



**Keurige 2-onder-1-kapwoning  
met inpannige berging gelegen in  
kindvriendelijke buurt**



**Beukenlaan 9,  
Alphen**

**Voor altijd thuis**

## Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk:



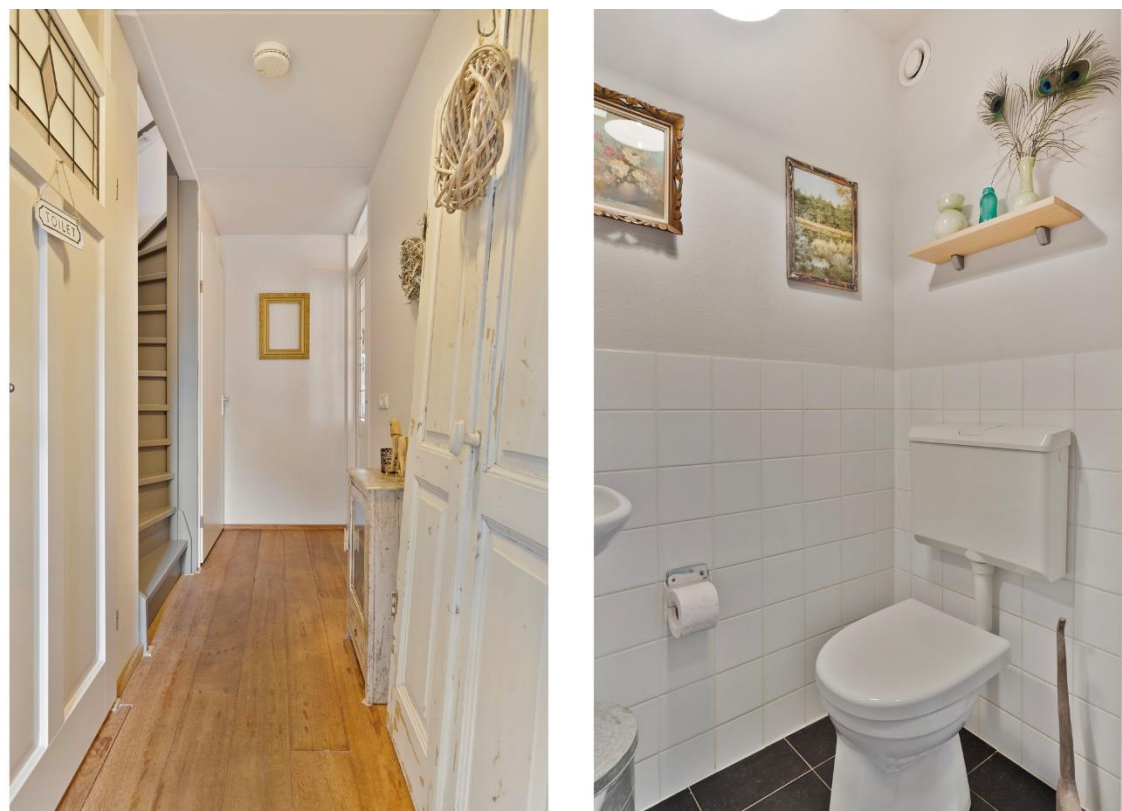
Aan de Beukenlaan 9 in Alphen bevindt zich deze keurige 2-onder-1 kapwoning die bij binnenkomst meteen indruk maakt. Dankzij de erker aan de voorzijde en de dubbele tuindeuren aan de achterzijde is de woning bijzonder licht en luchtig. De inpandige berging is handig bereikbaar en de tuin ligt op het zonnige westen. Op de 1e verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt een open ruimte, die eenvoudig om te vormen is tot een extra kamer naar wens.



Ben jij op zoek naar een fijne woning in een rustige en kindvriendelijke wijk? Dan is dit huis zeker iets voor jou!

## Begane grond

Parkeer je auto op de oprit en loop via de overdekte entree naar binnen. De hal biedt toegang tot de betegelde toiletruimte met closet en fontein, evenals de trap naar de eerste verdieping. In de hal vind je de trapkast en meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars) en de glasvezelinternetaansluiting.



Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen. De warme eikenhouten vloer strekt zich uit over de gehele begane grond en zorgt voor een gezellige sfeer. De woonkamer van ca. 38 m<sup>2</sup> (inclusief de open keuken) is licht en ruim. Dankzij de erker aan de voorzijde komt er veel natuurlijk licht binnen. De dubbele tuindeuren aan de achterzijde bieden toegang tot de zonnige achtertuin met overdekt terras.



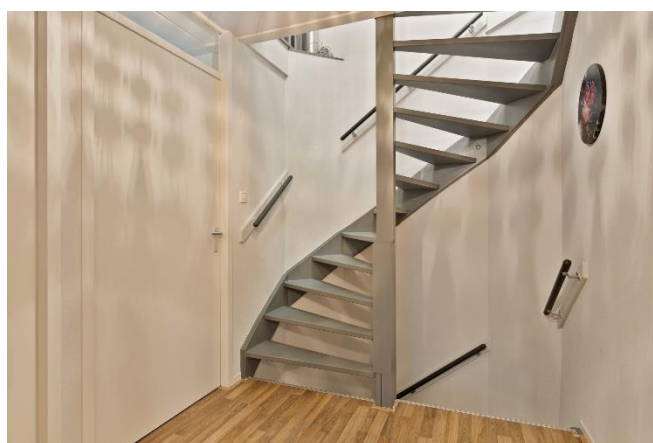
De keuken, met praktische U-opstelling, is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser (Bosch), oven en een kunststof werkblad. Vanuit de woonkamer bereik je de berging, die zowel naar de oprit als naar de achtertuin leidt. Hier vind je tevens de bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en eventueel de droger.



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

Met een vaste trap bereik je de overloop. De overloop geeft je toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers (waarvan er 2 gefotografeerd zijn) en de badkamer.

Middels een vaste trapopgang ga je naar de 2<sup>e</sup> verdieping. De twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 2.83 x 3.73 m en ca. 2.17 x 2.83 m groot. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.40 x 6.00 m groot.



De betegelde badkamer (ca. 2.07 x 2.64 m) is voorzien van een douche, een wastafel en een closet. Recent is er een raam in de zijgevel aangebracht, zodat naast de mechanische ventilatie de ruimte ook goed op natuurlijke wijze geventileerd kan worden.



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

Met een vaste trap kom je op de 2<sup>e</sup> verdieping. Je hebt hier een openruimte waar eenvoudig een extra kamer gecreëerd kan worden. Daarnaast zijn er op deze verdieping de opstelplaats van de c.v.-combi ketel (Ferolli 2024) en de mechanische ventilatie. Momenteel staan de wasmachine en droger in de berging/bijkeuken op de begane grond. Deze zouden ook op de 2<sup>e</sup> verdieping geplaatst kunnen worden.



## Diepe achtertuin met achterom

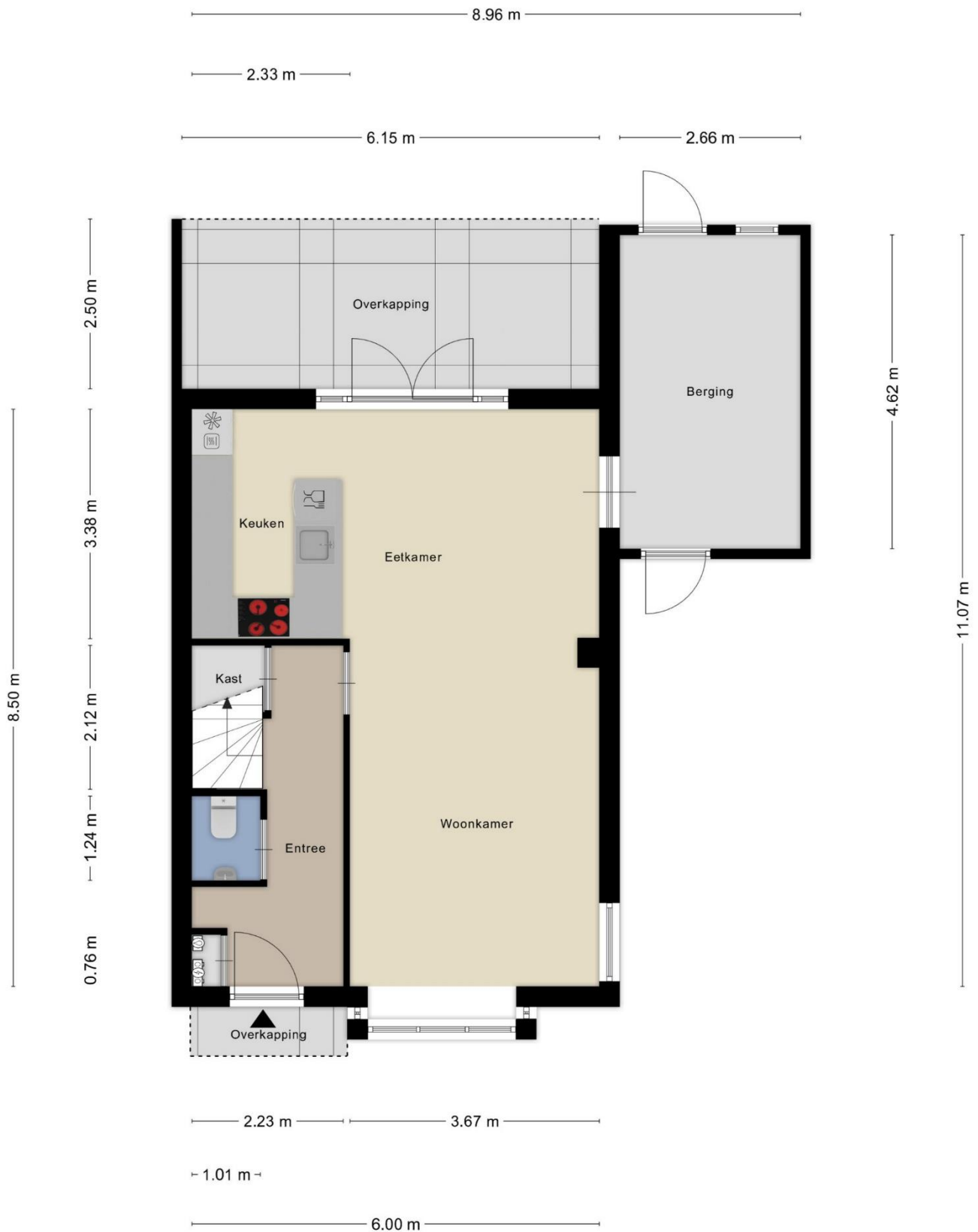
### Tuin & berging

Aan de voorzijde van de woning is er een tuin met een haagje en staan er twee leilinden. Verder is er een oprit met ruimte voor het parkeren van de auto op eigen grond. De op het westen gesitueerde achtertuin heeft een terras met zeer goede bezonning! Achter de woning is er een overdekt betegeld terras. De overkapping is van aluminium en is een heerlijke plek om van de tuin te genieten. De achtertuin is dan ook de grote trots van de huidige bewoonster. Het is een natuurlijke tuin met inheemse planten. Geen bestrijdingsmiddelen. Takkenril voor kleine vogels en diertjes. Compost ton voor eigen mest, regenton, en sedemdak. Vogel huisjes die vaak bezet zijn. Ook vlinders, hommels, bijen, libellen enz vinden het een heerlijke tuin om in te verblijven.



## In een kindvriendelijke rustige woonwijk

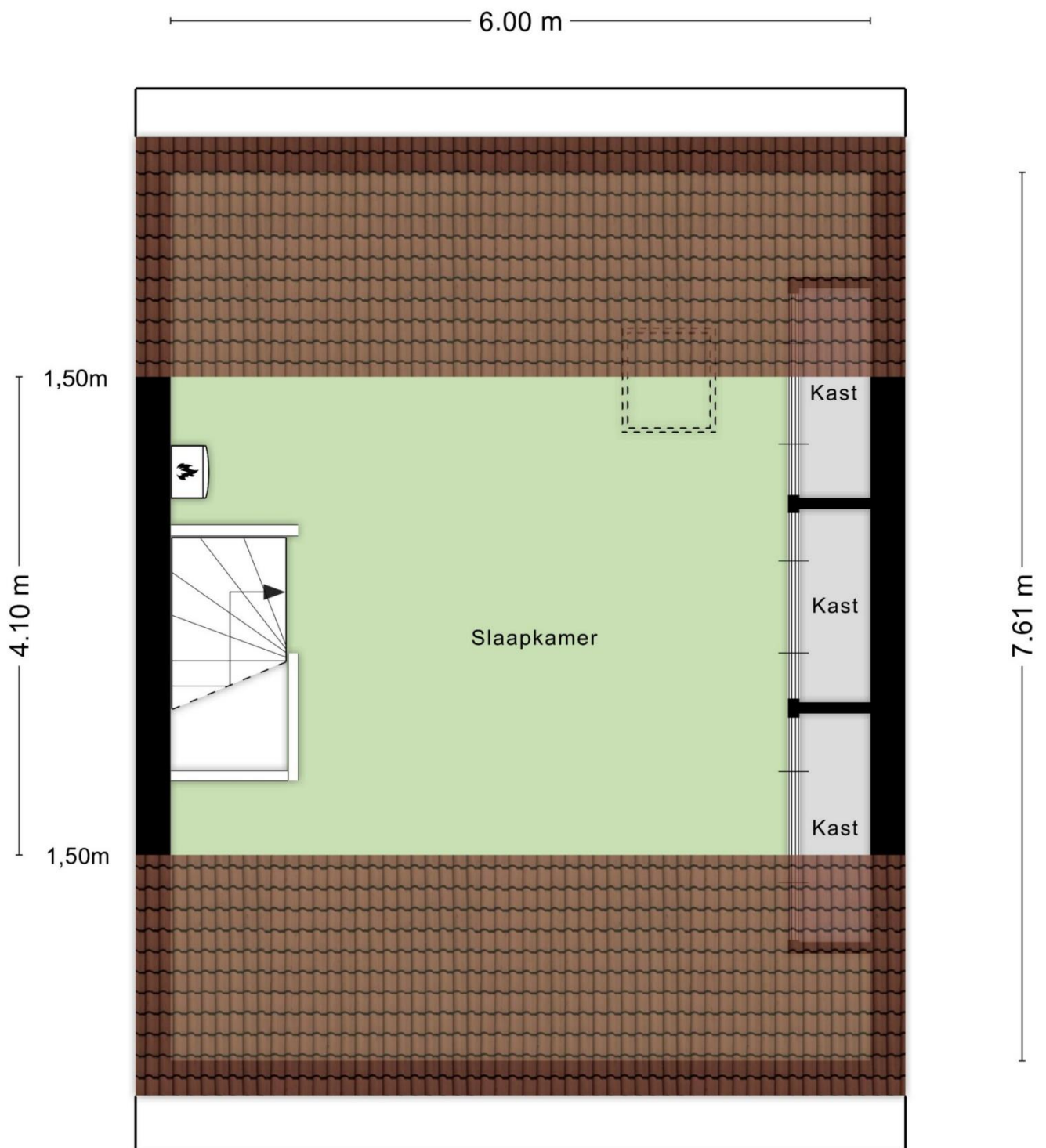




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 237 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 498 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 141 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 17 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 2004.
- Houten kozijnen.
- Dubbele beglazing. Deze zijn voorzien van HR++ beglazing.
- Betonnen verdiepingvloeren.
- C.v.-combiketel (Ferolli 2024).
- De hal en woonkamer zijn voorzien van een eikenhouten vloer.
- De keuken is voorzien van een plavuizen vloer.
- De slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping en de 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Tuin op het westen.
- Fraai aangelegde natuurlijke tuin met inheemse planten.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning staat in een jonge 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](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.*

