



Een instapklare vrijstaande  
woning in een rustige woonwijk



Boskriek I  
Alphen



**Voor altijd thuis**



Deze vrijstaande woning zal je op veel fronten verrassen. Gelegen in een rustige populaire woonwijk, op de hoek boskriek – kastanjelaan aan een plantsoentje met speeltoestellen. De woning kun je absoluut als instapklaar bestempelen met een hoog afwerkingsniveau.

Op de begane grond is de hal waar de meterkast is en de vaste trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping. Er is een zeer ruime woonkamer met de openkeuken aan de voorzijde gesitueerd. Verder is er op de begane grond een bijkeuken, een toilet en een ruime garage. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn drie slaapkamers waarvan er één kamer is voorzien van een walk-in closet. Verder is er hier een luxe familiebadkamer. Op de 2<sup>e</sup> verdieping is de vierde slaapkamer met een ensuite luxe badkamer. Verder is er op deze verdieping een berging. De kelder zal menigeen ook verrassen. De gehele woning is onderkelderd. Hier is een multifunctionele ruimte oftewel de beroemde mancave en twee bergingen. Een ervan wordt momenteel gebruikt als werkplaats. Deze is zowel via een trap naar de garage als via de woning te bereiken.

Er is een voor-, zij- en achtertuin. Hier zijn verschillende terrassen en er is een sfeervolle overkapping met openhaard. Een heerlijke plek om in het seizoen te genieten van de buitenruimte.

De woning ligt tegen het centrum van Alphen en dus dicht bij alle voorzieningen.

## Begane grond

### Entree / hal

Via de entree aan de zijkant kom je in de ruime hal met garderobe en meterkast (hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars, 12 lichtgroepen, 1 krachtgroep en 1 beltrafo).



## Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer van ca. 56 m<sup>2</sup> incl. de keuken. De vloer is voorzien van grote antraciet tegels, afmeting 60x90 cm. De wanden en het plafond zijn gestuct. De grote raampartijen zorgen voor veel licht in de woonkamer en dubbele tuindeuren geven je toegang tot de achtertuin. Ook de erker geeft extra ruimte en licht. Centraal in de woonkamer staat de gashaard. In de woonkamer is de toegangsdeur naar de kelder.





## Keuken

De ruime openkeuken is compleet en heeft een luxe uitstraling. Het kook-, spoeliland is centraal opgesteld en heeft een hardstenen werkblad. De RVS spoelbak is voorzien van een koud-, warmwaterkraan. Er is ook een zeppompje ingebouwd. Er is een 4 pits gaskookplaat ingebouwd waarboven een RVS-afzuigkap is gemonteerd. Naast de onderladen is er een vaatwasser ingebouwd in het eiland. Aan een zijde staan vier barkrukken, dus een ideale plaats om 's ochtends het ontbijt hier te nuttigen. Langs de wand is er een keukenopstelling met voldoende opbergkasten waarin de combi-oven/magnetron is ingebouwd als ook de grote koelkast.



## Bijkeuken

Via de woonkamer kom je in de bijkeuken aan de achterkant van de woning. Hier is ook het toilet gesitueerd en deze is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. In de bijkeuken is een inbouwkast. Vanuit de bijkeuken ga je naar de achtertuin en is ook de garage inpandig te bereiken.



## Garage

Vanuit de bijkeuken kom je in de garage. Deze is uiteraard ook toegankelijk via de dubbele garagedeuren vanuit de oprit. De garage heeft een gevlinderde vloer en is voorzien van een spoelbak. De afmetingen zijn 9.49 x 3.09/3.66 m. In de garage is ook een toegang naar de kelder waar nu onder andere een werkplaats is ingericht. Boven de garage is er een opbergzolder.



## Kelder

De woning is volledig onderkelderd. Deze is toegankelijk via het luik in de garage als ook via de vaste trap welke vanuit de woonkamer bereikbaar is. In de kelder is een grote multifunctionele ruimte welke momenteel als bar/mancave wordt gebruikt. In deze ruimte is er ook een inbouwkast. Verder is er een ruime berging als ook de eerder genoemde ruimte welke momenteel als werkplaats wordt gebruikt. Al de ruimtes zijn voorzien van zogenaamde 'koekoek roosters met ramen', zodat er ook daglicht in de ruimtes komt.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping waar drie slaapkamers en de badkamer zijn gelegen. Het zijn allemaal ruime kamers met afmetingen van respectievelijk, 3.41 x 3.95 m, 2.33 x 2.84 m en 3.87 x 3.95 m. De laatstgenoemde heeft ook nog een inloopkast met een afmeting van 1.91 x 2.19 m.



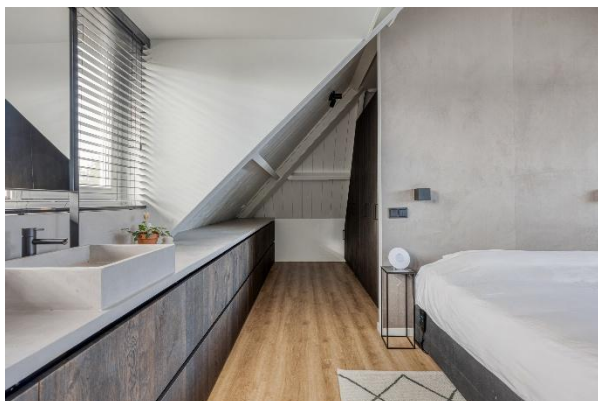


Centraal is de luxe badkamer gelegen en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een zwevend closet. De badkamer heeft een hoog afwerkingsniveau en heeft een chique uitstraling.

## 2<sup>e</sup> verdieping

De 2<sup>e</sup> verdieping is te bereiken via de vaste trap op de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping. Wanneer je bovenkomt wordt de luxe van de gehele woning nogmaals bevestigd. Hier is de vierde slaapkamer met een ensuite badkamer en een berging waar onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn. In de knieschotten zijn kasten ingebouwd.

De ruime slaapkamer heeft aan twee zijden een brede dakkapel, wat de kamer heel licht en ruimtelijk maakt. Aan een zijde zijn er inbouwkasten met lades waarop de dubbele wastafel met spiegels zijn aangebracht. Verder is er een walk-in closet. De wanden in de badkamer zijn afgewerkt met beton ciré, wat voor een moderne uitstraling zorgt. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche en een zwevend closet. Het geheel heeft een luxe uitstraling en heeft een hoog afwerkingsniveau. Zoals dat zo mooi heet, 'hotel chique', en hier zeker van toepassing.





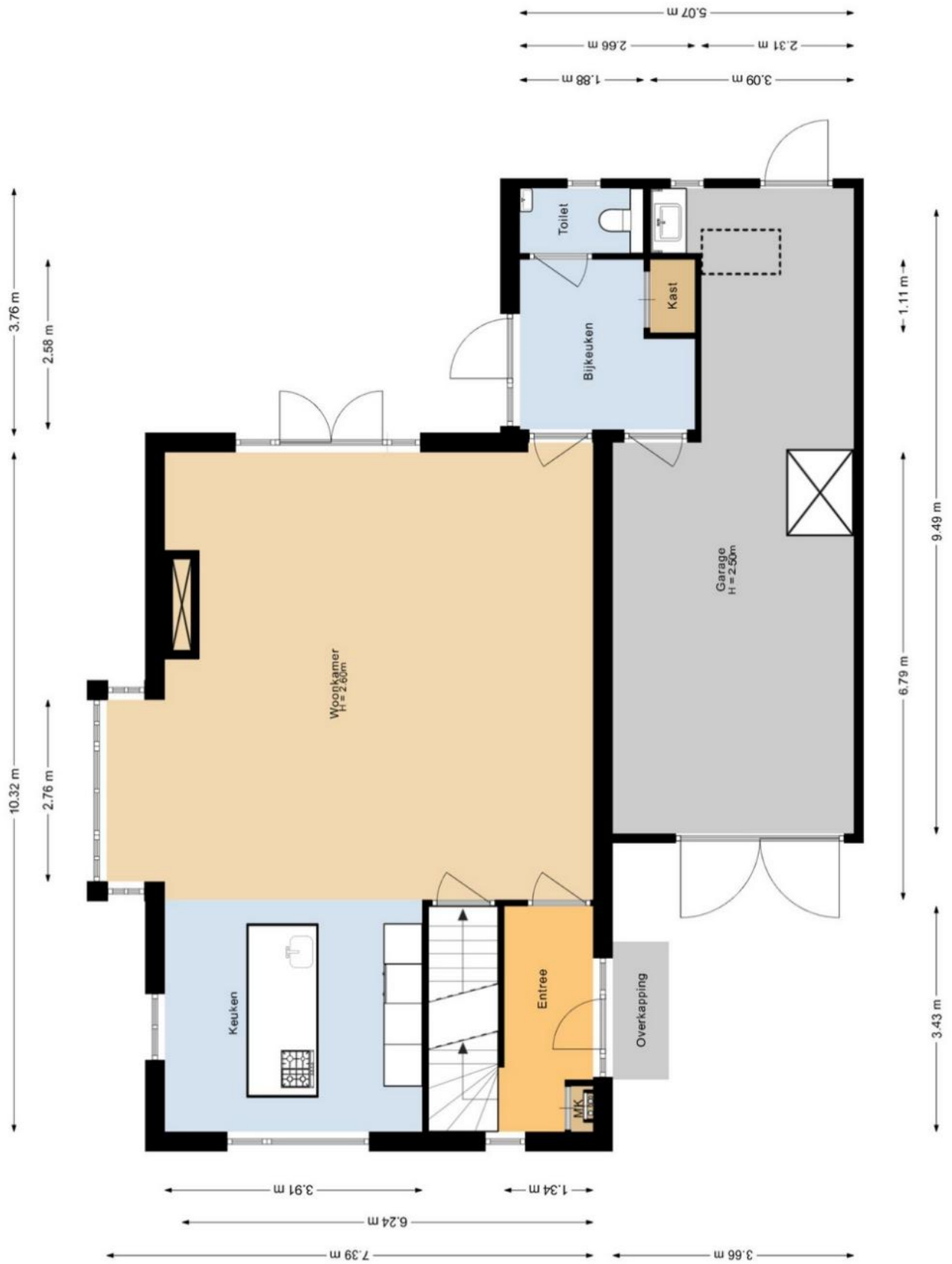
## Tuin en overkapping

Rechts van de woning is er een ruime oprit. Aan de voor- en zijkant van de woning is de tuin aangeplant met haagzuilen, een stijl die goed bij de woning past.

De achtertuin is voorzien van een hoge haag waarin er een poort is die toegang geeft tot de achtertuin. Achter de woning is er een bestraat terras. De tuin is bereikbaar vanuit de bijkeuken en vanuit de garage, maar ook via de dubbele tuindeuren in de woonkamer. Verder is de tuin voorzien van een gazon. Achter in de tuin staat een luxe overkapping. Voor de wat frissere avonden is er een ingebouwde openhaard. De houtenvlonders maken het geheel af. Een heerlijke plek om met familie en vrienden de dag af te sluiten.













## De feiten...



- Perceeloppervlakte 370 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 1.208 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 304 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 49 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 2012.
- Hoogwaardige afwerking en in prima staat van onderhoud.
- Ruime woning met onder andere vier slaapkamers en twee badkamers.
- Badkamer op 1<sup>e</sup> verdieping.
- Op 2<sup>e</sup> verdieping luxe slaapkamer met ensuite badkamer.
- De gehele woning is onderkelderd.
- Beneden verdieping is voorzien van vloerverwarming.
- Dak, muren en vloeren zijn geïsoleerd.
- Overall dubbelglas HR++.
- Cv-ketel (2012).
- Ruime garage met zolder, geïsoleerd en verwarmd.
- Energielabel A.
- Zonnige tuin gelegen op het westen.
- Kindvriendelijke omgeving.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn dichtbij.
- 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 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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*