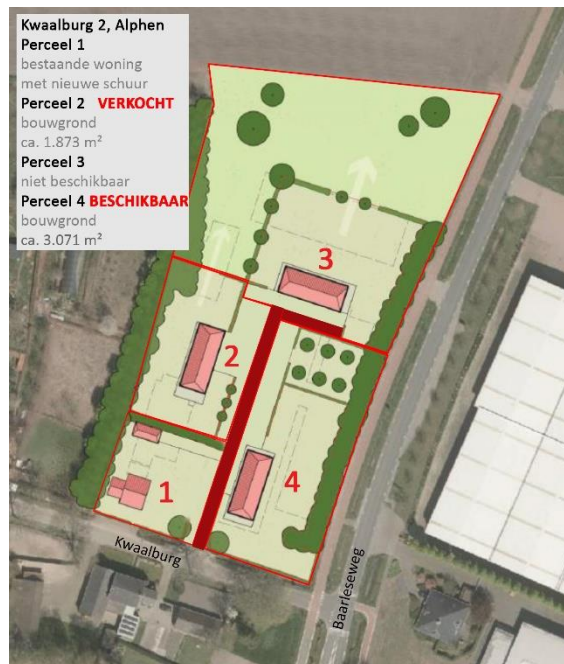


Vrijstaande woning gelegen aan
de Kwaalburg, onderdeel van
kleinschalige herontwikkeling.



Kwaalburg 2, Alphen



Voor altijd thuiZ

Vrijstaande woning, dicht bij centrum en de bossen op loopafstand:



Rustig gelegen, een vrijstaande woning aan de Kwaalburg 2 in Alphen. Enerzijds dicht bij het centrum maar ook de bossen zijn op loopafstand. Om de hoek ligt een oude grafheuvel. Deze heuvel stamt uit de Bronstijd, toen werd er rond de heuvel ook nog een greppel gegraven, vandaar de benaming "ringgrafheuvel". De woning is onderdeel van een kleinschalige herontwikkeling waarbij een voormalig varkensbedrijf is herbestemd naar een plan met vier woningen. De vier woningen hebben een ontsluiting via de mandelige weg. Het heeft het idee van een boeren erf / hofje met veel privacy.

Deze bestaande woning heeft op de begane grond een entree, keuken, woonkamer, serre, bijkeuken, toilet, badkamer en garage. Op de 1^e verdieping zijn er vier slaapkamers, een badkamer en een toilet. Op de 2^e verdieping is de bergzolder.

Bij de woning mag een bijgebouw opgericht worden waarbij het totaal oppervlak van bijgebouwen niet meer mag zijn dan 100 m², waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter en de nokhoogte 6 meter mag zijn.

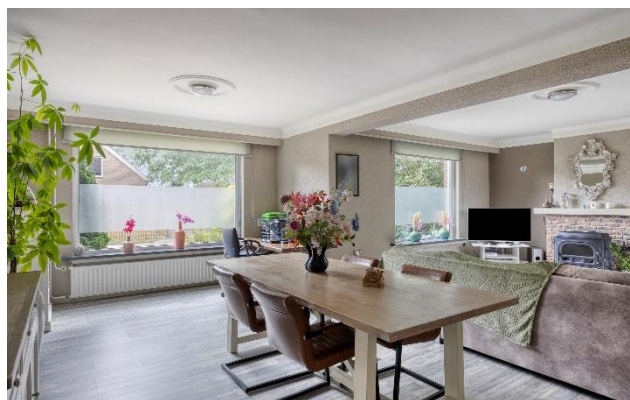
Ben je op zoek naar een ruime woning met garage en de mogelijkheid van het bouwen van een ruime schuur? Kom zelf de sfeer en ruimte ervaren tijdens een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!

Begane grond

Via de voordeur kom je in de entree/hal van de woning. Overigens, volgens goed Brabants gebruik is vaak de achterdeur de hoofdentree. In de hal is de meterkast met 6 lichtgroepen en 2 krachtgroepen. Er is een (koper) telefoon/internetaansluiting van KPN aanwezig. In de hal is de vaste trap naar de 1^e verdieping als ook de toegangsdeuren naar de keuken en woonkamer.



De woonkamer heeft een oppervlak van ca. 45 m² met grote raampartijen met zowel zicht naar de voor- als achtertuin. De wanden en het plafond zijn gestuct en de vloer is voorzien van laminaat. Centraal is er een schouw met houtkachel welke in de winter voor extra sfeer en warmte kan zorgen.



Er is een ruime leefkeuken welke een L-opstelling heeft. De keuken heeft diverse boven- en onderkasten en lades. Deze is verder voorzien van een koelkast, een inbouw vaatwasser, een 4 pits gaskookplaat met afzuigkap en oven. De keuken heeft een neutrale moderne uitstraling. De kasten zijn wit en in het kunststof werkblad is een dubbele RVS spoelbak. Vanuit het keukenraam heb je zicht op de zijtuin. Bij de keuken is er een kelder met afmetingen van ca. 1.31 x 1.51 m.



Aan de achterzijde van de woning is er een serre. In de praktijk is dit de entree die dagelijks gebruikt wordt. Vanuit de serre is de keuken als ook de bijkeuken bereikbaar. In de bijkeuken is ook een extra douche met toilet. In de douche is er een thermostaatkraan en er is een wastafel met koud- en warmwater. De inpandige garage heeft een afmeting van ca. 3.06 x 6.06 m. Hier is onder andere de opstelplaats van de Cv-installatie (Nefit 2022). Er is een sectionaaldeur welke elektrisch te bedienen is.



1^e verdieping

Met een vaste trap bereik je de overloop. De overloop geeft je toegang tot vier, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer en toilet. Op de overloop is het luik met vlizotrap welke toegang geeft naar de 2^e verdieping, de opbergzolder. De verdiepingsvloer is van beton.



Aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer gelegen en heeft een afmeting van ca. 3.57 x 3.79 m. In deze kamer zijn een aantal inbouwkasten. De slaapkamer heeft uitzicht op de voortuin/Kwaalburg. Aan de linkerzijde van de woning is de grootste slaapkamer gelegen en heeft een afmeting van ca. 3.97 x 4.99 m. Deze kamer heeft aan twee zijden grote ramen. In het midden aan de achterzijde van de woning is de derde slaapkamer. Deze heeft een afmeting van ca. 2.50 x 3.79 m. Deze kamer heeft een wastafel met koud- en warmwater. De vierde slaapkamer is rechts/achter in de woning. Deze heeft een afmeting van ca. 2.50 x 3.80 m. Op deze kamer is er een deur welke toegang geeft naar het platdak boven de bijkeuken. Er is ook een inbouwkast.



Op de overloop is er een separaat toilet. De badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een afmeting van ca. 2.63 x 3.57 (incl. het toilet). De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel met spiegel.



Tuin, tuinhuisje & oprit

Aan de voorzijde en rechts van de woning is er een tuin aangelegd bestaande uit diverse volwassen struiken en planten en gazon. Rechts van de woning staat een houten berging met overkapping. De overkapping is een leuk zitje, maar kan ook prima dienst doen als verblijf voor kleinvee (kippen).

Omdat de woning onderdeel is van de herontwikkeling Kwaalburg, zal de ontsluiting van de woning uitkomen op de mandelige weg. Via deze weg is de garage bereikbaar. Het achterterrein zal nog definitief ingericht moeten worden. Het bestemmingsplan staat toe dat er in totaal 100 m² aan bijgebouwen is. Er is dus nog een mogelijkheid voor het bouwen van een grote berging/schuur.

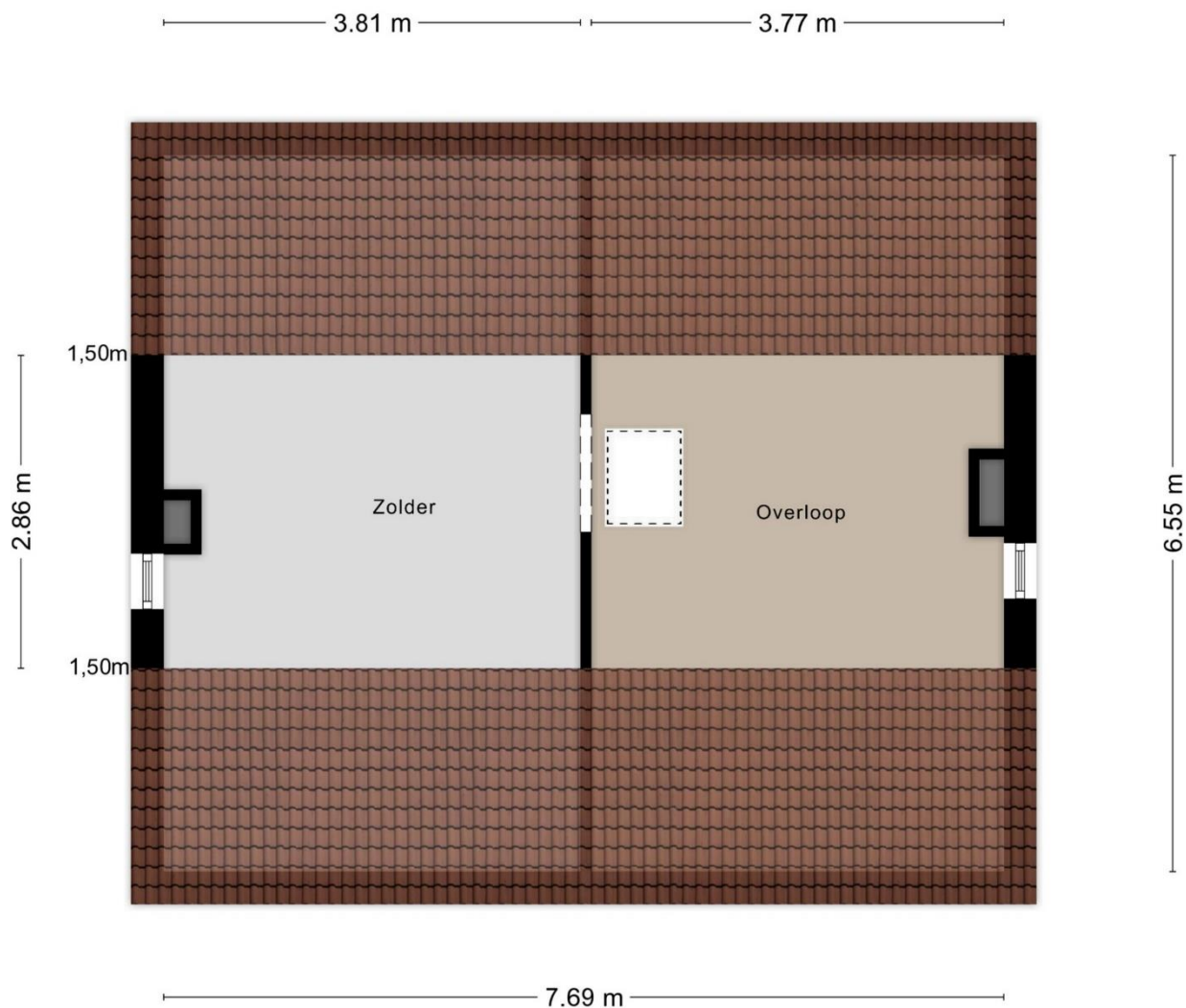




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

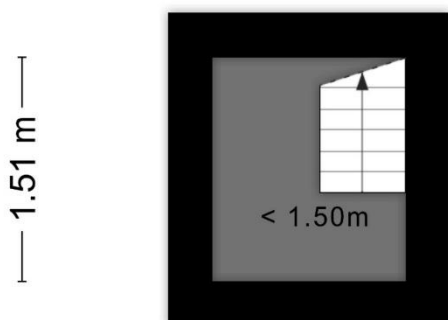


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

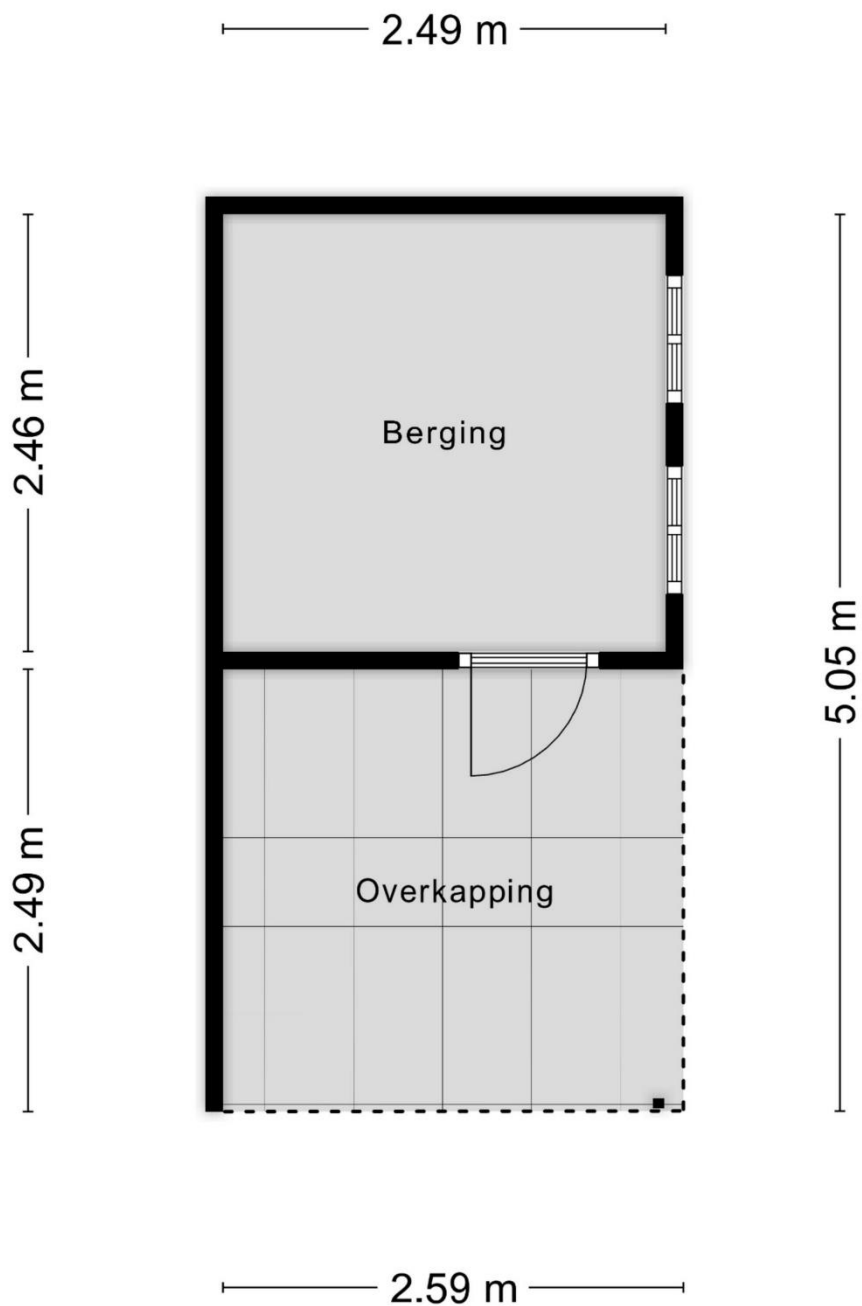


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.31 m



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



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

De feiten...



- Perceel 1.049 m²
- Inhoud woning ca. 787 m³
- Woonoppervlakte ca. 169 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 44 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1966.
- Energielabel D.
- Deels kunststof / houten kozijnen.
- Hoofdzakelijk dubbelglas.
- Betonnen 1^e verdiepingsvloer.
- C.v.-combiketel (Nefit, 2022).
- Ruime woning, o.a. vier slaapkamers.
- Mogelijkheid tot het bijbouwen van een grote schuur.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Rustige gelegen, dicht bij het centrum van Alphen.
- De bossen zijn op loopafstand.
- De woning maakt deel uit van een kleinschalige herontwikkeling, 'Kwaalburg 2 Alphen'.
- 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 58 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.

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.



Thuiiz Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiiz-makelaardij.nl
www.thuiiz-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.