

**Eindwoning in het centrum van
Alphen, gelegen aan een gezellig
hofje.**



**Poolsestraat 7,
Alphen**



Voor altijd thuiZ

Eindwoning dicht bij centrum en de bossen op loopafstand:



Welkom bij Poolsestraat 7 in Alphen, een leuke eindwoning aan een gezellig hofje, midden in het centrum van Alphen. Alle dagelijkse voorzieningen – winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer – bevinden zich op loopafstand. Op de begane grond heb je een woonkamer met open keuken en toegang tot een fijne, onderhoudsvriendelijke tuin met achterom. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer te vinden. De tweede verdieping biedt nog een ruime vierde slaapkamer.

Ben je op zoek naar een jonge woning met vier slaapkamers op een rustige plek in het centrum? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Begane grond

Je betreedt de woning via de hal met een betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een fontein. De meterkast is voorzien van 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.



Vanuit de hal kom je in de tuingerichte woonkamer van ca. 28 m² met een vaste trap naar de eerste verdieping en een praktische trapkast. Via de loopdeur kun je naar de tuin.



De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een praktische dubbele opstelling. Aan de ene zijde vind je diverse onderkasten, een 4-pits gaskookplaat, een r.v.s. afzuigkap, een koelkast met vriesvak, een combi oven/magnetron en een werkblad. Aan de andere zijde is ruimte voor een vaatwasmachine, diverse onderkasten, een bovenkast, een r.v.s. spoelbak en eveneens een werkblad.

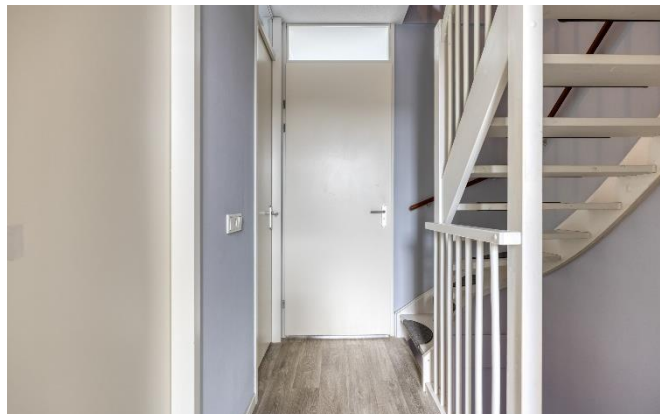


1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.52 x 2.90 m groot. De twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn ca. 4.57 x 2.90 m en ca. 2.84 x 2.10 m groot.



De geheel betegelde badkamer (ca. 2.19 x 2.10 m) is voorzien van een douche, een wastafel en een wandcloset.



2^e verdieping

Op deze verdieping bevindt zich de voorzolder, met de opstelplaats van de C.V.-combiketel (Nefit, 2015) en de aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten. Aansluitend vind je hier de ruime vierde slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam dat zorgt voor aangename natuurlijke lichtinval.

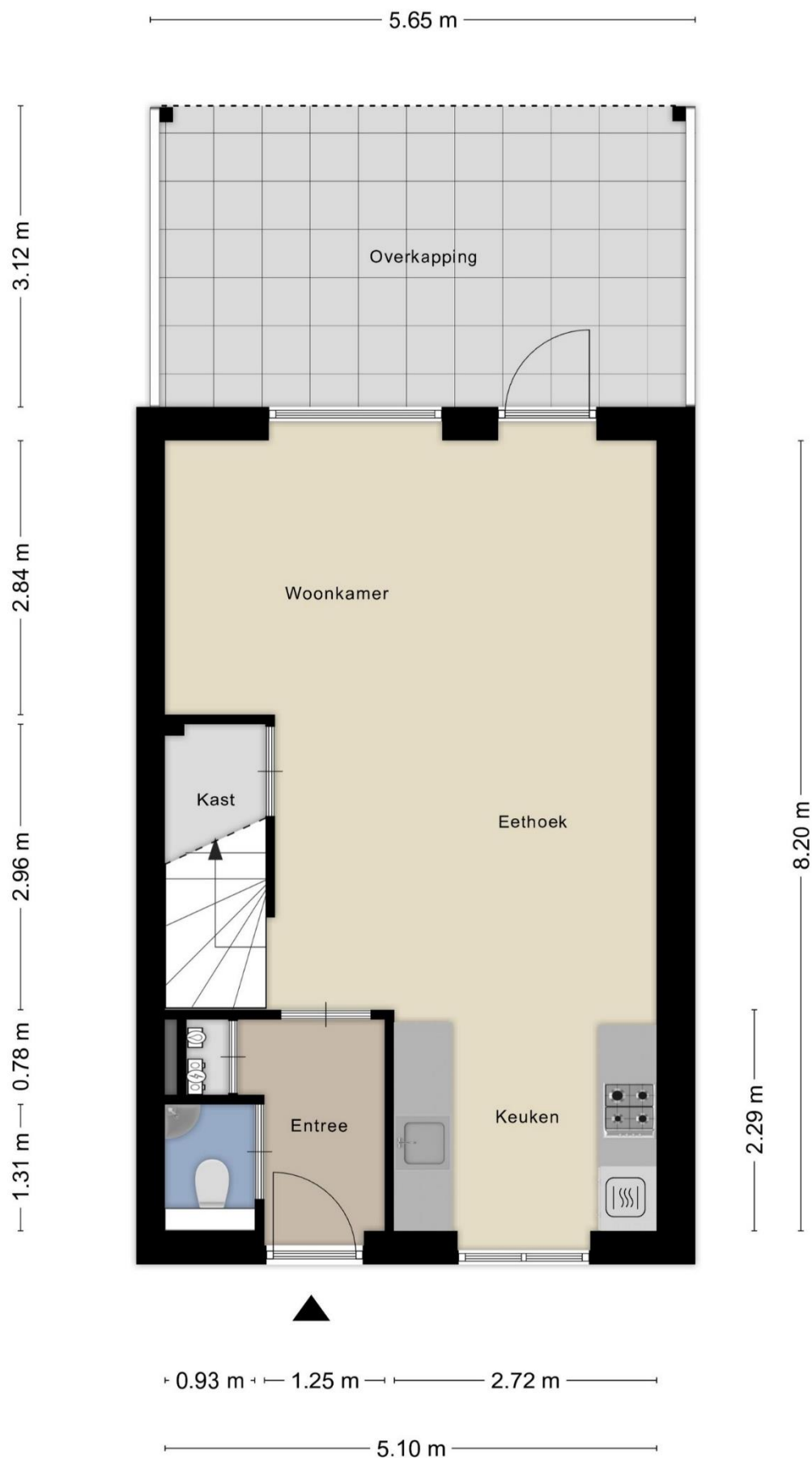


Tuin & berging

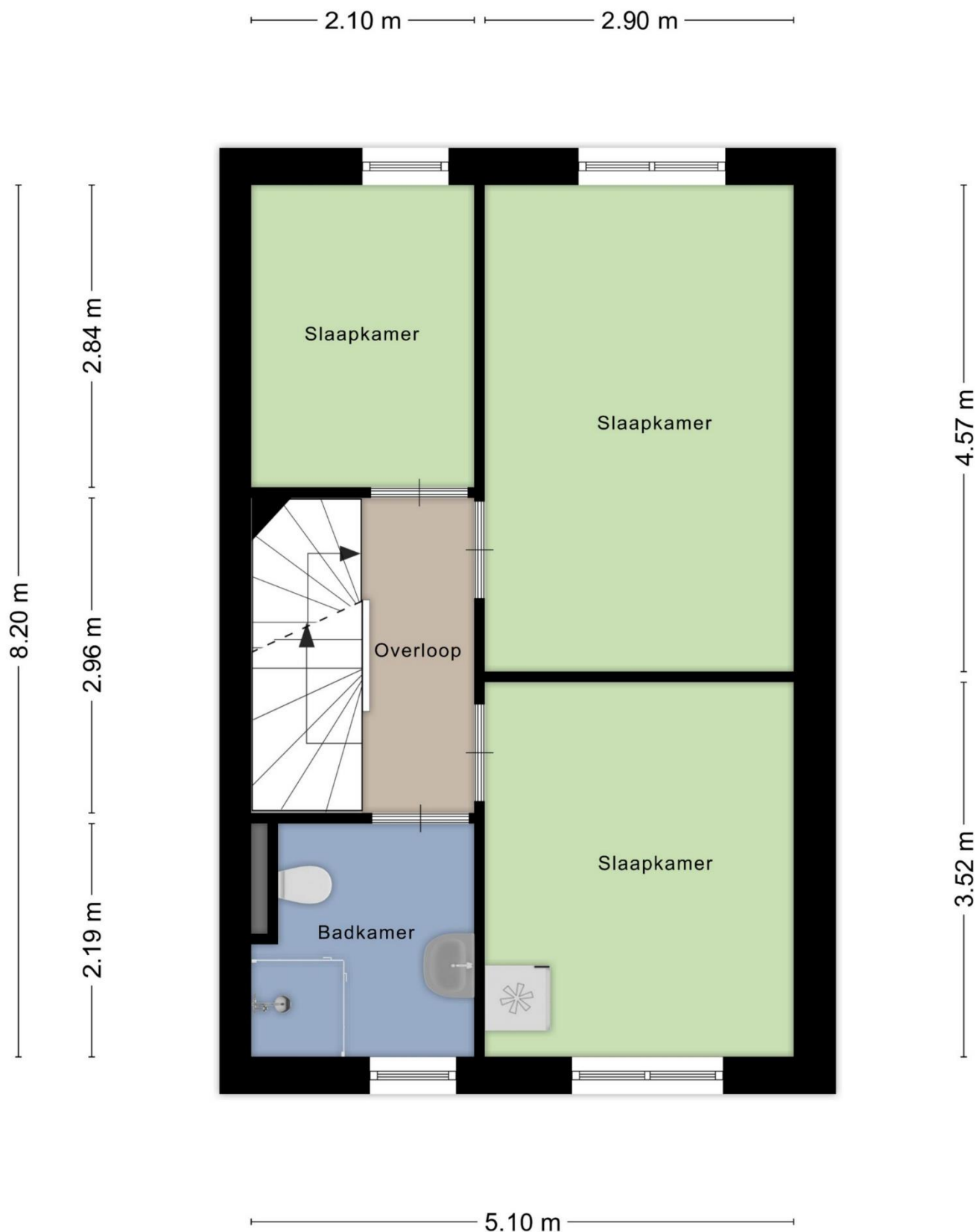
De op het oosten gelegen achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy, zonder directe inkijk van achterburen. Hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over twee terrassen, waaronder een overdekt terras direct achter de woning – een fijne plek om te zitten, ongeacht het weer. Daarnaast is de tuin voorzien van sierbestrating, groene borders en een verzorgd gazon. Via de looppoort bereik je de brandgang naast de woning, wat zorgt voor een praktische achterom.

Achterin de tuin staat een houten berging van circa 2.99 meter lang en 2.01 meter breed, uitgerust met elektra – ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of als extra opslagruimte.

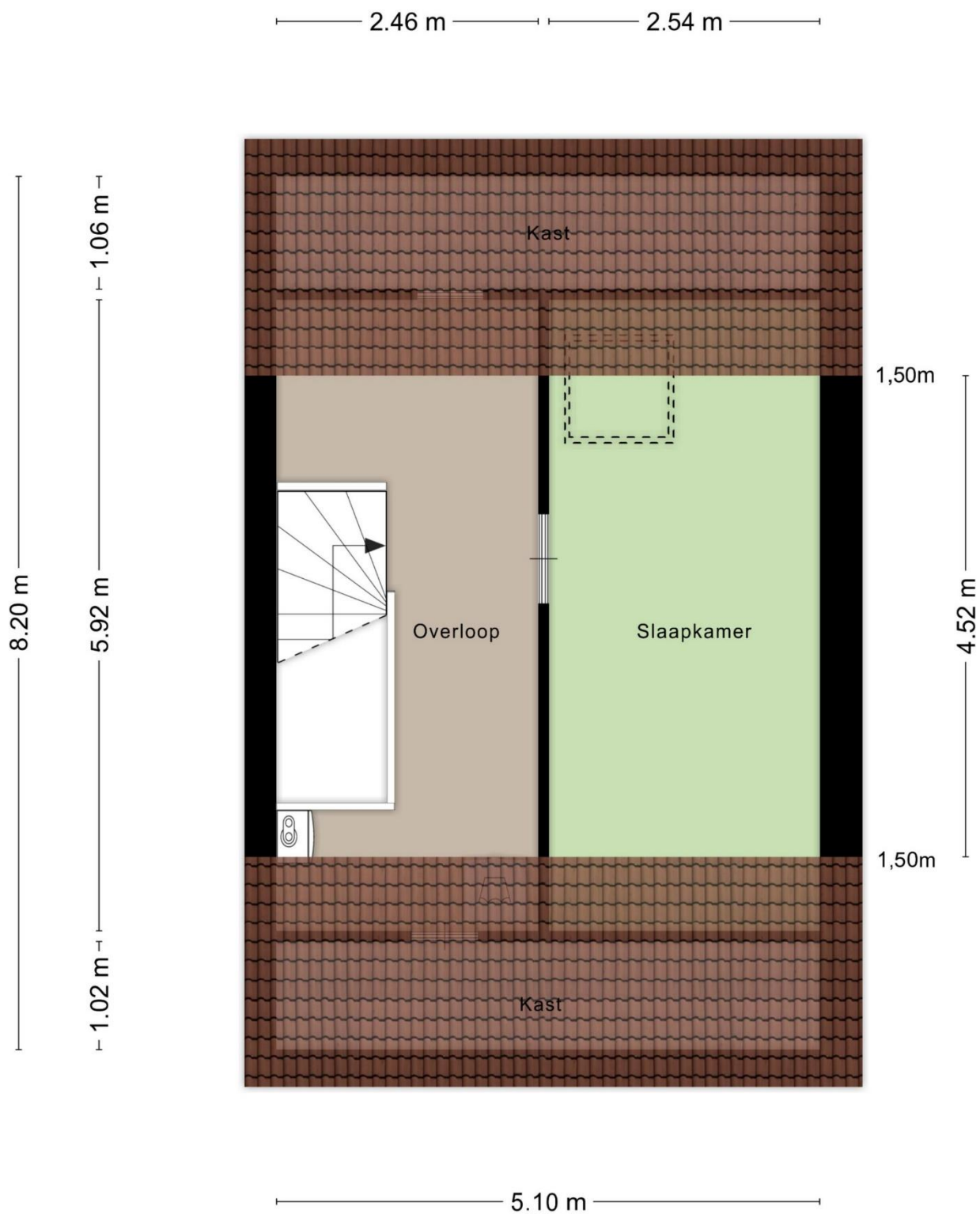




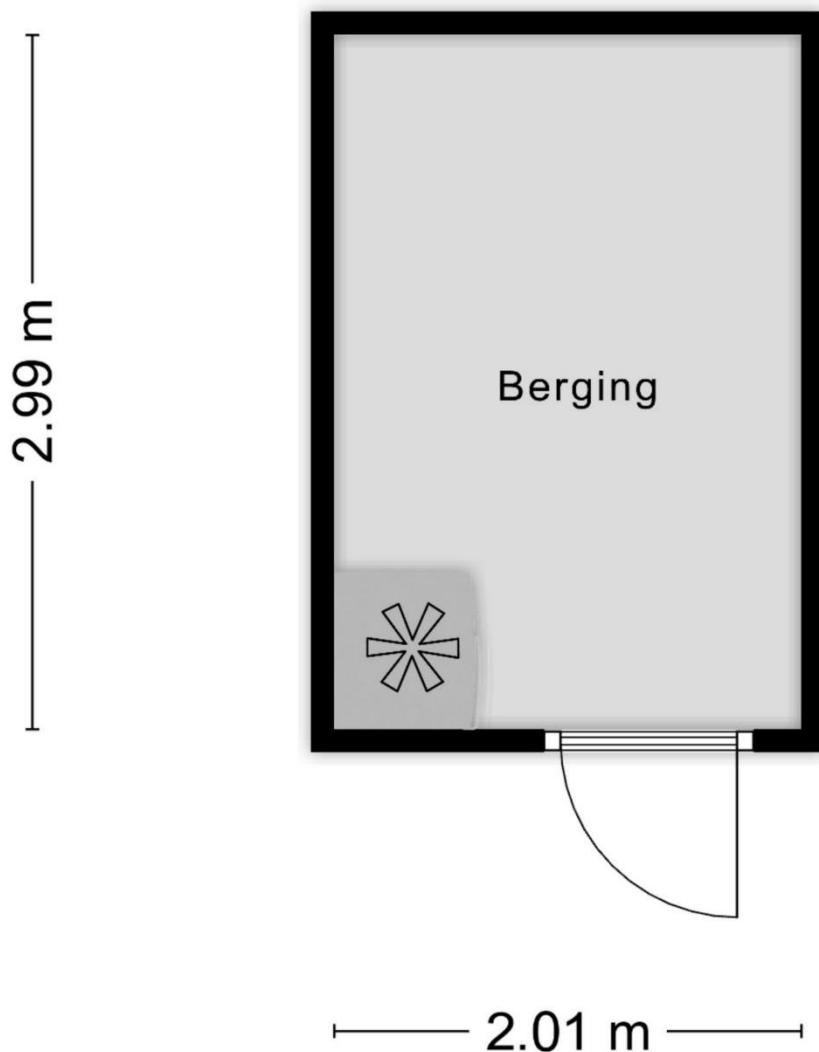
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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...



- Perceel 149 m²
- Inhoud woning ca. 381 m³
- Woonoppervlakte ca. 108 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 18 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 2015.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en Velux dakraam – deze zijn van hout).
- HR++ beglazing.
- Energielabel A.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Nefit, 2015).
- De woning is m.u.v. de toiletruimte en de badkamer voorzien van een laminaat vloer.
- De wanden zijn grotendeels voorzien van glad stucwerk.
- Achtertuin op het oosten.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustig en gezellig hofje, midden in het centrum van Alphen, 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 gebruiksoverlakte 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.