

Tussenwoning in het centrum van Alphen die de mogelijkheid biedt om helemaal naar wens te maken.



Lavengang 19,
Alphen

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Volop ruimte en mogelijkheden in de gehele woning:



Ben je op zoek naar een woning met veel potentie die je naar eigen smaak kunt aanpassen? Deze tussenwoning aan de Lavengang 19 in Alphen biedt niet alleen een fijne basis, maar ook de kans om een woning helemaal naar jouw wens te maken. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken, een bijkeuken, een garage en tuin, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden.

Wij zoeken een handige klusser die de woning de aandacht en liefde kan geven die het verdient!

Ben je benieuwd naar de potentie van deze woning? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging.

Begane grond

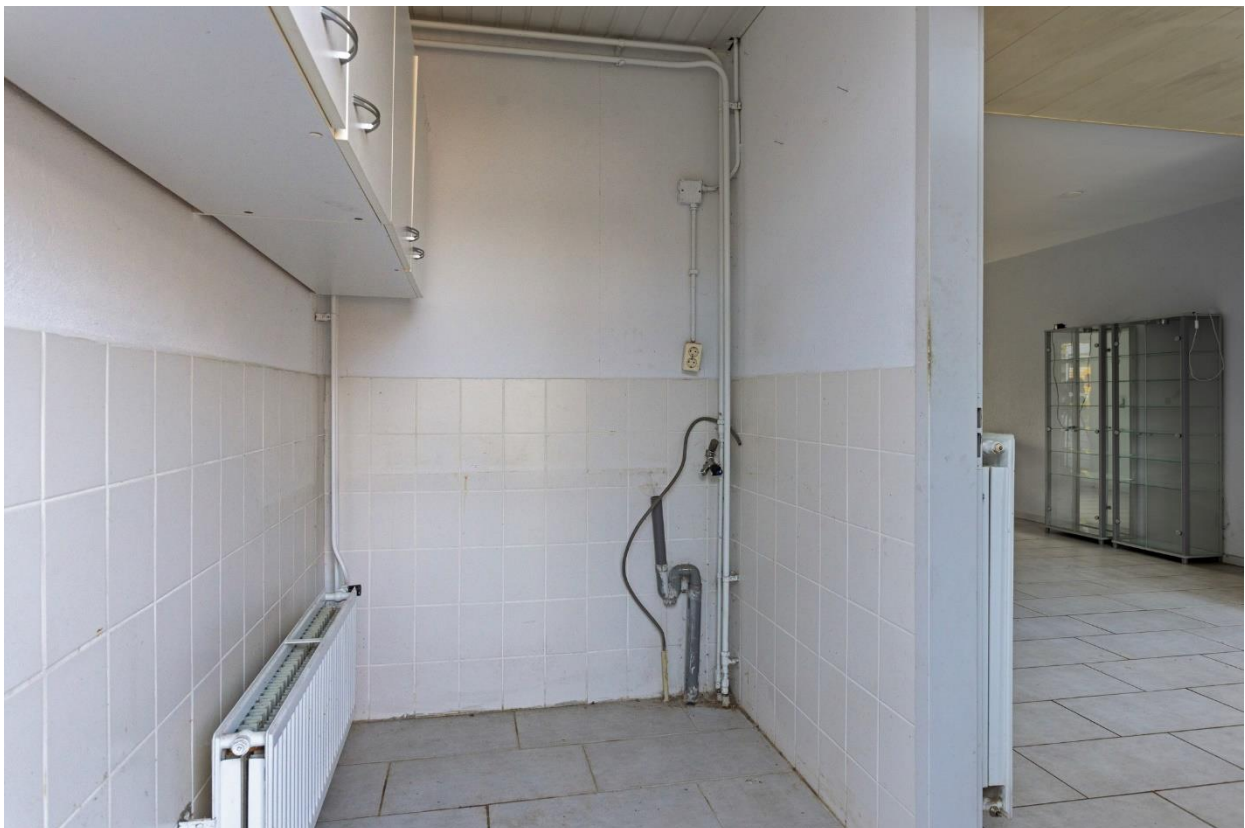
Via de entree kom je in de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), de betegelde toiletruimte, de garage en de woonkamer.



De woonkamer is heerlijk ruim en biedt door de open verbinding met de keuken een lichte en comfortabele leefruimte. Vanuit de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar via een vaste trap. De keuken, gelegen in de aanbouw aan de achterzijde, is praktisch ingericht met een hoekopstelling en diverse onder- en bovenkasten. Verder is de keuken uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een RVS spoelbak en een vaatwasmachine.



Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger zich bevinden. Vanuit de bijkeuken kun je via een loopdeur de tuin bereiken.



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. 2.97 x 3.50 m groot. De slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn ca. 3.90 x 2.94 m en ca. 2.89 x 2.68 m groot.



Badkamer

De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een badmeubel met wastafel en een toilet. Het dakraam zorgt voor extra lichtinval.



2^e verdieping

Via een afgesloten trapopgang bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder met de opstelplaats voor de cv-ketel (Daalderop, bouwjaar 2007) en handige bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er op deze verdieping een vierde slaapkamer met een dakraam en nog meer bergruimte achter de knieschotten.

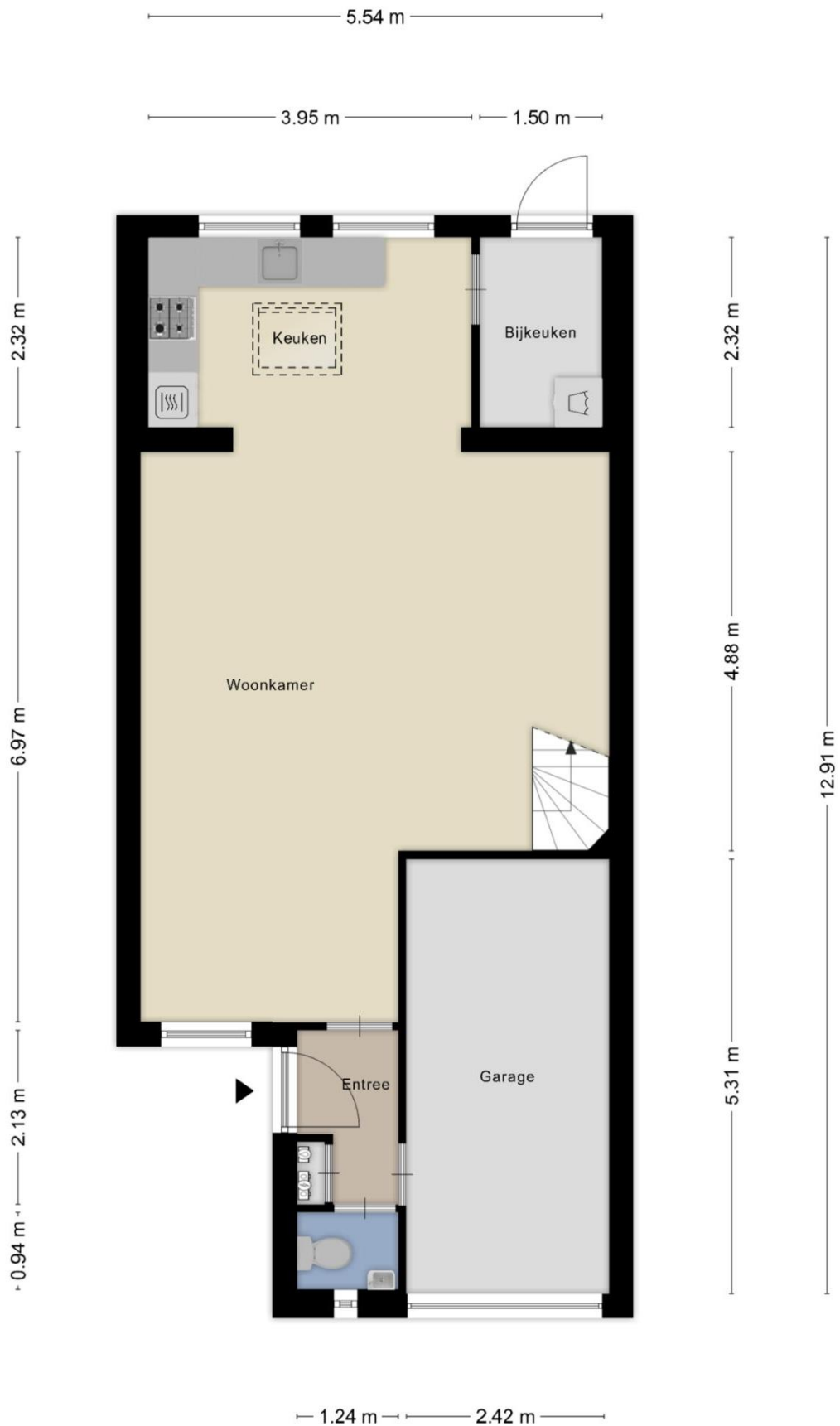


Tuin, garage & oprit

De tuin is voorzien van sierbestrating, borders en een stenen berging. De overkapping in de tuin biedt toegang tot de achtergelegen brandgang.

Een extra pluspunt van deze woning is de garage die vanuit de woning bereikbaar is. De garage is ca. 5.31 m lang en ca. 2.41 m breed, voorzien van elektra, een stalenkantelpoort en een kleine vliering. Ook is er parkeergelegenheid op je eigen oprit.

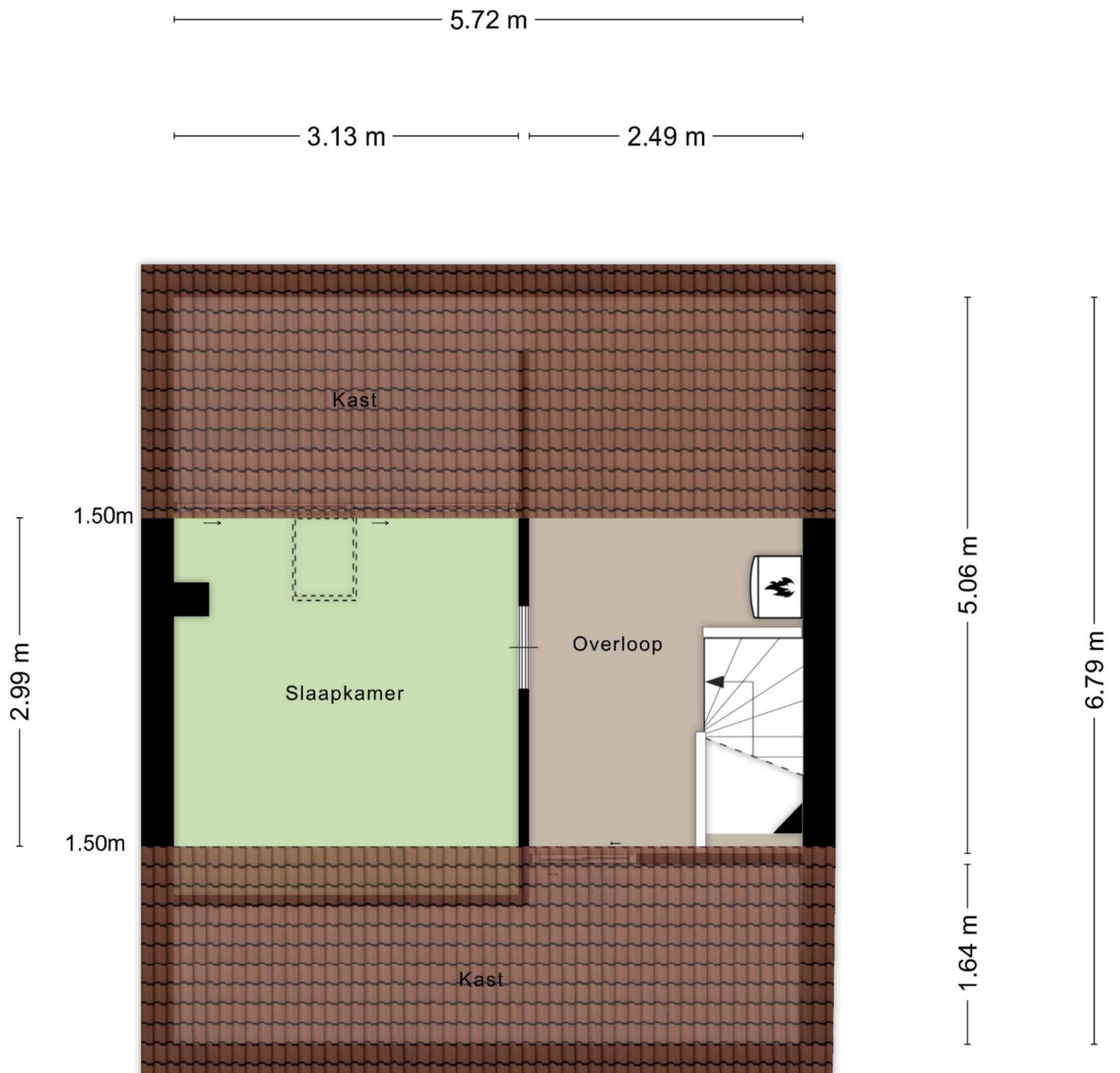




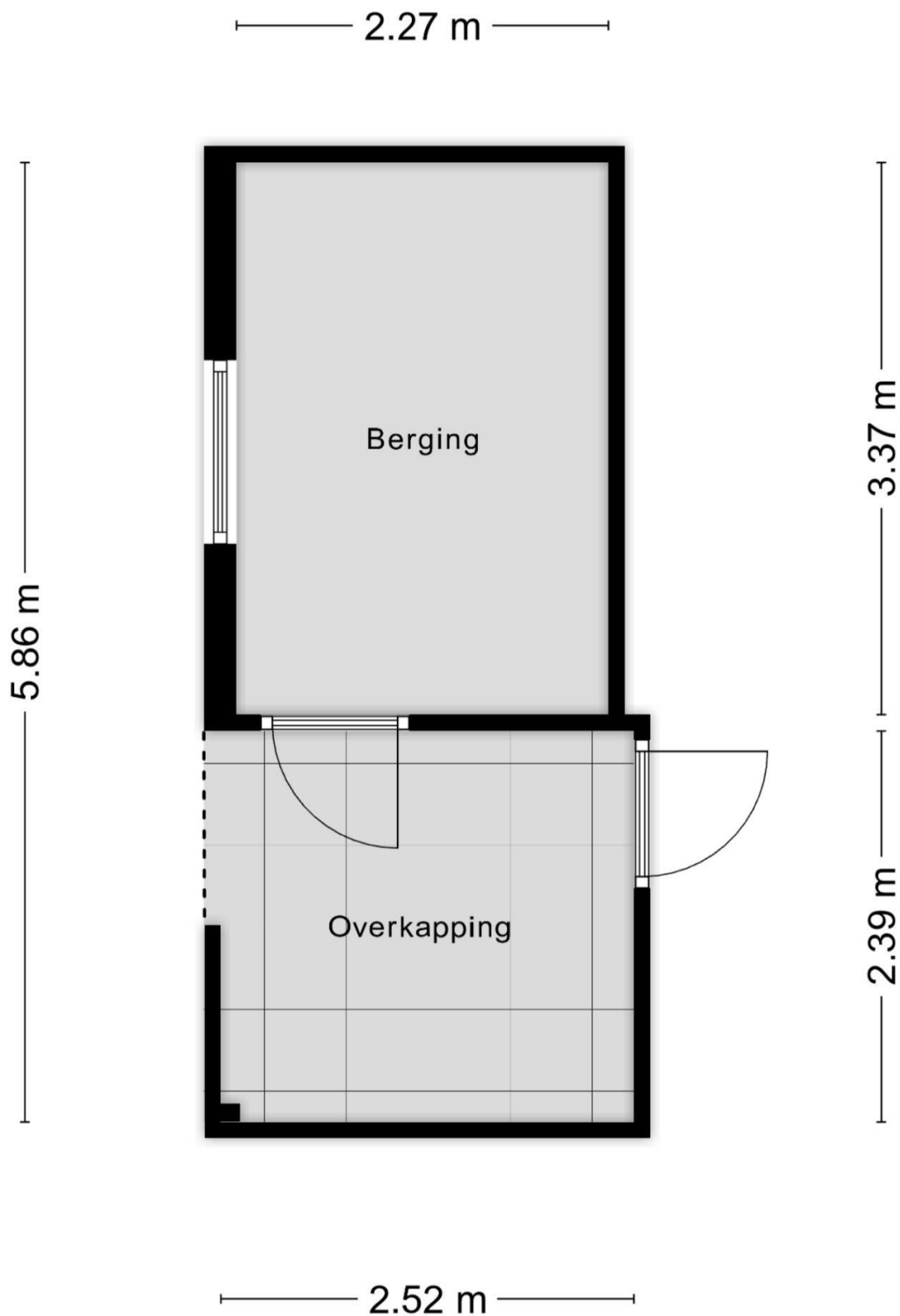
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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 164 m²
- Inhoud woonhuis ca. 457 m³
- Woonoppervlakte ca. 113 m²
- Overig inpandig ca. 16 m²
- Externe bergruimte ca. 8 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1985 en ruimte voor verbetering waardoor het dé ideale woning is voor iemand die op zoek is naar een kluswoning met veel potentie.
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combi ketel (Daalderop, bouwjaar 2007).
- In de woonkamer is de woning voorzien van een rolluik, als ook in de bijkeuken.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- 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(beschot), 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 39 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!

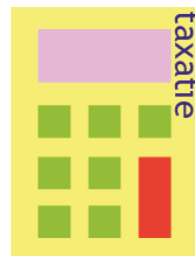
* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

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.