

Praktisch ingedeelde 2-onder-1-kapwoning in het centrum van Alphen met volop ruimte en mogelijkheden.



**Duivenvoordestraat 5,
Alphen**

+thuiz
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Volop ruimte en mogelijkheden in de gehele woning:



Stap binnen in deze ruime en praktisch ingedeelde 2-1 kapwoning aan de Duivenvoordestraat 5 in Alphen. Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken en een ruime achtertuin. Naast de 3 ruime slaapkamers is er op de 1^e verdieping een complete badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping, waar volop mogelijkheden zijn voor extra slaapkamer(s), een thuiskantoor of hobbyruimte.

Ben jij op zoek naar een huis met ruimte én volop mogelijkheden? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging.

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 toiletruimte met closet en fontein, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal loop je direct door naar de keuken.



De keuken heeft een rechte opstelling met diverse kasten, een granieten werkblad, een 1¼ RVS spoelbak, een 4-pits gaskookplaat, oven, vlakscherm afzuigkap en een ingebouwde koelkast. De verdiepte trapkast biedt extra bergruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de woonkamer als de bijkeuken.



In de bijkeuken bevinden zich – onder een kunststof werkblad met een r.v.s. spoelbak - de aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur. Tevens heb je hier een vaste kastenwand. De loopdeur geeft je toegang tot de tuin.



De woonkamer is een fijne doorzonkamer met veel lichtinval. De houten vloer en de sfeervolle schouw geven het geheel karakter.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen wastafel. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot het platte dak.



Badkamer

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, aparte douche, wastafel, wandcloset en een designradiator.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je hebt hier een voorzolder met een ruime kast. Vanuit de voorzolder kun je naar de c.v.-ruimte en de kamer die nu dienst doet als berging, maar relatief eenvoudig verbouwd kan worden tot een extra slaapkamer als je hier een dakraam of bijvoorbeeld een dakkapel plaatst. Vanuit deze kamer is de 4^e slaapkamer met dakraam en ook weer handige bergruimte bereikbaar.



Tuin, oprit & garage

Buiten geniet je van een heerlijke, ruime tuin met sierbestrating, borders, een gazon en twee terrassen – perfect voor zonnige dagen en gezellige avonden. Aan de voorzijde van het huis heb je een oprit met plaats voor meerdere auto's. De vrijstaande garage is voorzien van dubbele houten deuren, een aparte loopdeur naar de tuin én een bergzolder voor al je extra spullen.





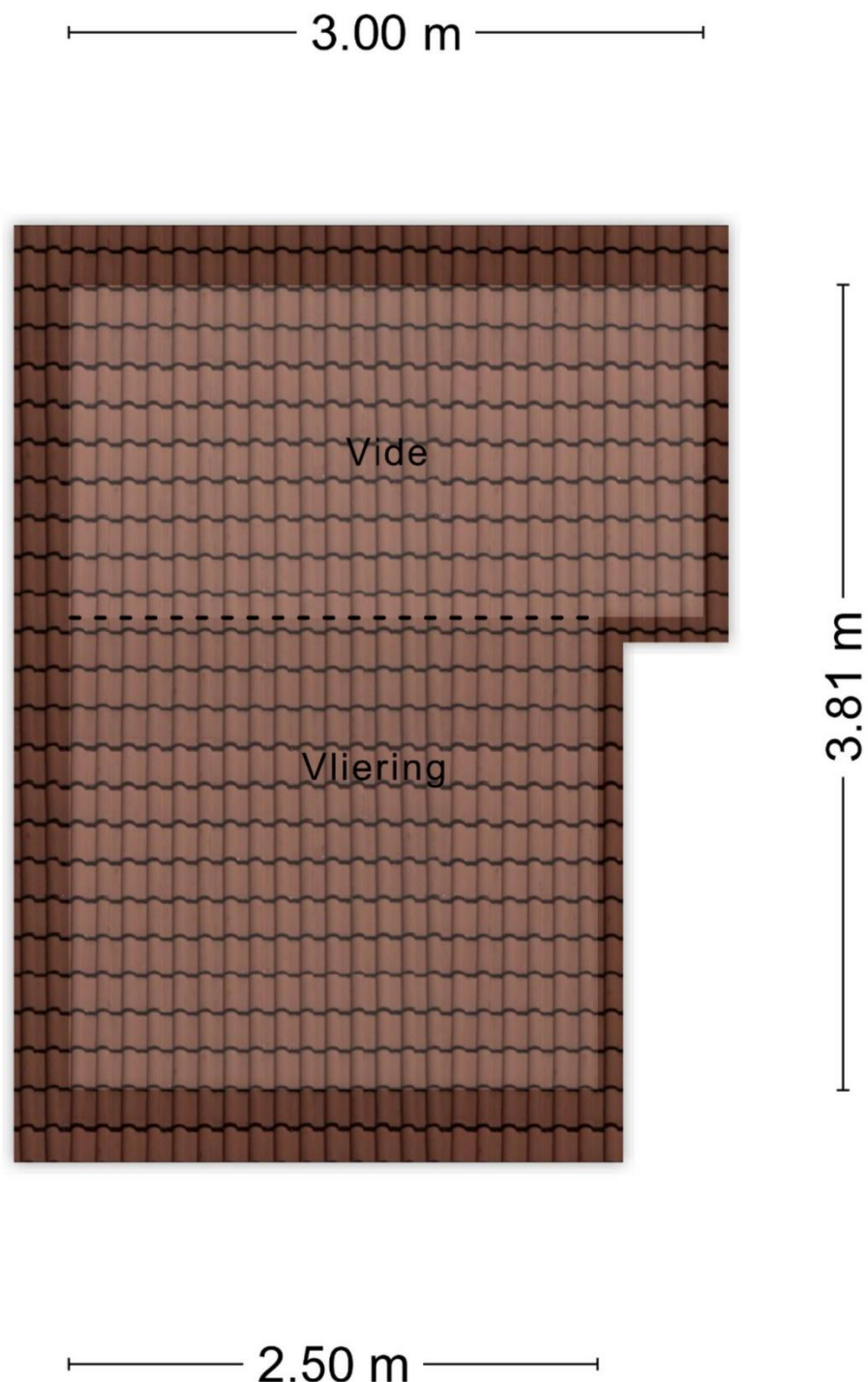
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



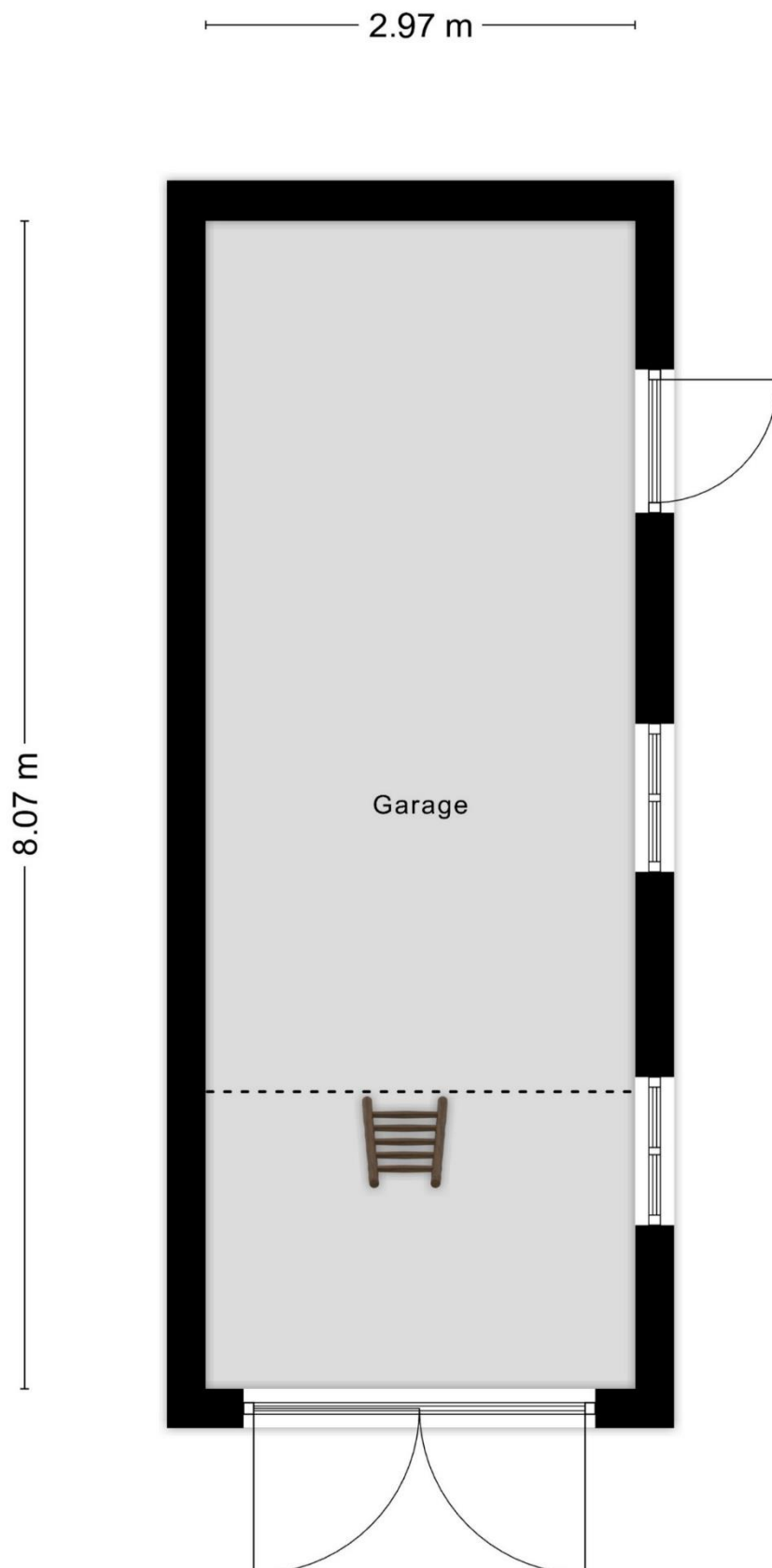
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



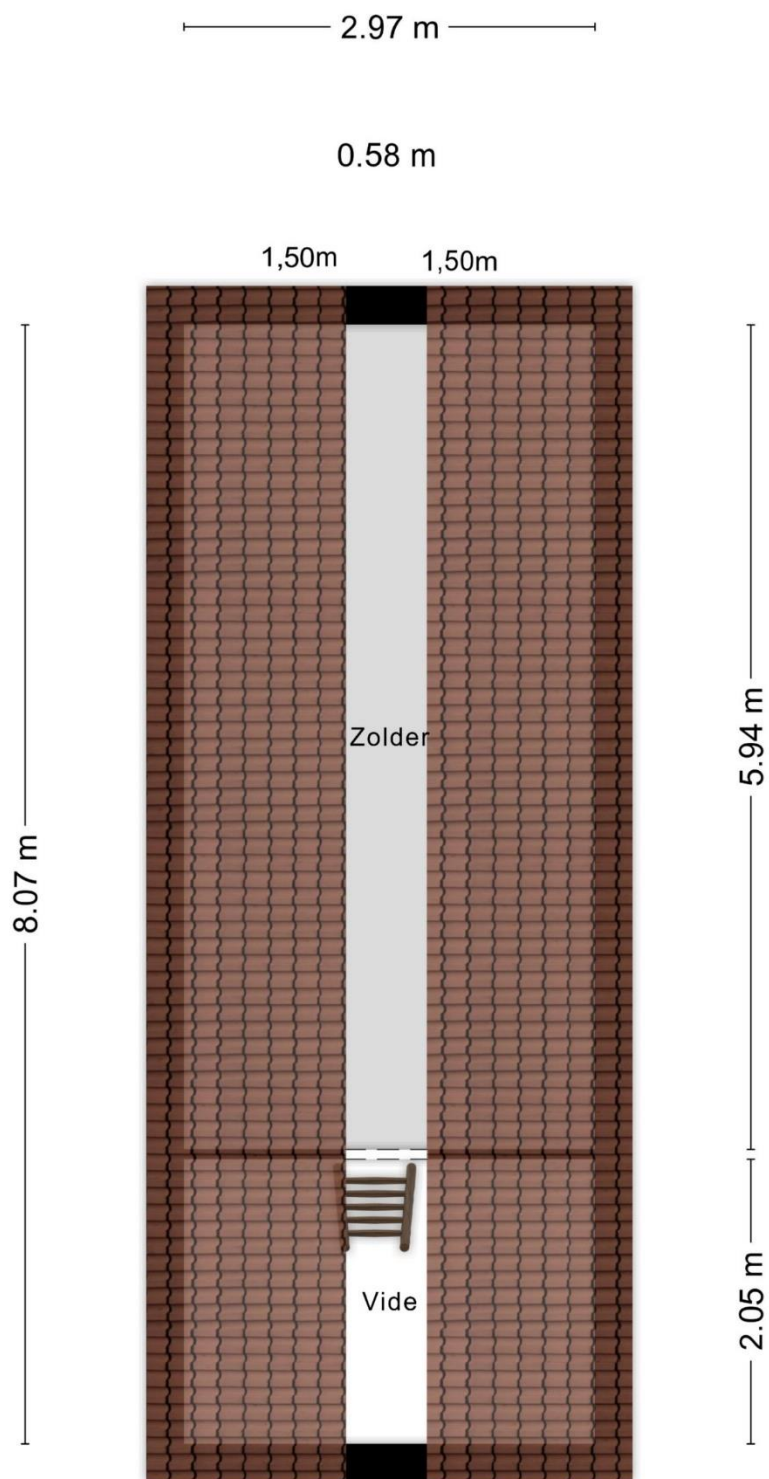
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 368 m²
- Inhoud woonhuis ca. 565 m³
- Woonoppervlakte ca. 159 m²
- Externe bergruimte ca. 27 m²

& de kenmerken

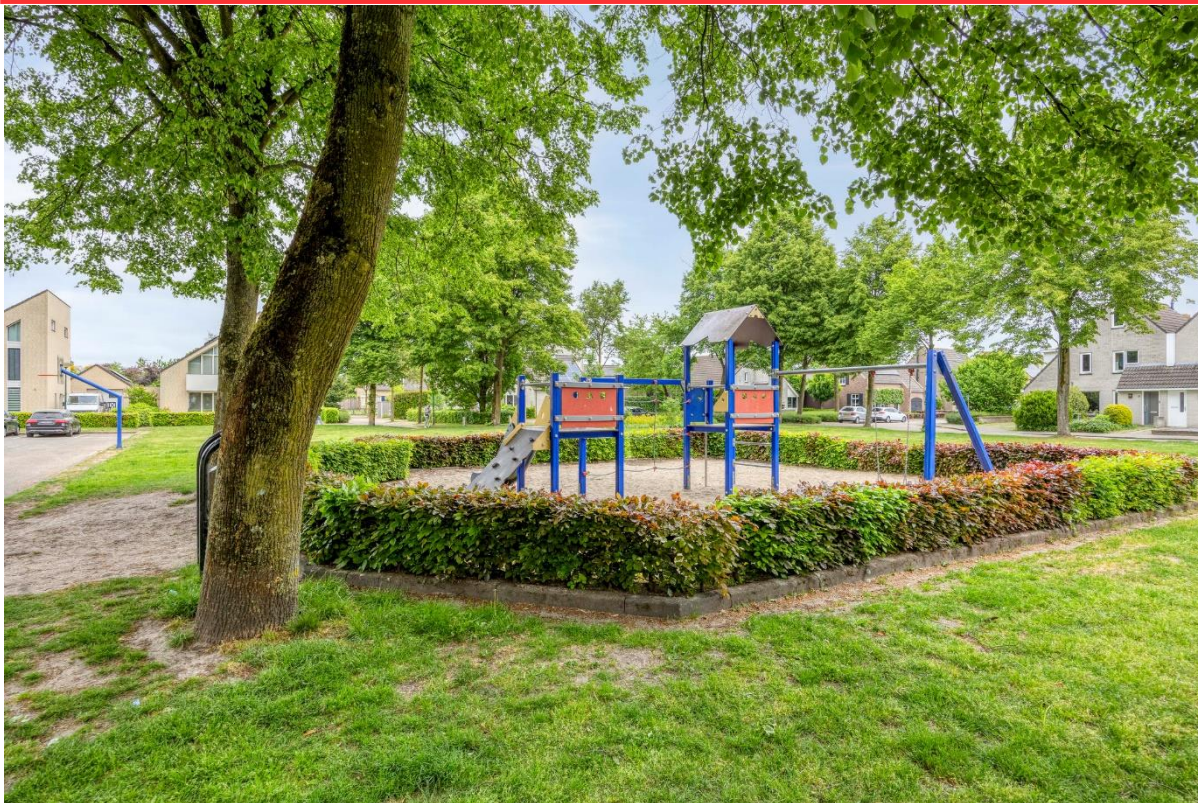
Kenmerken

- Ruime 2-1 kapwoning met veel potentie.
- 4 slaapkamers met de mogelijkheid om een 5e slaapkamer te creëren.
- Bouwjaar 1979.
- Houten kozijnen met op de begane grond dubbel glas (m.u.v. het toiletraam) en op de 1^e en 2^e verdieping (grotendeels) enkel glas.
- De begane grond vloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Remeha, 2016).
- Grote tuin op het noordoosten.
- Vrijstaande garage en ruime oprit.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen.
- 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(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen 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 45 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 om de hoek 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.*

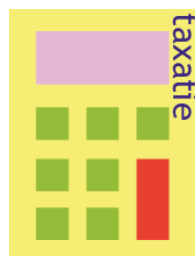
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.