



**Vrijstaande uitgebouwde woning  
met garage op rustige locatie in  
Alphen.**



**Laan van Echternach 30,  
Alphen**

**Voor altijd thuis**

## Gelegen in een rustige woonwijk



In een van de rustige straten van Alphen is deze vrijstaande, uitgebouwde woning met garage op een perceel van 369 m<sup>2</sup> gelegen. De woning is door de huidige eigenaren in eigen beheer gebouwd en wonen hier tot op de dag van vandaag met veel plezier. Ben jij ook op zoek naar een mooie woning op een mooie plek, dan nodigen wij je namens de bewoners van harte uit voor een bezichtiging.

Op de begane grond is de hal, een ruime woonkamer en keuken met zicht op de tuin, bijkeuken, toilet, inpandige garage en een hobby-/tuinkamer. De woning heeft dan ook de potentie om eenvoudig levensloopbestendig te maken. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn drie slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. Via de vlizotrap is de zolder te bereiken.

Ben jij op zoek naar een leuke, vrijstaande woning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk dicht bij alle voorzieningen? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

## Begane grond - hal

Als je de auto op de oprit hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de entree van de woning. In de hal is er een bergkast waar ook de verdeling van de verwarming is ondergebracht. In de meterkast zijn er 7 lichtgroepen en 2 aardlekschakelaars. De woning heeft een glasvezelaansluiting voor een snelle internet verbinding. Via de vaste trap ga je naar de 1<sup>e</sup> verdieping. Via de hal kom je in de woonkamer.



## Begane grond - woonkamer

De ruime woonkamer heeft een speelse indeling in een L-vorm en een erker aan de zijkant. De grote raampartijen zorgen voor veel licht in de kamer. De wanden en het plafond zijn voorzien van stucwerk en de vloer is afgewerkt met grote tegels. De benedenverdieping is overigens voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de garage. In combinatie met de radiatoren zorgt dit voor een heerlijk leefklimaat in de woning. Aan de achterzijde geven de dubbele tuindeuren toegang tot de tuin.



## Begane grond - keuken

Aan de achterzijde is de keuken gelegen en staat in open verbinding met de woonkamer. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor veel licht en is er een goed contact met de tuin. De keuken heeft een L-opstelling. Het werkblad is van hardsteen met hierin een dubbele RVS-spoelbak en een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap. Naast de diverse boven-, onderkasten en lades is de keuken voorzien van een vaatwasser (2021), koelkast (2020) en een combi oven/magnetron.



## Begane grond – bijkeuken, toilet, hobbykamer en garage

Achter de garage is de hobbykamer gelegen en heeft een afmeting van 4.20 x 4.44 m. De ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt. Om er enkele te benoemen, kantoor, hobbykamer, atelier, speelkamer maar kan ook gebruikt worden als slaapkamer. De woning is dus eenvoudig levensloopbestendig te maken. De vloer is voorzien van zwart-wit tegels en de wanden zijn deels betegeld. Via de dubbele deuren is de tuin te bereiken. De kozijnen zijn in deze uitbouw van kunststof. De overige kozijnen in de woning zijn van hardhout.

Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De wanden zijn tot het plafond betegeld en de vloer is voorzien van dezelfde tegels als de woonkamer en keuken. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin en garage bereikbaar.

Vanuit de bijkeuken is het toilet bereikbaar en is voorzien van een hangcloset en een fonteintje.

Via de bijkeuken kom je in de inpandige garage. Het is een ruime garage met een diepte van ca. 7.21 m. De garage heeft een elektrisch bedienbare kanteldeur.



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

Met de vaste trap in de hal bereik je de overloop. De overloop geeft je toegang tot de drie slaapkamers, toilet en badkamer. De vloeren zijn voorzien van laminaat, met uitzondering van de badkamer en het toilet.

De slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning heeft een afmeting van ca. 3.24 x 4.87 m en heeft aan een zijde een ingebouwde kastenwand. Vanuit de slaapkamer heb je zicht op de achtertuin.

De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een afmeting van respectievelijk ca. 3.15 x 3.23 m en ca. 3.12 x 3.85 m.



De badkamer heeft een afmeting van ca. 2.67 x 3.15 m en heeft een erker. De ruime badkamer heeft een ligbad, douche en wastafel met spiegel. De wanden en de vloer zijn voorzien van tegels.





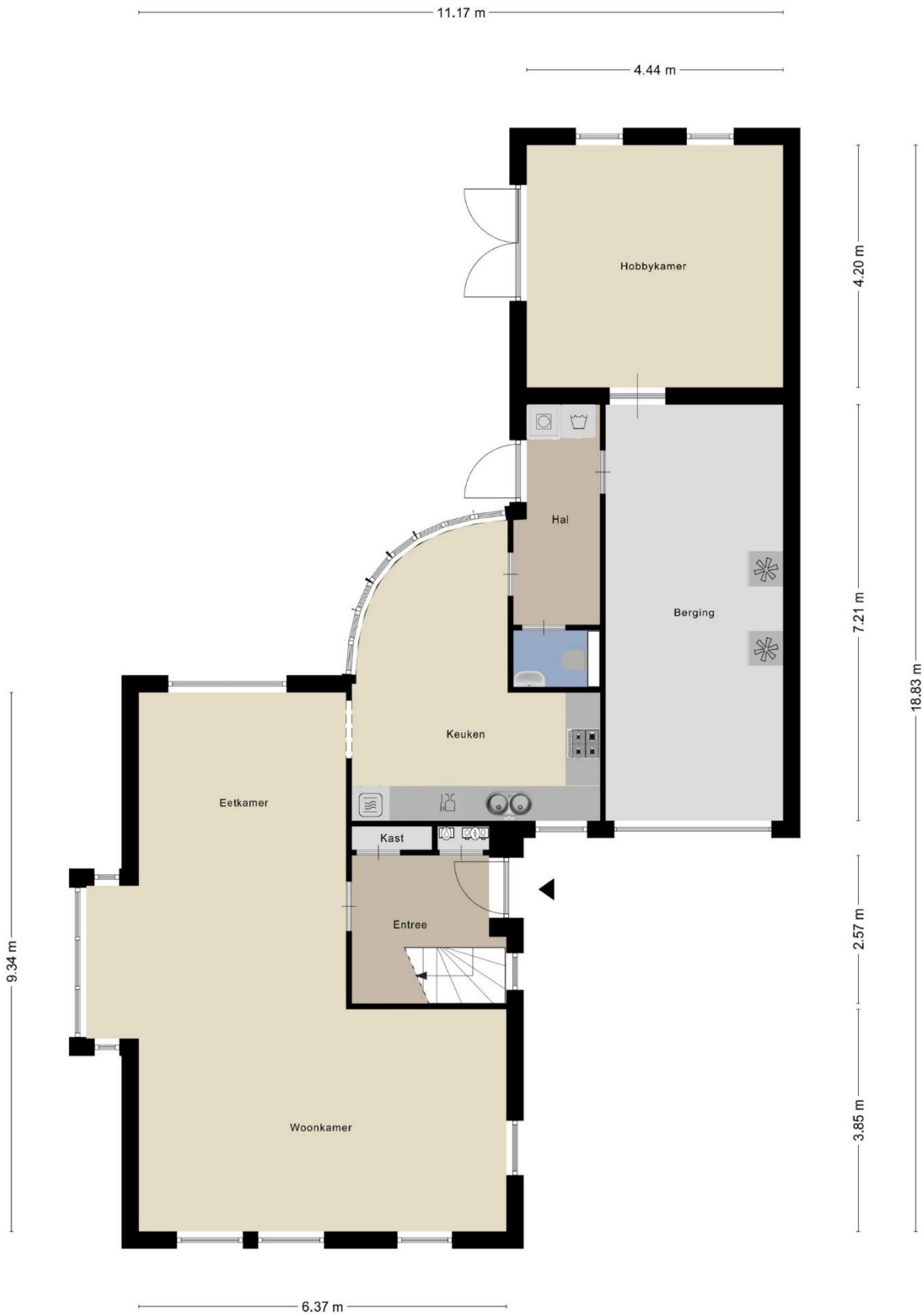
## Zonnige achtertuin met achterom

### Tuin & berging

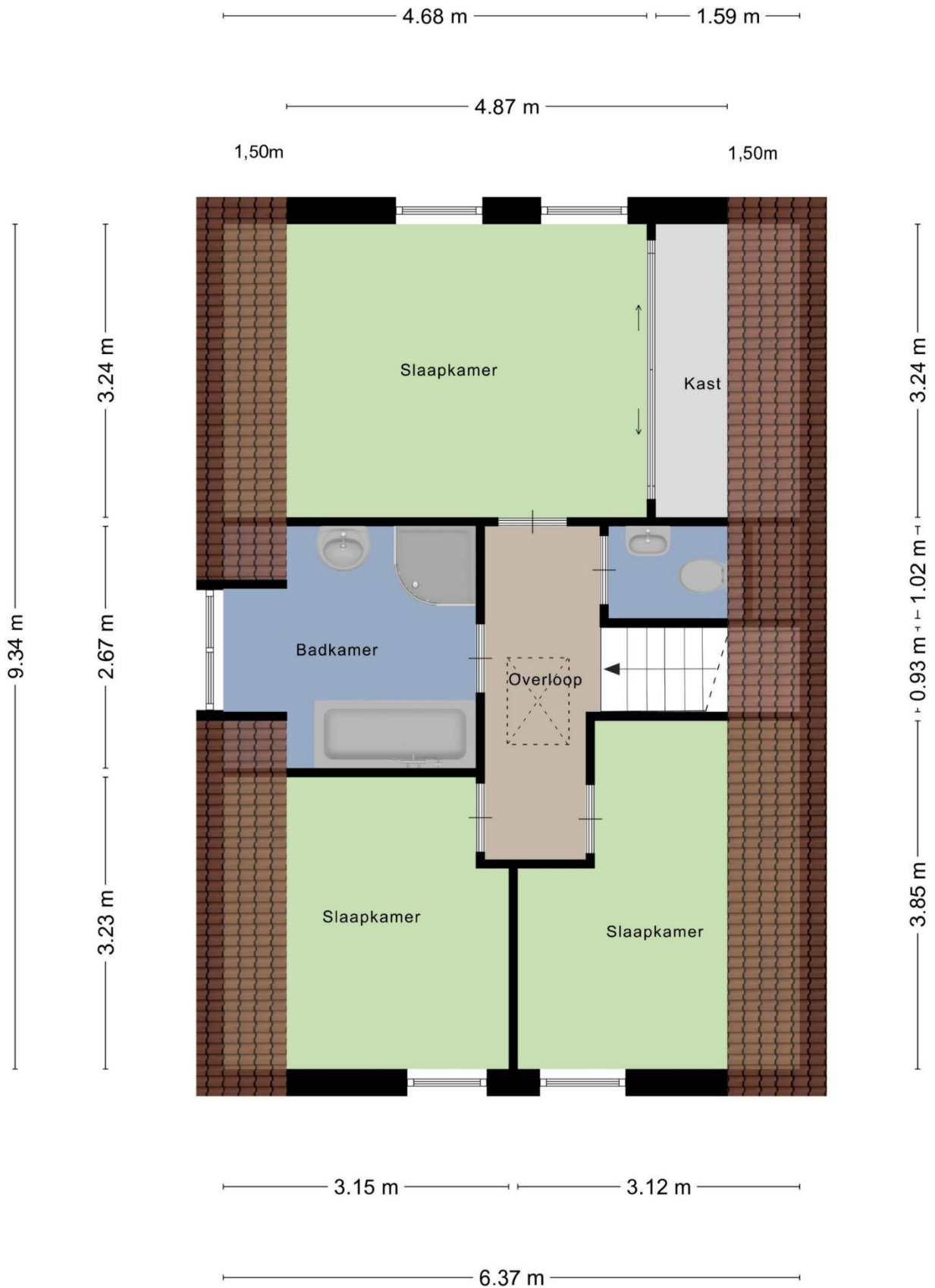
De woning is gelegen aan de rustige Laan van Echternach in Alphen. Voor de garage is er een bestrate oprit en de voortuin is voorzien van een beukenhaagje en staat er een rij lindebomen wat geheel past in het straatbeeld met veel groen. Links van de woning is er een bestraat pad welke toegang geeft tot de achtertuin. De achtertuin is afsluitbaar middels de siermetalen poort.

De achtertuin is verder bereikbaar vanuit de woonkamer, bijkeuken en de hobbykamer. Achter de woning als ook achter in de tuin zijn er bestrate terrassen. Verder is de tuin voorzien van een gazon en beplanting. Achter in de tuin staat een houten berging voor het opbergen van bijvoorbeeld het tuingereedschap.



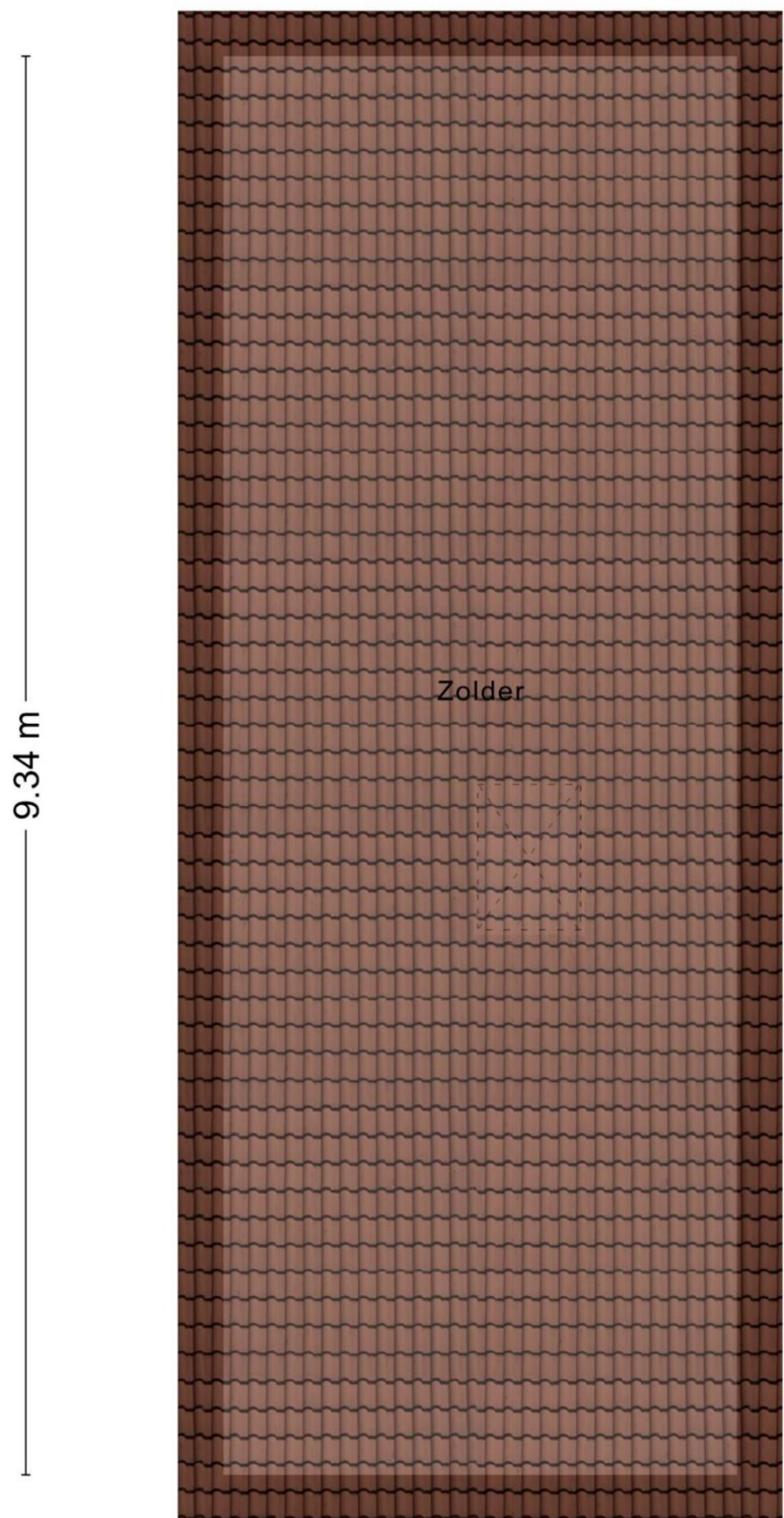


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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

3.38 m



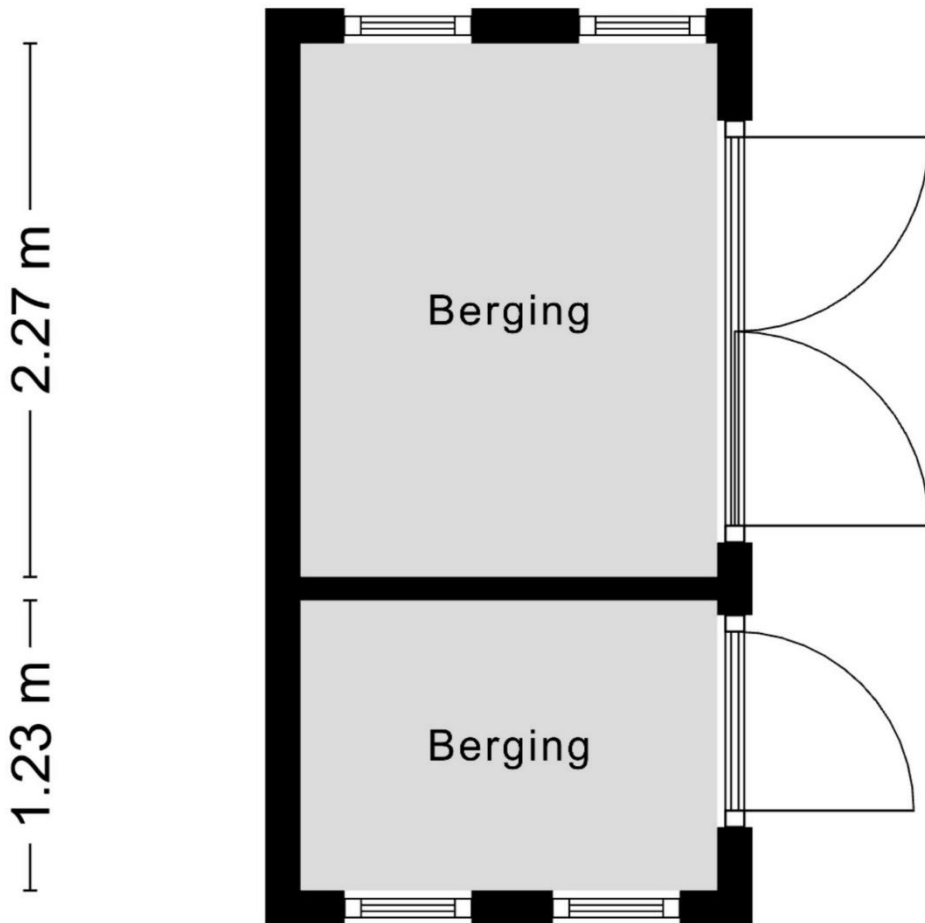
Zolder

9.34 m

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



1.77 m



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

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 369 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 624 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 146 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte ca. 22 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 1997 (2006 uitgebreid).
- Hardhouten kozijnen, hobbykamer kunststofkozijnen.
- De woning is geheel geïsoleerd.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Dubbele beglazing.
- Energielabel B.
- De begane grond vloer en de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer zijn van beton.
- Er is een kruipruimte onder de woning.
- C.v.-ketel (Nefit Trendline, 26-11-2020).
- De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- Geschikt voor brede doelgroep.
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken.
- 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.*

