



Een uitgebouwde instapklare  
tussenwoning in een populaire  
woonwijk in Alphen.



**Eikenlaan 4**  
**Alphen**

**Voor altijd thuis**

## Gelegen in een rustige woonwijk



Aan de Eikenlaan 4 in Alphen staat deze uitgebouwde en instapklare tussenwoning die je bij binnenkomst direct zal verrassen. Door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning is de woning licht van karakter. De uitbouw aan de achterzijde is een mooi verlengstuk van de leefruimte op de begane grond. De tuin is op het zuidoosten gelegen en voorzien van een zeer ruime, geïsoleerde berging. Op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers en een complete badkamer. De woning is energiezuinig gebouwd en er zijn mooie, duurzame materialen gebruikt.



Maak jij van dit huis jouw thuis?

## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal. De hal geeft je toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. In de hal vindt je tevens de meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.



De ruime woonkamer, voorzien van een trapkast is maar liefst 36 m<sup>2</sup> groot en staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde. Een loopdeur geeft je toegang tot de achtertuin. De keuken in U-opstelling met diverse onderkasten, lades, een 5-pits gaskookplaat, een r.v.s. afzuigkap, een oven, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasmachine, een r.v.s. spoelbak met een kokend waterkraan en een kunststof werkblad. Ter hoogte van het aanrecht is vrijwel de gehele voorzijde van de keuken voorzien van een raam. Dit zorgt voor volop natuurlijk licht in de keuken.



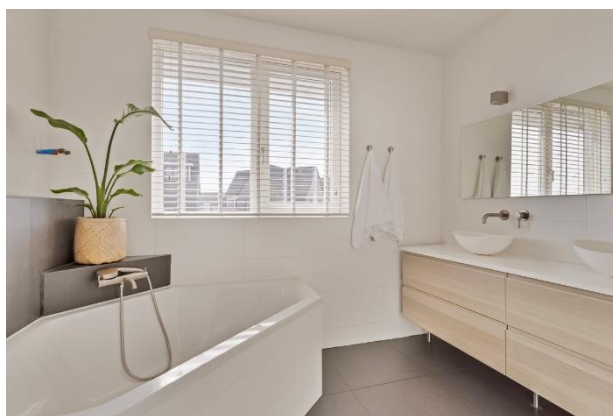
## 1<sup>e</sup> verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop. De overloop geeft je toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer. Middels een vaste trapopgang kun je naar de 2e verdieping.

De twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 2,03 x 2,60 m en ca. 4,30 x 3,45 m groot. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is 3,19 x 3,02 m groot.



De moderne, betegelde badkamer met vloerverwarming (ca. 3,03 x 3,04 m) is voorzien van een hoekbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan, een badmeubel met twee waskommen en een wandcloset.



## 2<sup>e</sup> verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2e verdieping. Je hebt hier een voorzolder met een dakkapel, de opstelplaats van de wasapparatuur, de verwarmingsinstallatie en bergruimte achter het knieschot. Vanaf de voorzolder bereik je de master bedroom. De master bedroom is ca. 5,65 x 3,45 m groot en voorzien van een dakkapel en eveneens bergruimte achter het knieschot.

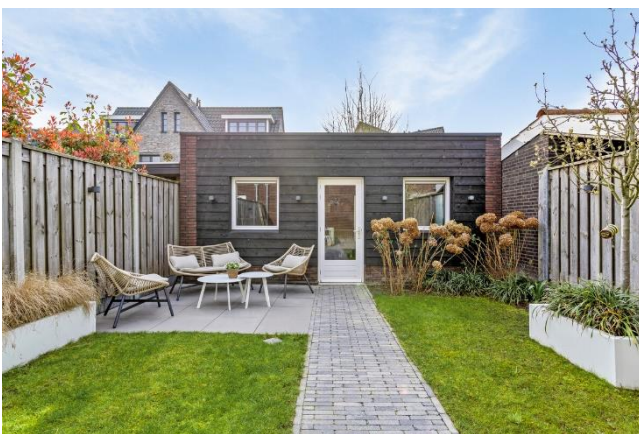


## Zonnige achtertuin met achterom

### Tuin & berging

De zonnige, op het zuidoosten gesitueerde achtertuin heeft twee ruime terrassen met zeer goede bezonning!

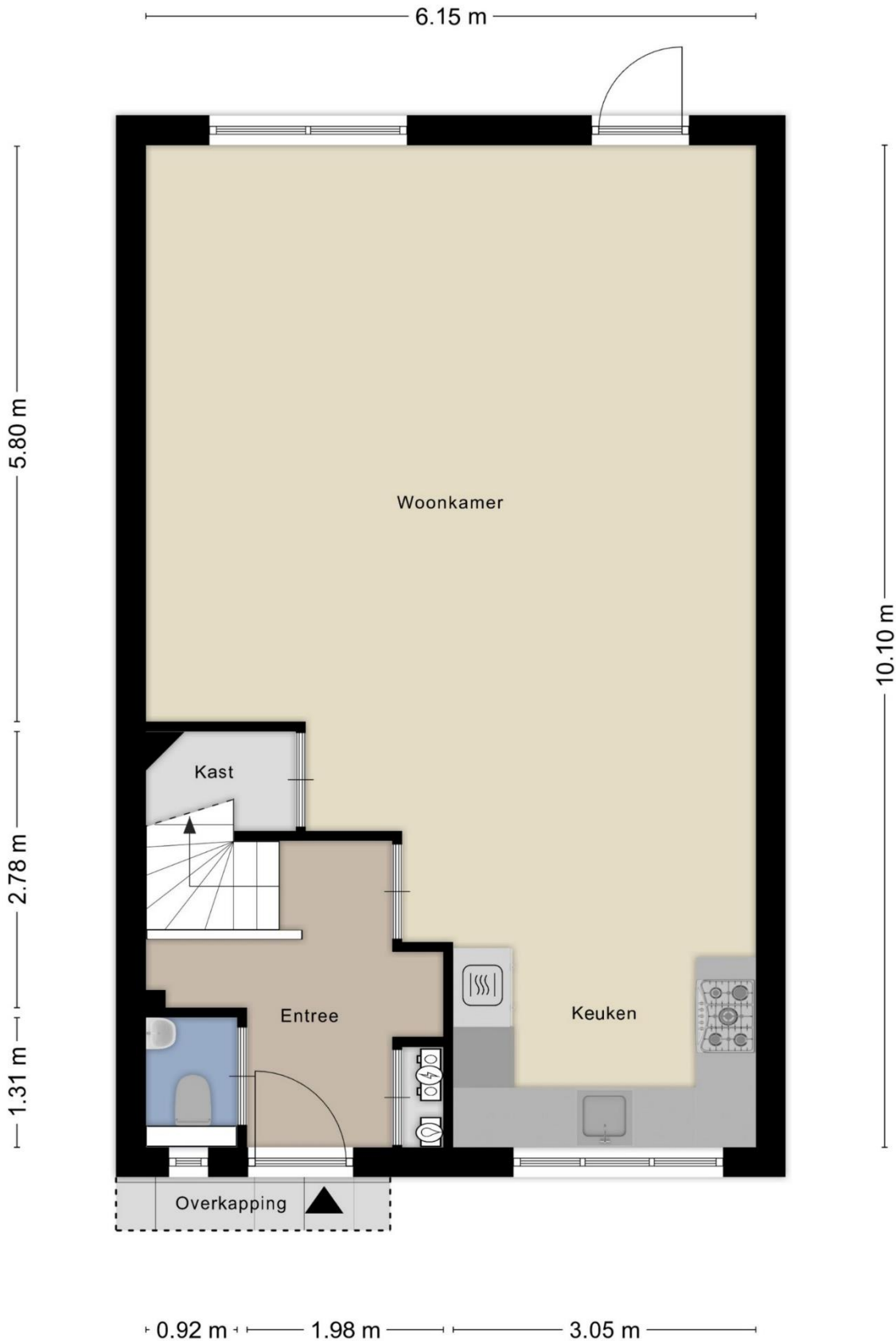
Achterin de tuin staat een geïsoleerde berging (muur- en dakisolatie) welke ca. 5,85 m breed is en ca. 3,00 m diep, voorzien van elektra en een loopdeur naar de achtertuin en brandgang. Je hebt hier volop bergruimte.





## In een kindvriendelijke rustige woonwijk

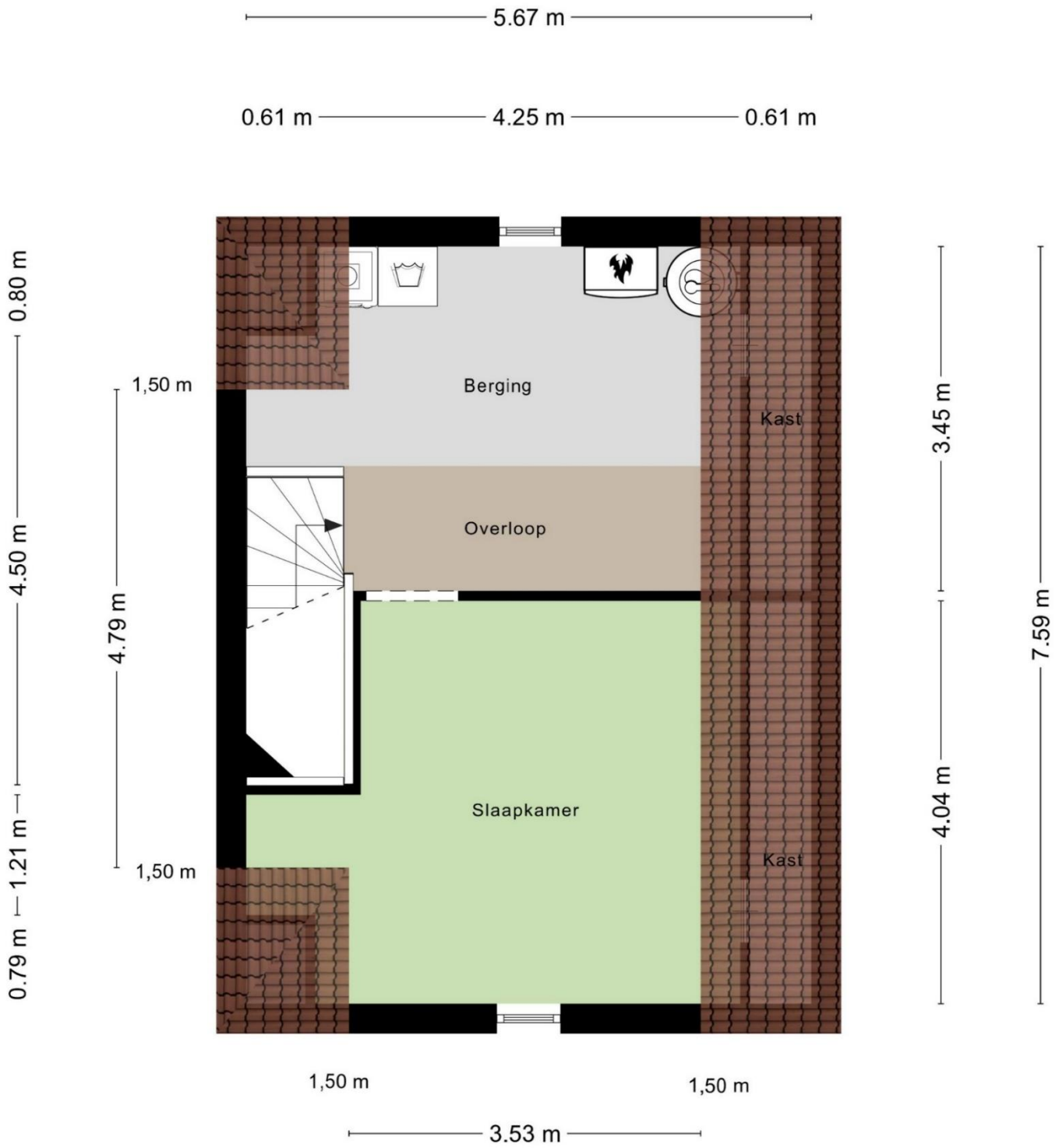




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

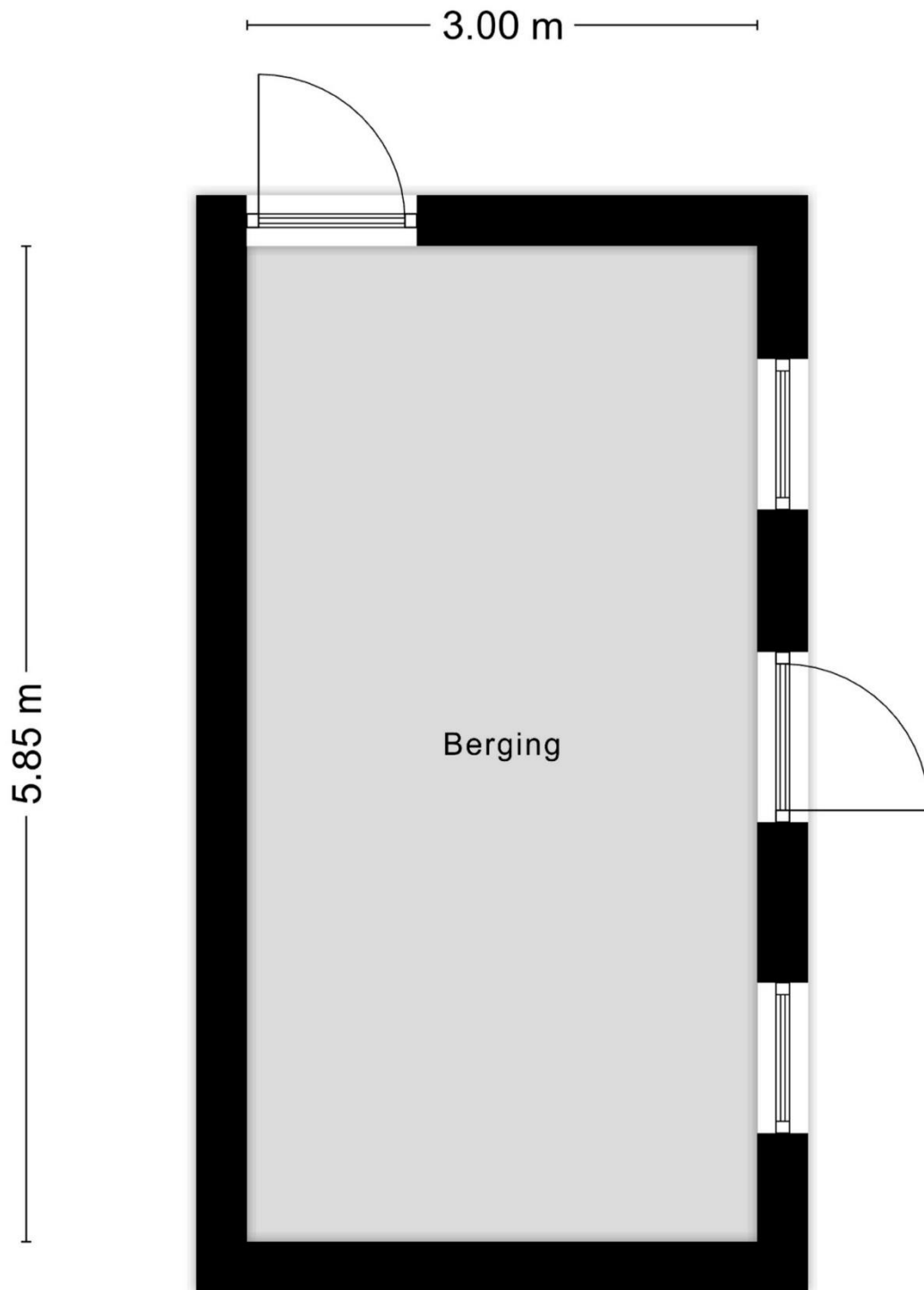


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 179 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 497 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 18 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 2013.
- Volledig geïsoleerd.
- Hardhouten kozijnen.
- HR++ beglazing.
- Energielabel A.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- Hybride warmtepomp in combinatie met een c.v.-combiketel, beide van het merk Itho Daalderop (bouwjaar 2013). Met dit systeem is het ook mogelijk om de woning te koelen.
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- De begane grond is voorzien van een PVC-vloer.
- De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.
- De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk.
- Zonnige tuin op het zuidoosten.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Rustige en kindvriendelijke locatie.
- Aanvaarding in overleg.

### Verkoopvoorwaarden

#### - 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.

## 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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*

