

**Gunstig gelegen vrijstaande
woning, geheel gemoderniseerd**



**Hofstade 5
Alphen**

+thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Instapklare, ruime woning



Een instapklare vrijstaande woning gelegen op een gunstige locatie aan de rand van een woonwijk en tegen het centrum van het dorp Alphen. De woning is in 1969 gebouwd en in 2004 en vervolgens in 2009-2011 volledige gemoderniseerd. Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, bergkast, zitkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en berging. Naast de vier slaapkamers is er op de 1^e verdieping een badkamer. Op de 1^e verdieping is er een grote dakkapel, wat voor extra ruimte en licht zorgt op de twee slaapkamers op deze verdieping. Met een vlizotrap is de 2^e verdieping bereikbaar.

Via kleine aanpassingen is de woning levensloopbestendig te maken. Op de begane grond kan een slaapkamer met badkamer gecreëerd worden. Uiteraard is het ook een zeer geschikte woning voor een gezin met kinderen.

Ben jij op zoek naar een keurig nette woning? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal die je toegang geeft tot de woonkamer/keuken en de trapopgang naar de 1e verdieping. Er is ook een trapkast voor extra bergruimte. In de hal vind je tevens de meterkast met 8 groepen (automaten) en twee aardlekschakelaars.



Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Aan de voorzijde is de zitkamer en aan de zijkant is de eetkamer gelegen. Er is een openverbinding tussen de keuken, eetkamer en woonkamer. Het geheel is op een logische wijze met elkaar verbonden. Terwijl enkele familieleden rustig TV-kijken, drinken andere gezinsleden/vrienden gezellig een kop koffie of een borrel aan de eettafel. De zitkamer heeft grote ramen aan de voor- en zijkant, wat de ruimte heerlijk licht maakt. Er is een openhaard op gas van het merk Faber voor extra sfeer en uiteraard warmte. De vloer op de beneden dieping is overigens voorzien van vloerverwarming, in combinatie met radiatoren. De vloertegels zijn van een groot formaat en licht antraciet van kleur.



De eetkamer is aan de zijkant van de woning en heeft een groot raam aan de voorzijde met uitzicht op de straat. De wanden en plafond in de keuken, zit- en eetkamer zijn strak gestuct.



De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen met zicht op de achtertuin. Er zijn openslaande deuren naar de tuin. De keuken is een zogenaamde wandopstelling met nog een extra keukenmeubel. In dit extra keukenmeubel is de koelkast en de heteluchtoven ingebouwd. Er zijn diverse boven-, onderkasten en lades. Het werkblad is van hardsteen waarin een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap is en een RVS spoelbak. Naast de spoelbak is er een ingebouwde vaatwasser. De keuken is zodanig van afmeting dat hier ook prima een ontbijt tafel past. Vanuit de keuken kun je weer naar de hal.



In het centrale deel van de woonkamer is er de deur naar de hal aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze hal is de bijkeuken bereikbaar waar onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn. Hier is ook een spoelbak met koud- en warmwater.

Vanuit deze hal is ook het toilet beneden bereikbaar. Het is een zwevend closet en er is een fonteintje aanwezig. De wanden zijn keurig tot het plafond betegeld.



Vanuit deze hal kun je via de achterdeur naar de achtertuin als ook naar de berging. Vanuit de berging is er ook een achterdeur, zodat je via de achtertuin de fietsen in de berging kunt plaatsen.

De berging heeft een afmeting van ca. 2.70 x 4.63 m.

1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot vier slaapkamers, een walk in closet, de badkamer en een vlizotrap naar de 2^e verdieping.

De slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 2.93 x 3.90 m en respectievelijk ca. 3.04 x 3.30 m groot. Laatst genoemde slaapkamer heeft ook een inbouwkast.

De twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn respectievelijk ca. 2.77 x 3.29 m en ca. 2.74 x 3.29 m groot. Ook hier heeft de laatst genoemde slaapkamer een inbouwkast.

Vanuit de overloop is er een extra kamer die momenteel als walk in closet wordt gebruikt.



Badkamer

De geheel betegelde badkamer (ca. 2.00 x 2.86 m) is voorzien van een inloopdouche met hand- en regendouche, een ligbad, een zwevend closet en een wastafelmeubel met spiegel. De designradiator maakt het geheel af.



2^e verdieping

Via de vliztrap op de overloop is de zolder bereikbaar. Over de gehele diepte van de woning is er een ruime zolder met veel bergruimte. Hier is ook de opstelling van de CV-ketel, (Remeha W28ECO).

Tuin & berging

Aan de voorzijde van de woning is er een tuin welke is omzoomd met een haag. Rechts van de woning is er een oprit waar een auto geparkeerd kan worden op eigen terrein. Links van de woning is de entree naar de woning en de achtertuin.

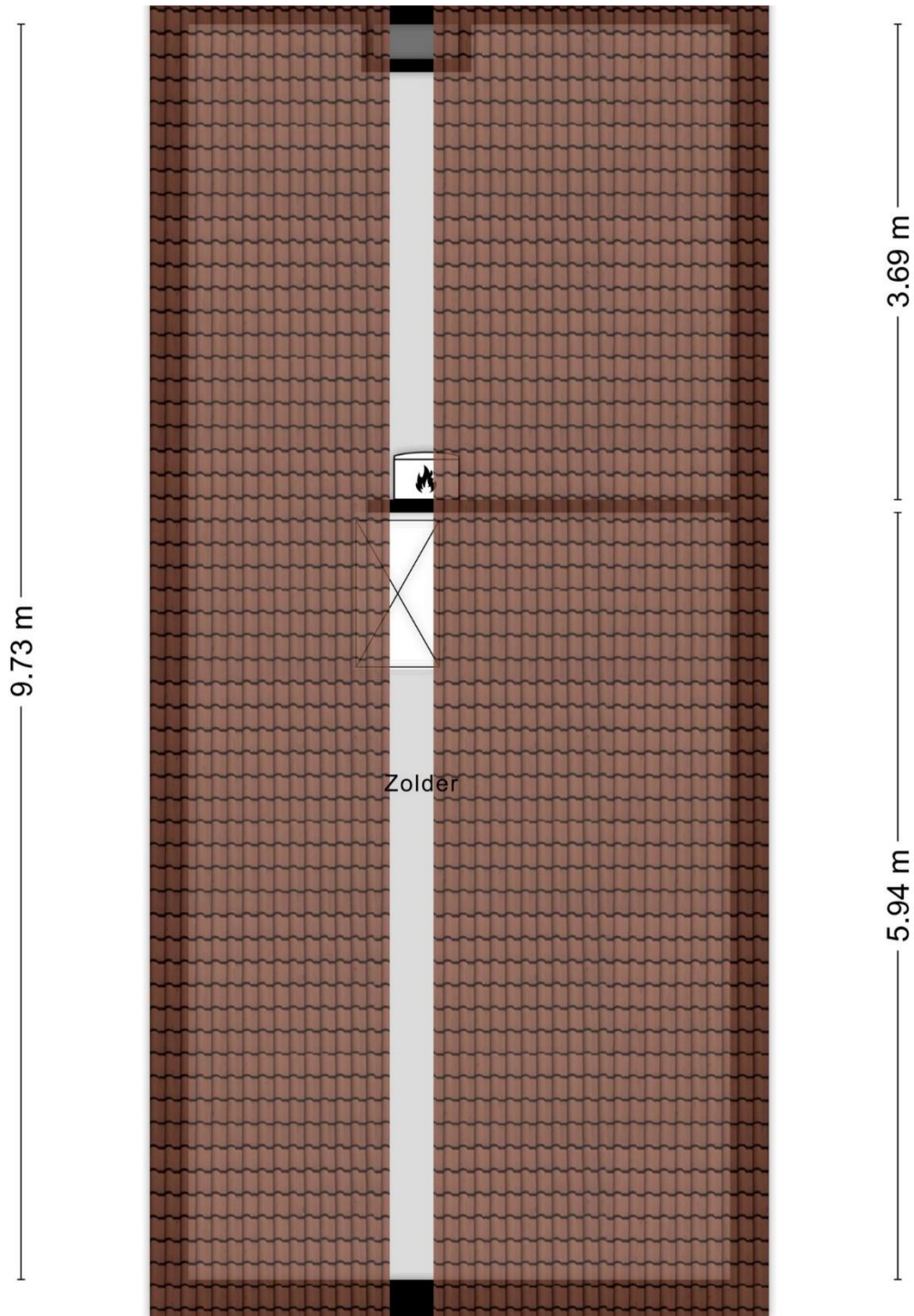
De achtertuin is te bereiken via de poort als ook vanuit de woning. De tuin is gelegen op het zuidoosten en biedt veel privacy. De tuin is grotendeels voorzien van grote tegels en een gazon. Achter de berging is er nog een extra houtenberging.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





De feiten...



- Perceeloppervlakte 251 m²
- Inhoud woonhuis ca. 582 m³
- Woonoppervlakte ca. 154 m²
- Overige inpandige ruimte 3 m²
- Gebouwegebonden buitenruimte 3 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1969 (2004, 2009-2011 gemoderniseerd).
- Houten kozijnen met dubbelglas.
- Energie label C.
- Benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.
- Woning is in nette staat.
- Paneeldeuren.
- Ruime woning, vier slaapkamers.
- Met kleine aanpassing woning levensloopbestendig te maken.
- Tuin op het zuidoosten met veel privacy.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt tegen het centrum.
- Alle dagelijkse voorzieningen, school en sportvelden dicht bij.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.
- Ouderdomsclausule
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 54 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.
- Meetinstructie NEN2580
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. 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 en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Omgeving



De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, met diverse groene plantsoenen en kinderspeelplaatsen. Het centrum heeft o.a. een supermarkt, bakker en slager. Ook is er een wekelijkse markt. De basisschool is op loopafstand van deze woning. Verder zijn er diverse horecagelegenheden in Alphen en omgeving.

Wonen in Alphen

Alphen is gelegen in de groene driehoek, tussen Breda en Tilburg, ten zuiden van de Rijksweg A58 en omgeven door bossen, waar onder andere landgoed de Hoevens is gelegen. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een Cultureel Centrum, een basisschool en kinderopvang. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is een ook goede busverbinding naar o.a. Baarle-Nassau en Tilburg. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Gemeente Alphen-Chaam is een Cittaslow* gemeente. Kortom, het is fijn wonen in Alphen!

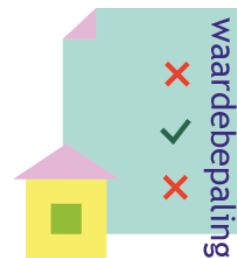
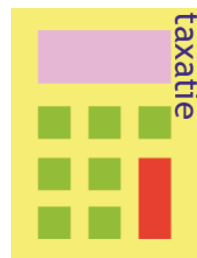
* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



Thuis Makelaardij
Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuis-makelaardij.nl
www.thuis-makelaardij.nl



De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden en er kunnen geen rechten ontleend worden aan de vermelde gegevens.