

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



**Stationstraat 25,
Alphen**



Voor altijd thuis

Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen of kantoor aan huis:



Aan de Stationstraat 25 in Alphen staat deze karakteristieke woning, een 2-onder-1 kapwoning op een ruim perceel van ca. 715 m². Een woning met veel potentie en mogelijkheden. Een woning voor een grotere gezinssamenstelling, een beroep aan huis of iemand die veel hobbyruimte zoekt.

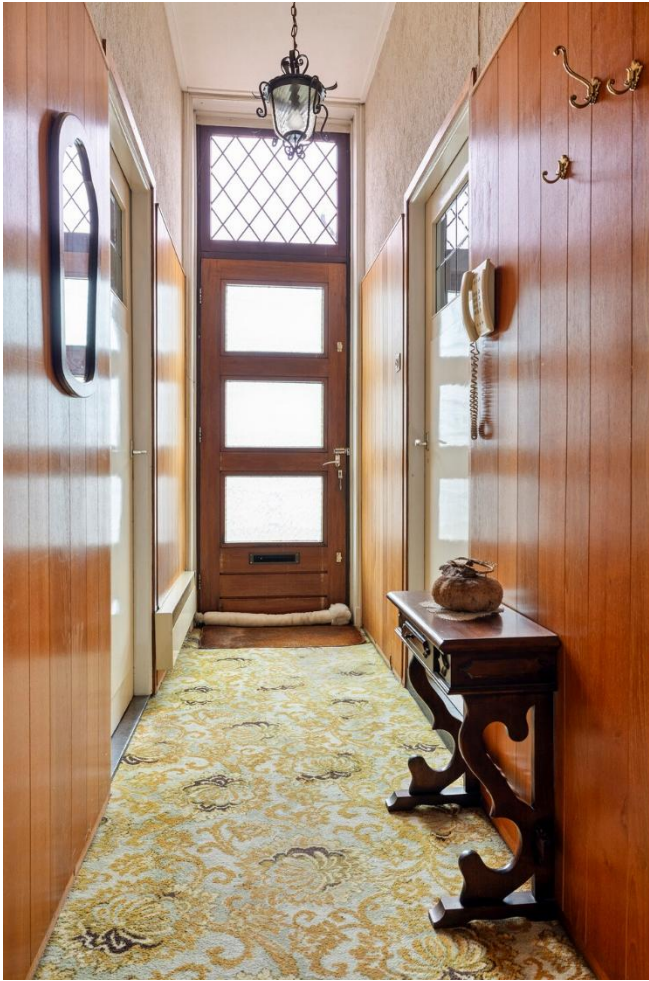
Op de begane grond is er een hal, woonkamer, keuken, twee bijkeukens, een badkamer en drie slaapkamers. Op de 1^e verdieping zijn er twee grote slaapkamers en een berging. Op de 2^e verdieping is een opbergzolder. Verder staan er op het perceel diverse bijgebouwen, onder andere een garage.

Ben je op zoek naar een ruime woning met veel potentie, dan moet je zeker komen kijken!

Bouwjaar	: 1944
Perceeloppervlakte	: 715 m ²
Inhoud woning	: Ca. 960 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 194 m ²
Overige inpandige ruimte	: Ca. 11 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 43 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond – Entree

Via de voordeur aan de Stationstraat kom je in de hal. Overigens volgens goed Brabants gebruik is de hoofdentree via de achterdeur. De woning kenmerkt zich onder andere door de hoge plafonds, die we ook zien in deze hal. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de slaapkamer aan de voorzijde van de woning.



Begane grond – Woonkamer

Ook de woonkamer van ruim 35 m² heeft een hoog plafond. Het hoge plafond met hoge ramen maakt de woonkamer heerlijk licht. Aan de voorzijde zijn twee ramen en achter is er een raam naar de keuken. In de nis is er nog een raam met uitzicht op de oprit. Achter in de woonkamer is er een schouw met haard (deze kan niet worden gebruikt, daar het rookkanaal niet doorloopt). Er is een inbouwkast. Vanuit de woonkamer is de toegangsdeur naar de vaste trap naar de 1^e verdieping.



Begane grond – Keuken

Aan de achterzijde van de woning is de ruime leefkeuken van ca. 2.72 x 5.28 m gesitueerd. Het betreft een eenvoudige keuken met een gasfornuis met oven en 4 pits gaskookplaat en een afzuigkap. In het keukenblok zijn diverse boven-, onderkasten en lades aanwezig.



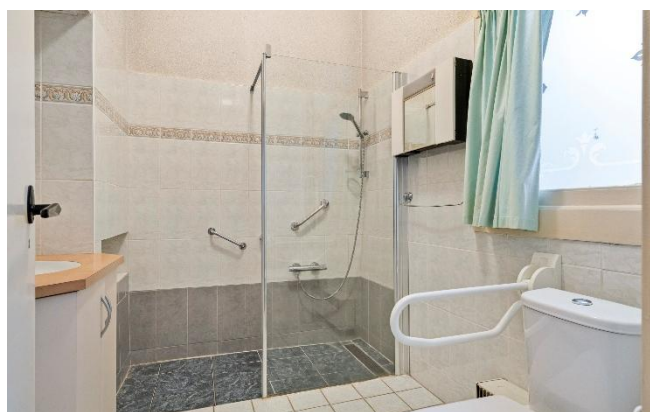
Begane grond – kelder, bijkeuken en toilet

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar (niet op de foto). Deze is een oppervlak van ca. 10 m² en heeft een hoogte van ca. 1.75 m. Achter de keuken is er een bijkeuken gelegen, met daarachter het toilet. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.



Begane grond – centrale hal en slaapkamers

Vanuit de keuken is de centrale hal te bereiken deze geeft toegang tot de twee slaapkamers aan de achterzijde, een tweede bijkeuken, de badkamer en de slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Op de beneden verdieping zijn er drie slaapkamers gesitueerd. Er is een slaapkamer aan de voorzijde. Deze heeft een afmeting van ca. 4.00 x 4.04 m. In deze kamer is de meterkast. De meterkast is voorzien van 2 aardlekschakelaars en 4 lichtgroepen. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers met een afmeting van respectievelijk ca. 2.67 x 3.90 m en 2.81 x 3.90 m. Beide kamers kijken uit over de achtertuin.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de woonkamer is de 1^e verdieping te bereiken. Je komt op de ruime overloop. Op de overloop zijn enkele inbouwkasten. Het veluxraam zorgt voor voldoende licht. Op de overloop is er een lijk naar de vliering. Op deze verdieping zijn er twee slaapkamers met een ruime afmeting als ook een berging. De veluxramen zorgen voor voldoende licht op iedere kamer.



Tuin, oprit en bijgebouwen

De voortuin is volledig bestraat en wordt gemarkeerd door zogenaamde 'Amsterdammertjes'. Aan de rechterzijde van de woning is de oprit. Aan het einde van de oprit is de garage gesitueerd en heeft een afmeting van ca. 2.86 x 6.74 m. De achtertuin is rondom goed afgesloten en bestaat voornamelijk uit een gazon en diverse volwassen struiken en planten. De grote boom is een markant element en zorgt in de zomer voor voldoende schaduw. Er is voldoende bestrating aanwezig, zodat al de bijgebouwen goed bereikbaar zijn. In de tuin staat er een kweekkas. Verder is er een bijgebouw wat uit drie delen bestaat. Aan de voorzijde een overkapping, dan een afsluitbare berging en aan de achterzijde een overkapping. Achter in de tuin staat er nog een overkapping, een heerlijk plekje om rustig te zitten en te genieten van al het groen.

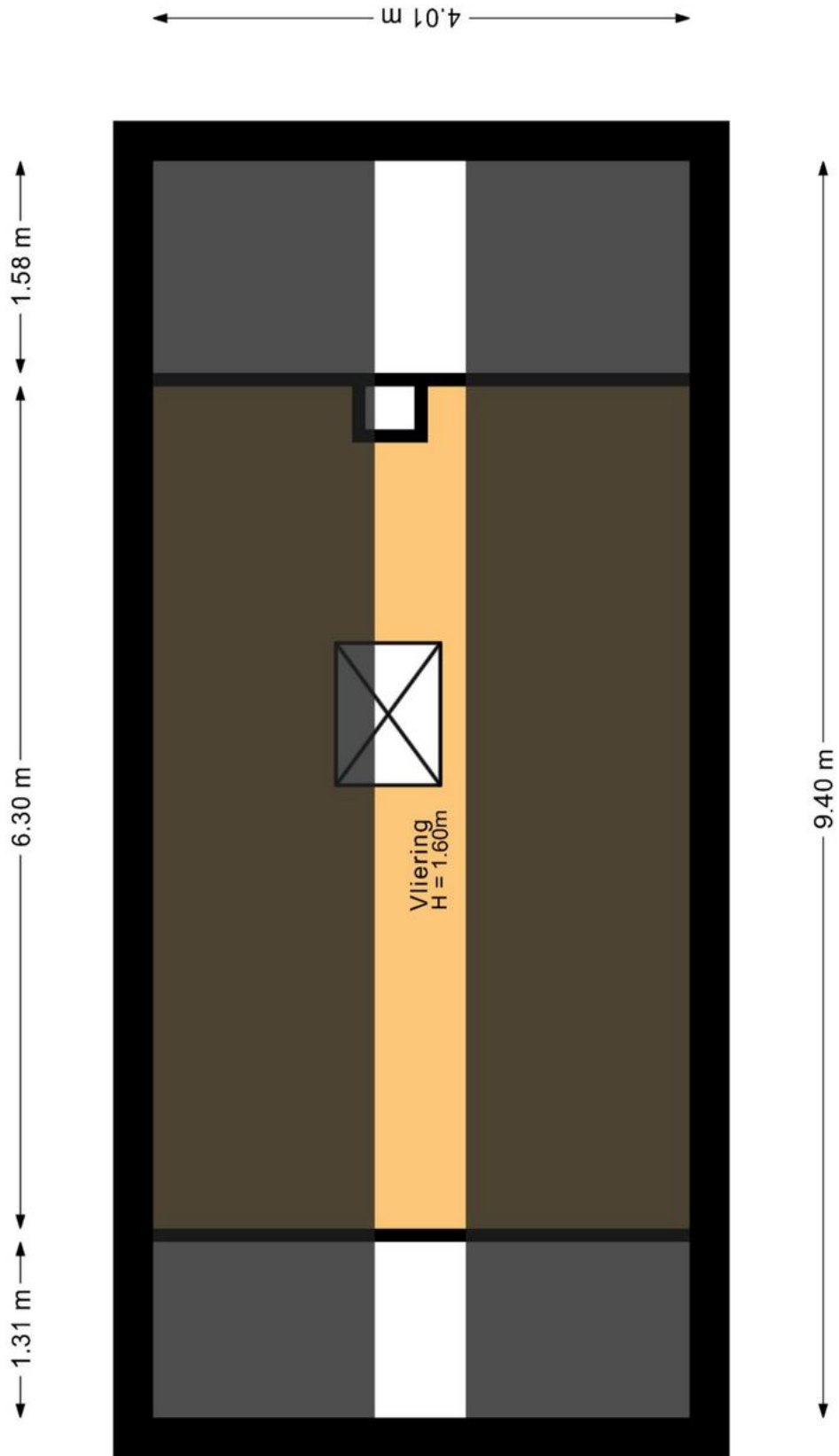




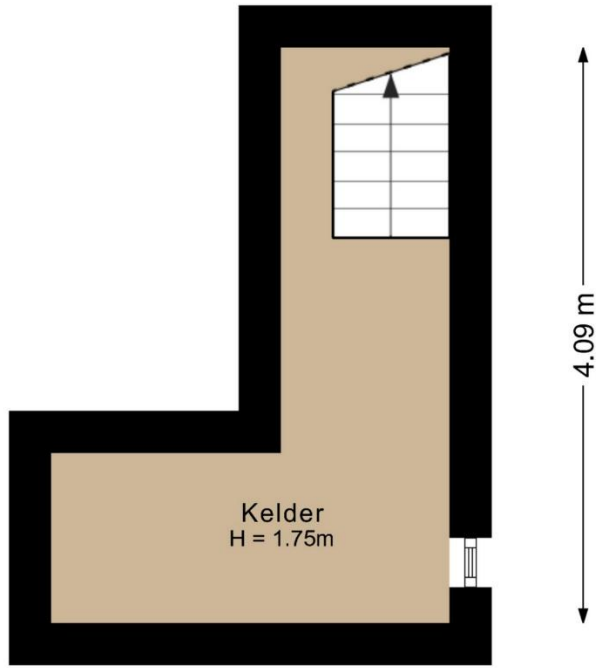
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



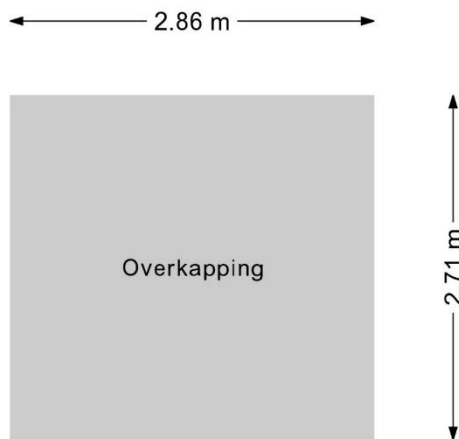
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



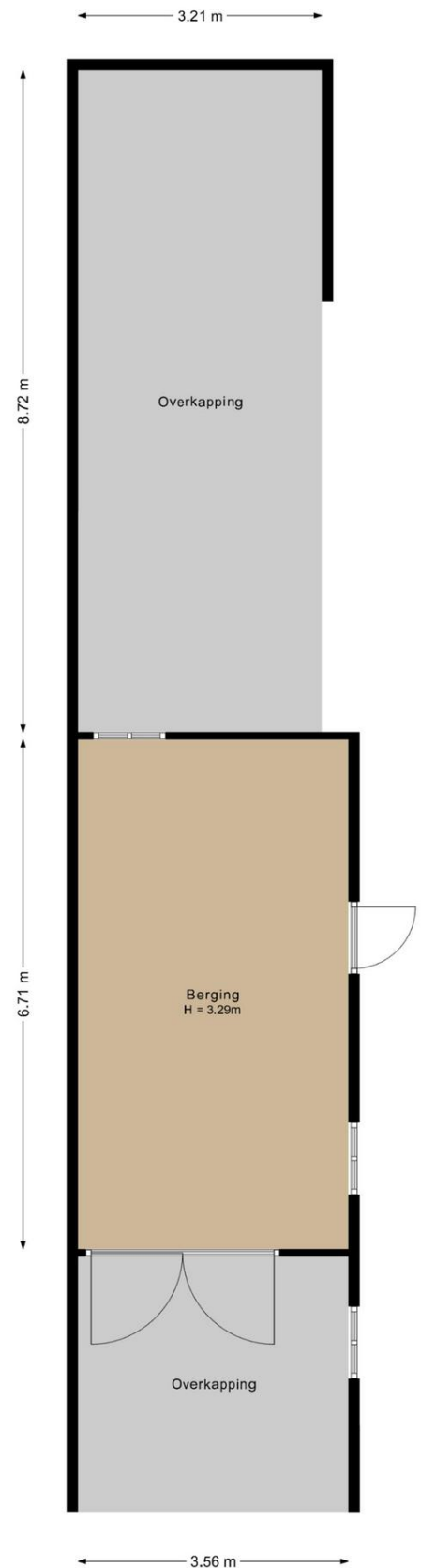
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



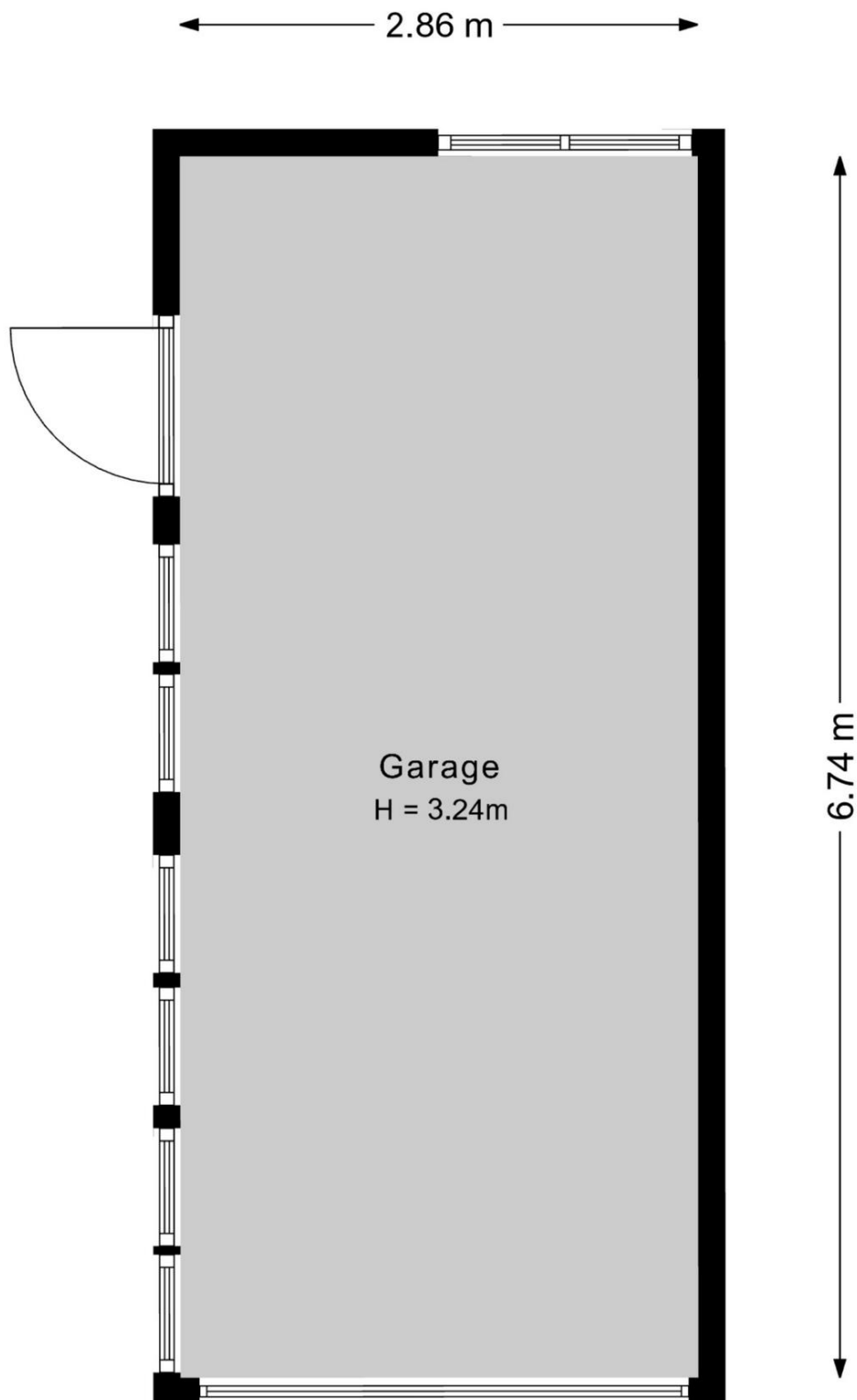
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



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



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 715 m²
- Inhoud woning ca. 960 m³
- Woonoppervlakte ca. 194 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 11 m²
- Externe bergruimte ca. 43 m²

& de kenmerken:

- Bouwjaar 1944
- Een karakteristieke 2-onder-1 kapwoning.
- Een ruime woning met veel potentie.
- De woning is aan een populaire straat in Alphen gelegen.
- Levensloop bestendig.
- Op de begane grond drie slaapkamers.
- Op de 1^e verdieping 2 ruime slaapkamers en berging.
- Een ruime perceel van 715m².
- Garage, meerdere bijgebouwen en een tuin 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 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.
- 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 81 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.
- Verkoper heeft nooit in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

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.

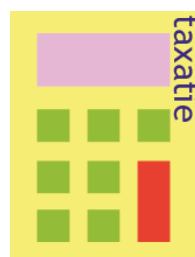
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.