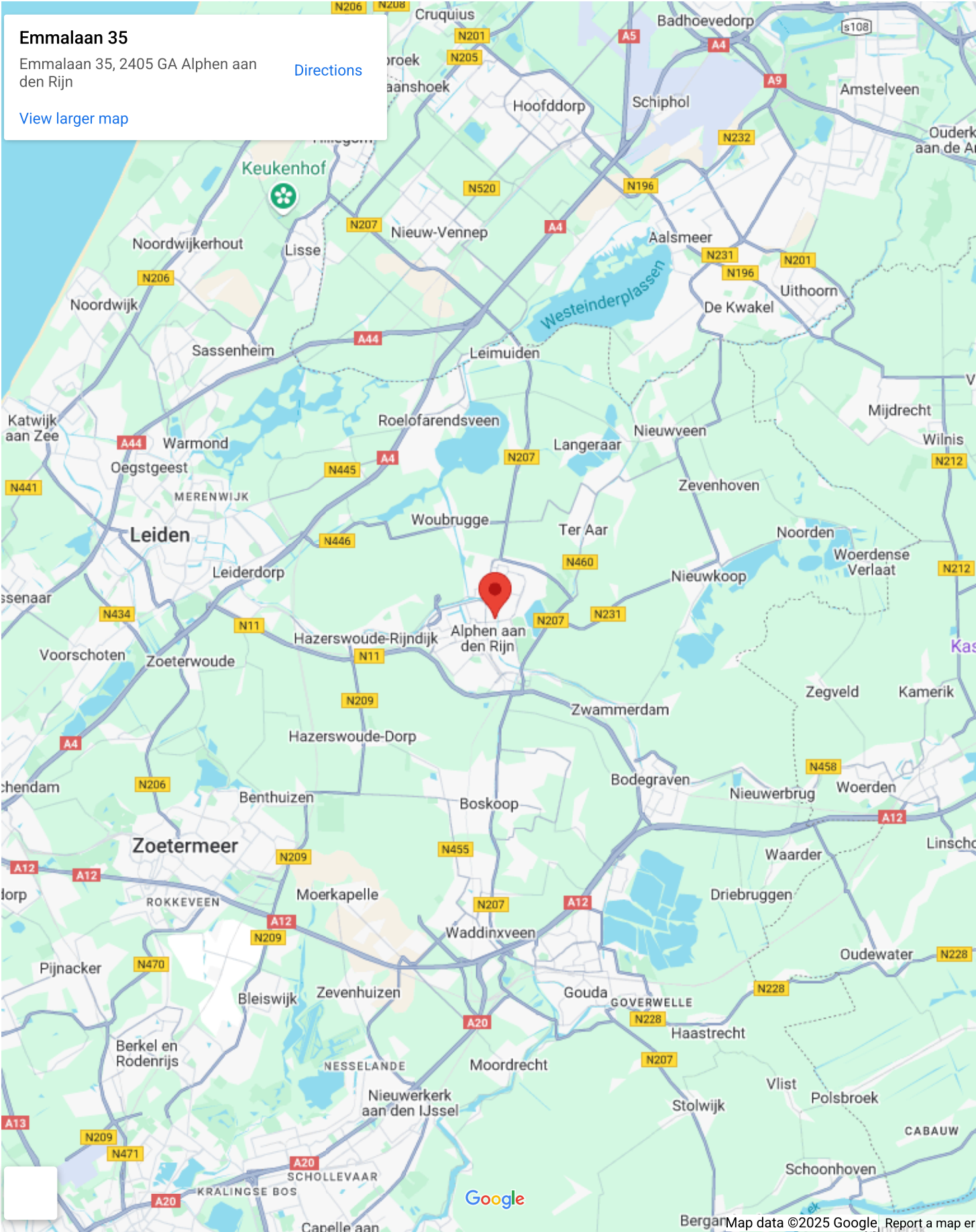
Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

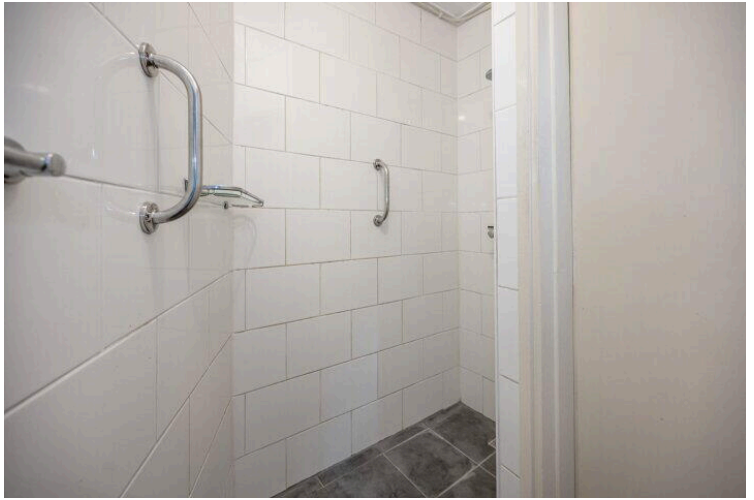
Op de kaart

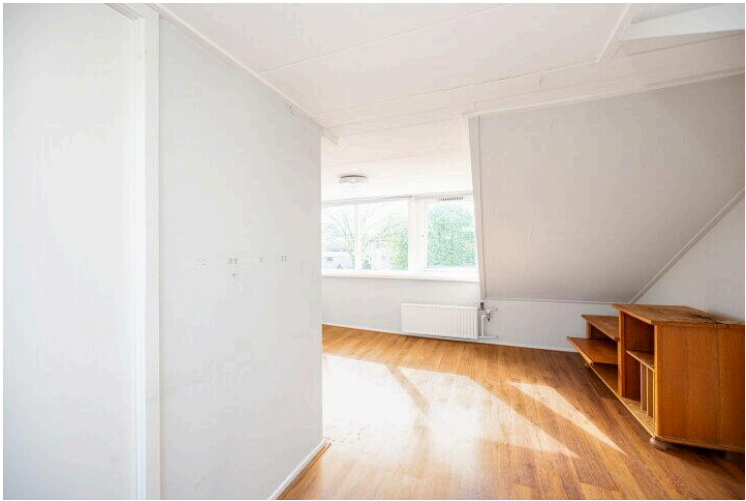


Op de kaart











Emmalaan 35

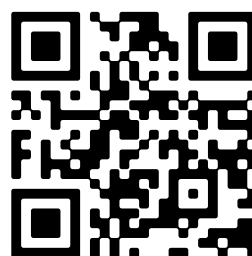
www.emmalaan35.nl



Woondroom Alphen

Hoofdstraat 33
2406 GD, Alphen aan den Rijn

www.woondroomalphen.nl
0172 - 76 4444



📱 Scan Mij!