

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort en veelzijdigheid



ALPHEN | Terover 3 a

vraagprijs € 850.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	266 m ²
Perceeloppervlakte:	5820 m ²
Energie label:	A
Bouwjaar:	2004

- ✓ Voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- ✓ Deels voorzien van rolluiken;
- ✓ De woning beschikt over meerdere slaapkamers en badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is;
- ✓ Gelegen op een landelijke locatie met vrij uitzicht aan de achterzijde;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze vrijstaande woning uit 2004 is gelegen op een prachtige en landelijke locatie en biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en veelzijdigheid. Met maar liefst 266 m² woonoppervlakte, meerdere woon- en slaapvertrekken, twee complete keukenopstellingen, diverse sanitaire voorzieningen, een kelder en een royale tuin is dit een woning met ongekend veel mogelijkheden.

De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 5.820 m² en geniet een prachtige landelijke ligging tussen Alphen en Baarle-Nassau. Hier woon je heerlijk vrij en rustig, terwijl de snelweg binnen circa 15 autominuten bereikbaar is.

De woning beschikt over meerdere slaapkamers en badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. Door de praktische indeling is de woning bovendien uitermate geschikt voor een groot gezin, mantelzorg, een praktijk aan huis of werken vanuit huis.

Deze woning onderscheidt zich vooral door de hoeveelheid ruimte en de flexibele indeling. De verschillende woonkamers, keukens, slaapkamers en sanitaire voorzieningen maken het mogelijk om wonen, werken en ontvangen op een comfortabele manier te combineren.

Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning, gelijkvloers wilt wonen, regelmatig gasten ontvangt of behoefte heeft aan werkruimte aan huis: deze woning biedt een uitstekende basis.



Landschappelijk inpassingsplan Terover 3a Alphen



VOORMALIGE BEDRIJFSWONING

De woning betreft van oorsprong een bedrijfswoning. Middels een omgevingsvergunning van 10 juli 2026 is toestemming verleend om de woning los te koppelen van het bedrijf. Hierdoor mag de bedrijfswoning zelfstandig worden bewoond, onafhankelijk van de bedrijfsvoering.

Aan de vergunning is de voorwaarde verbonden dat binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning de voorgeschreven landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden. Voor de situering en uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de kaart: 'Landschappelijke inpassing.

De woning biedt daarmee een unieke combinatie van ruimte, privacy en een landelijke ligging zonder dat de koper gebonden is aan de bedrijfsvoering van het voorliggende horeca object.

De woning beschikt momenteel niet over een eigen oprit. Om een beeld te geven van de mogelijkheden is een impressie toegevoegd waarop wordt weergegeven hoe een eigen oprit op het perceel gerealiseerd zou kunnen worden.



Indeling

Entree

Entree via de ruime hal gelegen aan de voorzijde. De hal is voorzien van een meterkast, een toiletruimte en een vaste trap naar de eerste verdieping. Via een afgesloten trapopgang is de kelder te bereiken. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de wasruimte, een slaapkamer en een woonruimte te bereiken.

Toiletruimte

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet, fonteintje en een urinoir.

Kelder

Ruime kelder van circa 3,04 m x 4,08 m. Handig voor extra opbergruimte en voorraad.

Woonkamer 1

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een royale leefruimte, bestaande uit een woonkamer en een eetkamer. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met het terras en de tuin.

De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een afzonderlijk zit- en eetgedeelte. Door het ruime vloeroppervlak kan hier zonder moeite een grote eettafel worden geplaatst, terwijl er voldoende plaats overblijft voor een comfortabele zithoek.

Keuken

De open keuken bevindt zich direct naast de eetkamer en is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling.

De keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een kookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, combi-oven en een vaatwasser.

Door de ramen valt er veel daglicht naar binnen en is er een prettig zicht op de directe omgeving. De open verbinding met de eetkamer maakt de keuken tot een centrale plek in huis, waar koken en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen.



De woonkamer en keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

Slaapkamer 1

Slaapkamer van circa 17 m² voorzien van inloopkast en met toegang tot een badkamer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een dubbele wasbak, een toilet, een douche en een designradiator.

Wasruimte

Wasruimte voorzien van achter entree en aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

Woonkamer 2

Ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een loopdeur met toegang tot de voortuin. De woonkamer is heerlijk licht door de vele raampartijen. Vanuit de woonkamer heb je een mooi zicht op de landerijen.

Keuken

De open keuken is voorzien van een vaste kast en een keukenblok in hoekopstelling met een spoelbak, een koelkast en een combi-oven.

Toiletruimte

Deels betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van circa 15 m² voorzien van loopdeur naar de tuin. In de slaapkamers is de deels betegelde doucheruimte voorzien van douche met regen- en handdouche en een wastafelmeubel.

De woonkamer, keuken, toiletruimte en slaapkamer zijn voorzien van een tegelvloer.





















Eerste verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken ruime overloop bereikt u de twee royale slaapkamers en de separate toiletruimte. Dankzij de karakteristieke kapconstructie met zichtbare balken heeft deze verdieping een sfeervolle en speelse uitstraling.

Slaapkamer 3

Royale slaapkamer voorzien van raampartijen aan de zijkant van de woning, waardoor u geniet van veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de omgeving. Daarnaast beschikt deze kamer over een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en comfort.

Slaapkamer 4

Royale slaapkamer met een prettige hoeveelheid daglicht dankzij de diverse raampartijen. Ook deze kamer beschikt over een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en comfort en een deur die toegang biedt tot het aangrenzende platte dak.

Toiletruimte

Separate toiletruimte voorzien van een toilet en een fonteintje. Vanuit de toiletruimte is er nog een berging te bereiken.







Tuin

De tuin vormt een heerlijke plek voor liefhebbers van rust, ruimte en het buitenleven. Rondom de woning liggen verschillende groene gedeelten met gazon, volwassen bomen, struiken en hagen. Direct bij de woning kan een ruim terras worden ingericht. Hier is voldoende plaats voor een grote tuintafel en meerdere zitplekken.

De combinatie van zon, schaduw en beschutting maakt de tuin geschikt voor gebruik gedurende de hele dag. De landelijke omgeving en het weidse uitzicht zorgen voor een ontspannen sfeer.

Een bijzonder pluspunt is het achtergelegen grasland dat aan de achterzijde overgaat in uw eigen stukje bos.

Dit royale perceel biedt tal van mogelijkheden en maakt deze woning uniek. Het grasland is uitermate geschikt voor het houden van hobbydieren, het creëren van een speelweide voor kinderen, een boomgaard of moestuin of

simpelweg om optimaal te genieten van de ruimte en de vrije ligging.

Helemaal achter op het perceel bevindt zich bovendien een eigen bosje van circa 1.650 m². Dit groene gedeelte vormt een prachtige natuurlijke afsluiting van het perceel en versterkt het gevoel van rust, privacy en vrijheid. Een heerlijke plek om doorheen te wandelen en van uw eigen stukje natuur te genieten. Ook voor kinderen is het een fantastische plek om heerlijk te ravotten, op ontdekking te gaan of misschien wel een eigen boomhut te bouwen.

Vanuit de tuin en het grasland heeft u een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De combinatie van de landelijke omgeving en het royale perceel zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van vrijheid en privacy. Hier ervaart u iedere dag opnieuw de rust van het buitenleven, terwijl u toch beschikt over alle comfort van een moderne woning.

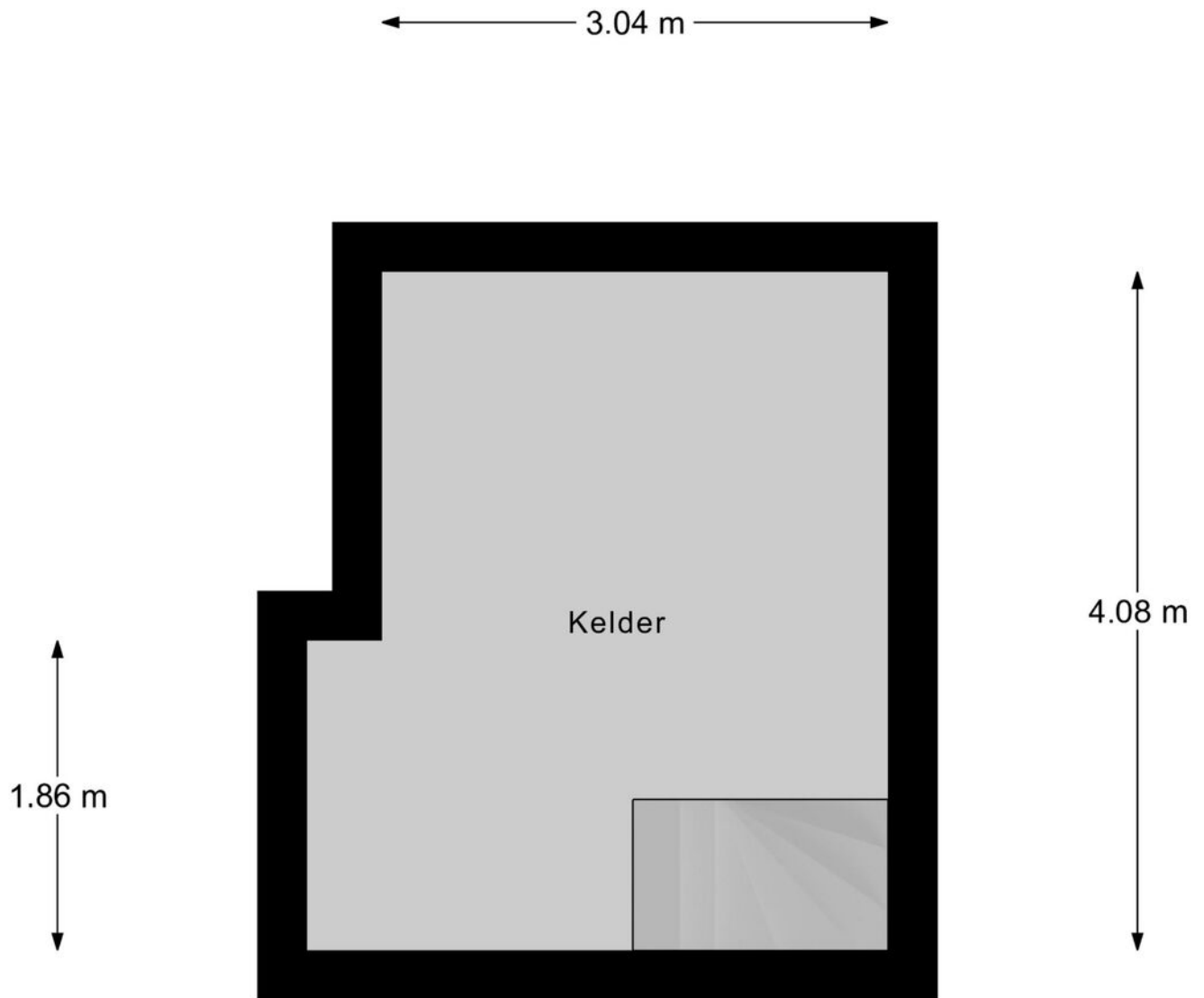








Kelder



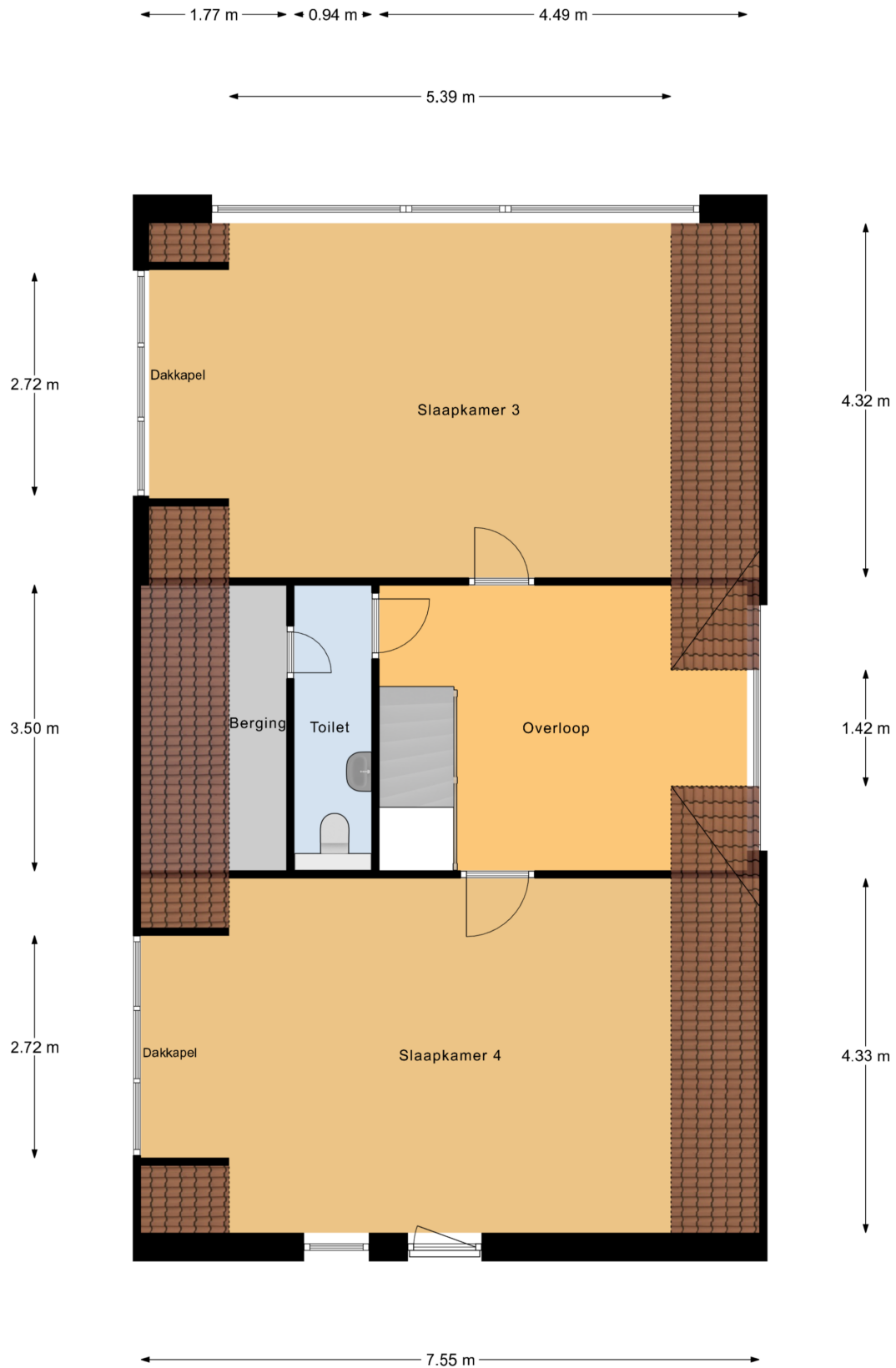
Kelder

Begane grond



Begane Grond

Eerste verdieping

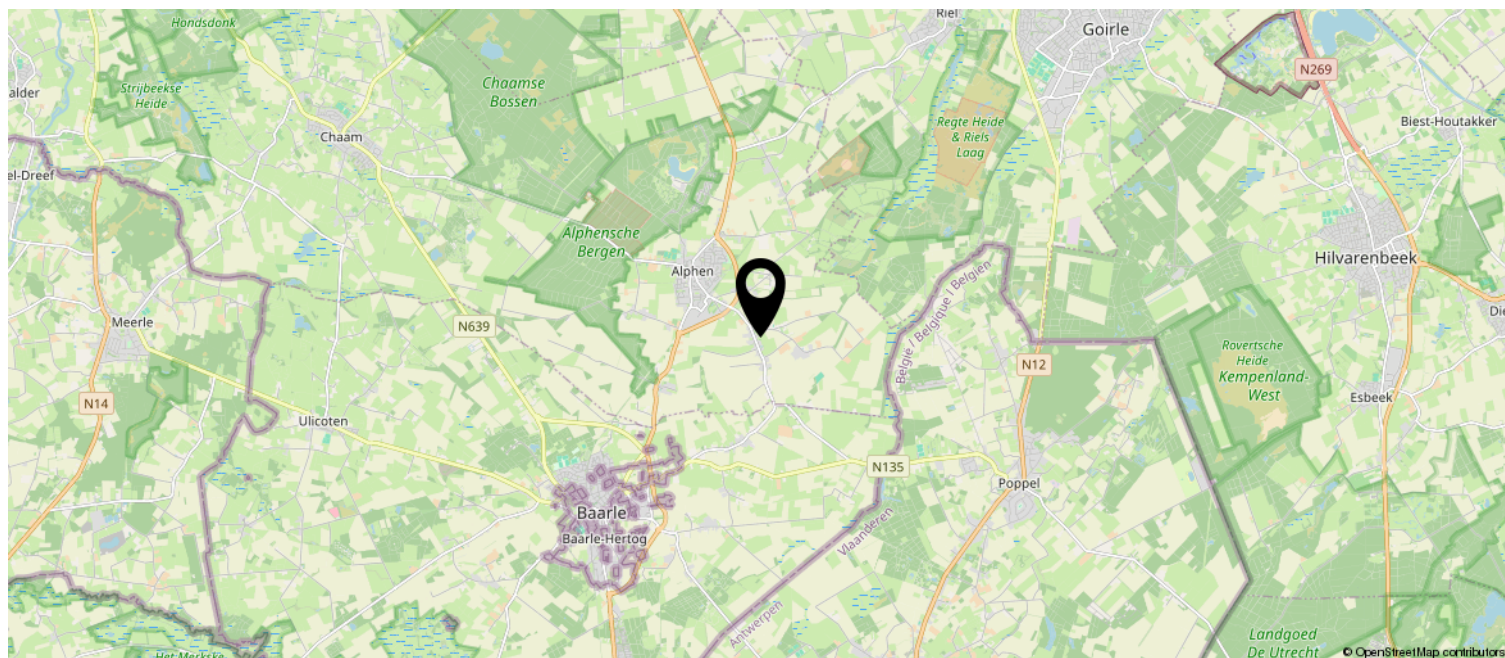
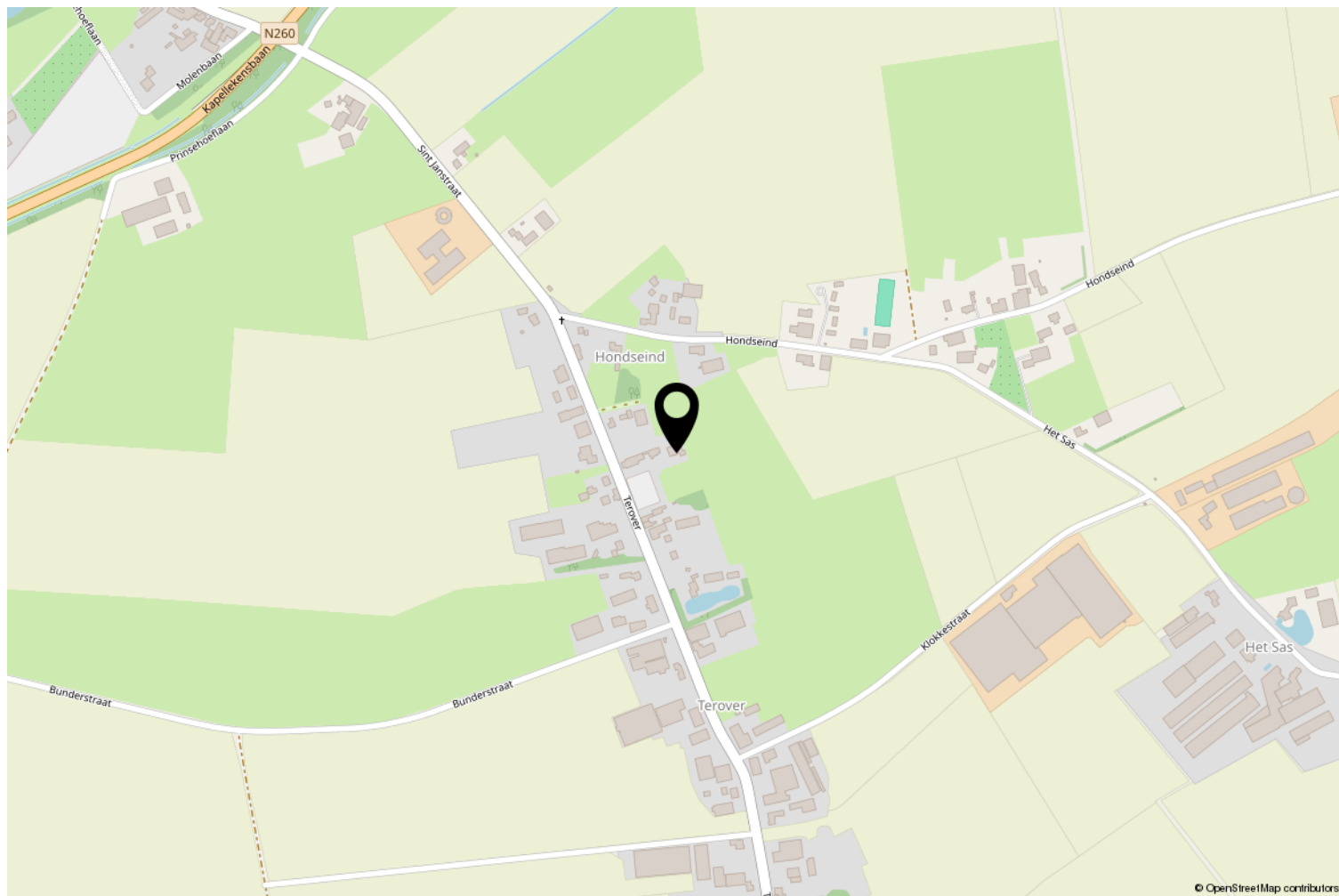


1e Verdieping

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Landschappelijk inpassingsplan

Terover 3a Alphen



Meetrapport

Terover 3 A, 5131 RA ALPHEN NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	13.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	13.2	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	192.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	192.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	73.5	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	73.5	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	266	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	13	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	992	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 31-07-2026



Deze woning
heeft energielabel**A**

Isolatie

1 Gevels	+
2 Gevelpanelen	+/-
3 Daken	+
4 Vloeren	+
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

	Hoofdsysteem
7 Verwarming	HR-107 ketel
8 Warm water	Overlig warm water toestel
9 Zonneboiler	Aanwezig
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Niet aanwezig
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig

Verbetering
aanbevolen?

ja
ja
nee
ja
nee
ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Gemiddeld

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

19,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Terover 3 A
5131RA Alphen
BAG-ID: 1723010000005511

Detailaanduiding

Bouwjaar 2004
Compactheid 2,07
Vloeroppervlakte 233 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Building Label

Examennummer

41569

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKW.012311

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Terover 3 a, 5131 RA Alphen

Datum:

17-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kinderhoekmeubel woonkamer	☐	☐	☒	☐
- Dekenkist blauwe kamer boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Stapelbed huisje met glijbaan	☒	☐	☐	☐
– Kajuit bed rode kamer boven	☐	☐	☒	☐
– Tafelblad met poot in keuken	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Spiegels badkamer, hoofdhuis/blauwe badkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☒	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☒	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Stenen Bbq	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
- Brabant glasvezel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;

In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 22 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- Recht van overpad: Het is aan koper bekend dat ten behoeve van de woning gelegen aan Terover 3a een recht van overpad zal worden gevestigd ten laste van het naastgelegen perceel, teneinde de woning vanaf de openbare weg te kunnen bereiken.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid,



Vervolg opmerkingen

onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com