

**Ruime gemoderniseerde
vrijstaande woning met drie
slaapkamers en een tuinkamer!**



**Baarleseweg 16,
Alphen**



Voor altijd thuiZ

Gemoderniseerde stijlvolle woning in het centrum van Alphen:



Karaktervol wonen met het comfort van nu

Aan de Baarleseweg 16 in Alphen staat deze vrijstaande woning waar karakter en modern wooncomfort op een mooie manier samenkomen. De woning dateert uit 1927, maar is vanaf 2016 volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo profiteer je hier van de sfeer van een oudere woning, gecombineerd met eigentijdse voorzieningen en een comfortabel woonklimaat.

De woning beschikt onder meer over een uitgebouwde woonkamer, een moderne keuken en een luxe badkamer op de begane grond. Op de 1^e verdieping zijn drie slaapkamers en een toilet. Ook aan duurzaamheid is gedacht, met onder andere 10 zonnepanelen, HR++-beglazing en airconditioning op de eerste verdieping. Praktische extra's zoals een kelder, bijkeuken en zolderruimte zorgen bovendien voor volop bergruimte.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Via een brede poort bereik je de achtertuin, waar een sfeervolle tuinkamer met eigen keuken een heerlijke plek vormt om samen te komen met familie en vrienden, uitgebreid te tafelen of te genieten van lange zomeravonden.

Een karaktervolle vrijstaande woning met een eigentijdse uitstraling, verrassend veel mogelijkheden en een fijne plek om thuis te komen.

Ben jij op zoek naar een sfeervolle instapklare woning? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 1927, recent gemoderniseerd en verduurzaamd
Perceeloppervlakte	: 276 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 134 m ²
Overige inpandige ruimte	: Ca. 6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: Ca. 9 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 6 m ²
Bruto inhoud woning	: Ca. 517 m ³
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast (hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 8 lichtgroepen en 1 PV groep) waar de vaste trap naar de 1^e verdieping is. Vanuit de entree ga je naar de woonkamer. Achter in de hal is er een vaste kast voor extra opbergruimte.



De woonkamer heeft een oppervlak van ca. 33 m². Zowel aan de voorzijde als de zijkant zijn er grote ramen wat voor een goede lichtinval zorgt. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden en het plafond zijn strak gestuct.



Aan de achterzijde van de woonkamer is de semi open keuken. De keuken is recent vernieuwd en heeft een L-opstelling. De keuken is voorzien van voldoende boven-, onderkasten en lades. Verder is deze voorzien van een inbouwvaatwasser, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een koelkast, een combi-oven/magnetron. In het werkblad is er een spoelbak met een zogenaamde Quooker-kraan, zodat er naast koud-, warmwater ook altijd kokend water beschikbaar is. Er is een tegelvloer met houtlook welke is voorzien van vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. In het plafond zijn spots ingebouwd. Vanuit de keuken is de kelder toegankelijk welke een afmeting heeft van 1.27 x 4.31 m.



Achter de keuken is de bijkeuken gelegen. De vloer is gelijk aan de keukenvloer en is ook voorzien van vloerverwarming. Hier zijn de aansluitingen van de wasmachine en droger. Er is een inbouwkast en via een ladder is de vliering boven de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken is de achterdeur welke toegang geeft tot de achtertuin. In de praktijk is dit de dagelijkse entree van de woning.



De badkamer is aan de achterzijde van de bijkeuken gelegen en is recent vernieuwd. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een ligbad, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. Het geheel heeft een luxe uitstraling. De wanden zijn tot het plafond betegeld. In het stucplafond zijn spots ingebouwd.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de entree ga je naar de 1^e verdieping. De wanden zijn strak gestuct en de vloer is voorzien van laminaat. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers en is er een toilet. Aan de voorzijde zijn er twee slaapkamers met een afmeting van ca. 2.60 x 4.37 m. Aan de achterzijde is er een slaapkamer met een afmeting van ca. 2.87 x 4.46 m. Deze kamer is voorzien van een airco. De buitendeur geeft toegang tot het platte dak boven de bijkeuken. In het plafond zijn inbouwspots.



2^e verdieping

Met een vlizotrap op de overloop kom je op de 2^e verdieping. Naast bergruimte is hier ook de opstelling van de CV-ketel (Atag 2016).

Tuin & tuinkamer

De voortuin is omzoomd met een muurtje. Het pad naar de voordeur is bestraat en het overige is voorzien van een semiverharding. Aan de rechterzijde is er een brede poort welke toegang geeft naar de achtertuin.

De achtertuin is deels voorzien van verharding en semiverharding. Er zijn een tweetal terrassen. De palmbomen geven het een mediterrane sfeer.

Achter in de tuin staat er een houten tuinhuis/tuinkamer. Deze heeft een afmeting van 3.08 x 4.08 m als ook een luifel met een afmeting van 2.14 x 4.08 m. Onder de luifel is het een heerlijk plek om met vrienden en/of familie te genieten van de buitenruimte. De tuinkamer is sfeervol ingericht en is voorzien van een keukenblok met spoelbak. Er zijn diverse onderkasten en lades. Er is ook een inbouwkoelkast aanwezig.

Achter in de tuin staat er een houten tuinhuis/tuinkamer. Deze heeft een afmeting van 3.08 x 4.08 m als ook een luifel met een afmeting van 2.14 x 4.08 m. Onder de luifel is het een heerlijke plek om met vrienden en/of familie te genieten van de buitenruimte. De tuinkamer is sfeervol ingericht en is voorzien van een keukenblok met spoelbak. Er zijn diverse onderkasten en lades. Er is ook een inbouwkoelkast aanwezig.





De feiten...



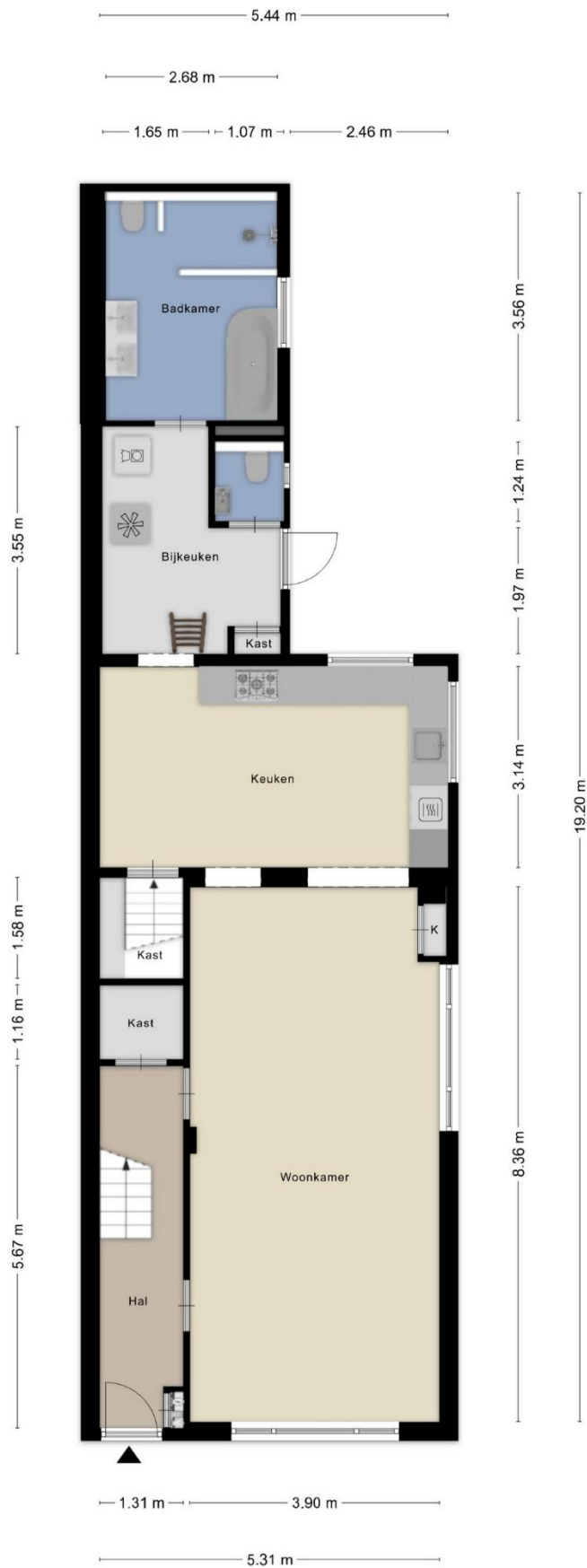
- Perceeloppervlakte 276 m²
- Inhoud woonhuis ca. 517 m³
- Woonoppervlakte ca. 134 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 6 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 9 m²
- Externe bergruimte 6 m²

& de kenmerken

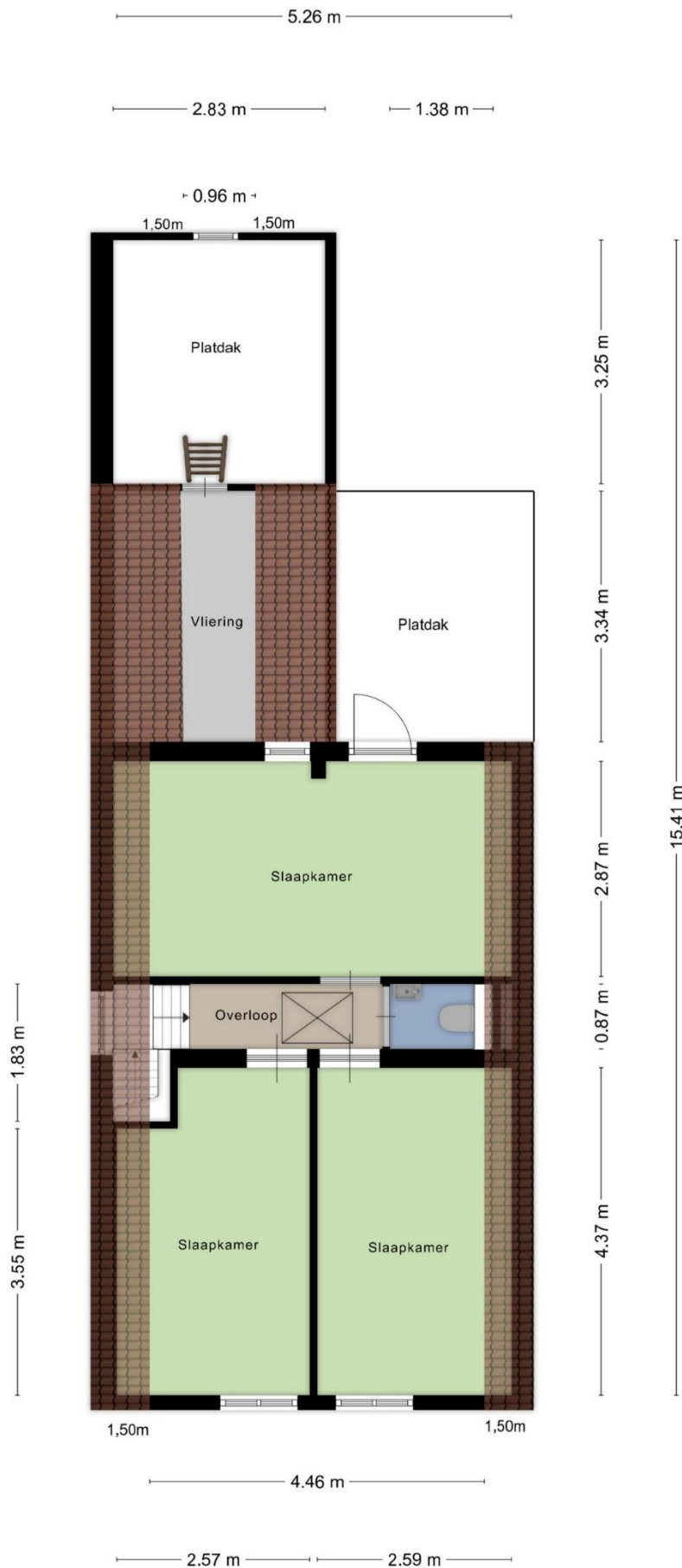
- Bouwjaar 1927.
- Na 2016 gemoderniseerd en verduurzaamd.
- Elektra vernieuwd.
- Nieuw stucwerk wanden/plafonds.
- Grotendeels kunststofkozijnen met HR++ beglazing.
- 10 zonnepanelen (2023).
- Energielabel C.
- Vloerverwarming in keuken en bijkeuken.
- C.v.-combiketel (Atag, 2016).
- Airco Mitsubishi 2023.
- De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaat vloer.
- De woning is op de begane grond en 1^e verdieping voorzien van stucwerk wanden.
- Zonnige smaakvol ingerichte tuin op het zuiden.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Kindvriendelijke buurt.
- Scholen en winkels zijn dichtbij.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

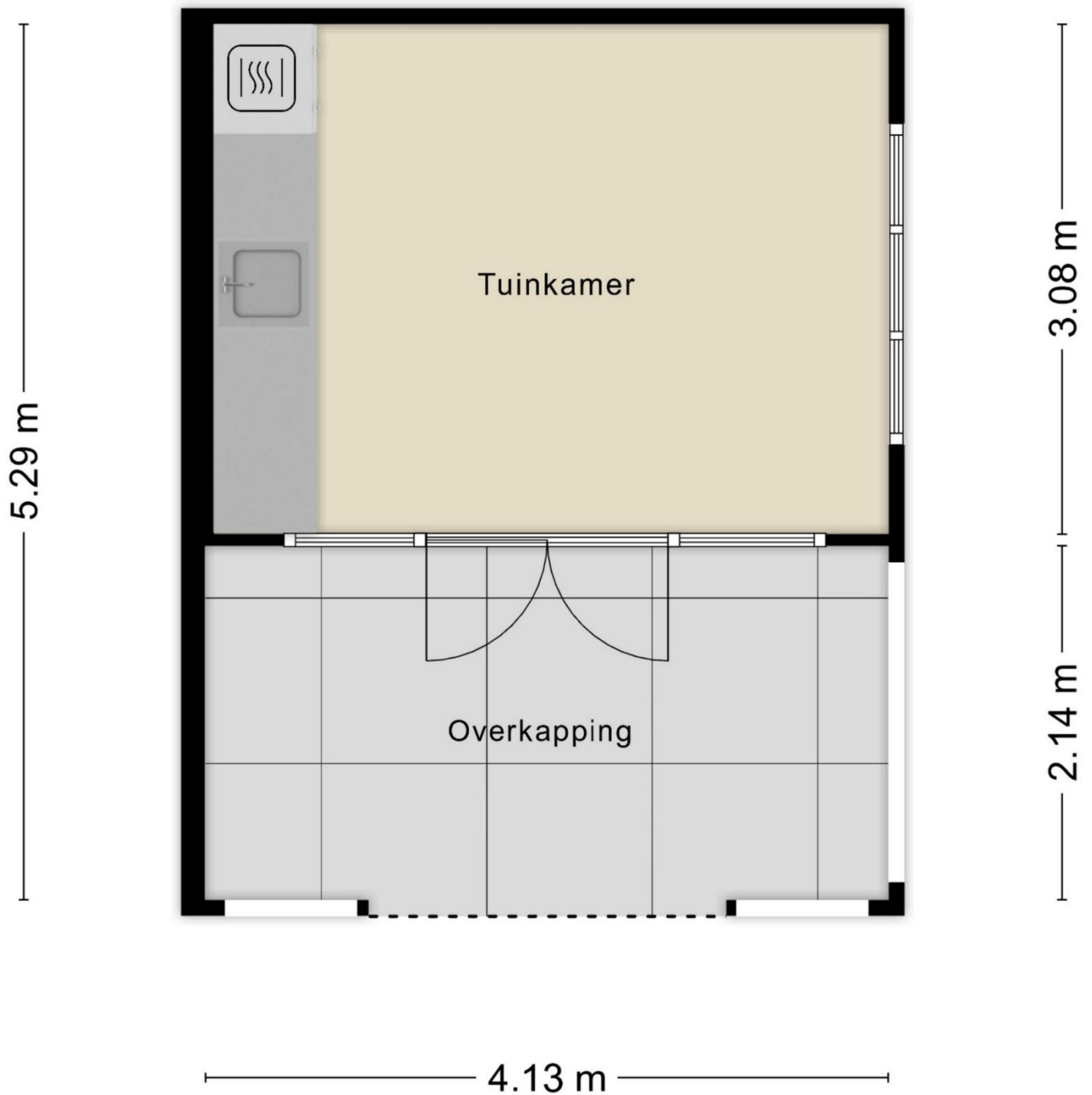
- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid 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 99 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.

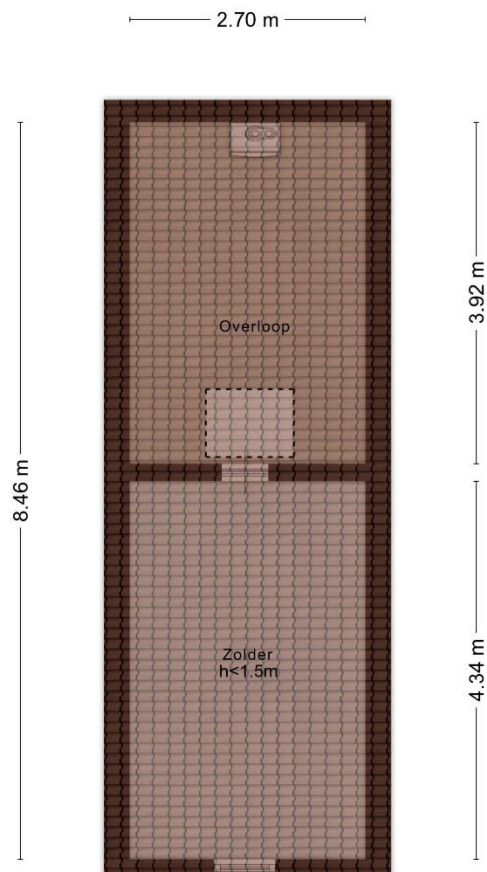


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



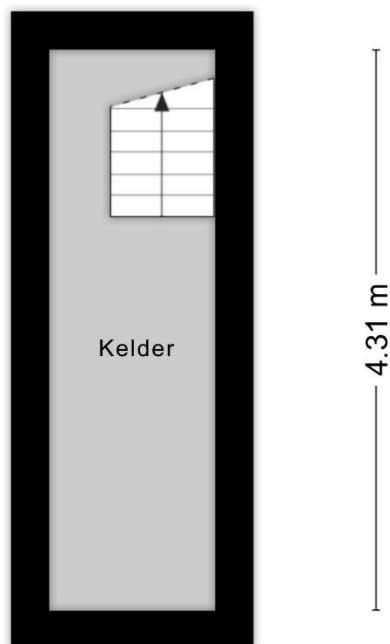
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

1.27 m



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!

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.

