

**Nette patiobungalow in het centrum van Alphen die levensloopbestendig wonen mogelijk maakt.**



**Sligtmaan 33,  
Alphen**



**Voor altijd thuis**

## Levernsloopbestendig wonen in het centrum van Alphen:



Aan de Sligtmann 33 in het Noord-Brabantse Alphen staat deze keurig nette patio-bungalow. Een levensloopbestendige woning in een rustig gelegen woonwijk nabij het centrum van Alphen. Alle nodige voorzieningen vind je hier om de hoek. De woning is in prima staat van onderhoud en is onlangs verduurzaamd. Hetgeen bevestigd wordt door het energielabel A. Het grootste deel van de woning bevindt zich op de begane grond en komt u binnen via de hal waar ook de meterkast is. Daarnaast gelegen is een berging bedoeld voor het opslaan van allerlei huishoudelijke zaken en voorraden.

Er tegenover is er een buitendeur naar de intiem en rustig gelegen patio. Ook vind je langs de gang beneden een apart toilet, een badkamer en een slaapkamer met schuifdeur naar de patio. Een vaste trap voert u naar de overloop op de 1e verdieping en naar een grote slaapkamer met dakkapel en veel kast- en bergruimte. De dakkapel heeft twee draai/kiepramen die voorzien zijn van een op afstand bedienbare stormvaste screen. Ook is er nog een raam om beddengoed buiten te laten luchten.

Boven de overloop bevindt zich de bergzolder met de cv-installatie, bereikbaar middels een luik in het plafond. Op de overloop tussen trap en slaapkamer is een toilet met wastafel, met mogelijkheid van afzuiging naar buiten. De ruime woonkamer is zowel aan de voorzijde met een serre, als aan de achterzijde met een eetkamer en werkhoek uitgebouwd.

Aan de voorzijde van de woning is naast de carport een met coniferen omzoomde fraaie, op het zuidwesten gelegen tuin. En aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle patiotuin/atrium met veel privacy. Is jouw interesse gewekt? Wij nodigen je graag uit voor een nadere kennismaking, echt de moeite waard!

## Begane grond

Als je je fiets, fatbike of auto via de oprit onder de carport geparkeerd hebt, loop je direct (droog) naar de voordeur van de woning. Je komt in de hal en gang waar alle extra brede toegangsdeuren (91cm) naar de ruimtes voeren op de begane grond. Eerst langs de meterkast met: 2 aardlekschakelaars, 6 lichtgroepen, 2 PV-groepen en een beltrafo.



## Woonkamer / open keuken

Vanuit de hal kom je in de woonkamer met open keuken. De woonkamer is aan twee zijden uitgebouwd. Opvallend zijn de grote ramen, allen HR++, de meeste tot aan de vloer, zorgen voor een mooie lichtinval en bieden een mooi contact met de patio/atrium. Ook aan de voorzijde, in de uitgebouwde serre, een grote raampartij met een fraai zicht op de voortuin met conifeer omzoomde haag. De serre heeft een draai/kiepdeur die bedoeld is als enige toegang tot de voortuin. Een heerlijke plek om op de zomeravond te genieten van de ondergaande zon. De vloer van de serre/uitbouw is voorzien van een elektrische vloerverwarming die in de winter altijd aan staat. Verwarmd door de zonnepanelen. De ruimte kan verlicht worden door drie ingebouwde dimbare spotjes. Naast de buitendeur zit buitenwandverlichting die als nachtverlichting functioneert. De deur en de beide ramen zijn aan de buitenzijde voorzien van stormvaste elektrisch bedienbare screens, die wel licht maar weinig zicht en warmte doorlaten. De vloer van de woonkamer is voorzien van keramische tegels 60 x 60 cm en heeft geen vloerverwarming. Verwarming wordt verzorgd door de cv-installatie middels de convector bij de schuifdeur en de radiatoren in de eetkamer en werkhoeke. In de woonkamer is een fraaie pelletkachel aanwezig.



## Open keuken

De keuken is gesitueerd aan de voor - en carportzijde. Aan de kant van de carport hangt een elektrisch bedienbaar rolluik die voorkomt dat buitenstaanders jouw kookkunst kunnen kopiëren. De wanden van de keuken zijn in 2025 geheel voorzien van tegeldelen gezaagd uit tegels van 120 x 120 cm zodat er tot op het plafond toe weinig tot geen voegen zijn. Dus geen voeg te zien achter de gloednieuwe Bosch kookplaat 80cm (Beste koop 2025) en ook niet onder de eveneens nieuwe 90 cm brede Siemens afzuigkap (Beste koop 2025). Naast de dubbele RVS-spoelbak is een ingebouwde vaatwasser. Verder is er een combi oven/magnetron met daaronder een warmhoudlade en onder de Bosch kookplaat is er nog een elektrisch fornuis. Verder staat er ook nog een nieuwe losstaande koelkast (2025) met vriesgedeelte. Op de scheiding tussen serre en keuken staat een moderne eetbar naar eigen ontwerp met sjeke hoge barkrukken en vintage hanglampen.



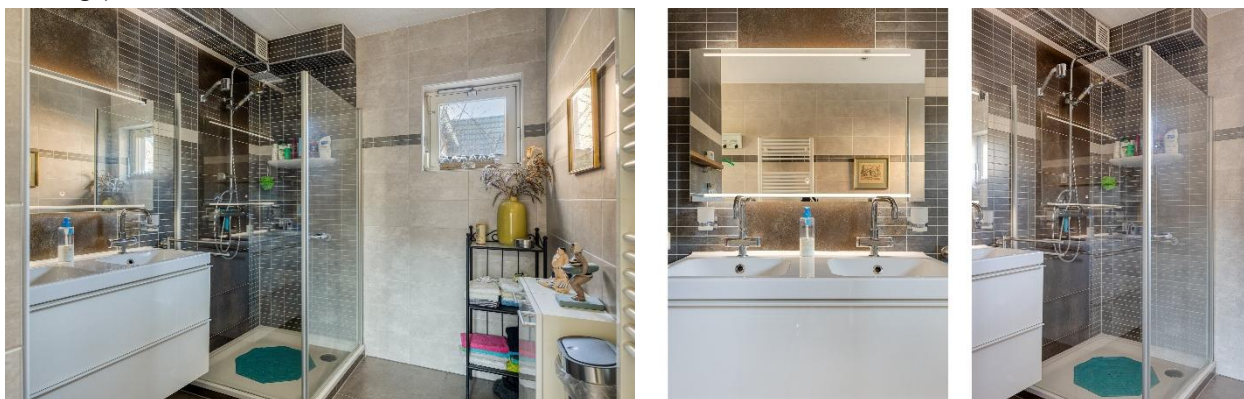
## Slaapkamer.

Vanuit de centrale hal aan het eind van de gang kom je in de slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Deze heeft een afmeting van ca. 3.03 x 4.50 m. De kamer is voorzien van een schuifpui die toegang geeft tot de patio.



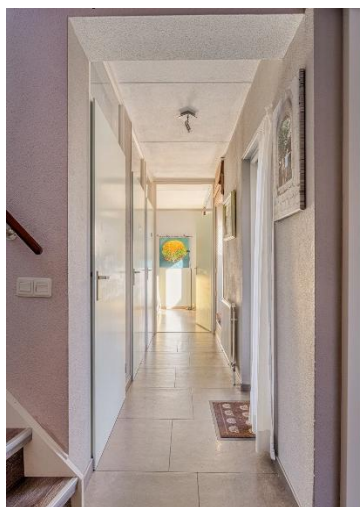
## Badkamer

Naast de slaapkamer ligt een geheel gerenoveerde tot aan het plafond luxe betegelde badkamer voorzien van een douchecabine afsluitbaar met glazen deur. Aan het plafond zijn 5 inbouwspots. Eveneens aan het plafond een Byecold 700 W infrarood verwarmingspaneel met WiFi en dimlicht, waaronder het heerlijk poedelen is. Boven de dubbele wastafel hangt een spiegel met in drie standen regelbare verlichting. Ook is er een designradiator voor het verwarmen en drogen van badhanddoeken. Kortom, een zeer behaaglijke en sfeervolle badkamer.



## Toilet en berging

Naast de badkamer is het toilet met een zwevend closet. Er is hier ook een aangekleed fonteintje aanwezig. Ook hier zijn de wanden tot aan het plafond betegeld. Onder het fonteintje zit een kraantje waarmee je het water naar de kraan in de patio in de winter kunt afsluiten. Deze ruimte is niet alleen bereikbaar vanuit de centrale hal maar ook door middel van een buitendeur vanuit de carport. Geschikt voor huishoudelijke opslag, zoals stofzuiger, fietsen, elektrische apparaten en voorraden en zoals hier de zakken pellets. Verder is er ruimte voor een wasmachine en wasdroger, en hangen er permanente drooglijnen. Ideaal!



## 1e verdieping

Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Waarvan in het plafond zich een luik bevindt dat toegang geeft tot de bergzolder. Op de overloop vind je een tweede toilet met een zwevend toilet. Hier is ook een fonteintje aanwezig. Ook deze wanden zijn tot aan het plafond betegeld. Deze ruimte is voorzien van een afzuigmogelijkheid die zich op de bergzolder bevindt. Deze bevindt zich boven de overloop en deels boven de kastenpartij in de slaapkamer en geeft nog extra bergruimte. Hier bevindt zich de cv-installatie die in 2025 nieuw is geplaatst en ook de oude centrale afzuiging te gebruiken voor het toilet. Via de overloop kom je in een ruime slaapkamer, ca. 5.00 x 5.00 m groot, die voorzien is van een grote dakkapel met twee draai/kiepramen met aan de buitenzijde afstand bedienbare geruisloze stormvaste screens. Ook is er nog een derde raam met hor aan de zijkant van het huis om te gebruiken voor het luchten van beddengoed. Kijk ook eens naar de grote slaapkamer bergkasten met de diepe hoekkast. Verder is er nog heel wat bergruimte in de inbouwkasten in de knieschotten.



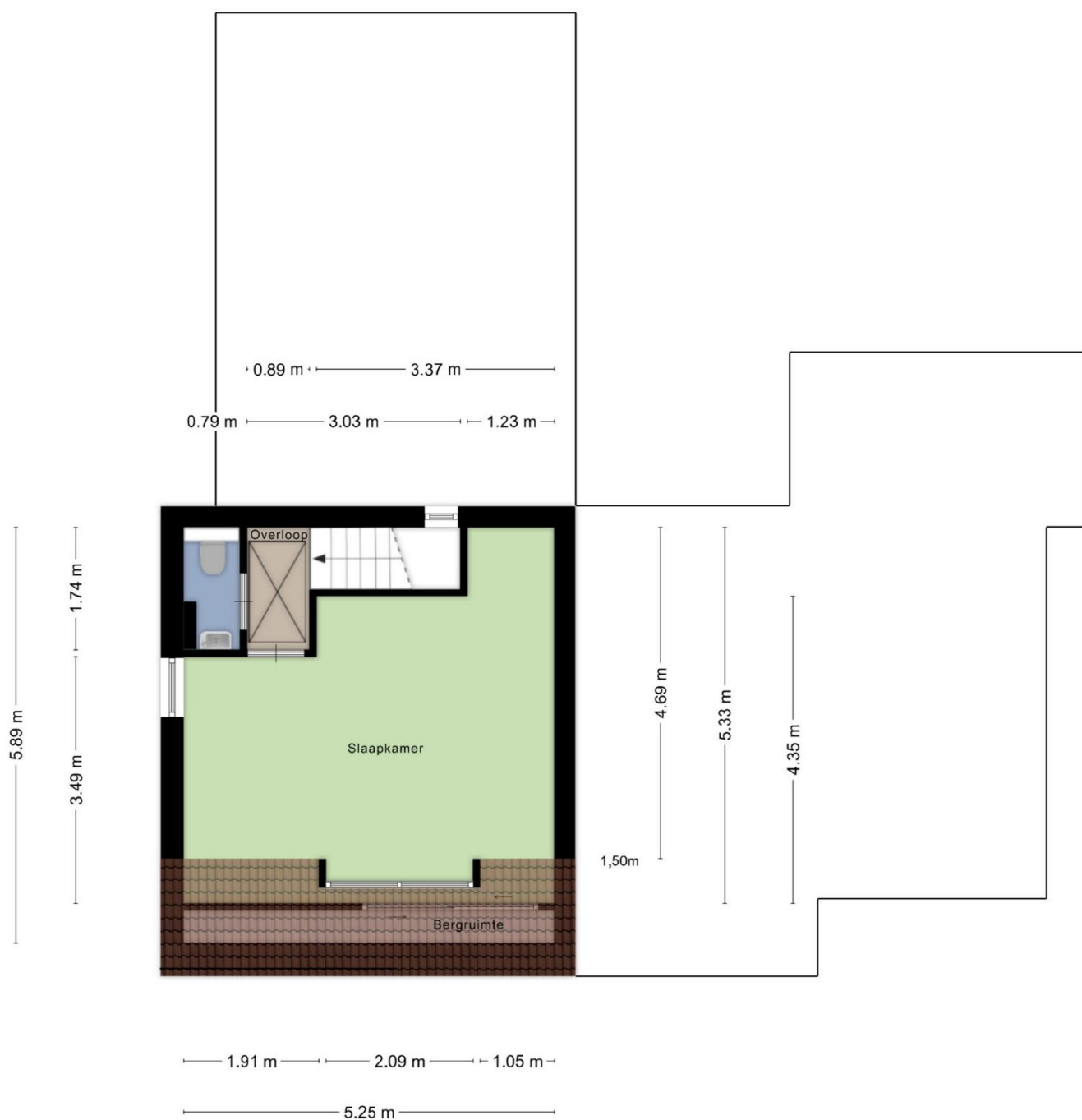
## Tuin/patio, carport & oprit

De voortuin is omzoomd met een middelhoge haag en voorzien van diverse planten. Vanuit de woonkamer en keuken is er een mooi zicht op het groen in de voortuin. Er is een eigen oprit waar eventueel plaats is voor twee auto's. Aan de voorzijde is er een carport zodat er te allen tijde een auto beschermt geparkeerd kan worden. Vanuit de carport is de berging als de centrale hal van de woning te bereiken. De patio tuin aan de achterzijde van de woning biedt veel beschutting en privacy. De tuin is op het zuiden gesitueerd, Deze is grotendeels voorzien van sierbestrating en volwassen planten. De bestrating is zodanig dat er altijd wel een zonnig of schaduwrijke plek te vinden is. Er is een buitenkraan als ook buitenverlichting aanwezig. Aan de zijde van de slaapkamer is er over de gehele breedte een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. Er is een buitenkraan en ook buitenverlichting (te bedienen met afstandsbediening) aanwezig. Er staan drie waterkolommen die bij warme zomers heerlijke verkoeling bieden. Ook is er een open schuur om allerlei artikelen op te bergen, maar ook om eens rustig in te mijmeren tijdens een lauwwinter. Als je goed zoekt, vind je een grondpen waarin een droogmolen (die achterblijft) ingestoken kan worden. Aan de zijkant van de woning ligt nog een stukje bij het huis behorende grond met beplantingen waar ruimte is om de drie containers van het huis onder te brengen.



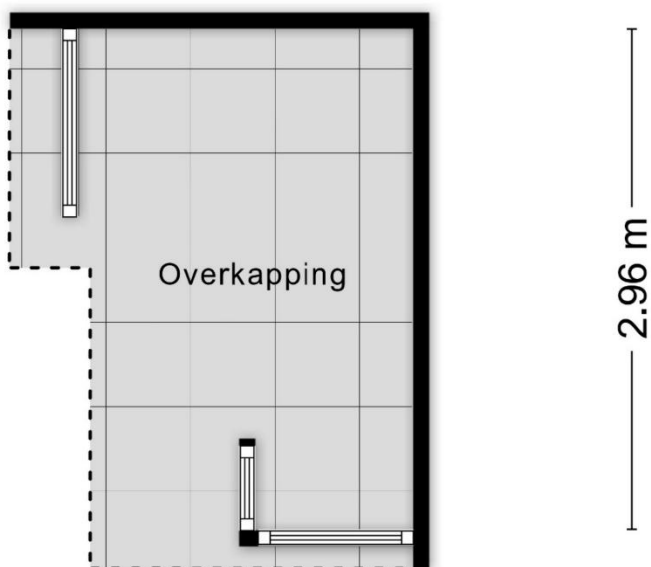


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



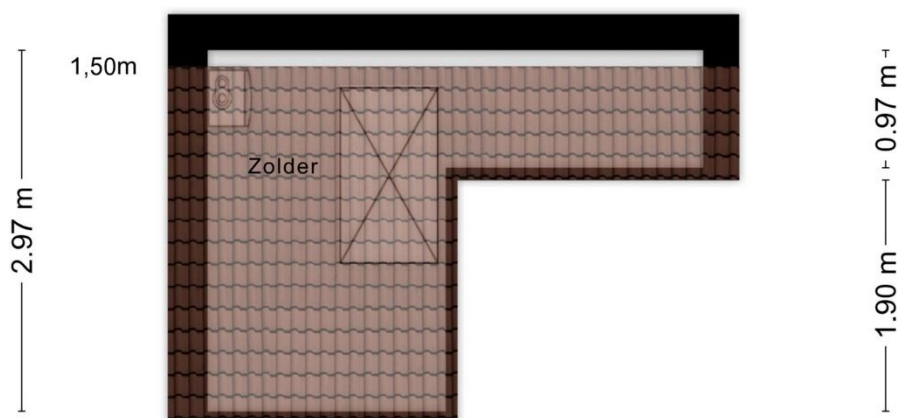
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1.98 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

4.07 m



1.95 m 2.01 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceel 230 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning ca. 428 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 107 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 19 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 1992.
- Energielabel A.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Prima staat van onderhoud.
- HR++ beglazing.
- 14 zonnepanelen.
- Levensloopbestendige patio-bungalow.
- Deuren zijn extra breed, namelijk 91 cm.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloer zijn van beton.
- C.v.-combi-ketel (huur met onderhoudscontract).
- Een patio-tuin met veel privacy en op het zuiden gericht.
- Er is een buitenkraan aanwezig onder de carport en in de patio.
- Buitenverlichting is aanwezig aan de voorzijde naast de serre.
- Buitenverlichting is aanwezig aan de uitbouw in de patio.
- Rustige woonwijk, dichtbij de voorzieningen in Alphen.
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op de oprit en in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.

### 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.

## 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.*