

## **Loevestein 53 Alphen aan den Rijn**



**Vraagprijs: € 625.000,= k.k.  
Oplevering: in overleg**

## Royale dijkwoning met ca. 169 m<sup>2</sup> woonruimte, 4 slaapkamers, balkon en tuin met garage/praktijkruimte!



De Loevestein 53 is een speels ingedeelde dijkwoning met volop leefruimte. De woning biedt maar liefst ca. 169m<sup>2</sup> woonoppervlakte, verdeeld over meerdere woonlagen. De lichte woonkamer met ruime indeling, airconditioning en sfeervolle gashaard is een fijne plek om samen te komen, met aan de achterzijde toegang tot het balkon en uitzicht over de tuin. Op de benedenverdieping bevindt zich de tuingerichte keuken met schuifpui naar de zonnige achtertuin op het oosten. Daarnaast beschikt de woning over vier slaapkamers met airconditioning, een nette badkamer en een garage met lichtstraat en elektra. Dankzij de aanwezigheid van airconditioning is de garage multifunctioneel te gebruiken. Dankzij de 16 zonnepanelen en het energielabel A woont u hier bovendien energiezuinig.

De Loevestein ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk de Steinenbuurt: een rustige woonomgeving met volop groen, wandelmogelijkheden en speelvoorzieningen. Op korte afstand vindt u diverse basisscholen, supermarkten en sportaccommodaties. Ook het gezellige centrum van Alphen aan den Rijn met zijn winkels en horeca is binnen enkele fietsminuten bereikbaar.

Wat u kunt verwachten van Loevestein 53:

- Luxe afgewerkte dijkwoning in groene omgeving
- Royale woonkamer met gashaard en veel lichtinval
- Tuingerichte keuken met toegang tot achtertuin
- Voorheen 5 slaapkamers, waarvan er 1 is omgebouwd tot walk-incloset
- Verzorgde achtertuin op het oosten
- Ingebouwde horren over de gehele woning
- Garage/praktijkruimte met lichtstraat, elektra en geïsoleerde deuren
- Airconditioning in garage, woonkamer én slaapkamers
- Geïnvesteerd in duurzaamheid: HR++ glas, 16 zonnepanelen en energielabel A

De ligging is bovendien ideaal: u woont hier op korte afstand van het station en het centrum, met directe aansluiting op de N11 en N207 richting Leiden, Utrecht en de rest van de Randstad. Ook openbaar vervoer en fietsroutes naar het recreatiegebied Zegersloot bevinden zich in de nabije omgeving.



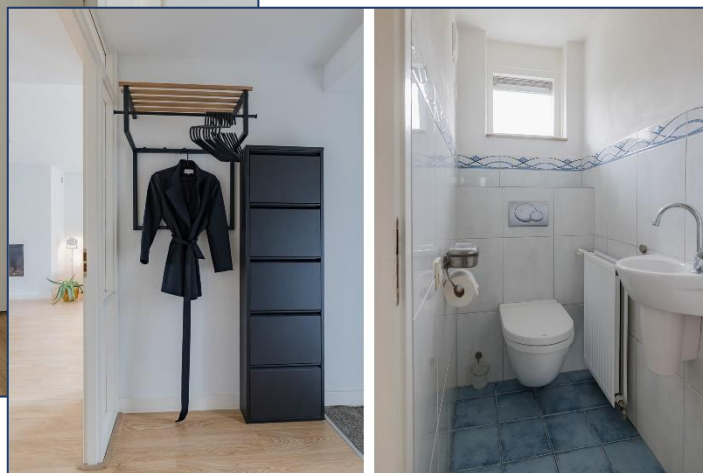
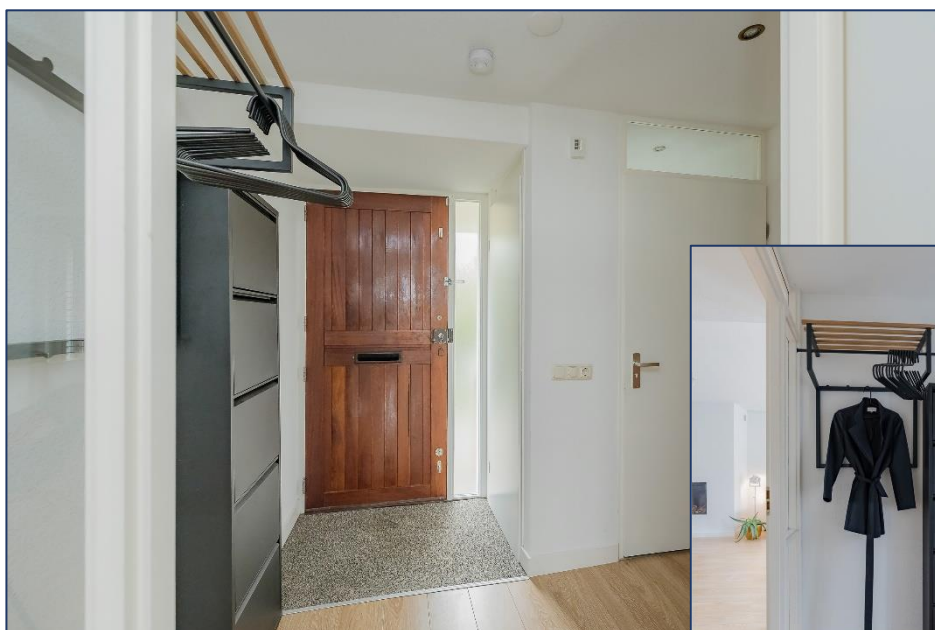
## Wonen aan de Loevestein...

is wonen in een groene en kindvriendelijke wijk, waar u geniet van rust, ruimte en voorzieningen dichtbij.



**De indeling is als volgt  
De begane grond:**

Via de dijk bereikt u de entree van de woning. Bij binnenkomst in de ruime hal vindt u de meterkast, het toilet en voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale woonkamer.



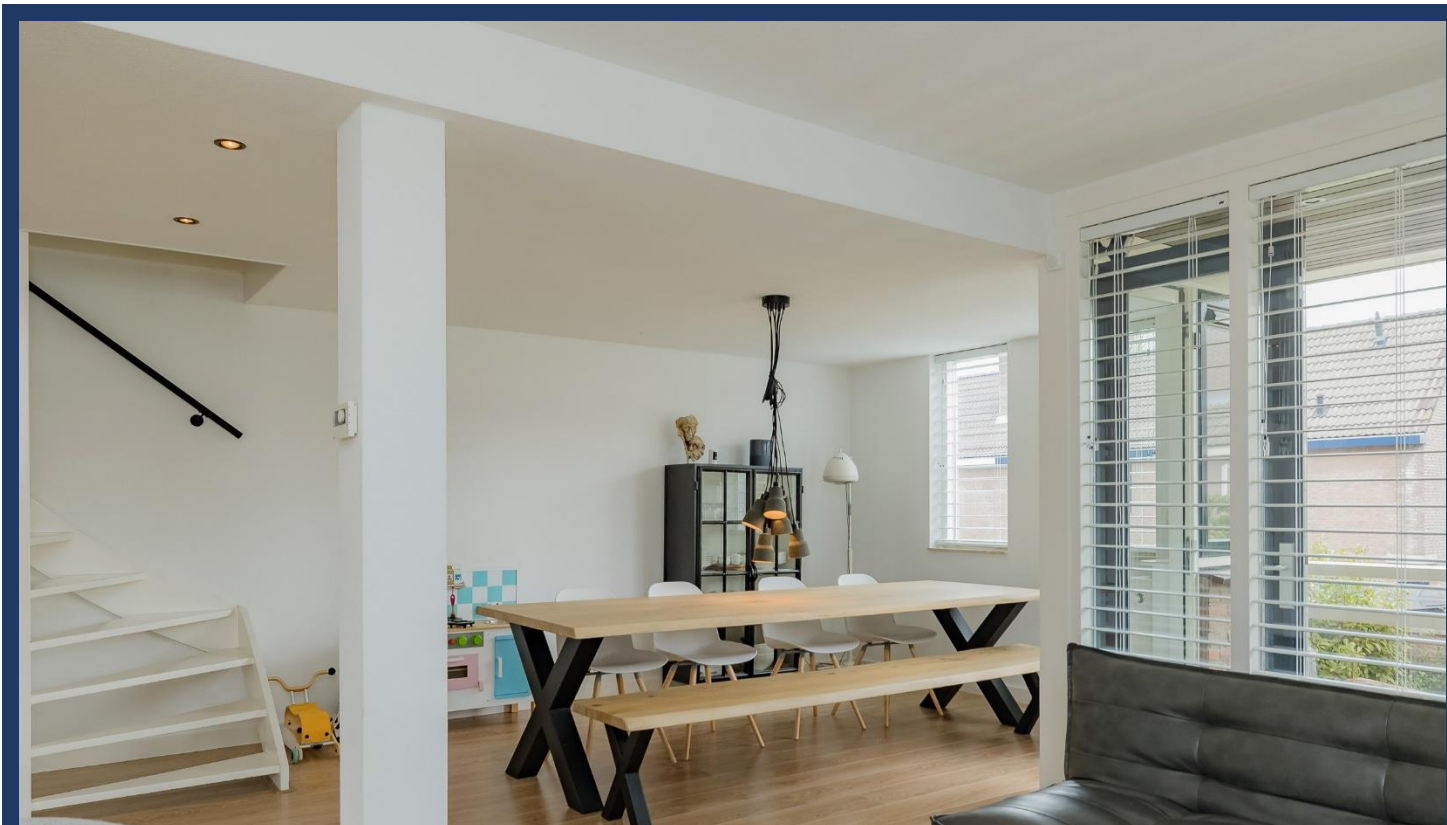


### **De woonkamer:**

De woonkamer is netjes afgewerkt met gladde wanden, een strak plafond met inbouwspots en een lichte eiken laminaatvloer. De sfeervolle gashaard vormt het hart van de ruimte en zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de airconditioning het hele jaar door voor een aangename temperatuur zorgt. De raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en beschikken over op maat gemaakte luxaflexen én ingebouwde horren.

Aan de achterzijde is plek voor een gezellige eethoek en heeft u toegang tot het balkon met uitzicht over de tuin. Dankzij de speelse indeling zijn er meerdere zithoeken te creëren en voelt de woonkamer aangenaam open en licht aan. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot de trap naar de 1<sup>ste</sup> verdieping en de trap naar benedenverdieping.







### Het balkon:

Vanuit de eethoek is er directe toegang tot het balkon. Hier kunt u genieten van het vrije uitzicht over de achtertuin en de groene omgeving. Het balkon biedt voldoende ruimte voor een lounge bank, zodat u ook op deze verdieping heerlijk buiten kunt zitten en van de zon kunt genieten.





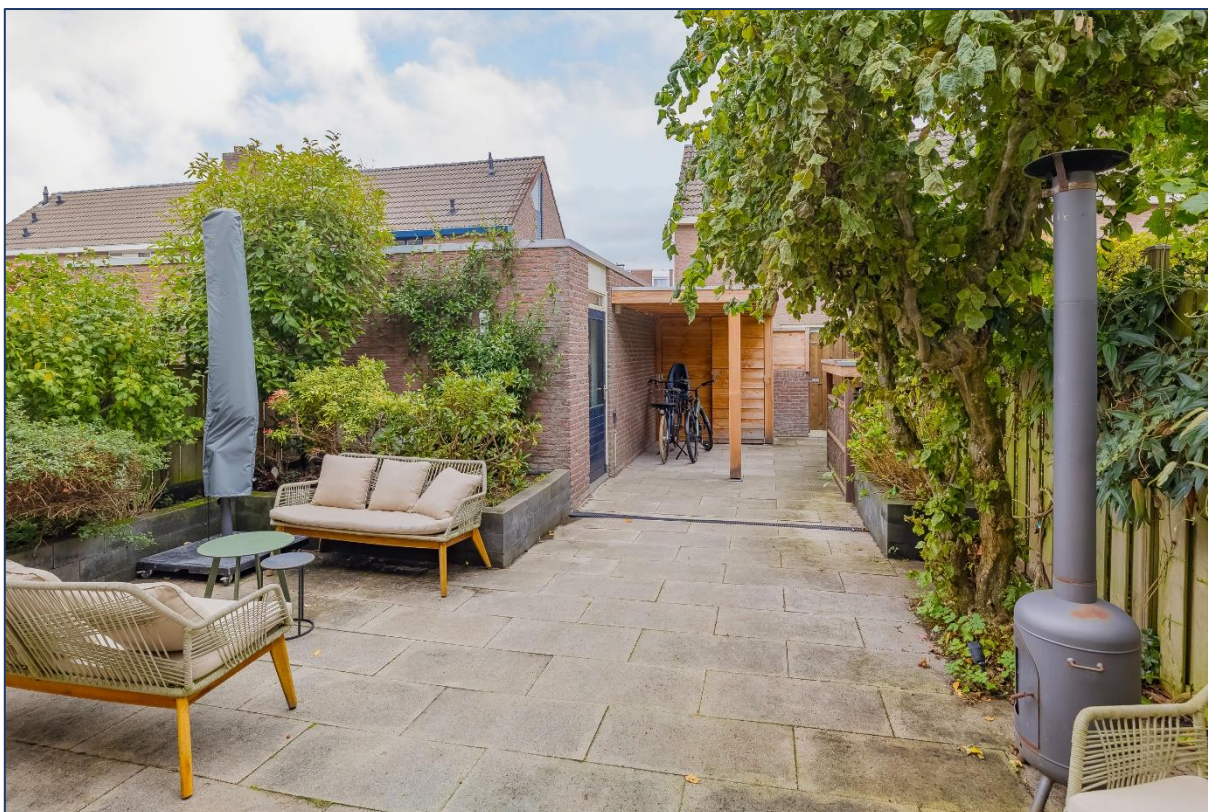
### **De keuken:**

Via de trap in de woonkamer bereikt u de benedenverdieping met de tuingerichte keuken. Deze ruimte is heerlijk licht dankzij de brede schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De keuken is voorzien van een 6-pits gasfornuis met oven, een magnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De opstelling biedt veel werk- en opbergruimte en is afgewerkt met inbouwspots, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit hier heeft u eveneens toegang tot de achtertuin.





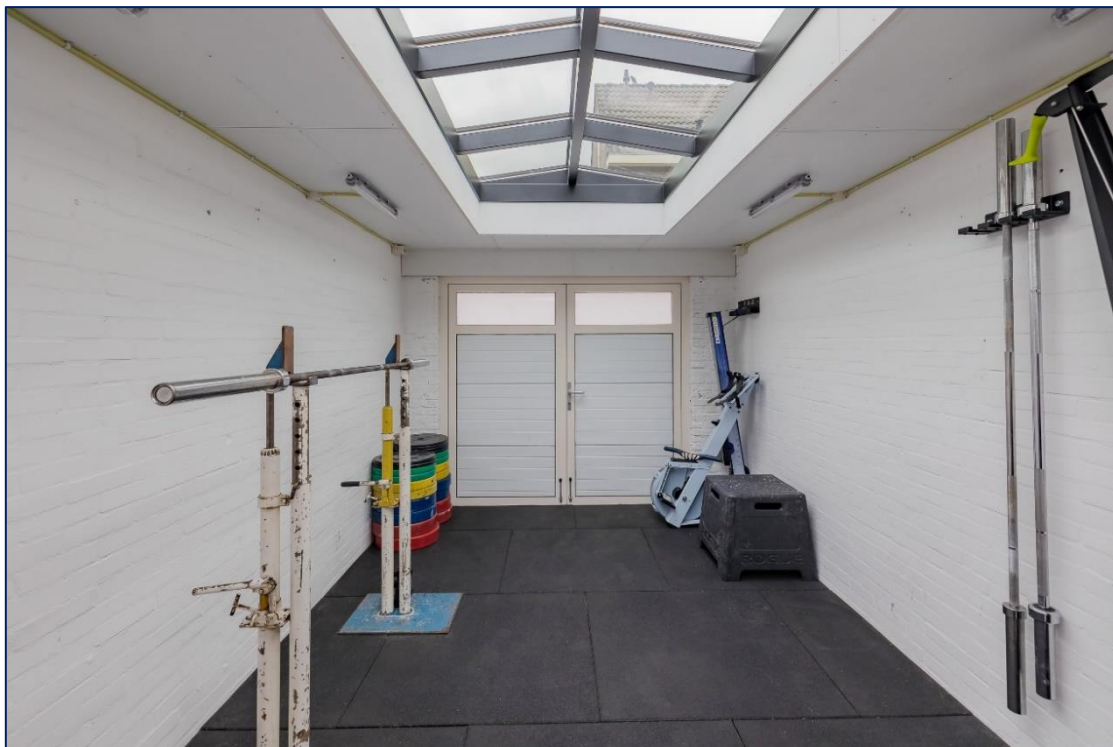


### **De achtertuin:**

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor u hier van de ochtend en middagzon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel, zodat u hier in alle rust kunt ontspannen of met het gezin buiten kunt eten.

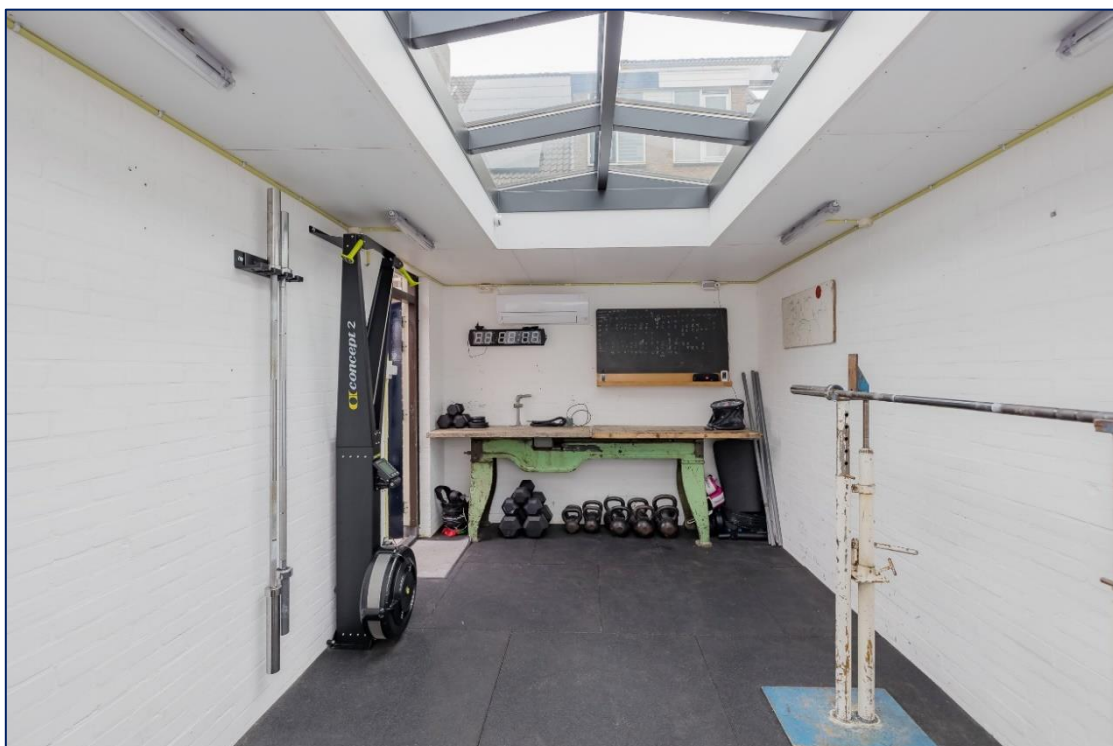






### **De garage:**

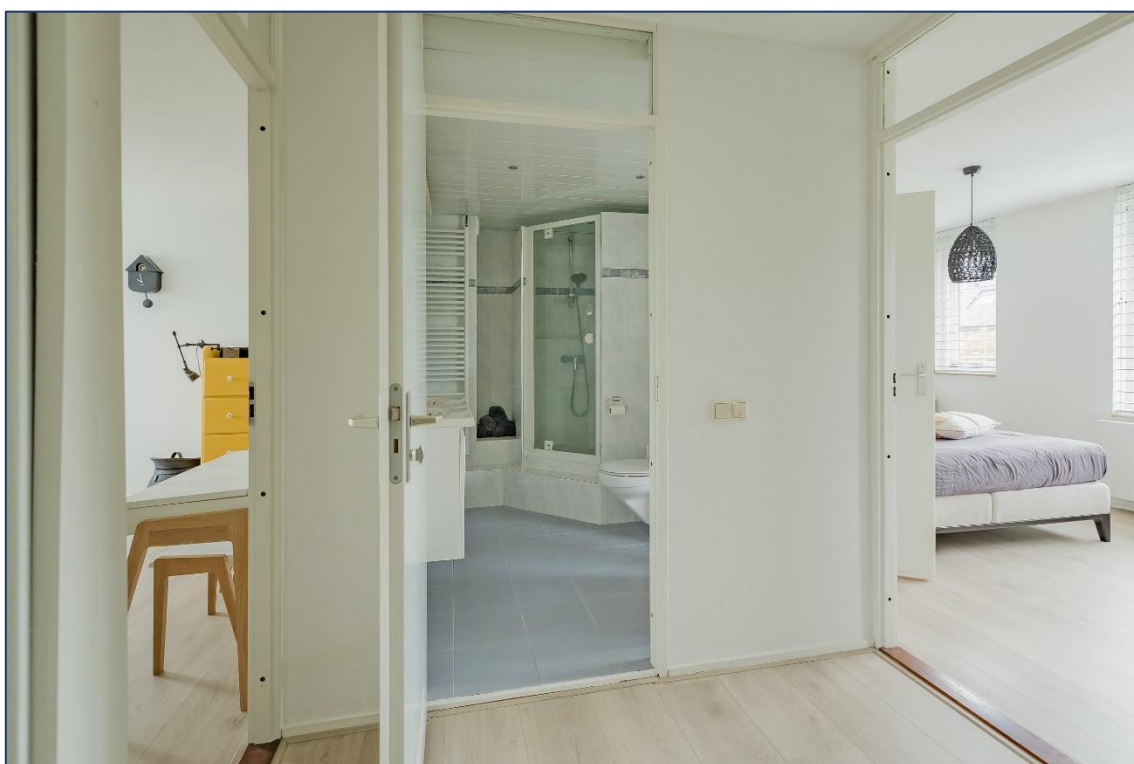
Achter in de tuin bevindt zich de garage, voorzien van een ruime lichtstraat met HR++ glas en UV-bescherming. De garage is uitgerust met elektra en airconditioning, die zowel kan koelen als verwarmen. Dankzij deze voorzieningen is het een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als sportruimte, maar ook uitstekend geschikt is als werk- of hobbyruimte. Uiteraard is er voldoende plek om een auto te parkeren. De garage is bereikbaar via openslaande deuren aan de straatzijde én vanuit de achtertuin. Naast de garage bevindt zich een praktische opbergkast met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen.





### **De 1<sup>ste</sup> verdieping:**

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop van de 1<sup>ste</sup> verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De overloop is ruim opgezet en biedt tevens toegang tot de bovenste verdieping.





### De slaapkamers:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over directe toegang tot de badkamer en tot een aangrenzende kamer en-suite, die via een fraaie massief eikenhouten deur te bereiken is. Deze ruimte deed voorheen dienst als slaapkamer en is nu ingericht als walk-in closet. Indien gewenst kan de kamer eenvoudig weer worden omgevormd tot een volwaardige extra slaapkamer.

Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers, beide keurig afgewerkt en voorzien van dakkapellen. De kamers zijn licht en ruim, en daardoor perfect geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.





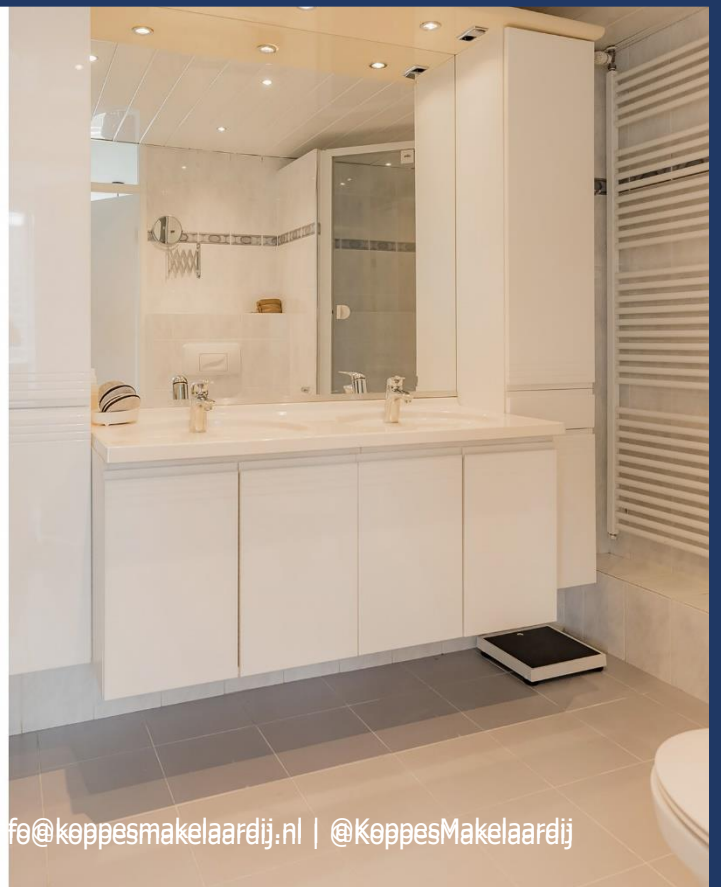






### De badkamer:

De badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling en heeft een verzorgde, tijdloze uitstraling. De ruimte is ingericht met een douchecabine, een dubbele wastafel met meubel en spiegel, een vrijhangend toilet en een designradiator.





## De 2<sup>de</sup> verdieping:

Op de bovenste verdieping bevindt zich een ruime en lichte slaapkamer, die in 2024 volledig is gerenoveerd en voorzien van een extra Velux dakraam. Hierdoor geniet de kamer van nog meer daglicht en een frisse, moderne uitstraling. De ruimte biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed, een grote kledingkast en een comfortabele werkhoeek. Dankzij de airconditioning is het hier het hele jaar door comfortabel. De nette afwerking en het lichte kleurgebruik maken dit een fijne, veelzijdige kamer die zich uitstekend leent als (hoofd)slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig. Daarnaast vindt u op deze verdieping een separate opbergruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Deze bergruimte loopt door over de lengte van de kamer, waardoor er extra opslagmogelijkheden zijn. Tot slot biedt de vloering nog aanvullende bergruimte.



## Bijzonderheden:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Bouwjaar        | : 1979               |
| Woonoppervlakte | : 169 m <sup>2</sup> |
| Inhoud          | : 556 m <sup>3</sup> |
| Garage          | : 16 m <sup>2</sup>  |

## Kadastrale gegevens:

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Gemeente | : Oudshoorn            |
| Sectie   | : B                    |
| Nummer   | : 3122                 |
| Grootte  | : 1 are en 70 centiare |

## Technische gegevens:

|                            |                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cv installatie / warmwater | : combiketel: Nefit Trendline HRC30 CW5 II, bouwjaar: 2023                                |
| Isolatie                   | : HR++ beglazing (uitgezonderd keukenschuifpui)                                           |
| Elektrische installatie    | : 9 groepen, 4 aardlekschakelaars en 2 aparte groepen met schakelaar voor de zonnepanelen |
| Energie label:             | : A                                                                                       |

### Woningwinkel Alphen aan den Rijn

**Julianastraat 133**  
**2405 CG Alphen aan den Rijn**



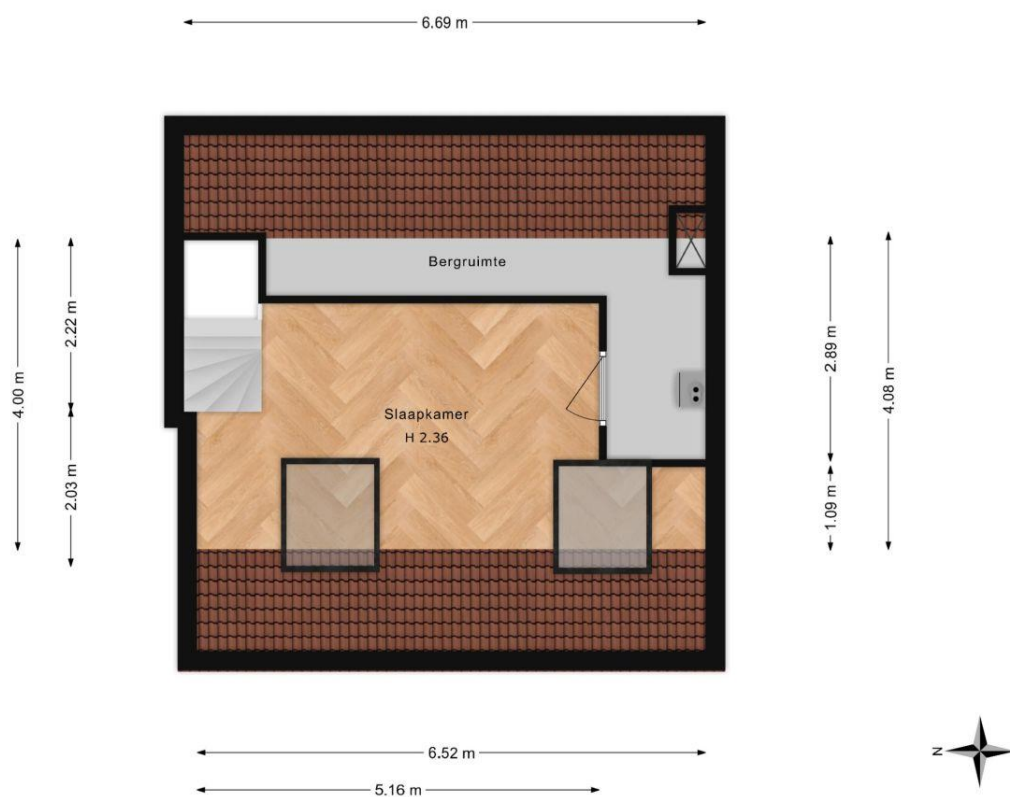
*Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*  
*Bijzondere bepaling: Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.*



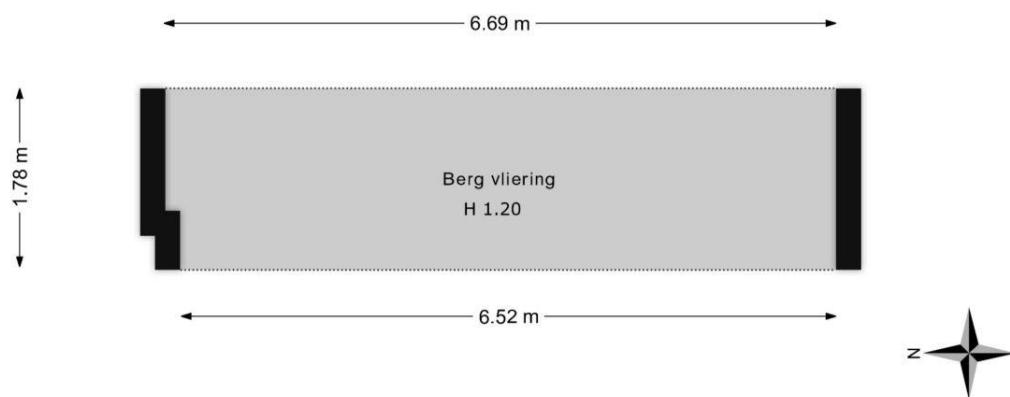
De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bestaande situatie. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de toekomstige situatie te garanderen.



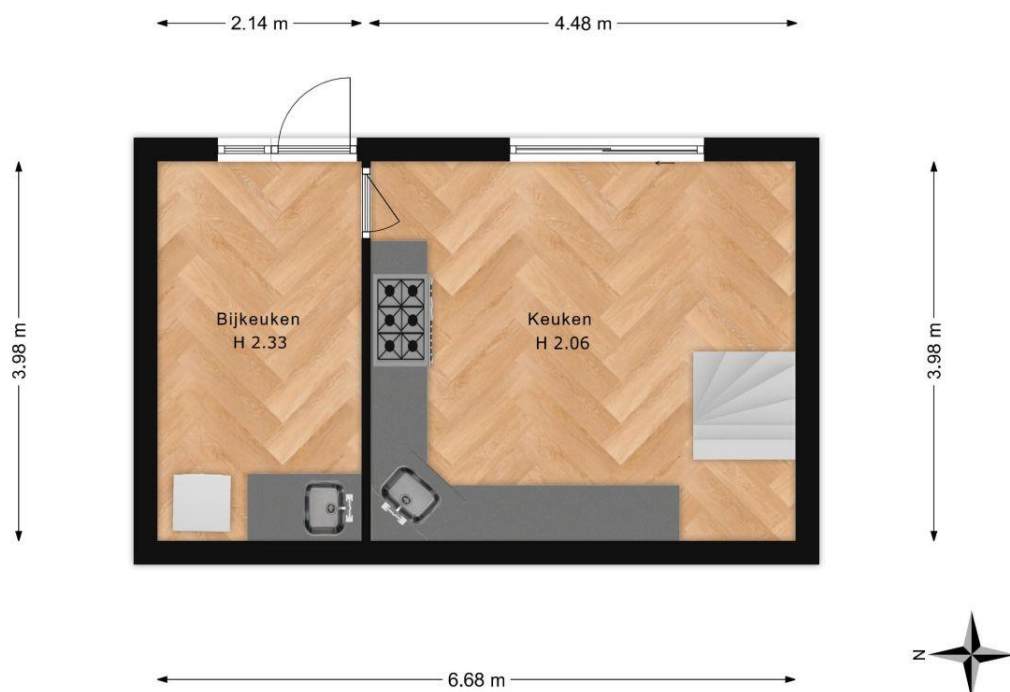
De afgebeelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de tekeningen en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



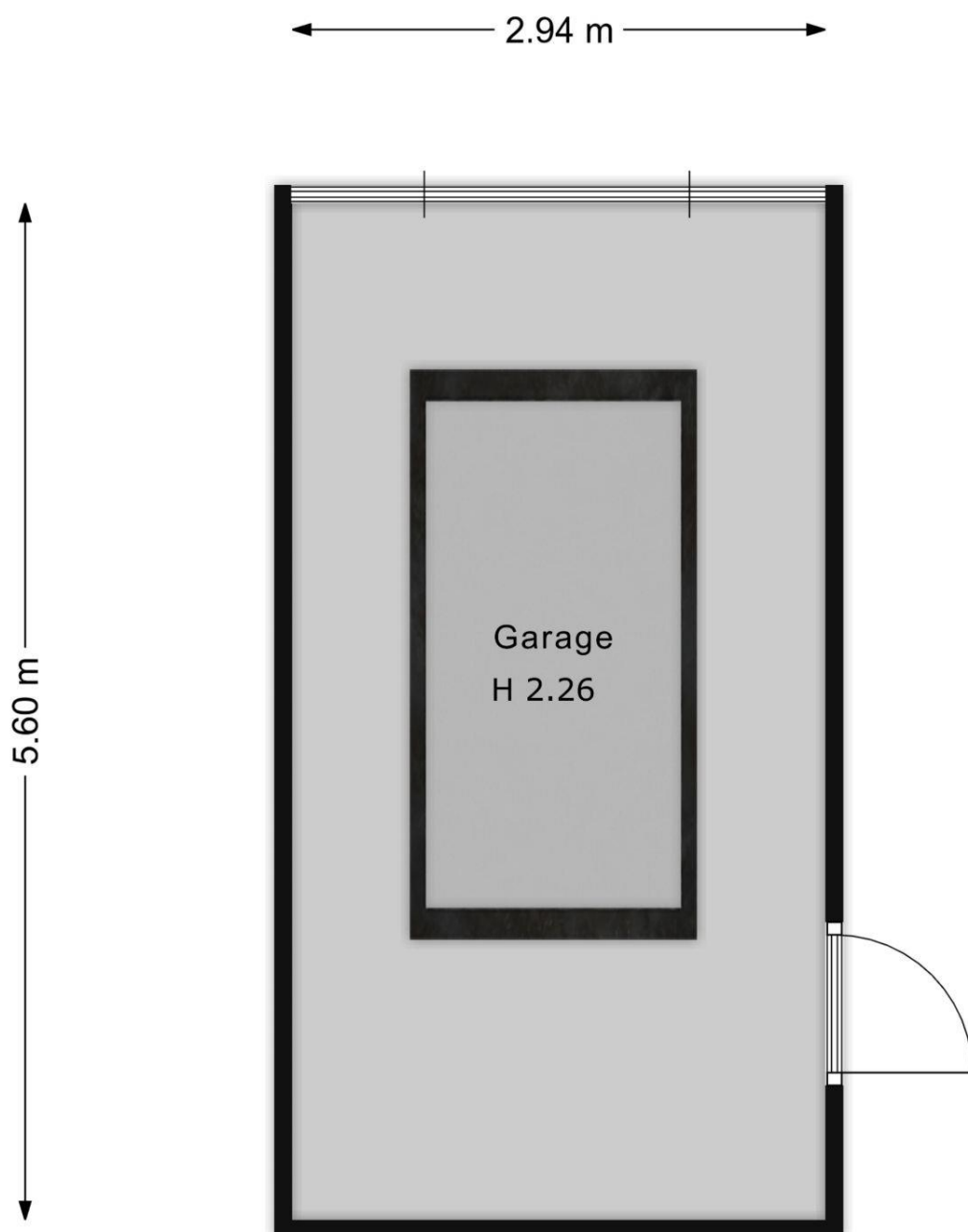
De afgeleverde tekening is een voorbeeld. Het is niet bedoeld als definitieve tekening.



De afmetingen die worden gegeven zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



De afmetingen zijn gebaseerd op een meting van de buitenkant van de gebouwen. Het kan zijn dat de afmetingen van de binnenkant van de gebouwen verschillen.



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bestaande situatie. Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijke afmetingen.

← 2.00 m →



▼ 0.90 m ▲

De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is aan de afnemer te verantwoorden.

## WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

**Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

**Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.

Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.

Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.

Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.