SUZAN
VASTGOED

NVM



Holterberg 1 & 1A
2402 ZA Alphen aan den Rijn

Vraagprijs € 750.000,- k.k.
Oplevering in overleg, dit kan op korte termijn

SUZAN vastgoed
Tel: 06-34855978
E-mail: info@suzanvastgoed.nl
www.suzanvastgoed.nl

Holterberg 1

Riante twee-onder-een-kap hoekwoning met garage, zelfstandige praktijk-/kantoorruimte, oprit en diepe achtertuin op het westen.
Prachtig uitzicht over plantsoen en water!

Aan Holterberg 1 & 1A mogen wij u een heel bijzonder pand te koop aanbieden. Het betreft een ‘dubbel uitgevoerd huis’ met een zelfstandige praktijk-/kantoorruimte. Het gehele pand biedt u maar liefst ruim 200 m² aan gebruiksoppervlakte. De woning biedt u vele kansen, zo kunt u hier een kantoor of praktijk aan huis realiseren, een zogeheten ‘Kangoeroe-woning’ maken of gewoon een heel groot woonhuis.

Wat u mag verwachten van Holterberg 1
- Op de begane grond een woonkamer met open keuken
- Een grote praktijkruimte mét eigen zij-entree
- Een garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur en oprit
- Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer. De master bedroom is uitermate royaal en heeft bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het realiseren van een walk-in-closet of een badkamer ensuite
- Door de hoge nok is er op de 2e verdieping/zolder heel veel ruimte
- Een diepe achtertuin met veel privacy en een heerlijke zonligging op het westen

De Holterberg is een rustige, doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer voor de acht aanliggende woningen. Winkelcentrum ‘De Herenhof’ is op 5 minuten loopafstand diverse bushaltes en scholen zijn eveneens op korte afstand. Aan het eind van de straat bevindt zich een wandel-/fietspad, dat in directe verbinding staat met de landelijke omgeving en waar honden heerlijk los mogen lopen.

De voortuin is mooi aangelegd en onderhouden. Vanaf de oprit is de toegang tot de aanpandige garage en de overdekte voordeur.
U komt vervolgens binnen in de hal met plavuizen, u vindt hier de meterkast, het toilet, de trapopgang naar boven, de mogelijkheid tot garderobe, het alarmsysteem en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer:
U betreedt een lichte en riante woonkamer. Deze woonkamer van circa 50 m² heeft het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte met open keuken aan de achterzijde. Het zitgedeelte heeft door de grote ramen en de twee ramen op de hoek een fijne lichtinval en biedt vrij uitzicht over de voorgelegen groenstrook en singel. De woonkamer is voorzien van een grindvloer. Aan de achterzijde het eetgedeelte met een raampartij met zicht op de rijkelijk groene achtertuin. Door de breedte van de woonkamer is hier goed de ruimte voor een grote eettafel.
Aansluitend is de open keuken gesitueerd. Alle ramen in de woonkamer zijn voorzien van HR++ beglazing.

Keuken:
De keuken met lichte plavuizen aan de achterzijde van de woning en uitgevoerd met een U-vormige opstelling in een lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van de navolgende (inbouw)apparatuur:
- koelkast met vriesvak
- 4-pits inductiekookplaat
- afzuigkap
- oven (niet functionerend)
- vaatwasser

In de keuken is er een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:
De overloop is heel aangenaam licht door een doorlopende raampartij in het gehele trappenhuis. Het trappenhuis is uitgevoerd met open trappen met hardhouten treden. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de grootste kamer is aan de voorzijde gelegen over de gehele breedte van de woning. Er bestaat de mogelijkheid om daar bijvoorbeeld een tweede badkamer of een walk-in-closet te realiseren. De tweede en de derde slaapkamer liggen aan de achterzijde van de woning. Deze kamers zijn ruim qua afmeting en licht door de raampartijen op het westen.

Badkamer:
De badkamer is in neutrale kleurstelling tot het plafond betegeld en is uitgevoerd met:
• douchecabine met hand- en regendouche
• ligbad met ingebouwde radiator
• wastafel met kast en spiegel met planchet
• tweede toilet
In de badkamer is een raam aanwezig met HR++ beglazing zodat u de mogelijkheid heeft de ruimte, naast de mechanische ventilatie, ook natuurlijk te ventileren.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap is tweede verdieping toegankelijk. Deze grote open zolder met hoge nok is nog vrij indeelbaar. De dakkapel aan de voorzijde, het Velux dakraam aan de achterzijde en de doorlopende raampartij in het trappenhuis zorgen voor veel licht. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de c.v. combiketel en zijn de aansluitingen aanwezig voor de wasmachine en -droger. Er is voldoende ruimte om een vierde en vijfde slaapkamer met bergvliering te creëren of nog extra te vergroten waardoor een 2de badkamer zelfs mogelijk is.

Achtertuin:
De tuin is gelegen op het westen en is maar liefst 13 meter diep en 6 meter breed. U kunt u hier op diverse zonneterrassen tussen de rijkelijk beplante borders genieten van uw privacy. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage en via de poort aan de achterzijde kunt u naar het achterpad.

Garage:
De garage heeft aan de voorzijde een elektrisch bedienbare deur (2024) en de eerder vermelde loopdeur naar de tuin en de deur naar de praktijkruimte. De oprit voor de garage biedt de ruimte voor het parkeren van een auto op eigen grond. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

Holterberg 1A

Praktijkruimte:
De praktijkruimte is op twee manieren toegankelijk. Via de garage en via een eigen overdekte entree aan de straatzijde. Via laatstgenoemde komt u binnen in de entreehal met toilet met separate fontein, een technische ruimte met cv-opstelling en een eigen stoppenkast. Ook vindt u hier de toegang tot de wachtkamer met raam en toegang tot de voormalig behandelruimte met een door een muur afgeschermde pantry met de deur naar de garage. Deze ruimte beschikt eveneens over mooie grote raampartijen en airconditioning. De totale oppervlakte van deze praktijkruimte is zo'n 45 m².

Bijzonderheden:

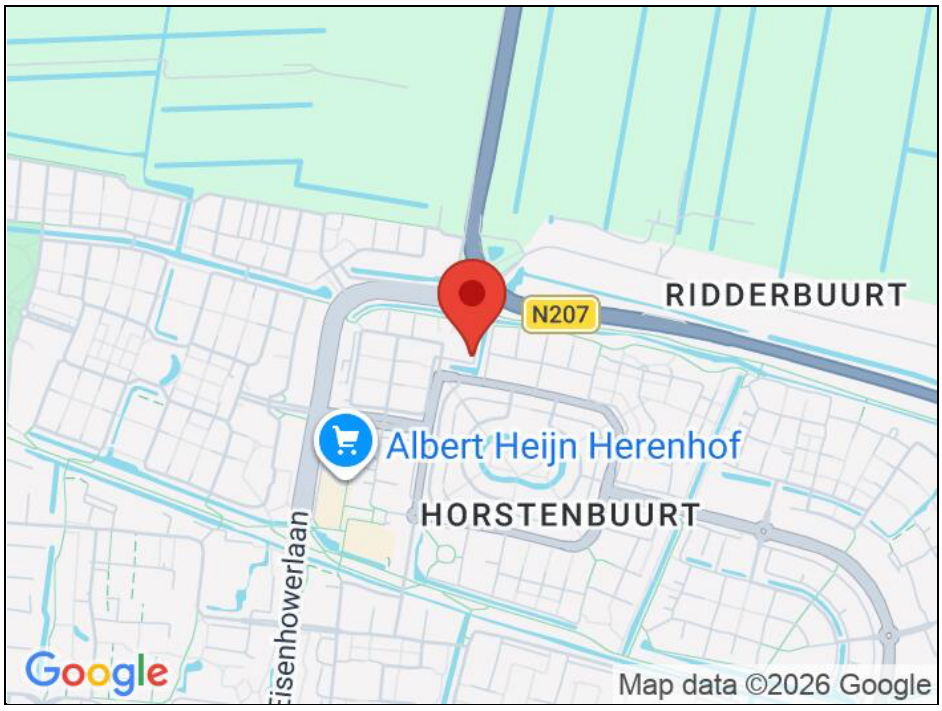
- Verkoper heeft de woning recent zelf niet feitelijk gebruikt. Derhalve kan hij koper niet informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening zijn van koper. Om dit risico te beperken stelt verkoper koper in de gelegenheid een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren.
- Energielabel A: de woning is volledig geïsoleerd en in 2020 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst en in 2024 zijn de ramen in de woonkamer, in het trappenhuis en badkamer voorzien van HR++ glas
- De woning biedt u vele kansen, zo kunt u hier een kantoor of praktijk aan huis realiseren, een zogeheten ‘Kangoeroe-woning’ maken of gewoon een heel groot woonhuis. Voor de laatste twee opties dient u toestemming te verkrijgen bij de gemeente, verkoper geeft geen garantie.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers + een aangebouwde praktijkruimte
Inhoud woning	806 m^3
Perceel oppervlakte	313 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	201 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1987
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin op het westen circa 78 m^2
Garage	Aangebouwd steen 21 m^2 (712 bij 300 cm)
Verwarming	C.v. combiketel Remeha HR bouwjaar 2021 voor de woning en een Intergas HR bouwjaar 2009 in de praktijkruimte
Isolatie	Energielabel A: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd en in de woonkamer HR ++-glas

Locatie

Holterberg 1
2402 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's













Foto's













Foto's





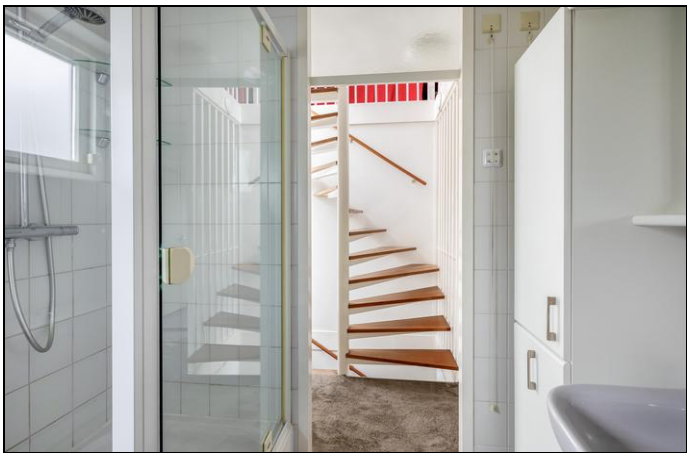






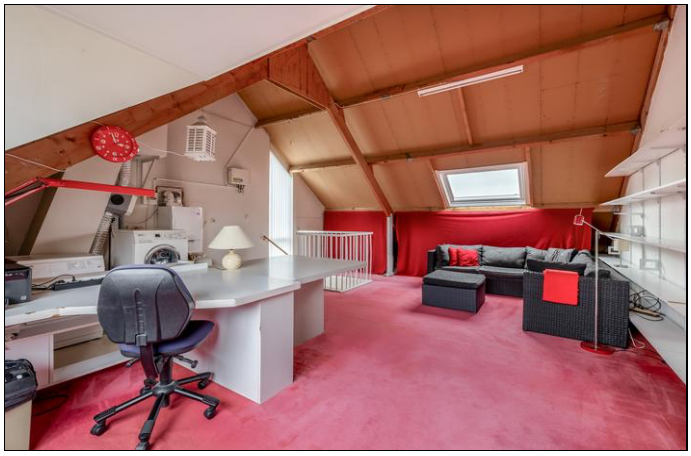


Foto's













Foto's













Foto's













Foto's

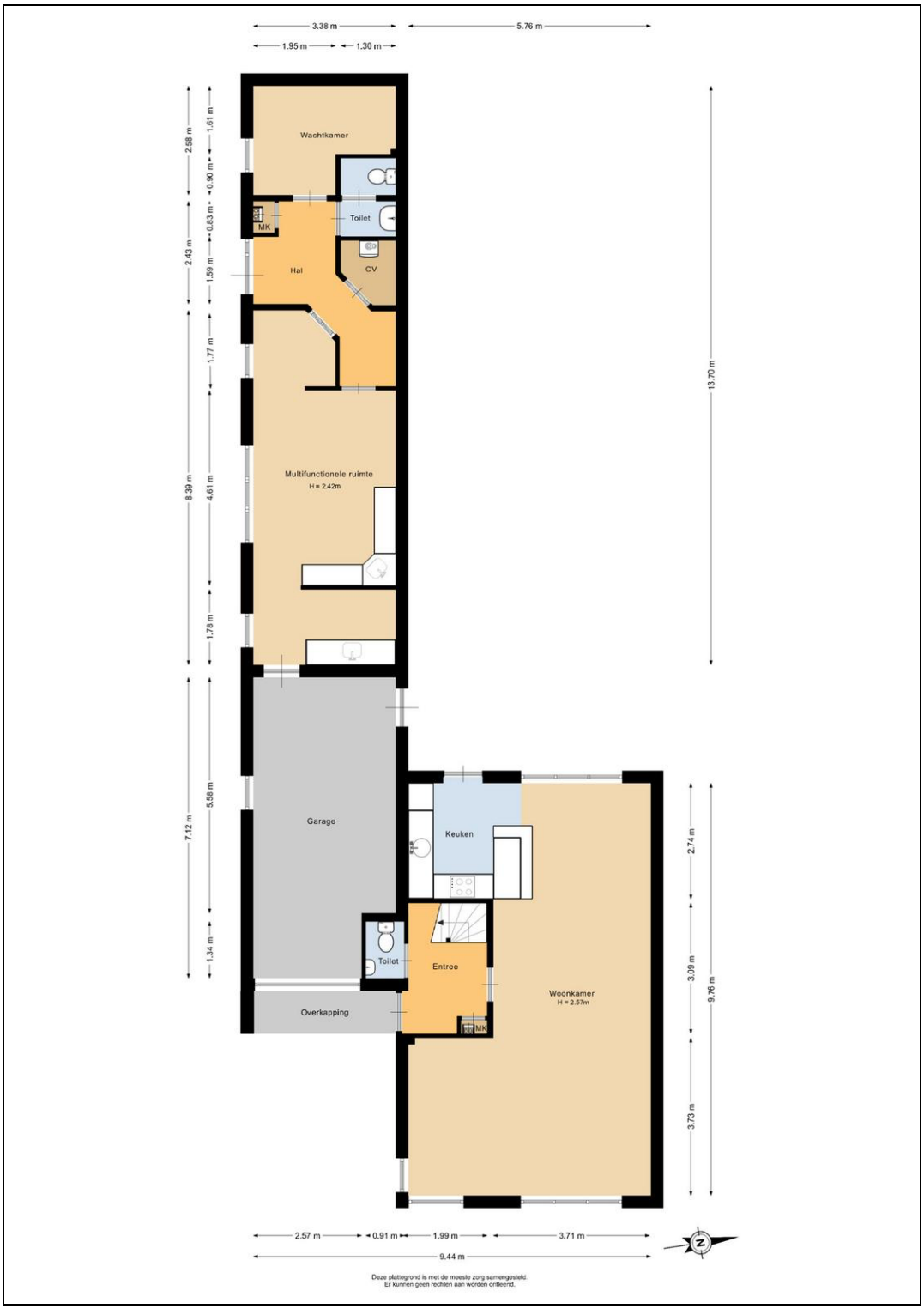






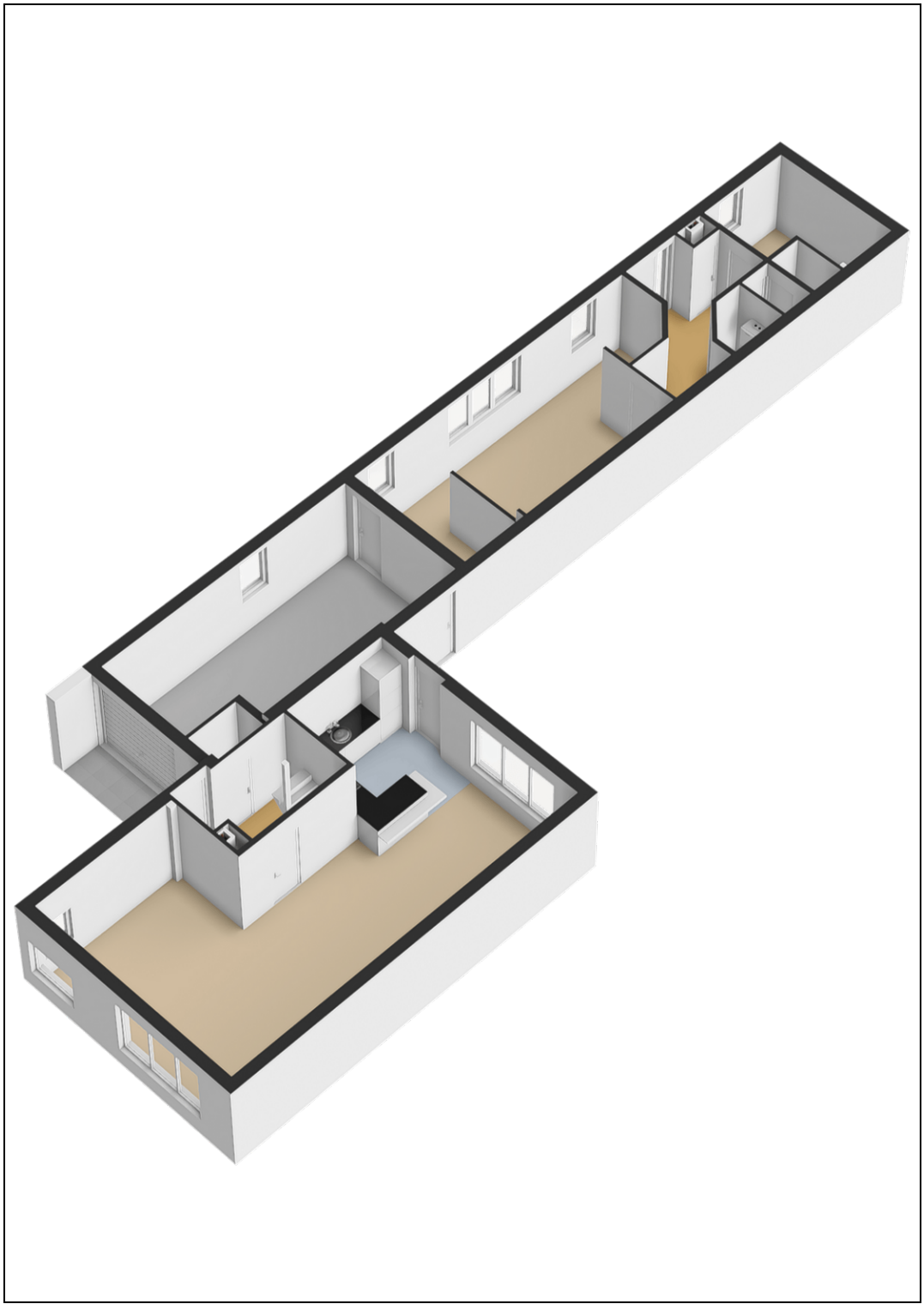


Plattegrond begane grond



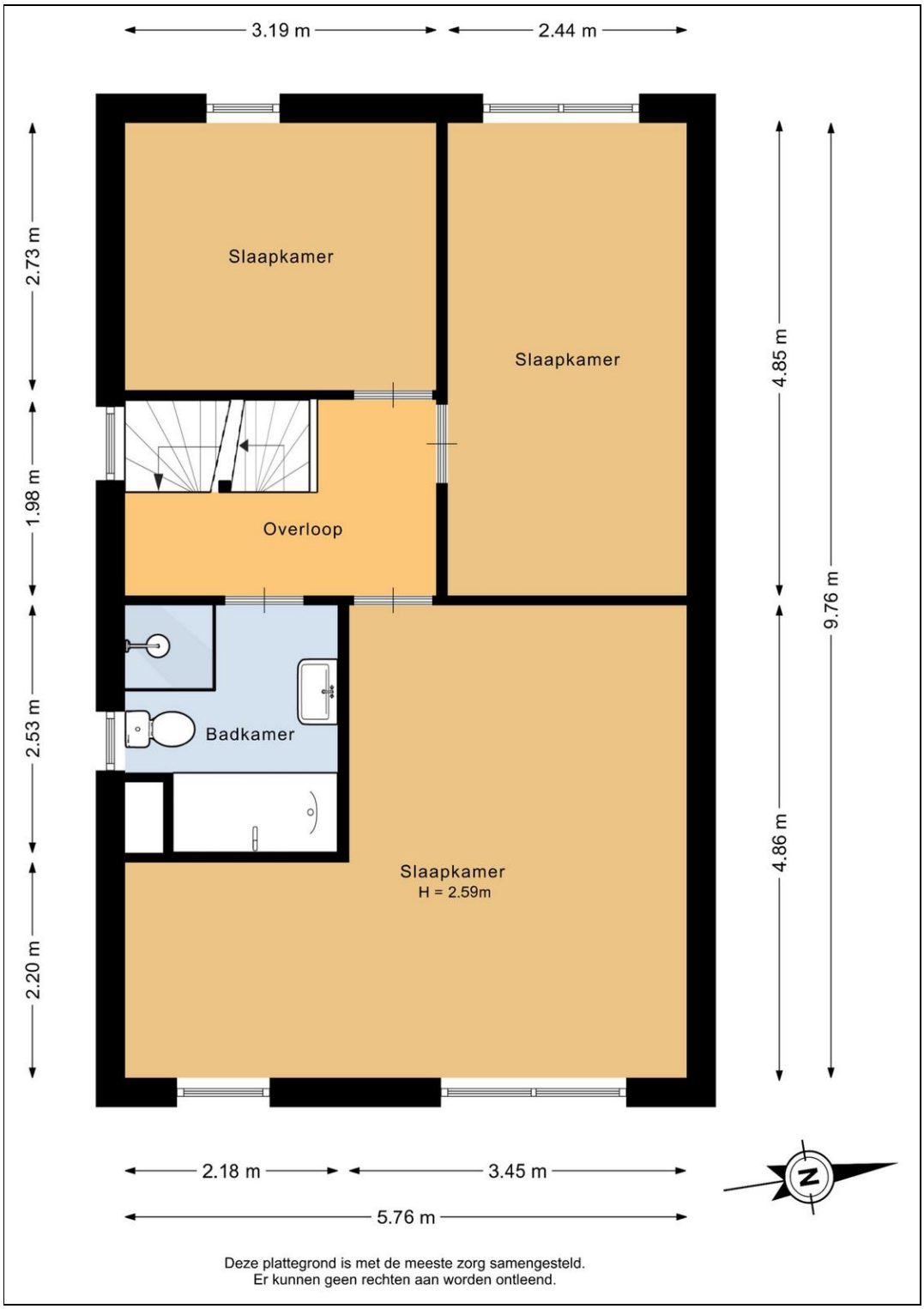
SUZAN VASTGOED

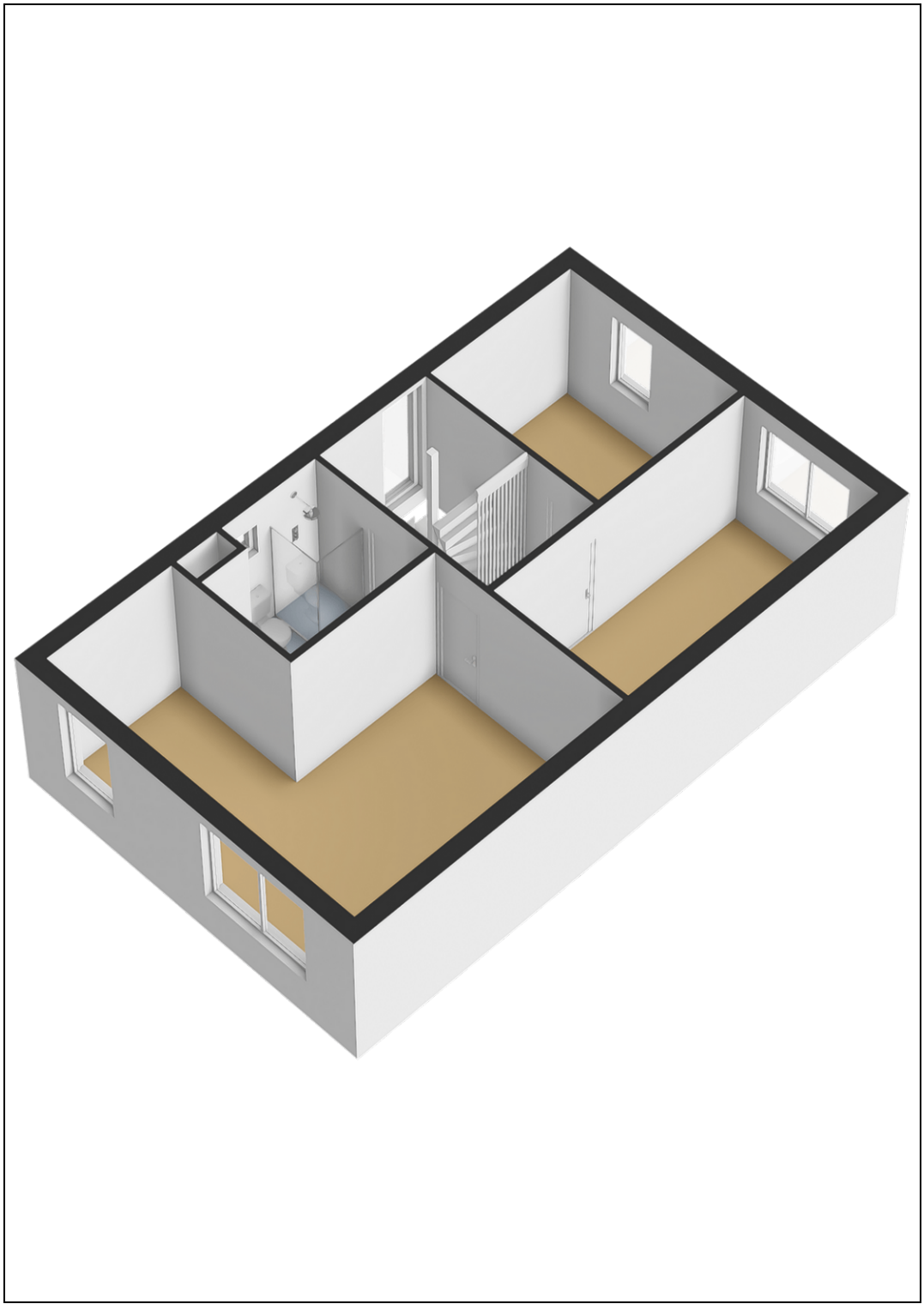
NVM



Holterberg 1 - 2402 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN

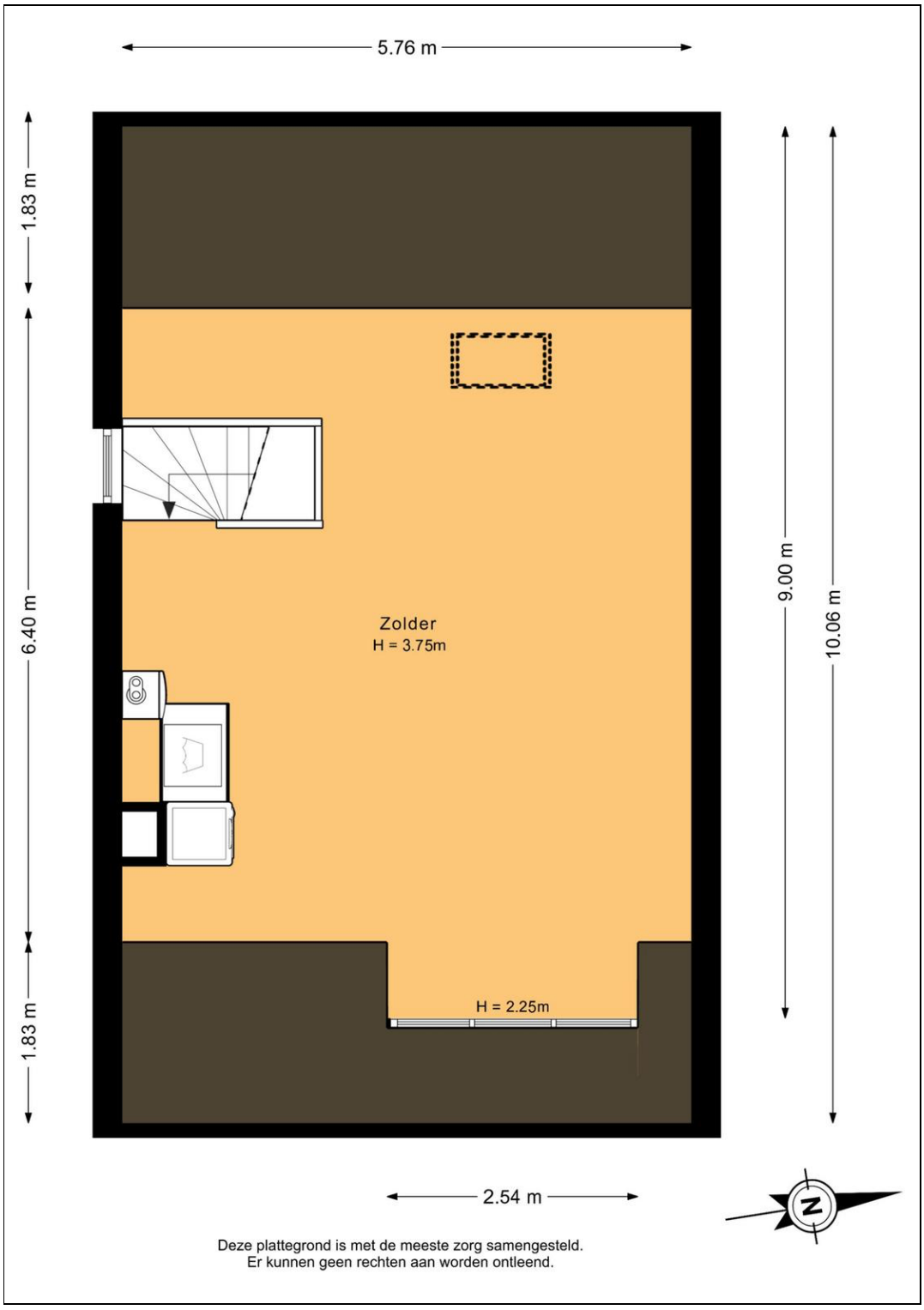
Plattegrond eerste verdieping





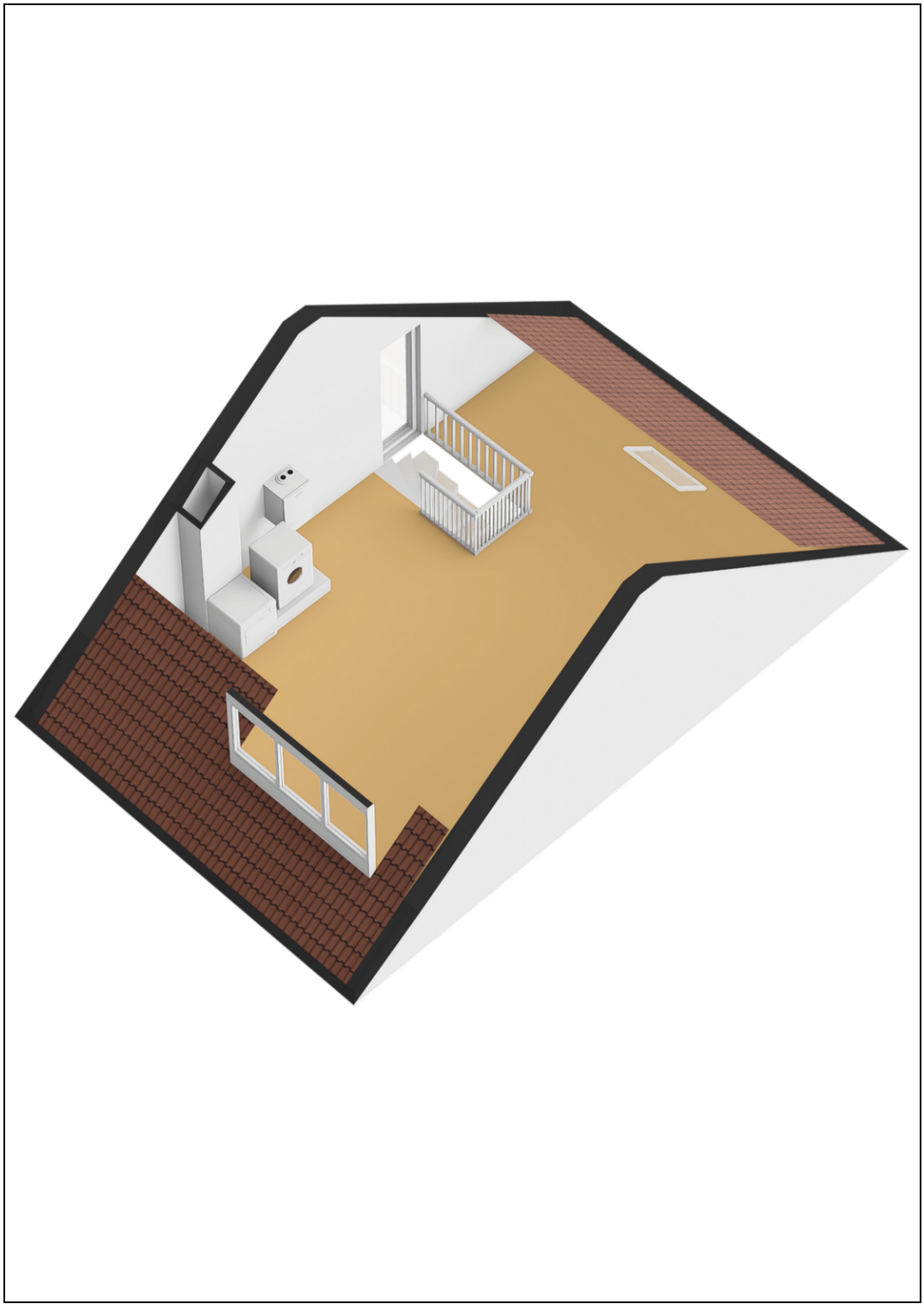
Holterberg 1 - 2402 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN

Plattegrond tweede verdieping



SUZAN VASTGOED

NVM



Holterberg 1 - 2402 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN

Meetrapport

Holterberg 1, 2402 ZA, Alphen aan den Rijn

	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > $4m^2$	BI Totale Bruto Inhoud m^3
Begane grond	**106**	**22.8**	**3.43**	**0**	**0**	**0**	**475**
Woon-/werkruimte	106.16	22.82	3.43	0	0	0	475.16
Eerste verdieping	**56.2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**186**
Woon-/werkruimte	56.22	0	0	0	0	0	185.93
Tweede verdieping	**38.8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**147**
Woon-/werkruimte	38.81	0	0	0	0	0	146.84
Totalen (incl. bijgebouwen)	**201**	**23**	**3**	**0**	**0**	**0**	**808**
Procentueel Tov. BVO	72.40%	8.21%	1.23%	-			

Meetstaat

GOW
Gebruiksoppervlakte Wonen

GOOIR
Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte

GOGBR
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte

GOEB
Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte

Ontoegankelijke Ruimte

Powered by: weScan

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Holterberg 1
Postcode / Plaats	2402 ZA ALPHEN AAN DEN RIJN
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	B / 4211
Oppervlakte	313 m^2
Soort	Volle eigendom