

**Royale vrijstaande split-levelvilla
met onder architectuur
aangelegde tuin in geliefde
villawijk 't Zand' in Alphen!**



**Borgersstede 17,
Alphen**



Voor altijd thuis

Vrijstaand wonen in bosrijke omgeving in Alphen:



Op een van de mooiste locaties van Alphen, in de geliefde villawijk 't Zand, staat deze royale vrijstaande split-levelvilla op een uitzonderlijk perceel van maar liefst 3.850 m². De woning combineert een hoogwaardige afwerking met rust, ruimte en volledige privacy. Dankzij de royale leefruimten, de onder architectuur aangelegde tuin en de directe toegang tot bos en recreatiegebied 't Zand is dit een woning die zelden op de markt verschijnt.

De woning, gebouwd in 1974 en tussen 2013 en 2016 grondig gemoderniseerd, combineert hedendaags wooncomfort met een rustige, groene woonomgeving. Hier geniet u van ruimte, privacy en een bijzonder fraai uitzicht op de omliggende tuin.

De lichte woonkamer met open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de royale glaspartijen staat deze leefruimte in direct contact met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Vanuit de centrale hal zijn de woonkamer, vier slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de overige vertrekken bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een balkon met een groen uitzicht over de achtertuin. In het souterrain bevinden zich een vijfde slaapkamer, een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als hobby-, werk- of speelkamer en een praktische berging.

De woning ligt op ruime afstand van de straat, waardoor een royale voortuin is ontstaan. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's. Een bijzondere stalen poort met organische uitsneden vormt een stijlvolle overgang naar de achtertuin.

De onder architectuur aangelegde achtertuin is een oase van rust. Direct achter de woning liggen meerdere terrassen waar u in alle privacy van het groen kunt genieten. De lommerrijke tuin is onder meer voorzien van een vijver en fraaie, volwassen rododendrons, die in het voorjaar voor een kleurrijk schouwspel zorgen. Achter het siertuingedeelte loopt de tuin geleidelijk over in een bosachtig landschap met hoge, volwassen bomen.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande berging die uitstekend geschikt is als atelier, tuinhuis of voor het opbergen van tuinmateriaal.

Kortom, een sfeervolle en uitstekend onderhouden woning op een uitzonderlijke locatie, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Een heerlijke plek om thuis te komen.

Een woning als deze laat zich niet volledig in woorden of foto's vangen. Wij nodigen u graag uit om de sfeer, de ruimte en de prachtige tuin zelf te komen beleven. Maak hiervoor een afspraak voor een bezichtiging.

Bouwjaar	: 1974 (gemoderniseerd 2013-2016)
Perceeloppervlakte	: 3.850 m ²
Inhoud woning	: Ca. 928 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 228 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: Ca. 19 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 23 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Aan de voorzijde is de entree van de woning. Het is een split-levelvilla met drie woonlagen. Het verharde pad leidt naar het plateau waar de voordeur is. U komt in de hal, die dankzij de hoge raampartijen heerlijk licht is. In de hal bevinden zich de garderobe, de meterkast (hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars, 10 lichtgroepen en een krachtgroep/aardlekschakelaar) en het toilet. Vanuit hier heeft u een doorkijk naar de keuken. Vanuit de hal zijn de slaapkamers en badkamer, rechts in de woning gesitueerd, bereikbaar. Via de dubbele glazen deur gaat u naar de woonkamer.



Het toilet bestaat uit een design zwevend closet. De achterwand is tot het plafond betegeld en er is een fonteintje aanwezig.



Vanuit de hal komt u in de woonkamer. Dit deel van de split-levelvilla bevindt zich op het hoogste niveau. Door het hoge plafond en de hoge ramen is het een aangename, lichte leefruimte. Er zijn leuke doorkijkjes naar zowel de voor- als achtertuin. De vloer is voorzien van een licht houtenparketvloer met vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn strak gestuct. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel waar familie en vrienden samenkomen. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van het zitgedeelte.





Het achterdeel van de woonkamer is op een lager niveau gelegen. Dankzij de directe verbinding met de keuken is dit de ideale plek voor een royale eettafel. Ook hier zijn grote raampartijen welke voor een prettige lichtinval zorgen. Dankzij het uitzicht op de tuin voelt buiten als een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning. De vloer is een zogenaamde gietvloer en is ook voorzien van vloerverwarming. De grote schuifpui geeft toegang tot het achter de woning gelegen terras.





De open keuken is aan de achterzijde gelegen. De keuken (2016) heeft een kook-/spoeleiland en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met afzuiginrichting. In het werkblad is verder een rvs-spoelbak ingebouwd. Het eiland is voorzien van een ingebouwde vaatwasser en voldoende lades en onderkasten. Langs een wand is er een keukenopstelling met voldoende inbouwkasten en is voorzien van een koelkast, vriezer, oven, combi oven/magnetron en koffiemachine. De gietvloer van de eetkamer loopt door in de keuken en is ook hier voorzien van vloerverwarming. Het grote raam aan het einde van de keuken brengt de tuinbeleving ook hier naar binnen.





Naast de keuken is de bijkeuken gelegen. Ook hier is er een keukenblok met een spoelbak en een ingebouwde oven. Verder is hier de aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken kunt u naar de tuin. Vanuit de bijkeuken is de trap naar het souterrain bereikbaar.



Het souterrain is een halve verdieping lager gelegen dan de bijkeuken. In het souterrain is een berging, een extra slaapkamer en een multifunctionele ruimte. Een verdieping die zich uitstekend leent als kantoor aan huis, atelier, hobbyruimte of extra slaapkamer. In de berging is de CV (2016) gesitueerd evenals de verdeling van de vloerverwarming.



De centrale gang is bereikbaar vanuit de hal. Hier zijn de slaapkamers, het tweede toilet en de badkamer gelegen. De vloeren zijn voorzien van vloerverwarming.



De vier slaapkamers hebben respectievelijk de volgende afmetingen, slaapkamer 1 ca. 3.00 x 4.43 m, slaapkamer 2 ca. 2.88 x 4.43 m, slaapkamer 3 ca. 2.88 x 2.14 m en slaapkamer 4 ca. 4.08 x 4.37 m. De lichte houten parketvloer is vanuit de centrale gang doorgelegd naar alle slaapkamers. De kleinste slaapkamer wordt momenteel gebruikt als dressingroom. Alle kamers hebben grote ramen en een goede lichtinval. De schuine plafonds geven een prettig ruimtelijke sfeer. Ook vanuit de slaapkamers is er een fijn contact met de tuin.

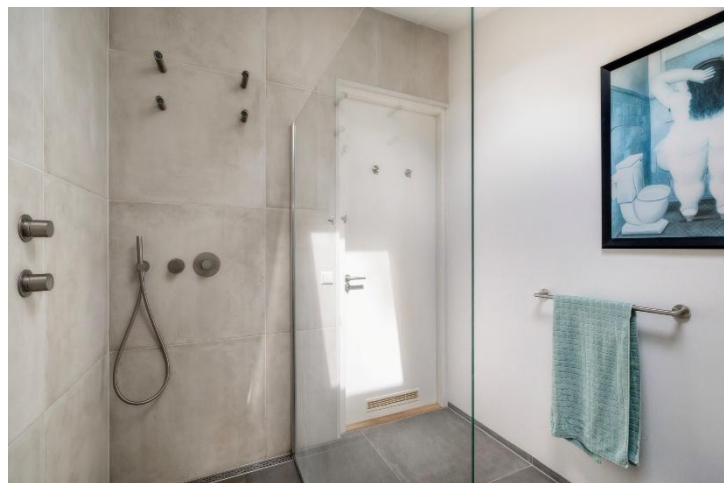


De grootste slaapkamer oftewel de master heeft een balkon met uitzicht over de lommerrijke tuin.



Centraal van de slaapkamers is de badkamer gelegen. Deze heeft een luxe afwerking en is voorzien van een breed wastafelmeubel met twee wastafels en opberglades. Over de gehele breedte is er een spiegel aanwezig met een geïntegreerde verlichting. Er is een ruime inloopdouche met ingebouwde kranen en sproeiers. De douche is afgeschermd met een glazen wand. De vloer is voorzien van grote antracietgrijze tegels. De wand aan de zijde van de douche en de wand achter het wastafelmeubel zijn betegeld tot aan het plafond. De lichtkoepel zorgt voor voldoende lichtinval.





Aan de centrale gang is een tweede toilet gelegen. Het toilet bestaat uit een design zwevend closet. De achterwand is tot het plafond betegeld en er is een fonteintje aanwezig.



Tuin & tuinhuis

De woning is vrij gelegen op een ruim perceel van ca. 3.850 m². De voortuin bestaat uit volwassen begroeiing. Centraal loopt het verharde pad naar de voortuin. Aan de rechterzijde is er een brede oprit met een split half verharding. Deze biedt plaats aan meerdere auto's. Aan het einde van de oprit is er een design stalen poort met organische uitsneden en is een natuurlijke scheiding tussen voor- en achtertuin. Het is een dubbele poort, zodat de achtertuin voor grotere voertuigen bereikbaar is evenals een looppoort.



De tuin direct achter de woning is fraai aangelegd en op het westen gesitueerd. Deze bestaat uit diverse bestrate terrassen, grasveld en een vijver. De tuin heeft veel volwassen planten, struiken en bomen. De weelderige rododendrons zijn in het voorjaar een lust voor het oog wanneer ze in volle bloei staan. Het is een lommerrijke tuin met veel schaduwrijke plekjes. Het achterste deel gaat over in een bosrijke tuin met hoge bomen.



In de tuin staat een tuinhuis met een afmeting van ca. 4.45 x 5.07 m. Ideaal als berging voor de fietsen, tuingereedschap, maar ook eventueel geschikt als atelier.

Door de volwassen bomen, de vijver, de terrassen en de rijke beplanting voelt de tuin als een privépark waarin ieder seizoen zijn eigen charme heeft. Een buitenruimte die de woning op prachtige wijze completeert.

De achtertuin sluit aan op de zwemplas 't Zand. Het is eventueel mogelijk om via uw eigen achterpoort naar 't Zand te lopen. Begin uw dag met een verfrissende duik in 't Zand. Recent is het restaurant t' Zand aan de zwemplas geopend. Loop even met uw vrienden of familie naar het terras voor een borrel of een heerlijke lunch.



De feiten...



- Perceeloppervlakte 3850 m²
- Inhoud woonhuis 928 m³
- Woonoppervlakte 228 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 19 m²
- Externe bergruimte 23 m²

& de kenmerken

- Gebouwd in 1974 en tussen 2013 en 2016 grondig gemoderniseerd.
- Hoogwaardige afwerking.
- Energielabel D.
- Instapklaar.
- Royale split-levelvilla.
- Woonoppervlak 228 m².
- Perceel van 3.850 m².
- Vier slaapkamers plus multifunctioneel souterrain.
- Hedendaagse uitstraling.
- Een lommerrijke tuin met veel privacy.
- Onder architectuur aangelegde tuin.
- Direct grenzend aan bosgebied en recreatieplas 't Zand.
- Rustig en in een groene omgeving gelegen in Villawijk 't Zand.
- Villawijk 't Zand is gelegen in het rustige en bosrijke buitengebied op ongeveer 2 kilometer van het centrum van Alphen.
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's.
- Goede ontsluiting naar de diverse steden.
- Wonen met rust, ruimte en privacy.
- 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 53 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

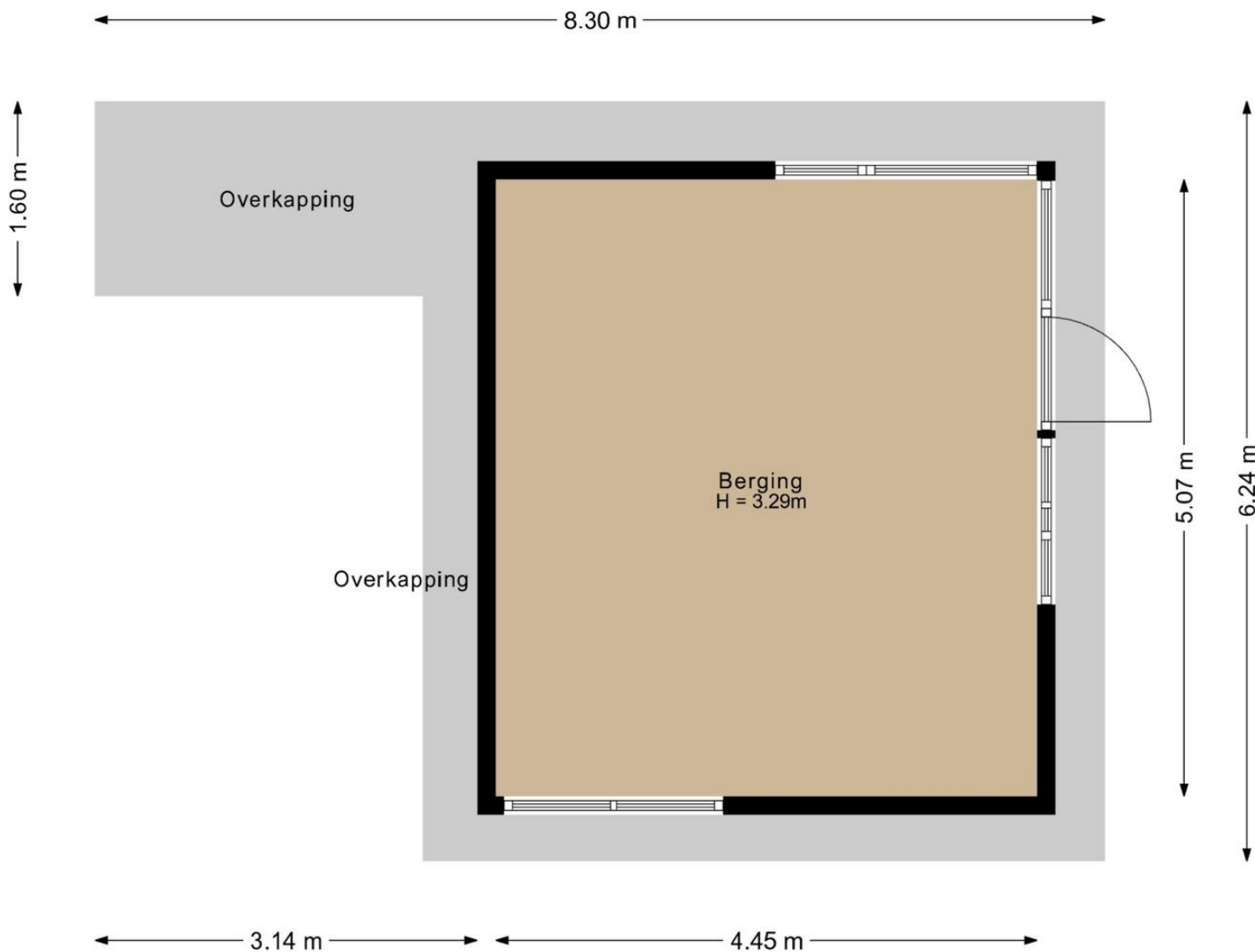
Deze woning is opgemeten conform de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten 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.



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

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 vindt u op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is ook **een** 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.

