

# TE KOOP

**ALPHEN A/D RIJN / BOSKOOP**

**FRAAIE BOERDERIJ ANNEX  
PAARDENHOUDERIJ  
OP 3 HA. GROND**

Ideaal voor paardenliefhebbers en om wonen en werken aan huis te combineren, bestaande uit vrijstaande woning met stal, erf, tuin, ondergrond, paardenrijbak, paddock en weiland in totaal op 30.235 m<sup>2</sup> grond.



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
via **vastgoedpro**

## ALPHEN AAN DEN RIJN – J.C. HOOGENDOORNLAAN 37

*Fraai gelegen landelijk gesitueerde boerderij aan de rand van Alphen aan de Rijn en Boskoop, thans in gebruik als paardenhouderij, omvattende een woonhuis met stal en 26 paardenboxen, buitenrijbaan, kleine binnenrijbaan, paddock, erf, tuin, ondergrond en weiland op korte afstand van de uitvalswegen naar N11 en kort nabij de dagelijkse voorzieningen.*

De boerderij is landelijk gesitueerd in het buitengebied van Alphen aan den Rijn op redelijke afstand van de dorpskernen Alphen aan den Rijn en Boskoop en is vanaf de openbare weg voor alle verkeer goed bereikbaar.

Gezien de ligging van de boerderij in het hart van de Randstad nabij de uitvalswegen N11 zijn grote steden als Gouda, Rotterdam, Leiden, Den Haag en Utrecht snel en goed bereikbaar.

Bouwjaar van de boerderij is medio 1965, gebouwd van gemetselde muren, gedekt met pannen dakbedekking op een beschoten kap, houten kozijnen met dubbele en enkele beglazing. Voorzien van gasgestookte centrale verwarming met combiketel alsmede een houtkachel in de woonkamer.

De woning is een levensbestendige woning aangezien alle faciliteiten op begane grond zijn gesitueerd.

Indeling woonhuis:

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, L-vormige woonkamer met houtkachel en tuindeuren naar het terras, open- wooneetkeuken, keukeninrichting bestaande uit inbouw-apparatuur o.a.: oven, kookplaat, aanrechtblad met enkele spoelbak, afzuigkap, onder- en bovenkasten, gangkast, toilet, 2 slaapkamers, badkamer, bijkeuken, tweede toilet, bijkeuken / werkruimte in tussenlid naar de stal.

Verdieping:

Bereikbaar met vaste trap, bestaande uit een grote overloop/berging, m.m.t. het maken van een slaapkamer en 2 grote slaapkamers met berging achter de knieschotten.

Afmetingen van het hoofdgebouw zijn: ca. 12 x 8 mtr. met een woonoppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 550 m<sup>3</sup>.



De woning is ingericht en in gebruik als levensbestendige woning, de voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond en de badkamer, toilet en overige voorzieningen zijn ruim opgesteld.

#### **ERFPERCEEL MET TUIN, TERRAS EN OVERIGE OPSTALLEN:**

De tuin met terras is aan de achterzijde gesitueerd met vrije ligging en voorzien van zitkuil met een voortuin met prieel.

Aan de zijkant is een fraaie kavel gesitueerd hetgeen ideaal is voor het maken van moes- en groentetuin.

Erfverharding bestaande voornamelijk uit: repak, asfalt en deels klinker- en betonverharding.

Het geheel heeft een zelfstandige in- en uitrit naar openbare weg die is voorzien van een sierhekwerk.

Parkeren en bereikbaarheid is goed op eigen terrein.

#### **BEDRIJFSGEBOUW / STAL:**

Stal is via tussenlid verbonden met het woonhuis.

Gebouwd van gemetselde muren en houten spanten constructie, gedeeltelijk voorzien van beton-, klinker- en grondvloer, dakbedekking bestaande uit abc-golfplaten, gedeeltelijk voorzien van zoldervloer, 2 overheaddeuren.

Thans in gebruik als stallen, kleine binnenrijbaan, kantineruimte, zadelkamer, werkplaats ed..

Thans volledig in gebruik en ingericht als paardenhouderij: voorzien van 26 paarden-boxen, wasplaats, zadelkamer, kantineruimte, hooi- en stro- opslag, kleine binnenrijbaan en toiletruimte.

Afmetingen: ca. 25 x 36 mtr. = 900 m<sup>2</sup> met een goothoogte van 2,60 mtr. en een nokhoogte van 7 mtr..



## OVERIGE:

### Paardenrijbak:

Goed functioneren buiten rijbaan, afmetingen: ca. 20 x 40 mtr. van houten omheining, voorzien van lichtmasten.

### Paddock:

15 x 15 mtr., gebouwd van houten omheining en uitgevoerd met zandbed.

## GRASLAND:

Aan de achterzijde gesitueerd twee percelen grasland hetgeen ideaal is voor het houden van paarden, hobby-vee en/of dieren over de gehele breedte van de kavel groot ca. 2 ha..

## BESTEMMING:

Omschreven in het vigerend bestemmingsplan “ Buitengebied Alphen Zuid ”, van de Gemeente Alphen aan den Rijn heeft het object meerdere bestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen en overige aanduidingen waaronder andere: agrarisch, bouwvlak, waarde archeologie, enz..

Voor meer informatie en nadere toelichting kunt u het bestemmingsplan raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en/of contact opnemen met de gemeente.



## NUTSVOORZIENINGEN:

Aangesloten op elektra, water, gas middels propaan gastank, telefoon en géén riolering is middels een septictank/IBA.

## OVERIGE:

- Energielabel B aanwezig voor de woning.

## BIJZONDERHEDEN:

- ✚ Volledig in gebruik en ingericht als paardenhouderij.
- ✚ De woning is levensbestendig alle voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond.
- ✚ Door de fraaie centrale ligging in hartje “ randstad ”, uitstraling, grootte leent de woonboerderij zich zo mogelijk voor vele doeleinden als bijvoorbeeld:
  - Wonen en werken te combineren.
  - royaal en ruim wonen,
  - hobby-en of werkruimte aan huis in combinatie met houden van paarden, hobby-vee en/of anderszins.

Aanvaarding en oplevering in overleg.

Zeer zeker een bezichtiging waard.

Vraagprijs € 1.375.000,-- k.k..





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 6 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 7 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 8 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**



O  
U  
D  
I  
J  
K



M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 9 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

# O U D I J K M A K E L A A R D I J





O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 11 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**



O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 12 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

O  
U  
D  
I  
J  
K

M  
A  
K  
E  
L  
A  
A  
R  
D  
I  
J



Pagina 13 van 14

Noordeinde 127  
2742 AA Waddinxveen  
Tel. (0182) 649088  
Fax. (0182) 649089

info@oudijkmakelaardij.nl  
www.oudijkmakelaardij.nl

**MAKELAARS IN EN TAXATEURS VAN ONROERENDE ZAKEN**

*gespecialiseerd in bemiddeling bij koop, verkoop, taxatie en  
onteigening van agrarische bedrijven en landelijk wonen.*

Landelijke Makelaars & Taxateurs  
Lid **vastgoedpro**

Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door Oudijk Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de adviestarieven en voorwaarden zoals zijn vastgesteld door VastgoedPRO, gevestigd te Lelystad, de tekst van deze voorwaarden is op 14 december 2009, aktenummer 0071887/20919442, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Maastricht.

Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over details (wijze van oplevering, opsplitsing koopsom, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In geval van aansprakelijkheidsstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd. De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk 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 en circa. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

