

Vrijstaande woning in bosrijke omgeving met een tuin en vijver in geliefde villawijk 't zand!



**Borgersstede 12,
Alphen**

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Uitgebreid wonen in ideale familiewoning in Alphen:



Ben je op zoek naar een unieke locatie waar je geniet van rust, ruimte in een bosrijke omgeving? Dan voel je je hier al snel thuis. Deze vrijstaande woning op een royale kavel in villawijk 't Zand biedt je ruimte en mogelijkheden. De woning ligt aan de rand van de Alphense bossen. De bosrijke omgeving nodigt uit om heerlijk te wandelen, fietsen en volop van het buitenleven te genieten.

Met een lichte woonkamer, een dichte woonkeuken, een bijkeuken en drie slaapkamers is het een ideaal familiehuis. Op de begane grond is een werkkamer met veel lichtinval. Met deze extra kamer is de woning volledig levensloopbestendig te maken. Daarnaast beschik je over een vrijstaande stenen garage, met extra berging. Rondom de woning ligt een royale tuin op een perceel van ca. 1.400m². Een fijne plek om iedere dag te genieten van de rust en de natuur.

Zie je jezelf hier al een kopje koffie drinken?

Ligging

Je woont hier in deze villawijk in alle rust. Het perceel biedt volop ruimte en privacy, terwijl de dagelijkse voorzieningen toch binnen handbereik zijn. In het dorp Alphen vind je enkele basisvoorzieningen en voor meer winkels ben je binnen ongeveer tien minuten in Baarle-Nassau of Chaam. Ook Breda en Tilburg zijn in circa 20 autominuten bereikbaar. De bosrijke omgeving nodigt uit om heerlijk te wandelen, fietsen en volop van het buitenleven te genieten.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd in 1973. De woning beschikt over een houten kapconstructie met een pannendak, een betonnen begane grondvloer en verdiepingsvloer.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde stap je de woning binnen in de hal. Deze is praktisch ingericht met een garderobe met een opbergbank, een toiletruimte (voorzien van closet en fontein) en de meterkast (6 groepen). Vanuit hier heb je toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer, de keuken en de extra (slaap)kamer.



De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Via deze grote raampartijen kijk je de achtertuin in. Vanuit de woonkamer loop je zo de keuken in.



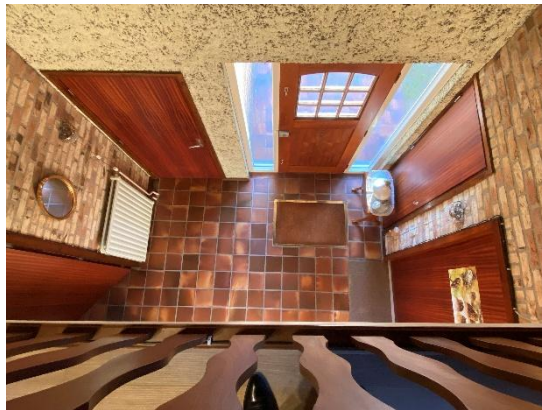
Via de hal en de woonkamer is de lichte keuken bereikbaar met zicht op de tuin. Je vindt hier een dubbele spoelbak, een gasfornuis inclusief oven en daarboven een afzuigkap. Voor je extra voorraad en keukenspullen is er voldoende kastruimte.



Vanuit de keuken loop je naar de bijkeuken, hier hangt zowel een uitstortgootsteen als de elektrische boiler. In de bijkeuken zijn aansluitingen voor wasmachine en drogen. Via de bijkeuken kom je in de achtertuin.



Via de vaste trapopgang kom je op de overloop met vide. Deze geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte.



1^e verdieping

De overloop toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. De slaapkamer ca. 4,00 x 4,20 aan de voorzijde beschikt over een raam met uitzicht op de voortuin. De slaapkamer ca. 4,00 x 3,90 aan de achterzijde beschikt over een raam met uitzicht op de achtertuin. Beide slaapkamers beschikken over een eigen vloering/bergzolder voor extra bergruimte. De slaapkamer aan de kant van de oprit ca. 5,50 x 2,50 heeft een eigen ingebouwde kastruimte die gebruikt kan worden als kledingkast.



De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, een wastafel met meubel, een hangende kast voor extra opbergruimte en een radiator.

De toiletruimte is betegeld en voorzien van een closet.



De bergzolders bevinden zich boven de slaapkamers en zijn toegankelijk middels een luik.

Tuin en garage

De achtertuin, is een heerlijke plek om te ontspannen en bereikbaar vanuit de woning en via de paden achterom aan de zijanten van het huis.

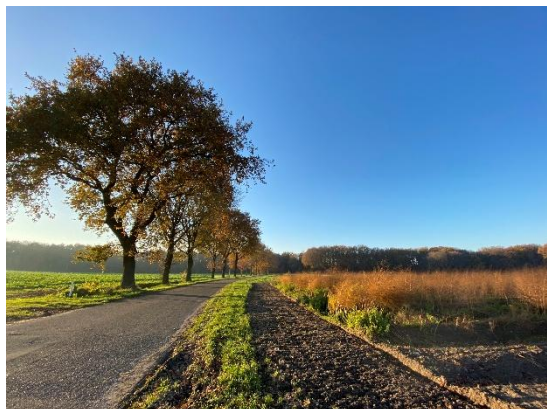
De tuin heeft een stenen terras grenzend aan de woning, deze loopt door tot de garage. De vijver vormt een natuurlijk element en geeft de tuin karakter. In de ruime tuin ben je volledig omringd door volwassen bomen. De speelse 'kabouterpaadjes' voeren je langs hoogteverschillen en groen, waardoor de tuin aanvoelt als een privébosje.

De garage beschikt over elektra en een handbediende garagedeur om vanaf je eigen oprit de auto binnen te zetten. Via een aparte loopdeur is de stookruimte bereikbaar, hier staat de cv-ketel opgesteld (Remeha, ca. 2009).

Je hoeft je geen zorgen om een parkeerplek te maken. Je beschikt namelijk over een eigen oprit met plaats voor 3 auto's direct bij de deur. Er is bijna alleen bestemmingsverkeer in de wijk dit zorgt ervoor dat het kindvriendelijk is.



Door de unieke ligging van deze woning kun je je dag beginnen met een verfrissende duik in recreatieplas 't Zand. Recent is het restaurant t' Zand aan de zwembad geopend. Je loopt zo met je vrienden of familie naar het terras voor een borrel of een heerlijke lunch.

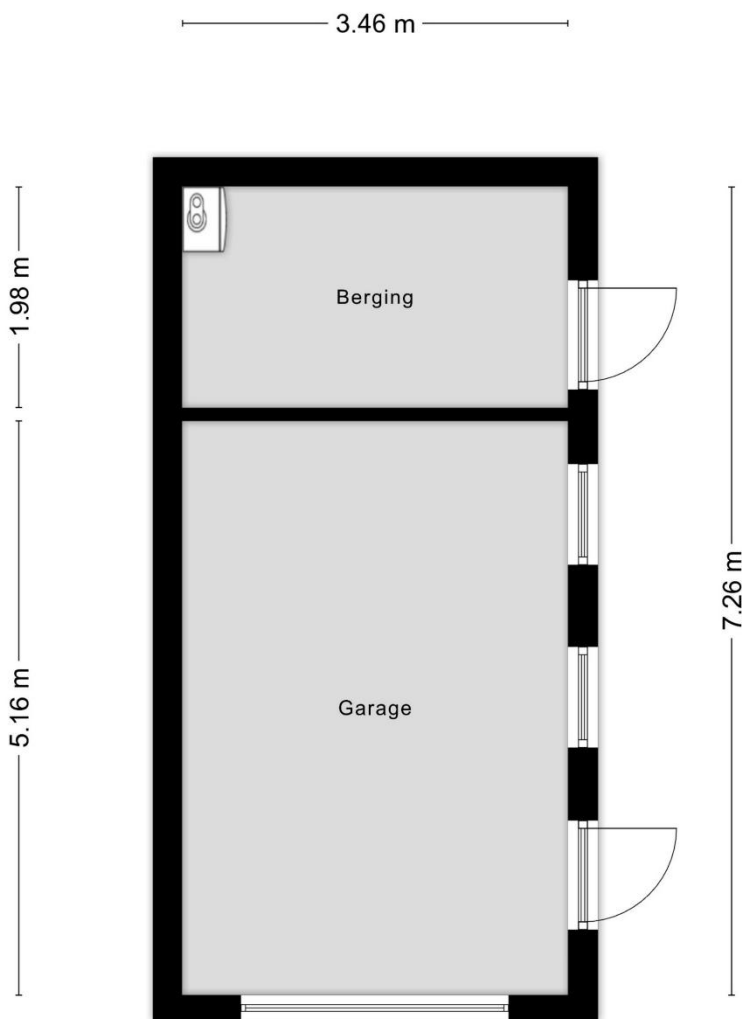




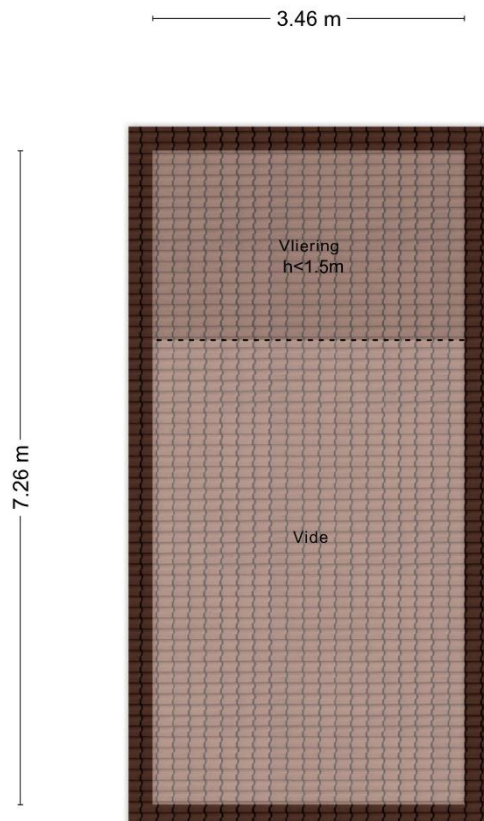
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



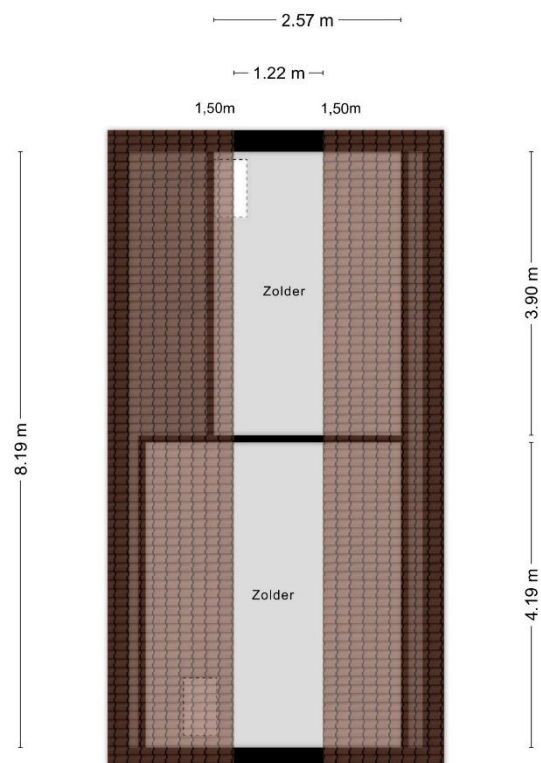
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



3.51 m

4.02 m

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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 1.408 m²
- Inhoud woning 528 m³
- Woonoppervlakte 132 m²
- Externe bergruimte 25 m²
- Overige inpandige ruimte 10 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 2 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1973.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de voordeur en het toilet.
- Energielabel D.
- Bosrijke tuin en omgeving.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Vrijstaande garage voor 1 auto.
- Kindvriendelijke buurt.
- Vlakbij bosgebied en recreatieplas 't Zand.
- Villawijk 't Zand is gelegen in het rustige en bosrijke buitengebied op ongeveer 2 kilometer van het centrum van Alphen.
- Goede ontsluiting naar de diverse steden.
- Wonen met rust, ruimte en privacy.
- 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 51 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.

- Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper heeft de afgelopen jaren niet zelf in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

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!

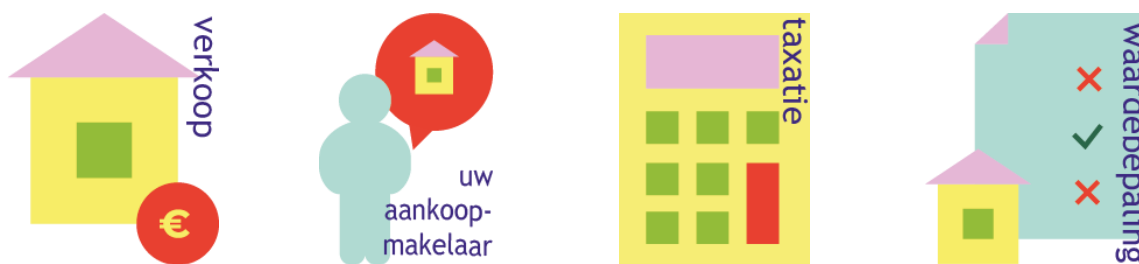
** Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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.