

**Karakteristieke vrijstaande
woning met ruime tuin, gelegen
in centrum van Alphen.**



**Stationstraat 66,
Alphen**



Voor altijd thuis



Aan de Stationstraat 66 in Alphen staat deze ruime karakteristieke vrijstaande woning op een groot perceel. Oorspronkelijk stond hier de bakkerswoning van de familie Baeten. In 1985 is deze bakkerij gesloopt en is deze vrijstaande woning gebouwd.

De woning heeft een ruime woonkamer met leefkeuken. Er is een hal, toilet en kantoorruimte beneden. Er is een achterom waar ook de bijkeuken is en een badkamer. De woning is eenvoudig levensloopbestendig te maken. Op de 1^e verdieping zijn er vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een aparte toiletruimte. Op de 2^e verdieping is de bergzolder. Ook boven de bijkeuken is er een zolderruimte.

Er is een grote tuin, op het zuiden gelegen en biedt veel privacy. De auto kan op de oprit geparkeerd worden maar ook achter de poort onder de carport.

Begane grond – Entree / toilet

Via de statige voordeur aan de voorzijde van de woning kom je in de ruime hal met garderobe. Hier is onder andere de meterkast (2 aardlekschakelaars, 9 lichtgroepen, 1 krachtgroep). Verder is hier de vaste trap naar de 1^e verdieping als ook het toilet. Vanuit de hal is de woonkamer, keuken en kantoor (multifunctionele ruimte). Het toilet is voorzien van een fonteintje.



Begane grond – Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer van circa 54 m² welke een speelse L-vorm heeft. De woonkamer heeft rondom een groot aantal ramen wat de ruimte heerlijk licht maakt. Centraal is er een imposante schouw met openhaard. Een heerlijke centrale plaats in de kamer. Aan de achterzijde is er een schuifpui welke toegang geeft tot de achtertuin. De vloer is voorzien van natuursteen en de wanden zijn gestuct. Het balkenplafond is wit geverfd en heeft een hoogte van ca. 2.55 m.



Begane grond – Keuken

De leefkeuken heeft een afmeting van circa 3.97 m x 4.42 m en heeft een L-opstelling. Deze is voorzien van voldoende boven-, onderkasten en lades. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasser, 4 pits elektrische kookplaat met afzuiginstallatie, een oven en een combi oven/magnetron. De koelkast ontbreekt maar kan in de hiervoor aanwezige keukenkast geplaatst worden. In het ruime werkblad is er een dubbele RVS-spoelbak.



Begane grond – kantoor / multifunctionele ruimte

Vanuit de hal is het kantoor, c.q. de multifunctionele ruimte te bereiken. Deze heeft een afmeting van ca. 3.33 x 3.43 m. Deze kan uiteraard ook prima gebruikt worden voor een slaapkamer beneden. In combinatie met de badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Uiteraard zijn nog meerdere gebruiken denkbaar, zoals een kinderspeelkamer.



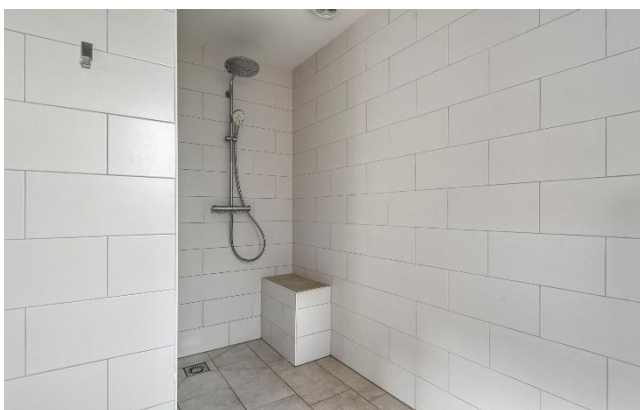
Begane grond – Bijkeuken

Via de hal aan de achterzijde van de woning is ook de bijkeuken bereikbaar. Hier is onder andere de opstelplaats voor de wasmachine en eventueel de droger. Verder biedt deze ruimte veel mogelijkheden als extra opberging of hobbyruimte. Deze ruimte is verwarmd en heeft een bergzolder welke middels een trapje te bereiken is.



Begane grond – Badkamer

Via de hal aan de achterzijde van de woning, wat tevens de achterom is, is de badkamer te bereiken. De wanden en vloer zijn volledig betegeld. Deze badkamer heeft een inloopdouche, een zwevend closet en een wastafelmeubel met spiegel.



1^e verdieping

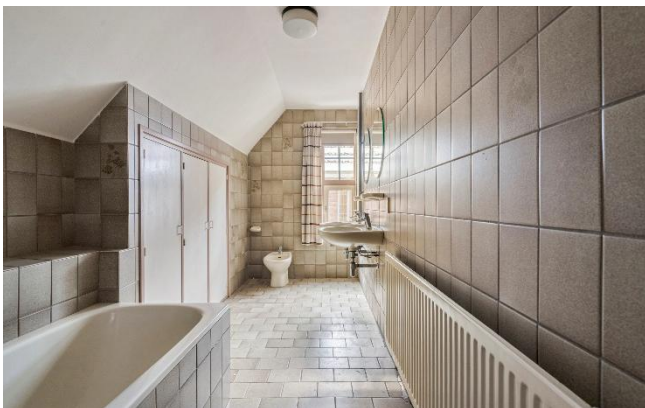
Via de vaste trap in de hal ga je naar de 1^e verdieping. Je komt op de overloop met vide. Hier is onder andere het luik met vlizotrap wat toegang geeft naar de zolder op de 2^e verdieping.



Verder zijn vanuit de overloop de vier slaapkamers te bereiken als ook de twee badkamers en het toilet.

Badkamer 1: Links van de woning is de grote badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, een bidet en twee wastafels met spiegels. De vloer en de wanden zijn volledig betegeld. Er is een inbouwkast aanwezig.

Badkamer 2: Aan de achterzijde van de woning is er een kleinere badkamer. Deze heeft een douche en een wastafel met spiegel. Ook hier zijn de wanden en vloer volledig betegeld.



Er zijn vier ruime slaapkamers op deze verdieping. De afmetingen zijn respectievelijk 3.43 x 3.52 m, 3.43 x 3.78 m, 3.36 x 3.58 m en 4.49 x 4.98 m. De slaapkamer in het midden aan de achterkant van de woning heeft een dakkapel met uitzicht op de achtertuin en heeft een inbouwkast. Al de overige kamers hebben grote ramen, zodat er veel daglicht binnenkomt.



2^e verdieping

Via de vlizotrap op de overloop is de zolder bereikbaar. Naast de bergruimte is hier de CV-ketel (Nefit 2025) ogesteld.

Tuin, oprit en overkapping

Er is een ruime voortuin welke volledig omzoomd is met een stenen muurtje en een toegangshek naar het pad naar de voordeur. In de voortuin staan een viertal leilinden en is verder voorzien van diverse volwassen planten en struiken.

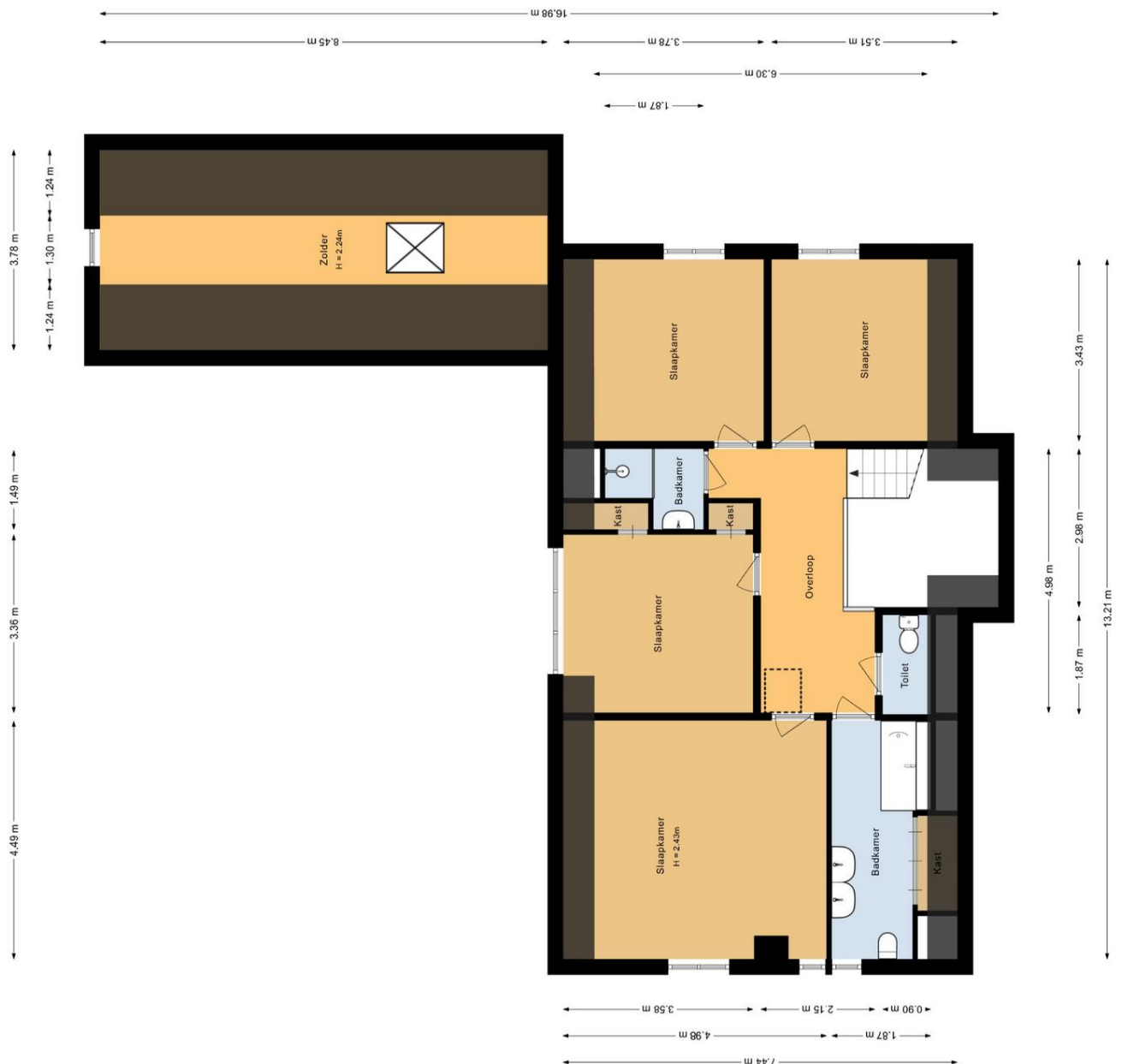
Links van de woning is er een brede oprit welke plaats biedt aan meerdere auto's. Via de dubbele deur is de carport bereikbaar. De carport heeft een afmeting van ca. 3.70 x 8.96 m. Ideaal om de auto droog te parkeren.

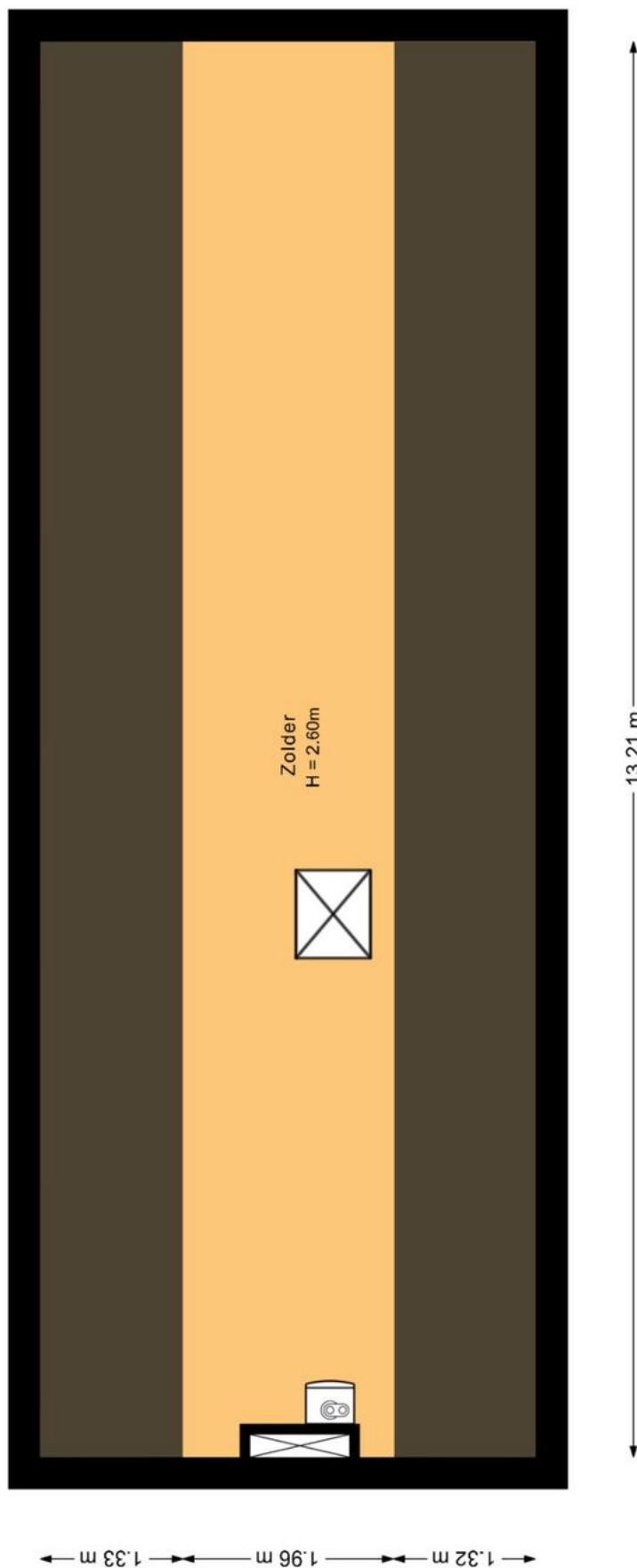
De achtertuin is op het zuiden gelegen en volledig ommuurd en biedt veel privacy. Achter de woning is er een bestraat terras. Aan de achterzijde van de woning hangt er een zonnenscherm. Er zijn nog meerdere plekjes waar je heerlijk kunt zitten. De tuin heeft een vijver, gras en diverse planten.



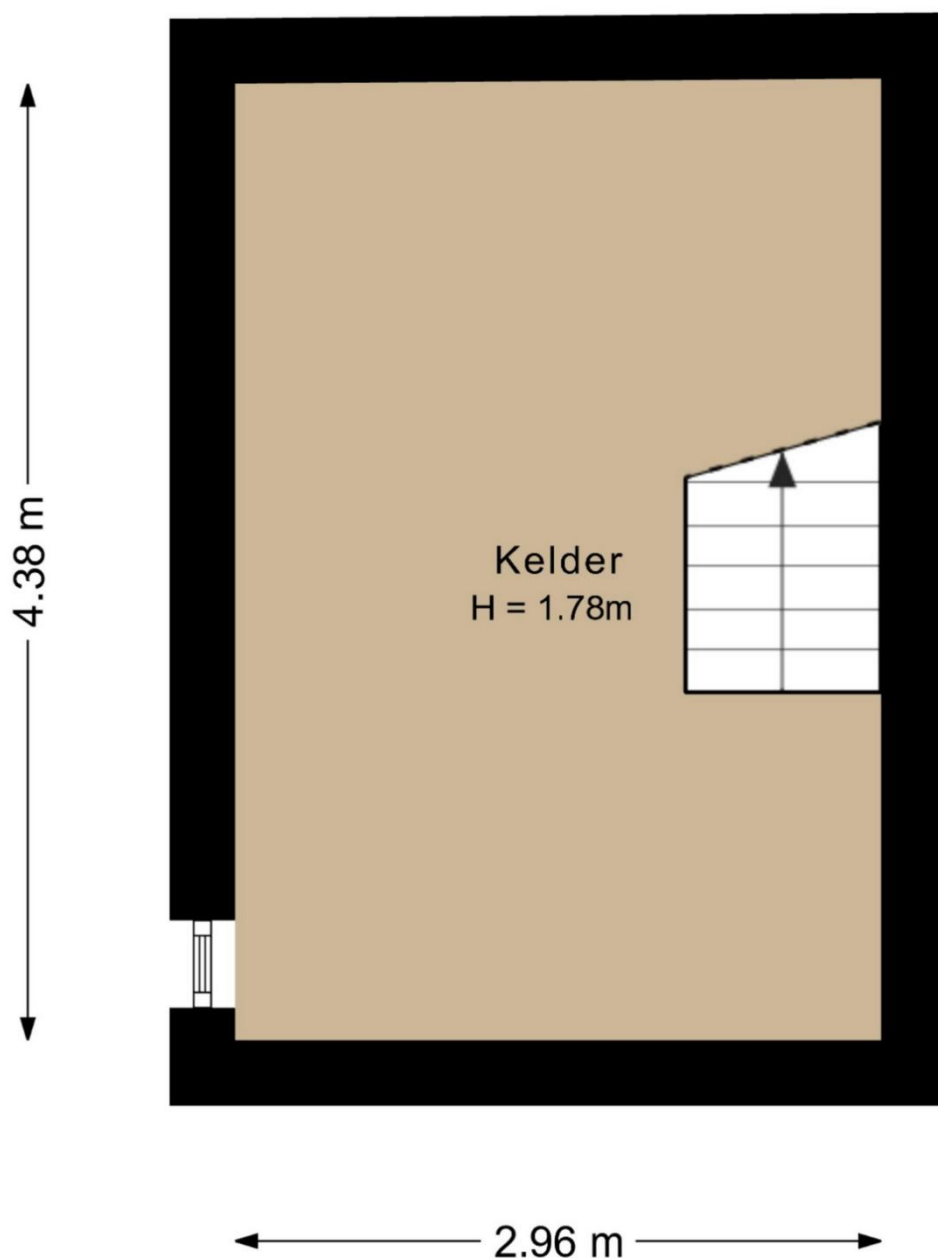


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

De feiten...



- Perceel 721 m²
- Inhoud woning ca. 959 m³
- Woonoppervlakte ca. 213 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 50 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 33 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- 1985
- Ruime vrijstaande woning met veel potentie.
- Woning met veel charme en karakter.
- De woning is aan een populaire straat in Alphen gelegen.
- Beneden dubbelglas, overig enkel glas.
- Betonnen verdiepingsvloer.
- Vloer 2^e verdieping is van hout.
- Kantoor – multifunctionele ruimte.
- Levensloop bestendig.
- Op de 1^e verdieping 4 ruime slaapkamers
- Nefit CV combi ketel (2025).
- Een ruime oprit en een carport.
- Een zonnige tuin op het zuiden gelegen met veel privacy.
- Dichtbij het centrum van Alphen.
- Parkeren op eigen terrein.
- 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.
- 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.

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.*

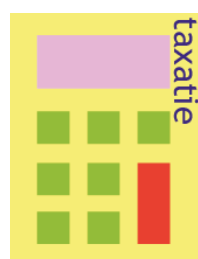
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.