



**Uitgebouwde 2-onder-1-
kapwoning mét garage in een
populaire woonwijk in Alphen.**



**Walkvat 42
Alphen**

Voor altijd thuis

Gelegen in een rustige woonwijk



Aan het Walkvat 42 in Alphen staat deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning mét grote garage die je bij binnenkomst direct zal verrassen. De woning heeft een speelse indeling, waarbij de serre een mooi verlengstuk van de leefruimte op de begane grond is. De privacy biedende tuin ligt op het westen. Daarom kun je tot laat in de dag lekker van het zonnetje genieten in de tuin. Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Op de 2^e verdieping heb je de mogelijkheid om, relatief eenvoudig, een extra slaapkamer te creëren.

Ben jij op zoek naar 2-onder-1 kapwoning met grote garage en een eigen oprit? Dan is deze woning zeker iets voor jou!



Maak jij van dit huis jouw thuis?

Begane grond

Als je de auto op de oprit hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en de trapopgang naar de 1e verdieping. In de hal vind je tevens een trapkast en de meterkast. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.



De speels ingedeelde woonkamer is ca. 34 m² groot en staat in semi-open verbinding met de keuken aan de voorzijde van de woning. Vanaf de keuken heb je een mooi vrij uitzicht. De keuken in hoekopstelling heeft diverse onder- en bovenkasten, lades, een 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een combi oven/magnetron, een koelkast, een vaatwasmachine, een 1¼ r.v.s. spoelbak en een kunststof aanrechtblad.



Via de achterzijde van de woonkamer kun je naar de serre toe die door het vele glas bijzonder licht is. De serre vormt een mooi geheel met de woonkamer en door de indeling zijn beide ruimtes voor verschillende doeleinden te gebruiken. De serre is een verlengstuk van de leefruimte op de begane grond. Openslaande tuindeuren geven je toegang tot de achtertuin.



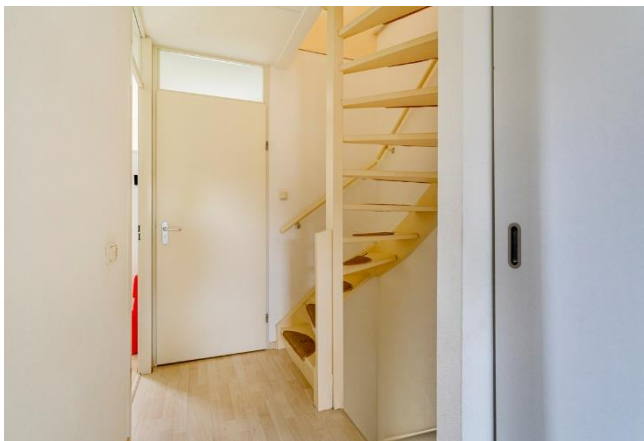
Vanuit de woonkamer is de bijkeuken (ca. 2.20 x 2.03 m) bereikbaar. Je hebt hier een uitstort gootsteen met koud water. Tevens kun je vanuit de bijkeuken naar de garage en oprit toe.



1^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop. De overloop geeft je toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers, een kastenwand met hierin de opstelplaats van de wasmachine en droger en de badkamer. Middels een vaste trapopgang kun je naar de 2^e verdieping.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.16 x 2.44 m groot. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.37 x 4.59 m groot. De derde slaapkamer is ca. 2.83 x 2.44 m groot.



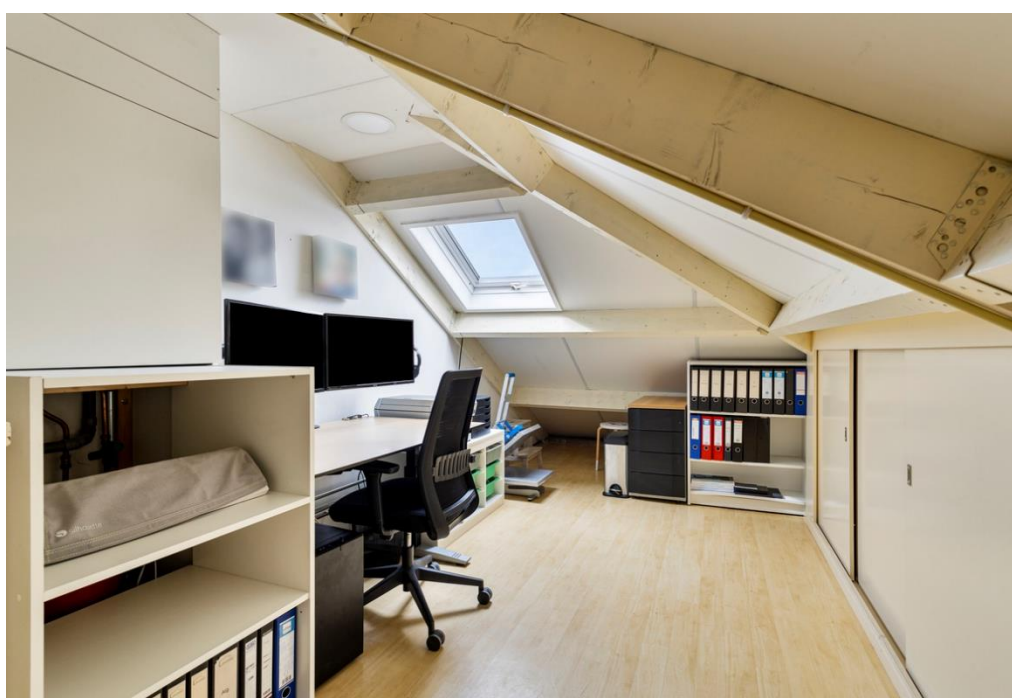
De geheel betegelde badkamer (ca. 2.07 x 2.03 m) is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan en douchefunctie, een badmeubel met een wastafel, een wandcloset en een designradiator.



2^e verdieping

Op deze verdieping heb je een open ruimte van ca. 16 m² groot met een dakraam en veel opbergmogelijkheden.. Als je dat wilt, dan kun je op deze verdieping, relatief eenvoudig, een extra slaapkamer creëren.

Tevens bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur (optioneel) en de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Atag, 2013). Extra bergruimte vind je achter de knieschotten.



Zonnige achtertuin met twee ruime terrassen

Tuin, garage & oprit

De zonnige, op het westen gesitueerde achtertuin heeft twee ruime terrassen, waarvan één overdekt terras. De tuin is voorzien van verhoogde borders en een gazon. Dat over het ontwerp goed is nagedacht zie je meteen!

De garage heeft een afmeting van 6,5 meter lang en 4,5 meter breed. Hierdoor kun je gemakkelijk een auto parkeren en toch voldoende ruimte overhouden voor opslag. Het is uitgerust met elektriciteit, inclusief een elektriciteitsgroep voor een oplaadpunt voor elektrische auto's en eventuele toekomstige zonnepanelen. Daarnaast heeft het een geïsoleerde segmentdeur die elektrisch bediend kan worden, en een loopdeur die toegang biedt tot de achtertuin. De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.



In een kindvriendelijke rustige woonwijk

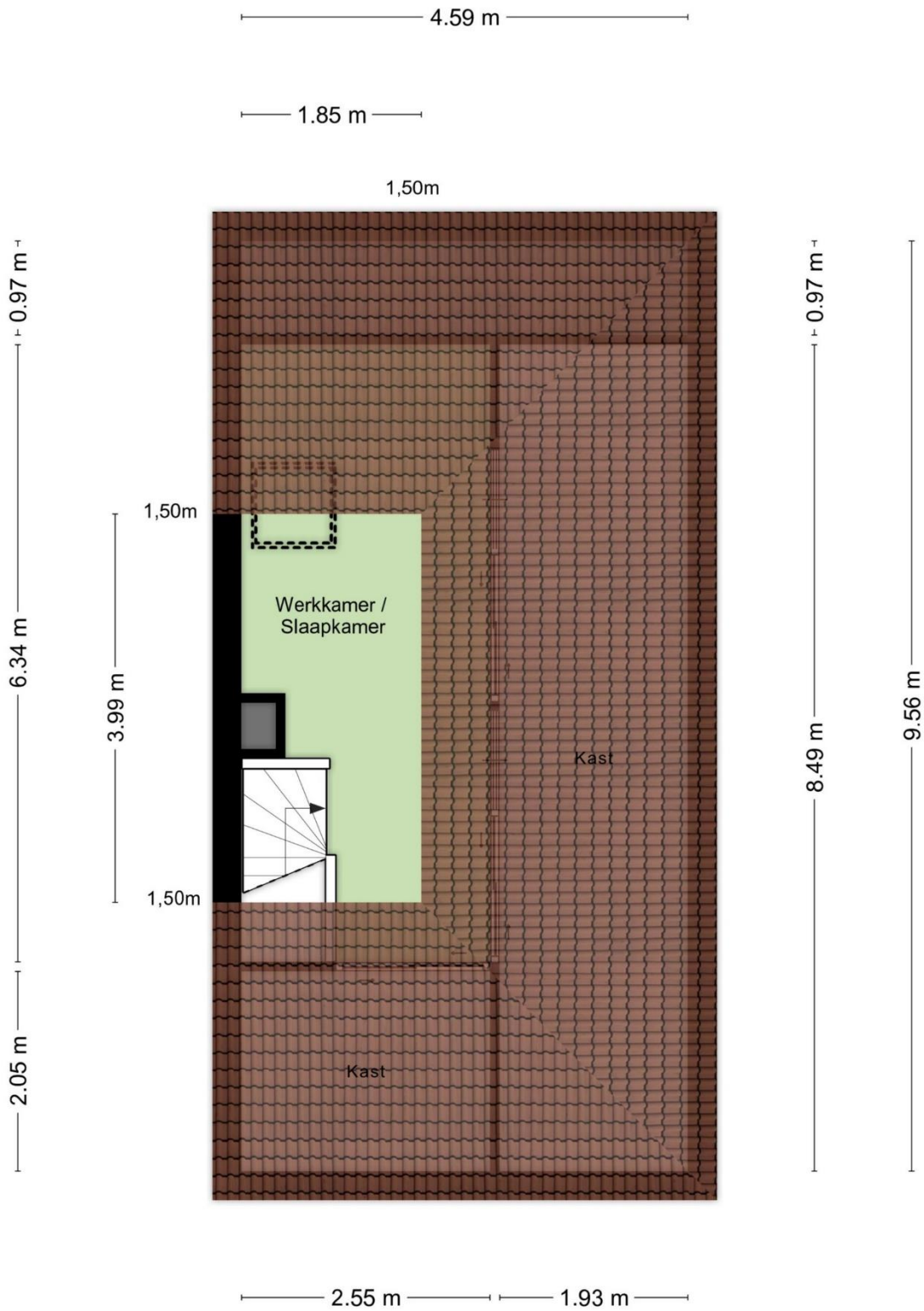




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 284 m²
- Inhoud woonhuis ca. 546 m³
- Woonoppervlakte ca. 128 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 28 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 16 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1998.
- Energielabel B.
- Houten kozijnen.
- De serre is van aluminium.
- Dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++).
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- C.v.-combiketel (Atag, 2013).
- De woning is op de begane grond uitgebouwd waardoor er extra leefruimte is ontstaan.
- De begane grond is voorzien van plavuizen vloer, m.u.v. de woonkamer.
- De woonkamer is voorzien van een houten vloer.
- De serre is voorzien van vloerverwarming.
- De slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer.
- Dit huis heeft maar liefst op vier plaatsen aansluitingen voor de wasmachine (garage, bijkeuken, 1e en 2e verdieping).
- Privacy biedende tuin op het westen.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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
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.

