

Lupinesingel 59, Alphen aan den Rijn



Deze sfeervolle eengezinswoning is gelegen in het in 2018 gerealiseerde nieuwbouwproject Parc Lupine

- Ruime uitgebouwde woonkamer (tijdens de bouw)
- Luxe keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- 3 slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
- Energielabel A
- Op loopafstand van winkelcentrum en recreatiegebied 'Zegersloot'



Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning is gelegen in een gewilde straat in de woonwijk Parc Line.

De locatie van de woning is erg centraal. Op enkele minuten fietsen vindt u het vernieuwde centrum van Alphen aan den Rijn met haar vele horeca en de gezellige haven. Daarnaast zijn er in de directe omgeving diverse scholen te vinden en vindt u op korte afstand winkelcentrum 'De Ridderhof', het recreatiegebied 'Zegersloot' en diverse sportgelegenheden.

De uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad zijn snel te bereiken, zodat u zowel Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam binnen circa 30 minuten binnen rijdt.

Vooruitlopend op uw vrijblijvende bezichting geven wij u alvast een globale indruk van de indeling en afwerking.

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een verzorgde hal met meterkast, garderobe, trapopgang en een toilet met fonteintje.

De royale en heerlijk lichte woonkamer met trapkast is tuingericht en voorzien van dubbel openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen en de hoogwaardige afwerking met een stijlvolle gietvloer en comfortabele vloerverwarming, is dit een bijzonder fijne leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De achtertuin beschikt over een praktische achterom en een houten berging met verlichting. Dankzij de gunstige ligging en het geboden privacy niveau is dit een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Centraal in de woning bevindt zich de luxe, moderne keuken met kookeiland, die direct bij de bouw is geplaatst en van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast met vriezer, combi-stoomoven en een losse oven, vaatwasser en een Quooker. Dankzij de centrale ligging vormt de keuken het hart van het huis en een ideale plek om samen te komen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eettafel, perfecte plek om uitgebreid te dineren met familie en vrienden.

1e verdieping

Via de trap vanuit de entreehal bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een marmoleumvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Alle kamers beschikken over een eigen thermostaat, waardoor de temperatuur per ruimte afzonderlijk geregeld kan worden. De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en uitgerust met een douche, een stijlvol wastafelmeubel en een hangend toilet.

2e verdieping

De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden ingedeeld als een volwaardige vierde slaapkamer of als werkruimte of hobbykamer. Daarnaast bevindt zich hier een afgesloten was-/stookruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens treft u hier de cv-ketel (Intergas) en de mechanische ventilatie-unit.

Bijzonderheden:

- Iedere kamer afzonderlijk te regelen qua temperatuur (behalve de tweede verdieping).
- Luxe keuken met kookeiland centraal gelegen in de woning.
- Instapklare woning.
- Op loopafstand is een (modern) gezondheidscentrum met een huisartsenpraktijk gerealiseerd.

Bent u op zoek naar een goed onderhouden woning in een kindvriendelijke woonomgeving?

Maakt u dan gerust een afspraak voor een bezichting!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

| | |
|--|---|
| Vraagprijs | € 545.000,- k.k. |
| Soort | Woonhuis |
| Type woning | Tussenwoning |
| Energieklasse | A |
| Aantal kamers | 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 404 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 111 m ² |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Bouwjaar | 2018 |
| Ligging | Aan rustige weg, in woonwijk |
| Verwarming | C.V.-Ketel, voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de 2de verdieping) |
| Isolatie | Energiezuinige woning door volledige isolatie Warmte terugwin installatie |

Locatie

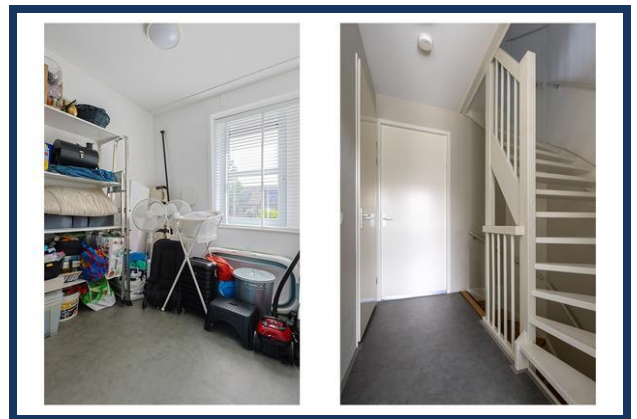
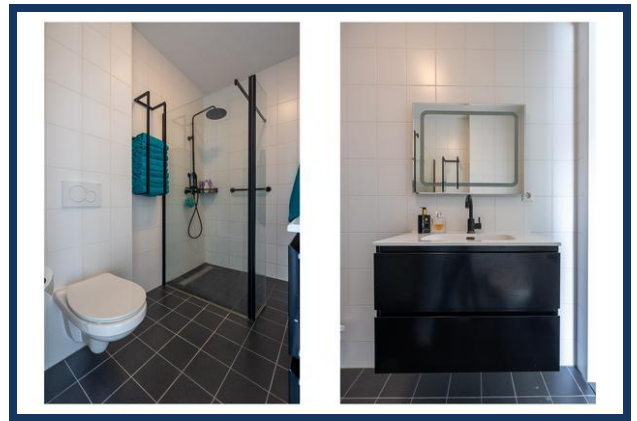
Lupinesingel 59
2403 CM ALPHEN AAN DEN RIJN



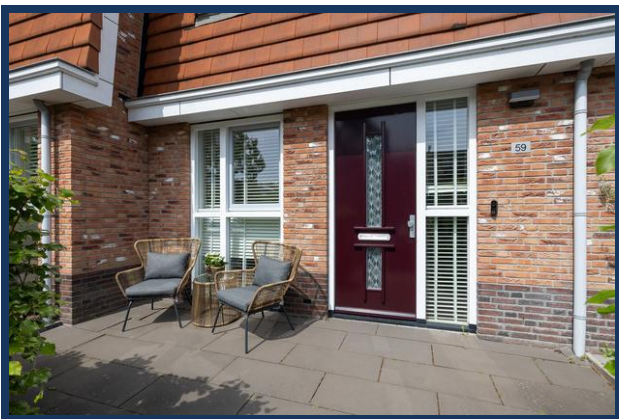
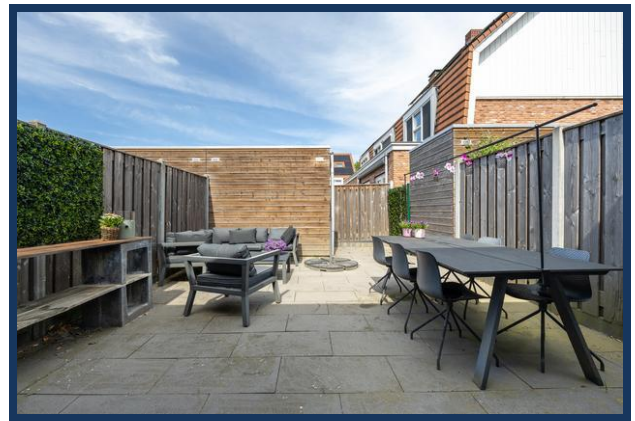
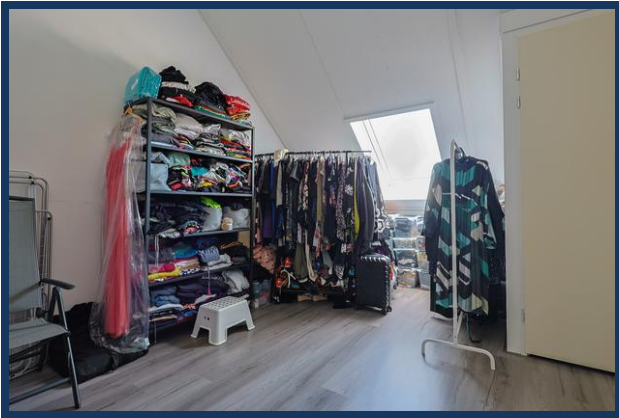
Foto's



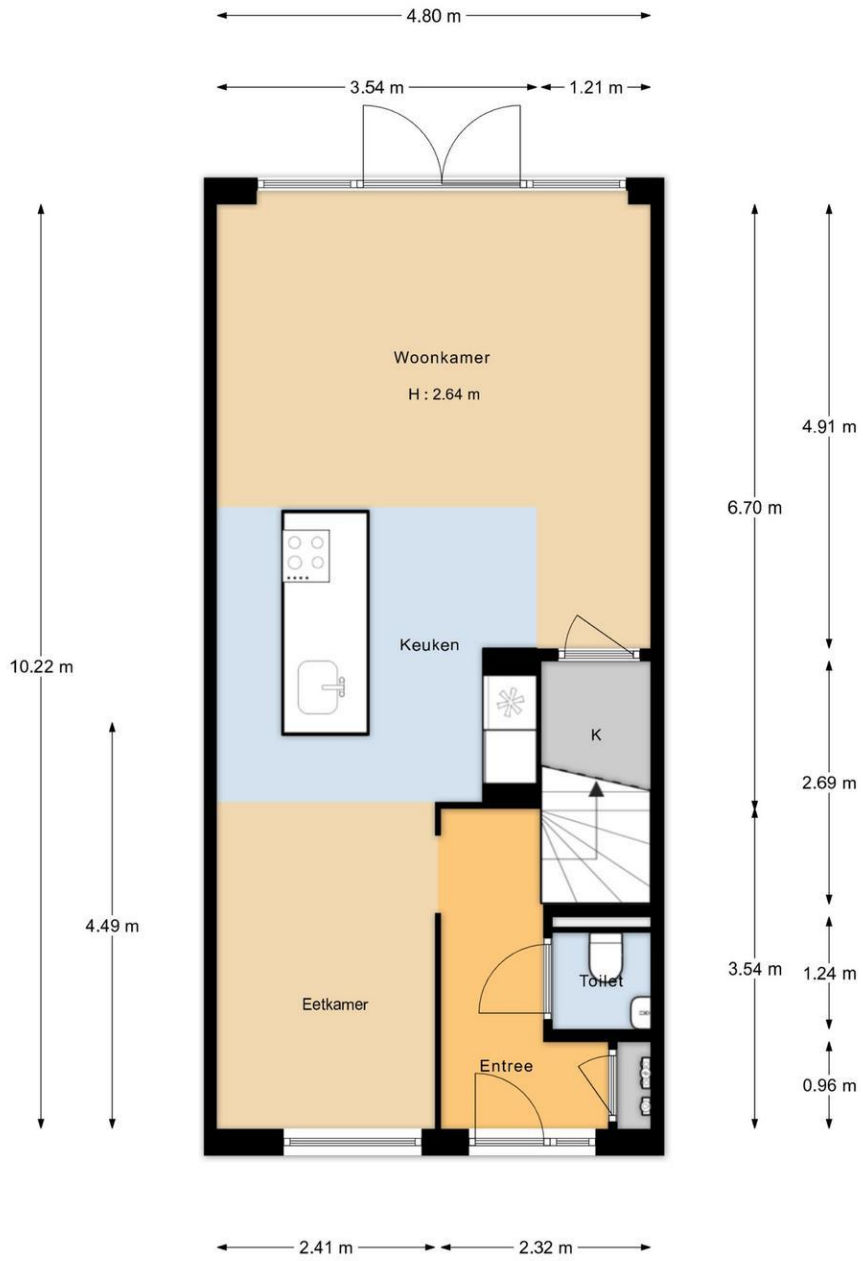
Foto's



Foto's

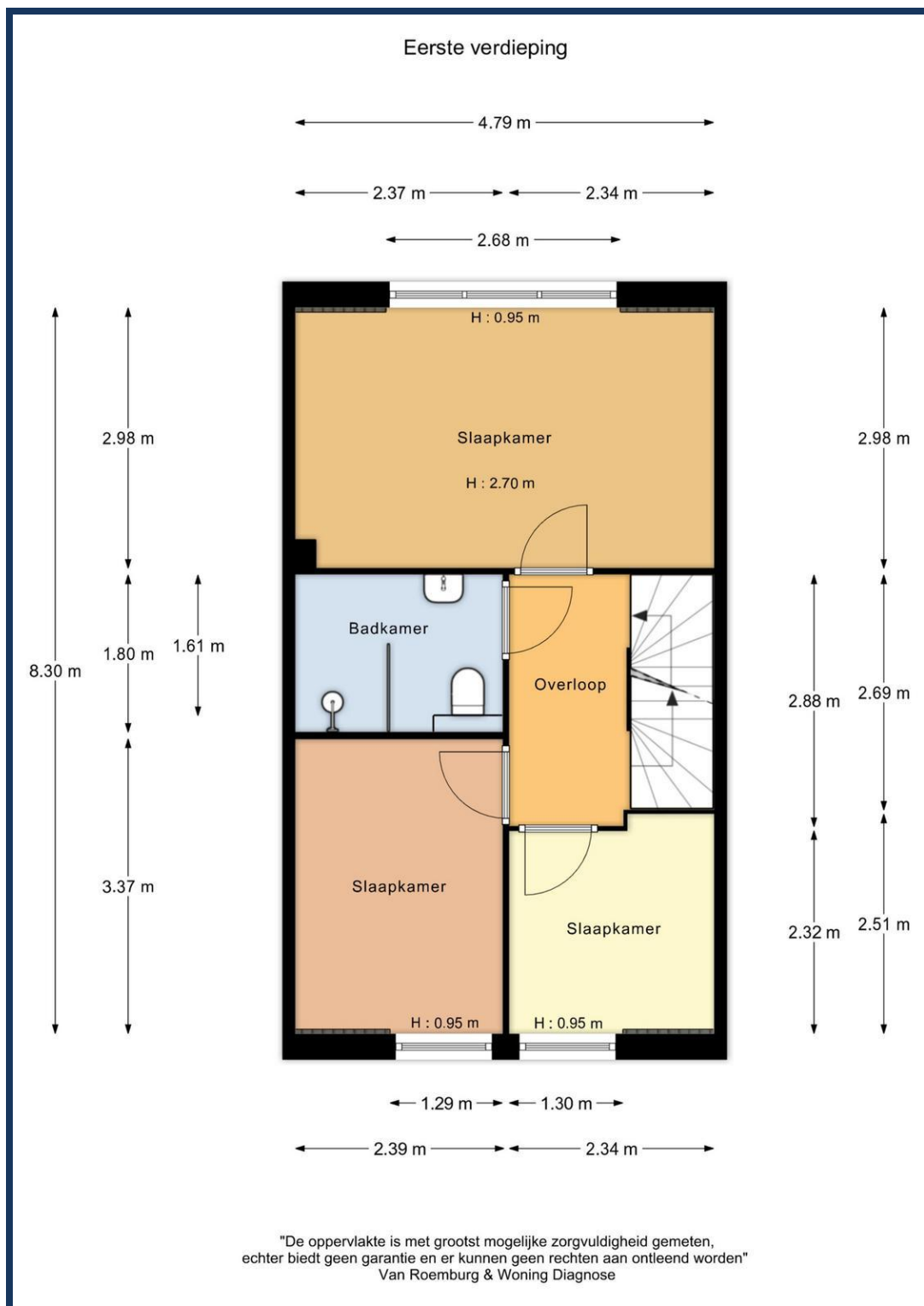


Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping

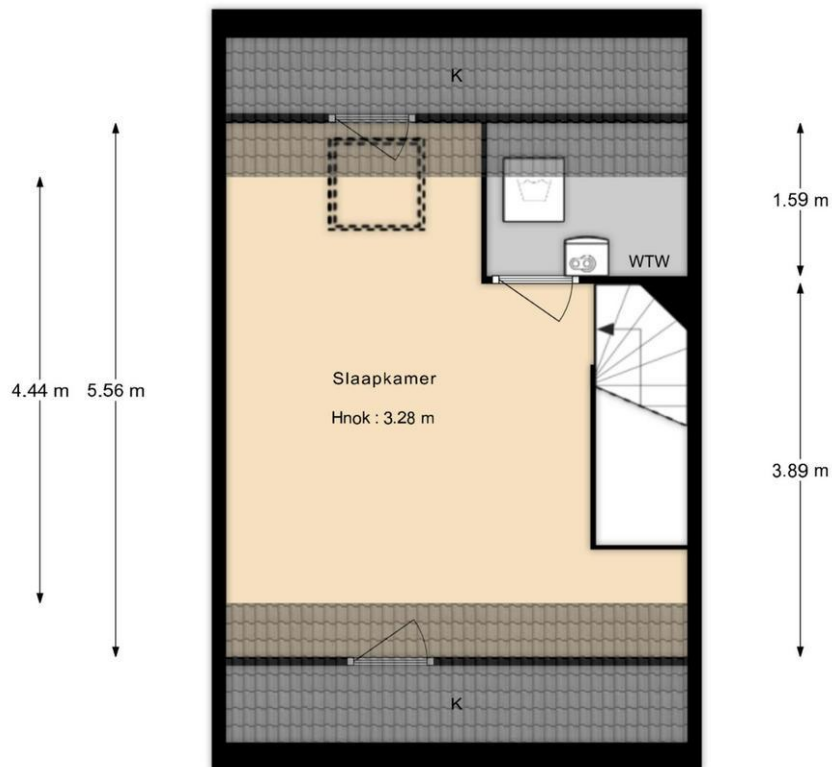


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Tweede verdieping

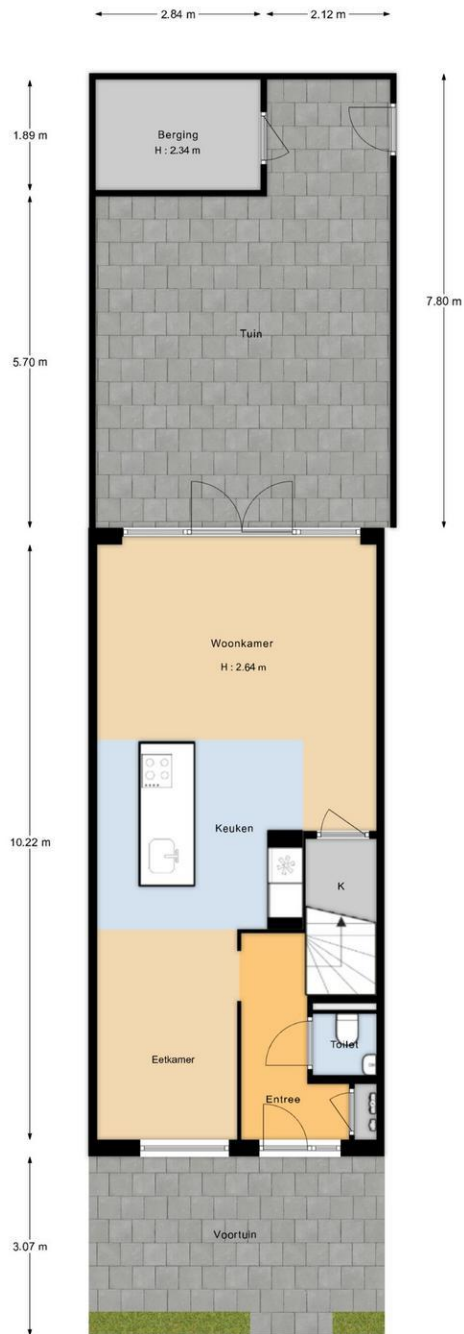
4.78 m

2.64 m 2.08 m




"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane grond
overzicht



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudshoorn Sectie C Perceel 11051</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |  |
|--|--|---|

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



Alphen aan den Rijn
Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar
Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

