

Dr. Lovinklaan 32, Alphen aan den Rijn



Een bijzonder thuis aan het Burgemeester Visserpark – villa 'La Colombe'

Prachtige vrijstaande woning 'La Colombe', centraal gelegen in Alphen aan den Rijn en aan de rand van het Burgemeester Visserpark, met garage en beschutte tuin

- Unieke ligging in het groen, schuin tegenover het oude stadhuis
- Royale hal met toegang tot een bijzondere wijnkelder
- Ruime woon-/eetkamer en extra studeerkamer op de begane grond
- Fraai aangelegde tuin rondom met veel privacy en meerdere zitplekken
- Op loopafstand van winkels, het centrum, station, Bospark en tennisbanen

Vraagprijs € 1.185.000,- k.k.



Omschrijving

Een persoonlijke noot:

Vanaf het moment dat wij hier kwamen wonen, voelde deze plek bijzonder. De ligging aan het Burgemeester Visserpark biedt rust en groen, terwijl het centrum letterlijk om de hoek ligt. Het is juist die combinatie die het wonen in 'La Colombe' zo prettig maakt.

Vanuit de woning kijken wij uit op het park en het oude stadhuis – een uitzicht dat nooit verveelt. Dagelijks genieten wij van de ruimte in huis en de prettige lichtinval, maar ook van het gemak van alles dichtbij: winkels, terrasjes, restaurants, theater en muziekschool op loopafstand. Ook scholen, het station, bushaltes en de tennisbanen van TEAN zijn eenvoudig te bereiken, waardoor sport, ontspanning en gezelligheid altijd binnen handbereik zijn.

De woning voelt royaal en comfortabel aan en bood ons jarenlang een fijn thuis. De verschillende leefruimtes maken het huis geschikt voor zowel ontspanning als werken aan huis. In de tuin rondom het huis vonden wij altijd een plek in de zon of juist in de schaduw, met volop privacy en rust.

'La Colombe' is een huis waar met plezier is gewoond en waar herinneringen zijn gemaakt. Wij hopen dat de volgende bewoners net zo van dit huis en de bijzondere ligging zullen genieten als wij hebben gedaan. Een bezichtiging laat pas echt voelen wat deze bijzondere plek te bieden heeft.

Beschrijving woning:

Deze onder architectuur gebouwde, deels onderkelderde vrijstaande villa staat op een rustige plek op de hoek van de Dr. Lovinklaan en het Burgemeester Visserpark. U heeft vanuit de woning een mooi uitzicht naar het oude stadhuis en het Burgemeester Visserpark. Het op loopafstand gelegen centrum van Alphen aan den Rijn heeft een scala aan winkels, terrasjes, restaurants en theater. Tevens op loopafstand te vinden: scholen, het station, de bushalte naar Schiphol en de tennisbanen van Tean. De uitvalswegen naar de Amsterdam, Den Haag, Leiden, Utrecht en Rotterdam zijn ook snel bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de uitgebouwde entree aan de zijkant van de woning komt u in de grote hal met trappenhuis. De entree geeft toegang tot het toilet met fonteintje en een ruimte met deur naar de achtertuin en extra bergruimte. In de entree is voldoende ruimte voor een garderobe. De aangrenzende hal is extra licht door een grote raampartij in het trappenhuis. Tevens is vanuit de hal via openslaande deuren de woonkamer bereikbaar, de keuken en de kelder. De kelder bestaat uit 2 ruimtes en in in gebruik als provisie/bergruimte en separate wijnkelder.

De woonkamer heeft een fraaie originele haard en aangrenzende eetkamer. De eetkamer en woonkamer hebben aan de voorzijde via diverse ramen een fraai groen uitzicht. Via de eetkamer is er ook een toegang naar de keuken. De keuken aan de voorzijde van de woning is uitgebouwd en heeft daardoor goed zicht op het oude stadhuis en Burgemeester Visserpark. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, bordenwarmer en keukenboiler.

In open verbinding met de woonkamer bevindt zich de studeerkamer, welke nu in gebruik is als extra TV-kamer. Via de studeerkamer komt u via een grote schuifpui (net vernieuwd, met HR++-glas) in de zij/achtertuin.

1e verdieping:

Royale overloop met o.a. toegang tot de 3 slaapkamers. In 2 van de 3 slaapkamers zijn vaste kasten ingebouwd. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een leuk balkon met openslaande deuren en uitzicht over de tuin; aan de achterzijde is de kamer voorzien van een wastafel. Via de overloop is er toegang tot een separaat toilet met fonteintje, de trapopgang naar de 2e verdieping en de badkamer. De badkamer is voorzien van een hoekligbad, een douche, wastafel en designradiator.

2e verdieping:

Ook hier een royale overloop met genoeg ruimte voor opslag van spullen en de opstelling van de cv-ketel met boiler (boiler met 2 x een zonnecollector). Verder op deze verdieping een praktische 2e badkamer met douche en wastafel, een afgesloten berging en de 4e slaapkamer.

Tuin/garage:

De woning heeft een tuin rondom met diverse zitjes en veel privacy. Door de vorm van de tuin kunt u in warme periodes zowel een zon- als een schaduwplek vinden. In de zijtuin is een vijver aangelegd met biofilter. Verder kunt u

vanuit de tuin de garage/berging in. De garage is met de auto toegankelijk vanuit de achtergelegen De Smethstraat. Op dit moment wordt de garage niet gebruikt voor stallen van een een auto en is deze met veel kastruimte vooral geschikt als berg ruimte. De garage heeft aangrenzend een berging met keukenblok met water. De garage/berging heeft een geïsoleerd dak en is voorzien van wandisolatie. Voor de garage kunt u een auto kwijt op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie. Tevens dubbele beglazing tot HR+++ glas aanwezig.
- Zonneboiler voor warm water aanwezig. Tevens 3 zonnepanelen. De cv-ketel is in 2025 vernieuwd.
- In diverse kamers zeer praktische vaste kasten aanwezig.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem

Zoekt u een vrijstaande woning in het centrum van Alphen aan den Rijn op loopafstand van alle voorzieningen met een rustige ligging, beschutte tuin, oprit en garage? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

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

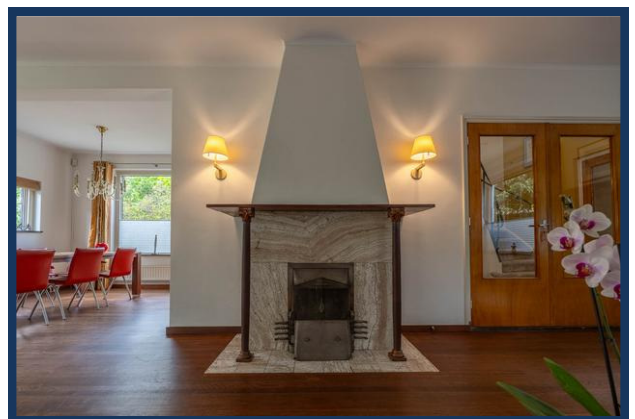
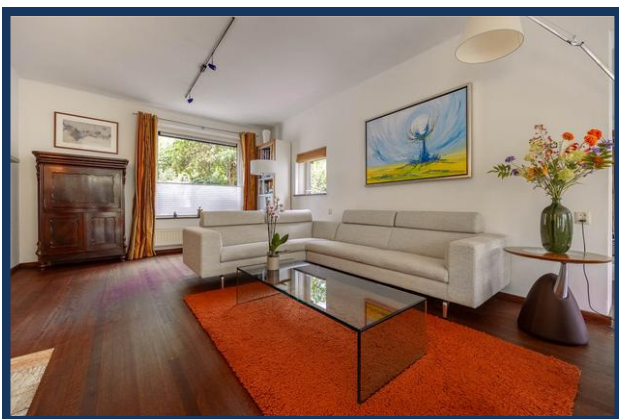
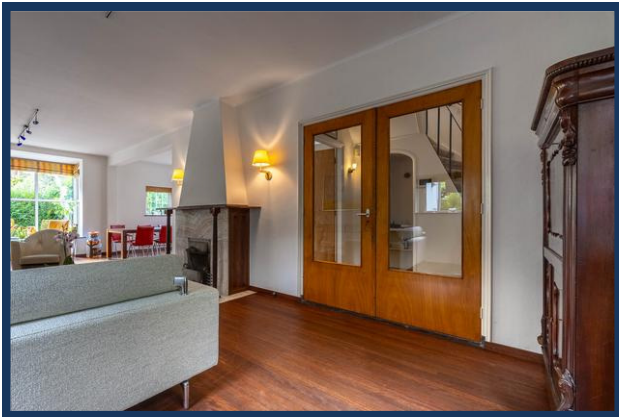
Vraagprijs	€ 1.185.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	D
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	726 m ³
Perceel oppervlakte	569 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	190 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1957
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

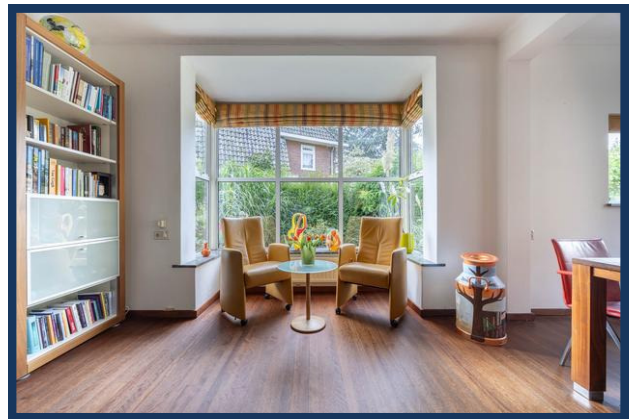
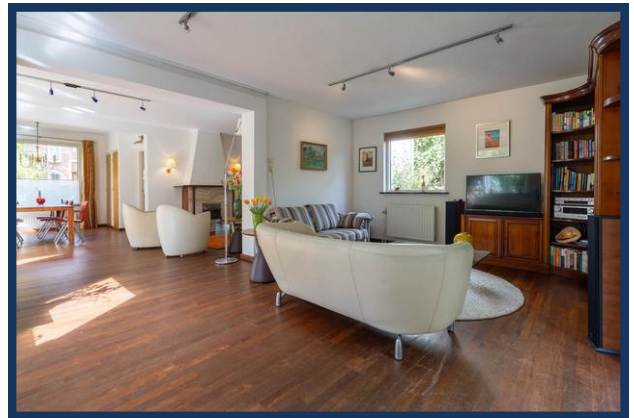
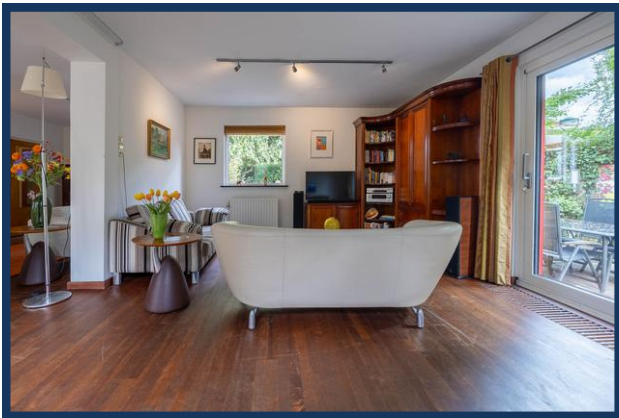
Dr. Lovinklaan 32
2405 CM ALPHEN AAN DEN RIJN



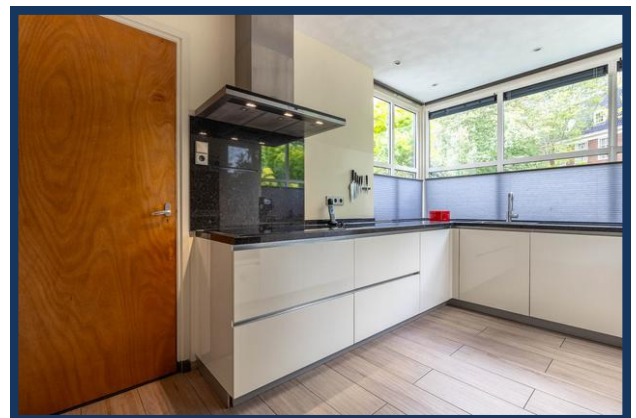
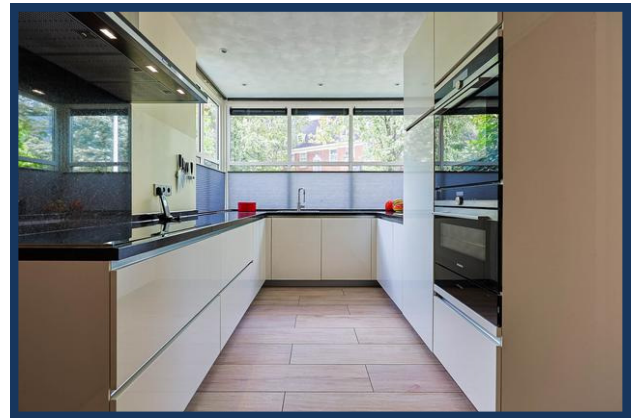
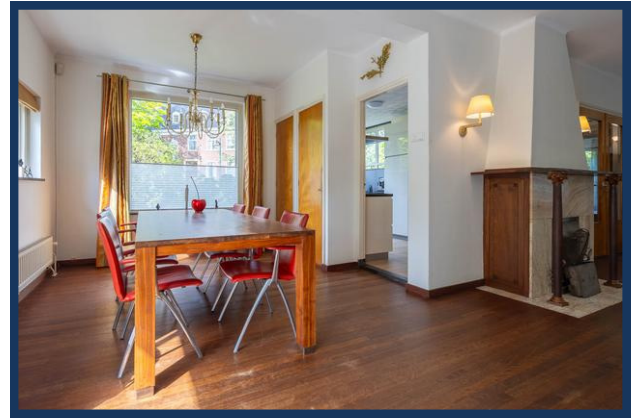
Foto's



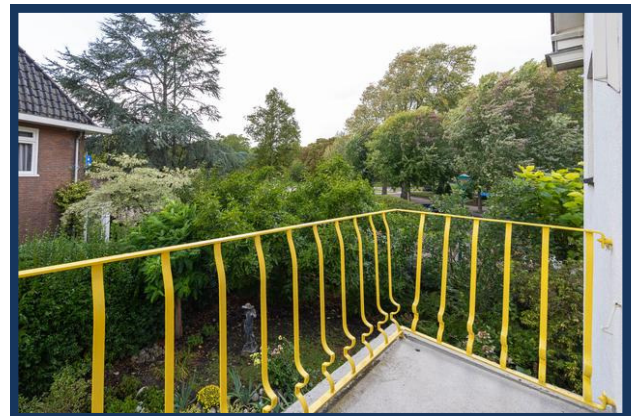
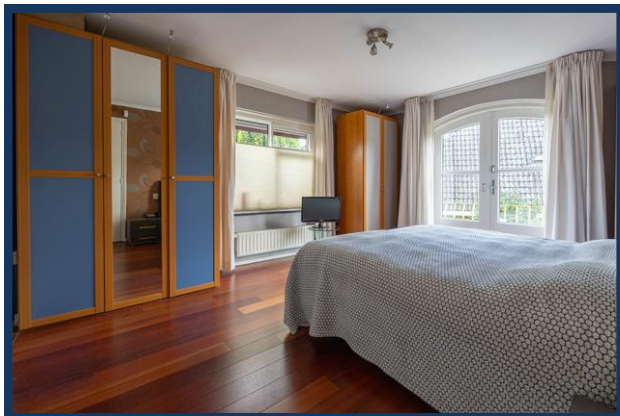
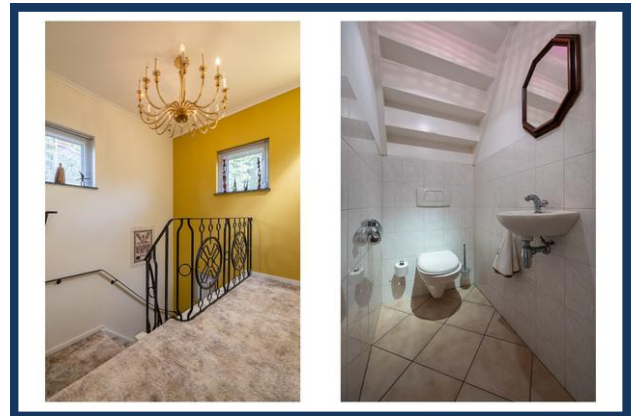
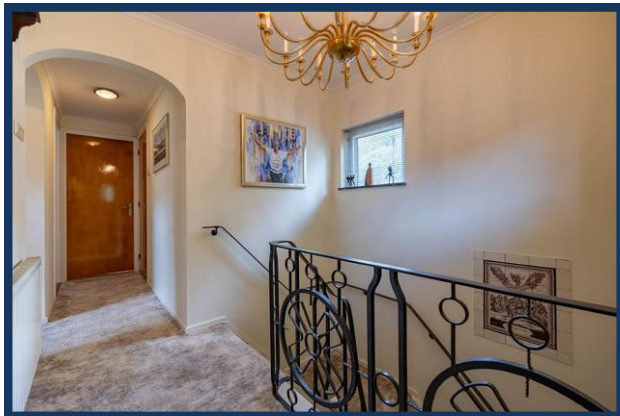
Foto's



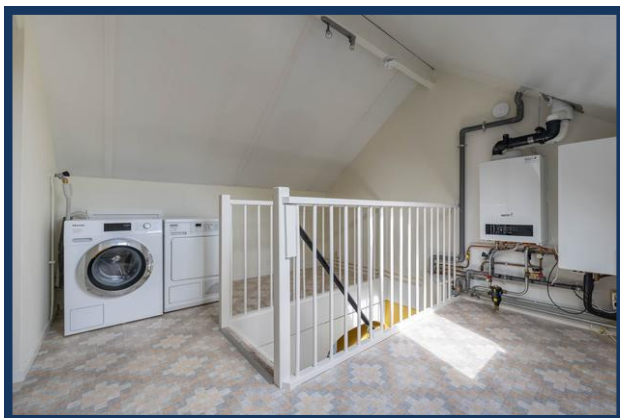
Foto's



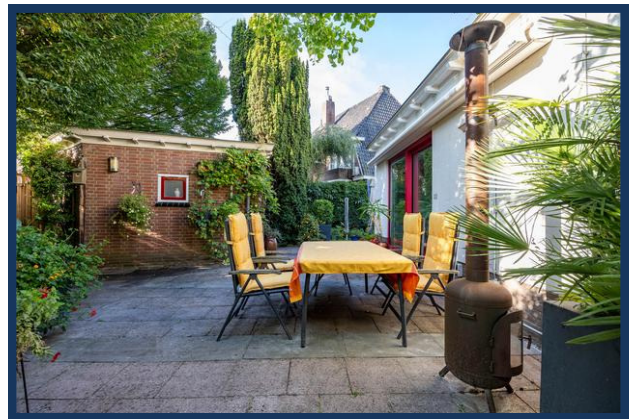
Foto's



Foto's



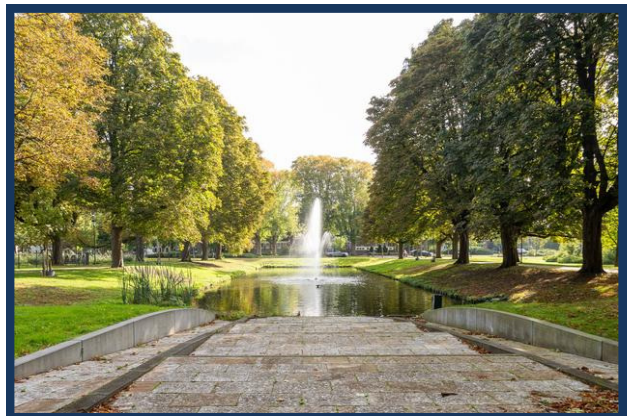
Foto's



Foto's

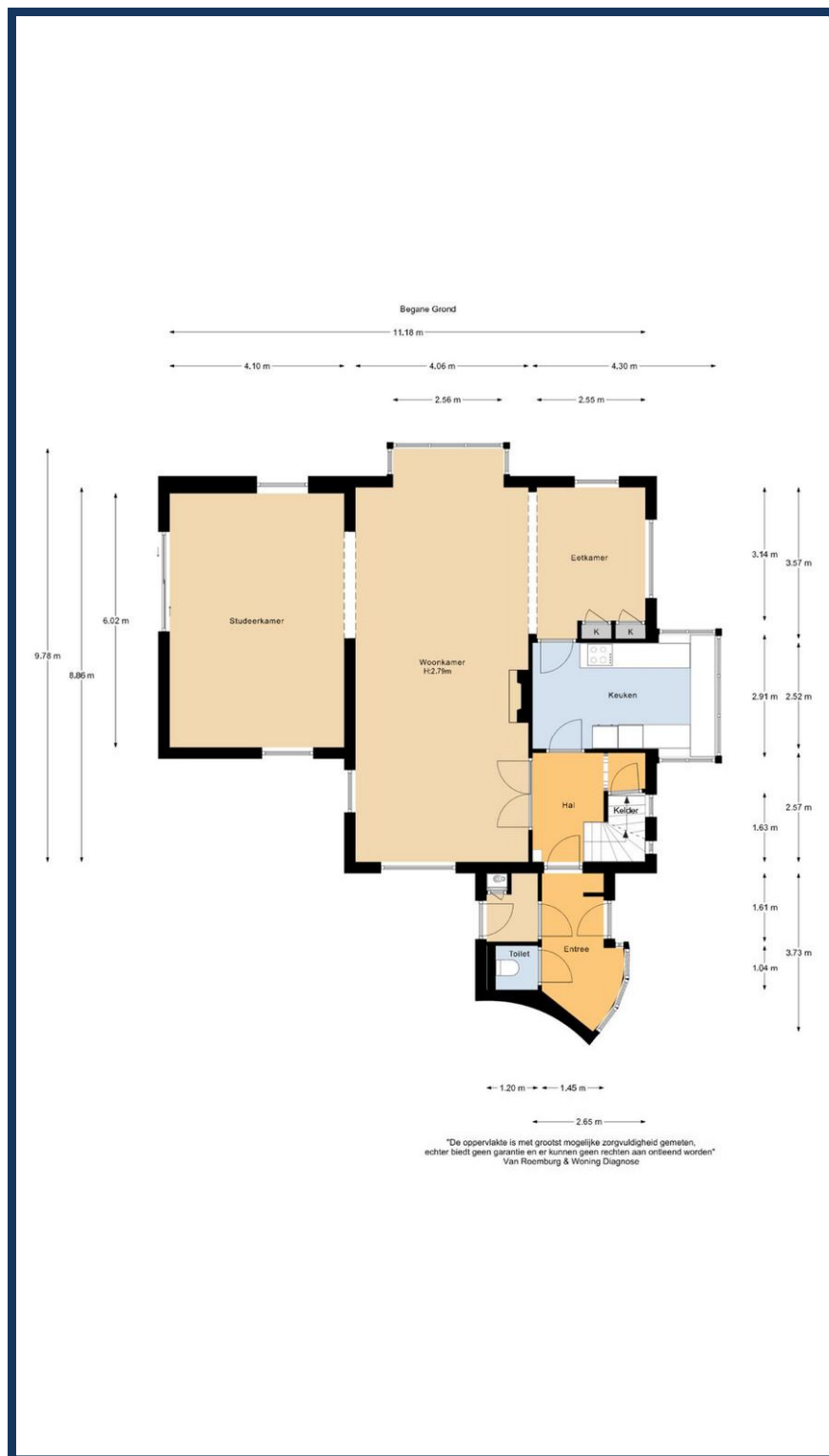


Foto's

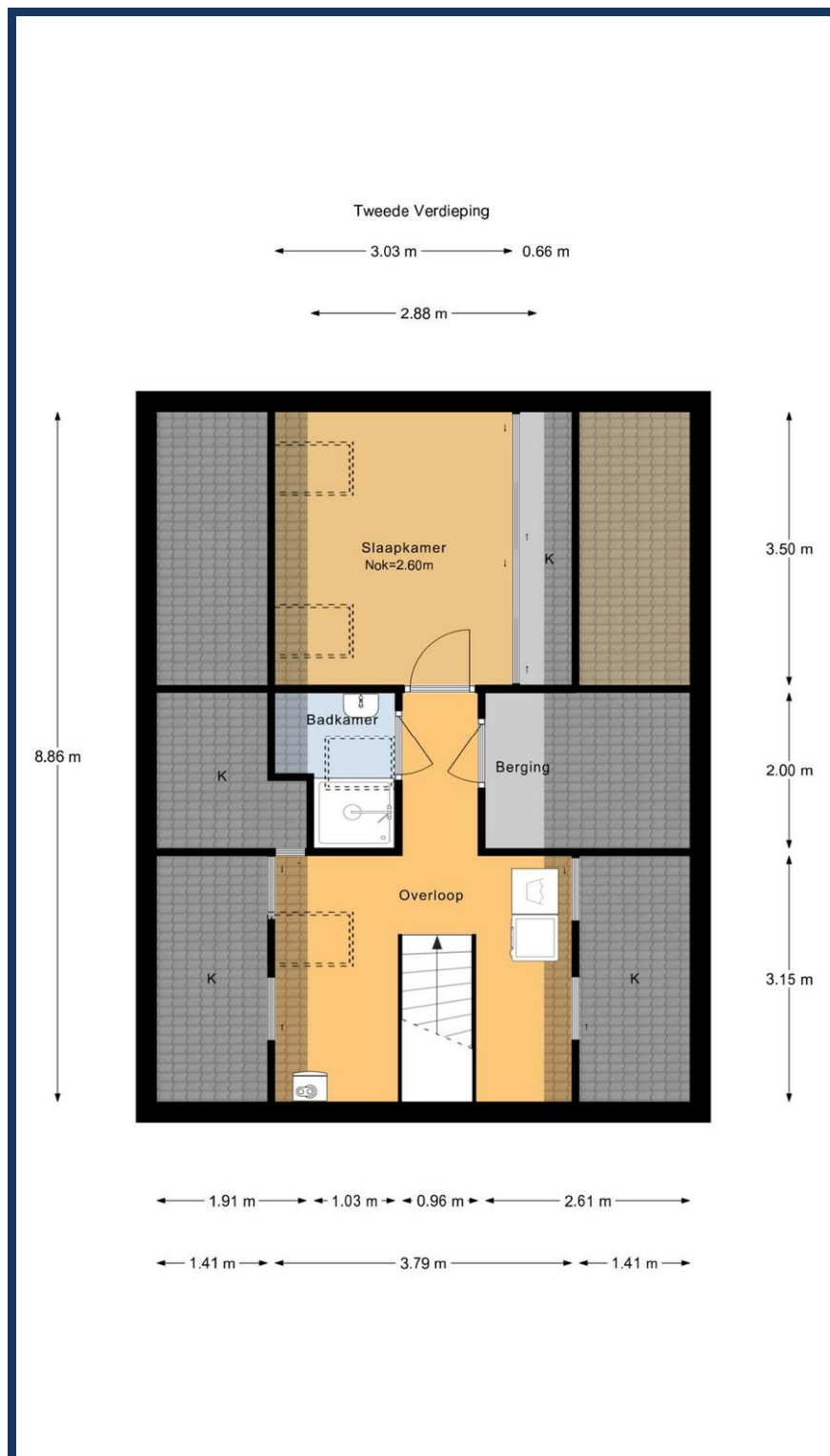


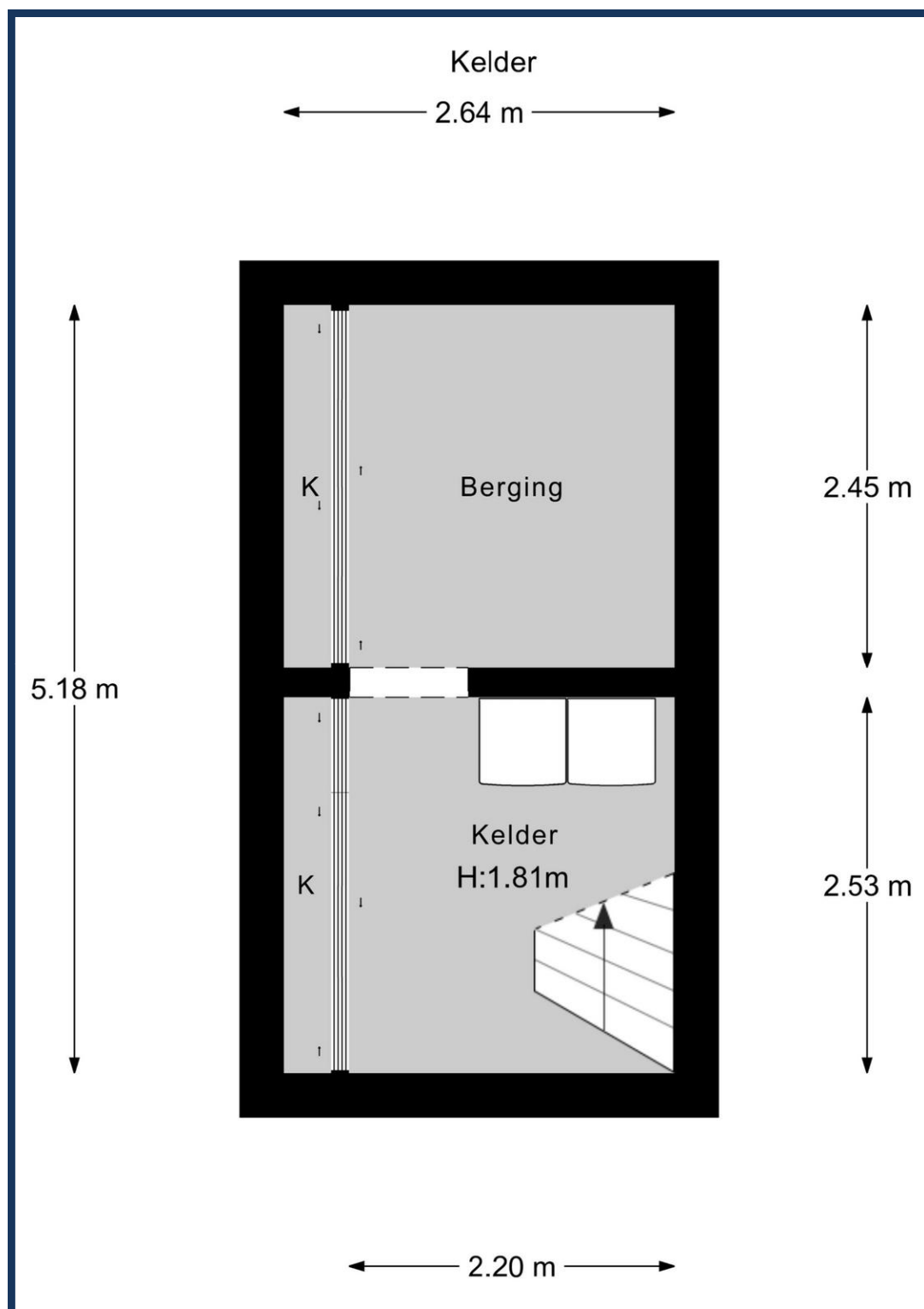
Foto's

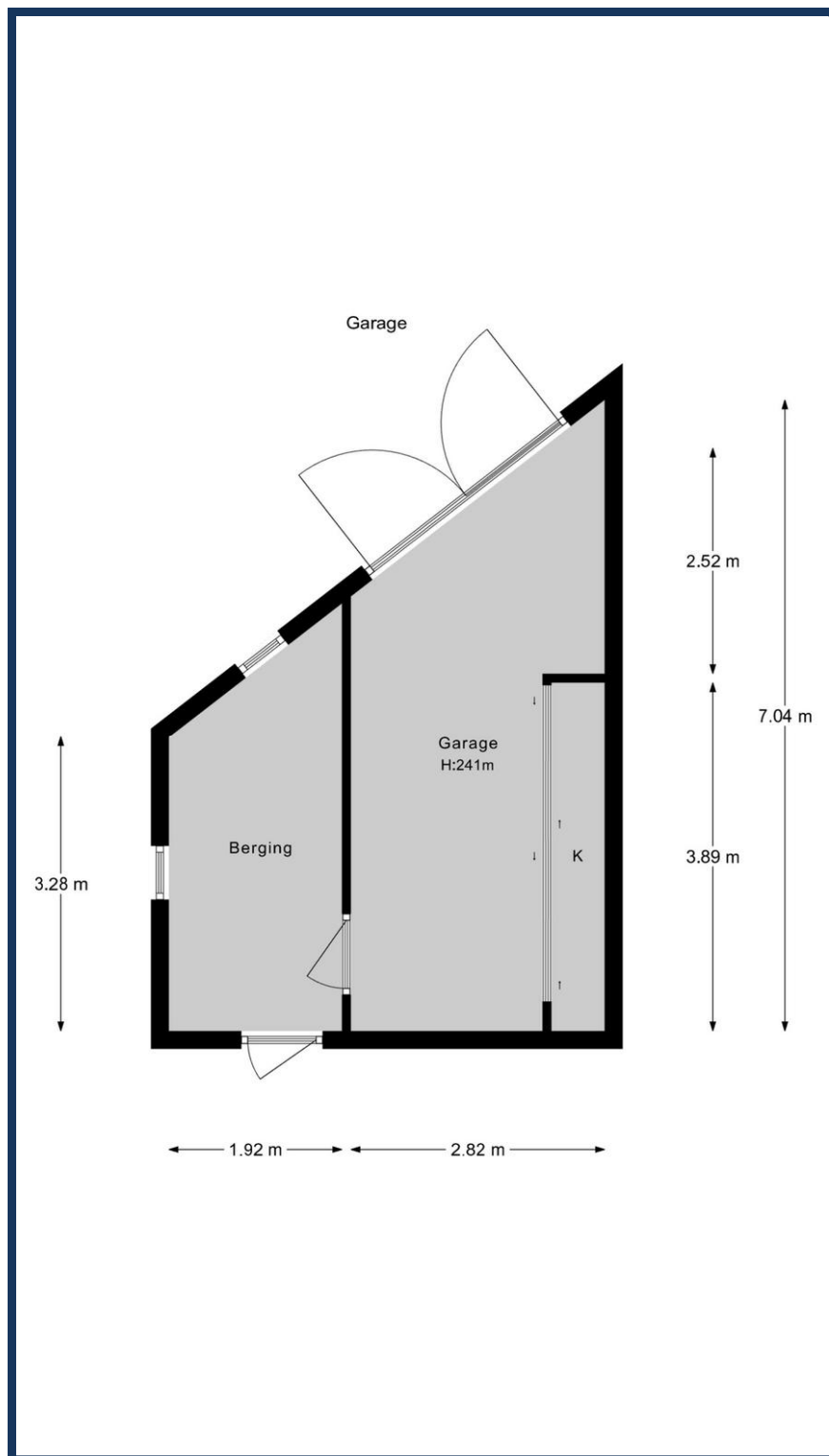




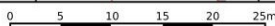












Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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