

Welkom thuis!

Makelaars in
exclusief wonen!

POLDERPEIL 310 ALPHEN AAN DEN RIJN



*Uniek uitzicht
Voor en achter*

*4 slaapkamers
Nieuwe badkamer*

*Bouwjaar 1999
131 m2 wonen*

WOONDRROOM
BY GABY PAANS

[WOONDROOMALPHEN.NL](https://woondroomalphen.nl)



WOONDROOM
BY GABY PAANS

Welkom

Woondroom Exclusief: hét makelaarskantoor

Je wilt je huis verkopen of juist een huis kopen.
Eén van de belangrijkste momenten in je leven, dus
het moet in één keer goed.
De huizenmarkt staat in het teken van schaarste. Wil
jij daarvan profiteren?

*Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk
je!*

Het team van Woondroom Alphen weet hoe de hazen
lopen, behoedt je voor gedoe en stress en helpt je het
maximale resultaat te bereiken.

We kennen de woningmarkt in en om Alphen aan den
Rijn op ons duimpje en zijn allemaal op de hoogte van
alle huizen die we kopen en verkopen. Onze expertises
vullen elkaar aan, dus door als team voor jou te werken,
bereiken we meer!



Gaby Paans

0172- 76 4444

06- 812 812 61

info@woondroomalphen.nl

woondroomalphen.nl



Is dit hem dan?

Kijk snel verder voor een uitgebreide
impressie van deze woning!



Onze klanten beoordelen
ons op Funda met een

9,4



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE 131 m²

PERCEELOPPERVLAKE 117 m²

INHOUD 552 m³

AANTAL KAMERS 5

AANTAL SLAAPKAMERS 4

BOUWJAAR 1999

ENERGIELABEL A

Type object
Tussenwoning

Soort bouw
Eengezinswoning

Oppervlakte externe bergruimte
16 m²

Ligging
**Aan bosrand, aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht, open ligging**

CV ketel
Vaillant VHR NL 30/36CS/1-5 2024

VRAAGPRIJS € 619.000,- k.k.

Omschrijving

Welkom bij deze royale drive-in tussenwoning aan de geliefde Polderpeil in Alphen aan den Rijn! Met een woonoppervlakte van ca. 131 m², een vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde en een moderne, praktische indeling, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

Begane grond

Via de entree kom je in de ruime hal met toegang tot de inpandige garage. Ideaal voor je auto, fietsen of extra opslag. Verder vind je op deze verdieping een apart toilet en een ruime kamer die perfect kan dienen als werk-, hobby- of logeerkamer. Vanuit deze kamer stap je zo de onderhoudsvriendelijke tuin in, waar je in alle rust van de buitenlucht kunt genieten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer met grote ramen en vrij uitzicht de polder in. De open keuken is voorzien van alle gemakken: een oven, magnetron, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, koelkast en vriezer. De royale leefruimte maakt dit de perfecte plek om samen te koken, eten en ontspannen.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de recent vernieuwde badkamer, compleet met douche, ligbad, tweede toilet en modern wastafelmeubel. Het doucheglas staat nog in de berging, dus dat kan eenvoudig worden geplaatst. Op deze verdieping ligt ook de ruime hoofdslaapkamer met toegang tot een dakterras met veel privacy, wat een heerlijke plek is om te genieten van het prachtige vrije uitzicht.





Derde verdieping

De bovenste verdieping beschikt over een grote zolderruimte en twee aparte slaapkamers. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of gasten.

Extra's

- 4 slaapkamers
- Nieuwe CV-ketel uit 2024
- Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde
- Eigen oprit en garage
- Tuin én dakterras
- Ruim 131 m² woonoppervlak
- Rustige ligging in gewilde wijk Kerk en Zanen



Heerlijk wonen met uitzicht



WOONDROOM
BY GABY PAANS



Grote slaapkamer met toegang tot terras



WOONROOM
BY GABY PAANS





Recent vernieuwde badkamer



WOONDROOM
BY GABY PAANS





Derde verdieping**WOONDROOM**
BY GABY PAANS



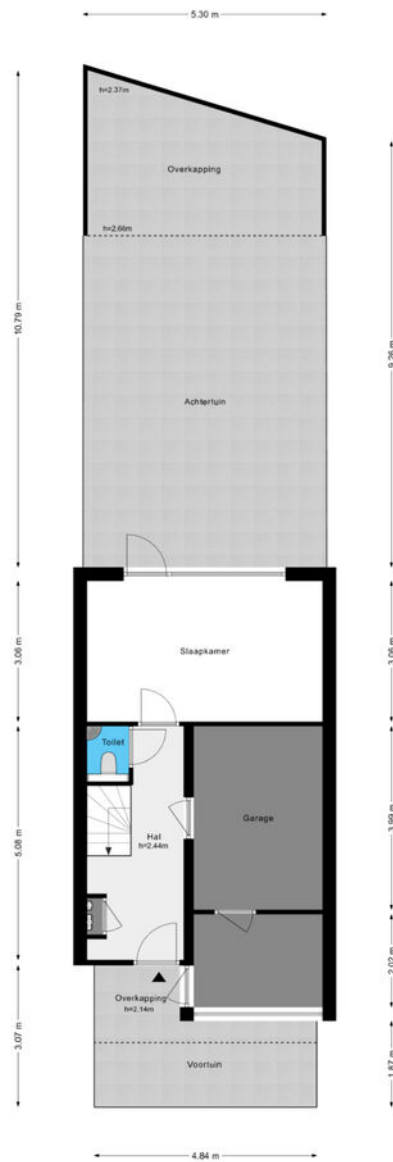
Zonnige tuin



WOONDROOM
BY GABY PAANS



Plattegrond

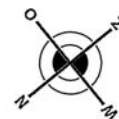


Perceel

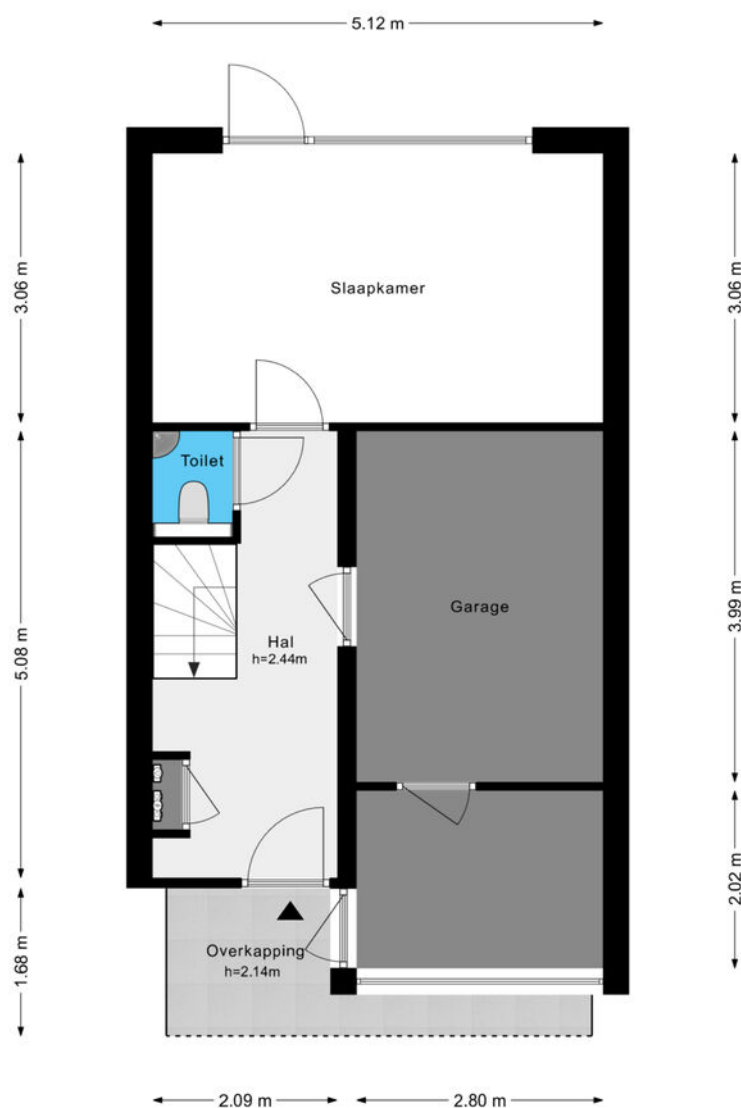
WOONDROOM
BY GABY PAANS

Polderpeil 310, Alphen aan den Rijn

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



Plattegrond

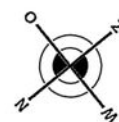


Begane Grond

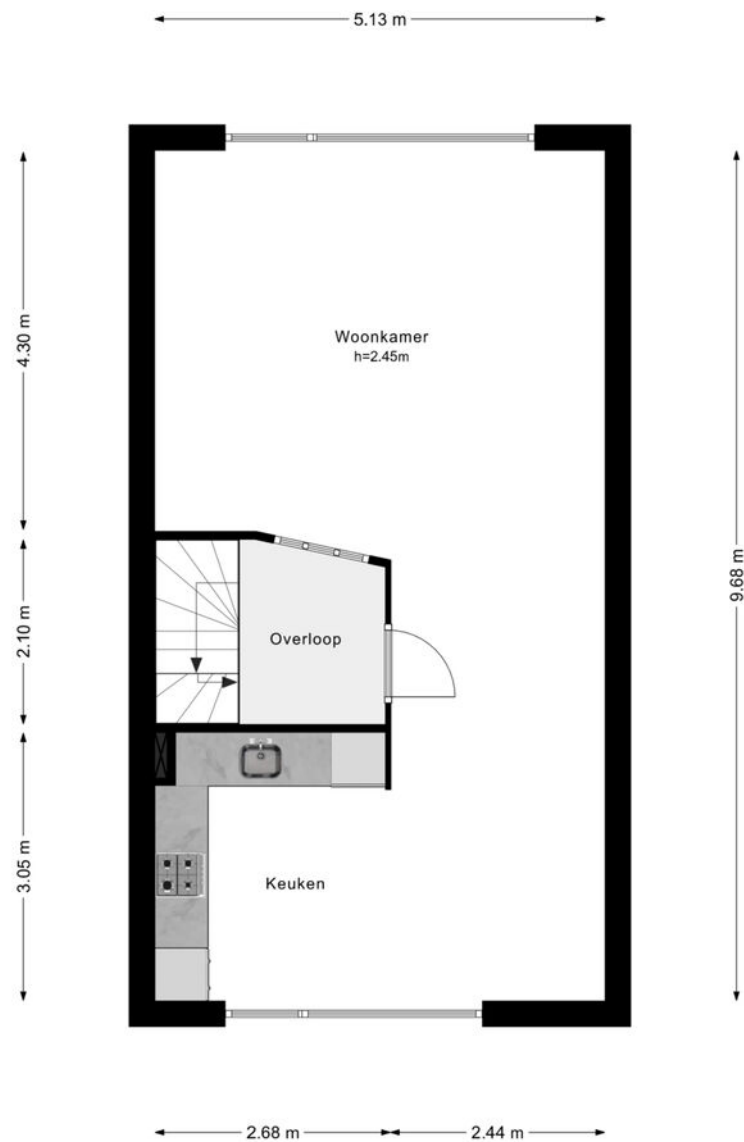
WOONDROOM
BY GABY PAANS

Polderpeil 310, Alphen aan den Rijn

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



Plattegrond

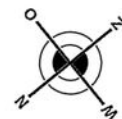


1e Verdieping

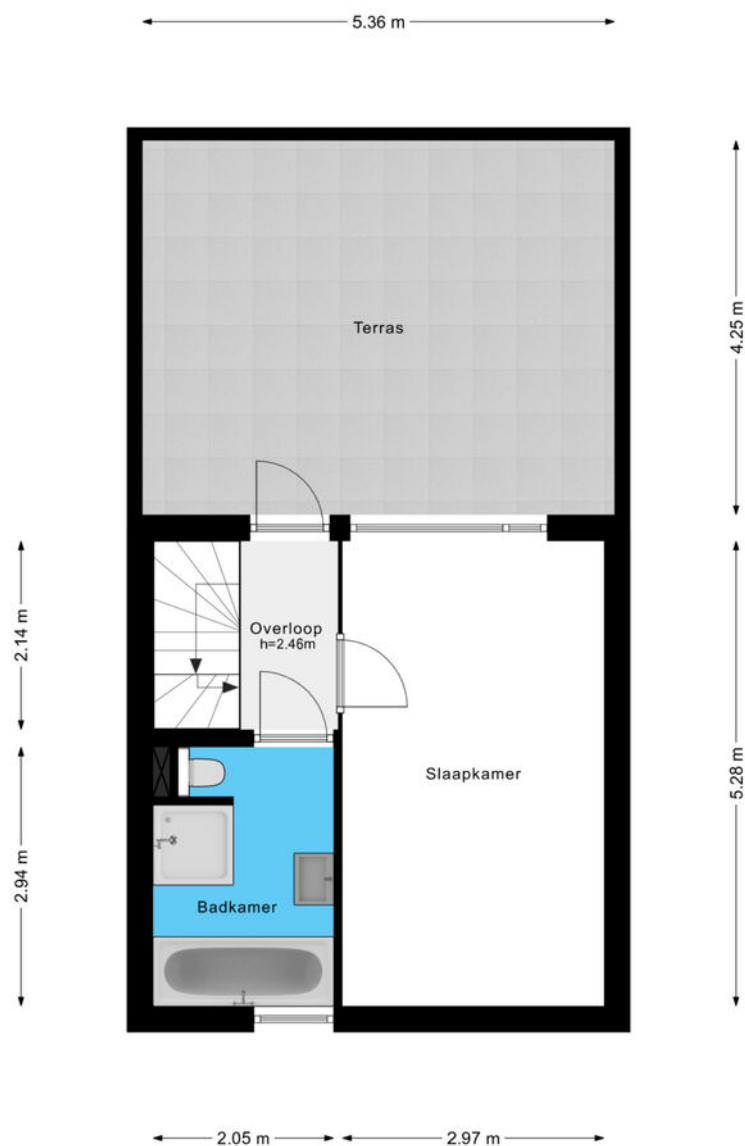
WOONDROOM
BY GABY PAANS

Polderpeil 310, Alphen aan den Rijn

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



Plattegrond

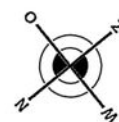


2e Verdieping

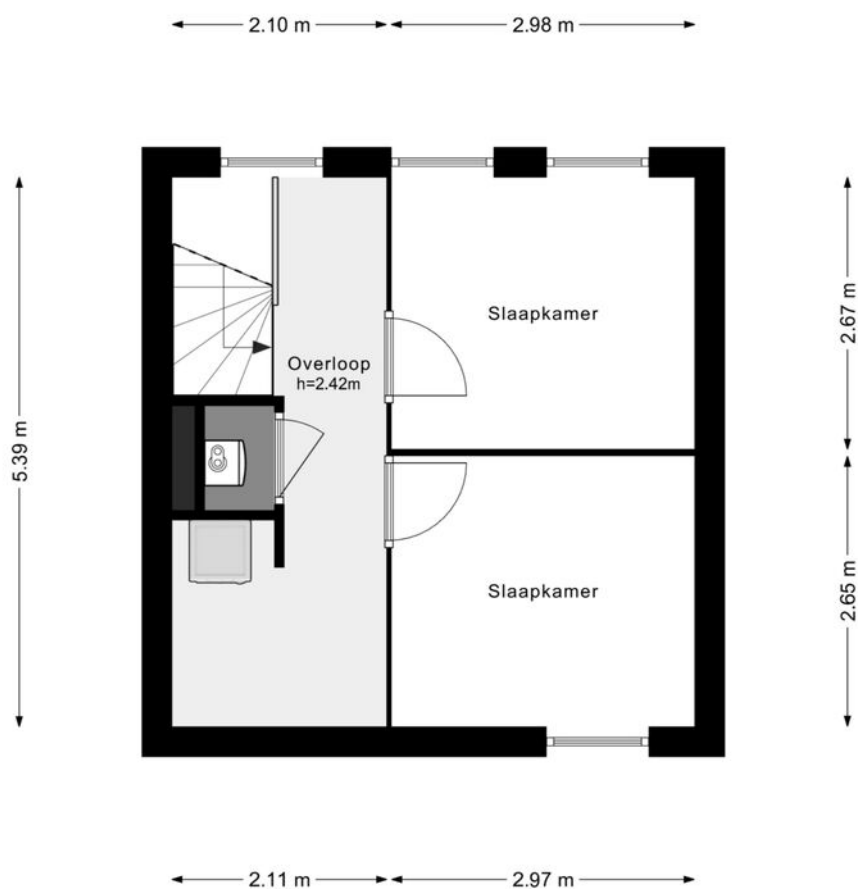
WOONDROOM
BY GABY PAANS

Polderpeil 310, Alphen aan den Rijn

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



Plattegrond

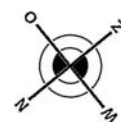


3e Verdieping

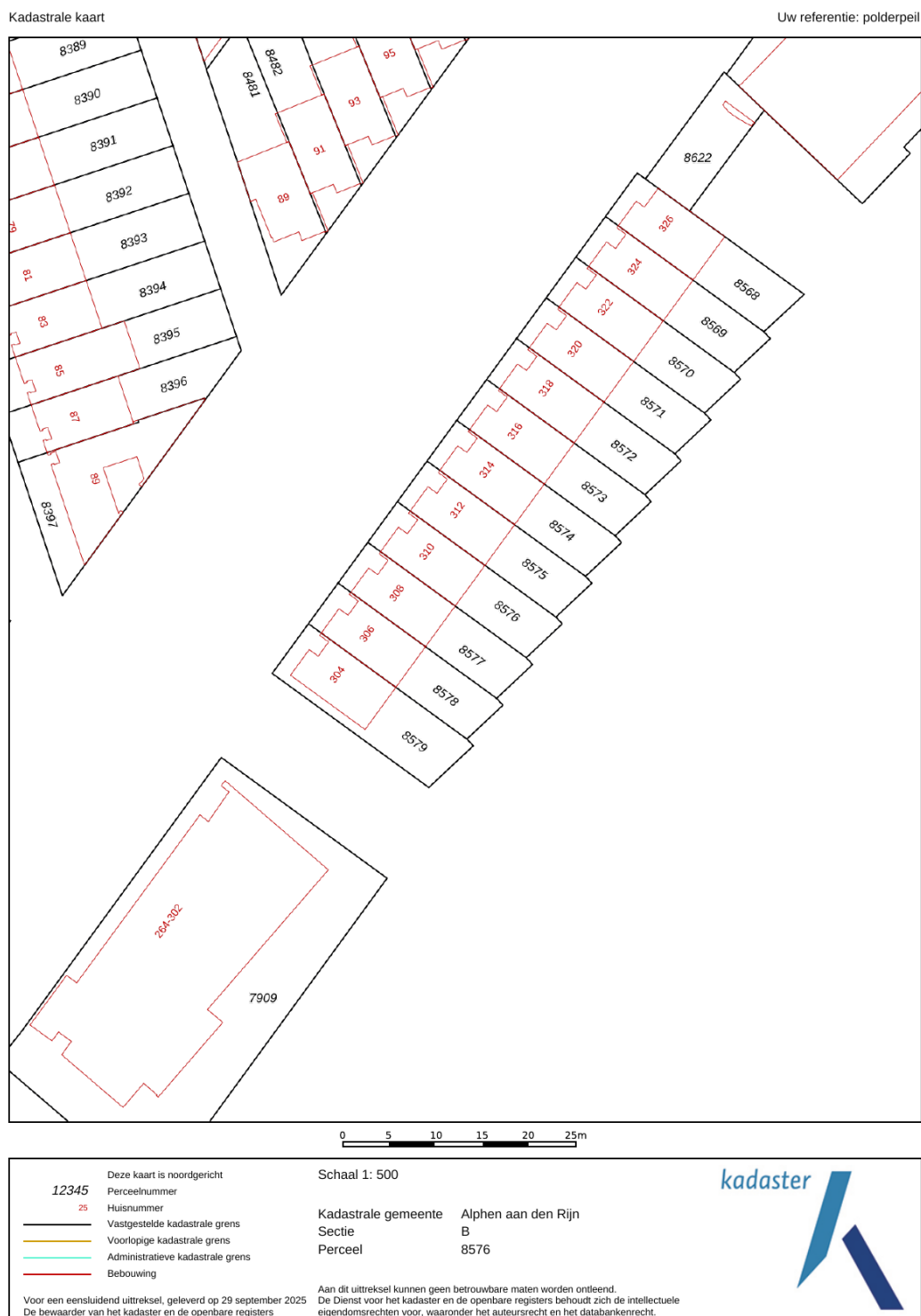
WOONDROOM
BY GABY PAIJNS

Polderpeil 310, Alphen aan den Rijn

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



Kadastrale kaart



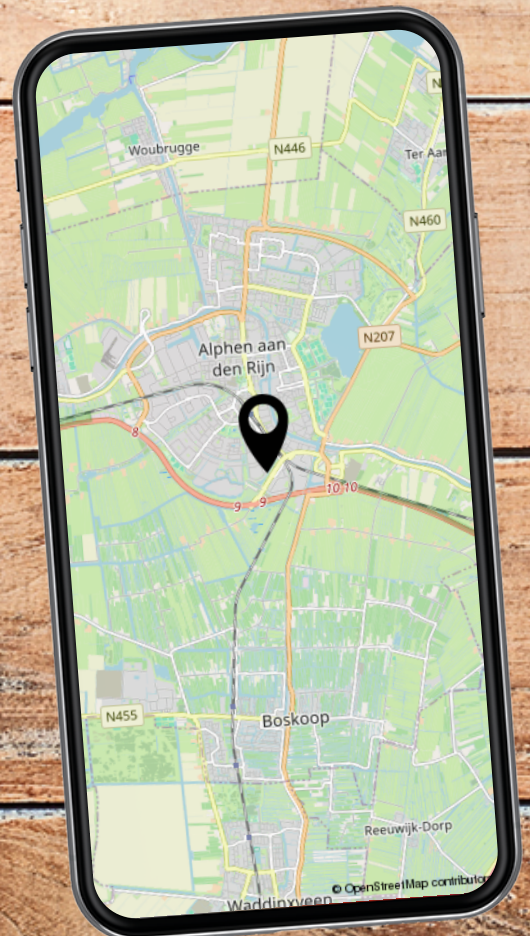
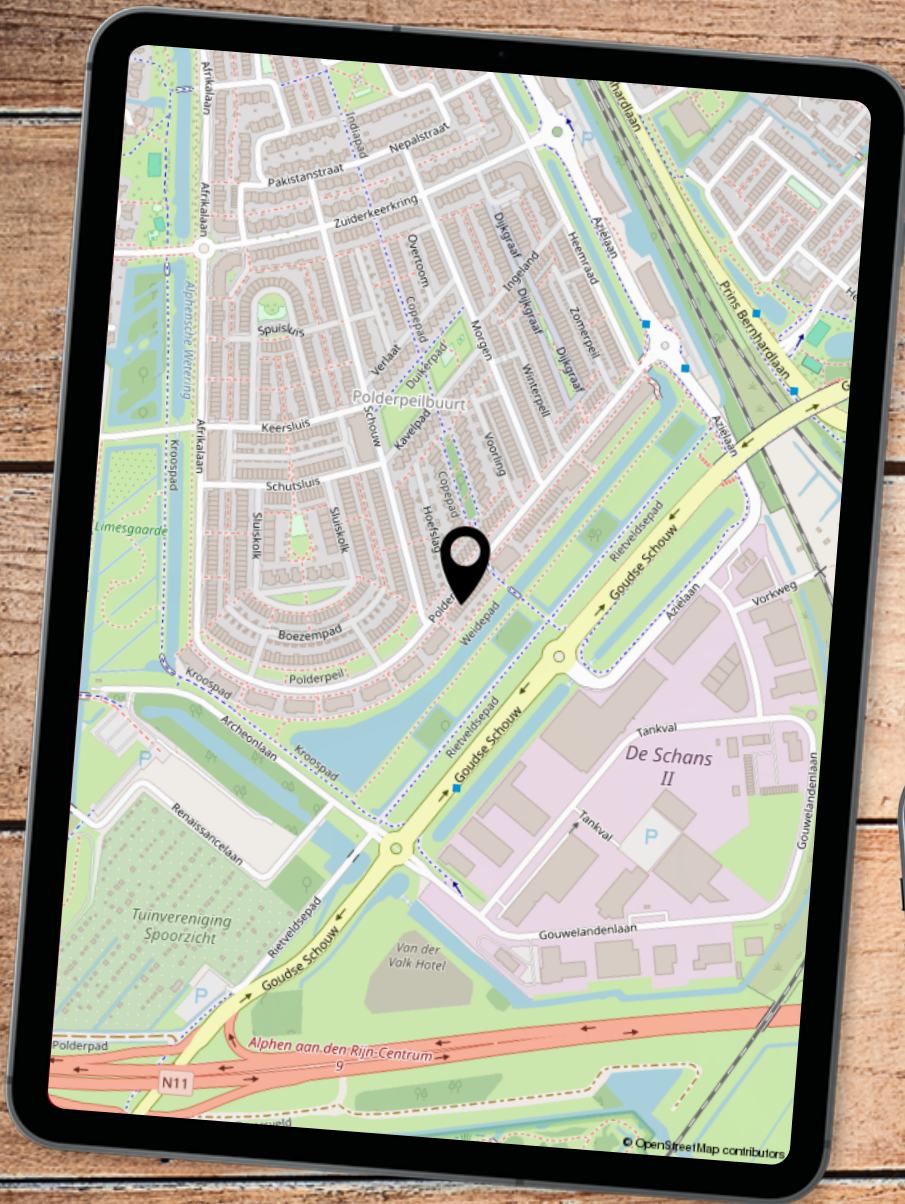
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Locatie op de kaart



Dit zijn wij



WOONDROOM
BY GABY PAANS

Onze filosofie is 'alles behalve hetzelfde'; en dat merk je!

Wat doen wij anders?

Wij bieden alles wat je van een ervaren makelaar mag verwachten: deskundig en onafhankelijk advies, snelle (re)acties en natuurlijk een grote kennis van de woningmarkt – en dat alles tegen een eerlijk tarief. En net even anders dan bij andere makelaars. Je kunt daarbij denken aan:

Vaste lage courtage bij verkoop

Wij begrijpen dat je het liefst een makelaar inschakelt die zo goedkoop mogelijk is. Daarom hangen wij aan onze deskundigheid en ervaring graag een eerlijk prijskaartje, zonder onduidelijkheden.

Bij ons betaalt u vaste lage kosten. En alle genoemde bedragen zijn inclusief btw. Zo garanderen wij dat je met Woondroom Alphen echt een voordelige makelaar hebt!!

Grote bereikbaarheid en snelle reactie

Het tempo in de huizenmarkt ligt vaak hoog, zodat je snel moet reageren op een aanbod. Dan is het prettig om samen te werken met een makelaar die vrijwel altijd bereikbaar is en snel weet te schakelen. Woondroom Alphen is standaard 6 dagen per week bereikbaar, van 9.00 uur tot 21.00 uur.

Snel bezichtigen

Als je wilt dat je huis snel verkocht wordt, is het belangrijk dat potentiële kopers jouw woning snel kunnen bezichtigen. Je zoekt dan ook een flexibele makelaar die met je meedenkt, en die geïnteresseerden niet een week of langer laat wachten. Woondroom Alphen zorgt ervoor dat bezichtigingen binnen 48 uur kunnen plaatsvinden.

Van de manier waarop we woningen presenteren tot aan marketing, social media en verkoopborden: wij doen er alles aan om jouw woonwensen zo snel mogelijk te vervullen!

Niet zoeken maar vinden!



Je hebt het vast al gemerkt: er is momenteel bijzonder weinig aanbod op de huizenmarkt.

Wij staan op het juiste moment met onze neus vooraan, om die bijzondere buitenkans voor je te grijpen. Samen vinden we jouw droomhuis.

Wij snappen dat je niet zomaar een huis zoekt. Je zoekt je dróómhuis. Dat gaat over gevoel. Je komt binnen en je weet: dit is het. Dat zit niet altijd in het pand, de locatie of de inrichting. Soms moet je er zelfs even doorheen kijken om het te zien. Wij weten dat als geen ander, dat is ons vak.

Woondroom Alphen | Hoofdstraat 33, 2406 GD Alphen aan den Rijn
0172- 76 4444 | info@woondroomalphen.nl

WOONDROOM
BY GABY PAANS

[WOONDROOMALPHEN.NL](https://woondroomalphen.nl)