

WOONGENOT



Alstede
van Mierlo
Makelaardij



BORGERSTEDE 6

ALPHEN



TOPLOCATIE in Alphen

INFORMATIE

Type woning:	Vrijstaande villa met mantelzorgwoning
Bouwjaar:	1974
Bouwjaar mantelzorgwoning	2024
Perceelgrootte:	220 m ²
Woonopp. totaql:	319 m ²
Woning:	271 m ²
Mantelzorg woning:	48 m ²
Overige inpan-dige ruimte	19 m ²
Inhoud:	1252m ³
Energie-label:	D (geldig tot en met 10-2-2035)
Aanvaarding:	6 maanden
Vraagprijs:	€ 895.000,00,- k.k.

Wonen in alle rust, omringd door natuur! Uw droomhuis midden in de natuur!

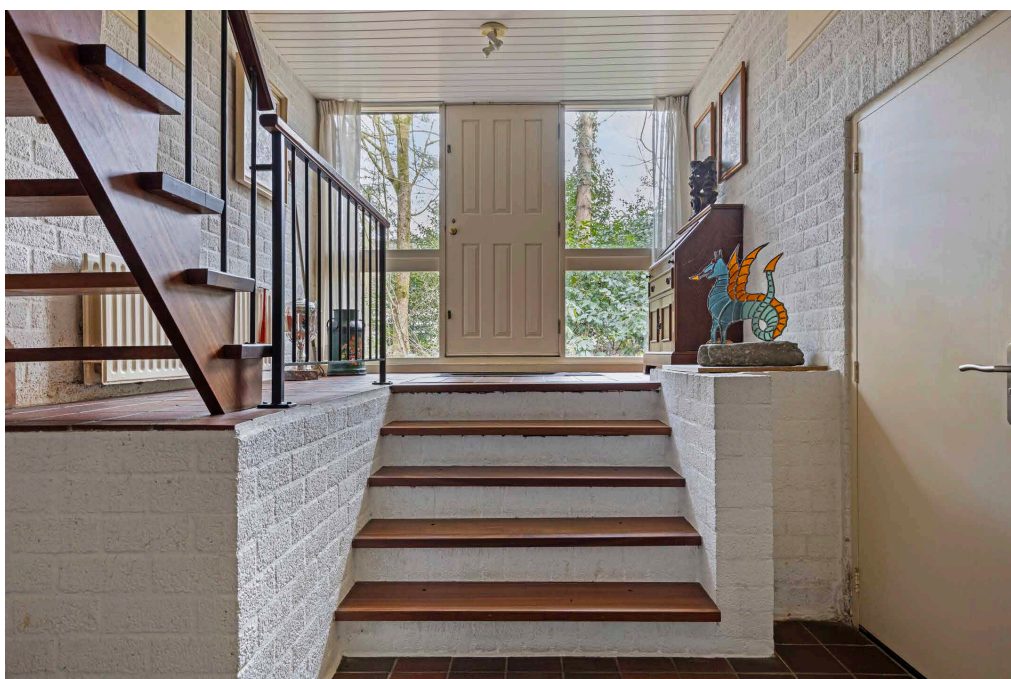
Stelt u zich eens voor: wonen in een prachtige vrijstaande villa, omringd door rust en groen, met een volledig nieuwe mantelzorgwoning op uw eigen terrein (op basis van een persoonsgebonden mantelzorgvergunning, opnieuw aan te vragen door de nieuwe eigenaar). Gelegen in de geliefde villawijk 't Zand, midden in de bossen en nabij recreatiegebied 't Zand, biedt deze unieke woning u de perfecte balans tussen ruimte, comfort en natuur.

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid. De villa heeft een speelse en sfeervolle indeling dankzij het niveauverschil op de begane grond. De woonkamer straalt warmte uit en biedt een prachtig uitzicht op de groene tuin. Vanuit hier een bijkeuken en een doucheruimte. Tevens komt u via een trapje naar een extra kamer, die toegang geeft tot een gang met aldaar een slaapkamer/kantoor. Ook de woonkeuken bevindt zich op de begane grond, waardoor het woongenot optimaal is. Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers en een royale bergzolder. Daarnaast beschikt de woning over een ruime kelder, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte. De achter de woning gelegen Tiny house/mantelzorgwoning is ter overname en zit niet bij deze vraagprijs inbegrepen.

De ligging is werkelijk uniek: u loopt vanaf uw huis zó het bos in voor een ontspannende wandeling of fietstocht. Toch bevindt de dorpskern van Alphen zich op slechts enkele minuten afstand, waardoor u alle voorzieningen binnen handbereik heeft.

Bent u op zoek naar een woning waar rust, ruimte en luxe samenkomen? Dan is dit uw kans! Neem contact met ons op en ervaar zelf de charme van deze bijzondere plek.

U betreedt de woning via de oprit, de voordeur of de zijdeur. Via de voordeur komt u binnen in de hal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. Hier vindt u ook een trapje naar beneden waar de meterkastopstelling (is deels in 2009 en deels in 2024 vernieuwd, voorzien van 11 groepen en 2 aardlekschakelaars), een garderobe nis en een toiletruimte met fontein aanwezig zijn.

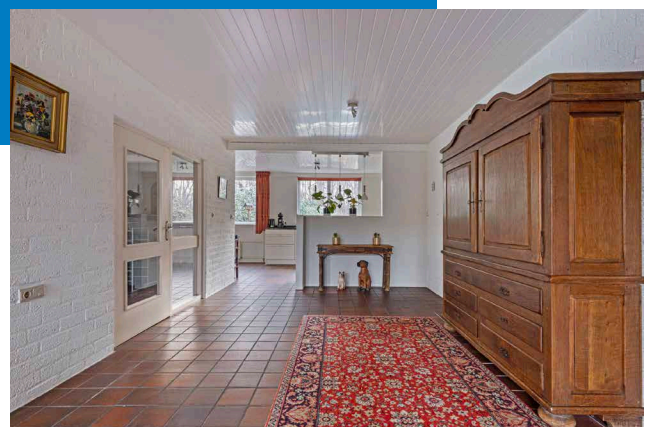
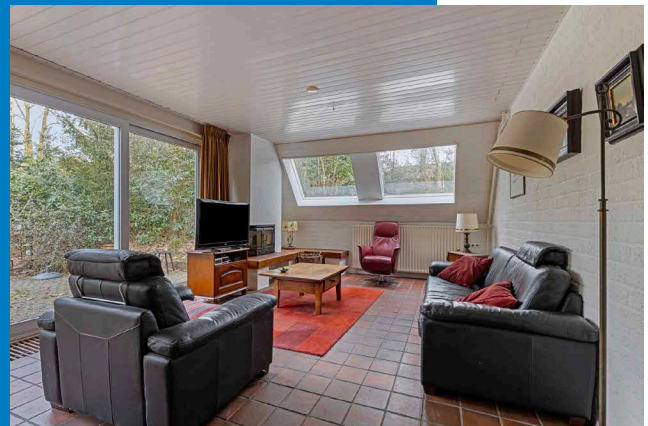
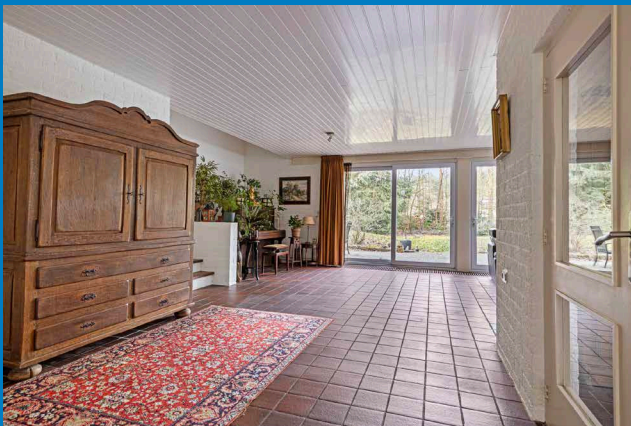


BORGERSSTEDE 6
ALPHEN



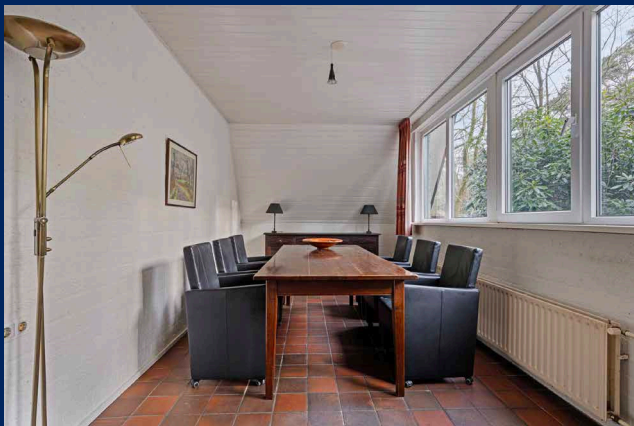
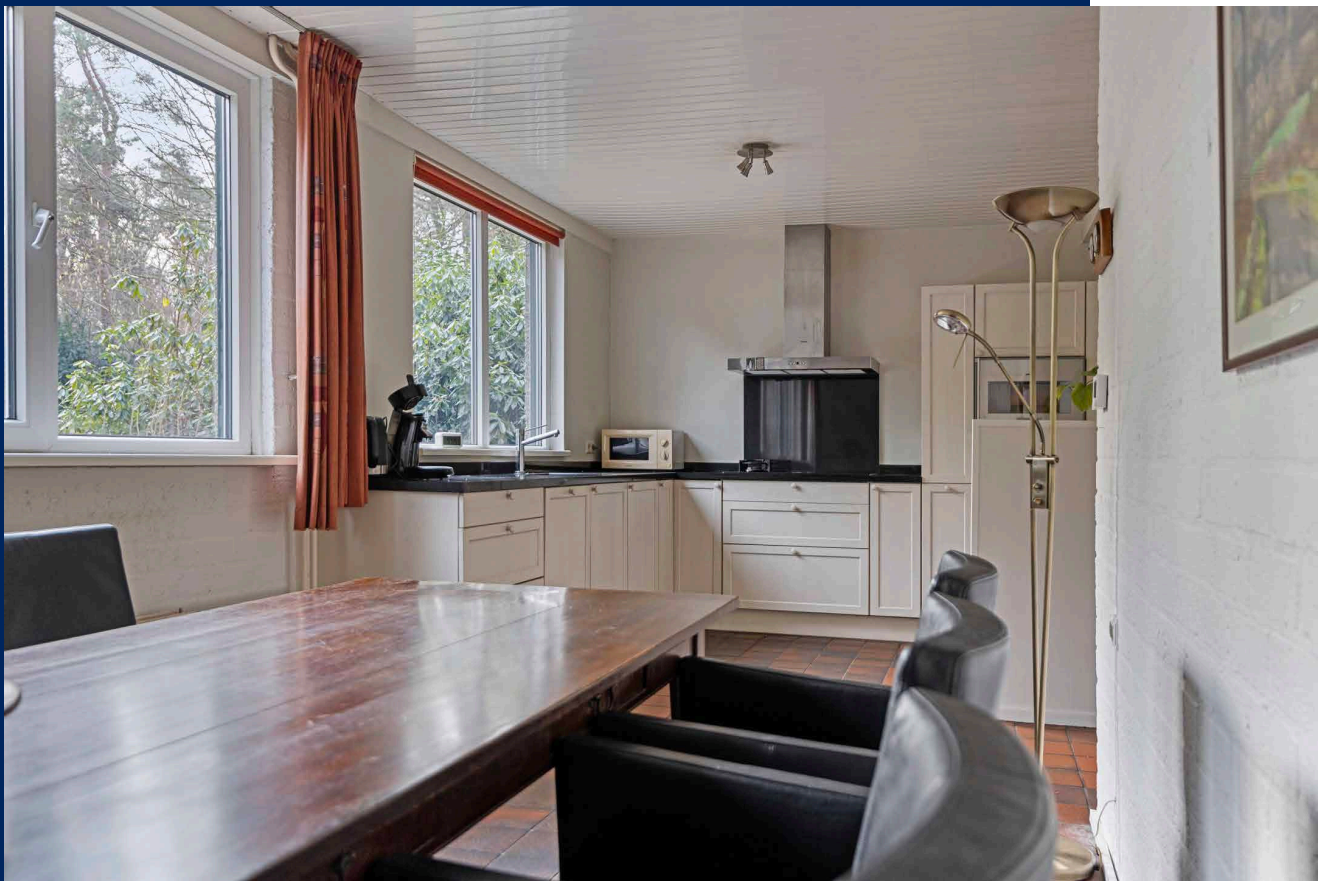


Vanuit de hal bereikt u de zeer ruime woonkamer, die dankzij de grote raampartijen, schuifpui en dakramen veel lichtinval geniet. De woonkamer biedt diverse zitmogelijkheden en beschikt over een sfeervolle houthaard. Een trapje leidt naar de "opkamer", die met een schuifdeur gescheiden is van de woonkamer. Deze prachtige, lichte ruimte, voorzien van een raam over de volle breedte en een lichtstraat, is ideaal als werk- of speelkamer.



BORGERSTEDE 6
ALPHEN





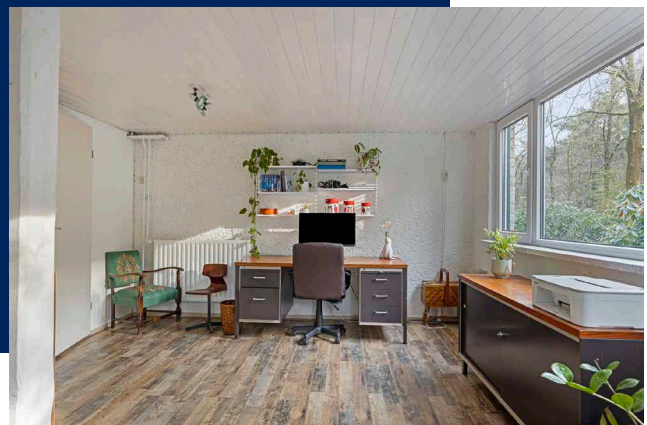
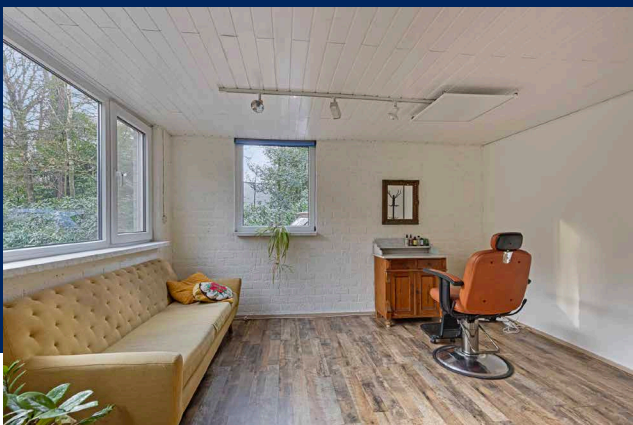
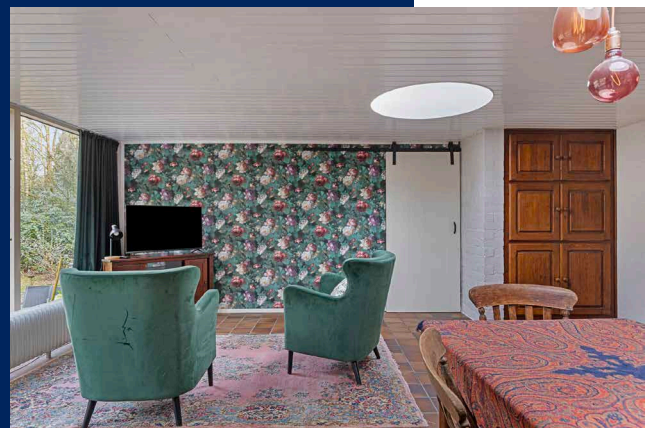
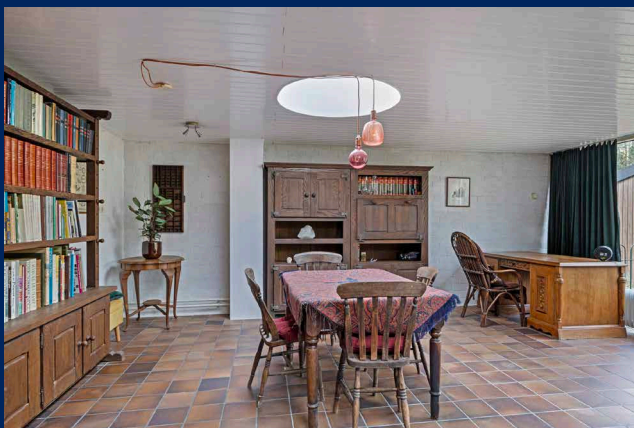
Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de woonkeuken, een vaste kast en de bijkeuken. In de bijkeuken vindt u de wasmachine- en drogeropstelling, een keukenblokje en een lichtstraat. Tevens heeft u hier toegang tot de doucheruimte.

Via de "opkamer" komt u in een hal met een vaste kast, een deur naar buiten en een ruime slaapkamer/kantoor. Dankzij deze indeling is de woning levensloopbestendig.

De keuken is in een L-opstelling en is door een 1,20 meter muurtje gescheiden van het woongedeelte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een oven van het merk Gaggenau en een spoelbak. Ook hier heeft u wederom een prachtig uitzicht over de groene omgeving.



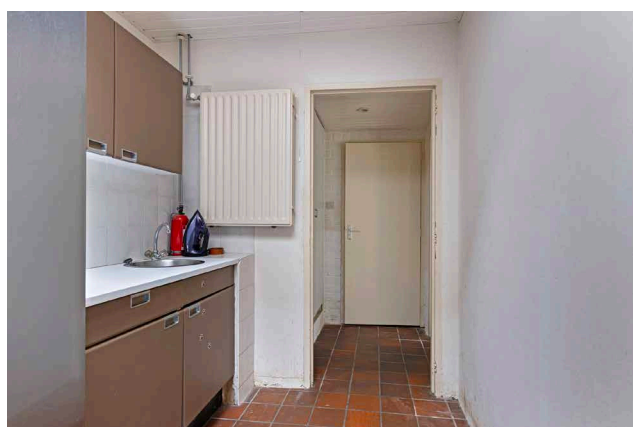
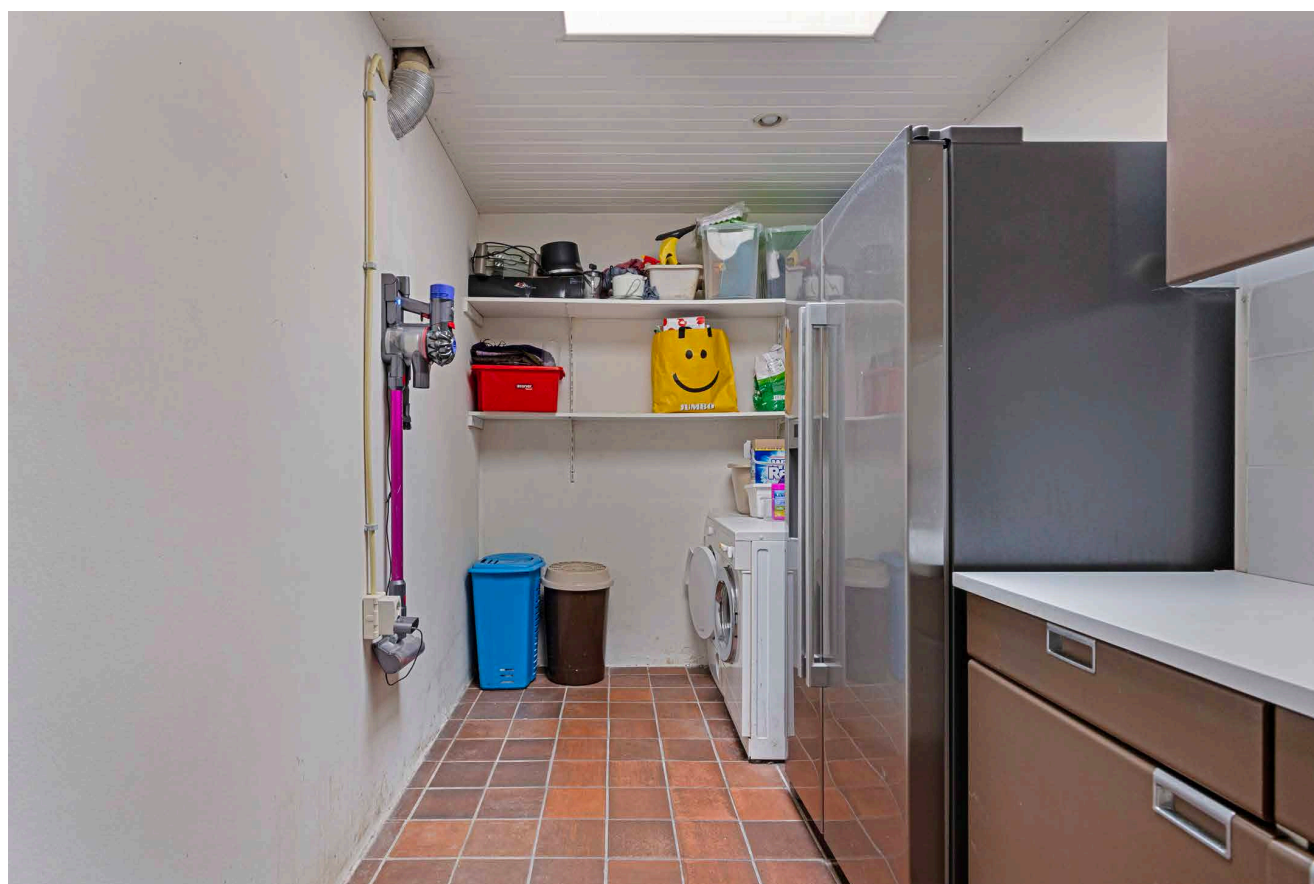
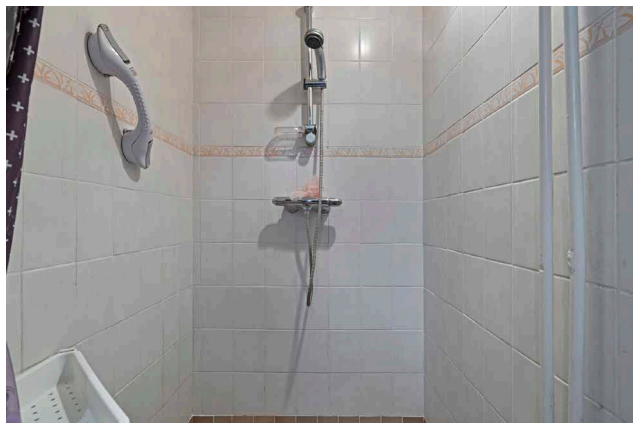
www.alstede van mierlo makelaardij.nl | Burg. v/d Morteplein 55 | 5037 PK | Tilburg | 013-5901964



De kozijnen en deuren zijn van kunststof met dubbele beglazing. De vloeren zijn afgewerkt met tegels en laminaat, terwijl de wanden en plafonds zijn uitgevoerd in stucwerk, houten en kunststof schroten, schoonmetselwerk en gipsplaten.

BORGERSTEDE 6
ALPHEN





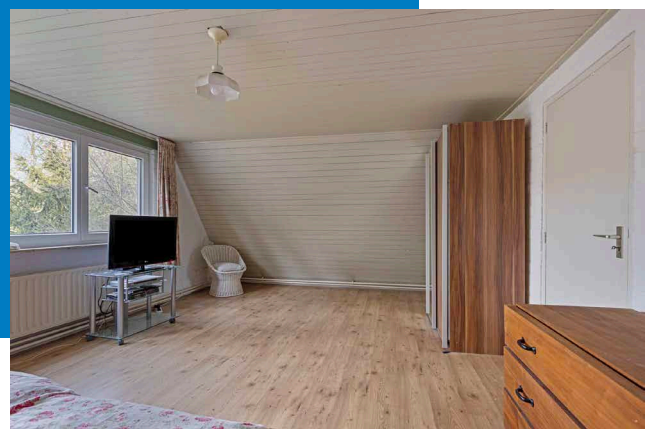
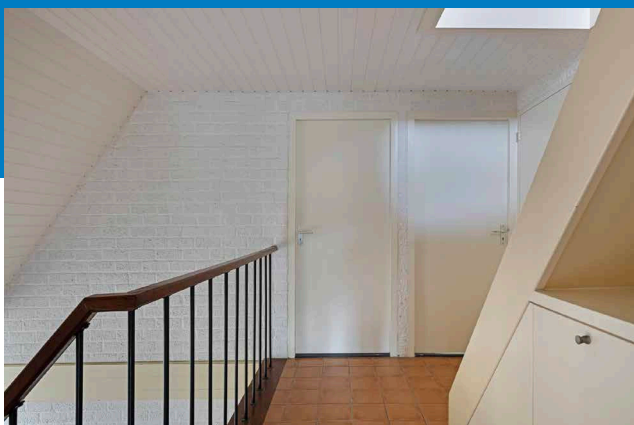


EERSTE VERDIEPING:

Wanneer u de trap oploopt, komt u uit op de entresol, waar zich een vaste kast bevindt onder de trap naar de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is zeer ruim en heeft tevens toegang tot de badkamer.

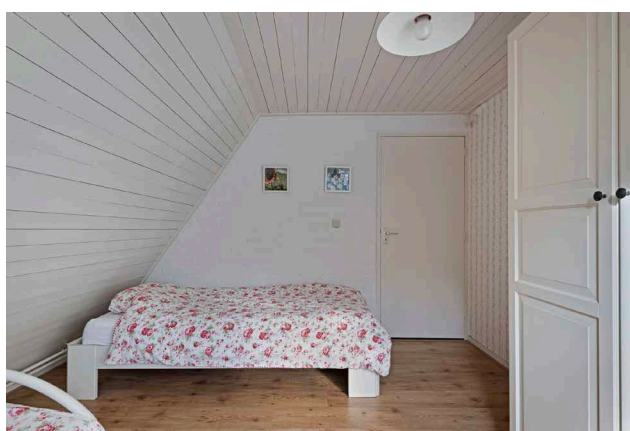
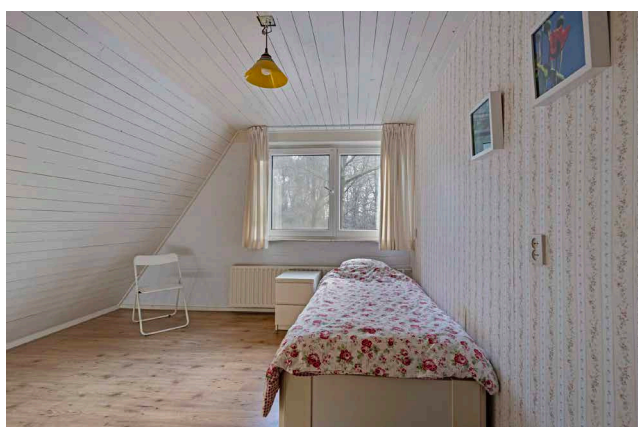
De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, voorzien van een glazen wand en deur, een ligbad, een inbouwtoilet en een dubbele wastafel. Het raam zorgt voor de nodige natuurlijke ventilatie. Het stucwerk plafond is afgewerkt met spotjes.

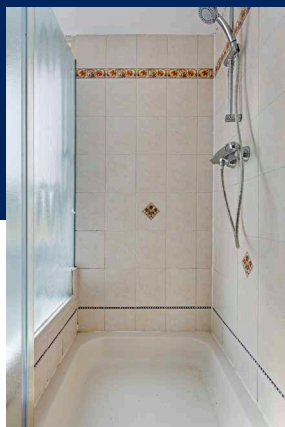
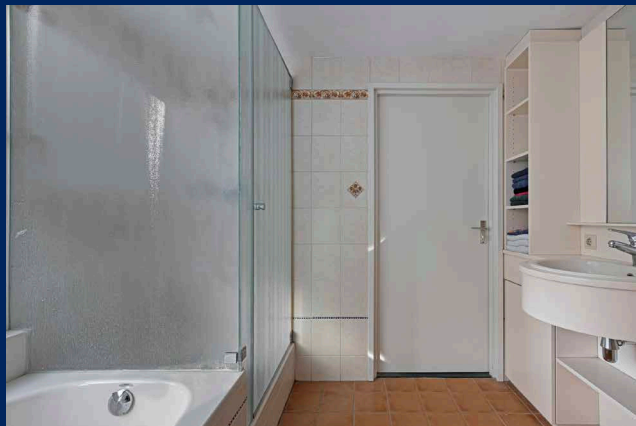
Op de eerste verdieping zijn alle ramen van kunststof met dubbele beglazing. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat en de badkamer is voorzien van tegels. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met houten schroten, behang en stucwerk.



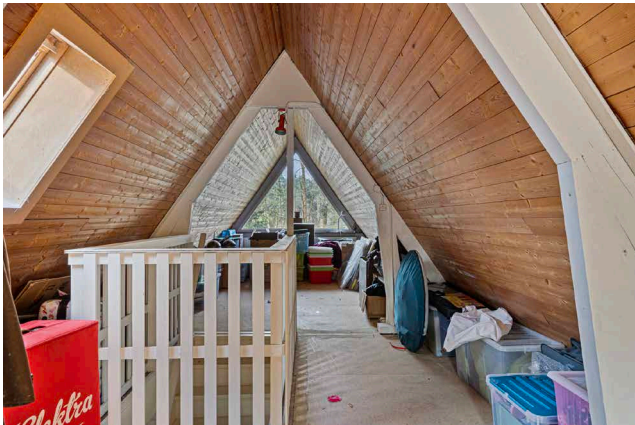
BORGERSSTEDE 6
ALPHEN





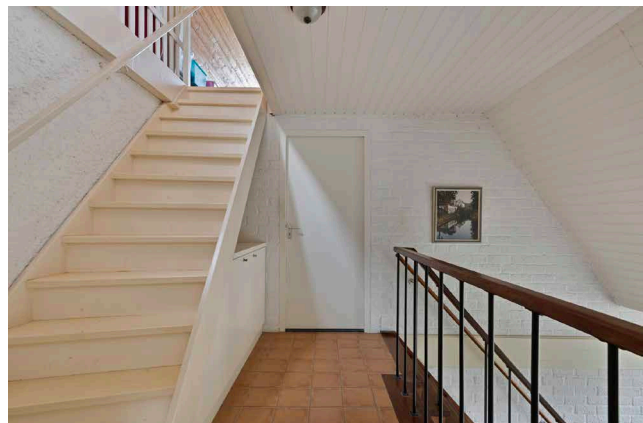


**BORGERSSTEDE 6
ALPHEN**



TWEDE VERDIEPING:

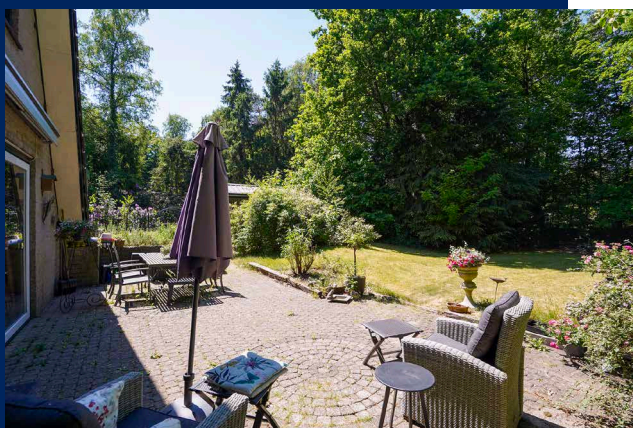
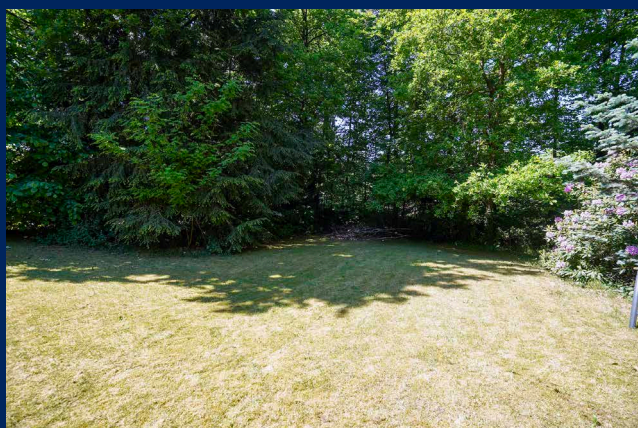
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. U komt uit op de open bergzolder, die veel lichtinval geniet dankzij de twee grote ramen aan beide kopse kanten van de woning.

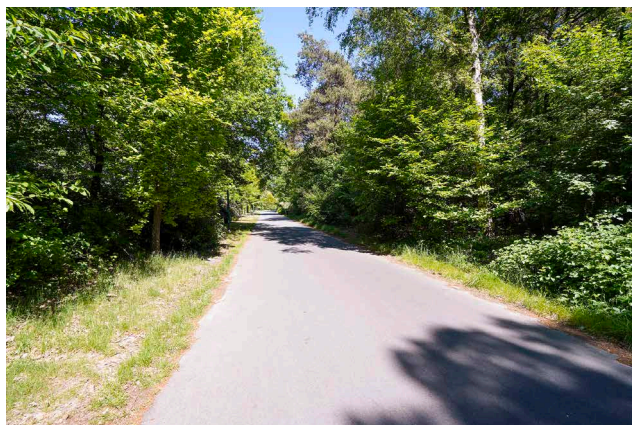
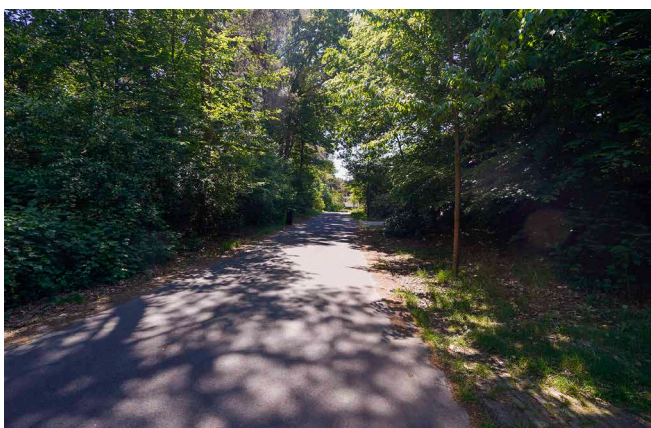
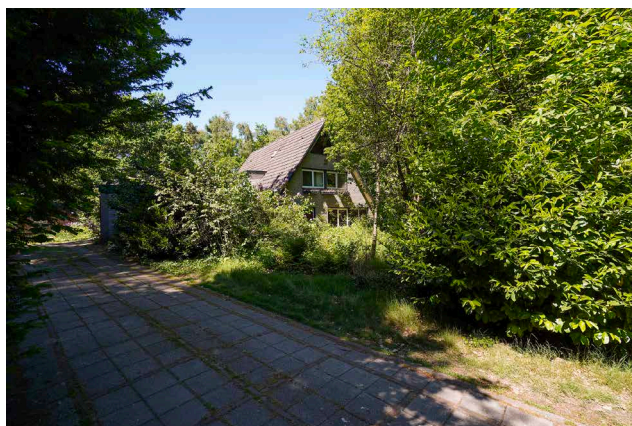


BUITENLEVEN:

De rondom gelegen tuin is een waar paradijs, prachtig aangelegd met een overvloed aan volwassen bomen en struiken. De tuin biedt een unieke beleving door de speelse niveaueverschillen, sierlijke borders, weelderige beplanting, gezellige terrassen en betoverende paden die uitnodigen om ontdekt te worden.

Vanuit de tuin heeft u toegang tot de kelder, een ruime manshoge ruimte met de moderne CV-opstelling van het merk Remeha (bouwjaar 2024).





BUURTGEGEVENS:

Deze woning is gelegen in de begeerde villawijk 't Zand, omringd door weelderige bossen en aan de rand van het charmante Alphen, vlakbij het recreatiegebied 't Zand. U bevindt zich hier in een prachtige groene oase, waar talloze wandel- en fietsroutes uw ontdekking wachten. Aan het einde van de straat stapt u zo het bos in, terwijl de dorpskern van Alphen slechts enkele minuten verwijderd is. Bovendien heeft Alphen een ideale ligging, met snel toegang tot de bruisende steden Tilburg, Breda en het pittoreske Baarle-Nassau.

De veelzijdige gemeente Alphen biedt alles wat u nodig heeft: van gezellige winkels en diverse eetgelegenheden tot een basisschool, een cultureel centrum en een natuurbad. Het verenigingsleven is hier levendig en zorgt voor een hechte gemeenschap, waar de gemoedelijke sfeer u direct welkom heet. Dit is de perfecte locatie om in alle rust te genieten van de natuur, terwijl u toch binnen handbereik blijft van alle voorzieningen en voorzieningen.

**BORGERSSTEDE 6
ALPHEN**



Als extra troef biedt het perceel een prachtig nieuw mantelzorgwoning aan (deze is ter overname en zit niet in de prijs in). Dit moderne, compleet uitgeruste verblijf beschikt over een eigen woonkamer, keuken, slaapkamer met badkamer, bergruimte en een sfeervolle overkapping. Of u het nu gebruikt als mantelzorgwoning, gastenverblijf of inspirerende werkplek, deze extra woonruimte biedt eindeloze mogelijkheden.

Op dit moment is de mantelzorgwoning op basis van een persoonsgebonden mantelzorgvergunning. Wilt u deze ook weer zo gaan gebruiken dan dient opnieuw aan gevraagd te worden door de nieuwe eigenaar. Uiteraard kunnen de verkopers hierbij adviseren. Deze ruimte te gebruiken als werkplek of luxe bijgebouw is ook mogelijk maar dan moeten er wel voorzieningen uitgehaald worden. Ook dit gaat in overleg met de gemeente door de nieuwe eigenaar.

Tiny house/mantelzorgwoning:

Deze woning is in 2024 op het perceel geplaatst en wordt momenteel bewoond door familie. De vergunning is persoonsgebonden, wat betekent dat de nieuwe eigenaar zelf bij de gemeente een nieuwe woonvergunning moet aanvragen.

Deze prachtige, onderhoudsvriendelijke woning biedt veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en schuifpui. De entree leidt naar een open hal die toegang geeft tot de slaapkamer, voorzien van een vaste kast en de aansluitende de moderne badkamer.

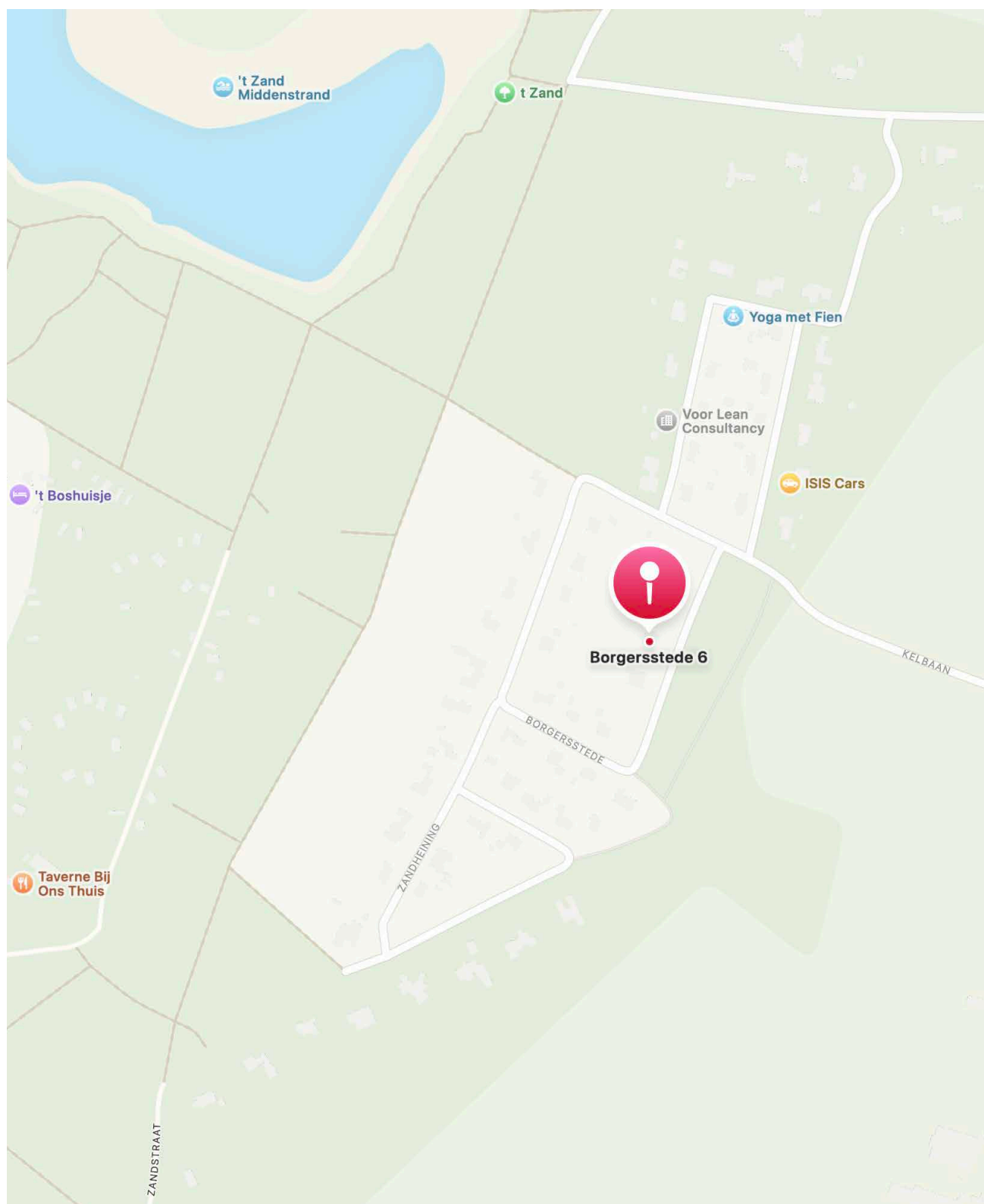
Deze is uitgerust met een inloopdouche en een wastafel op meubel, de wanden zijn van watervaste panelen met marmerlook.

Daarnaast is er een handige kamer die gebruikt kan worden als berg-, slaap- of werkkamer, ook voorzien van vaste kasten.

Via de hal komt u uit in de moderne woonkeuken, die in rechte opstelling is geplaatst en veel kastruimte biedt. De keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een elektrische combioven, inductiekookplaat met afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Aansluitend komt u in de sfeervolle woonkamer, die via een schuifpui toegang biedt tot de tuin en overkapping.

De kozijnen zijn allemaal in kunststof en v.v. HR++ dubbele beglazing. De woning zelf is een combinatie van houtskeletbouw, houten panelen en kunststof materialen. De moderne afwerking aan de binnenzijde omvat een fraaie pvc visgraadvloer in houtmotief over de gehele vloer. De wanden zijn van 'click to paint panelen' die deels geschilderd en deels voorzien van behang. De mantelzorgwoning is volledig elektrisch. De woning wordt verwarmd door elektrische radiatoren, heeft een elektrische boiler voor warm water en kan gekoeld en verwarmd worden middels een split unit airconditioning. De mantelzorgwoning heeft geen meterkast aansluiting.

Omgevingskaart



BORGERSTEDE 6
ALPHEN



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tom



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen en Riel

Sectie H

Perceel 2538

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BORGERSSTEDE 6
ALPHEN



Begane grond

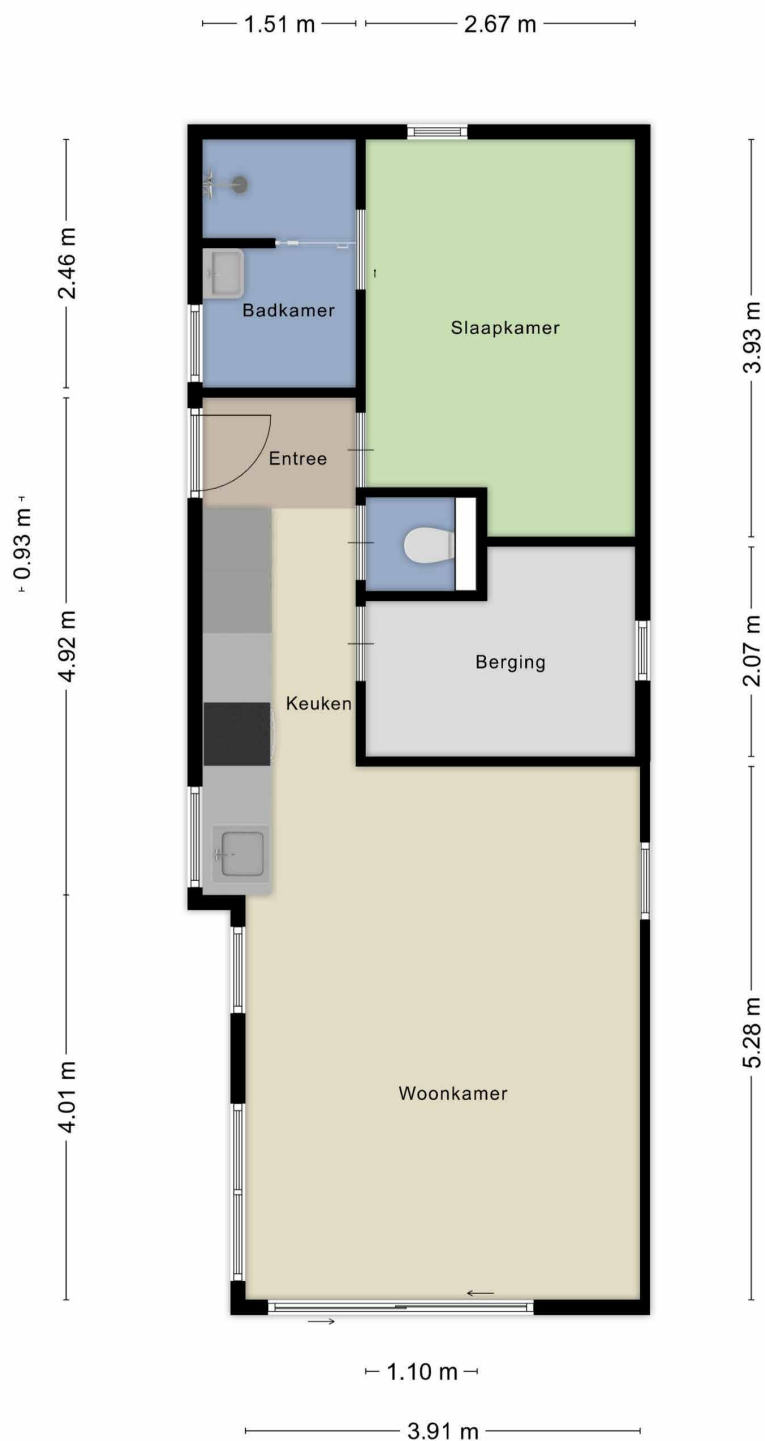


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BORGERSTEDE 6
ALPHEN



Tiney house

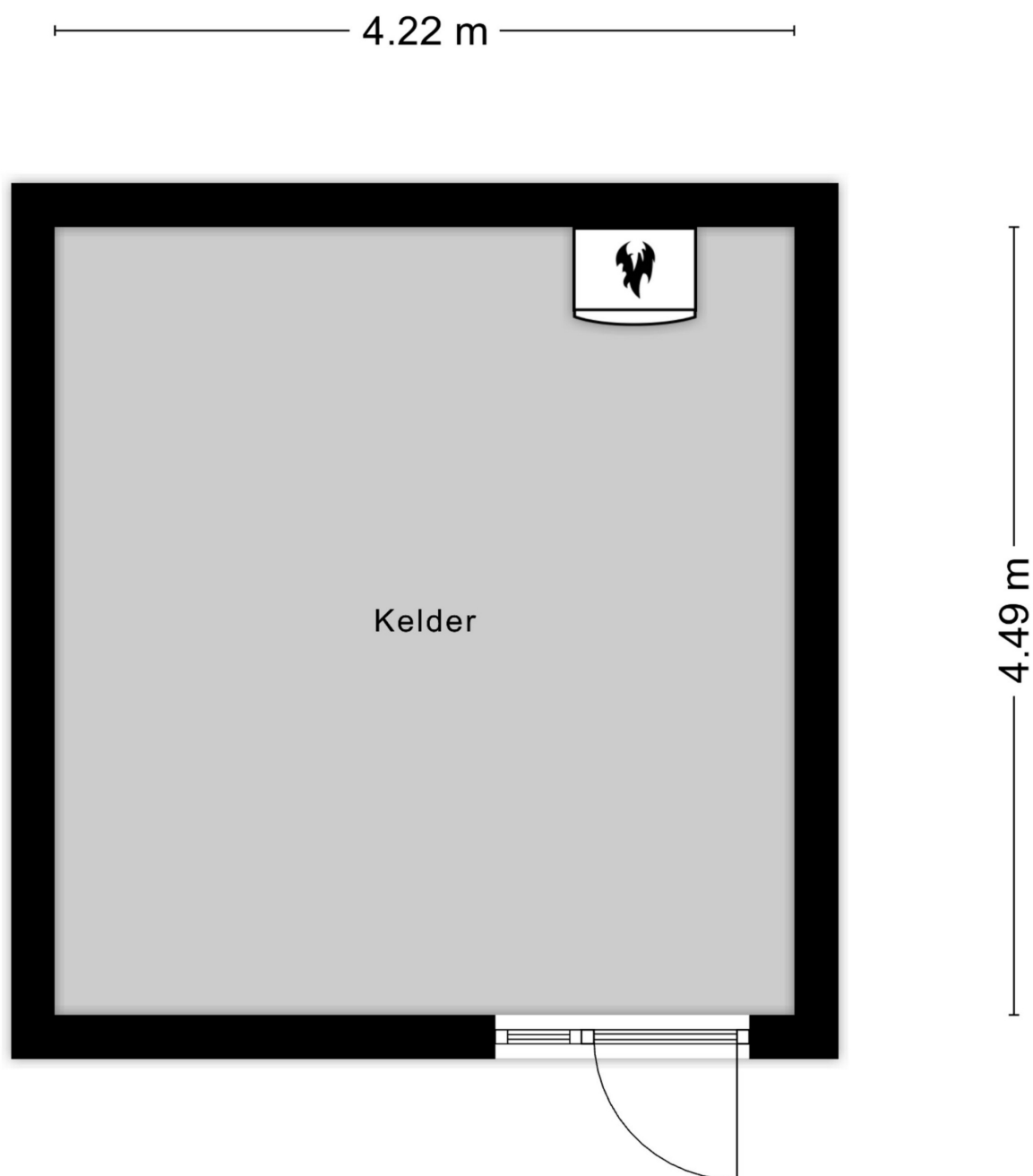


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BORGERSTEDE 6
ALPHEN



Kelder

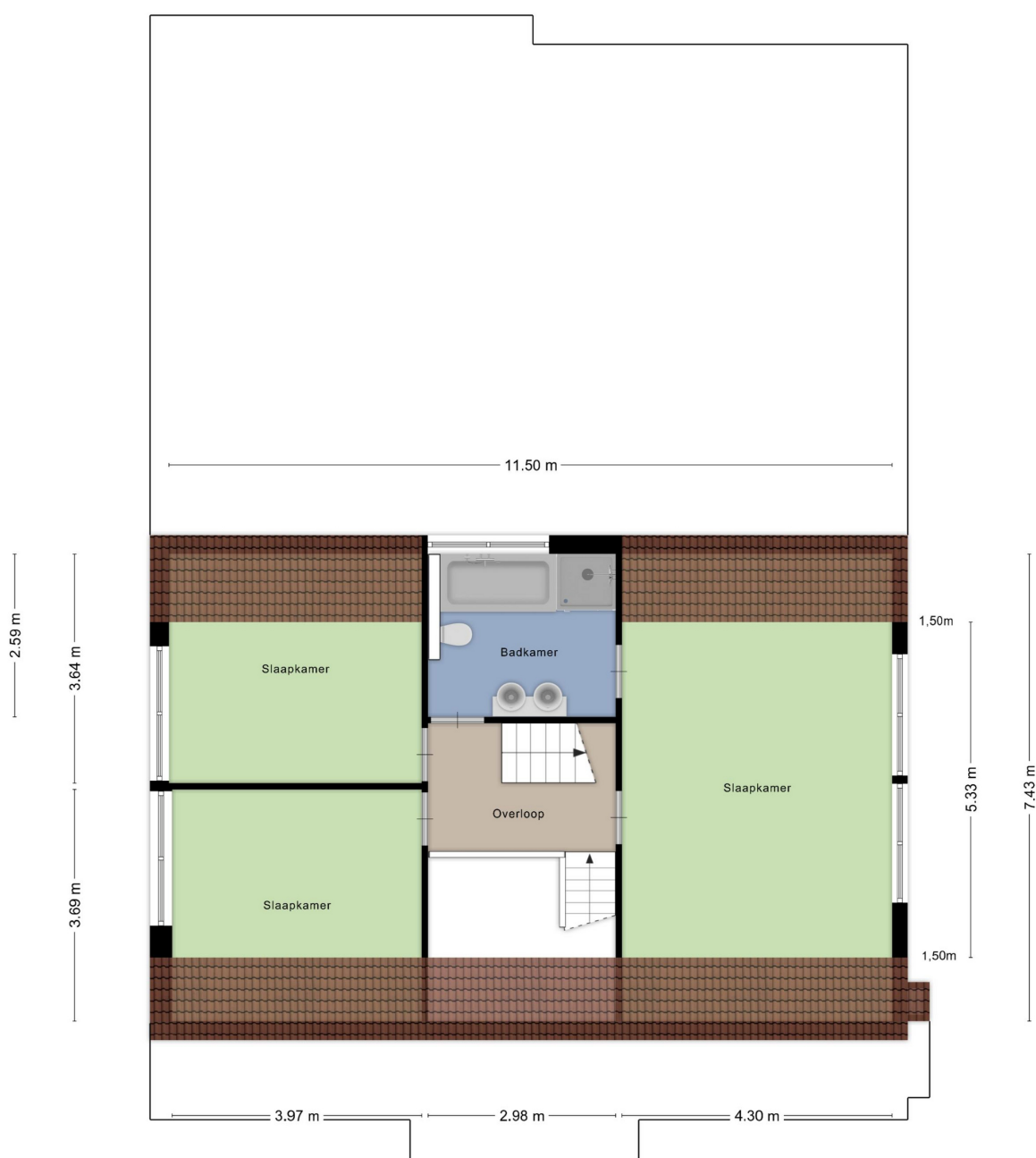


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BORGERSTEDE 6
ALPHEN



Eerste verdieping

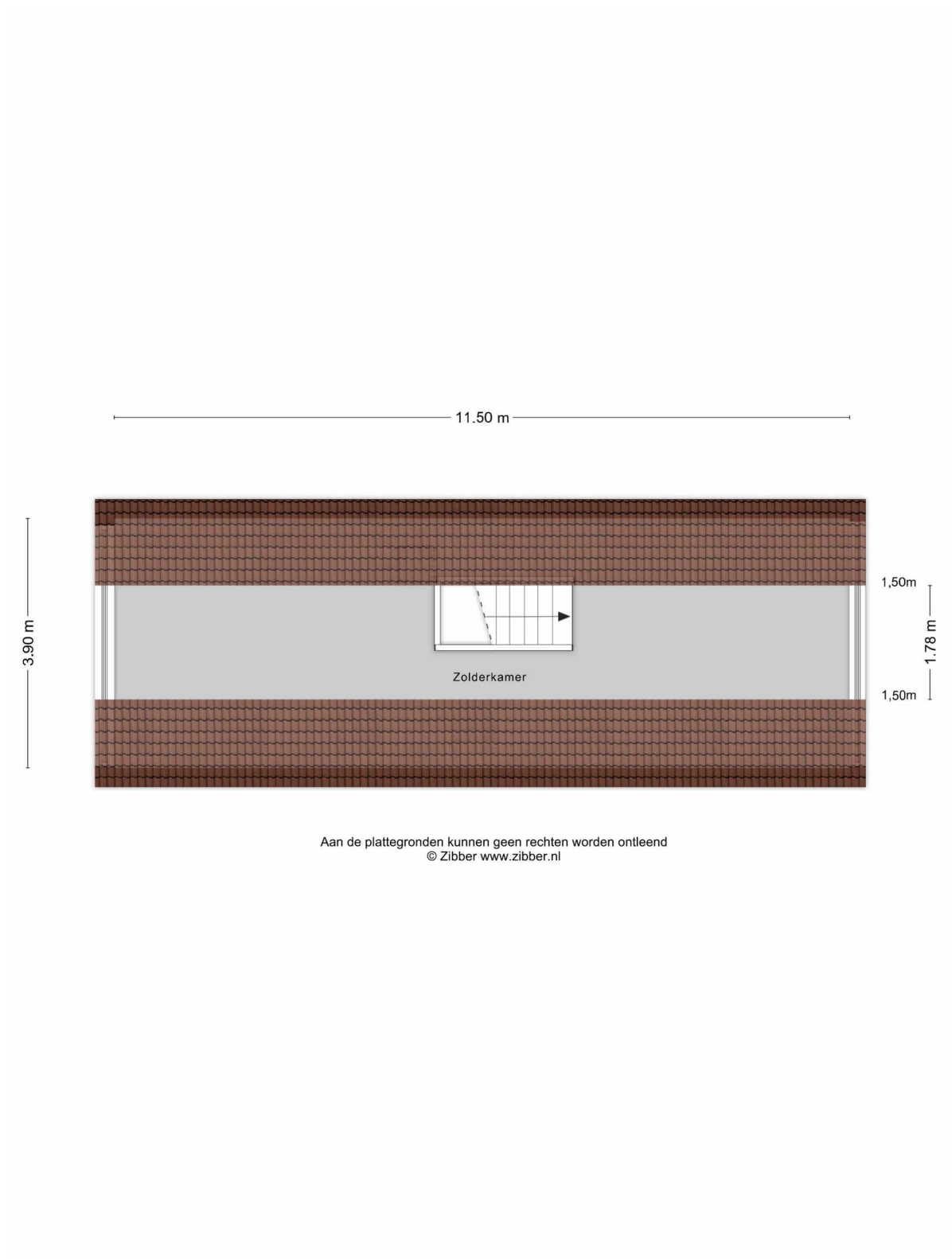


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BORGERSSTEDE 6
ALPHEN



Tweede verdieping



BORGERSSTEDE 6
ALPHEN





Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd

Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris

Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.



vastgoedcert
gecertificeerd



ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL

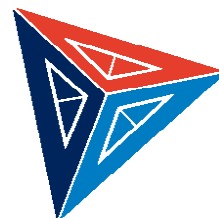
info@alstede van mierlo makelaardij.nl

TELEFOON

013-5901964

ADRES

Burg. v/d Mortelplein 55
5037 PK te Tilburg



Alstede
van Mierlo
Makelaardij