

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

€ 375.000,- k.k.



**Nassaustraat 20**

2405 DZ Alphen Aan Den Rijn



## Inleiding

---

Op een fijne locatie nabij het centrum van Alphen aan den Rijn staat deze goed onderhouden en sfeervolle jaren '30 woning. De woning is verrassend ruim, keurig afgewerkt en beschikt over een praktische indeling, veel lichtinval en zowel een zonnige voor- als achtertuin. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bij binnenkomst proef je direct de typische jaren '30 uitstraling: een prettige indeling, een warme sfeer en een huis dat met zorg is bewoond. De woning is netjes onderhouden en biedt een solide basis voor comfortabel wonen, met behoud van het karakter dat zo kenmerkend is voor deze bouwperiode.

De ligging aan de Nassaustraat is bijzonder prettig: rustig, maar toch op korte afstand van het centrum. Winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Ook uitvalswegen richting omliggende steden bevinden zich in de nabije omgeving.





## Ligging en indeling

---

De onderhoudsvriendelijk betegelde voortuin met groenborder geeft de woning een verzorgde uitstraling. Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte. De lichte woonkamer beschikt over een open trap naar de eerste verdieping en is net als de rest van de begane grond, voorzien van een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds.

De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken. In de eethoek is een gezellige doorkijk naar de keuken, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen koken en wonen.

De keuken is compleet uitgerust met een dubbele spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron (2015), vaatwasser (2015), inbouwkoelkast (2015) en inbouwfrieskast (2015).

Via de keuken is er toegang tot het separate wandtoilet en een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De badkamer is uitgevoerd in een moderne grijs-witte kleurstelling en voorzien van een ruime douche en wastafelmeubel.



## Ligging en indeling

---

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een wastafelmeubel.

Slaapkamer 1: royale ouderslaapkamer over de volle breedte aan de achterzijde met dakkapel

Slaapkamer 2: volwaardige slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel

Slaapkamer 3: kleinere slaapkamer aan de voorzijde

Alle slaapkamers zijn voorzien van strak gestucte wanden en plafonds en de gehele verdieping is afgewerkt met laminaat. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, ideaal voor extra opslag.





# Ligging en indeling

---

## Buitenruimte

De woning beschikt over een royale voortuin op het zuiden en een volwaardige achtertuin op het noorden, waardoor je altijd kunt kiezen voor zon of schaduw.

Beide tuinen zijn voorzien van elektrapunten en een buitenkraan. De achtertuin is keurig aangelegd met een terras, kunstgras en een prachtige palmboom. De achtertuin en berging zijn bovendien achterom bereikbaar.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige stenen berging met veel bergruimte, die zowel vanuit de woning als via de achterom bereikbaar is.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,-
Aanvaarding	in overleg

## Bouw

Type object	tussenwoning
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwperiode	1908
Isolatievormen	dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	95 m <sup>2</sup>
Inhoud	329 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	

## Indeling

Aantal kamers	5
---------------	---

## Locatie

Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
---------	--

## Tuin

Type	achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	31 m <sup>2</sup>

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace 2024
Warmtebron	c.v.-ketel
Bouwjaar	1908
Eigendom	eigendom
Tuin aanwezig	
Heeft schuur/berging	-

Eigendom



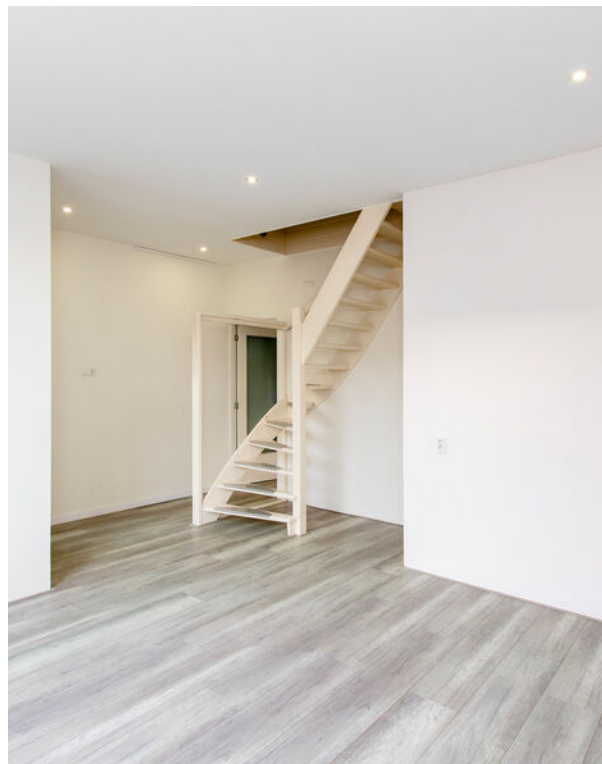
# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





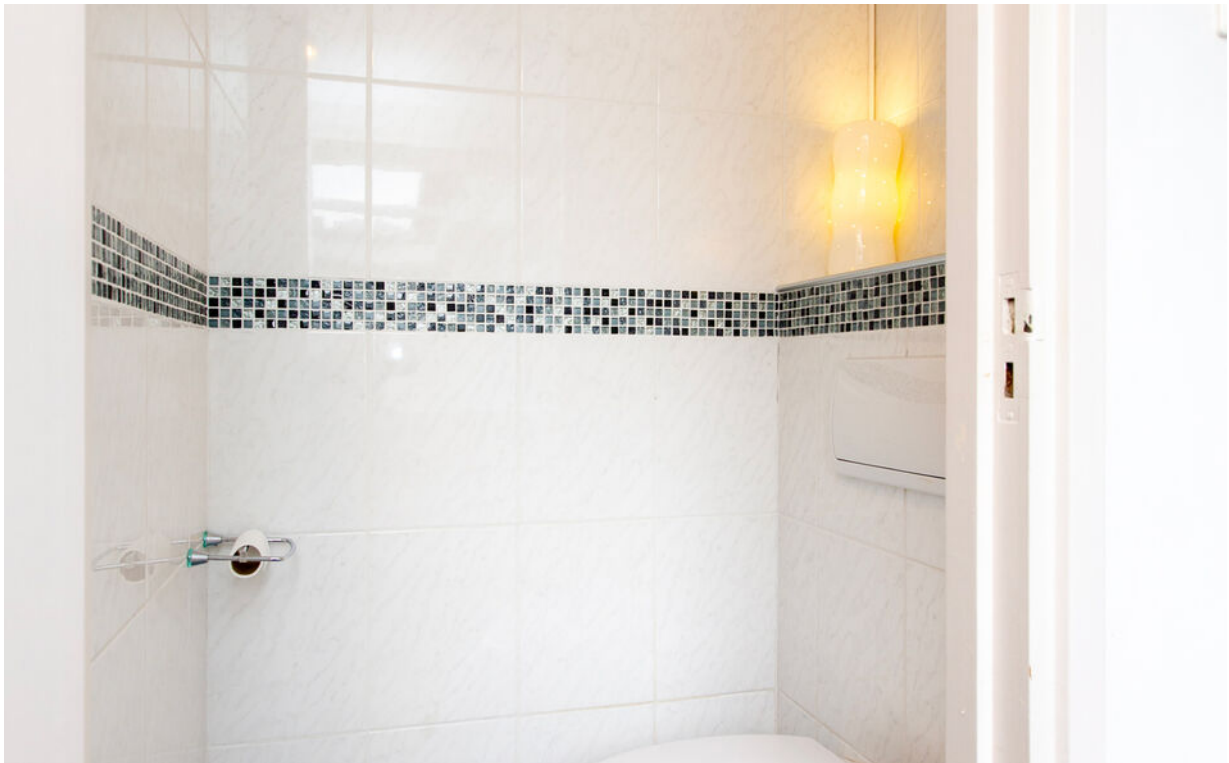
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





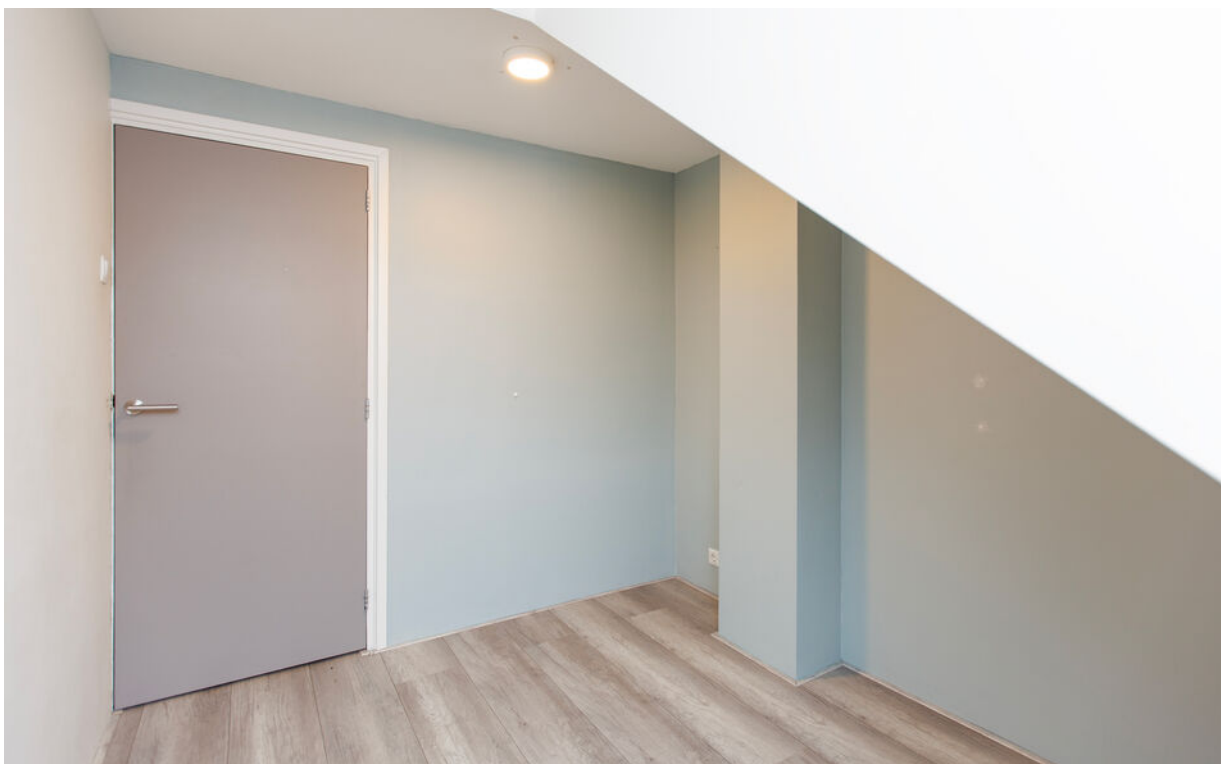
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Tekeningen

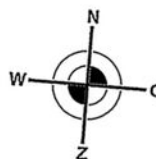


Perceel

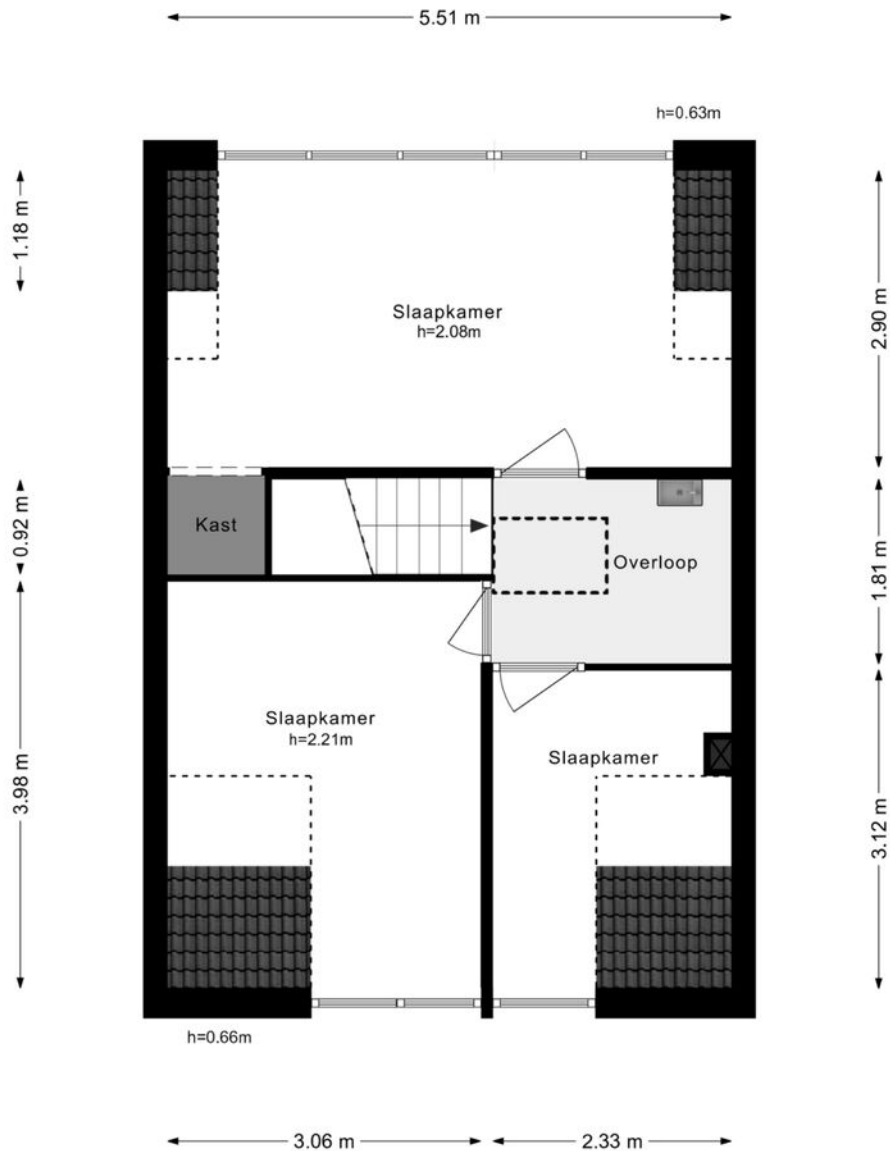
**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

**Nassastraat 20, Alphen aan den Rijn**

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



# Tekeningen

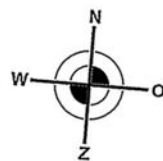


1e Verdieping

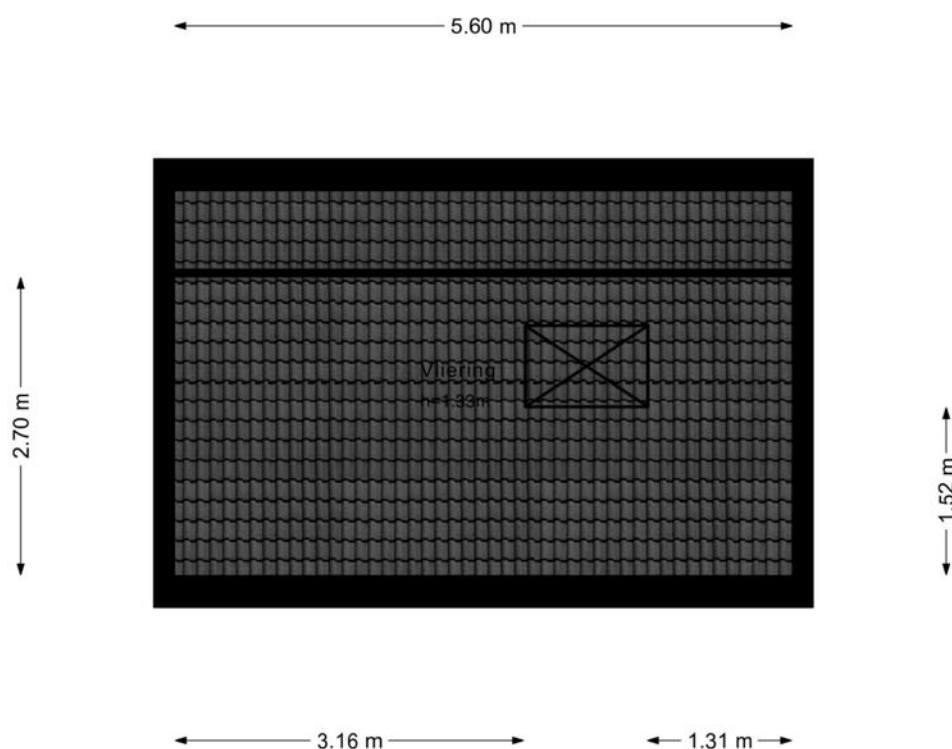
**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

**Nassastraat 20, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com)



# Tekeningen

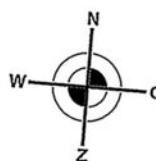


Vliering

**WOONDROOM**  
BY GABY PAANS

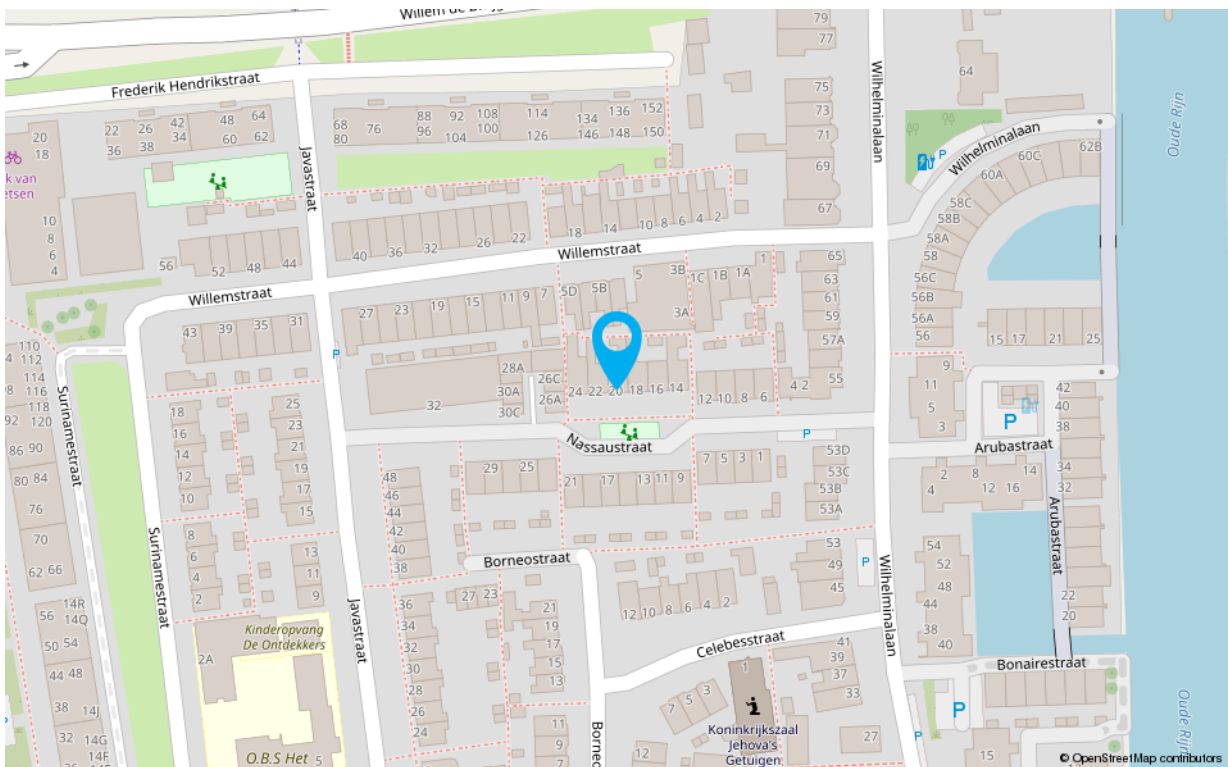
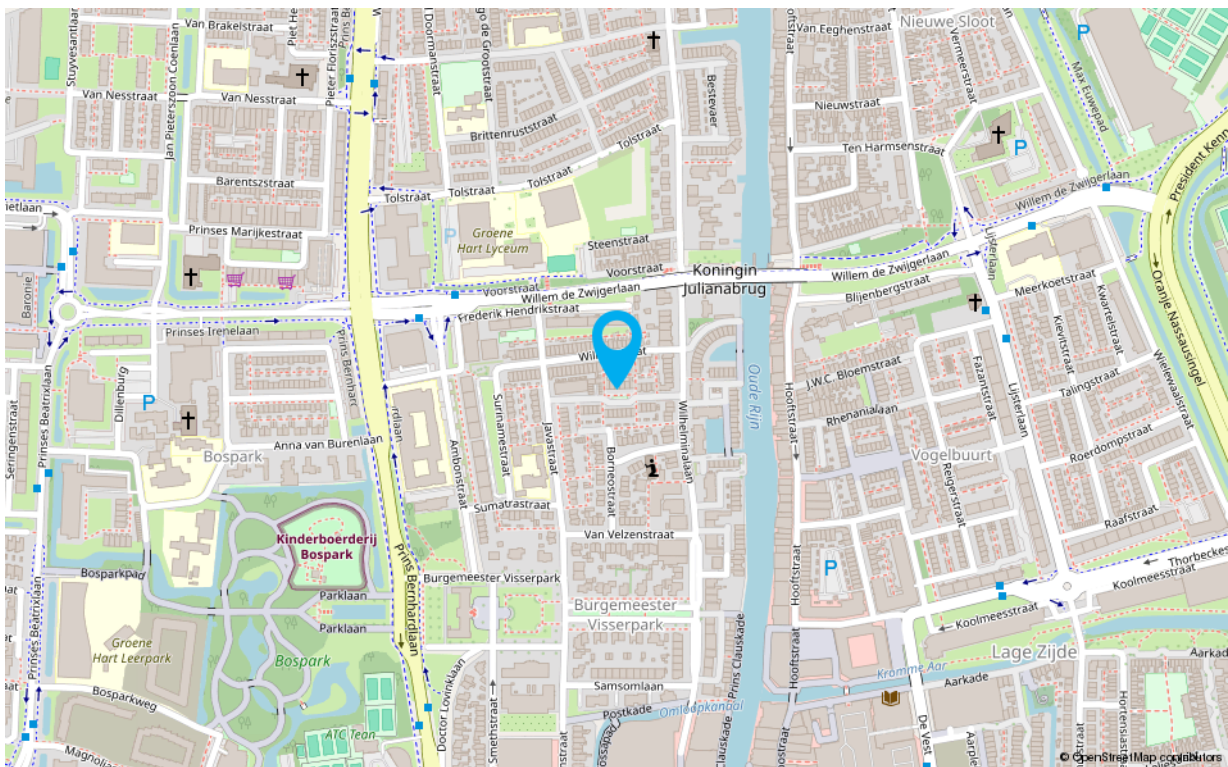
**Nassaustraat 20, Alphen aan den Rijn**

© 2012. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
[www.vastgoedmedia.com](http://www.vastgoedmedia.com).





# Google maps



# Woondroom Alphen

Hoofstraat 33  
2406 GD Alphen aan de Rijn  
0172-764444  
[info@woondroomalphen.nl](mailto:info@woondroomalphen.nl)