

**Hoekwoning in rustige straat
dicht bij alle voorzieningen**



**Loobos 8,
Alphen**



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ

Rustig gelegen woning in centrum van Alphen



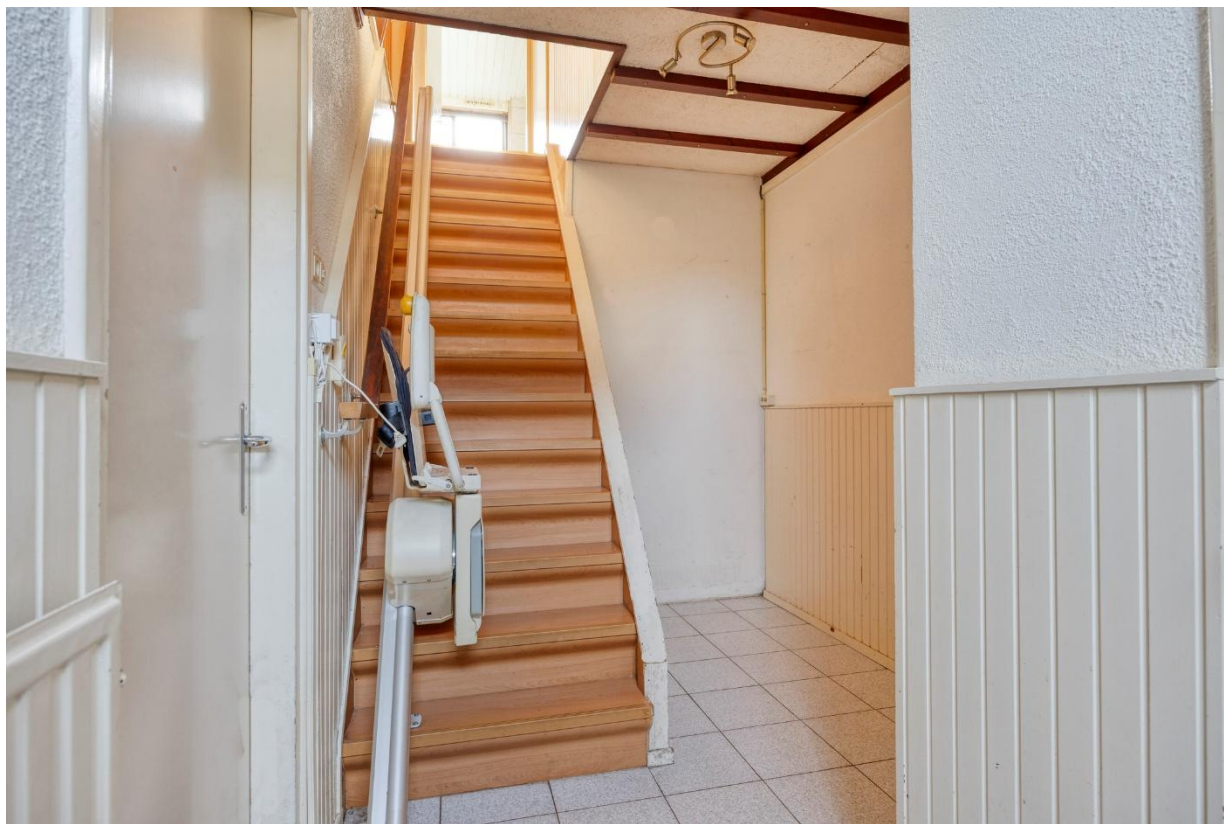
Op een rustige locatie in een doodlopende straat staat deze hoekwoning.

Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, keuken, trapkast, een ruime woonkamer en een achtertuin met berging. Naast de drie slaapkamers is er een badkamer op de 1e verdieping. Met een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. Hier is een ruime bergzolder. Winkels, scholen en sportvelden zijn op loopafstand aanwezig.

Een woning met potentie waar jij je eigen thuis van kunt maken. Zie jij jezelf hier al wonen?

Begane grond

Via de entree van de woning kom je in de hal die je toegang geeft tot de toiletruimte met closet en fontein en de trapopgang naar de 1e verdieping. In de hal vind je tevens de meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een beltrafo. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.



Woonkamer

De ruime woonkamer is ca. 33 m² groot en voorzien van een tegelvloer. Door de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval.



Keuken

De keuken, gelegen aan de achterzijde van de woning heeft een rechte keukenopstelling. In het hardstenen werkblad is RVS-spoelbak ingebouwd. Verder is de keuken voorzien van een gaskookfornuis met oven en afzuigkap en een inbouwvaatwasser. Verder is de keuken voorzien van diverse boven- en onderkasten en lades. In de keuken is er ook een trapkast voor extra opbergruimte. De deur in de keuken geeft toegang tot de tuin.



1e verdieping

De overloop geeft je toegang tot drie slaapkamers, de toiletruimte en de badkamer. Met een vaste trap ga je naar de bergzolder op de 2e verdieping.

Slaapkamers

De twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 3.02 x 3.11 m en ca. 4.07 x 2.86 m groot. De laatst genoemde slaapkamer is voorzien van twee vaste kasten. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning heeft een afmeting van ca. 3.92 x 2.86 m. Deze slaapkamer is voorzien van twee vaste kasten.

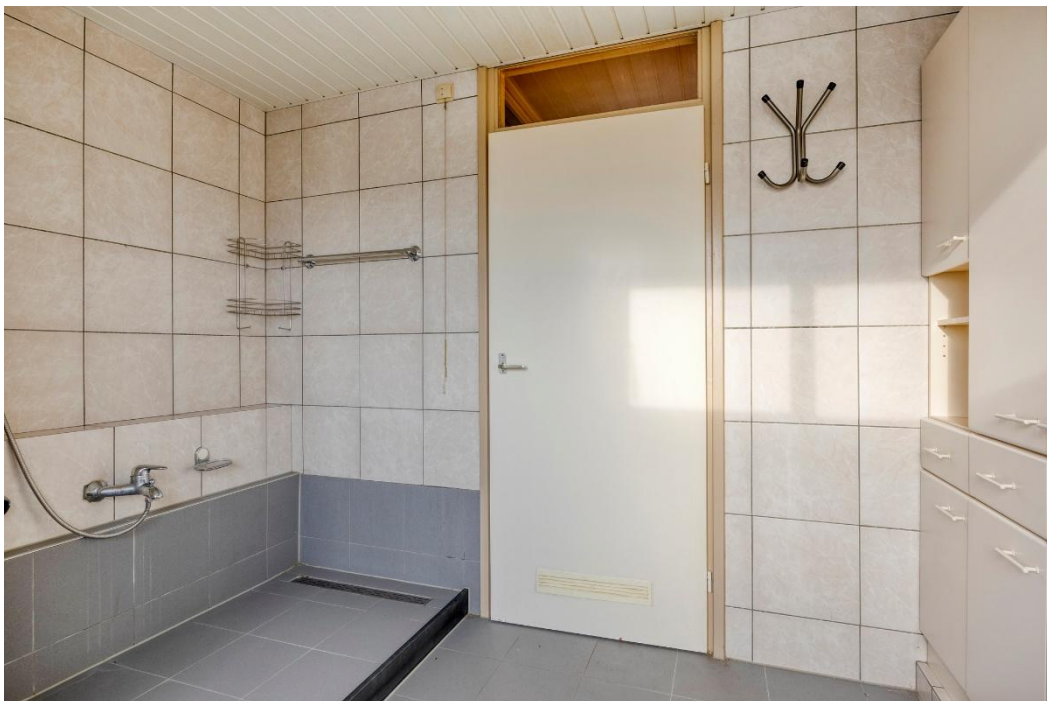


Badkamer

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche en een wastafel met spiegel. Waar voorheen het bad was opgesteld is nu een inlopdouche gemaakt.

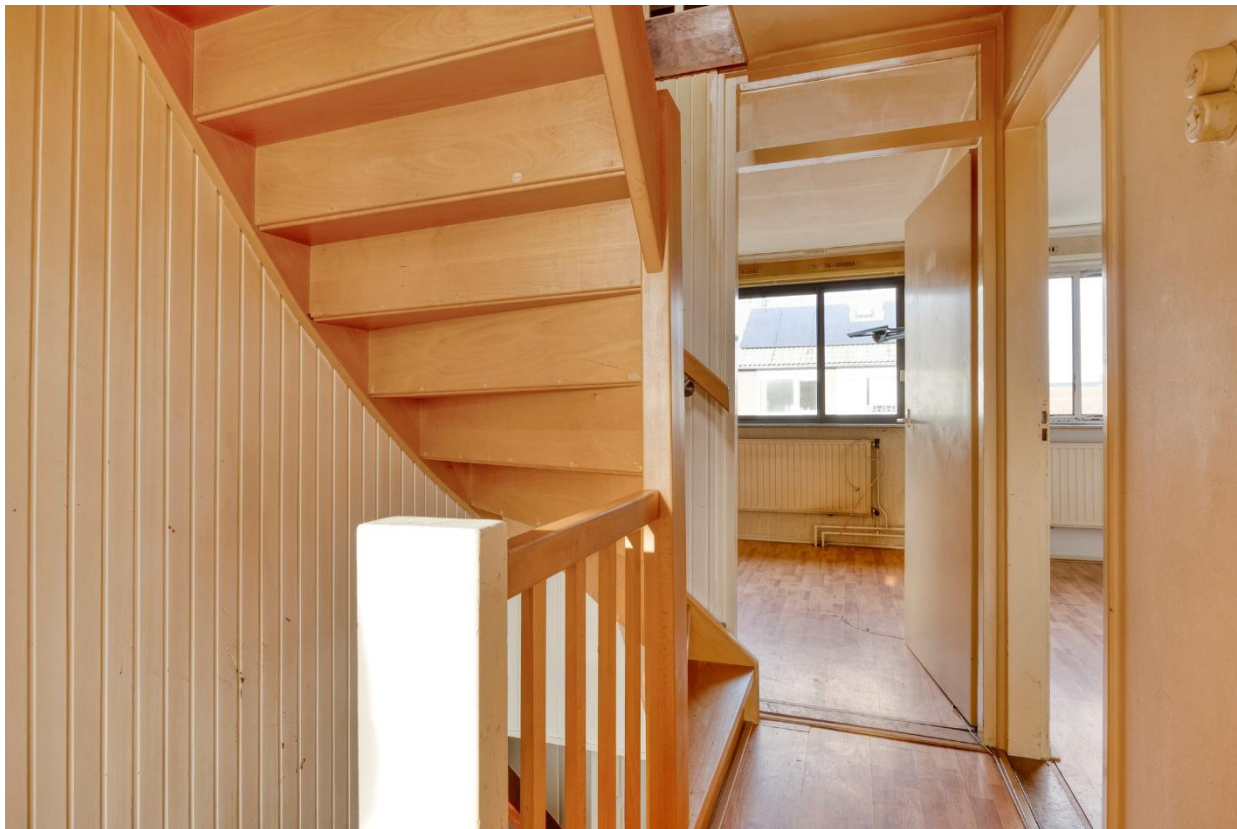
Toilet

Vanuit de overloop is het aparte toilet te bereiken. De afmetingen zijn dusdanig dat hier de wasmachine opgesteld kan worden.



2e verdieping

De 2e verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Op de bergzolder bevindt zich de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Nefit 2004). Op dit moment wordt de verdieping gebruikt als opbergruimte. Het is overigens mogelijk om hier een extra kamer te creëren door het aanbrengen van een veluxraam of dakkapel. Het dak is geïsoleerd met isolatieplaten van binnenuit.



Tuin & berging

De voortuin is voorzien van een tegelpad en semiverharding. Aan de linkerkant van de woning is er een poort welke toegang biedt naar de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en groten deels voorzien van tegels. Er is een groenborder.

Er is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig welke nagenoeg de gehele breedte van de woning bestrijkt.

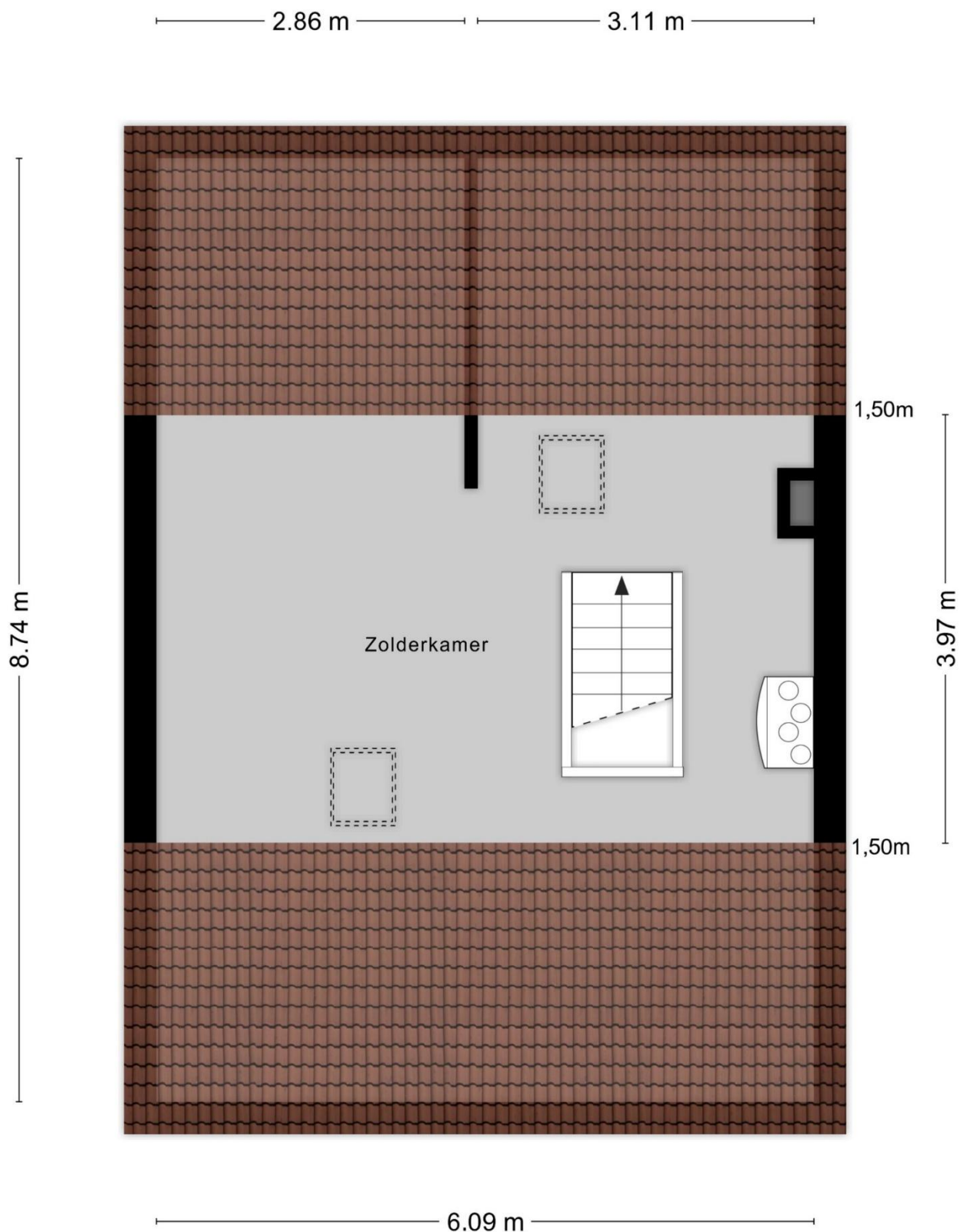
De stenen berging achter in de tuin (ca. 2.10 x 6.23 m) is voorzien van elektra. De berging is toegankelijk vanuit de achtertuin als ook via de brandgang welke uitkomt op de Hofstade.



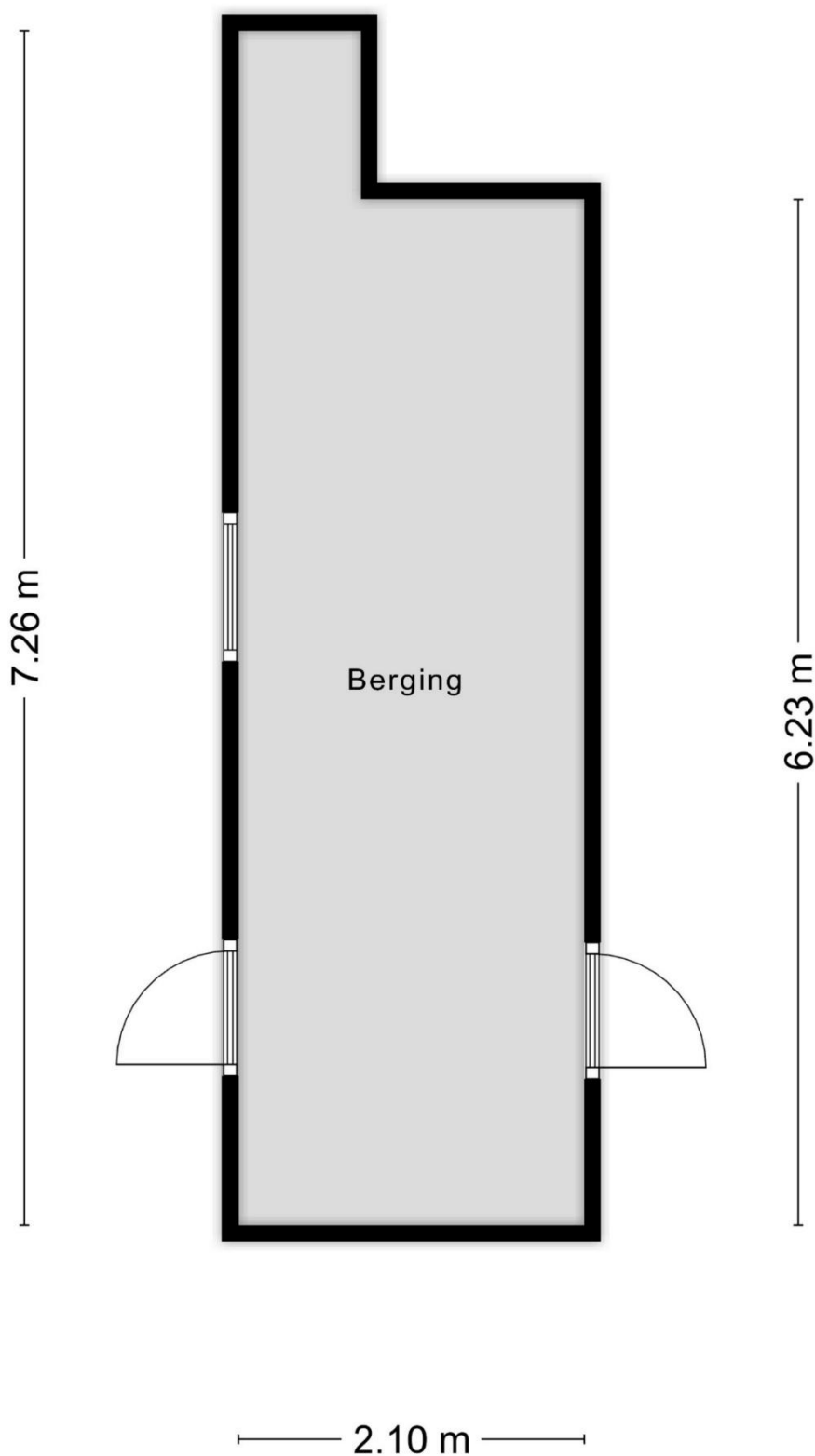


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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



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

De feiten...



- Perceel 167 m²
- Inhoud woning ca. 462 m³
- Woonoppervlakte ca. 130 m²
- Externe berguimte ca. 14 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Bouwjaar 1970.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Verdiepingsvloeren zijn van beton.
- C.v.-combiketel (Nefit 2004).
- Energielabel D.
- De begane grond is voorzien van een tegelvloer.
- De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Een woning met veel potentie.
- Gelegen in een straat waar geen doorgaand verkeer komt.
- Rustige en kindvriendelijke buurt.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Scholen, sportvelden 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(beschoot), 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 54 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 gebruiksoverlakte 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.

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 streektheater/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, Tilburg & Breda. 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.

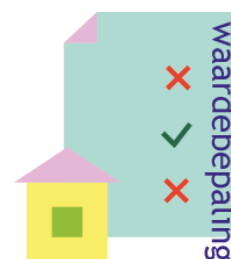
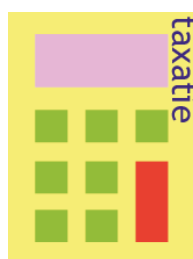
Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



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.