

De ultieme combinatie van ruim
en duurzaam wonen, werken aan
huis en hobby- of bedrijfsmatige
mogelijkheden



**Stationstraat 30,
Alphen**



Voor altijd thuisz

Vrijstaand wonen in volledig gemoderniseerde woning in Alphen:



Zoek je de ultieme combinatie van ruim en duurzaam wonen, werken aan huis én ongekende hobbymatige of bedrijfsmatige mogelijkheden? Dan is de Stationsstraat 30 in Alphen NB absoluut een bezichtiging waard.

Deze vrijstaande woning is vanaf 2022 volledig gestript, gemoderniseerd en ingrijpend verduurzaamd. Denk hierbij aan optimale isolatie, 24 zonnepanelen, grotendeels triple glas en comfortabele vloerverwarming over de gehele begane grond. Met een volwaardige praktijkruimte (inclusief eigen entree), drie garageboxen, een riante bedrijfshal met bergzolder én een geïsoleerd, multifunctioneel bijgebouw met eigen sanitair, zijn de mogelijkheden hier letterlijk eindeloos. De praktijkruimte is ook geschikt als slaapkamer. Naast deze ruimte kan een badkamer gecreëerd worden, zodat deze levensloopbestendig is.

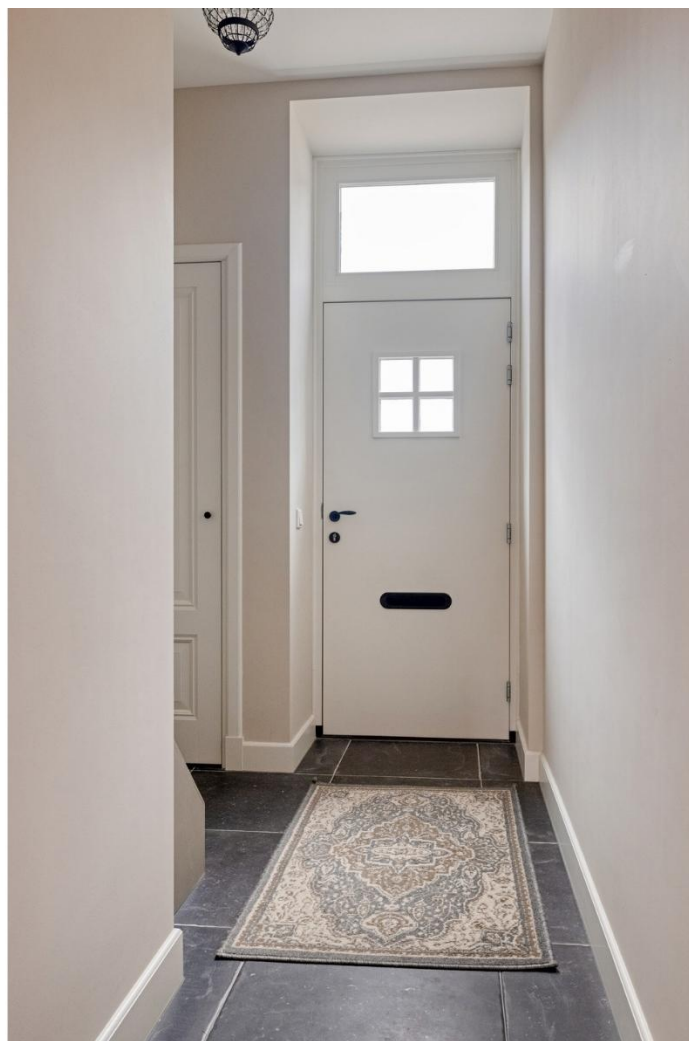
Het object en het perceel zijn dusdanig groot dat het creëren van een mantelzorgwoning hier goed zou passen. We zien momenteel een trend in de woningmarkt dat ouders-kinderen samen een woning kopen. Voor de voorwaarden en mogelijkheden informeren wij u graag.

Dit object is dan ook veel meer dan zomaar een huis; het is een unieke plek waar comfort, sfeer en functionaliteit naadloos samenkomen. Ben je benieuwd naar de verrassende ruimte? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je overtuigen!

Bouwjaar	: 1923
Perceeloppervlakte	: 1.123 m ²
Bruto inhoud woning	: Ca. 1.705 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 172 m ²
Overige inpandige ruimte	: Ca. 10 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Ca. 22 m ²
Externe bergruimte	: Ca 295 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op: strak gestucte wanden en plafonds en een stijlvolle plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1^e verdieping, de praktijkruimte en de woonkamer.



De woonkamer kent een speelse indeling. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle eetgedeelte met een handige vaste kast. Centraal in de woonkamer is de toegang tot de provisiekelder gesitueerd. Aan de achterzijde bevindt zich het royale zitgedeelte, dat direct in verbinding staat met de open keuken.

De keuken is opgesteld in een hoekinrichting en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasmachine, inductiekookplaat en een rvs afzuigkap. De rvs spoelbak is voorzien van een originele Quooker voor direct kokend water. Daarnaast bevindt zich in de keuken een diepe vaste kast voor extra voorraad.



Vanuit de keuken bereik je het achterportaal (achterom) met een garderobe en een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fontein. Het portaal biedt toegang tot de sfeervolle overkapping en de praktische bijkeuken. In de bijkeuken heb je een functioneel aanrechtblad met spoelbak en praktische werkruimte met daaronder de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken loop je tevens zo de praktijkruimte binnen.



Praktijkruimte

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een volwaardige praktijk-/kantoorruimte. Deze ruimte beschikt over een eigen, zelfstandige entree en een modern toilet (wandcloset met fontein). Dankzij de Marmoleum vloer is de ruimte uiterst hygiënisch en onderhoudsvriendelijk. Omdat de praktijkruimte ook inpandig bereikbaar is via de bijkeuken, kan deze ruimte met het grootste gemak bij de woning worden betrokken. Denk hierbij aan een riante speelkamer voor de kinderen, een chillruimte voor tieners, een tv-kamer of een volwaardig thuishkantoor. De praktijkruimte kan ook prima ingericht worden als slaapkamer. In de naastgelegen hal kan een badkamer gecreëerd worden, zodat de woning eenvoudig levensloopbestendig te maken is.



1^e verdieping

De overloop is heerlijk licht dankzij een dakkapel en beschikt over een vaste kast en een airconditioning (voor optimaal koelen en verwarmen van de gehele verdieping). Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een comfortabele vloerbedekking en strak gestucte wanden en plafonds.

Aan de voorzijde van de woning heb je twee fijne, lichte slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een groot dakraam. De huidige walk-in-closet kan ook uitstekend dienen als vierde slaapkamer.



De moderne badkamer is compleet ingericht met een douche (voorzien van een hand- en regendouche), een breed dubbel wastafelmeubel, een heerlijk ligbad en een derde wandcloset.

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder met de opstelplaats van de CV-combiketel (Remeha).



Buitenruimte

De inrichting van het buitenterrein is afgestemd op het multifunctioneel gebruik. Aan de zijkant bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's, welke middels een poort veilig kan worden afgesloten van het achterterrein. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping waar je heerlijk beschut buiten kan zitten.



Het middenterrein is strak en degelijk verhard. Dit is een bewuste en praktische keuze: hierdoor is het terrein onderhoudsvriendelijk en goed toegankelijk. Wie denkt dat er geen ruimte is voor groen, heeft het mis! Achter op het perceel, verscholen achter het bijgebouw, bevindt zich een heerlijke, tuin. Deze is voorzien van een gazon, borders en een houten tuinberging (voorzien van elektra en een keukenblok). Een fantastische plek voor kinderen om te spelen of om in alle rust te genieten van de zon.

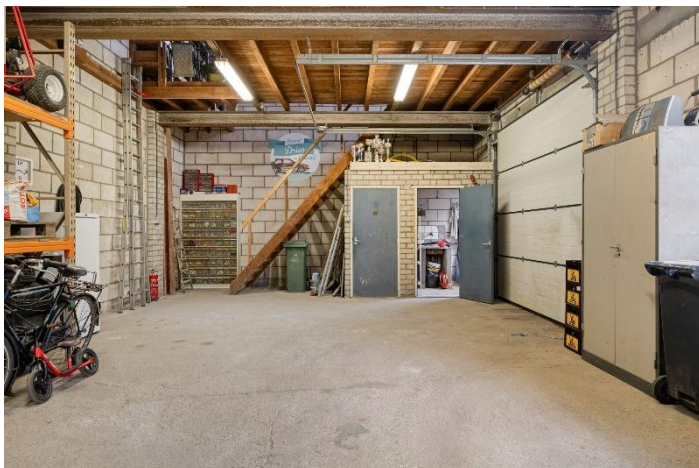


De bijgebouwen op dit perceel bieden de ideale combinatie van ruimte, comfort en functionaliteit. Je hebt hier een praktische stenen berging voor fietsen of tuingereedschap. Daarnaast beschik je over maar liefst drie geschakelde garageboxen. Alle boxen zijn opgetrokken in steen en stuk voor stuk voorzien van elektra.



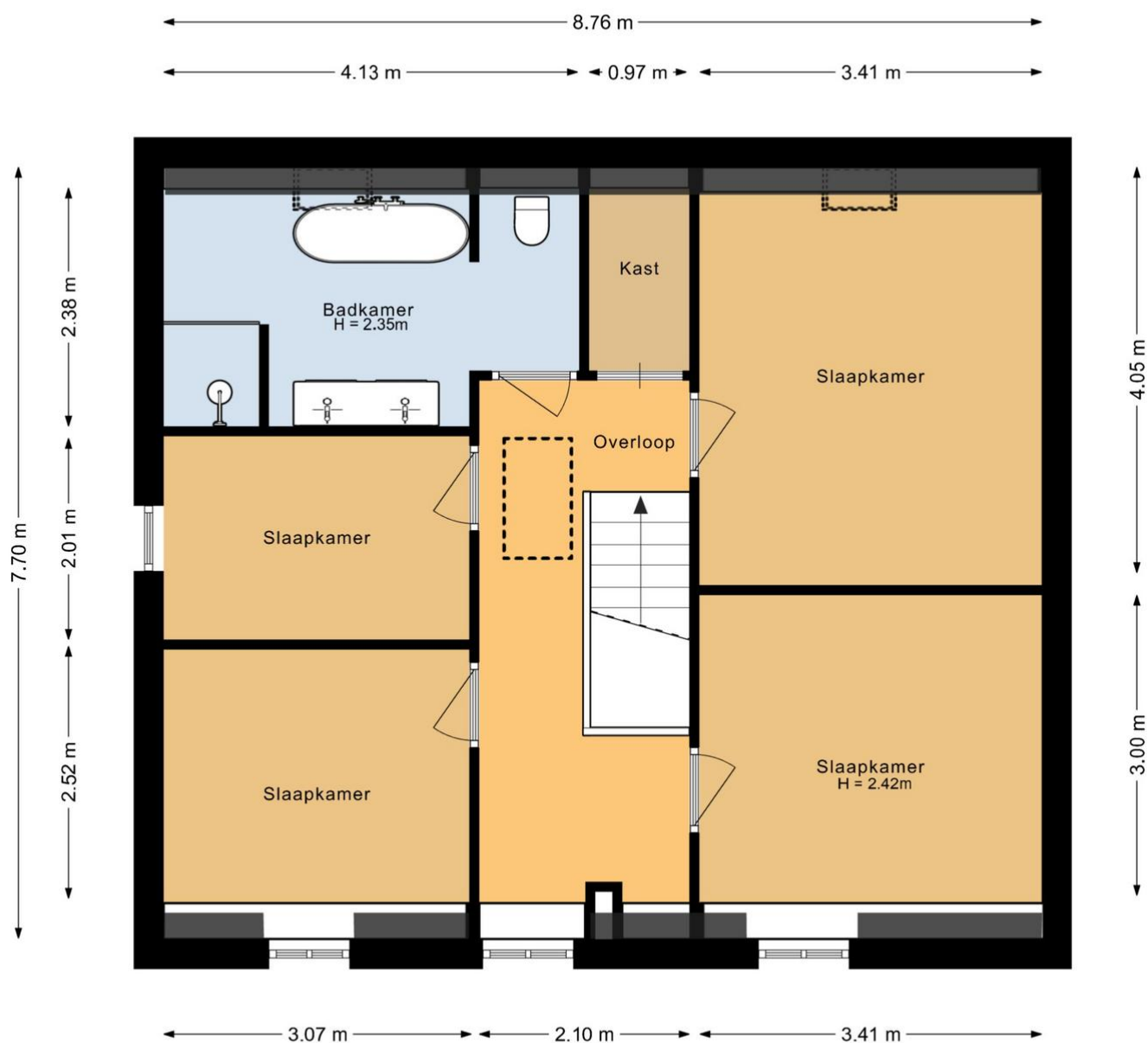
De droom van elke ondernemer of serieuze hobbyist is de grote hal die beschikt over een loopdeur naar het portaal, een grote overheaddeur naar de hal zelf en een separate toiletruimte. De hal is voorzien van water en (kracht)stroom. Via een vaste trap bereik je de enorme bergzolder met volwaardige stahoogte, ideaal voor materialen of opslag.

Direct achter de bedrijfshal bevindt zich een fantastische multifunctionele ruimte. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van een nette plavuizenvloer en beschikt over een eigen toiletruimte met wandcloset en urinoir. Deze ruimte uitgerust met elektra, water en een keukenblok met spoelbak en onderkasten. Er ligt tevens al vloerverwarming in de vloer (deze is momenteel niet aangesloten, maar is relatief eenvoudig operationeel te maken). Een ideale ruimte voor een feestje, een privé kroeg, mantelzorgwoning of een rustige chillplek!

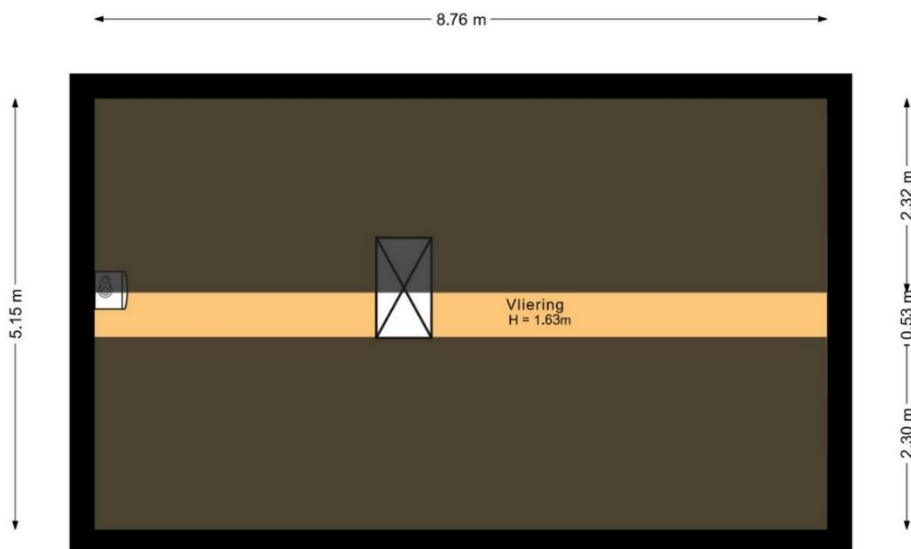




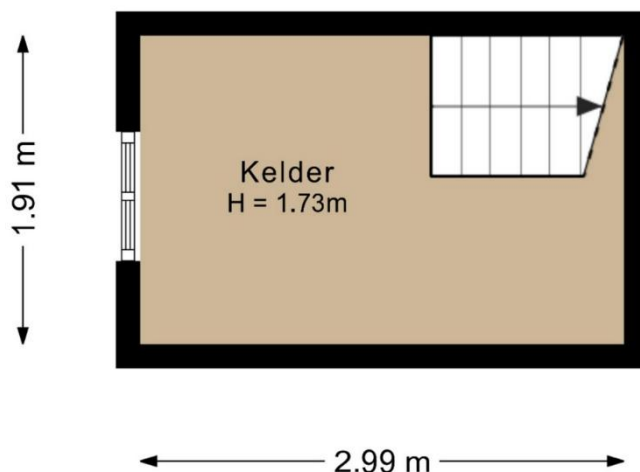
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



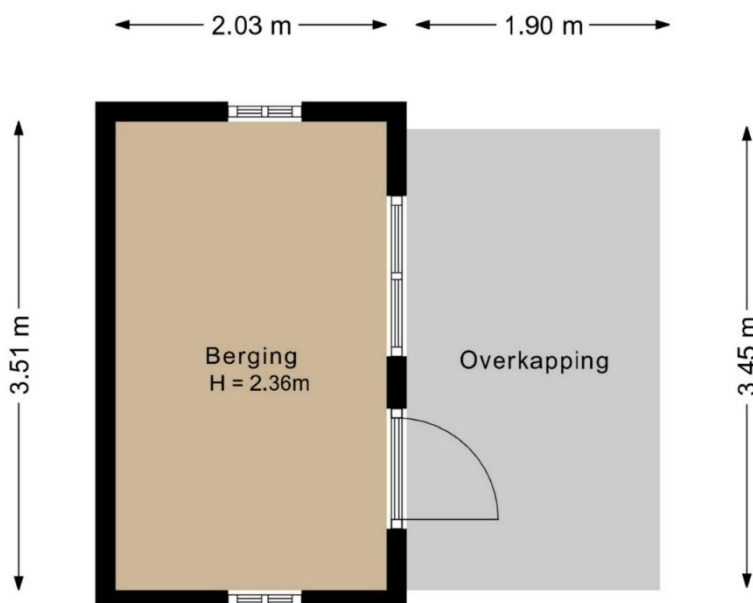
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

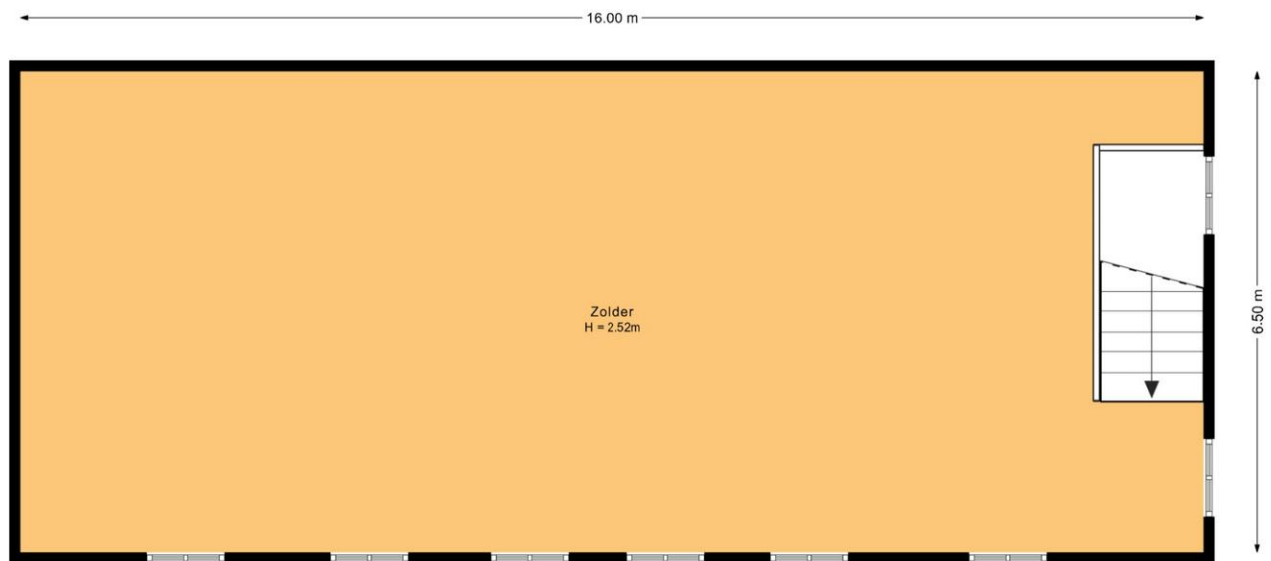
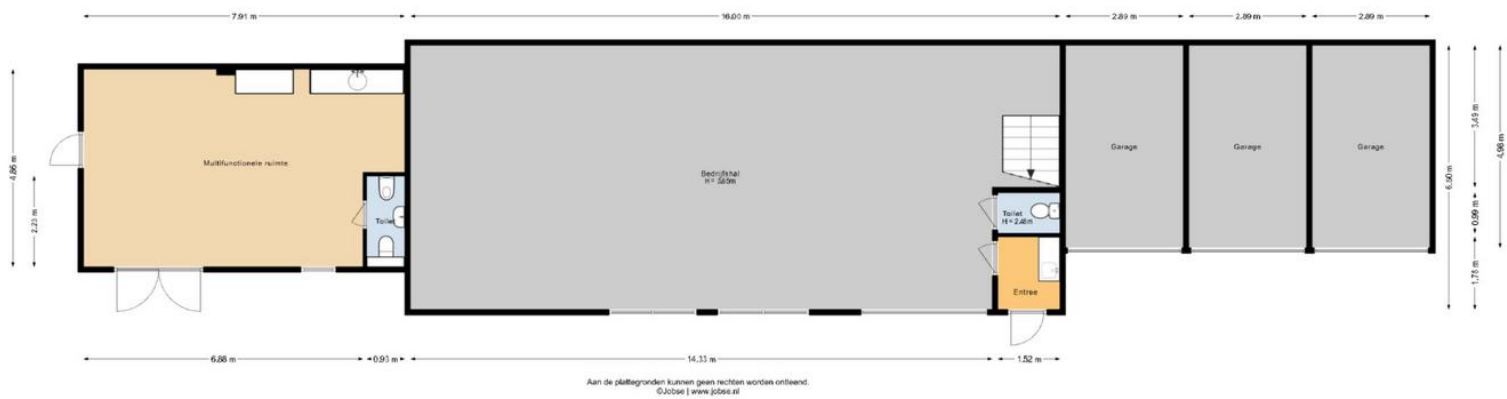


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



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







- Perceel 1123 m²
- Bruto inhoud 1705 m³
- Woonoppervlakte 227 m²
- Externe bergruimte 295 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 22 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 10 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Gebouwd omstreeks 1923, volledig gestript, vernieuwd en gemoderniseerd vanaf 2022.
- Volledig geïsoleerd.
- Energielabel A.
- Grotendeels kunststof kozijnen met Triple glas (deels hardhout met HR++ beglazing, m.u.v. het kelderraam. Dit is enkel glas).
- De begane grond vloer is van beton.
- De verdiepingvloeren zijn van hout.
- 24 zonnepanelen.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Multifunctionele praktijkruimte met eigen entree en toilet.
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken.
- Eventueel kan een mantelzorgwoning toegevoegd worden.
- Samen kopen met ouders – kinderen.
- Drie separate garageboxen én een stenen berging (alle voorzien van elektra).
- Grote bedrijfshal met bergzolder.
- Volledig geïsoleerde multifunctionele ruime met keukenblok en eigen sanitair.
- Onderhoudsvriendelijk buitenterrein met afsluitbare poort.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving van de woning.
- 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 102 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.
- 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.*

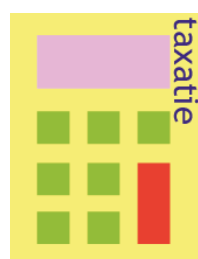
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.