



**Levensloopbestendige woning
met tuin op het zuiden, gelegen
in een rustige wijk.**



**Gaanderij 24,
Alphen**

Voor altijd thuiZ.

Ruime woning in centrum van Alphen:



Deze verrassend ruime woning heeft alles wat je zoekt: een zonnige tuin op het zuiden, parkeergelegenheid op eigen terrein én voor iedereen een eigen plek. Uniek is de extra slaapkamer met ensuite badkamer op de begane grond – perfect voor gelijkvloers wonen, maar ook ideaal als logeerkamer, speelkamer, werkruimte of praktijk aan huis. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden: hier kun je relatief eenvoudig een vierde (of zelfs vijfde) slaapkamer creëren.

Kortom, een heerlijk huis met volop ruimte voor het hele gezin én geschikt voor de toekomst!

Begane grond

Na het parkeren op de oprit loop je direct naar de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de betegelde toiletruimte, voorzien van een toilet en fontein. In de hal vind je tevens de meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.



De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning vormt het hart van het huis en staat in halfopen verbinding met de keuken. Via een vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar.

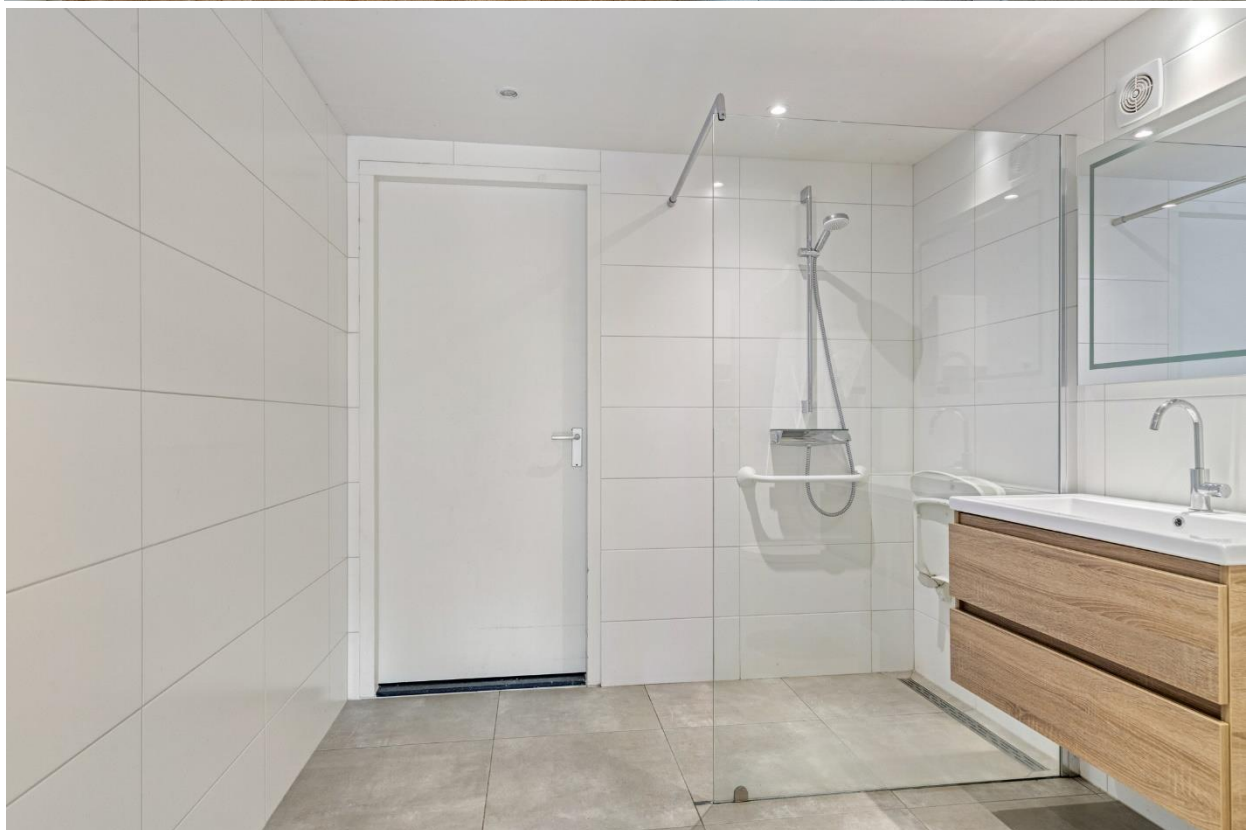


De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron en een rvs spoelbak. Vanuit de keuken is de serre toegankelijk. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui geniet je hier optimaal van het tuincontact en het natuurlijke licht.





Wat deze woning uniek maakt, is de extra slaapkamer met ensuite badkamer op de begane grond, gerealiseerd in de voormalige garage. Deze ruimte is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de serre en maakt de woning bijzonder geschikt voor levensloopbestendig wonen. De moderne badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche en een wandcloset.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping heb je drie, in grootte variërende, slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en zijn ca. 3.87 x 2.63 m en ca. 3.10 x 2.48 m groot. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 3.50 x 3.00 m groot. De badkamer op deze verdieping is betegeld, voorzien van een ligbad met douchefunctie, een badmeubel met wastafel en een toilet.



2^e verdieping

Met een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar welke momenteel in gebruik als bergzolder. Deze ruimte is voorzien van een dakraam. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats van de c.v.- combiketel (Intergas, 2013) en aansluitingen ten behoeve van de was- en droogapparatuur. Je kunt op deze verdieping, relatief eenvoudig, een extra (slaap)kamer creëren.



Tuin, berging & oprit

Deze zonnige, op het zuiden gelegen, tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met borders, sierbestrating en een gezellige overkapping achterin de tuin. Ideaal voor lange zomerse avonden. Achterin de tuin bevindt zich ook een praktische houten berging met elektra. De tuin is bereikbaar via een achterom. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein – wel zo comfortabel!

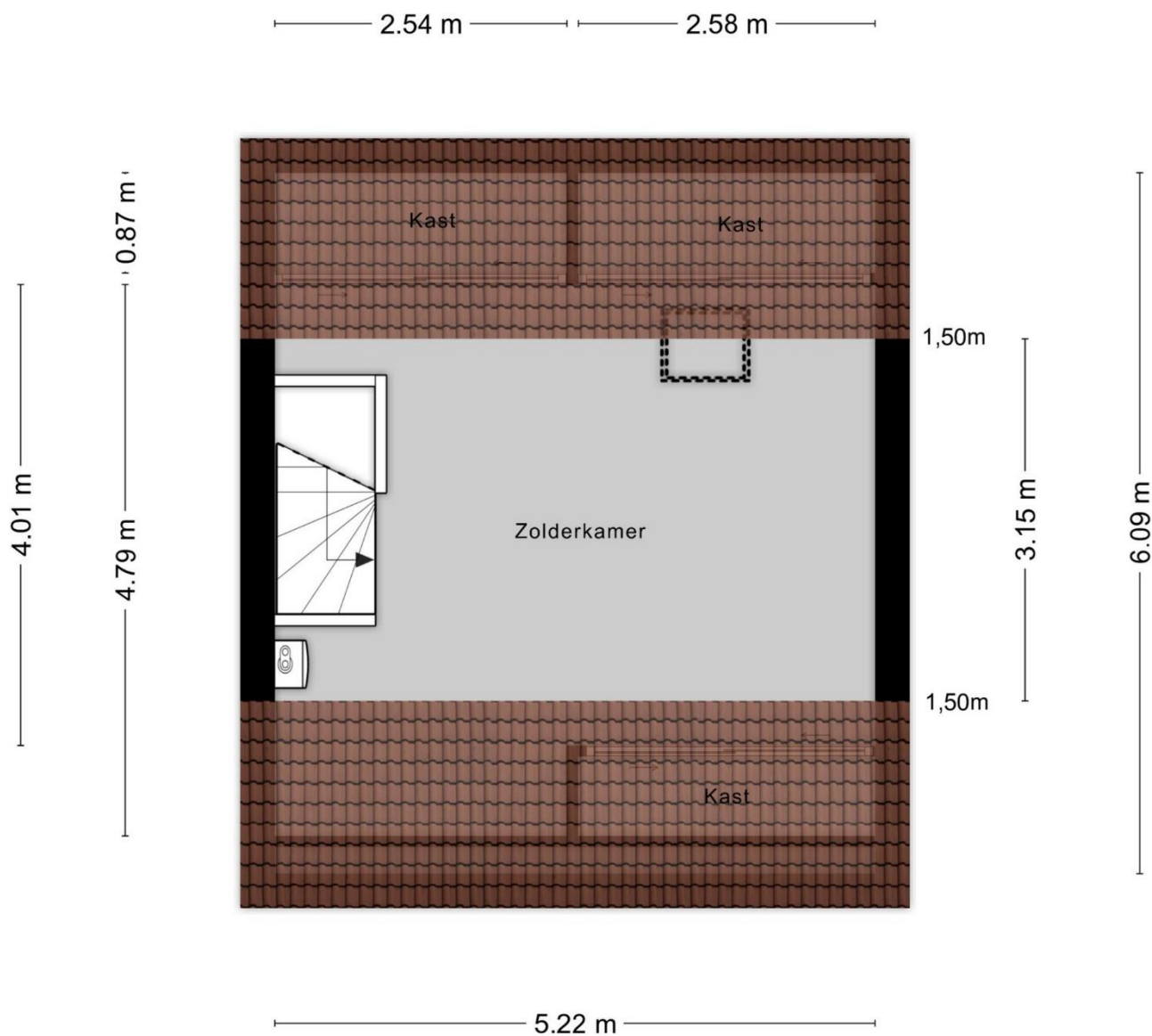




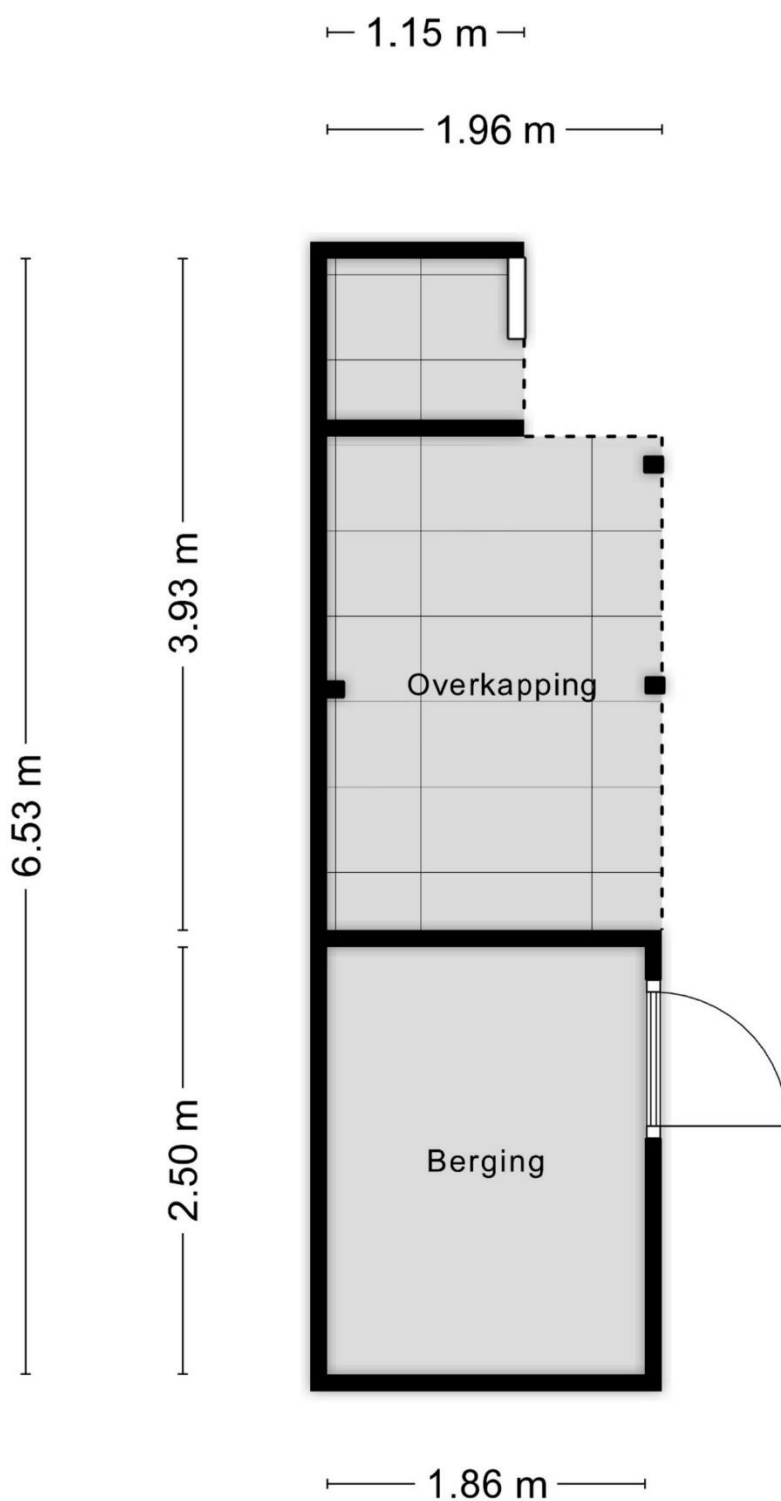
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 222 m²
- Inhoud woning 562 m³
- Woonoppervlakte ca. 126 m²
- Overig inpandig ca. 33 m²
- Externe bergruimte 5 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Levensloopbestendig met een slaap- en badkamer op de begane grond.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, met mogelijkheden voor uitbreiding op de 2^e verdieping.
- Bouwjaar 1989.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Grotendeels houten kozijnen. De serre is voorzien van een kunststof schuifpui en op de 1^e verdiepingen zijn er kunststof kozijnen in hout geplaatst.
- Dubbel glas (deels HR++), m.u.v. de voordeur. Deze is voorzien van enkel glas.
- De woning is op de 1^e verdieping voorzien van rolluiken.
- 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

- 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.
- Verkoper heeft nooit in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.
- 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.

