

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

VAN BOETZELAERSTRAAT 42 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 525.000,-- K.K.

KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND HUIS OP TOPLOCATIE IN HET CENTRUM

- Eén van de meest herkenbare panden van Alphen aan den Rijn
- Gelegen op een fantastische locatie midden in het centrum
- Parkeren op eigen terrein voor twee auto's
- Voormalige woon-/werkfunctie, nu volledig als woonhuis beschikbaar
- Unieke kans om dit pand te bemachtigen en geheel naar eigen wens te renoveren en moderniseren

KADASTER

Gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummer 3170, groot 2 are en 72 centiare

ENERGIELABEL



De woning **2406BG – 42** heeft een energielabel **G**

Het energielabel is geldig tot **22-05-2036**

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen

ALGEMEEN

Dit markante en karakteristieke pand aan de Van Boetzelaerstraat 42 is zonder twijfel één van de mooiste en meest herkenbare objecten van Alphen aan den Rijn. De ligging midden in het centrum maakt dit een uiterst gewilde woonlocatie, met alle voorzieningen op loopafstand.

Het woonhuis staat fraai gepositioneerd op zijn perceel en beschikt over parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Oorspronkelijk gebouwd als woonhuis heeft het pand de afgelopen jaren een dubbele functie gekend, maar wordt nu weer volledig als woonhuis te koop aangeboden.

De woning verkeert in een staat waarbij renovatie en modernisering noodzakelijk zijn. Dit biedt echter een unieke kans om hier een absolute droomvilla te realiseren, geheel naar eigen smaak en woonwensen. Met de beschikbare foto's, artist impressions én de originele bouwtekeningen, welke eveneens zijn opgenomen in deze brochure, krijgt u een compleet beeld van de mogelijkheden. Dit maakt het geheel extra bijzonder en inspirerend.

Bent u op zoek naar een karakteristiek pand met historie, uitstraling én de mogelijkheid om volledig naar eigen wens te creëren? Dan is dit uw kans. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en laat u inspireren door de mogelijkheden van deze bijzondere woning.

INDELING

Begane grond

Entree via de vestibule met meterkast, welke toegang biedt tot de centrale hal. De hal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot de kelder, het toilet en de trapkast. Aan het einde van de hal bevinden zich de keukenopstelling en de badkamer.

Vanuit de hal bereikt u de royale doorzonwoonkamer, die dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin beschikt over een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de serre, voorzien van een eigen toiletruimte. Deze ruimte deed voorheen dienst als opgang voor de kapsalon die hier gevestigd was en biedt diverse mogelijkheden, zoals een werkruimte aan huis.

1^e verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers en een kastenkamer. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot de zolderverdieping.

Zolder

Bereikbaar via vaste trap en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Buiten

De woning beschikt over een tuin rondom, wat zorgt voor veel privacy en diverse mogelijkheden om buiten te genieten. Vanuit de voortuin is de overdekte fietsenberging bereikbaar. In de achtertuin bevindt zich tevens een separate berging.

Cultuurhistorische waarde

Het object aan de Van Boetzelaerstraat 42 stamt uit de periode 1920-1940 en betreft een karakteristieke middenstandswoning in een zakelijk-traditionele bouwstijl.

Van belang zijn onder andere:

- De oorspronkelijke hoofdvorm met asymmetrisch zadeldak met rode kruispannen
- De kenmerkende steekkap boven de tweelaags erker aan de voorgevel
- De markante opbouw met bakstenen onderbouw en wit gepleisterde bovenbouw
- De gevelindeling met authentieke details zoals lateien
- De voordeur en ramen met bovenlichten voorzien van glas-in-lood

Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble van interbellum lintbebouwing aan de Van Boetzelaerstraat en heeft daarmee een belangrijke cultuurhistorische waarde.

AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	150,60 m ²
- Overige inpandige ruimte	8,50 m ²
- Gebouw gebonden buitenruimte	13,70 m ²
- Externe bergruimte	0,00 m ²
- Totale bebouwing	172,80 m ²

Bruto inhoud	
- Wonen	567,03 m ³
- Overige inpandige ruimte	31,35 m ³
- Gebouw gebonden buitenruimte	39,32 m ³
- Externe bergruimte	0,00 m ³
- Totale bebouwing	637,70 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Uniek en beeldbepalend pand in het centrum
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's)
- Volledig te transformeren naar een luxe woonhuis
- Veel authentieke details aanwezig
- Renovatie noodzakelijk, enorme potentie

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het nen2580 meetrapport wordt aan de koopakte gekoppeld.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

NIET-ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



IMPRESSIE







IMPRESSIE













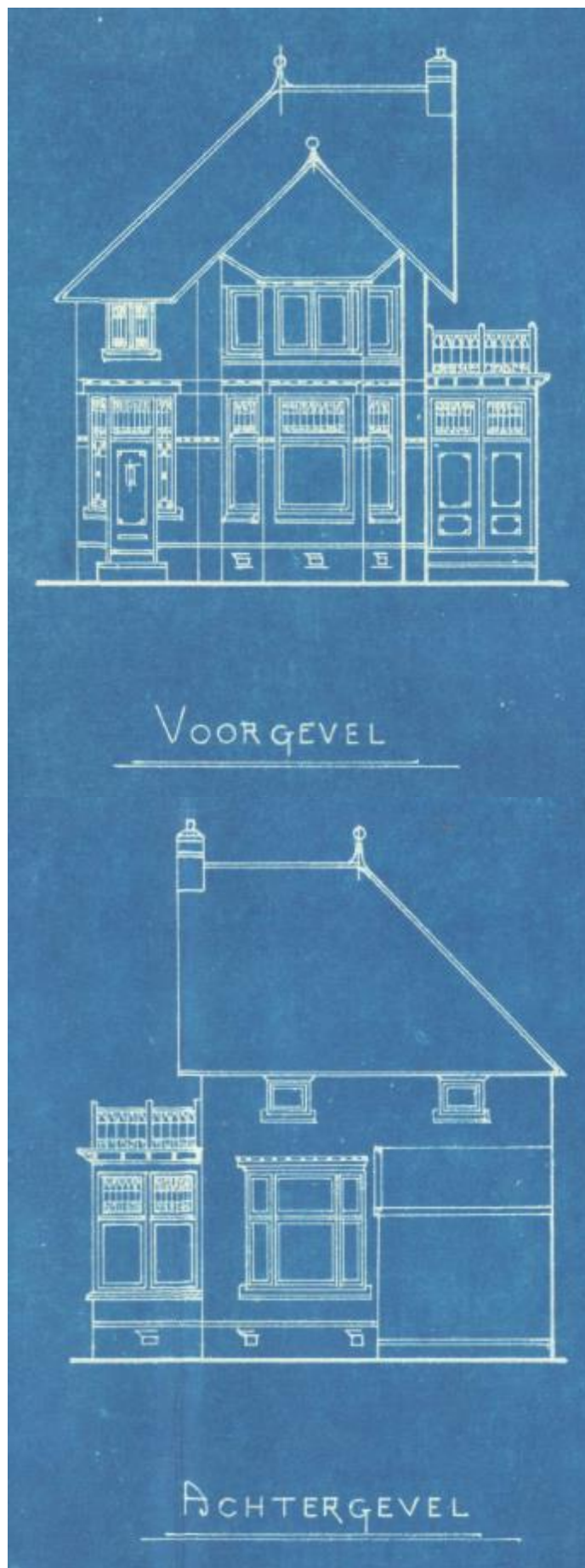


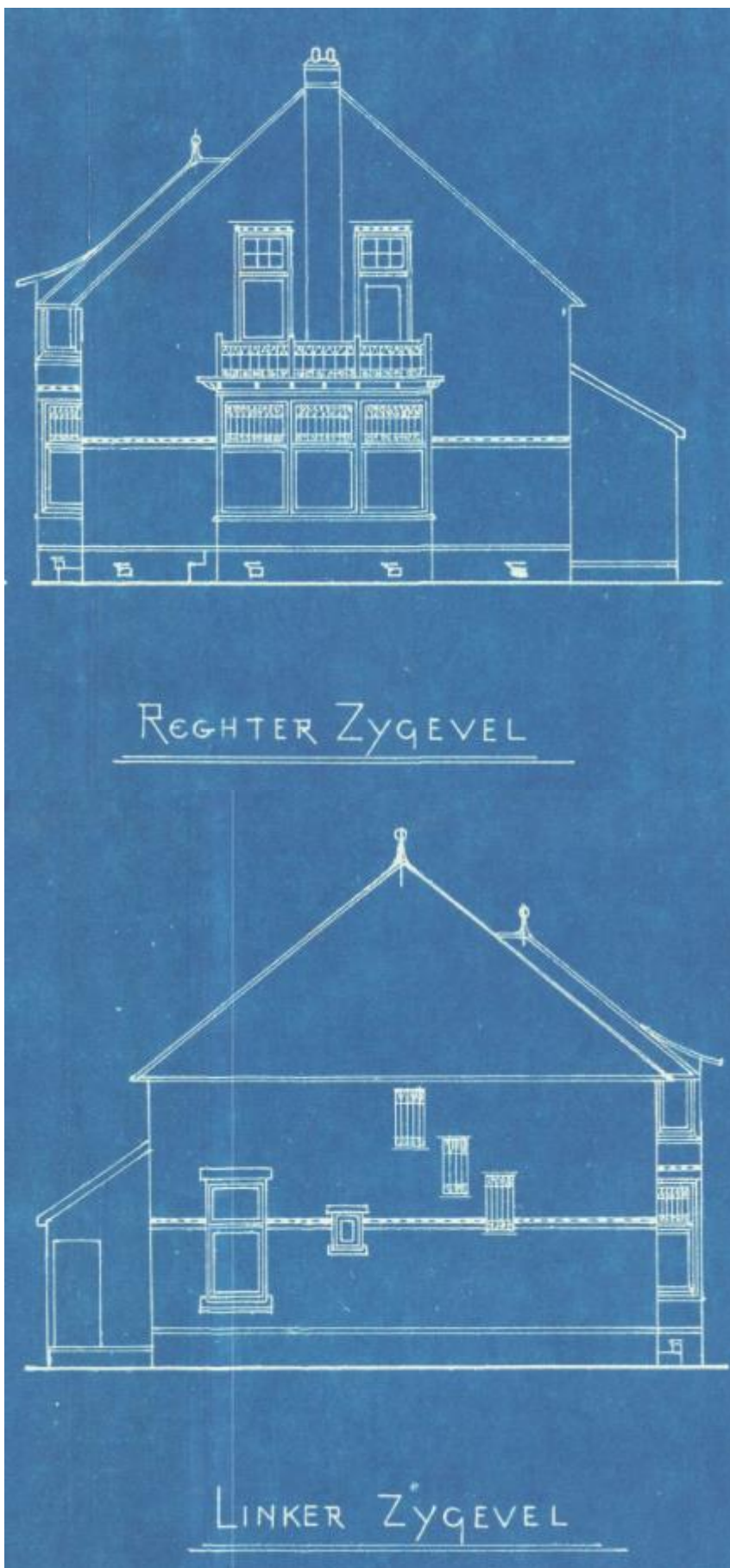












12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

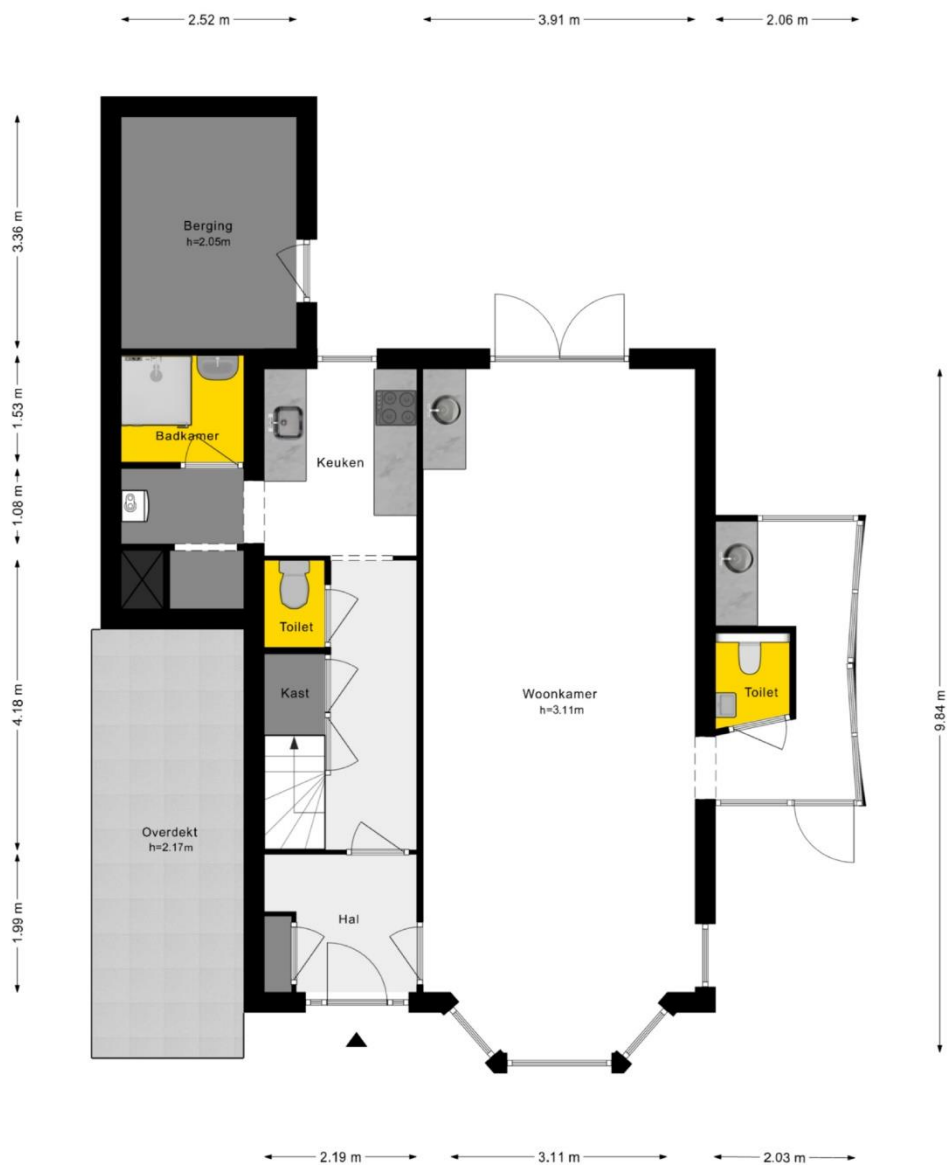
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aarlanderveen
Sectie C
Perceel 3170

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



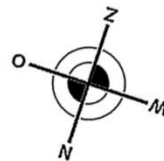


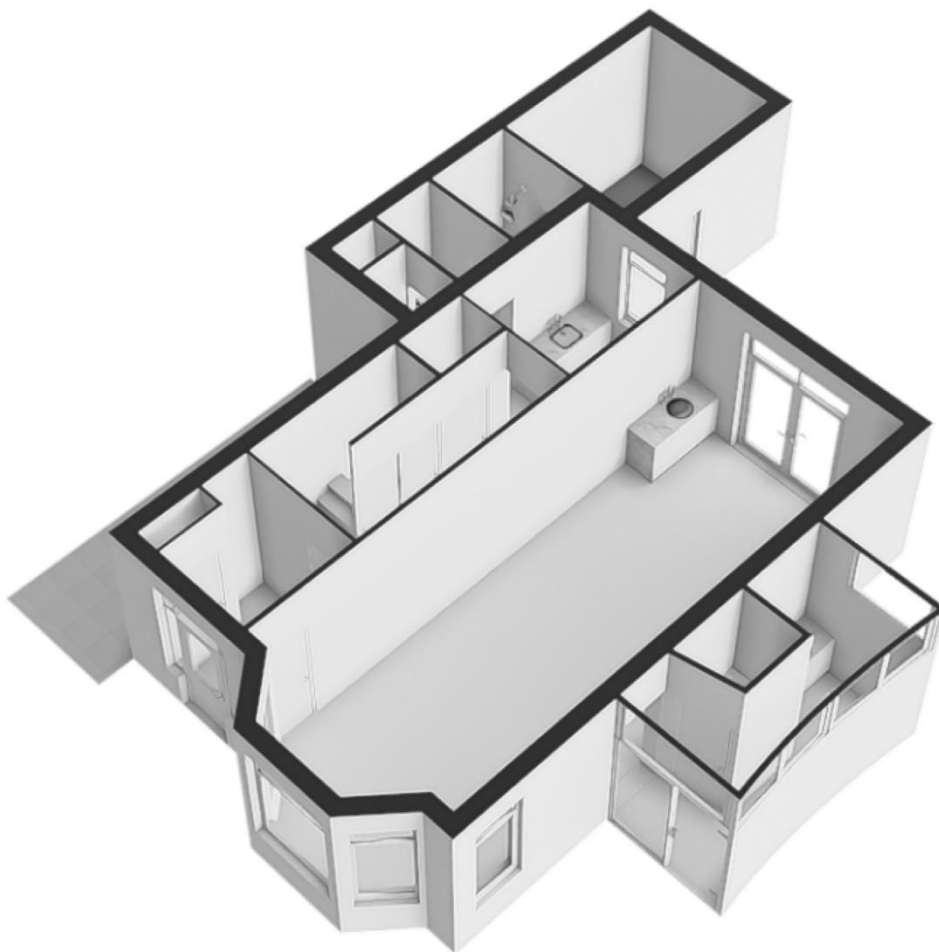
Begane Grond



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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



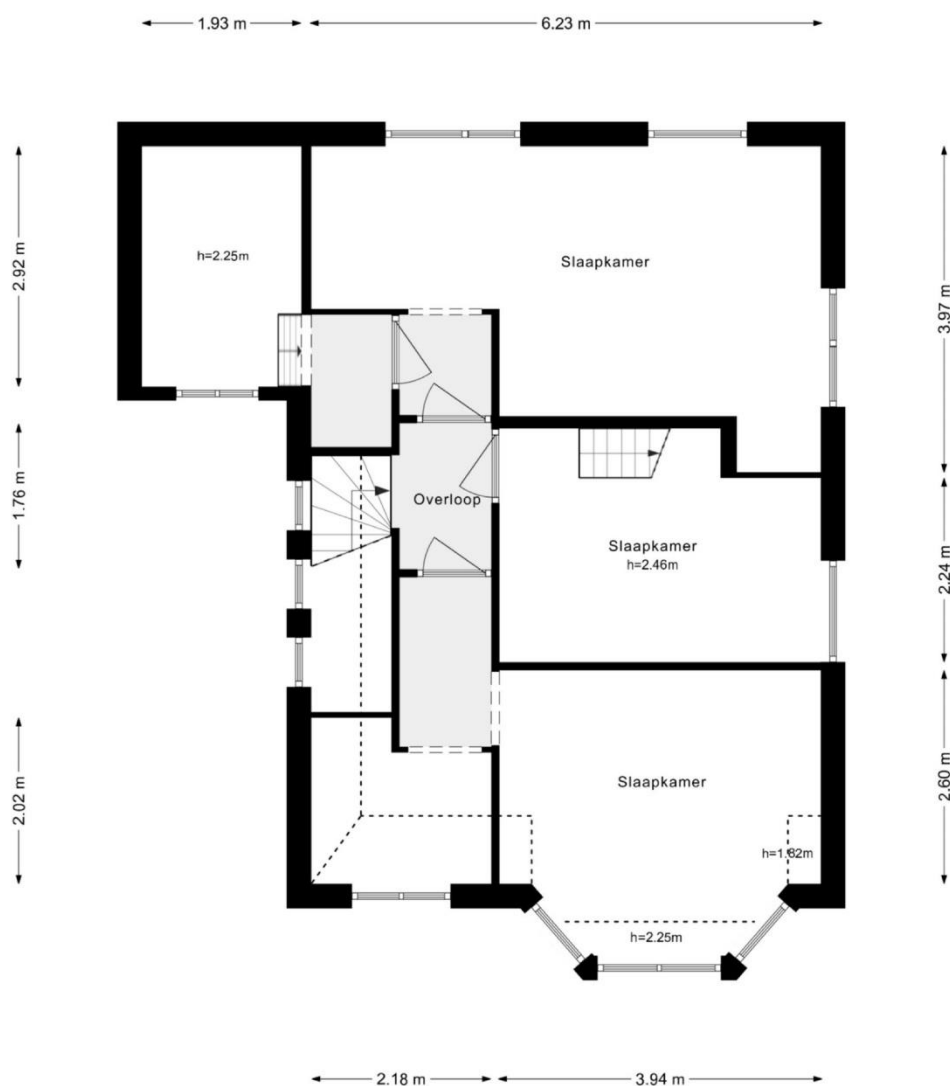


Begane Grond



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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

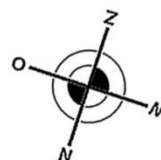


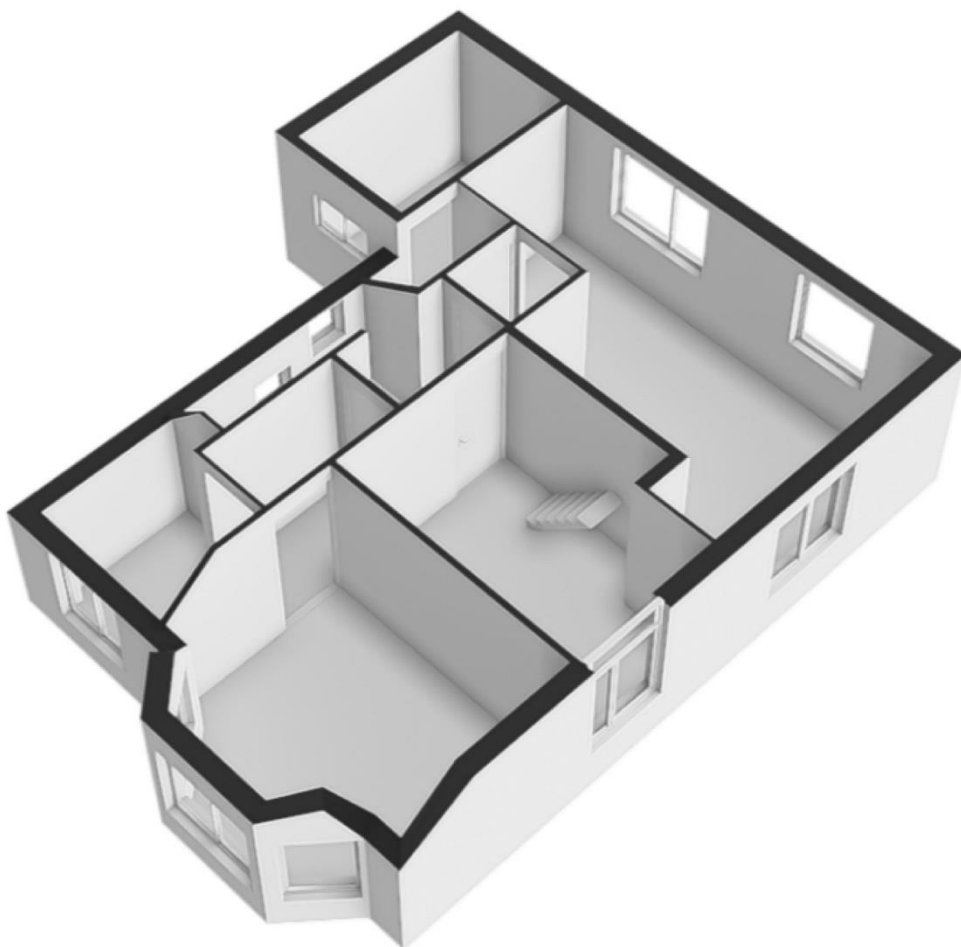
1e Verdieping



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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



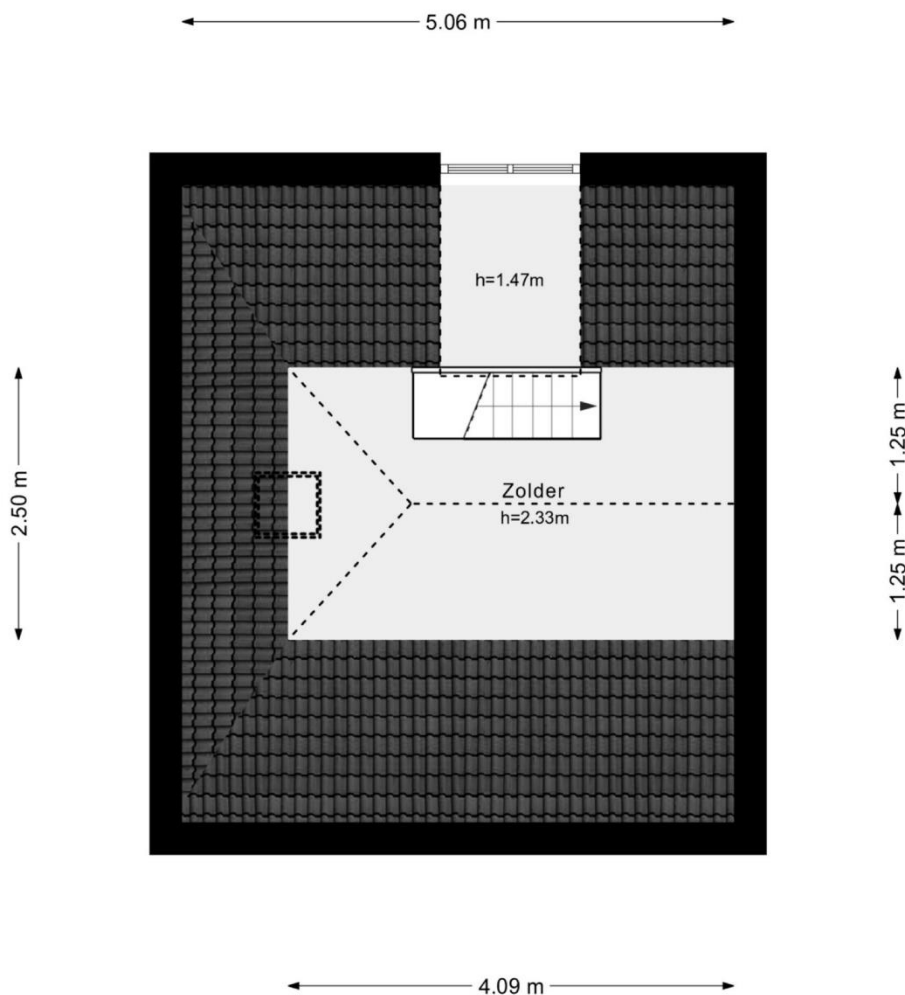


1e Verdieping



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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

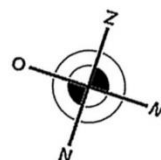


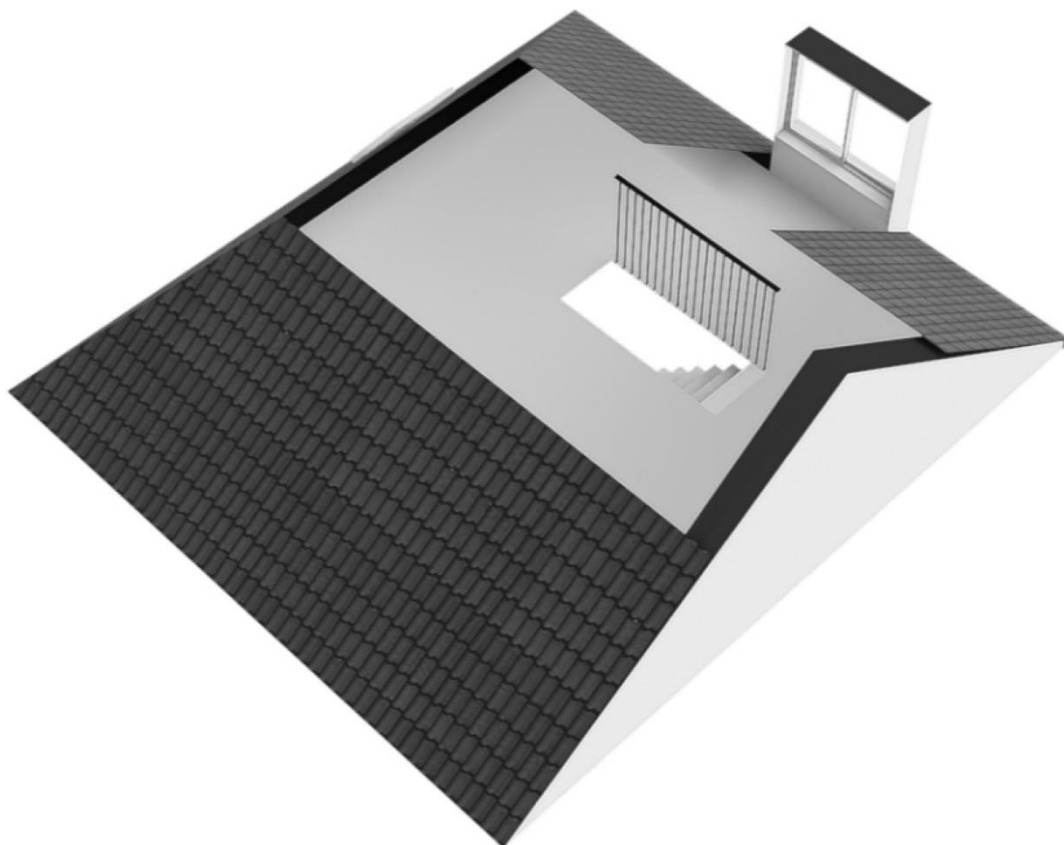
2e Verdieping



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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



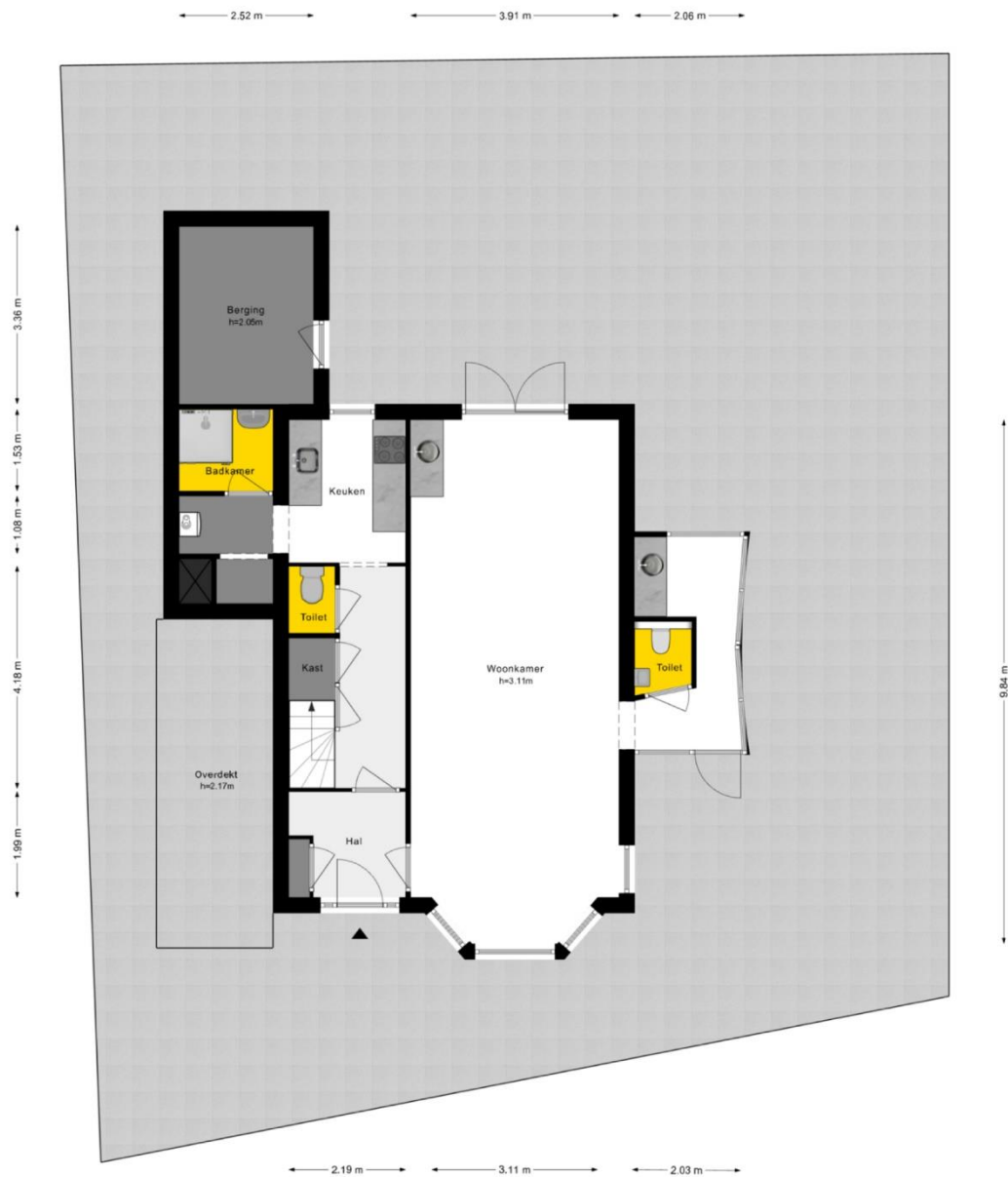


2e Verdieping



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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

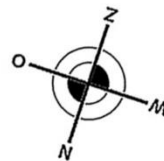


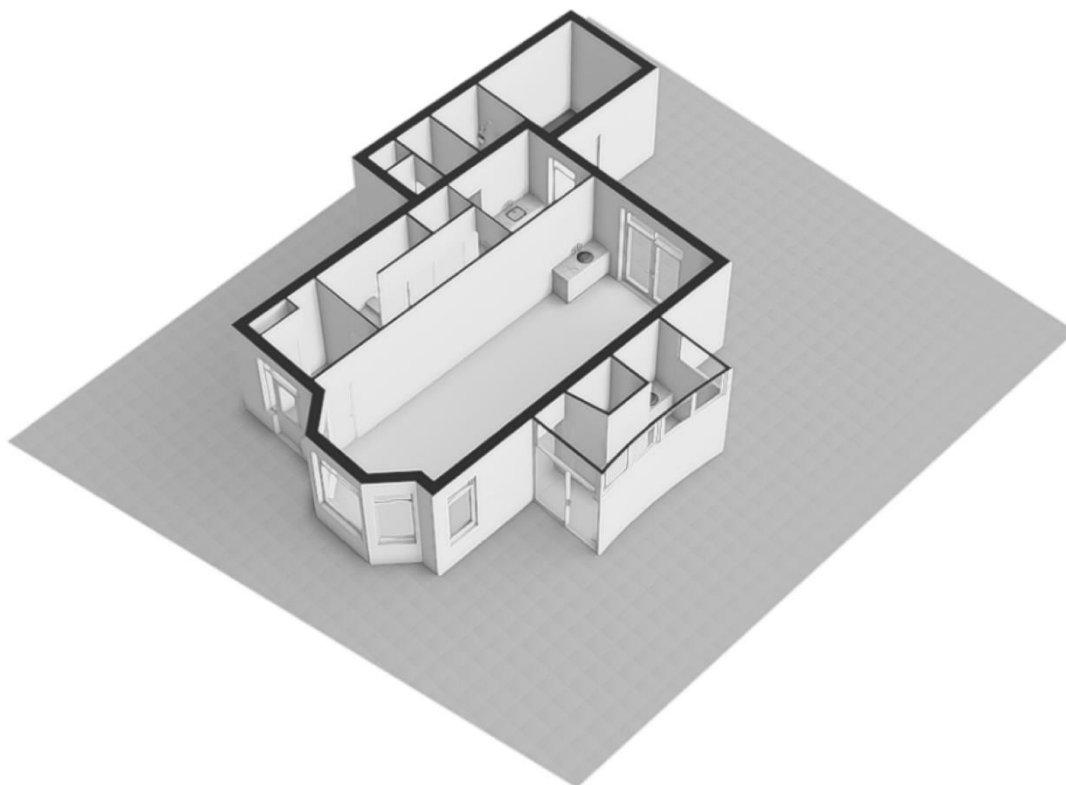
Perceel



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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





Perceel



Van Boetzelaerstraat 42, Alphen aan den Rijn

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