

# HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

OUDSHOORNSEWEG 176 ALPHEN A/D RIJN



VRAAGPRIJS € 475.000,-- K.K.

## WONEN IN EEN STUKJE ALPHENSE GESCHIEDENIS

- Rijks monumentale woning in de iconische **Villa Nuova**
- Volledig gerenoveerd monumentaal pand (2008 & 2018)
- Uniek souterrainappartement met verrassend veel daglicht
- Vrij uitzicht over de Oude Rijn
- Op loop-/fietsafstand van centrum, winkels en horeca
- Eigen parkeerplaats direct voor de deur

## ALGEMEEN

Sommige woningen koop je met je hoofd. Deze koop je met je hart.

In het markante rijksmonument **Villa Nuova**, één van de meest beeldbepalende villa's van Alphen aan den Rijn, mogen wij dit uitzonderlijke appartement aanbieden. Ooit diende de villa als burgemeesterswoning van Oudshoorn en is zij onlosmakelijk verbonden met de rijke geschiedenis van de familie Bloem. Het pand ademt karakter, historie en allure, waarbij authentieke details op stijlvolle wijze samengaan met hedendaags wooncomfort.

Na een ingrijpende en zorgvuldige restauratie en transformatie in 2008, gevolgd door verdere kwaliteitsverbeteringen in 2018, is het monument omgevormd tot een exclusief en kleinschalig appartementencomplex. De villa is gelegen op een fraai, afgesloten perceel dat wordt ontsloten via een statige, elektrisch bedienbare toegangspoort met sierhekwerk, wat direct zorgt voor een gevoel van exclusiviteit, privacy en veiligheid.

## INDELING

De royale leefruimte vormt het hart van het appartement en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele woon- en eetkameropstelling. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met het zonnige, op het zuiden gelegen terras, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht en de buitenruimte.

De open keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, inductiekookplaat met bladafzuiging en Quooker. Het fraaie RVS Bulthaup 1 cm slanke werkblad en de Bulthaup mengkraan geeft de keuken een luxe en tijdloze uitstraling.

De woonkamer vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de moderne leefkeuken. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige lichtinval en een fraaie verbinding met het zonnige, verdiept gelegen terras op het zuiden. Vanaf hier geniet u dagelijks van het levendige uitzicht op de Oude Rijn, waar bootjes rustig voorbijvaren en ieder seizoen zijn eigen charme laat zien. Vanuit de woonkamer zijn de overige vertrekken bereikbaar.

De woning beschikt over twee slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoorruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche en wastafelmeubel.

Daarnaast biedt de woning verrassend veel praktische bergruimte. Voor de deur bevindt zich een eigen parkeerplaats, waardoor u altijd verzekerd bent van een comfortabele parkeerplek direct bij de woning.

Wat deze woning extra bijzonder maakt zijn de vele slimme en creatieve oplossingen die naadloos zijn geïntegreerd in het interieur. Hergebruikte materialen, maatwerk kasten, verborgen functies en verrassende details zorgen voor een woning die niet alleen mooi is om naar te kijken, maar ook bijzonder prettig is om in te wonen. Een woning met een verhaal.

**Kortom:** een unieke kans voor liefhebbers van monumentaal wonen, design, historie en karakter. Een appartement dat zich moeilijk laat vergelijken met enig ander aanbod in Alphen aan den Rijn.

**Villa Nuova moet u beleven. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.**

## KADASTER

Gemeente Oudshoorn sectie C, nummer 9862, appartementsindex A2

## ENERGIELABEL



De woning 2401LD - 176 heeft een energielabel **C**

Het energielabel is geldig tot **13-07-2028**

Lees meer op [www.energielabel.nl/woningen](http://www.energielabel.nl/woningen)

## AFMETINGEN

Zie bijgaande plattegrondtekeningen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN (NEN2580)

Gebruiksoppervlakte	
- Wonen	91,70 m <sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	19,50 m <sup>2</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
- Totale bebouwing	111,20 m <sup>2</sup>

Bruto inhoud	
- Wonen	328,64 m <sup>3</sup>
- Overige inpandige ruimte	0 m <sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte	0 m <sup>3</sup>
- Externe bergruimte	0 m <sup>3</sup>
- Totale bebouwing	328,64 m <sup>3</sup>

### 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.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1865 gerenoveerd in 2008 en 2018
- Eigen parkeerplaats in de mooi aangelegde gemeenschappelijke tuin
- Een separate, gedeelde fietsberging
- Luxe keuken met een stijlvol RVS werkblad van Bulthaup.
- Voorzien van een Quooker voor direct kokend water.
- Cv-leidingen zijn volledig weggewerkt in de wanden, wat zorgt voor een strak en verzorgd afwerkingsniveau.
- Gestucte plafonds met deels ingebouwde spotverlichting.
- Moderne en hoogwaardige afwerking met oog voor detail.
- VVE – Vereniging van Eigenaars De vereniging van eigenaren is actief en gezond. U wordt bij de aankoop van dit appartement van rechtswege lid van de VvE. De stukken van de verenging liggen bij ons op kantoor ter inzage. Servicekosten bedragen: € 301,05 per maand





















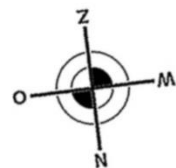


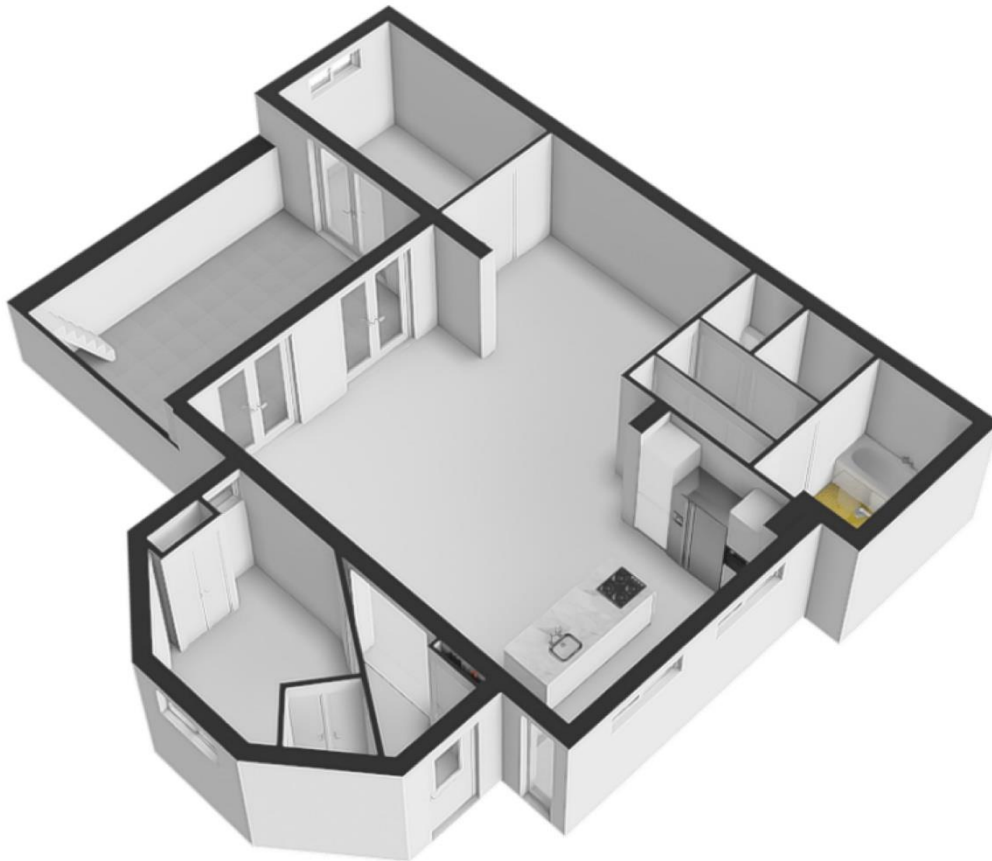
Souterrain



Oudshoornseweg 176, Alphen aan den Rijn

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





Souterrain



## Oudshoornseweg 176, Alphen aan den Rijn

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