

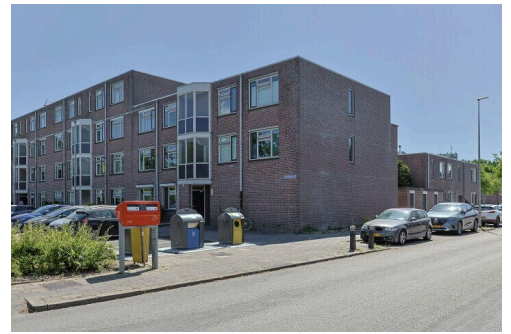
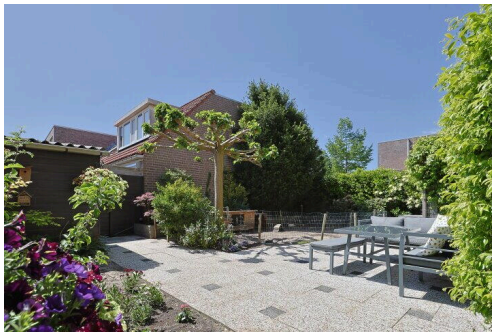
# Alphen Aan Den Rijn

Klompemaker 2 | Vraagprijs € 320.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.KLOMPENMAKER2.NL](http://WWW.KLOMPENMAKER2.NL)



<b>Type object:</b>	Appartement, benedenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1984
<b>Woonoppervlakte:</b>	64.72 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	215.63 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	3 kamers (2 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.klompemaker2.nl">www.klompemaker2.nl</a>

 **MAKELAARDIJ**  
**WOLVERS**



[www.makelaardijwolvers.nl](http://www.makelaardijwolvers.nl) | 06 147 792 92

# Omschrijving

## Klompenmaker 2, 2401 PN Alphen Aan Den Rijn

Instapklare 3-kamer benedenwoning met royale tuin op het zuidwesten op centrale locatie in Alphen aan den Rijn!

BIEDEN VANAF : 320.000,- K.K. Open huis vrijdag 30 mei tussen 14.00-16.00 uur en zaterdag 31 mei tussen 11.00-13.00 uur.

Aanmelden voor het open huis op afspraak kan via e-mail of Funda.

Op zoek naar een fijne benedenwoning met een grote, zonnige tuin? Dan is deze verzorgde 3-kamerwoning zeker een bezichtiging waard! Gelegen op een centrale locatie in Alphen aan den Rijn, met winkelcentrum De Herenhof en openbaar vervoer op loopafstand, biedt deze woning comfortabel wonen op een ideale plek.

Pluspunten van deze woning:

- Lichte en ruime woonkamer met grote raampartij
- Moderne open keuken (gemoderniseerd in 2019) met luxe inbouwapparatuur
- Riante tuin van maar liefst 112 m<sup>2</sup> op het zuidwesten met berging en achterom
- Nieuwe CV uit 2025
- Nieuwe houtlook PVC vloer in woonkamer, keuken, hal en slaapkamers
- Stijlvol en modern sanitair
- Twee goed bemeten slaapkamers, beide met elektrische rolluiken
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Gratis parkeren voor de deur
- Goed functionerende en financieel gezonde VvE

Indeling van de woning:

Entree: Eigen voordeur met toegang tot een ruime hal voorzien van garderobe. Vanuit hier bereikt u het separate toilet, de meterkast, de badkamer, tweede slaapkamer en de woonkamer.

Woonkamer: De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. Hier geniet u van uitzicht op de fraai aangelegde tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en grote eettafel. Het elektrisch zonnescherf aan de achtergevel biedt verkoeling op warme dagen.

Keuken: De open keuken is in 2019 vernieuwd en uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, stoomoven, koel-vriescombinatie, afzuigkap, inbouw magnetron en koffiemachine. Het composiet werkblad en de slimme indeling bieden veel werk- en opbergruimte. Via de keuken heeft u directe toegang tot de tuin.

Slaapkamers:

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met een strak afgewerkte houtlook PVC vloer. Dankzij de elektrische rolluiken blijft het hier aangenaam koel en donker.

**Badkamer:** De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger. Afgewerkt met tijdloze, neutrale tegels.

**Tuin:** De ruime en zonnige tuin op het zuidwesten is een waar verlengstuk van uw woonruimte. Met meerdere zitplekken, tuinverlichting, zonneschermbeschermer en een houten berging met elektra is dit een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is via een achterom bereikbaar.

**Locatie:** Een toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum De Herenhof ligt op loopafstand, evenals een bushalte met directe verbindingen naar het centrum, het NS-station en Schiphol. Via de nabijgelegen uitvalswegen (N11 en N207) bent u zo in Leiden, Utrecht, Den Haag of Amsterdam.

**Kortom:** een verzorgde woning met een royale zeer zonnige tuin met een eigen achterom, op een uitstekende locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen!

Standaard ouderdoms- en asbest clausule van toepassing in de koopakte.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 320.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Appartement, benedenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1984
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Keurmerken:	Energie prestatie advies

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	64.72 m²
Perceeloppervlakte:	66 m²
Inhoud:	215.63 m³
Overige inpandige ruimte:	0.5 m²
Externe bergruimte:	6.62 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafelmeubel, wasmachine aansluiting
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Glasvezelkabel

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt hre 28/24 a, gas, combiketel, uit 2025, eigendom

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, vrij uitzicht, nabij winkelcentrum, vlakbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Tuin:	Achtertuint
Achtertuint:	111.6 m² (9.3 meter diep en 12 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

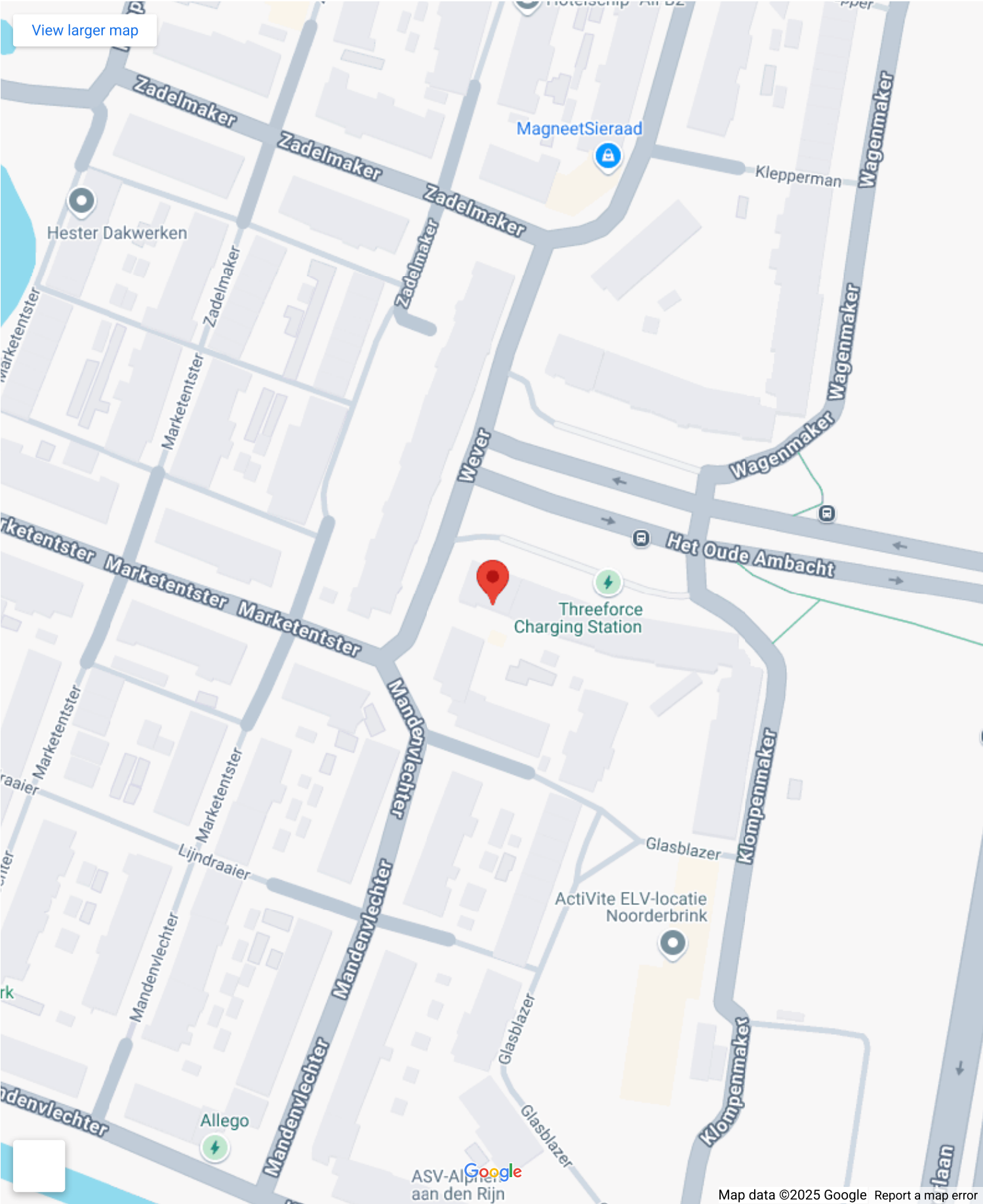
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

**VvE Checklist**

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja



# Op de kaart



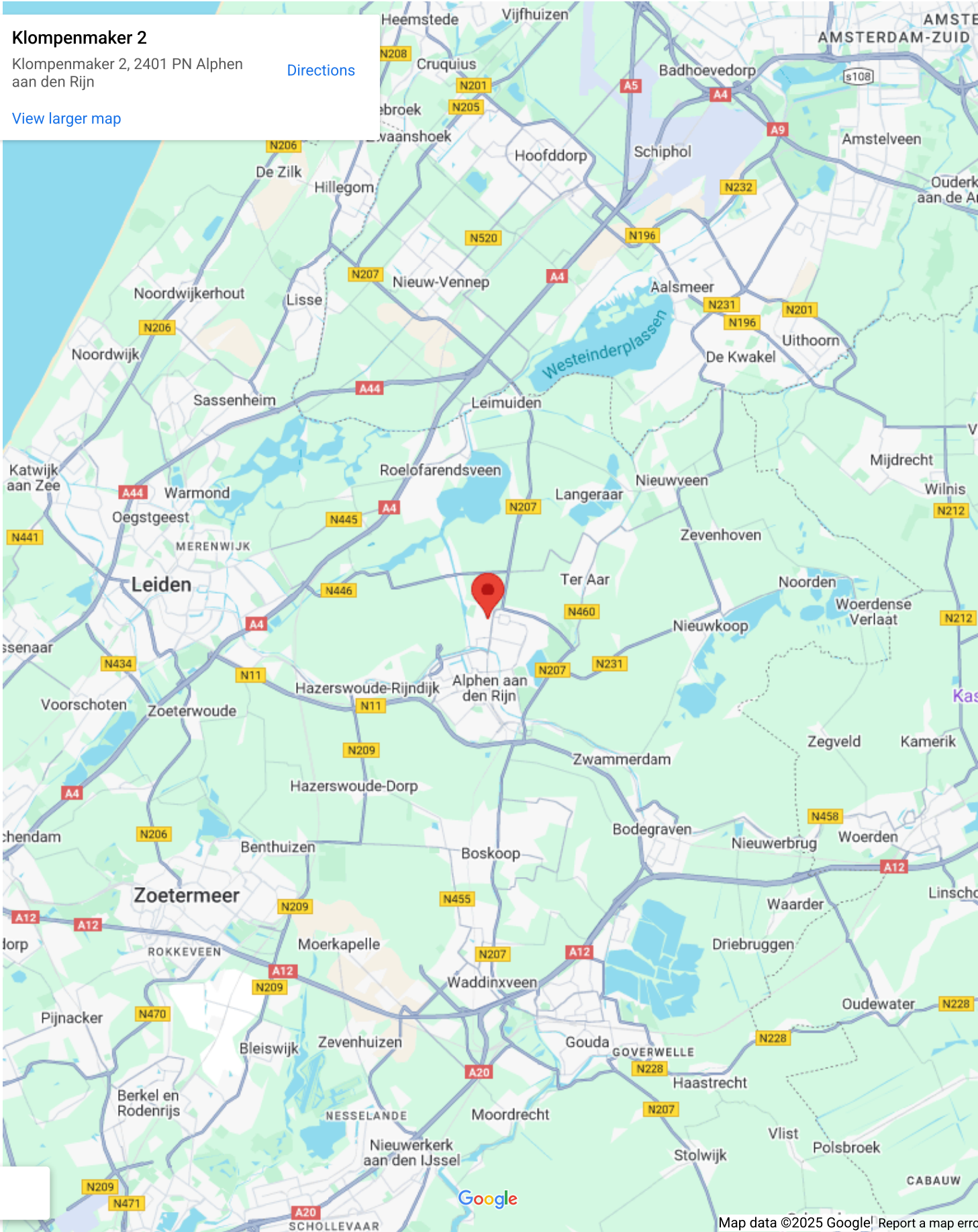
# Op de kaart

## Klompemaker 2

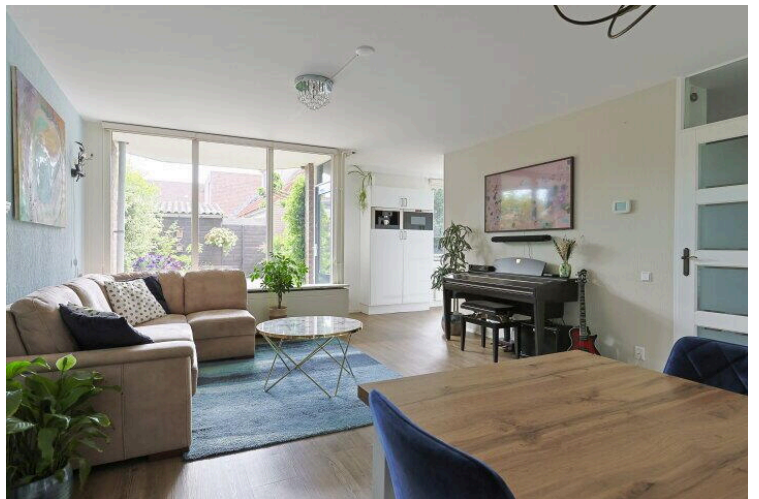
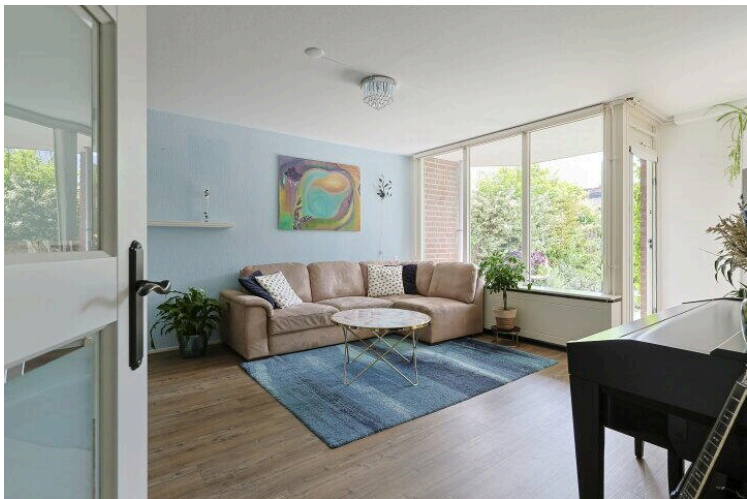
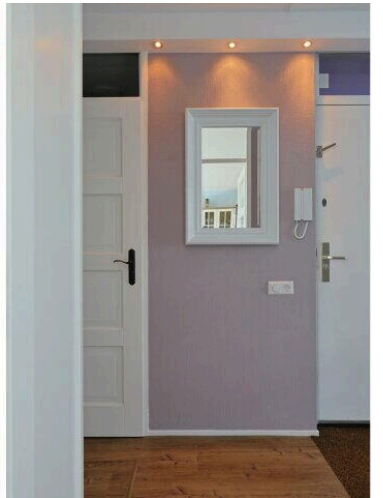
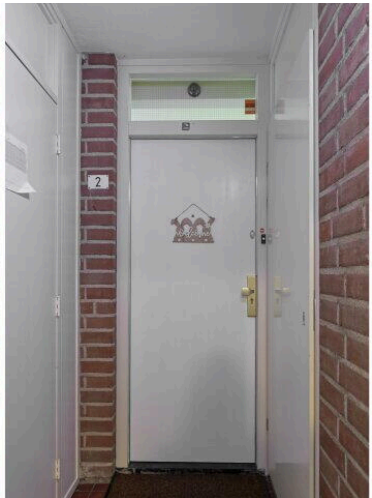
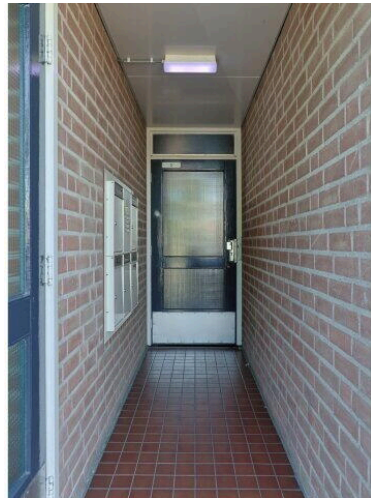
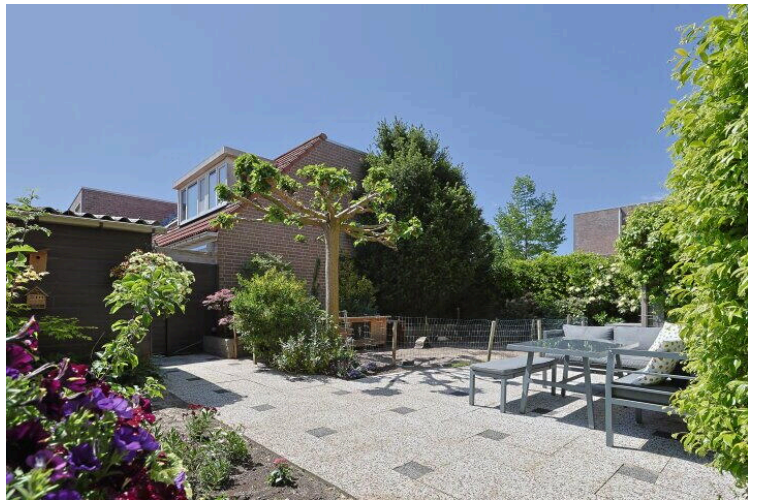
Klompemaker 2, 2401 PN Alphen  
aan den Rijn

[Directions](#)

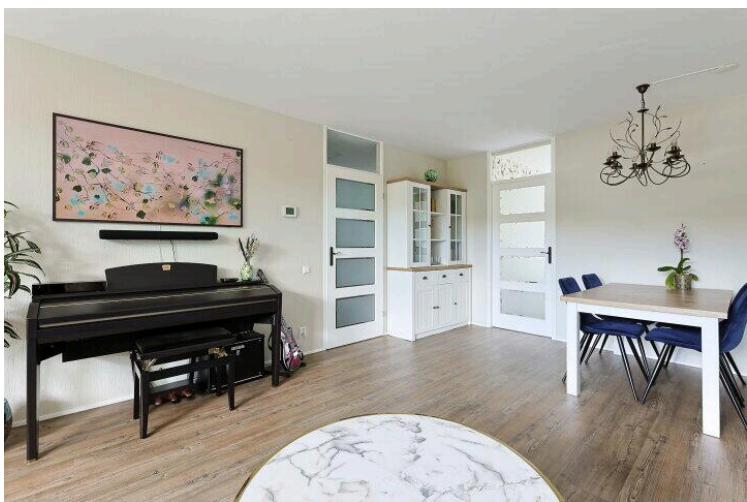
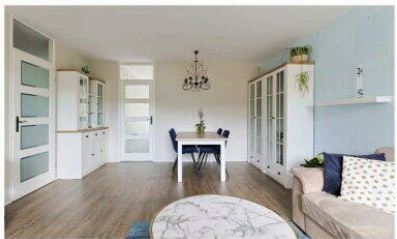
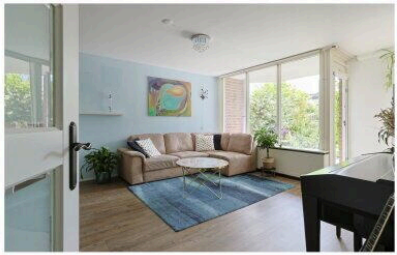
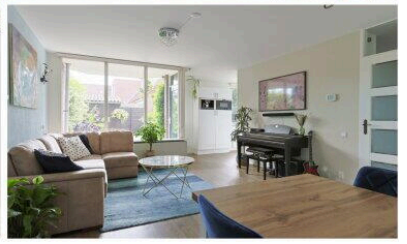
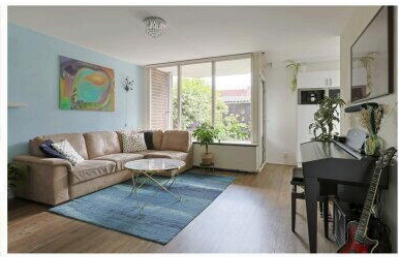
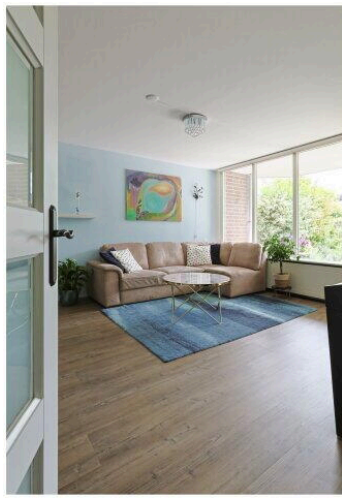
[View larger map](#)







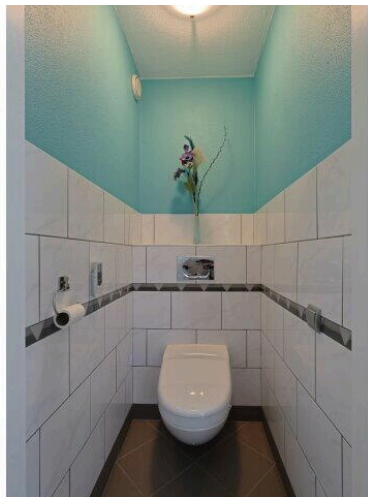
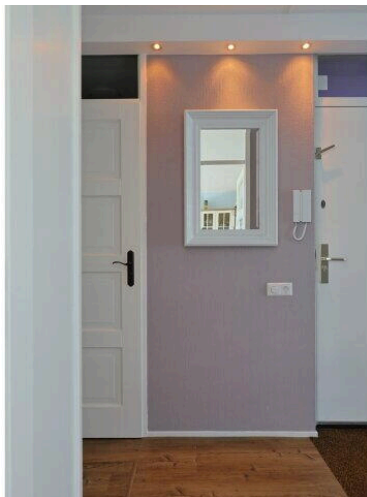
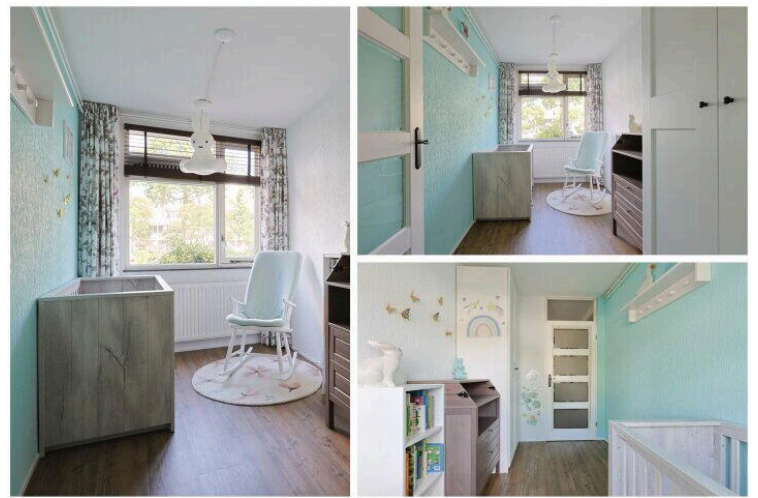
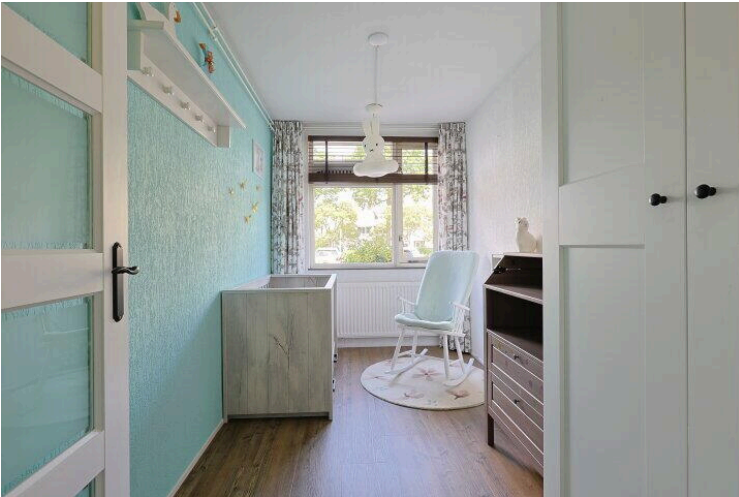
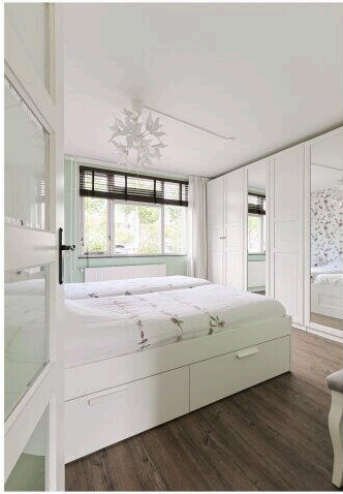




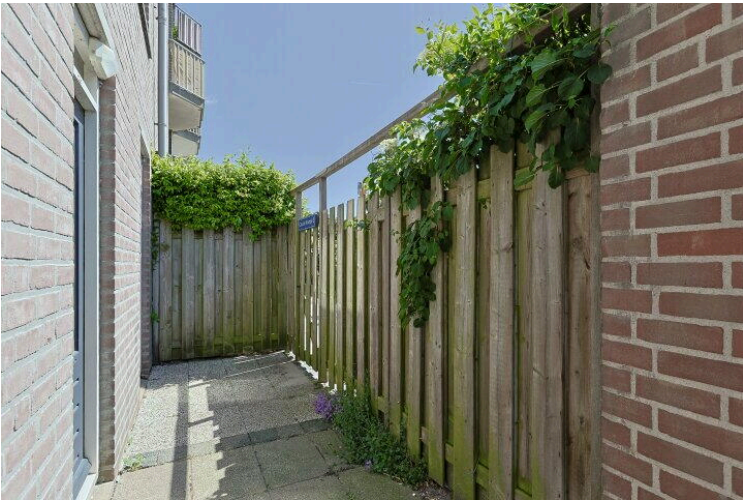
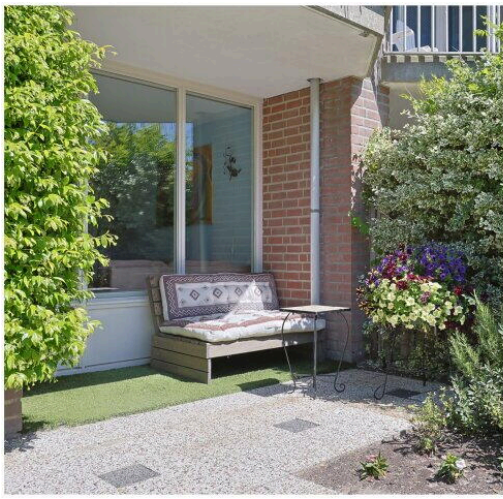
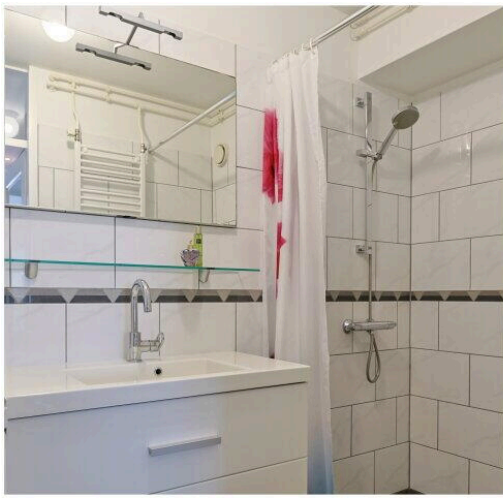
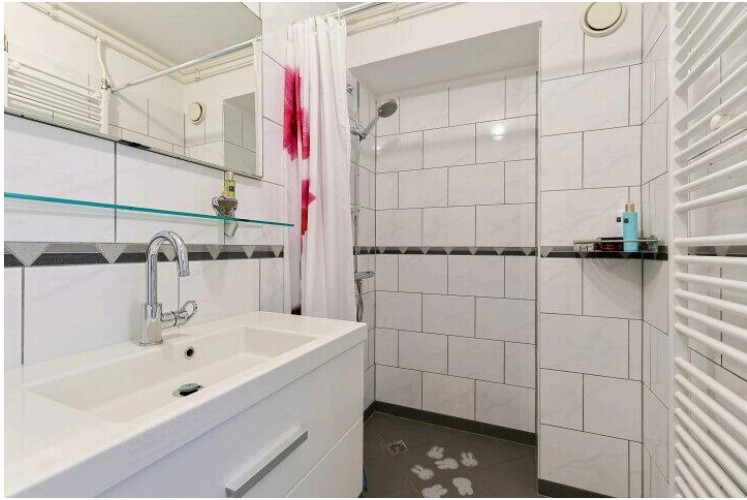




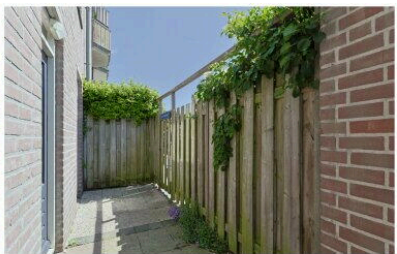
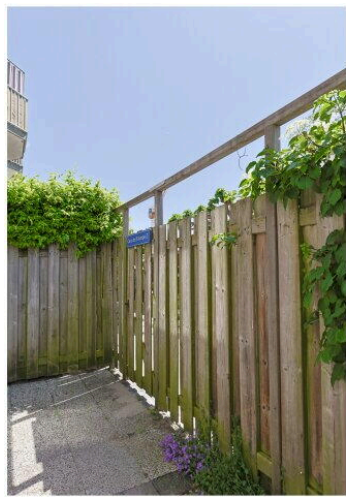
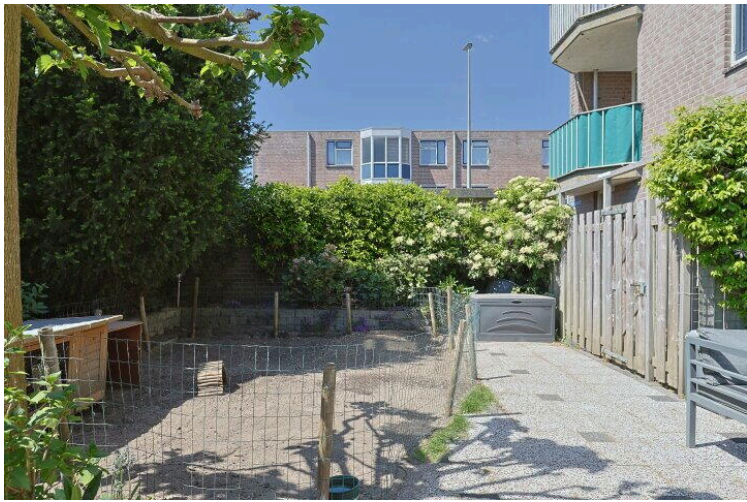


















## Klompemaker 2 Appartement



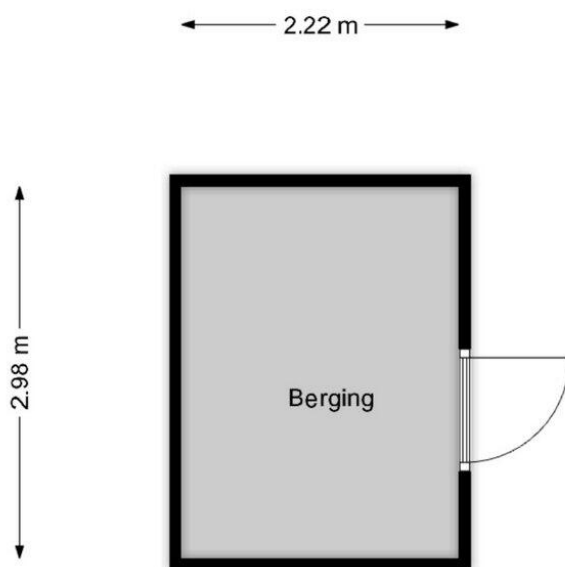
De plattegronden zijn met zorg samengesteld. De afmetingen zijn bij benadering en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.  
De plattegronden zijn fictief ingericht om u een indruk van de mogelijke indeling te kunnen geven.  
Aan de plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend.  
Makelaardij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

# Klompemaker 2 Appartement



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.  
Makelaars Wolkens

## Klompenmaker 2 Berging



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



# Klompenmaker 2

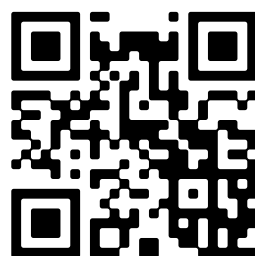
[www.klompenmaker2.nl](http://www.klompenmaker2.nl)



## Makelaardij Wolvers

Speenkruid 24  
2408 LL, Alphen aan den Rijn

[www.makelaardijwolvers.nl](http://www.makelaardijwolvers.nl)  
06 147 792 92



📱 Scan Mij!