

**Instapklare tussenwoning
met garage en een tuin
met vrij uitzicht!**



Voor altijd thuiZ

In een rustige straat in Alphen



Deze uitgebouwde tussenwoning met garage ligt in een rustige woonwijk in het centrum van Alphen. De extra WOW-factor van deze woning is het weidse uitzicht vanuit de woonkamer en tuin over de landerijen. Een steeds wisselend uitzicht van een ondergaande zon, vaak opgevrolijkt met grazende koeien. Op de begane grond is een hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken, bijkeuken en een gezellige achtertuin met een uniek uitzicht. Naast de 3 slaapkamers is er op de 1^e verdieping een badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping met een voorzolder en een extra slaapkamer.

Ben jij op zoek naar een leuke woning met een weids en vrij uitzicht? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 1974
Perceeloppervlakte	: 223 m ²
Woonoppervlak	: 119 m ²
Externe bergruimte	: 17 m ²
Bruto inhoud woning	: 420 m ³
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de entree kom je in de hal. Hier bevindt zich de meterkast (8 lichtgroepen, 1 krachtgroep, 1 hoofdschakelaar en 2 aardlekschakelaars en is in 2022 vervangen door automaten), een berg-/trapkast en de trapopgang naar de 1^e verdieping. Tevens heb je toegang tot de toiletruimte met een closet en fontein. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer met open keuken.



De woonkamer is ca. 42 m² groot, incl. de open keuken en is uitgebouwd, zodat er extra leefruimte is. Het grote raam aan de voorzijde en de schuifpui naar de achtertuin zorgen voor veel licht. De vloer is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn gestuct.





De keuken is centraal gelegen en heeft een L-opstelling. In het kunststof werkblad is de RVS spoelbak gemonteerd als ook de inductiekookplaat. Er zijn ruim voldoende boven- en onderkasten en lades. De keuken is verder voorzien van een RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven-magnetron combinatie. Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken.

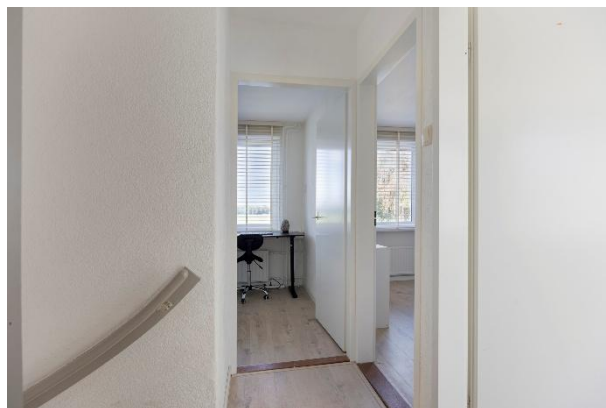


De bijkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en hier zijn tevens de aansluitingen voor de was apparaten. Via de achterdeur ga je naar de tuin.

1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. De vloeren van de overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met brede laminaat.

De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.46 x 3.56 m groot. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is ca. 3.46 x 3.58 m. Deze kun je, door het fraaie uitzicht over het weiland, met recht 'a room with a view' noemen. De derde slaapkamer is 2.44 x 2.08 m groot en geeft ook een mooi uitzicht over de weilanden.



De badkamer is voorzien van een douche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. De wanden zijn tot het plafond betegeld.



2^e verdieping

Met een vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Op de voorzolder is de opstelling van de CV-combiketel (Viessmann 2013). In de knieschotten voor en achter is extra bergruimte. Op deze verdieping is de 4^e slaapkamer welke voorzien is van een wasbak. De brede dakkapel aan de achterzijde, met ook het spectaculaire uitzicht over de weilanden, maakt deze kamer extra groot.



Tuin, garage & overkapping

In de achtertuin valt direct het mooie uitzicht op. Je kijkt hier vrij weg over de weilanden en kunt heerlijk genieten van de natuur om je heen. Tevens staat hier een stalen overkapping voor extra bergruimte. Deze overkapping is uitgerust met elektra en verlichting. De tuin is voorzien van buitenverlichting en een buitenkraan. Via een brandgang met recht van overpad is de achtertuin te bereiken. Bij de woning hoort een garage van ca. 3.03 x 5.69 m en is voorzien van elektra.



De feiten...



- Perceeloppervlakte 223 m²
- Inhoud woonhuis 420 m³
- Woonoppervlakte 119 m²
- Externe bergruimte 17 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1974.
- De woning is uitgebouwd, waarbij de uitbouw in 2022 is vernieuwd (incl. nieuwe dakbedekking), geïsoleerd en voorzien van nieuwe spots.
- Totaal 4 slaapkamers.
- Kunststof kozijnen.
- Hal en bijkeuken voorzien van nieuwe tegelvloer.
- HR dubbele beglazing.
- Energielabel C.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn van beton.
- C.v.-combi ketel (Viessmann 2013).
- Spectaculair uitzicht achter de woning.
- Kindvriendelijke buurt.
- Scholen en winkels zijn dichtbij.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

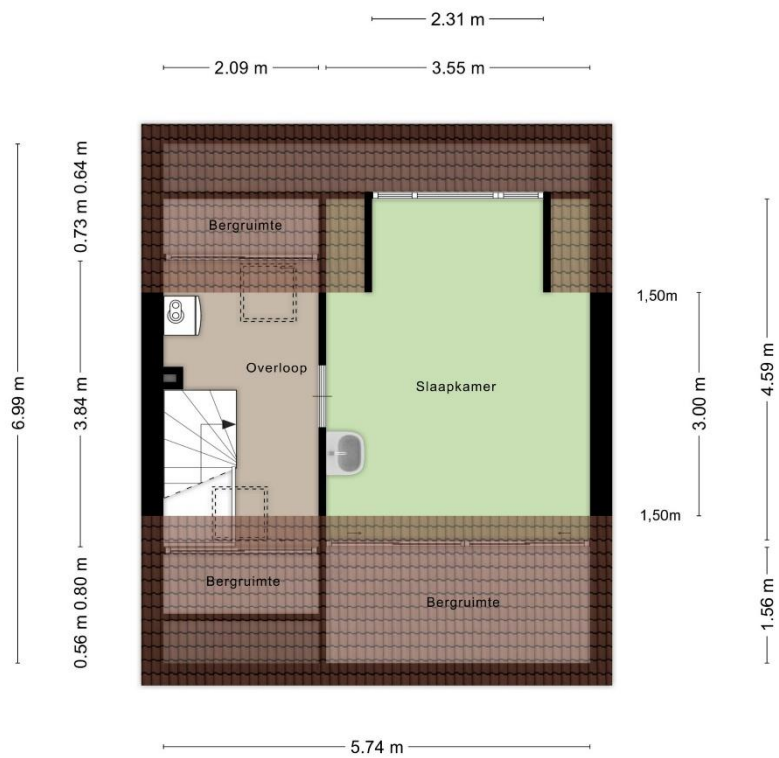
- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid 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 51 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.



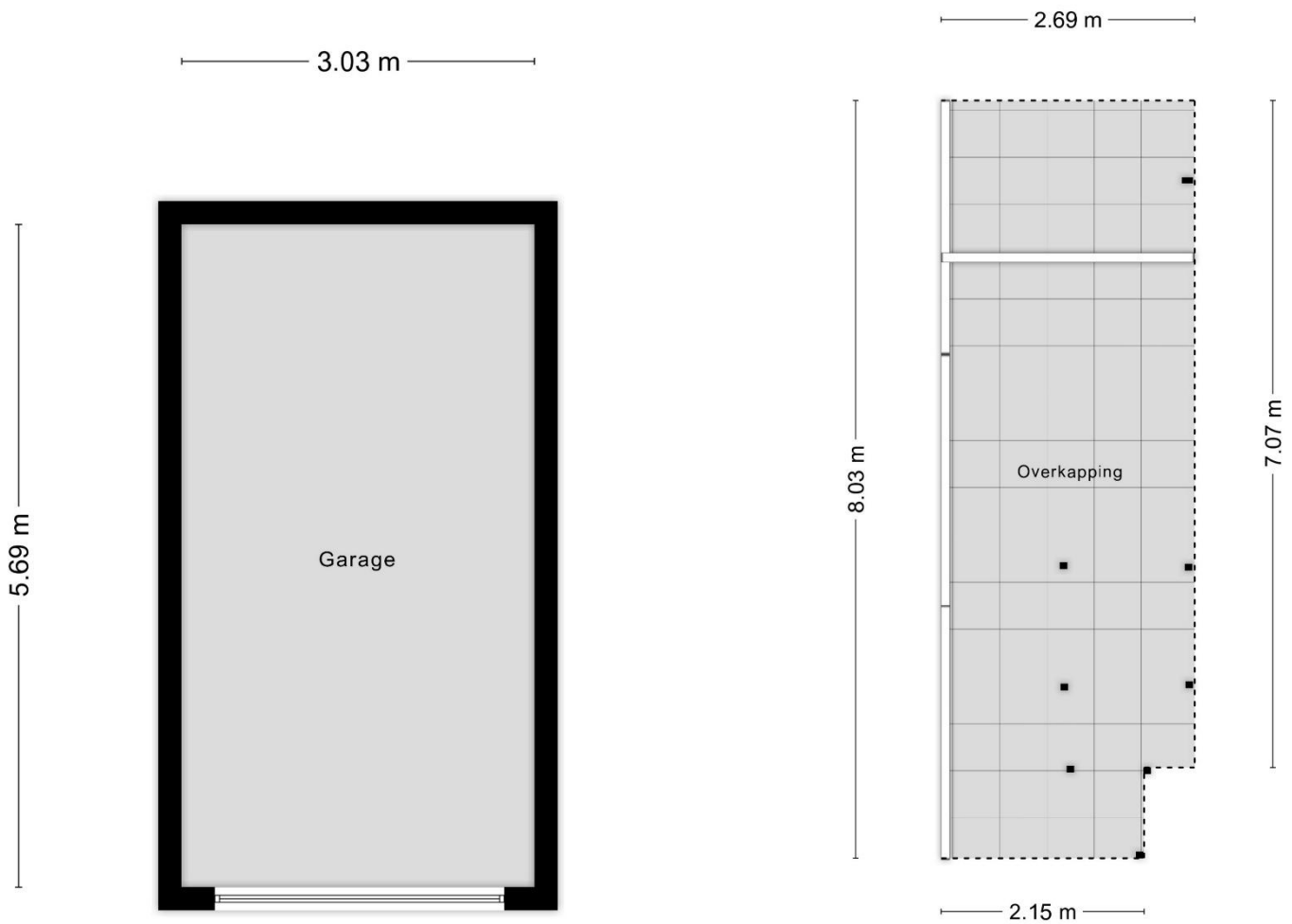
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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 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.