

Burgemeester Visserpark 10 Alphen aan den Rijn



**Bieden vanaf: € 995.000, = k.k.
Oplevering: in overleg**

Karaktervolle 2-onder-1-kapvilla aan het Burgemeester Visserpark



Aan het statige Burgemeester Visserpark, op een van de meest geliefde locaties van Alphen aan den Rijn, staat deze karakteristieke 2-onder-1-kapvilla uit 1952. De woning combineert de charme van authentieke jaren '50-architectuur met het wooncomfort van nu. Originele details zoals glas-in-loodramen, een granitovloer, paneeldeuren, hoge plafonds en een sfeervolle wijnkelder geven de woning een unieke uitstraling. Met een fraai aangelegde, diepe achtertuin met 2 veranda's biedt deze villa alles wat een gezin zich kan wensen. De ruime oprit biedt bovendien parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

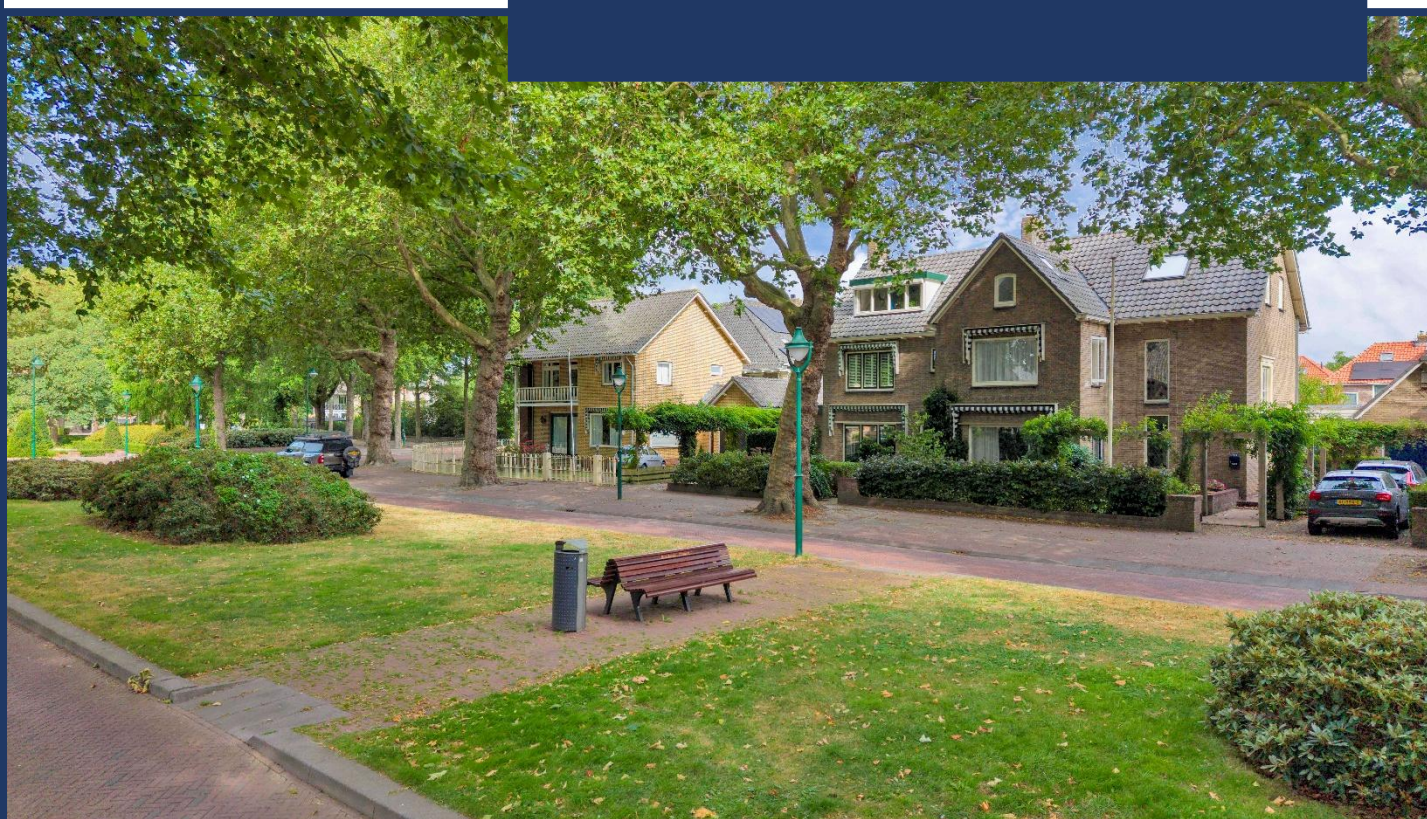
Enkele kenmerken van Burgemeester Visserpark 10 op een rij:

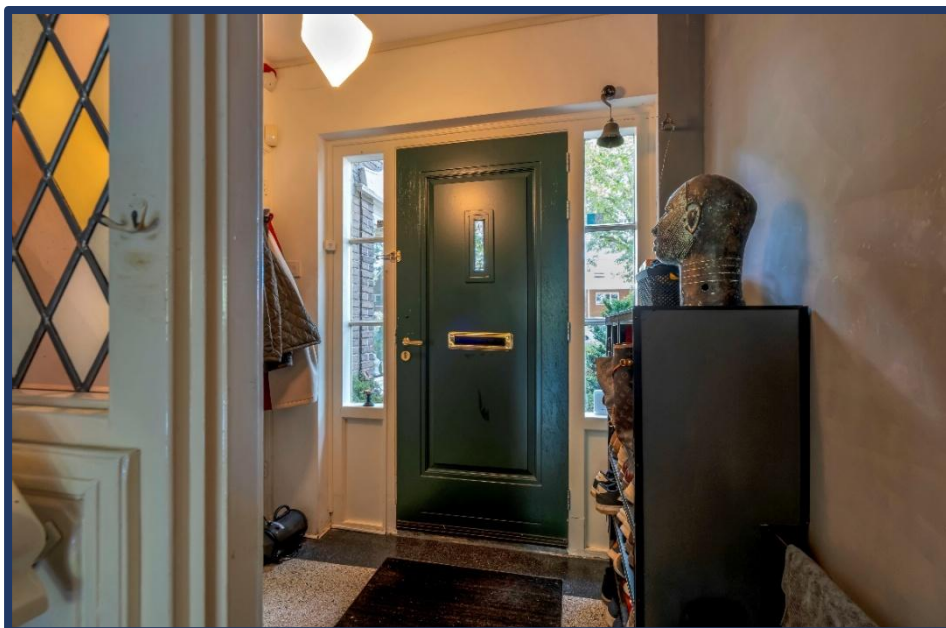
- Karakteristieke 2-onder-1-kapvilla uit 1952
- Totaal 176m² woongenot (149m² woonhuis + 11m² kelder + 16m² tuinkamer)
- Authentieke details, waaronder glas-in-loodramen, granitovloer en paneeldeuren
- Sfeervolle woonkamer met houthaard
- 2021 op maat gemaakte luxe woonkeuken met een bijna 4 meter hoge nok
- Sfeervolle wijnkelder
- 3 ruime slaapkamers
- 2 badkamers uit 2021 met o.m. een vrijstaand ligbad
- De woning is voorzien van muur-, dak- en vloerisolatie, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat en een lager energieverbruik.
- Energielabel B met o.m. een hybride warmtepomp
- Diepe, fraai aangelegde achtertuin met meerdere terrassen 2 geïsoleerde bijgebouwen uitstekend te gebruiken als werk- of hobbyruimte.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein

Het Burgemeester Visserpark behoort tot de meest karakteristieke woonlocaties van Alphen aan den Rijn. Het park wordt gekenmerkt door monumentale platanen, klassieke verlichting, sierlijke wandelpaden en kleurrijke rododendrons, waardoor u dagelijks geniet van een groene en sfeervolle woonomgeving. Op korte afstand bevinden zich het Bospark, Theater Castellum, diverse horecagelegenheden, winkels, de wekelijkse markt en het NS-station. Dankzij deze centrale ligging combineert u de rust en het karakter van een historische woonomgeving met alle voorzieningen van het stadscentrum binnen handbereik. Ook de uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad zijn uitstekend bereikbaar.

Wonen aan de Burgemeester Visserpark...

...is wonen op een van de meest geliefde en karakteristieke locaties van Alphen aan den Rijn.

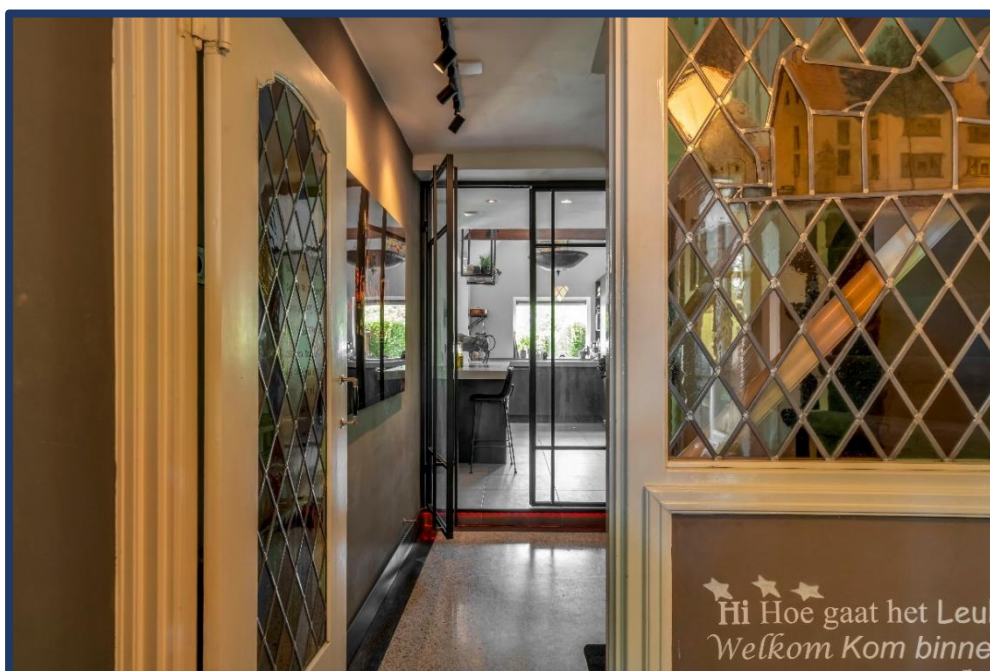


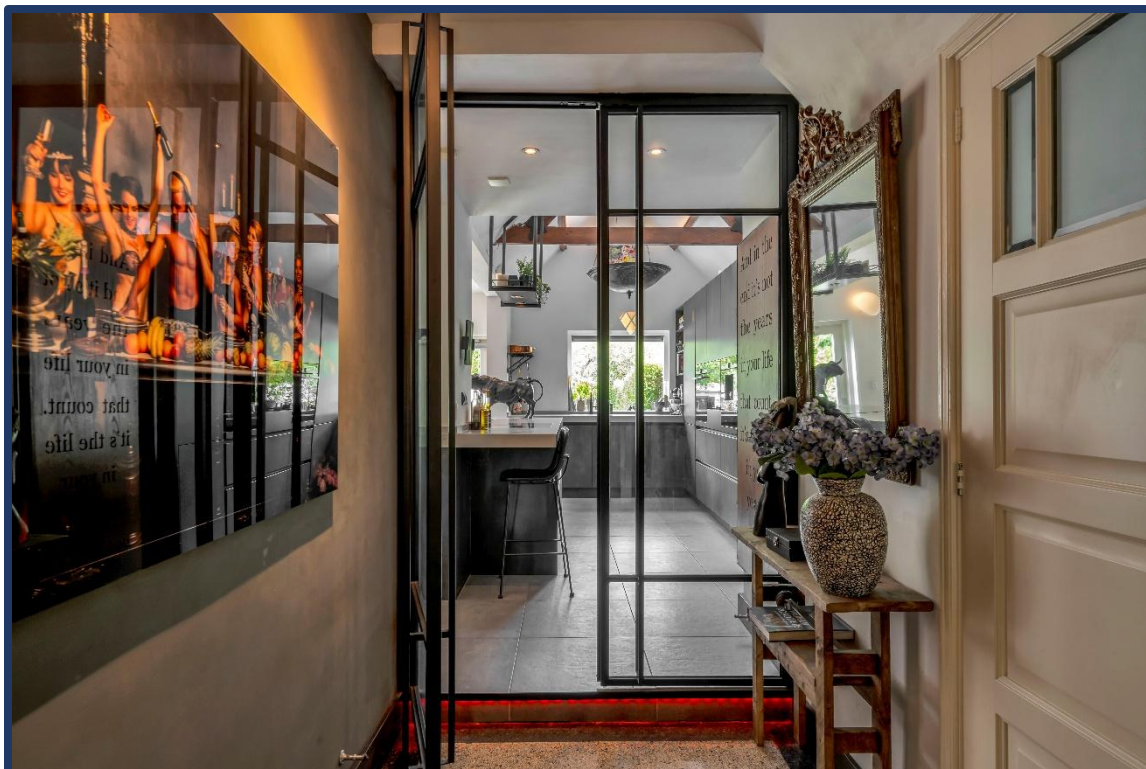


De indeling is als volgt, de begane grond:

Via het lange tuinpad bereikt u de entree van de woning. De fraai aangelegde voortuin en de ruime oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, zorgen direct voor een verzorgde eerste indruk.

Achter de authentieke voordeur bevindt zich de vestibule met de garderobe en de meterkast. Vanuit hier loopt u door naar de centrale hal, waar direct de karakteristieke sfeer van de woning zichtbaar wordt. Authentieke elementen zoals de granitovloer, glas-in-loodramen en de fraaie bordestrap met vide zijn zorgvuldig behouden gebleven. Dit wordt fraai gecombineerd met de moderne industriële stalen toegangsdeuren naar de woonkamer. In de hal bevinden zich tevens de toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.



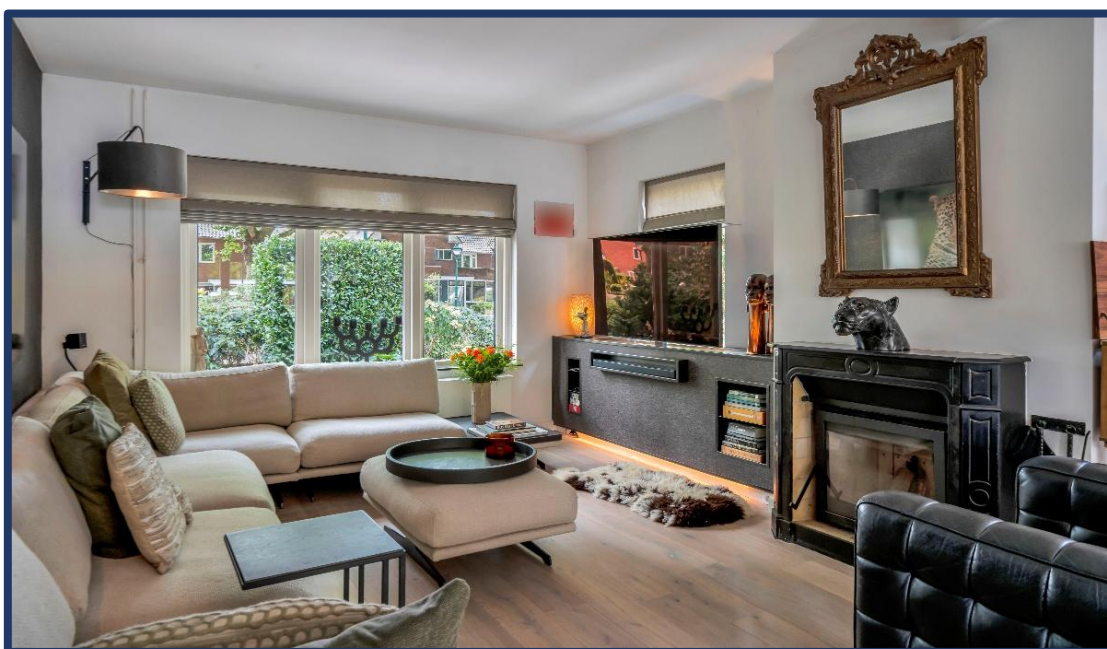


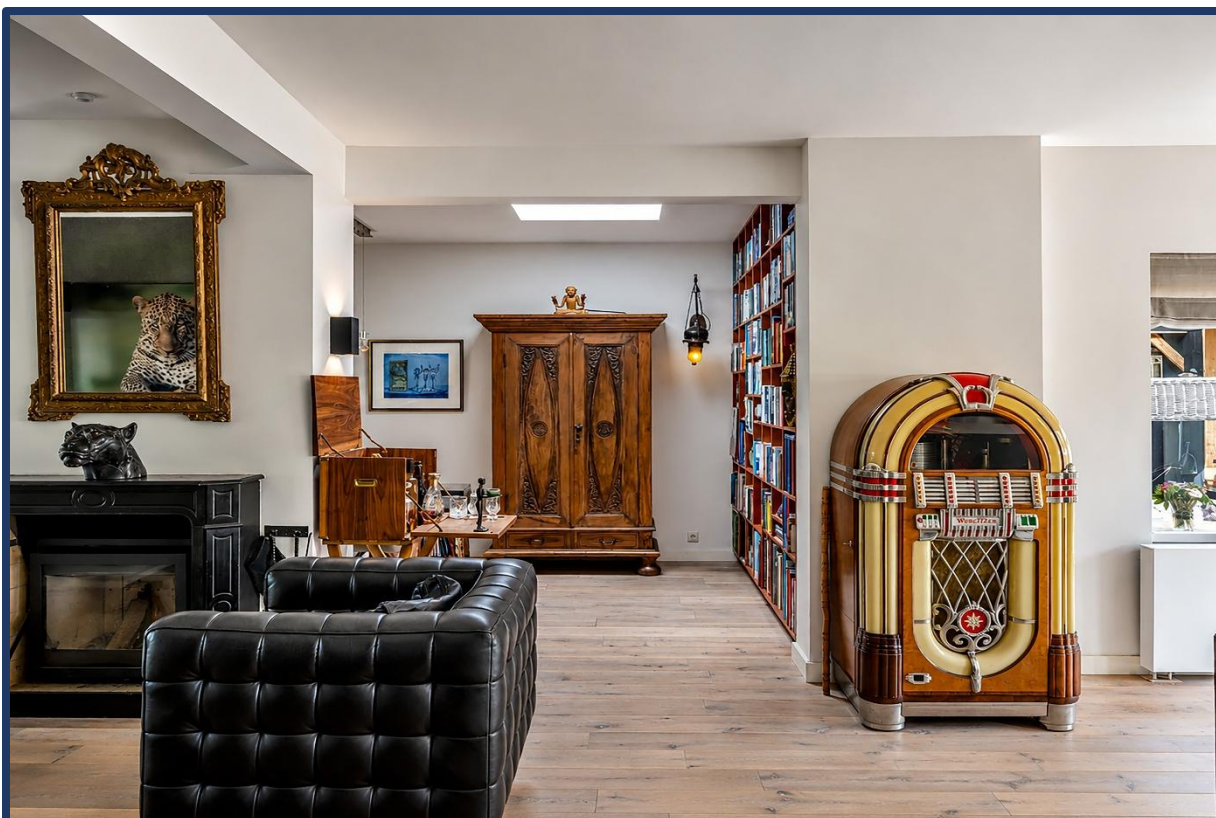


De woonkamer:

De royale woonkamer bestaat uit meerdere leefgedeelten, waardoor er volop ruimte is voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De ingebouwde houtkachel vormt een sfeervol middelpunt van het zitgedeelte, voorzien van een praktische 3-standventilator voor een aangename verspreiding van de warmte. Links hiervan bevindt zich de ingebouwde tv met lift, die volledig in de wand kan wegzakken. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een fraai uitzicht op het Burgemeester Visserpark en het oude raadhuis.

Aan de zijkant is de woonkamer uitgebouwd. Dankzij het daklicht is hier een lichte multifunctionele ruimte ontstaan, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of extra zithoek. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met de woonkeuken. Via de openslaande deuren loopt u zo de achtertuin in. De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds.







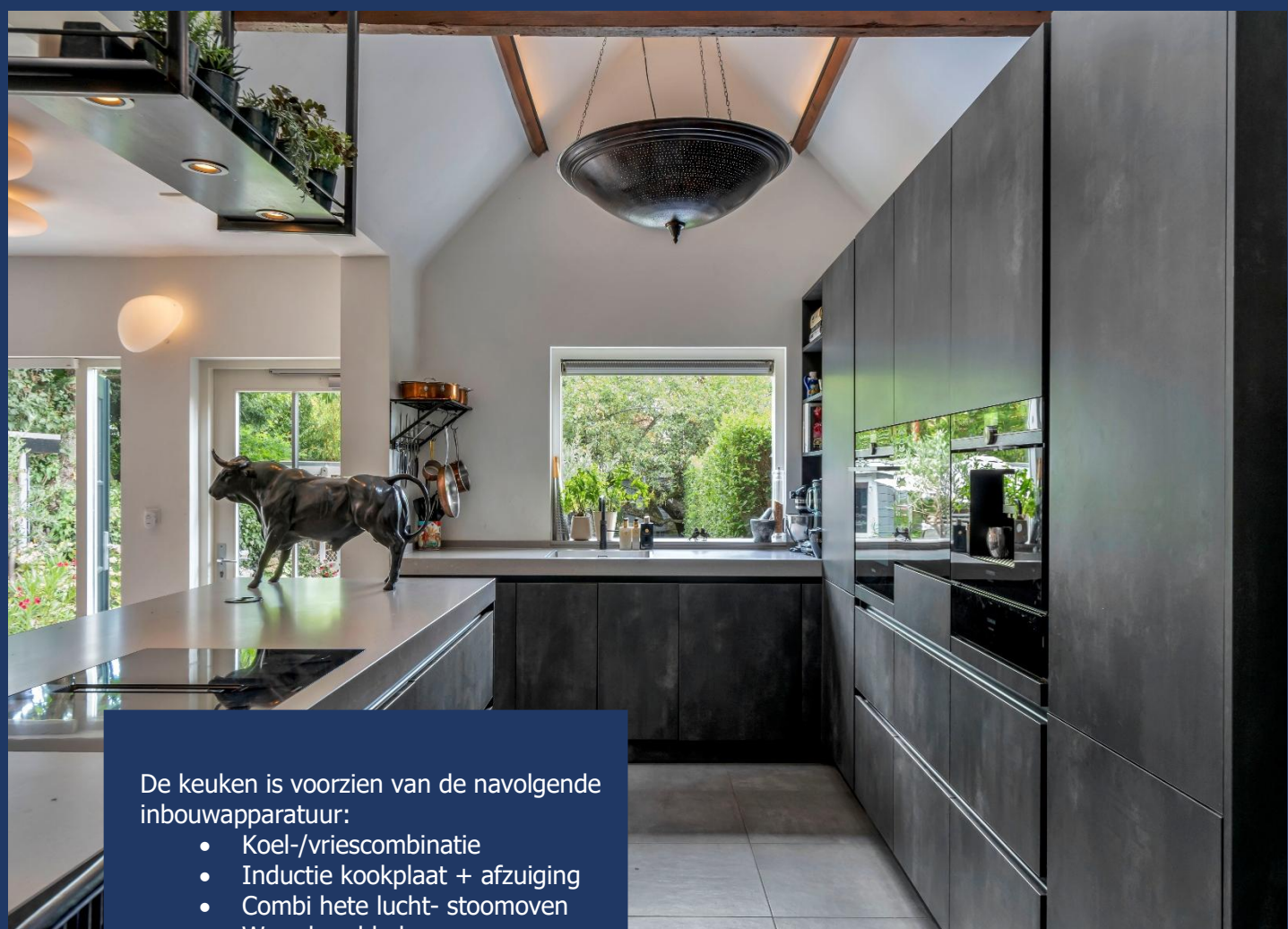




De keuken: De keuken is een echte blikvanger in de woning en is in 2021 volledig op maat gemaakt door bedrijf de Knikker. De donkere, moderne fronten in combinatie met het royale werkblad geven de keuken een luxe en stijlvolle uitstraling. De opstelling is ruim van opzet en beschikt over een groot kookeiland met veel werk- en bergruimte.

Langs de wand bevindt zich een uitgebreide kastenwand waarin diverse inbouwapparatuur is geïntegreerd. De hoge kasten zorgen daarnaast voor volop praktische opbergruimte. Bijzonder fraai is het hoge plafond met de karakteristieke houten balken, die volledig in het zicht zijn gelaten en de moderne keuken extra sfeer en karakter geven. Dankzij de verschillende raampartijen valt bovendien veel natuurlijk licht naar binnen.





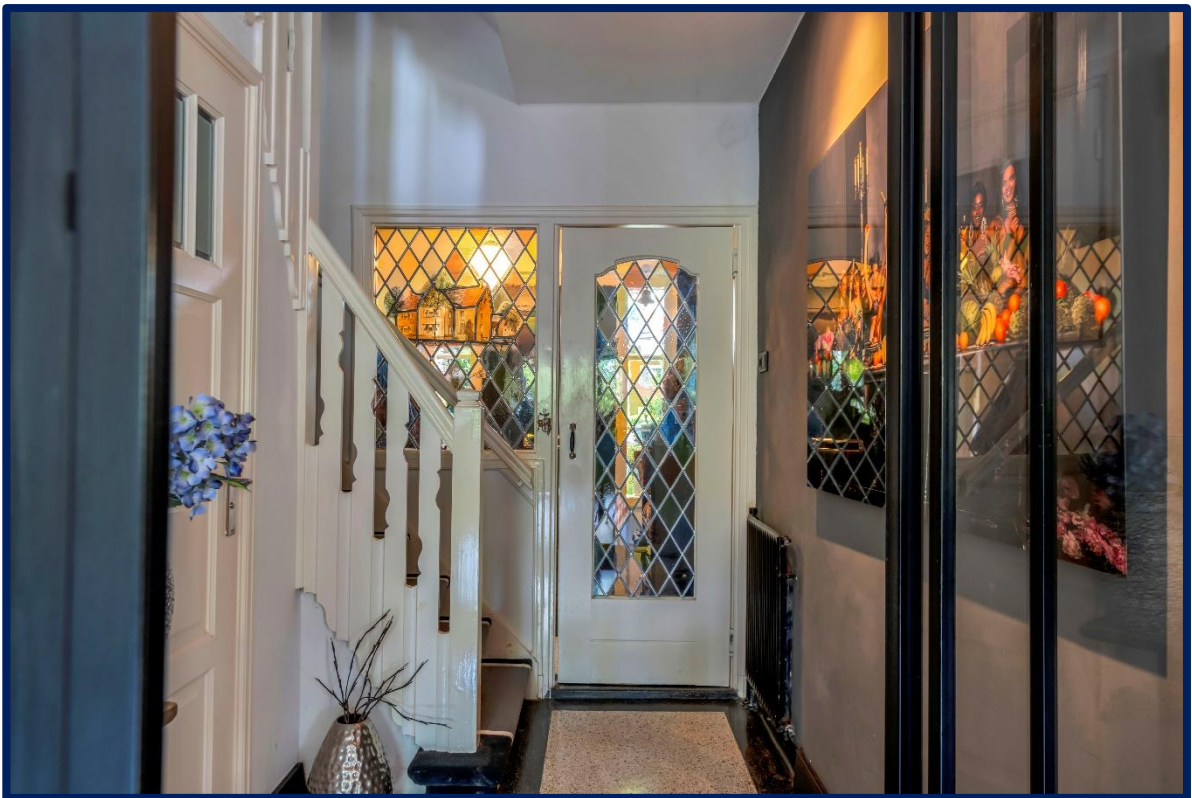
De keuken is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- Koel-/vriescombinatie
- Inductie kookplaat + afzuiging
- Combi hete lucht- stoomoven
- Warmhoud lade
- Wijnklimaat kast
- Koffiezetapparaat
- Vaatwasser
- Quooker



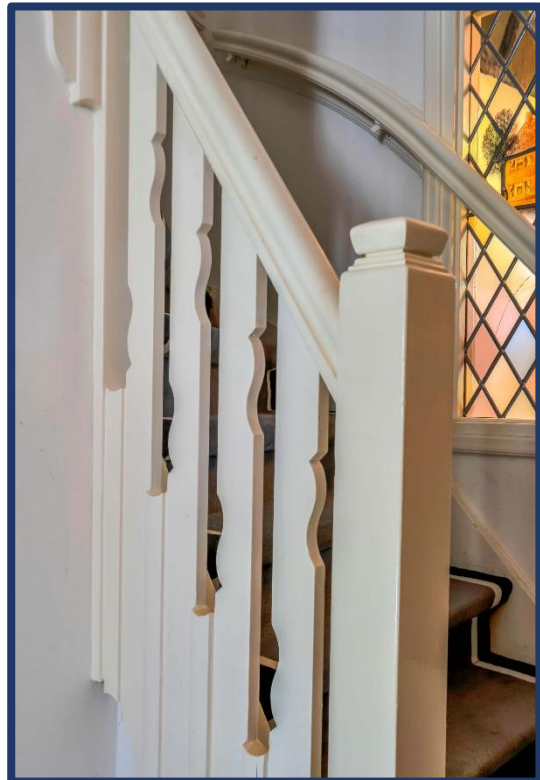
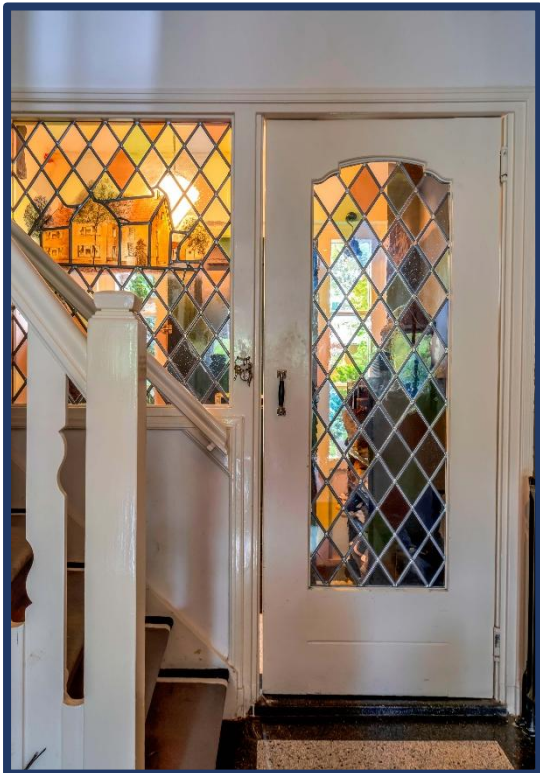






De 1^e verdieping:

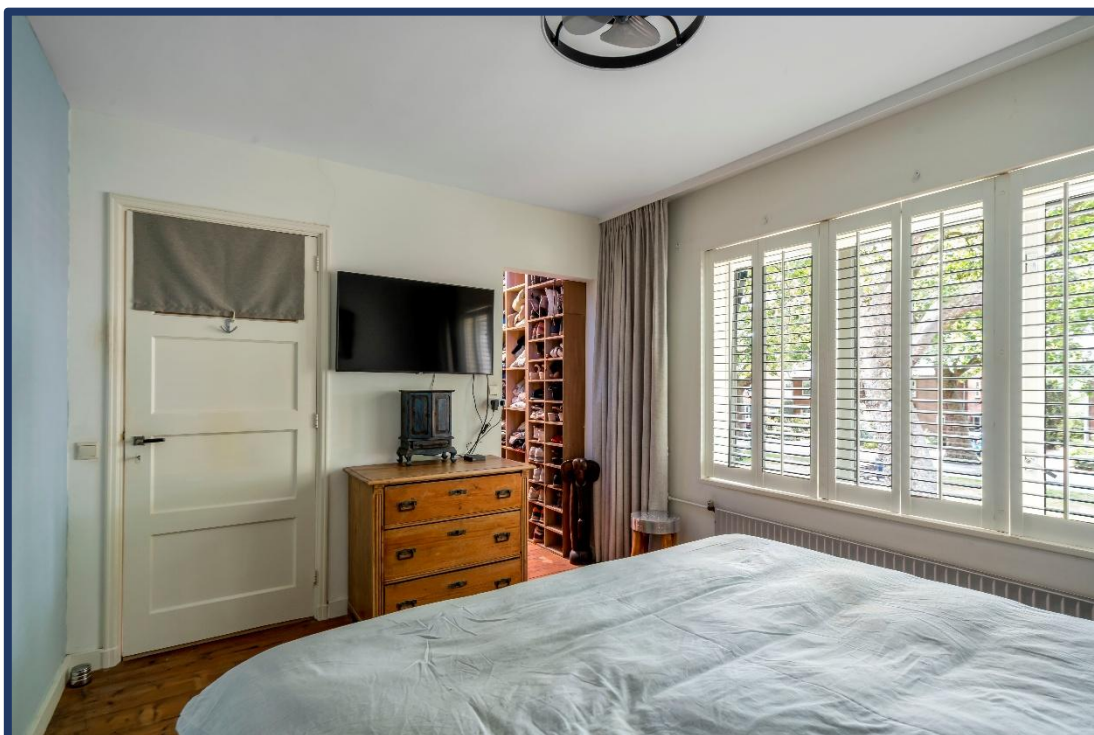
Via de karakteristieke bordestrap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier zijn 2 ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Ook op deze verdieping zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt, terwijl de ramen zijn voorzien van op maat gemaakte schutters. Vanaf de overloop kijkt u bovendien prachtig door naar de hoge nok van de 2^{de} verdieping.

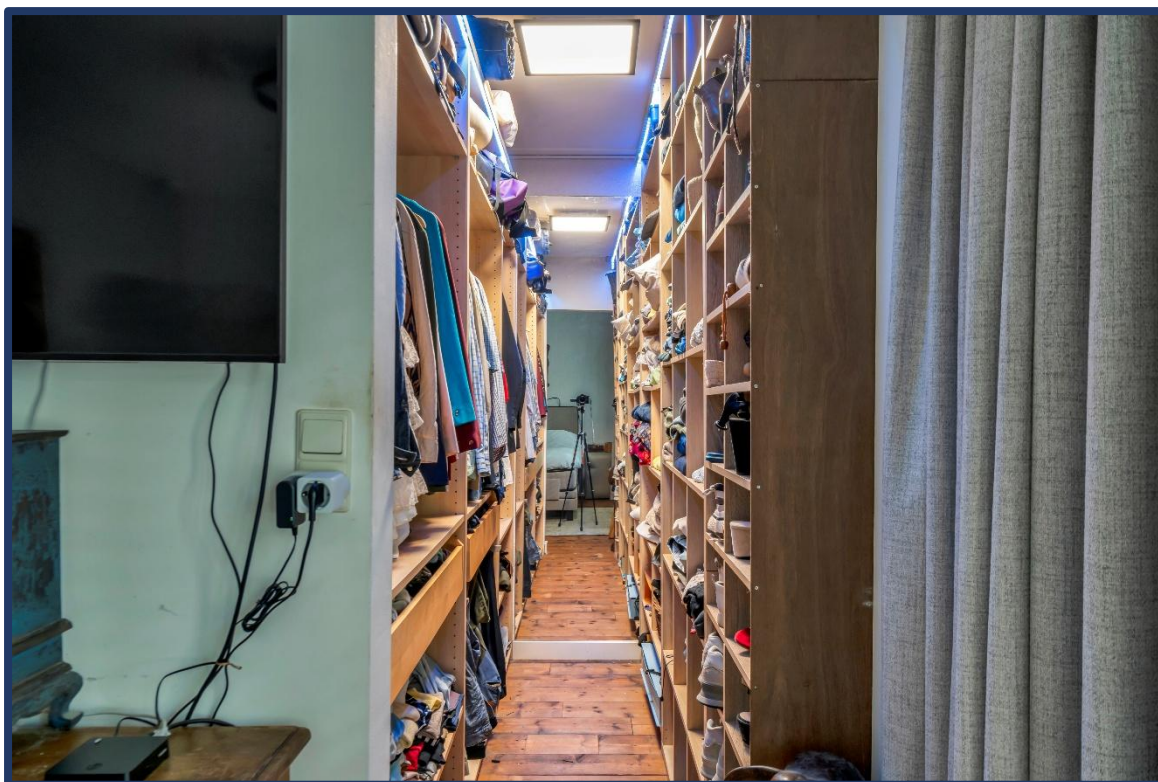




De slaapkamers:

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische inloopkast. Vanuit deze kamer kijkt u uit over het groene Burgemeester Visserpark. De 2^e slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt een fraai uitzicht over de diepe achtertuin. Beide slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden volop mogelijkheden voor verschillende indelingen.



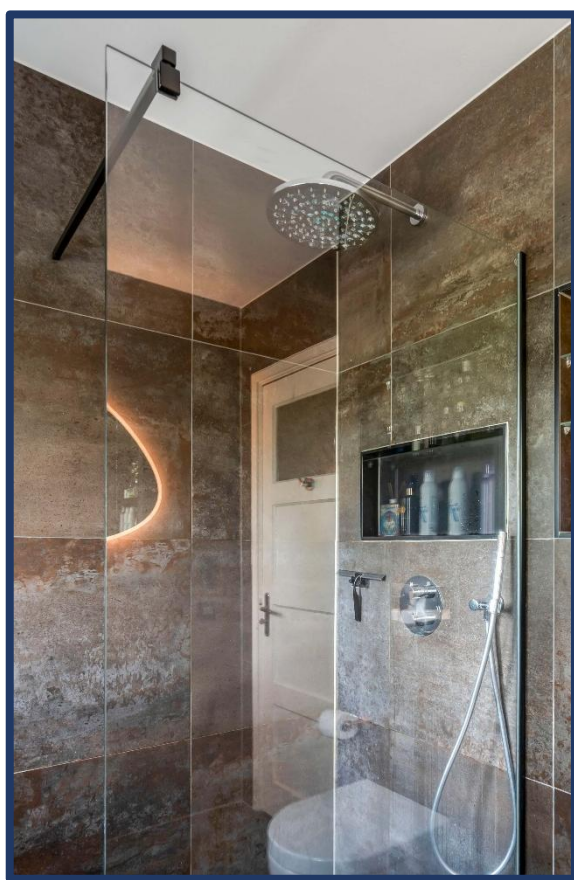
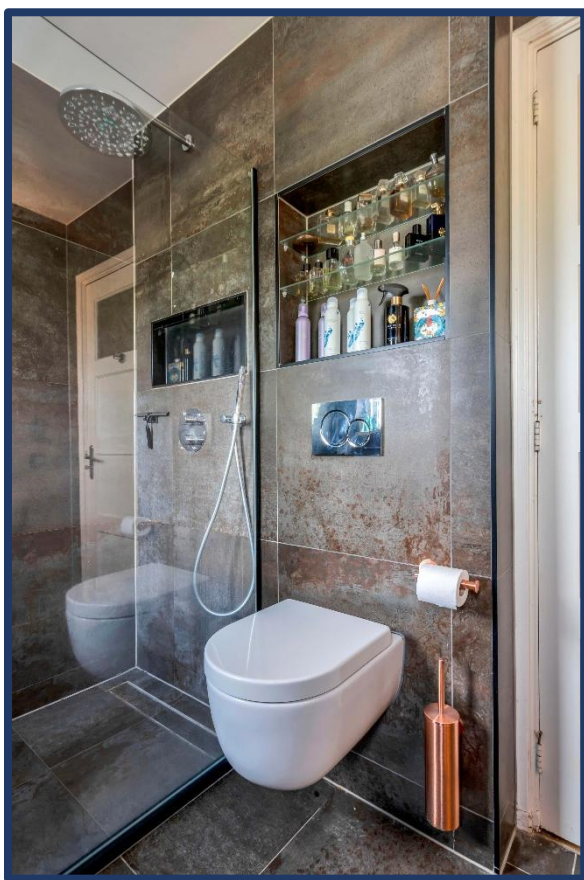
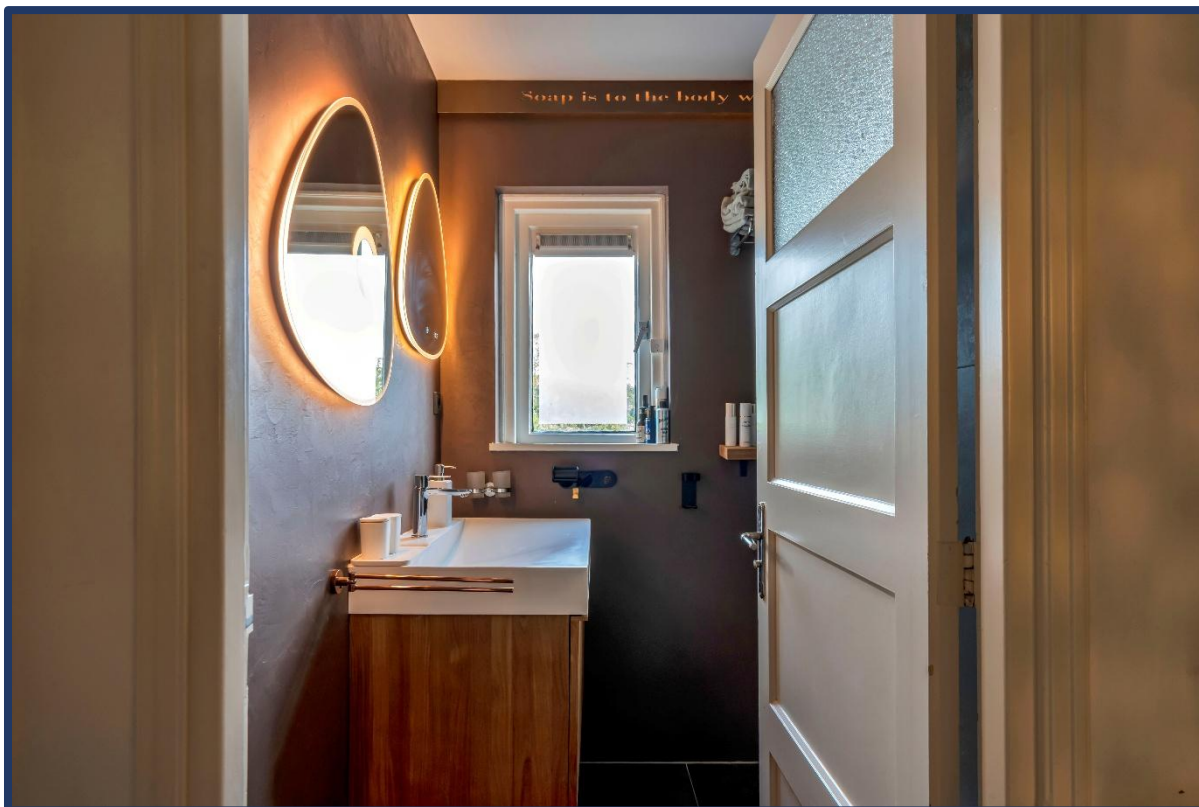




De badkamers: De woning beschikt over 2 badkamers, ieder met een geheel eigen uitstraling. De 1^e badkamer is modern en sfeervol uitgevoerd in warme aardetinten. Deze ruimte beschikt over een wastafelmeubel, 2 organisch gevormde spiegels met geïntegreerde verlichting, een inloopdouche met regendouche en een wandcloset. De grote wand- en vloertegels en de ingebouwde nis in de douche zorgen voor een verzorgde en luxe afwerking.

Een bijzonder en uniek element van de woning is de 2^{de} badkamer, die op speelse wijze is geïntegreerd op de ruime overloop van de 2^{de} verdieping. Hier staat een royaal vrijstaand ligbad met vrijstaande badkraan centraal. Daarnaast is er een wastafel aanwezig. Door de open opzet blijft het ruimtelijke karakter van de verdieping behouden en ontstaat een luxe hotel sfeer.







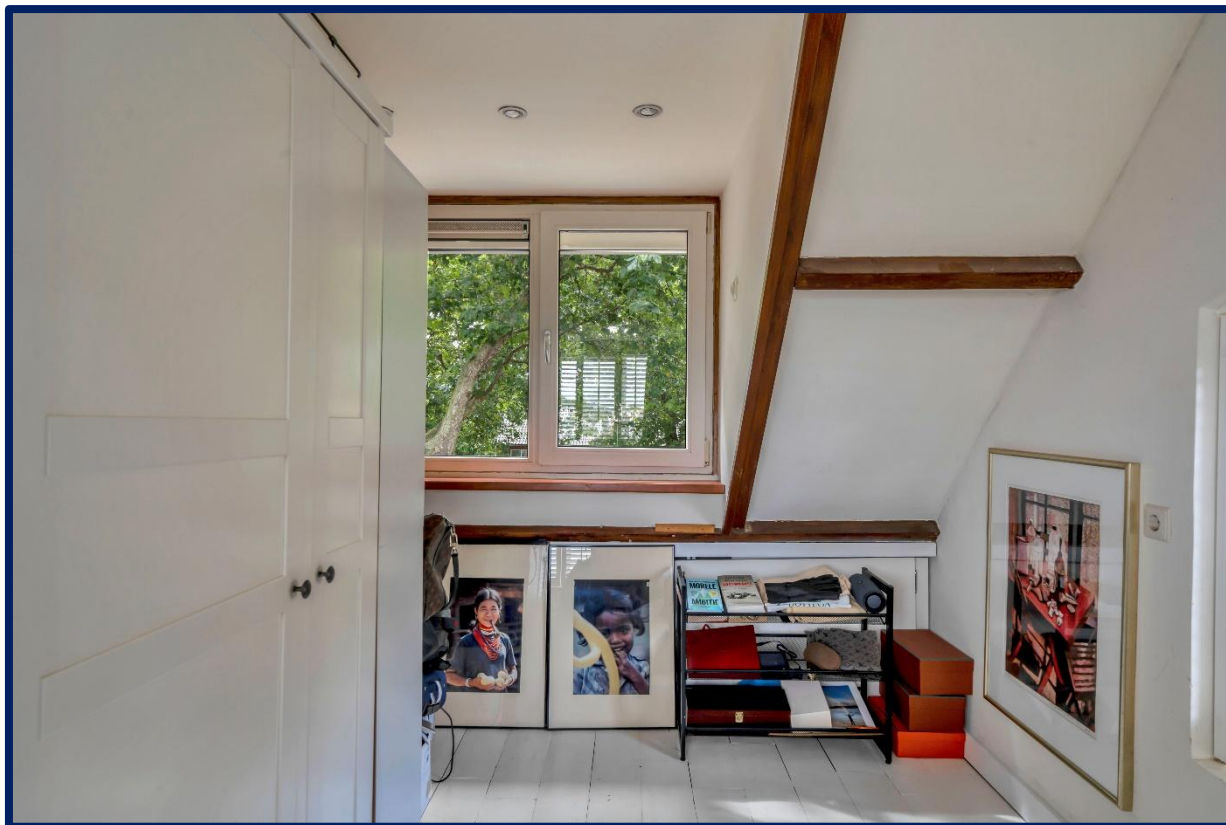


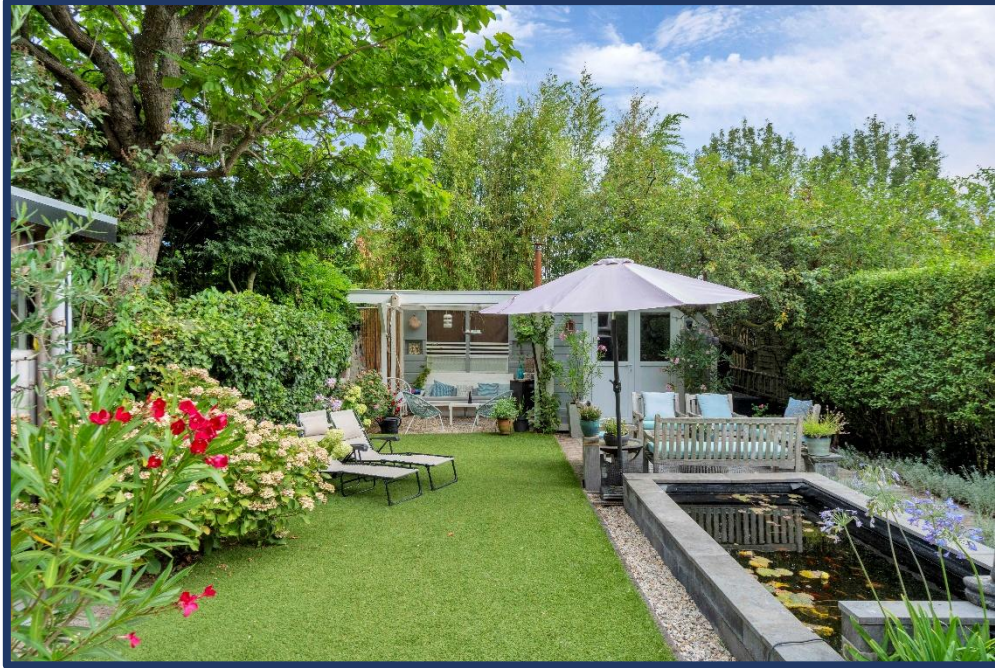
De 2^e verdieping:

De tweede verdieping is verrassend ruim dankzij de woningbrede dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Op de overloop is ruimte gecreëerd voor een werk of hobby plek. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte over vrijwel de gehele verdieping. De fraaie kapconstructie is hierbij zichtbaar gebleven, wat deze verdieping extra karakter geeft.









De achtertuin:

De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale afmetingen, de volwassen beplanting en de gunstige indeling met meerdere terrassen is er op ieder moment van de dag een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin biedt veel privacy en voelt als een groene oase, terwijl het centrum zich op slechts enkele minuten lopen bevindt.

In de tuin bevinden zich 2 geheel geïsoleerde houten bijgebouwen die uitstekend geschikt zijn als veranda, hobbyruimte of extra bergruimte. Samen met de sierlijke vijver en de verzorgde beplanting maken zij het buitenleven compleet.











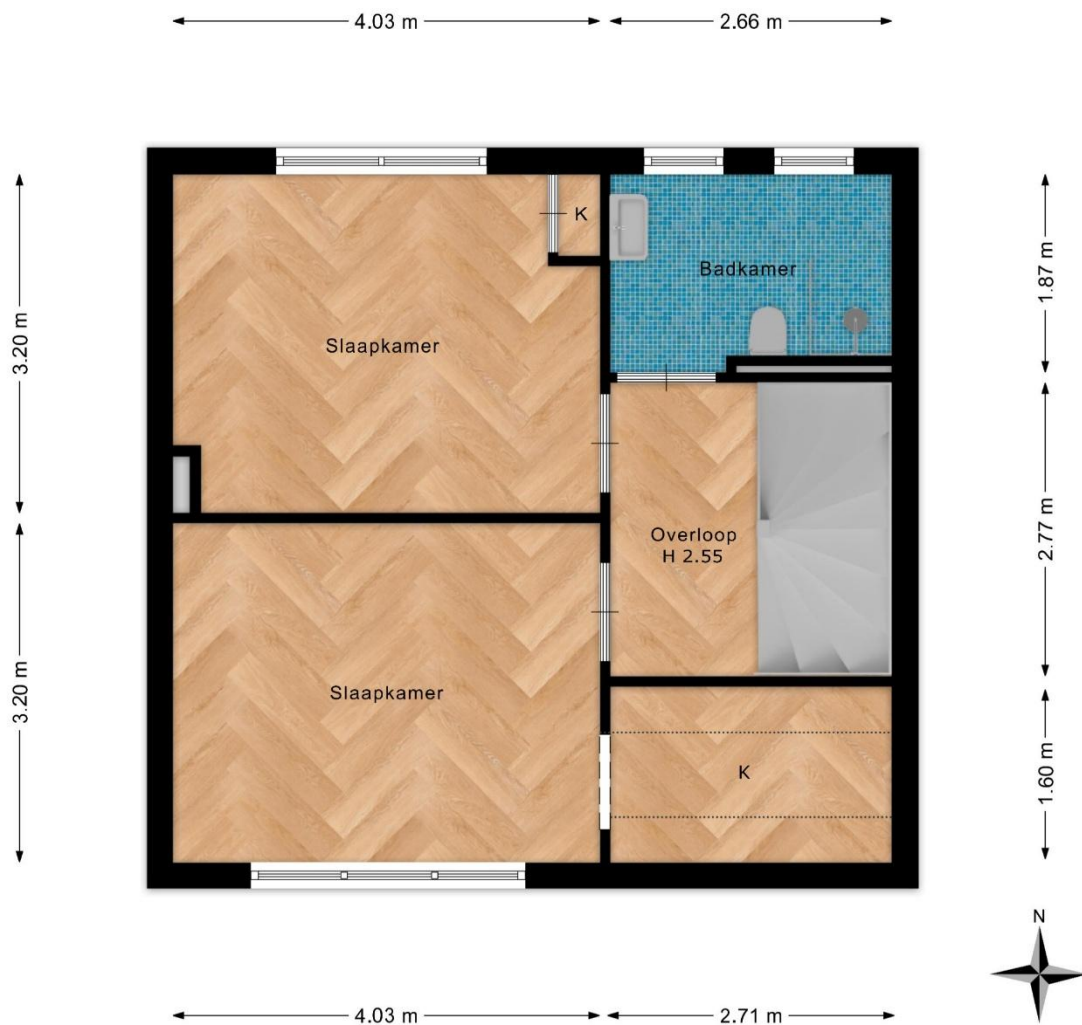
De wijnkelder:

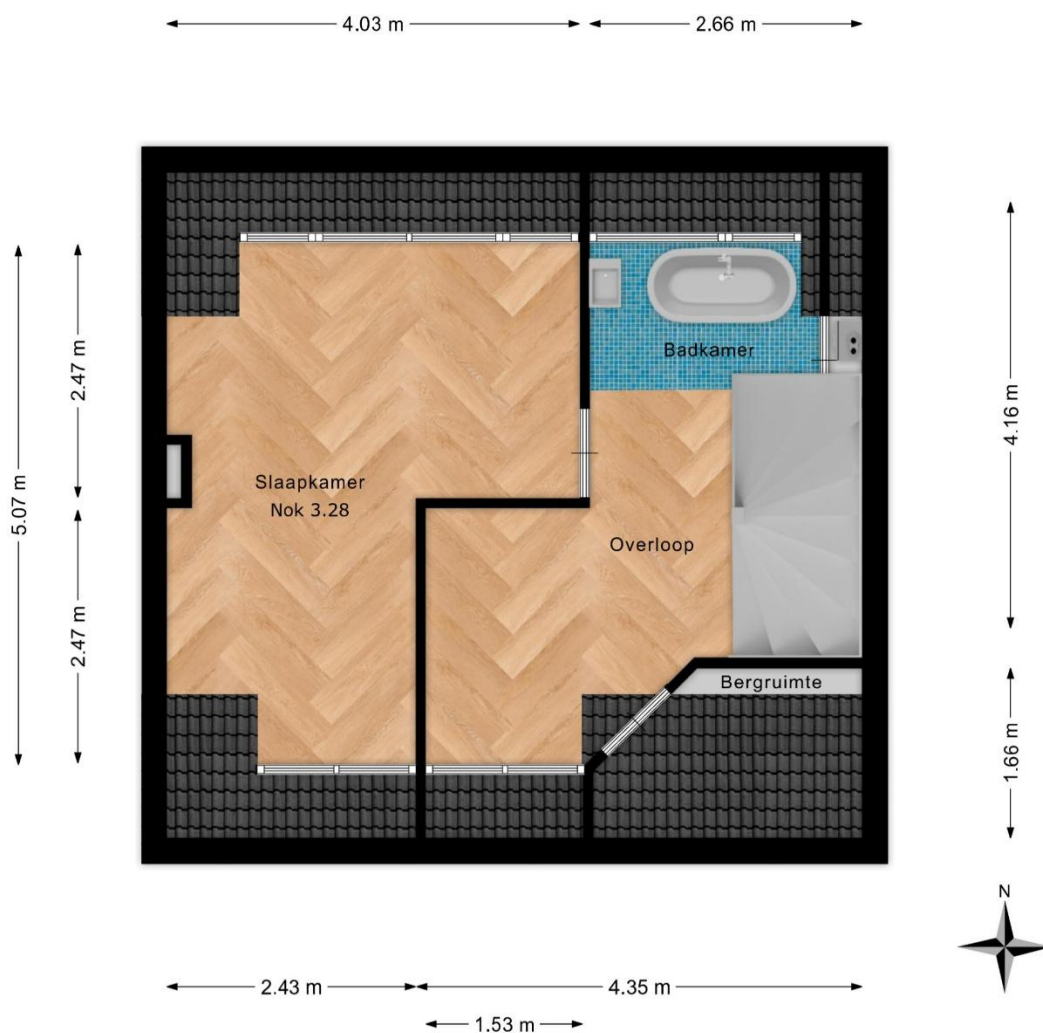
Onder de woning bevindt zich een sfeervolle wijnkelder. Dankzij de stabiele temperatuur is deze ruimte uitermate geschikt voor het bewaren van wijn, maar uiteraard ook uitstekend te gebruiken als extra provisie- of bergruimte.



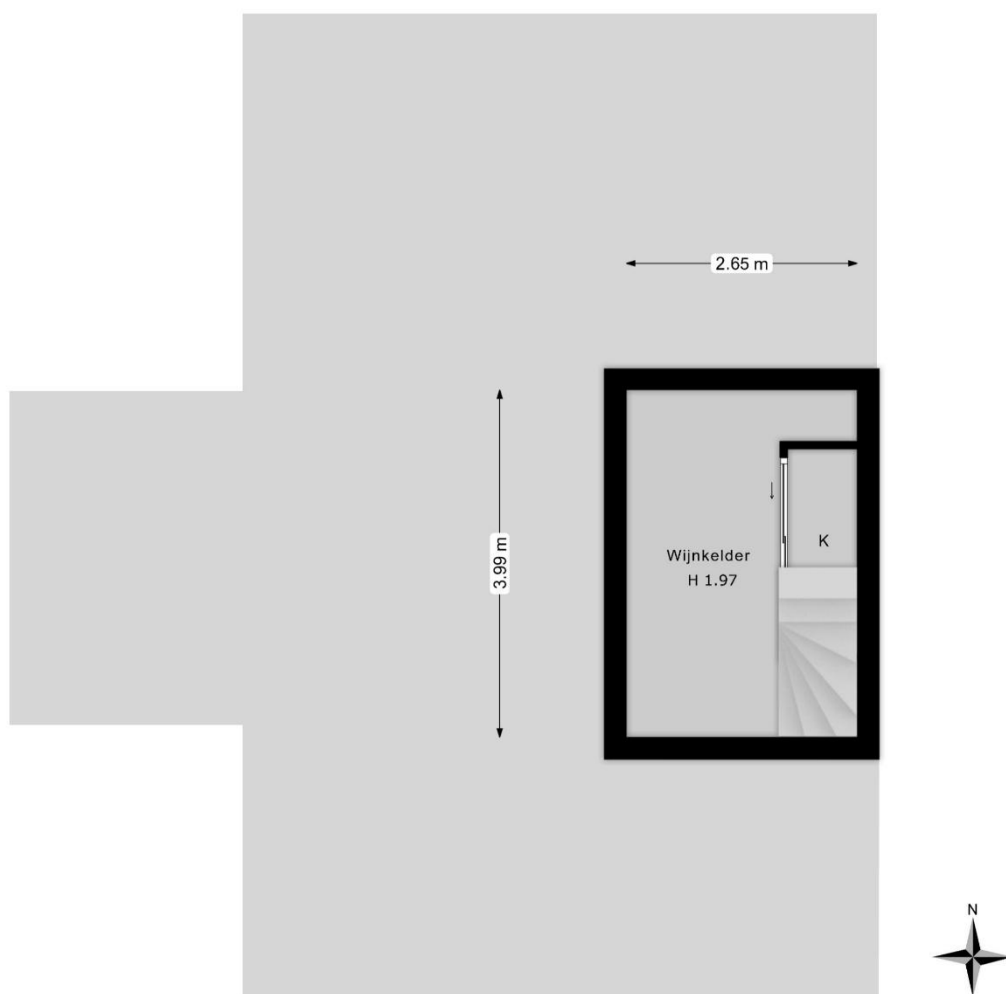


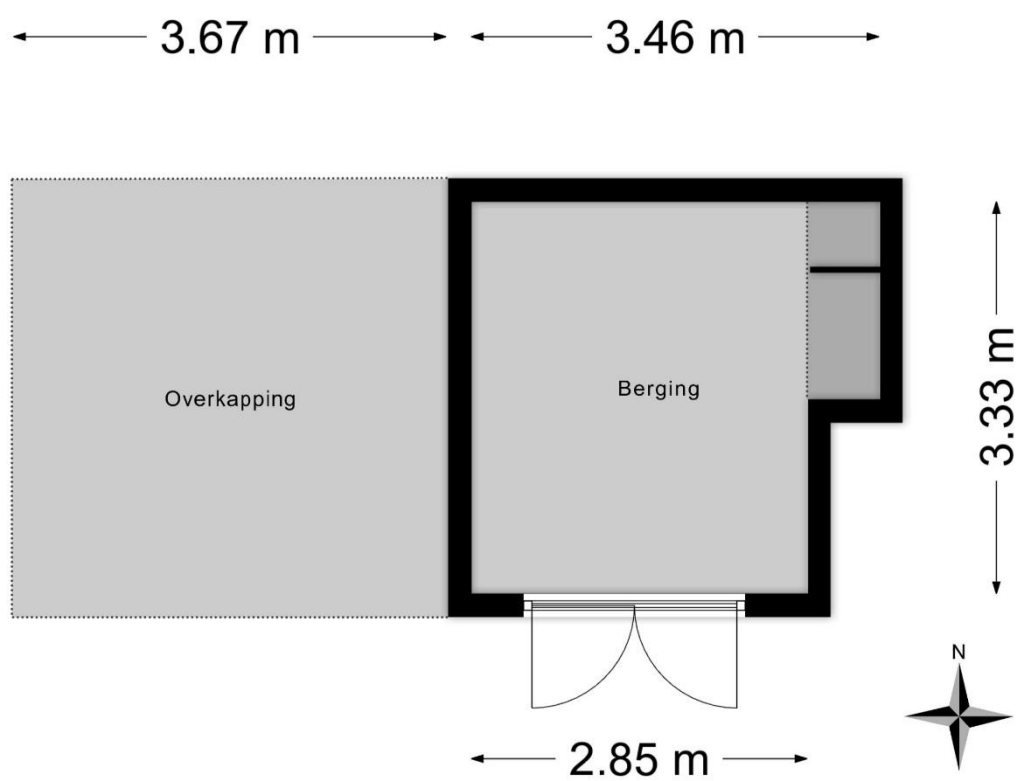


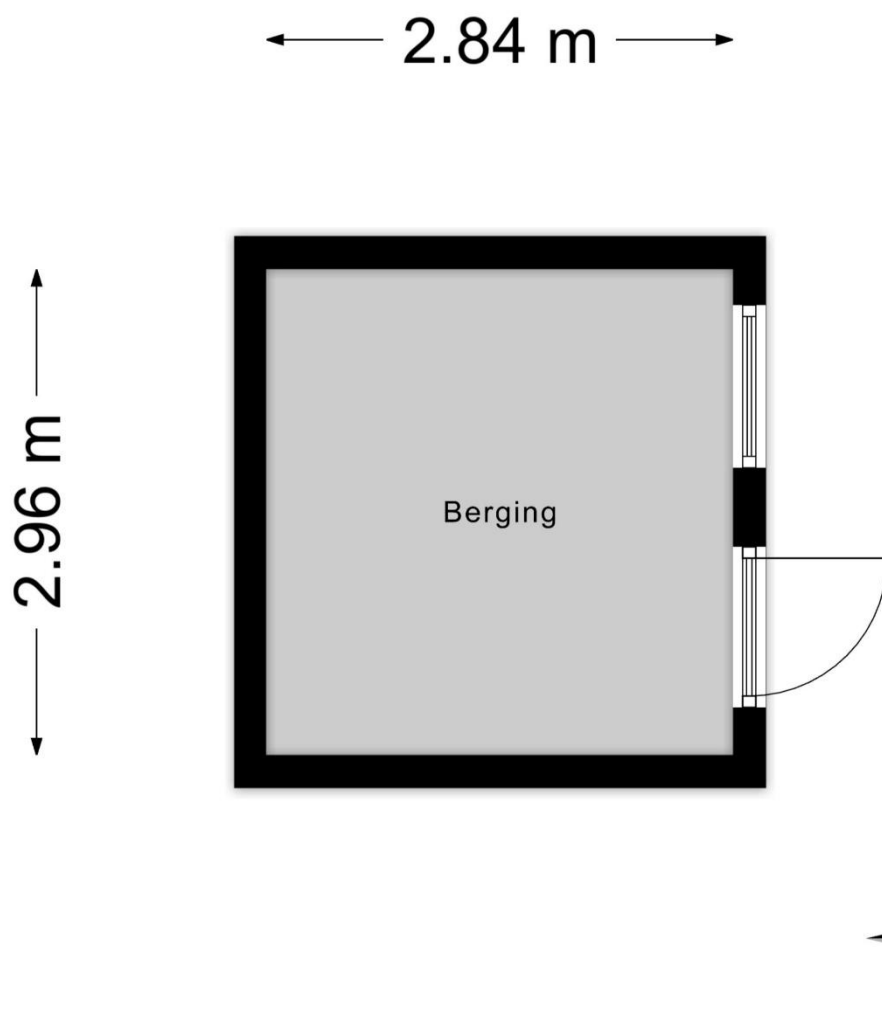












Bijzonderheden:

Bouwjaar	:	1952
Woonoppervlakte	:	149 m ²
Overige inpandige ruimte	:	11 m ²
Externe bergruimte Serre	:	16 m ²
Berging	:	8 m ²
Berging	:	9,5 m ²
Inhoud	:	583 m ³

Kadastrale gegevens:

Gemeente	:	Alphen aan den Rijn
Sectie	:	A
Nummer	:	4747
Grootte	:	4 are en 4 centiare

Technische gegevens:

Cv-installatie/ warmwater	:	Hybride warmtepomp van Remeha, bouwjaar: 2023 CV- Ketel van Remeha, bouwjaar: 2021
Isolatie	:	Dubbel Glas
Elektrische installatie	:	11 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 kookgroep.
Energielabel:	:	B

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.

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.