



Goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning gelegen aan de rand van het dorp met uitzicht over het groene buitengebied.



**Molenstraat 22,
Alphen**

Voor altijd thuiZ

Gelegen in het centrum van Alphen:



Aan rand van Alphen, met uitzicht over het groene buitengebied, staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt o.a. over een garage, fietsenberging en carport, en ligt op een royaal perceel van maar liefst 697 m². Dankzij de moderne afwerking en diverse praktische bijgebouwen is dit de ideale plek voor wie waarde hecht aan ruimte, privacy en gemak.

Op de begane grond bevindt zich de hal met meterkast en toiletruimte, gevolgd door een ruime woonkamer en een semi-open keuken. Aangrenzend vind je een sfeervolle tuinkamer en serre met directe toegang tot de zonnige achtertuin – een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, een nette badkamer en een vaste kast. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een grote open ruimte volop mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Ben jij op zoek naar een plek waar je dagelijks kunt genieten van rust, ruimte en een prachtig uitzicht? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

Begane grond

Via de ruime oprit, met plaats voor meerdere auto's, bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, een moderne meterkast en een geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein.



De lichte woonkamer heeft een prettige U-vorm en is voorzien van een airconditioning voor extra comfort in elk seizoen. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken (2019) in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur: een koel-/vriescombinatie, rvs-spoelbak, vaatwasser en oven. Aansluitend aan de keuken ligt een tuinkamer, die zich uitstekend leent als speel- of hobbyruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de overkapping en de serre, die is voorzien van screens, verlichting en een schuifbare glazenwand waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een vaste kast en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste is uitgerust met een airco. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer.



De gemoderniseerde badkamer (2019) is voorzien van een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, een stijlvol badmeubel met wastafel, een wandcloset en elektrische vloerverwarming.



2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale open ruimte met dakraam, bergruimte achter de schotten, de aansluitingen voor was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de geiser (Vaillant) en heteluchtketel (Brink). Indien gewenst kan hier, relatief eenvoudig, een extra (slaap)kamer gecreëerd worden.



Tuin, carport, garage & berging(en)

De zonnige achtertuin ligt op het westen, is fraai aangelegd en van alle gemakken voorzien. Direct naast de woning bevindt zich een ruime overkapping die toegang biedt tot de garage, uitgerust met een elektrische segmentdeur en een loopdeur naar de tuin. Achter de garage vind je een praktische fietsenberging met uitstortgootsteen, elektra en een voormalige toiletruimte. Helemaal achterin de tuin staat een dubbele houten berging, eveneens voorzien van elektra – ideaal voor extra opslag.

De tuin is smaakvol ingericht met sierbestrating, meerdere terrassen, siergrind, tuinverlichting, een gazon met robotgrasmaaier, verzorgde borders en een beregeningsinstallatie met eigen grondwaterput (ca. 12 meter diep). Dankzij de gunstige ligging aan de rand van het dorp geniet je hier van een prachtig uitzicht – een unieke combinatie van rust, ruimte en modern gemak.

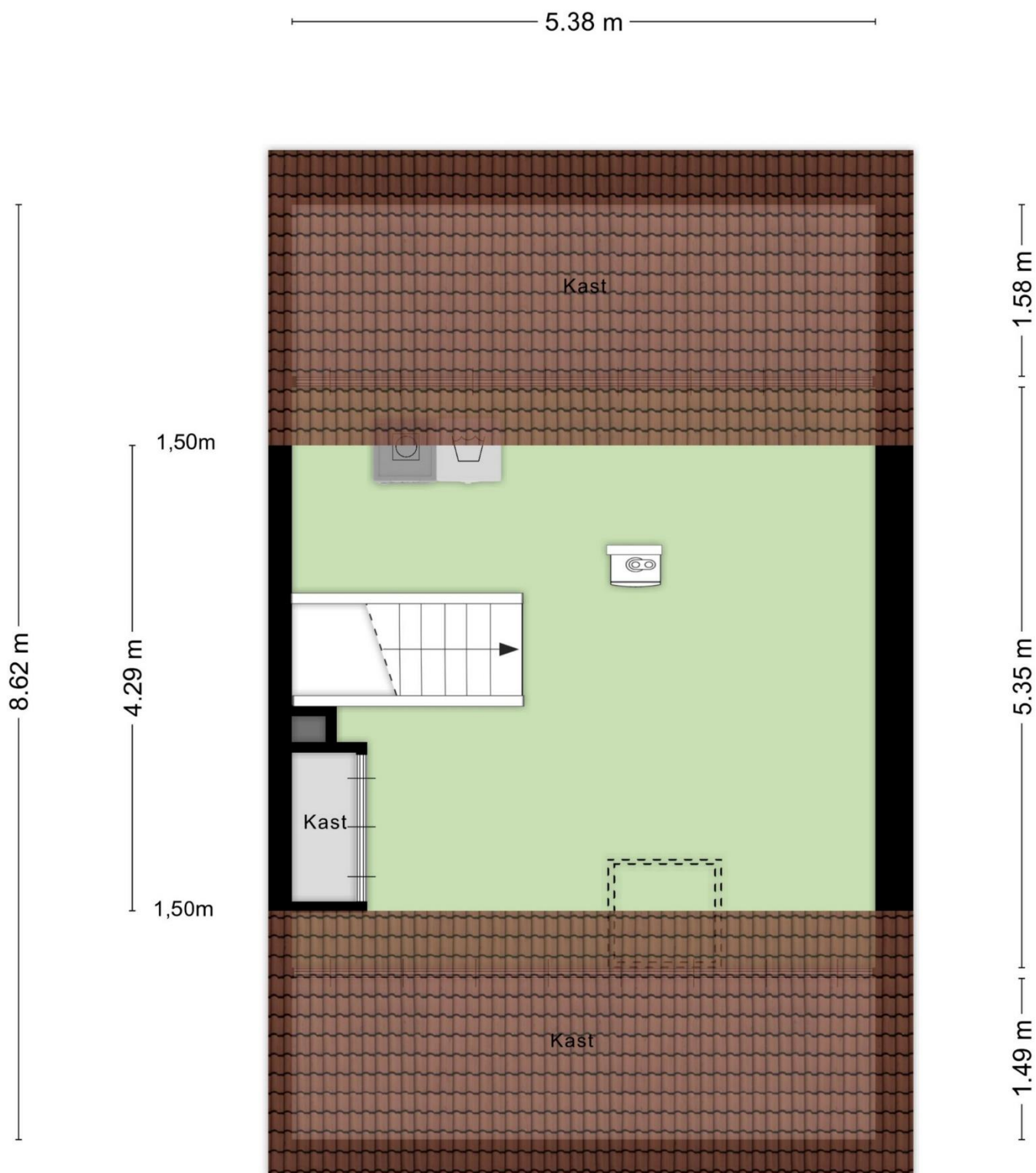




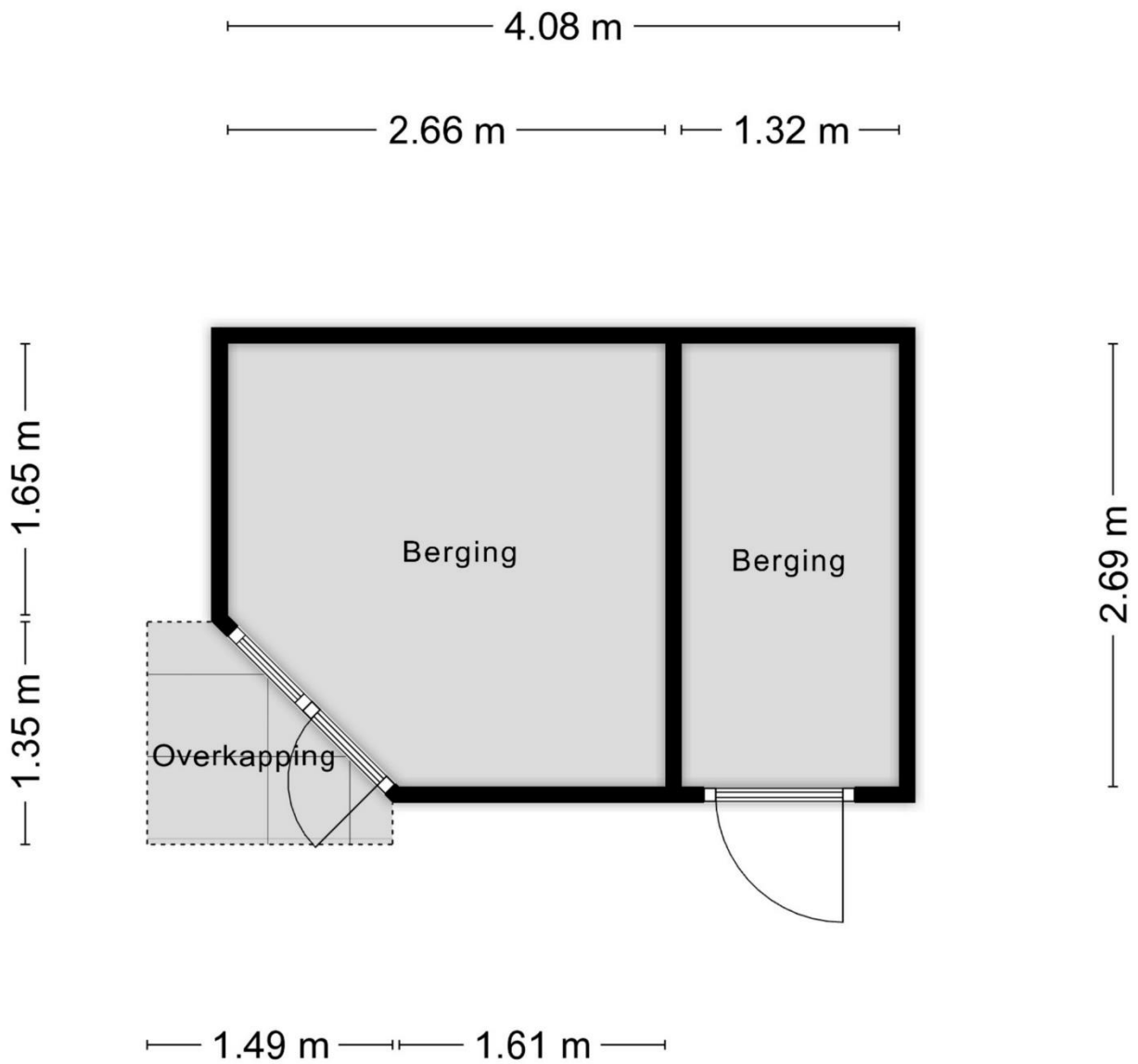
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 697 m²
- Woonoppervlakte ca. 129 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 69
- Externe bergruimte ca. 55 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1983.
- Energielabel C.
- 8 zonnepanelen.
- Diverse slimme functies: verlichting, verwarming, airco, robotmaaier instelbaar op afstand.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- Kunststof kozijnen met dubbel glas (deels HR++).
- De begane grond vloer en de 1^e verdiepingsvloer zijn van beton.
- De 2^e verdiepingsvloer is van hout.
- Heteluchtketel (Brink) en geiser (Vaillant).
- De begane grond is voorzien van een PVC-vloer en strak stucwerk.
- De slaapkamers zijn voorzien van laminaat vloer.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- Privacy biedende en zonnige tuin op het westen.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden, maar ook nabij het buitengebied.
- 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 42 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.

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.

