

# WONING TE KOOP

**Leeuwenburg 9**  
Alphen Aan Den Rijn

**Koopsom**  
€ 375.000 k.k.



# KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1978
Woonlagen:	2
Ligging:	In woonwijk
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Tuin:	Achtertuint
Ligging tuin:	Oost
Energie-label:	B
Perceelgrootte:	135 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	89 m <sup>2</sup>
Inhoud:	317 m <sup>3</sup>
Verwarming:	Cv-ketel
Aanvaarding:	In overleg

# OMSCHRIJVING

Aan de Leeuwenburg 9 in Alphen aan den Rijn vindt u deze goed onderhouden tussenwoning. De woning, gebouwd in 1978, heeft een gebruikersoppervlakte van 89m<sup>2</sup> en biedt met drie slaapkamers voldoende ruimte voor een jong gezin of starters. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een open woonkamer die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. De moderne keuken en instapklare badkamer dragen bij aan het comfortabele karakter van deze woning. Buiten treft u een zonnige achtertuin met een praktische berging, een perfecte plek om te genieten van mooie dagen.

## Alinea over de locatie/omgeving

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt, met vrijwel alle benodigde voorzieningen op loop- of fietsafstand. Het levendige centrum van Alphen aan den Rijn is binnen 10 minuten fietsen te bereiken, waar u een breed aanbod aan winkels, restaurants en cafés vindt. In de directe omgeving zijn meerdere scholen en sport-/ en recreatiefaciliteiten te vinden, wat het ideaal maakt voor gezinnen. Daarnaast zijn er goede openbaarvervoerverbindingen: de bushalte ligt op een paar minuten lopen en het treinstation is makkelijk bereikbaar. Met de auto zijn de omliggende dorpen en steden zoals Leiden, Gouda en Amsterdam eenvoudig te bereiken via de nabijgelegen uitvalswegen N11 en A4. Kortom, een zeer gunstige ligging met alles binnen handbereik.

## Entree:

Een verzorgd aangelegde voortuin verwelkomt u voordat u de woning binnenstapt. In de hal bevindt zich voldoende ruimte voor een kapstok of opbergmeubel, een praktische toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. De hal biedt een centrale doorgang naar de woonkamer, waardoor de indeling overzichtelijk en logisch is.

## Woonkamer:

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning, waar dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde veel natuurlijk licht binnenvalt. Er is genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en een aparte eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de zonnige achtertuin, wat de leefruimte verlengt naar buiten.

## Keuken:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne leefkeuken, uitgevoerd met een L-vormig aanrechtblad en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. U vindt hier onder andere een inductiekookplaat met afzuigkap, een ingebouwde oven, koelkast, vaatwasser en een spoelbak. De slimme opbergmogelijkheden in de lades en kastjes zorgen ervoor dat alles netjes opgeborgen kan worden. Tevens is er voldoende ruimte voor een eettafel.

## 1e verdieping:

De trap brengt u naar de 1e verdieping, waar drie goed onderhouden slaapkamers en de badkamer zich bevinden. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonbehoeften, van slaapkamers tot werk- of hobbykamers.

# OMSCHRIJVING

## Slaapkamers:

De slaapkamers zijn ruim en netjes afgewerkt. Elke kamer biedt genoeg ruimte voor een bed en een bureau, waardoor ze multi-inzetbaar zijn. Eén van de kamers beschikt over een ingebouwde kastruimte, ideaal voor extra opbergruimte. Een van de kamers biedt daarnaast de mogelijkheid om uw wasmachine en droger aan te sluiten, wat zorgt voor extra gemak.

## Badkamer:

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douchecabine, wastafel met spiegel, een opbergmeubel en een zwevend toilet. Hoewel de badkamer goed functioneel is, biedt deze ruimte ook mogelijkheden voor wie op zoek is naar een moderne update.

## Buitenruimte:

De zonnige achtertuin is toegankelijk vanuit de keuken en biedt een onderhoudsvriendelijke combinatie van bestrating en groen. Hier kunt u optimaal genieten van de zon dankzij de gunstige ligging. De tuin beschikt over een praktische berging waar u fietsen of tuingereedschap kunt opbergen. Bovendien is er voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of een eettafel. Het zonneschermborg zorgt voor de nodige schaduw op warme dagen en via de poort aan de achterzijde is de tuin gemakkelijk te betreden en verlaten.

## Bijzonderheden:

- Goed verzorgde tussenwoning
- Ruime en lichte woonkamer
- Moderne, instapklare keuken met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers, multi-inzetbaar
- Volledig betegelde badkamer met douchecabine en zwevend toilet
- Zonnige achtertuin met berging en poort
- Zonneschermborg aanwezig
- Kindvriendelijke buurt met scholen, sportclubs en supermarkten in de directe omgeving
- Goede bereikbaarheid naar uitvalswegen en openbaar vervoer

























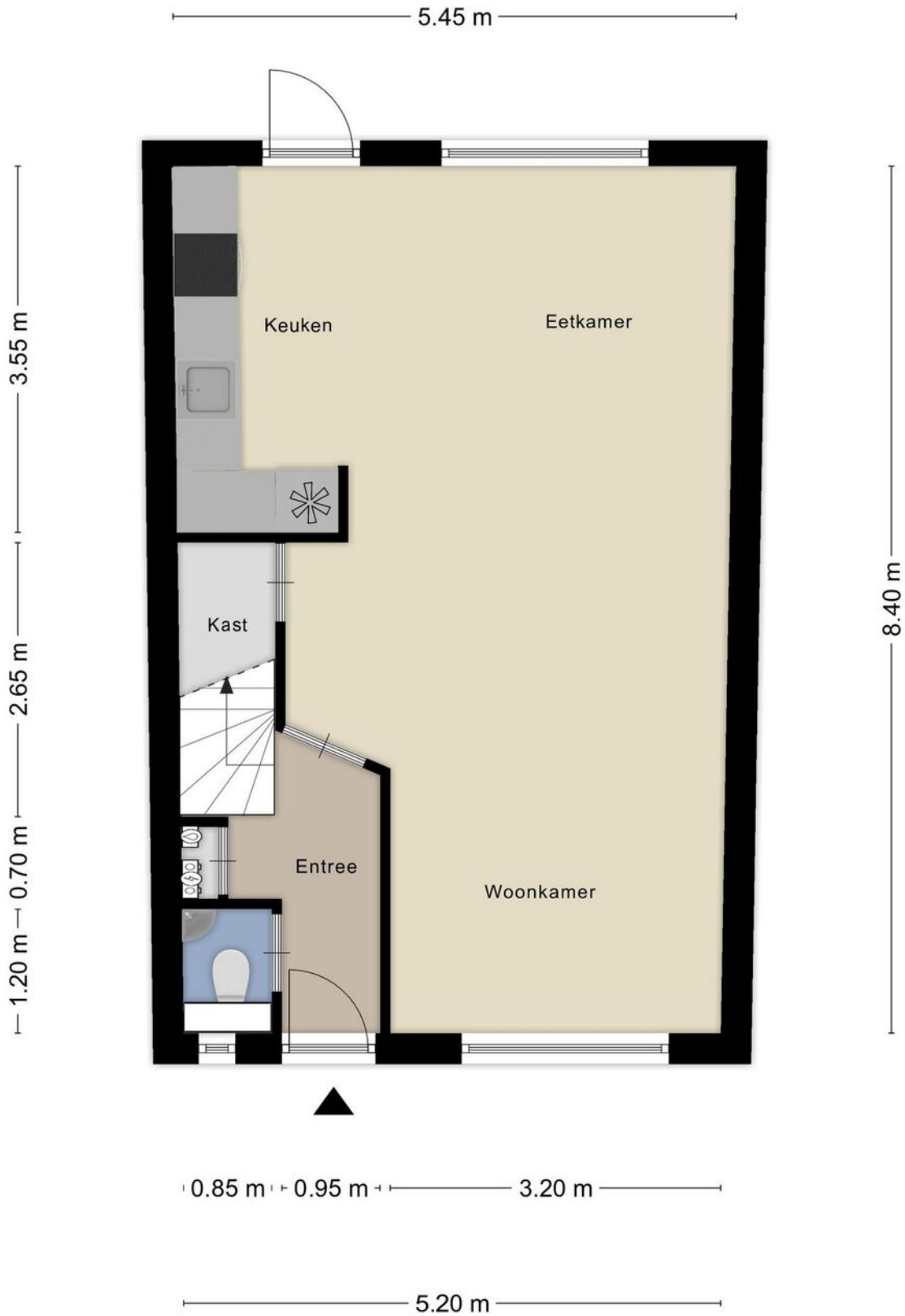








# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

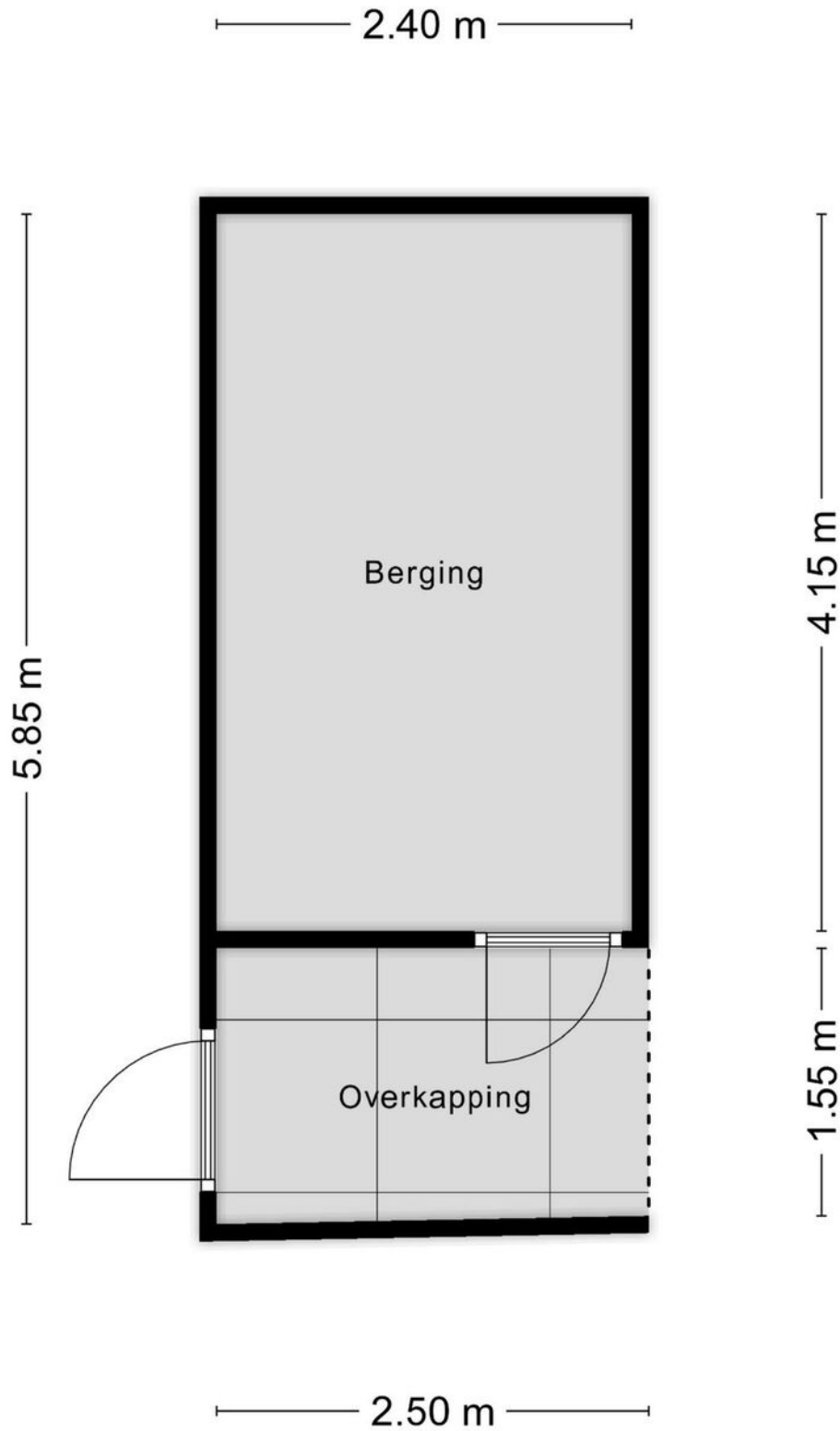


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

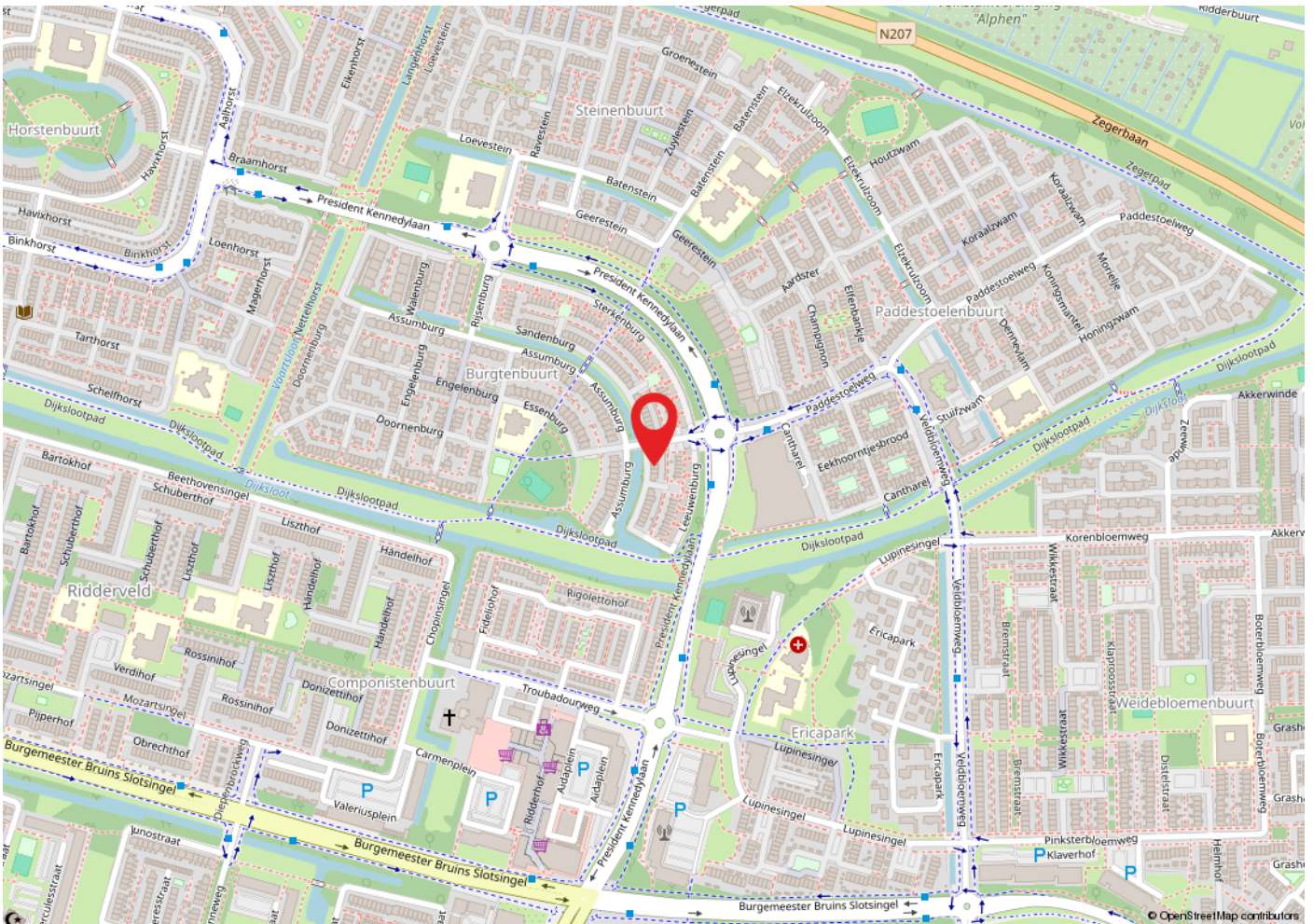
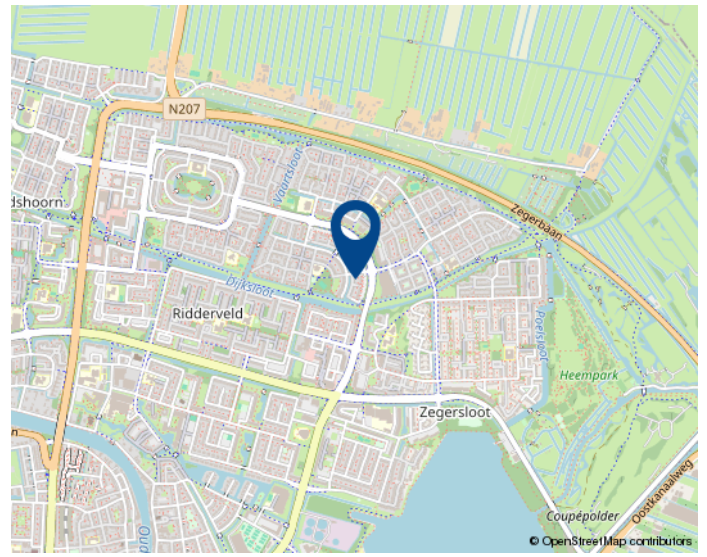
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**



# OVERIGE INFORMATIE

Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen, of wilt u een afspraak maken om deze woning te bezichtigen, kunt u ons telefonisch bereiken op nummer 0172-234406 of per e-mail [info@houtmandevogel.nl](mailto:info@houtmandevogel.nl). Uiteraard bent u ook van harte welkom op ons kantoor, gevestigd Euromarkt 3 te Alphen aan den Rijn.

Houtman & de Vogel is een actief makelaarskantoor met veel kennis van de lokale woningmarkt. Wij werken voor onze opdrachtgevers op basis van no cure, no pay en zijn 6 dagen per week, 16 uur per dag bereikbaar.

Bent u van plan om binnenkort uw woning te verkopen? Wij laten u graag zien wat wij voor u kunnen betekenen!

De informatie in deze brochure is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Helaas valt niet altijd te voorkomen dat de informatie (enigszins) afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

