

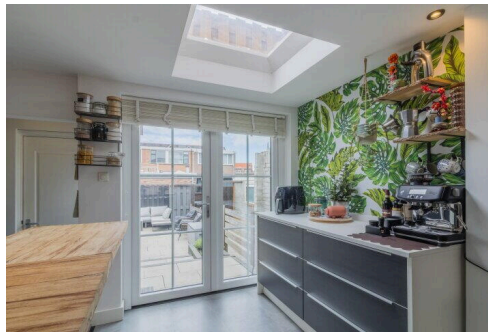
# Alphen aan den Rijn

Tolstraat 2 B | Vraagprijs € 350.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.TOLSTRAAT2B.NL](http://WWW.TOLSTRAAT2B.NL)



- Type object:** Hoekwoning  
**Bouwjaar:** 1932  
**Woonoppervlakte:** 75 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 104 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 308 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 5 kamers (4 slaapkamers)  
**Website:** [www.tolstraat2b.nl](http://www.tolstraat2b.nl)

 MAKELAARDIJ  
**WOLVERS**



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

# Omschrijving

**Tolstraat 2 B, 2405 VR Alphen aan den Rijn**

Sfeervolle HOEKWONING een tuin met achterom en dakterras, nabij het centrum

BIEDEN VANAF: €350.000,- k.k.

OPEN HUIS op afspraak; vrijdag 13 juni tussen 14.00-16.00 uur.

Aanmelden ALLEEN via Funda of e-mail.

Aan de rand van het vernieuwde “Rode Dorp” staat deze leuke eengezinswoning. De ligging is ideaal: op loopafstand van zowel het bruisende stadscentrum als winkelcentrum “De Baronie”. In de directe omgeving vind je diverse scholen, uitvalswegen en speeltuinen. Op steenworp afstand ligt speeltuinvereniging “Kindervreugd” .

De woning beschikt over drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een royaal dakterras. Dankzij de gunstige ligging kun je op elk moment van de dag een plekje in de zon vinden.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is licht en sfeervol, met strak afgewerkte wanden en een moderne lichtgrijze tegel-klik-pvc vloer. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de deels open keuken, gescheiden van de woonkamer door een gezellige bar. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling, voorzien van fronten in grijs, een wit werkblad, verlaagd plafond met spotverlichting en een lichtkoepel voor extra daglicht. Dankzij de grote openslaande deuren betrek je de tuin gemakkelijk bij de woonkamer, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur:

- Quooker (3-in-1)
- Koelkast
- 5-pits gaskookplaat
- RVS afzuigkap
- Vaatwasser (2024)
- Combi-magnetron

Vanuit de keuken bereik je zowel de badkamer als de onderhoudsvriendelijke, volledig betegelde achtertuin met tuinhuis. De badkamer is stijlvol betegeld en voorzien van een inloop douche, (zwevend)toilet, wastafel en sierradiator.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer geeft toegang tot een royaal dakterras – een heerlijke plek om van de zon te genieten. Heeft een wastafel en inbouwkast.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met dakkapel. Deze open ruimte biedt volop

mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een extra slaapkamer of werkkamer. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie. (cv 2022)

Zolder voorzolder en een werkkamer aan de achterzijde, door de dakkapel. (leeftijd)

Bijzonderheden:

- extra slaapkamer op zolder
- Centrale en kindvriendelijke ligging
- Ruim dakterras
- woonkamer heeft een keldertje (voor opslag)
- Onderhoudsvriendelijke tuin

Ben je op zoek naar een geweldig leuke gezinswoning op een centrale locatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

---

Standaard passen we een ouderdoms- en asbest clause toe. Deze informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Mocht er onverhoopt onjuistheden staan vermeld dan wordt onzerzijds echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1932
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	75 m²
Perceeloppervlakte:	104 m²
Inhoud:	308 m³
Overige inpandige ruimte:	10 m²
Externe bergruimte:	6.6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, glasvezelkabel

## Energie

Energielabel:	F
Isolatie:	Dakisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, gas boiler
Cv ketel:	Hr 107 combi, gas, combiketel, uit 2022, eigendom

## Buitenruimte

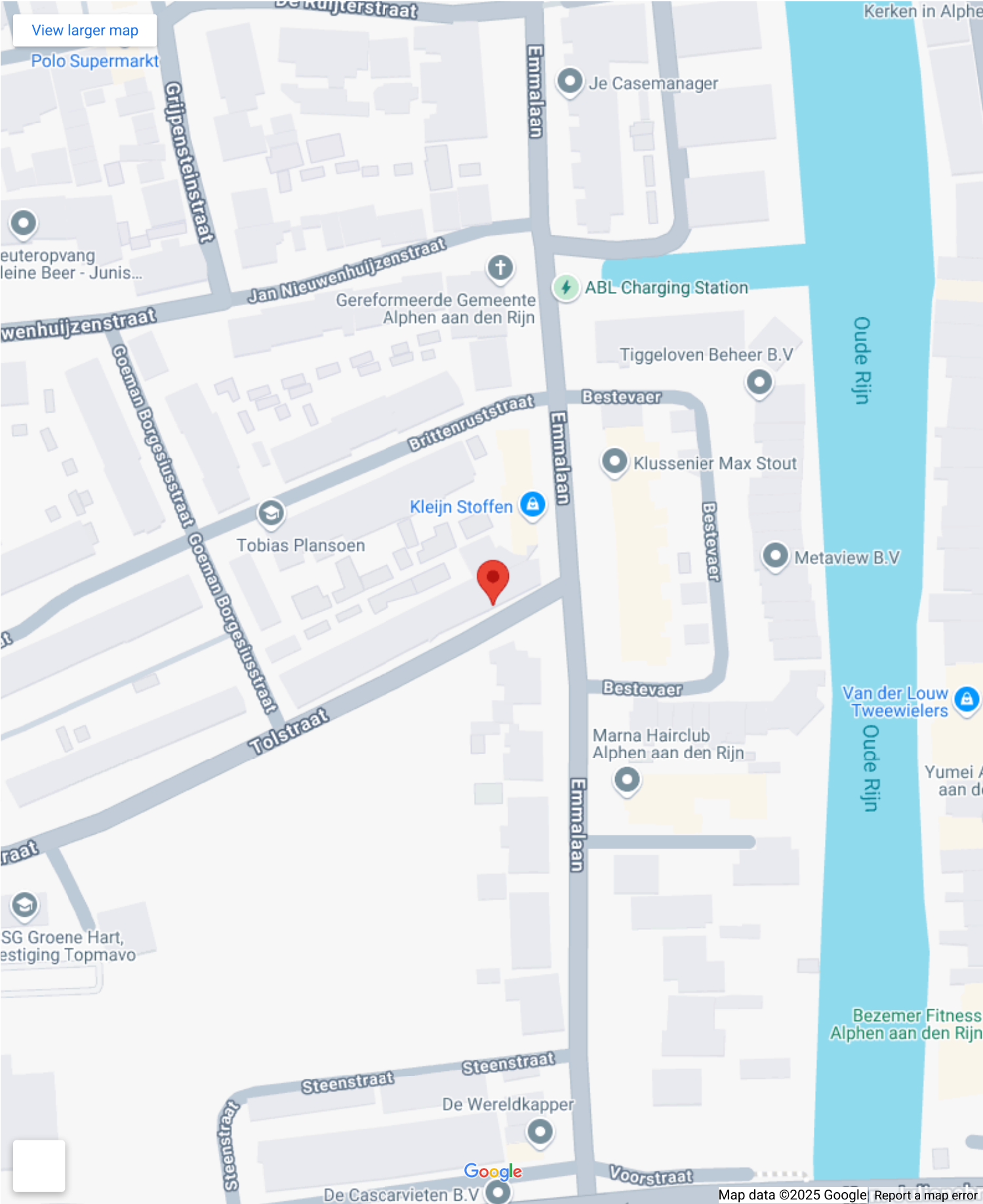
Ligging:	In centrum, in woonwijk, vlakbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Tuin:	Afgesloten tuin
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

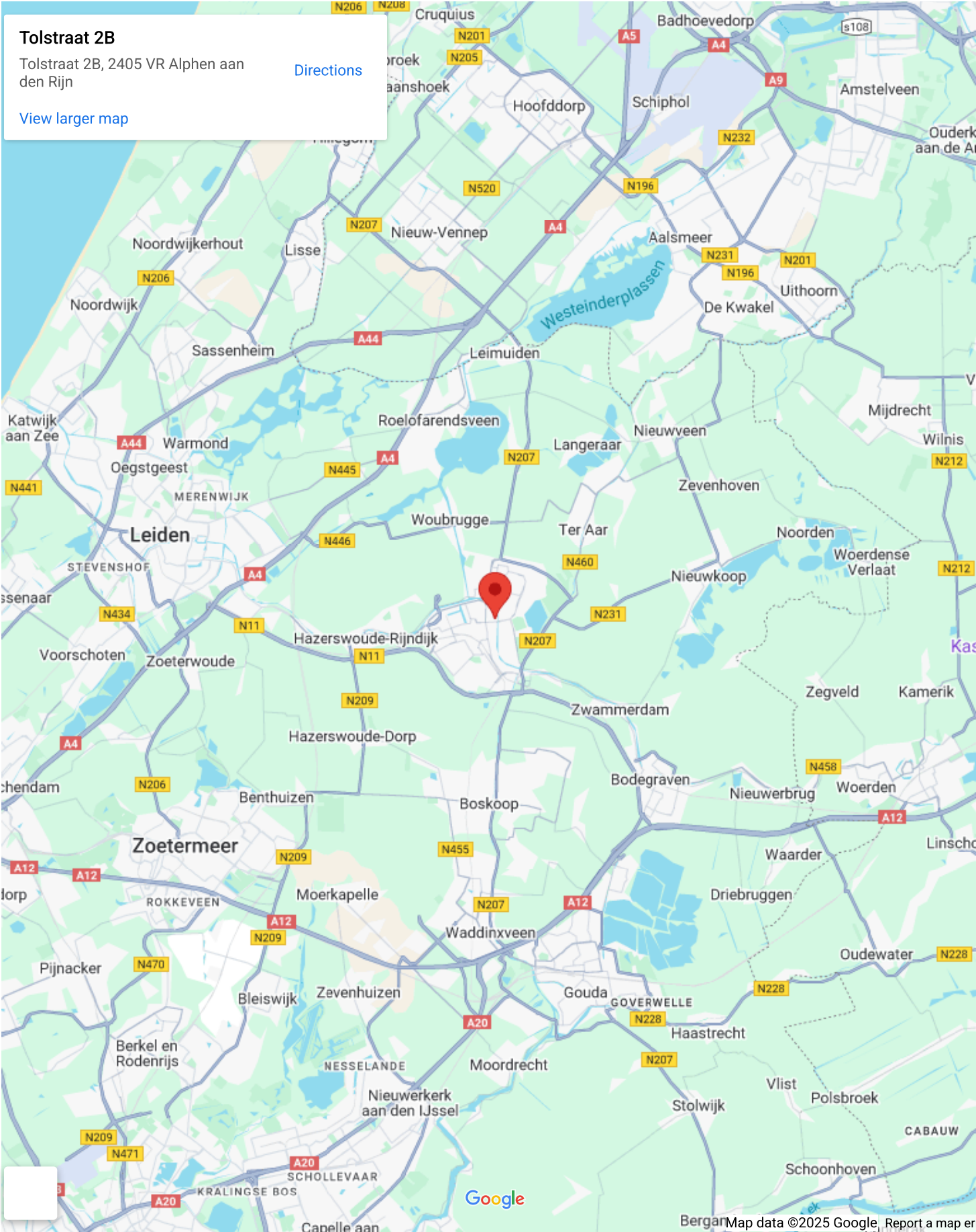
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------



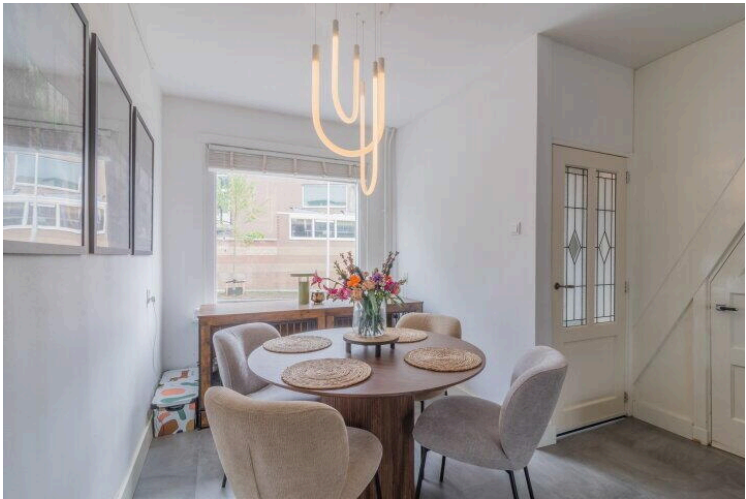
# Op de kaart



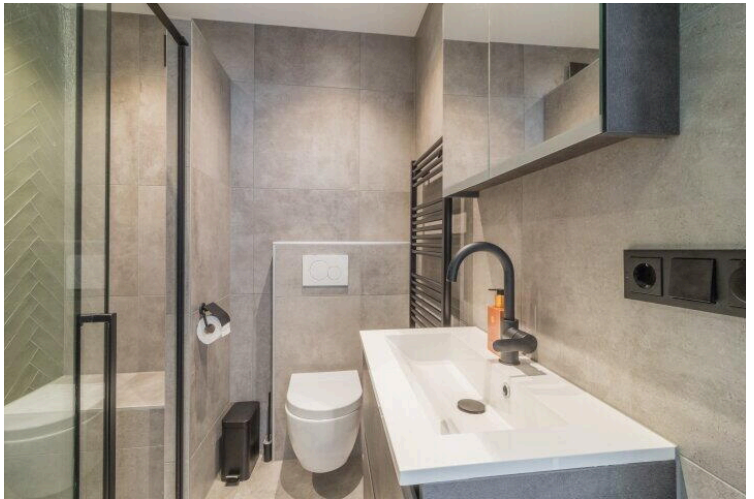
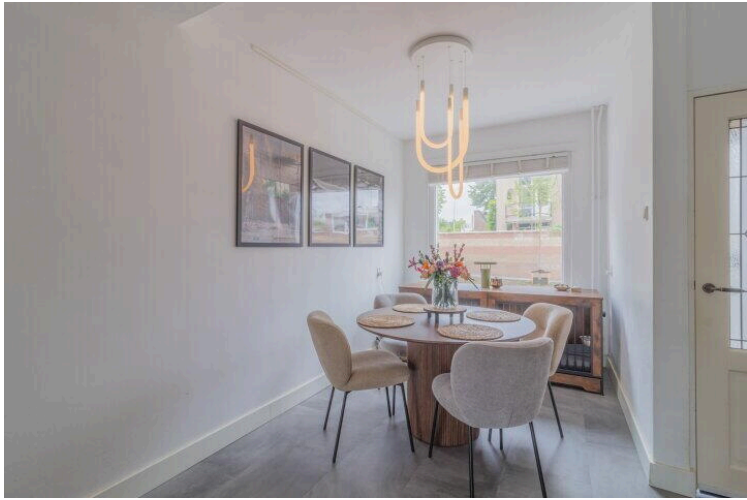
# Op de kaart



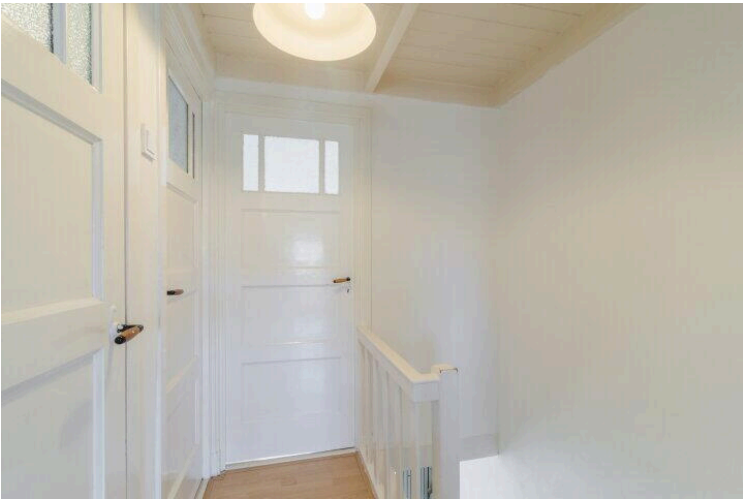
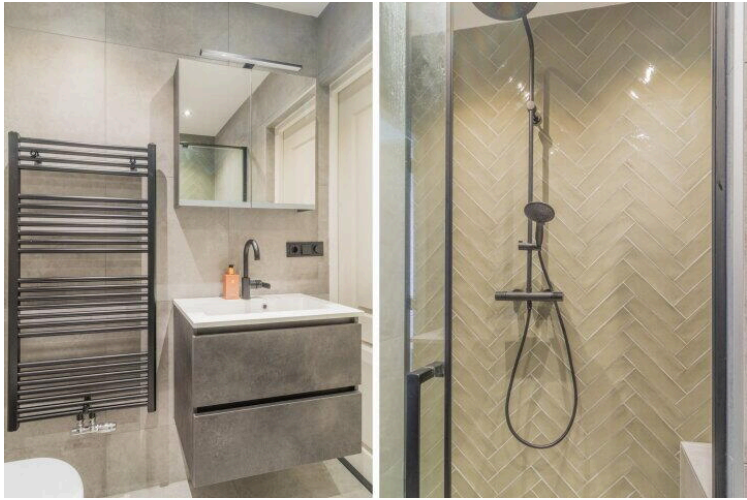




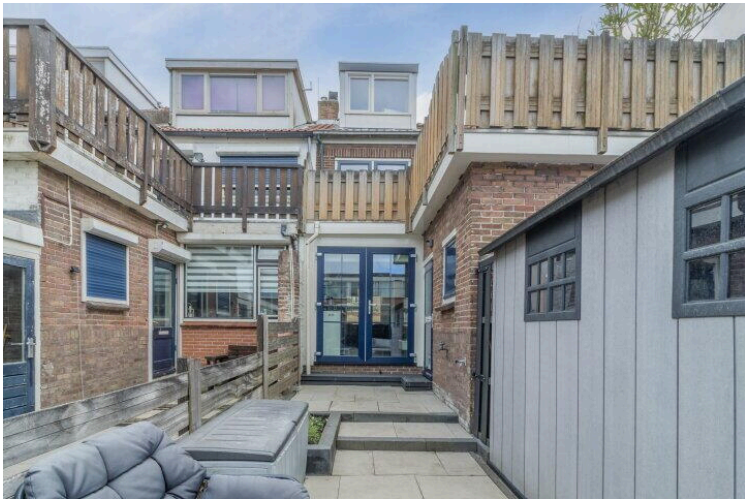
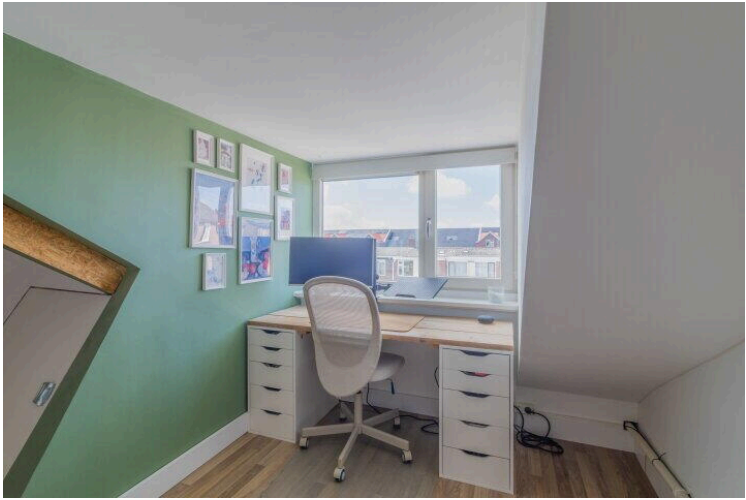




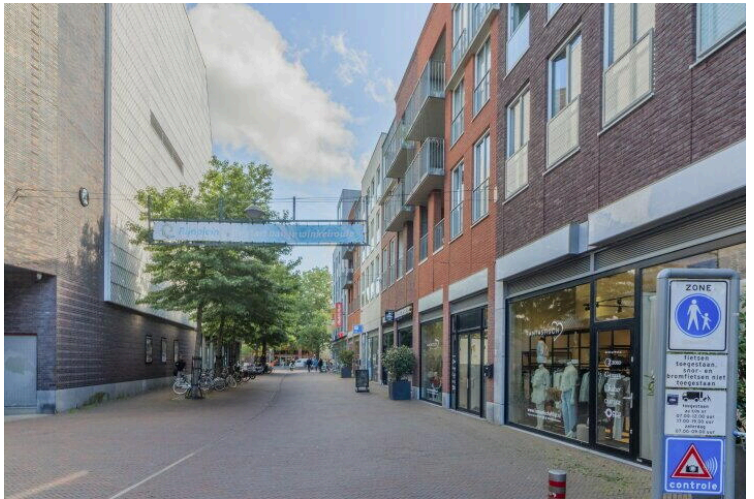
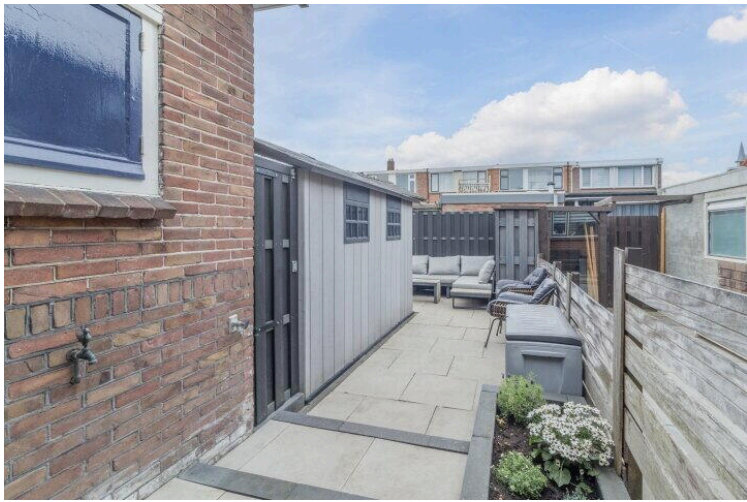




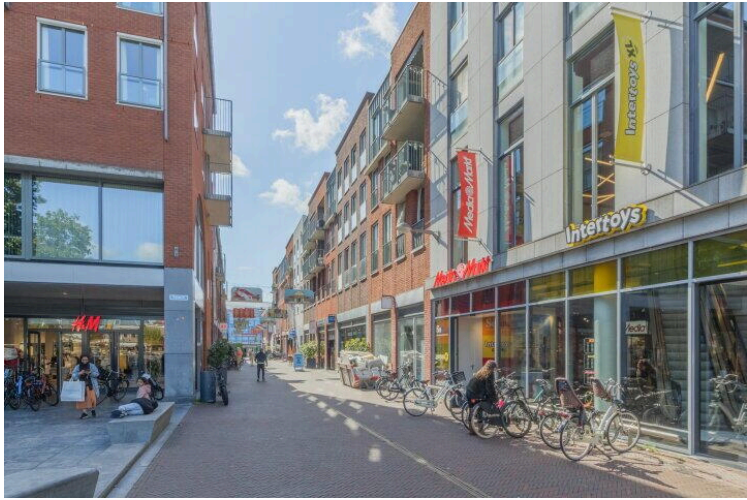


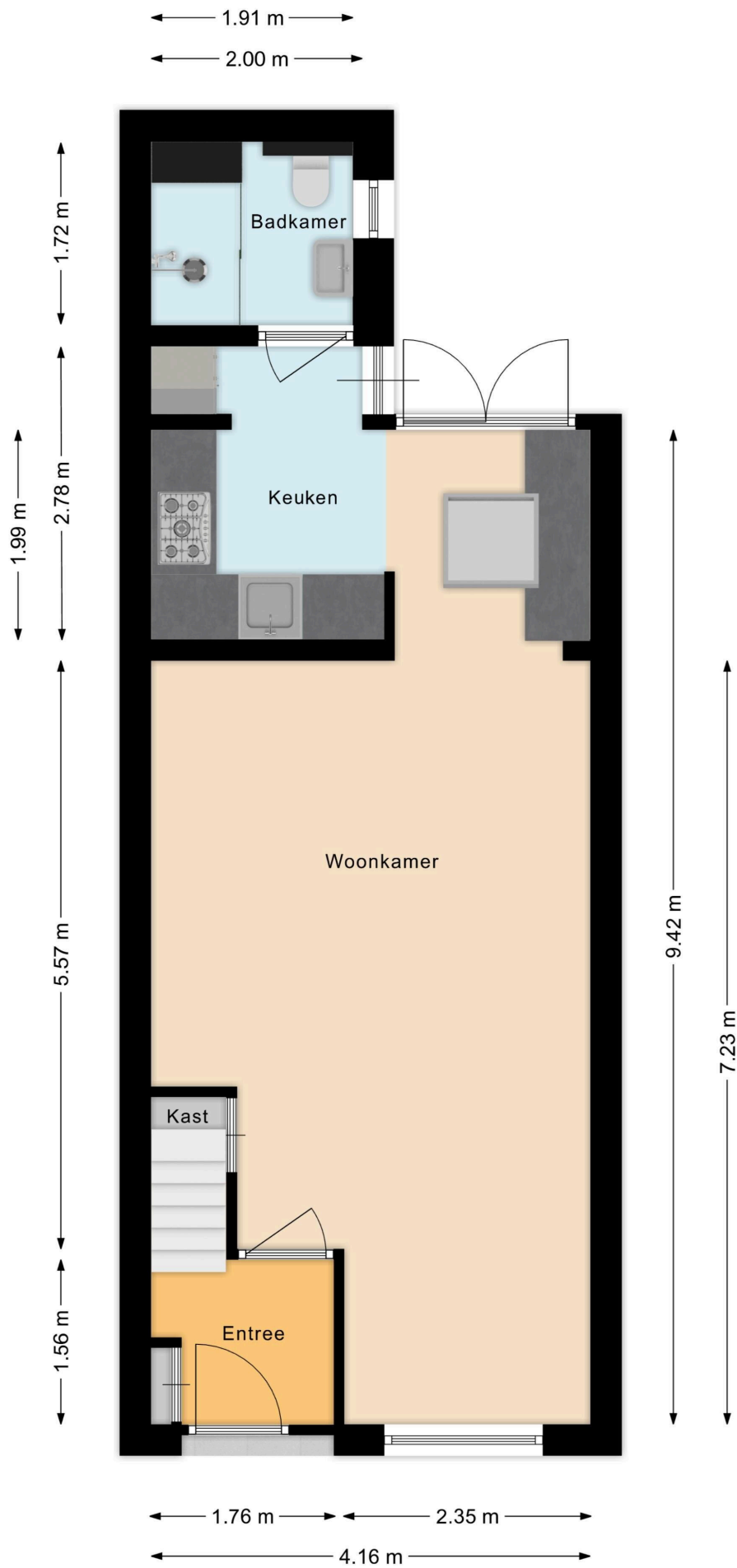




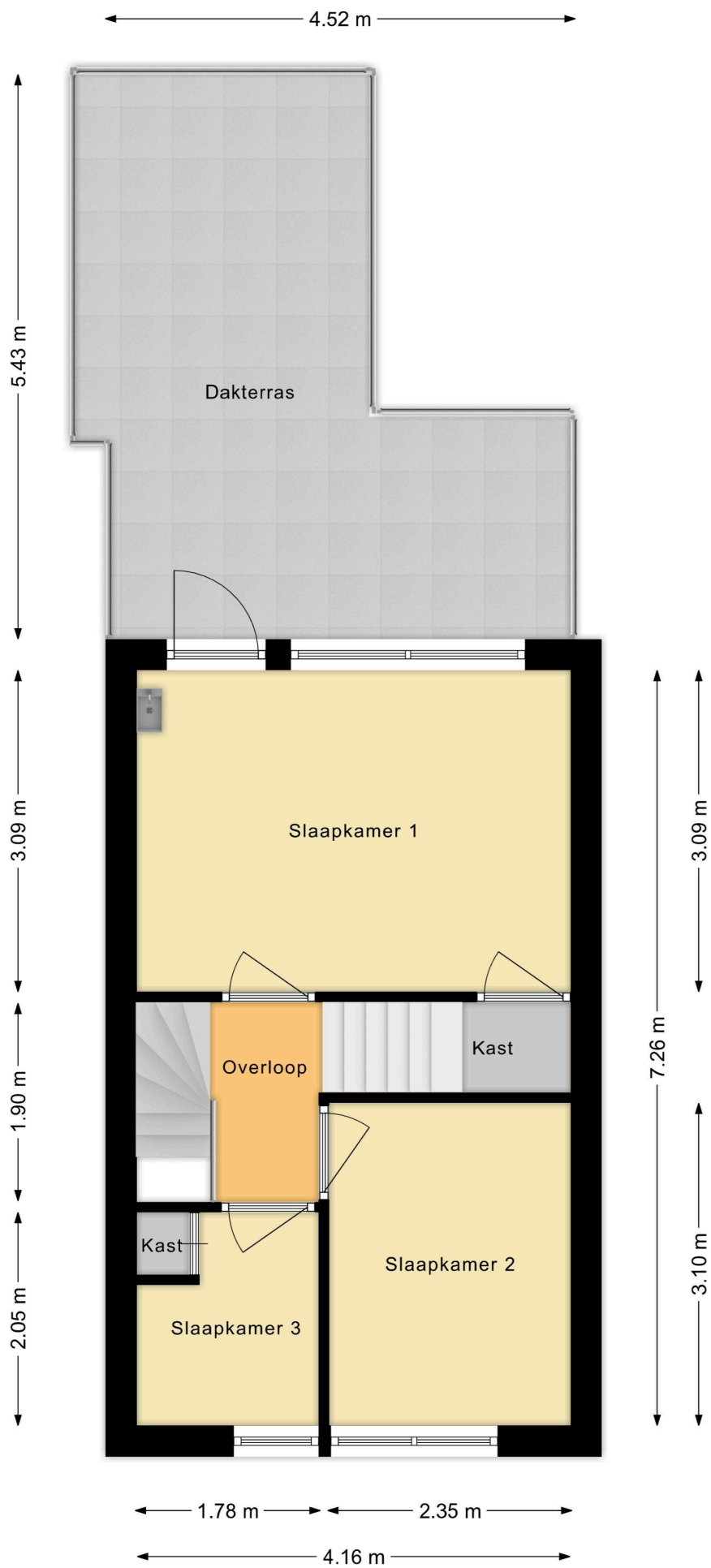


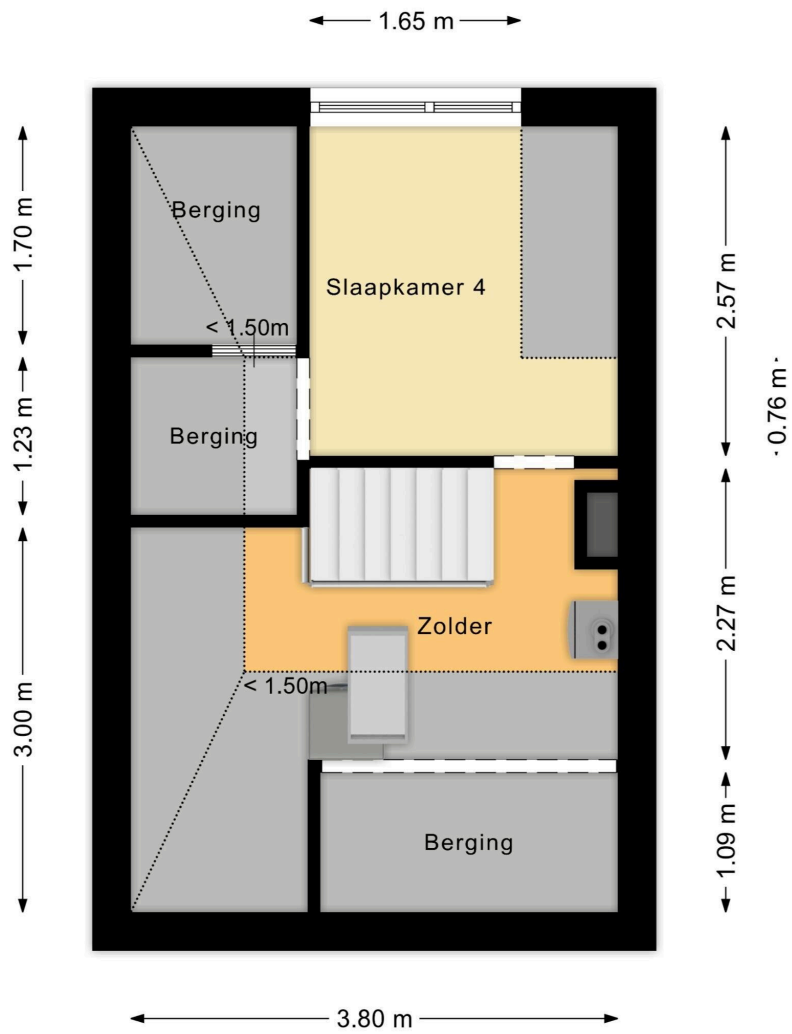


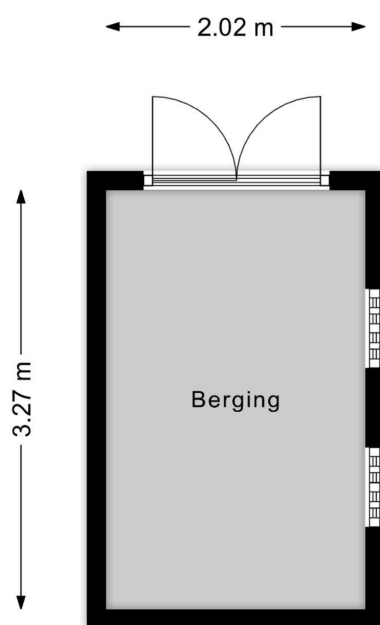














# Tolstraat 2 B

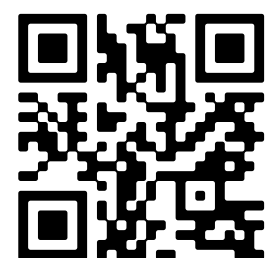
[www.tolstraat2b.nl](http://www.tolstraat2b.nl)



## Makelaardij Wolvers

Speenkruid 24  
2408 LL, Alphen aan den Rijn

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



📱 Scan Mij!