



**Loevestein 61
2403 JD Alphen aan den Rijn**

**Vraagprijs € 625.000,- k.k.
Oplevering november 2026**

Loevestein 61

Royale DIJKwoning met luxe WOONkeuken, ZONNIGE tuin met GARAGE
Prachtig wonen met uitzicht over een singel met water en veel groen aan de voorzijde

Deze dijkwoning heeft een woonoppervlakte van 174 m² verdeeld over vier verdiepingen en is ingedeeld met:

- Een woonkeuken op tuinniveau
- Fraaie keukeninrichting (2020) met o.a. een kookschiereiland en diverse Siemens inbouwapparatuur
- Woonkamer met sfeervolle open haard, zicht op het water aan de voorzijde en aan de achterzijde
plafondhoge ramen
- 5 slaapkamers
- Moderne badkamer (2020) en een 2e douche op de 2e verdieping
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen voorzien van HR++ glas en geïntegreerde horren
- Diepe tuin op het zuidoosten met achterin de tuin een garage

De ligging is ideaal en gewild. Vanaf de Loevestein wandelt en fietst u zo het recreatiegebied in met onder andere een kinderboerderij, de golfbaan, de 'Zegerplas' en tal van andere sport- en recreatievoorzieningen. Het aangrenzende 'Horstenpad' biedt voor kinderen volop speelmogelijkheden op de uitgestrekte speelweiden. Daarnaast is het prettig dat de singel gelegen aan de voorzijde van de woning autovrij is. Maar ook de straat aan de achterkant van de woning is een rustige weg voor bestemmingsverkeer voor de lager gelegen woningen aan de Loevestein. In de buurt bevinden zich diverse basisscholen en twee winkelcentra.

De indeling is als volgt

Woonverdieping op dijkniveau:

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.

woonverdieping op dijkniveau:

De woonkamer:

De woonkamer is netjes afgewerkt met fijne structuur wanden en een houten vloer in visgraatmotief gelegd. De sfeervolle open haard vormt het hart van de ruimte en zorgt voor een warme uitstraling. Aan de achterzijde is plek voor een gezellige eethoek of study en heeft u via de plafondhoge ramen uitzicht over de tuin. Dankzij de speelse indeling voelt de woonkamer aangenaam open en licht aan. In de woonkamer is de trap naar de 1ste verdieping en de vernieuwde eikenhouten trap naar de benedenverdieping.

Woonverdieping op tuinniveau:

De woonkeuken is heerlijk licht dankzij de brede schuifpui naar de achtertuin.

De keuken is in 2020 vernieuwd en is modern uitgevoerd met een combinatie van lichtgrijze fronten met RVS handgrepen en een composiet werkblad. De keuken bestaat uit een U-opstelling in combinatie met een schiereiland, heeft prettige werkhoogte en veel praktische bergruimte in de kasten en laden. Onder de trap bevindt zich extra kastruimte.

De keuken is voorzien van de navolgende Siemens inbouwapparatuur:

- een 80 cm. brede inductiekookplaat
- afzuiging middels een plafondunit
- een vaatwasser
- een combimagnetron
- een stoomoven (2025)
- een Quooker
- en een Amerikaanse koelkast met vriezer

De achtertuin:

De grotendeels bestrate achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor u hier van de ochtend en middagzon kunt genieten. Achterin de tuin is een overkapping met verlichting en elektra.

De garage:

Achterin de tuin bevindt zich de garage voorzien van elektra. De garage is bereikbaar via een kanteldeur aan de straatzijde én vanuit de achtertuin.

De 1ste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop van de 1ste verdieping, die toegang biedt tot vier 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 bevinden zich 2 slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel.

De badkamer:

De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en is volledig betegeld in grijs-beige kleurstelling en is uitgevoerd met:

- Een inloopdouche met glazen scheidingswand, afvoerdrain, regendouche, handdouche en een praktisch zitje
- Een luxe wastafelmeubel met dubbele wastafel en bijpassende spiegels met verlichting
- Een toilet met vrijhangend wandcloset

Het plafond is voorzien van inbouwspots en er is mechanische ventilatie aanwezig.

De 2de verdieping:

De 2de verdieping beschikt over een kamer met een groot dakraam en een goede lichtinval. Daarnaast vindt u op deze verdieping een separate wasruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en een 2e douche. Tot slot biedt de vliering nog aanvullende bergruimte.

Bijzonderheden:

- 2016: volledig voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen voorzien van HR++ glas en geïntegreerde horren
- 2026: Remon waterontharder aangeschaft met 15 jaar garantie
- 2024: Het dak van de gedeelde dakkapel met huisnummer 63 is vervangen
- 2015: Cv-combiketel Nefit HRC 30 Trendline
- 2020: keuken & badkamer vernieuwd

Overige bijzonderheden:

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een meetrapport is bij de makelaar aanwezig

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	604 m ³
Perceel oppervlakte	171 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	174 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1979
Ligging	Aan een rustige weg, in een woonwijk met vrij uitzicht aan de voorzijde over groenstrook en singel
Hoofdtuin	Achtertuint op het zuidoosten van circa 84 m ²
Garage	Vrijstaand steen circa 17 m ² (5.61 bij 2.98 m)
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas, HR++ glas
Cv-combiketel	Nefit HRC 30 Trendline (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Loevestein 61
2403 JD ALPHEN AAN DEN RIJN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Meetrapport

Loevestein 61 , 2403 JD, Alphen aan den Rijn

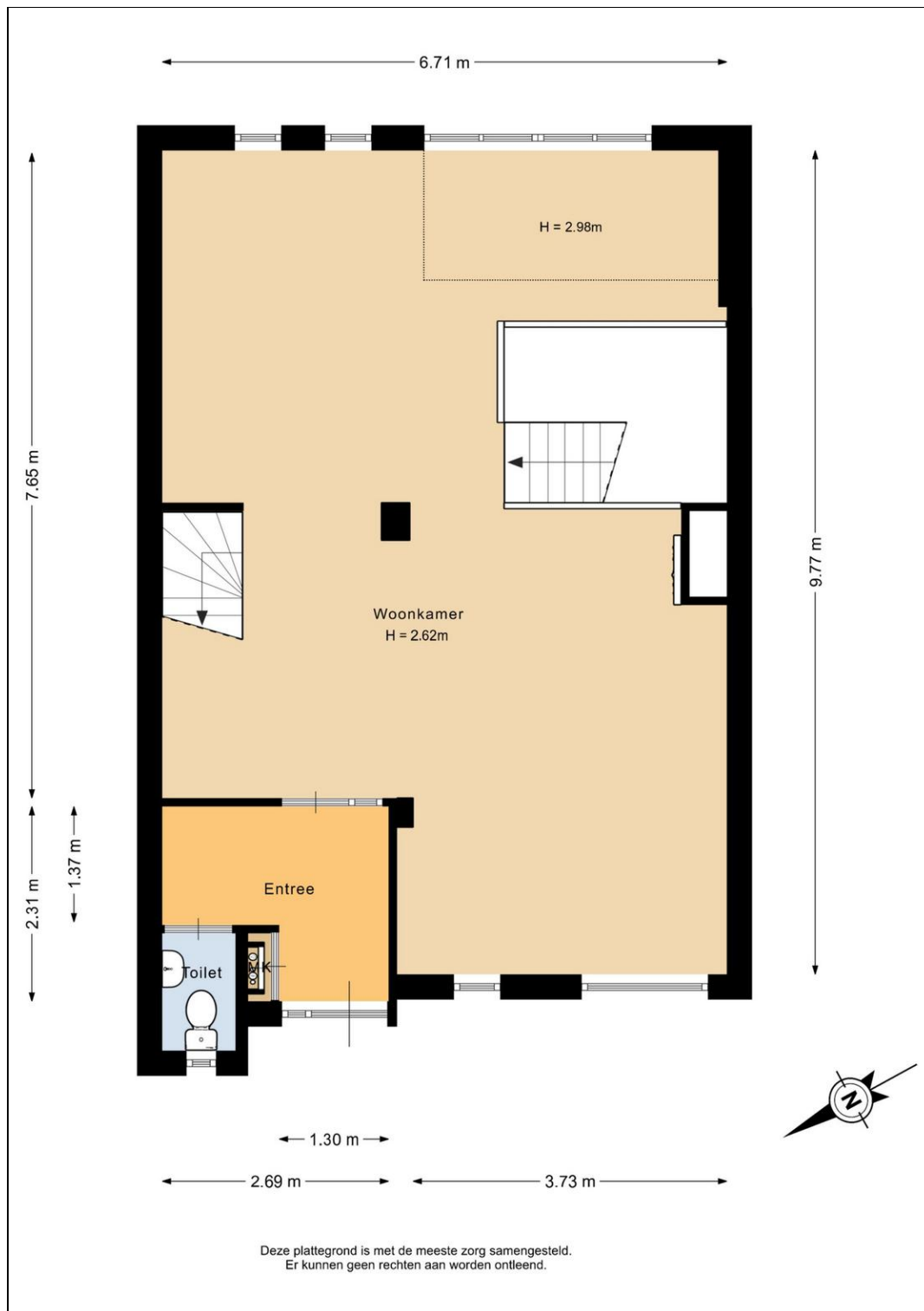
	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	OR	vide	BI
	Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte	Vides/Schaalget > 4m²	Totale Bruto Inhoud m³
Souterrain	27.3	0	0	0	0	0	87.1
Woon-/werkruimte	27.31	0	0	0	0	0	87.08
Begane grond	61.2	0	0	0	0	5.50	244
Woon-/werkruimte	61.24	0	0	0	0	5.50	244.20
Eerste verdieping	57.5	0	0	0	0	0	177
Woon-/werkruimte	57.53	0	0	0	0	0	177.22
Tweede verdieping	27.5	0	0	0	0	0	95.4
Woon-/werkruimte	27.46	0	0	0	0	0	95.41
Garage	0	0	0	16.7	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	16.72	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	174	0	0	17	0	6	604
Procentueel Tuv. BVO	70.17%	-	-	6.76%			

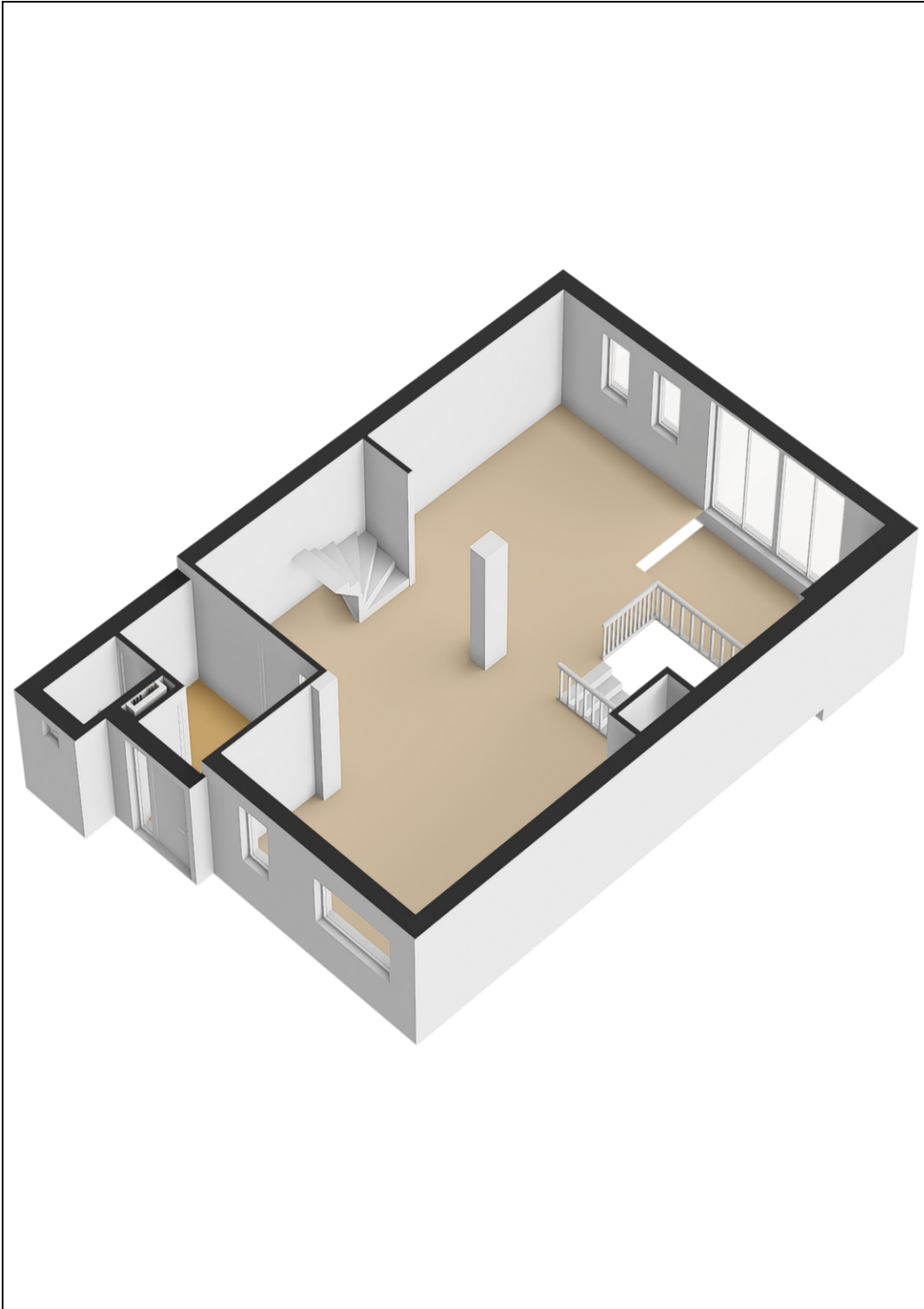
Meetstaat

GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte

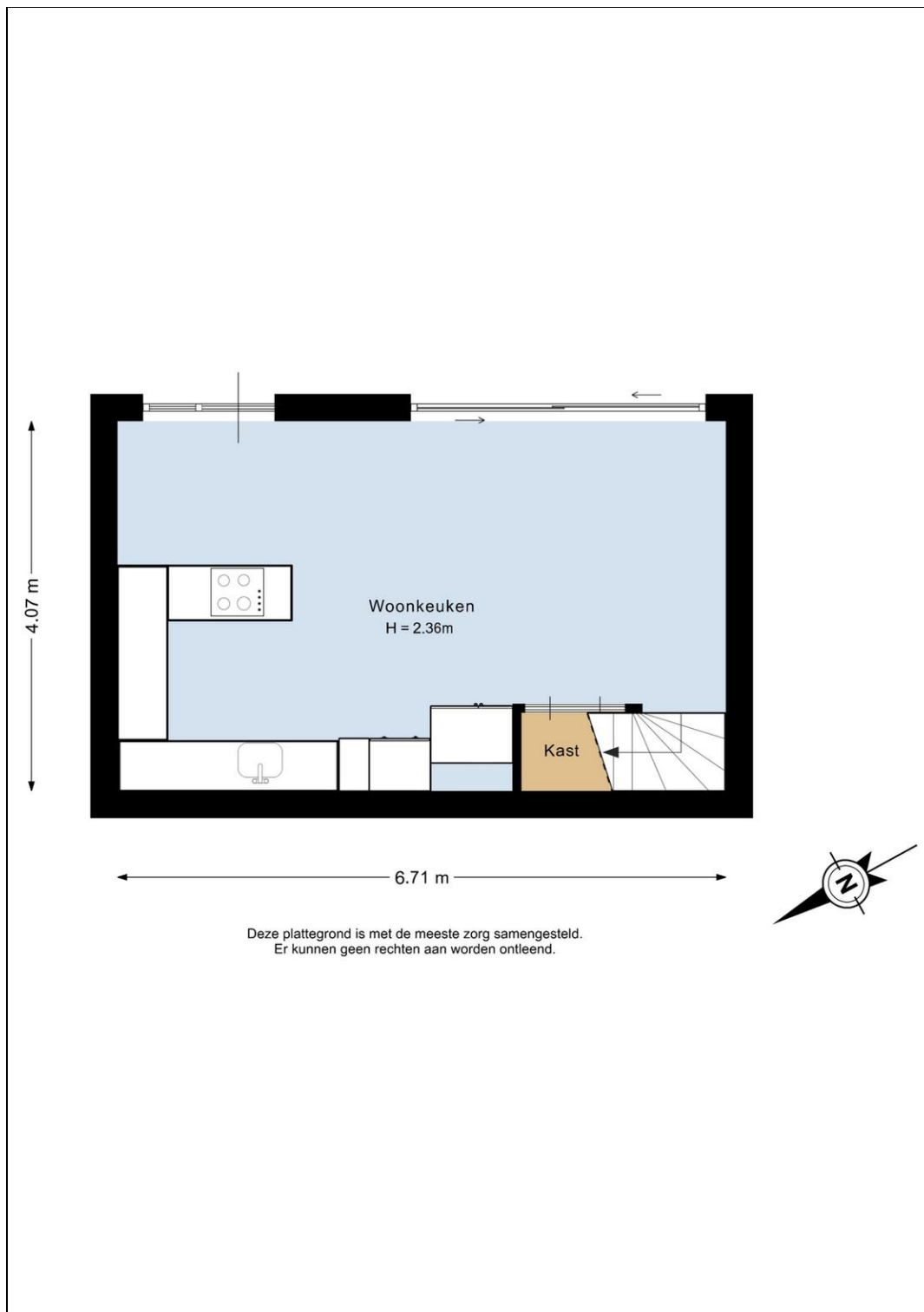
Powered by:
weScan

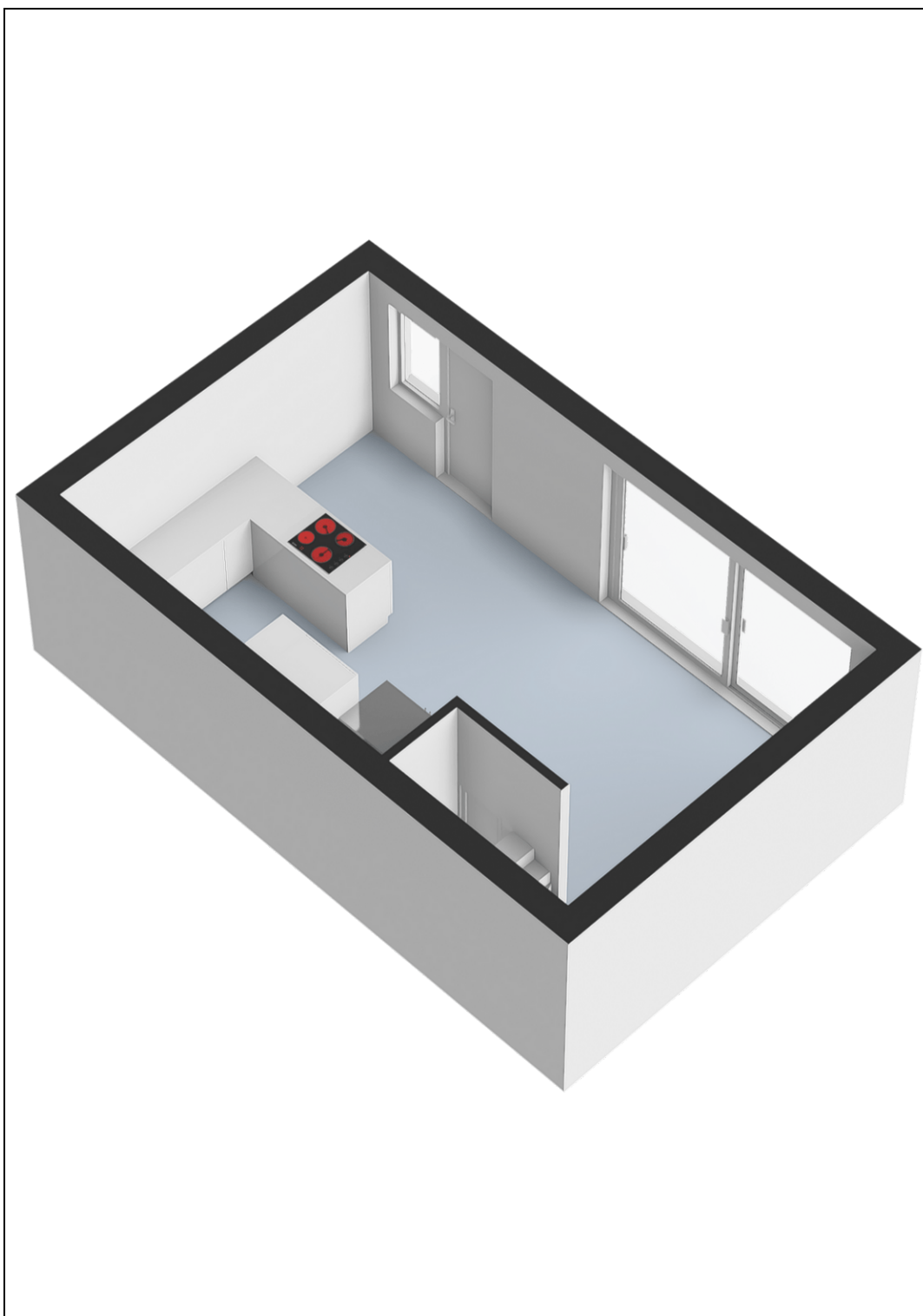
Woonverdieping op dijkniveau





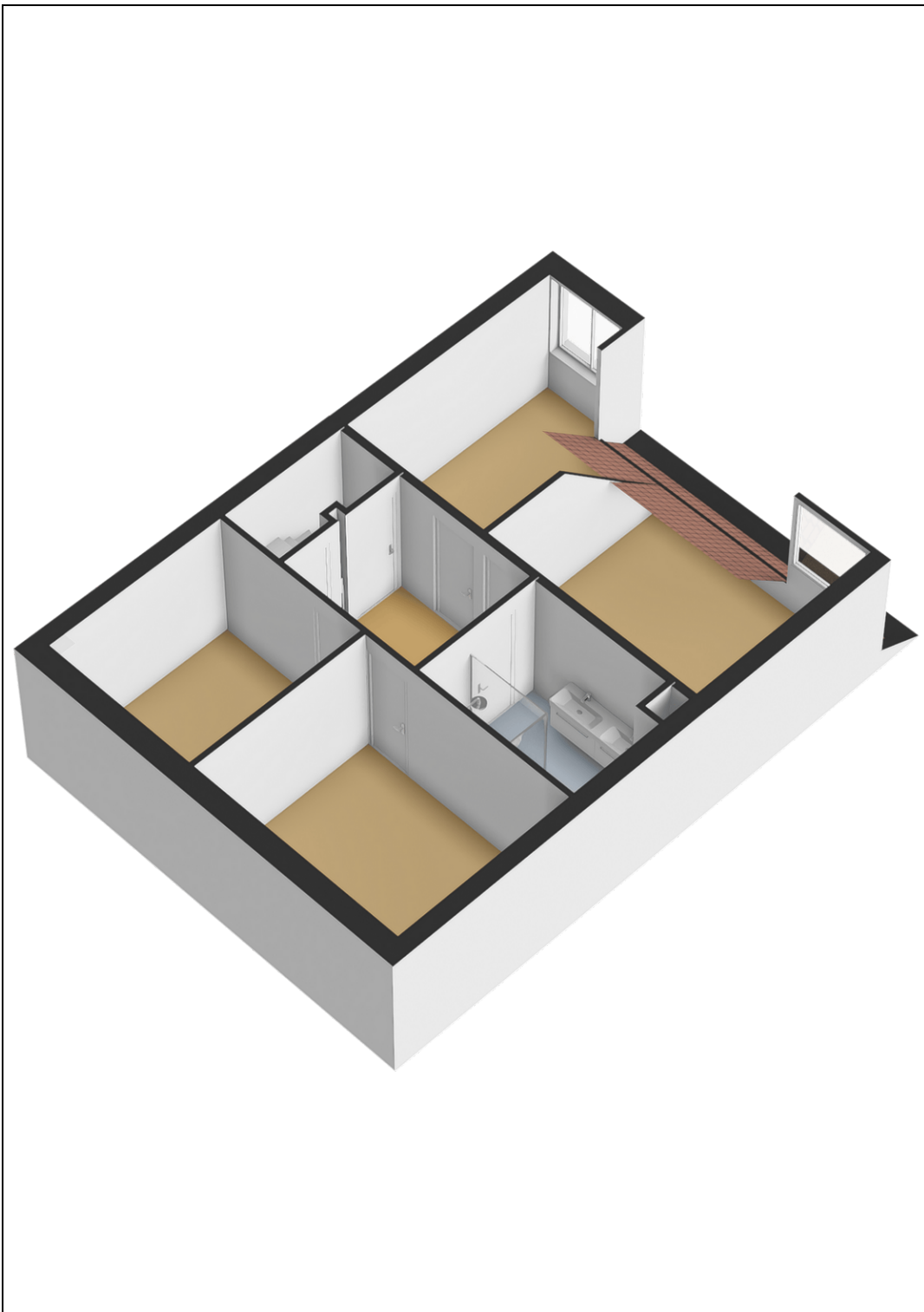
Woonverdieping op tuinniveau





1e verdieping



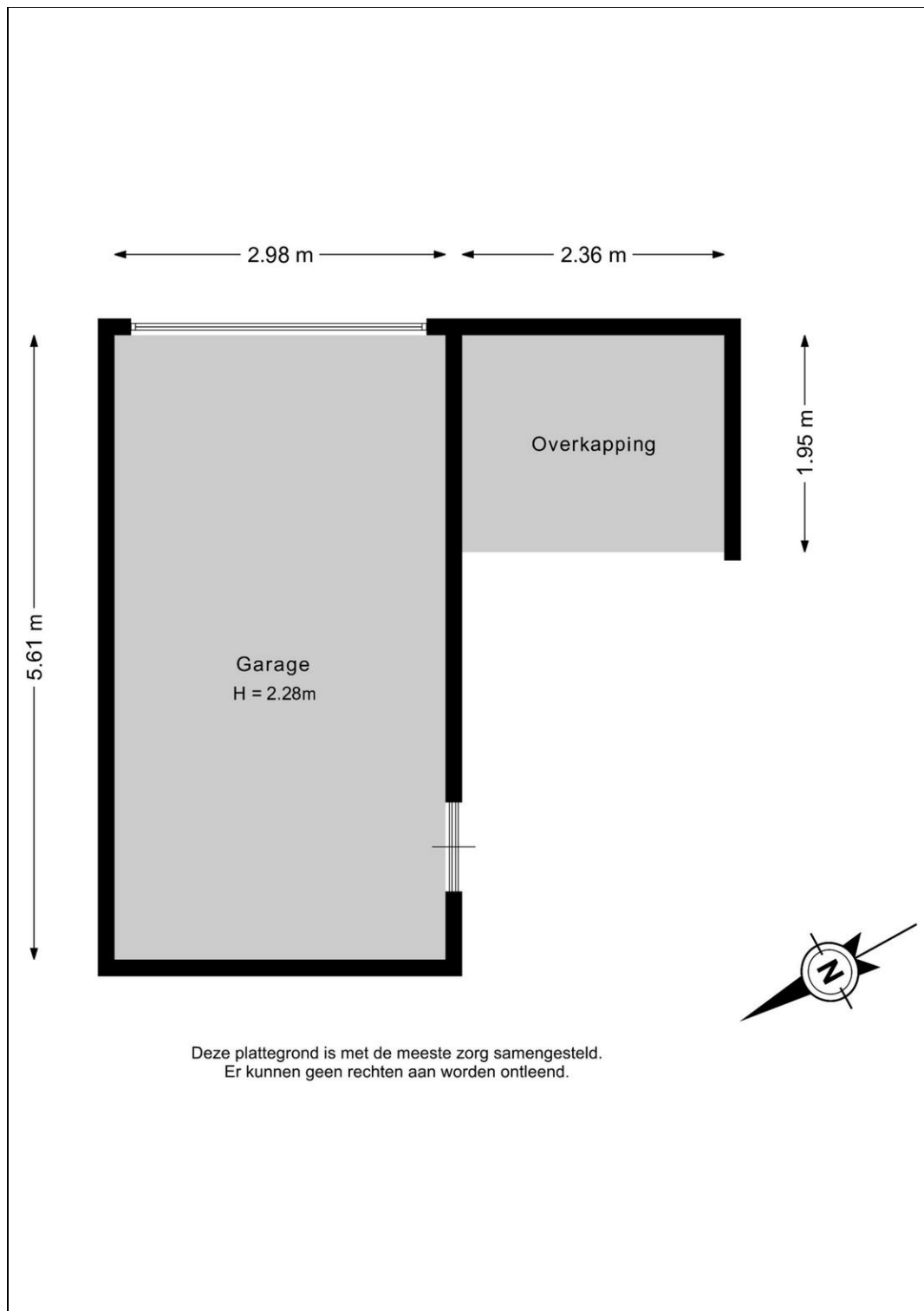


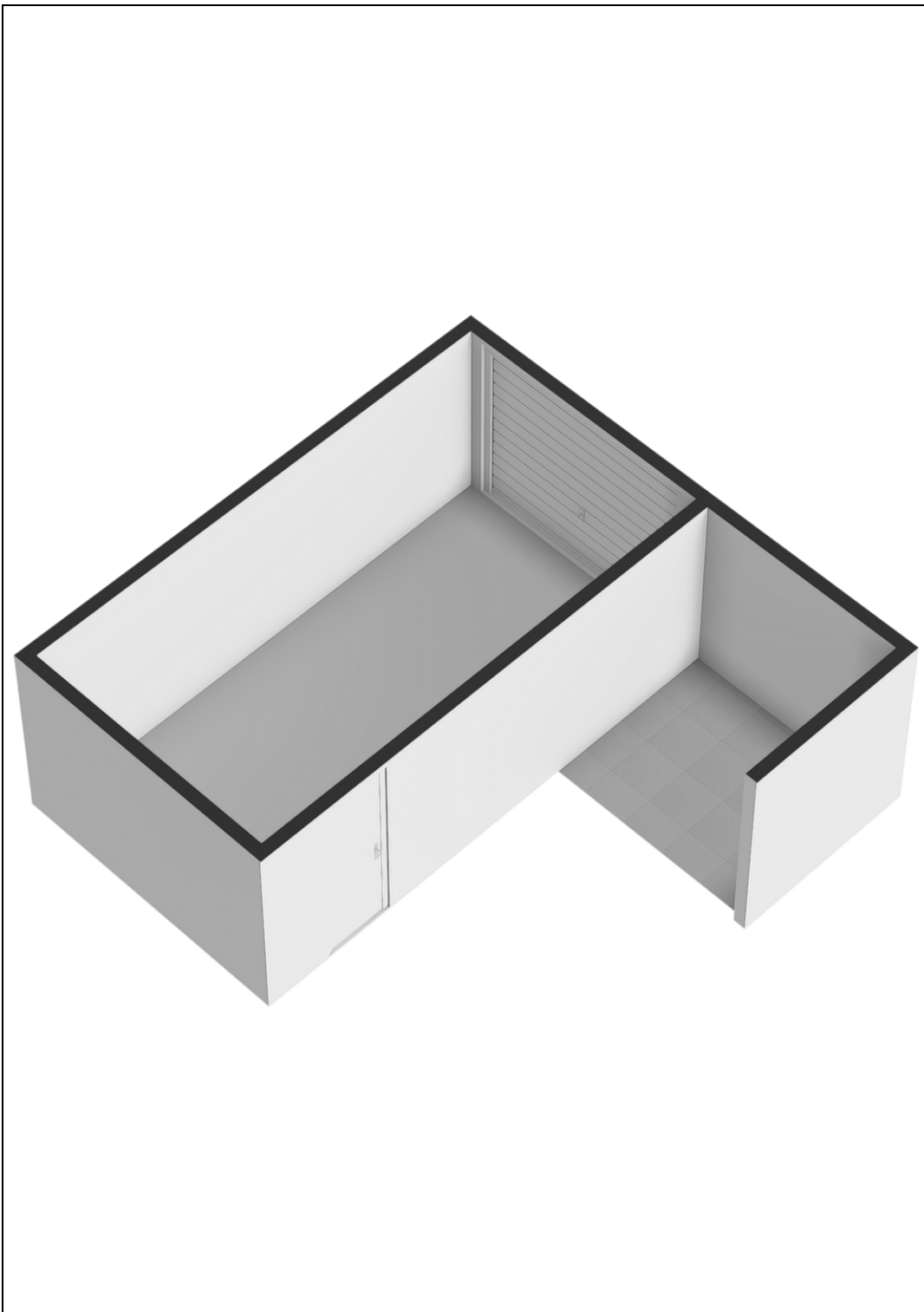
2e verdieping





Garage & overkapping





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Loevestein 61
Postcode / Plaats	2403 JD Alphen Aan Den Rijn
Gemeente	Oudshoorn
Sectie / Perceel	B / 3116
Oppervlakte	171 m ²
Soort	Volle eigendom