

Moderne vrijstaande woning met optimale privacy



ALPHEN | Weegbree 18

vraagprijs € 650.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	177 m ²
Perceeloppervlakte:	376 m ²
Energielabel:	A
Bouwjaar:	2018

- ✓ Gelegen aan landschapspark met prachtig zicht;
- ✓ Energiezuigend en onderhoudsvriendelijk;
- ✓ Toekomstbestendig (mogelijkheden);
- ✓ Meerdere multifunctionele (slaap)kamers;
- ✓ Praktische indeling;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Welkom in deze moderne en uitstekend onderhouden vrijstaande woning. De in 2018 gebouwde woning, uitgevoerd in duurzame houten skeletbouw, is gelegen op een prachtige en rustige locatie aan het einde van een doodlopende straat.

Op een perceel van 376 m² geniet u hier van optimale privacy, rust en een vrij uitzicht over de groene omgeving.

Met 6 zonnepanelen, HR++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond en energielabel A is deze woning volledig voorbereid op comfortabel en duurzaam wonen.

De woning ligt aan de rand van de dorpskern van Alphen, op korte afstand van winkels, horeca, een basisschool en de kinderopvang. Ook natuurliefhebbers zitten hier perfect: de bosrijke omgeving biedt volop fiets- en wandelroutes. Het stadscentrum van Tilburg en diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Hier woont u rustig en ruim, met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning biedt op de begane grond een royale woonkamer, een werkkamer, een open keuken, een speelkamer, een bijkeuken en een berging. Via de vaste trap is de eerste verdieping te bereiken welke is voorzien van vier slaapkamers en twee badkamers. De tweede verdieping is voorzien van een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.



Indeling

Entree

Entree via hal, gelegen aan de zijkant van de woning, waarin een meterkast, de vaste trap naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De royale woonkamer van circa 48 m² is ingedeeld in drie comfortabele leefzones en biedt een heerlijke plek. De tv-kamer aan de voorzijde biedt een rustige plek om te ontspannen of televisie te kijken met uitzicht op de straatzijde. Het centrale zitgedeelte vormt het middelpunt van de woning, met de sfeervolle sierhaard.

Aan de tuinzijde bevindt zich de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen binnen en buiten.

Door de grote raampartijen geniet de ruimte van een overvloed aan natuurlijk licht. Er is

meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel waar u met familie en vrienden kunt samenkomen.

Werkkamer

Vanuit de woonkamer te bereiken multifunctionele ruimte van circa 14 m² met eigen entree. Het is perfect als kantoor aan huis, een praktijkruimte of een studeerkamer.

Keuken

De moderne open keuken is voorzien van een keukenblok in U-vorm en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast met vriezer, magnetron en een combi-oven. De achterwand is deels afgewerkt met kleine sierlijke mozaïektegeltjes. Er is volop kastruimte aanwezig en aan één zijde bevindt zich een bar waar u gezellig kunt zitten voor een snel ontbijt of een kop koffie.



Vanuit de keuken zijn de bijkeuken en de speelkamer/kantoor te bereiken.

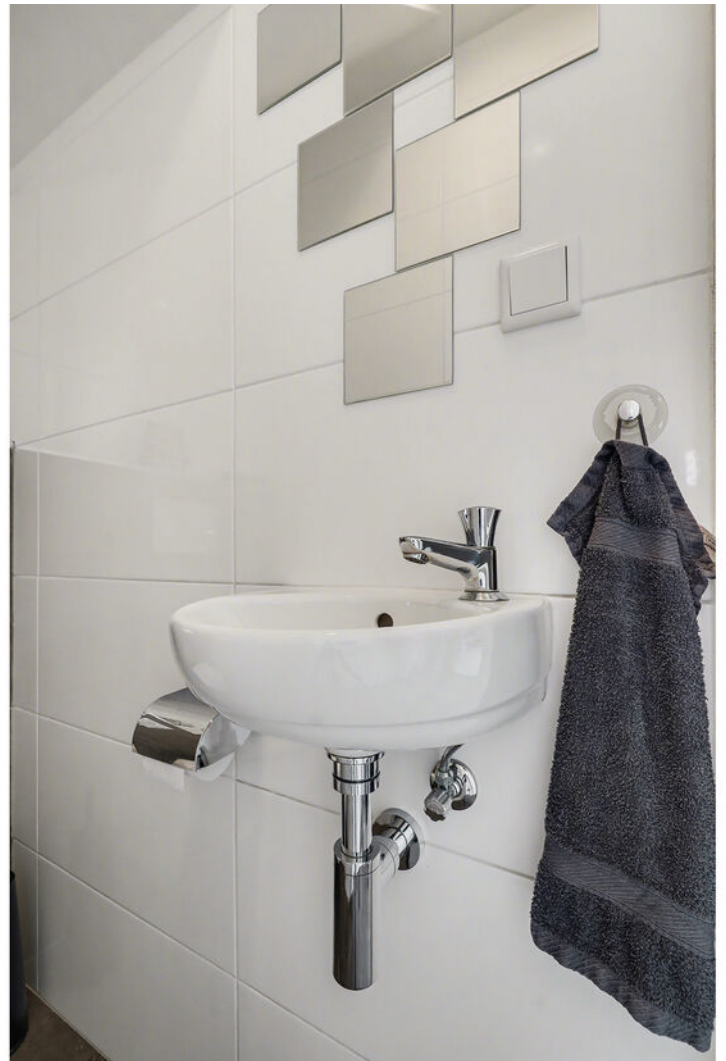
Kantoor/speelkamer
Kantoor/speelkamer/hobbykamer van circa 11 m² met zicht op de straatzijde.

Bijkeuken
De bijkeuken van circa 8 m² is voorzien van een achter entree, opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2018) en aansluitpunten voor de wasmachine en droger. Tevens is er een keukenblad met spoelbak en kastruimte. Vanuit de bijkeuken is de berging te bereiken.

Berging
Berging van circa 8 m² met loopdeur naar de overkapping, ideaal voor fietsen en/of tuinspullen.

De berging is zodanig ontworpen dat deze verbouwd kan worden tot badkamer voor toekomstbestendig wonen (voorzieningen aanwezig). De aangrenzende speelkamer/kantoor kan dan als slaapkamer fungeren.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer voorzien van vloerverwarming.













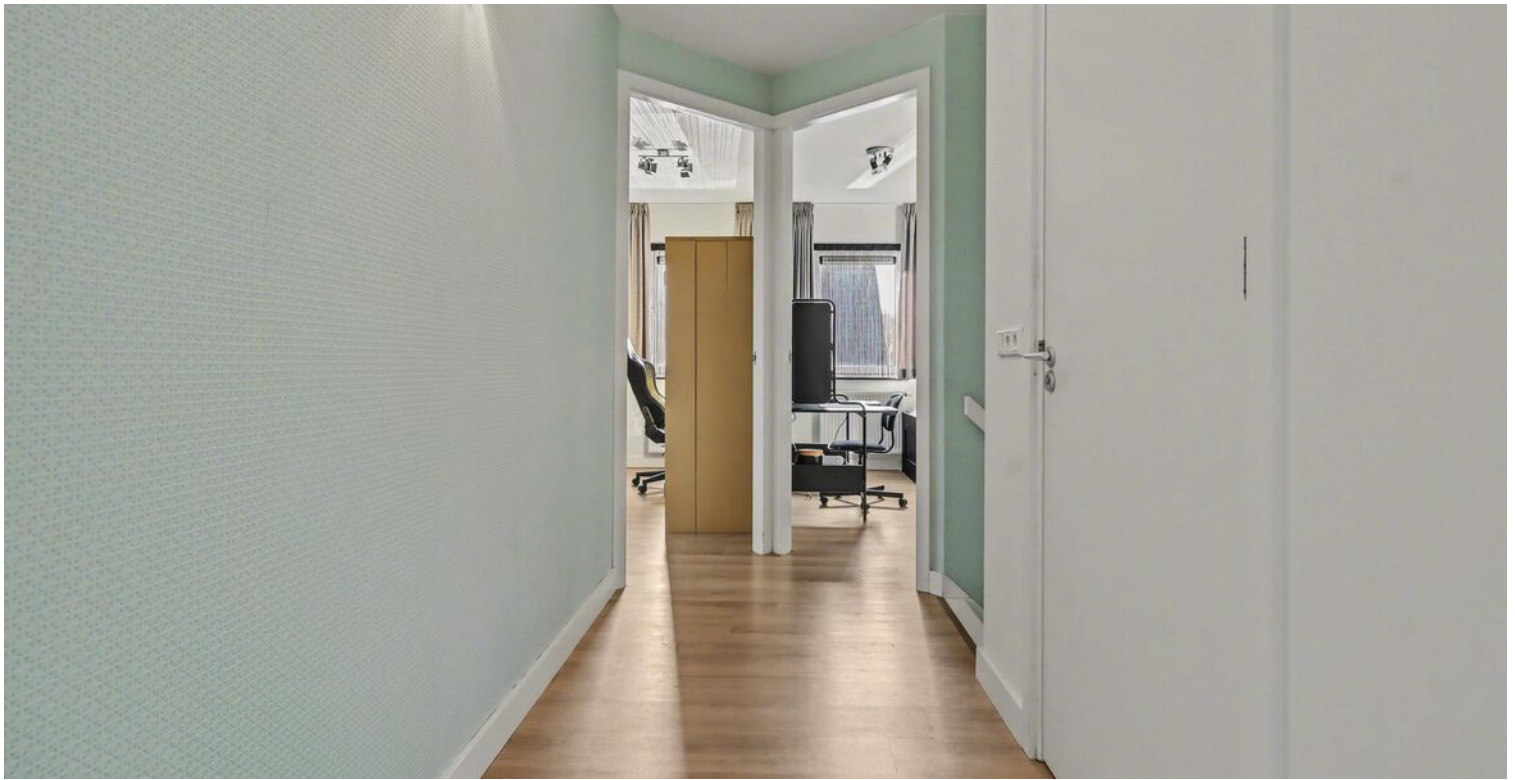












1e verdieping & bergzolder

Overloop

Overloop waaraan vier slaapkamers en twee badkamers. Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken.

Slaapkamer 1 met badkamer

Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer van circa 11 m² met dakkapel en een prachtig zicht. Deze kamer beschikt over een eigen badkamer welke is voorzien van een wastafelmeubel, een ligbad en een designradiator. In de badkamer bevindt zich ook een inloopkast.

Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

Badkamer

Volledig betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. De badkamer is voorzien van een dakkapel.

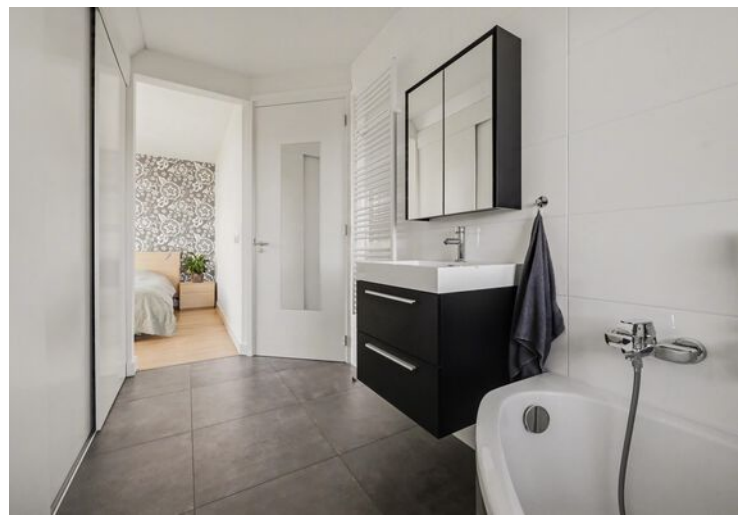
Slaapkamer 4

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde.

BERGZOLDER/ TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap te bereiken bergzolder.















Buiten

De tuin is gesitueerd op het noordoosten en voorzien van bestrating, plantenborders, struiken en bomen. Vanuit de tuin is er een prachtig zicht. Er zijn meerdere plekken gecreëerd, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw.

Overkapping

Aangrenzend aan de berging bevindt zich een overkapping met lichtkoepel.







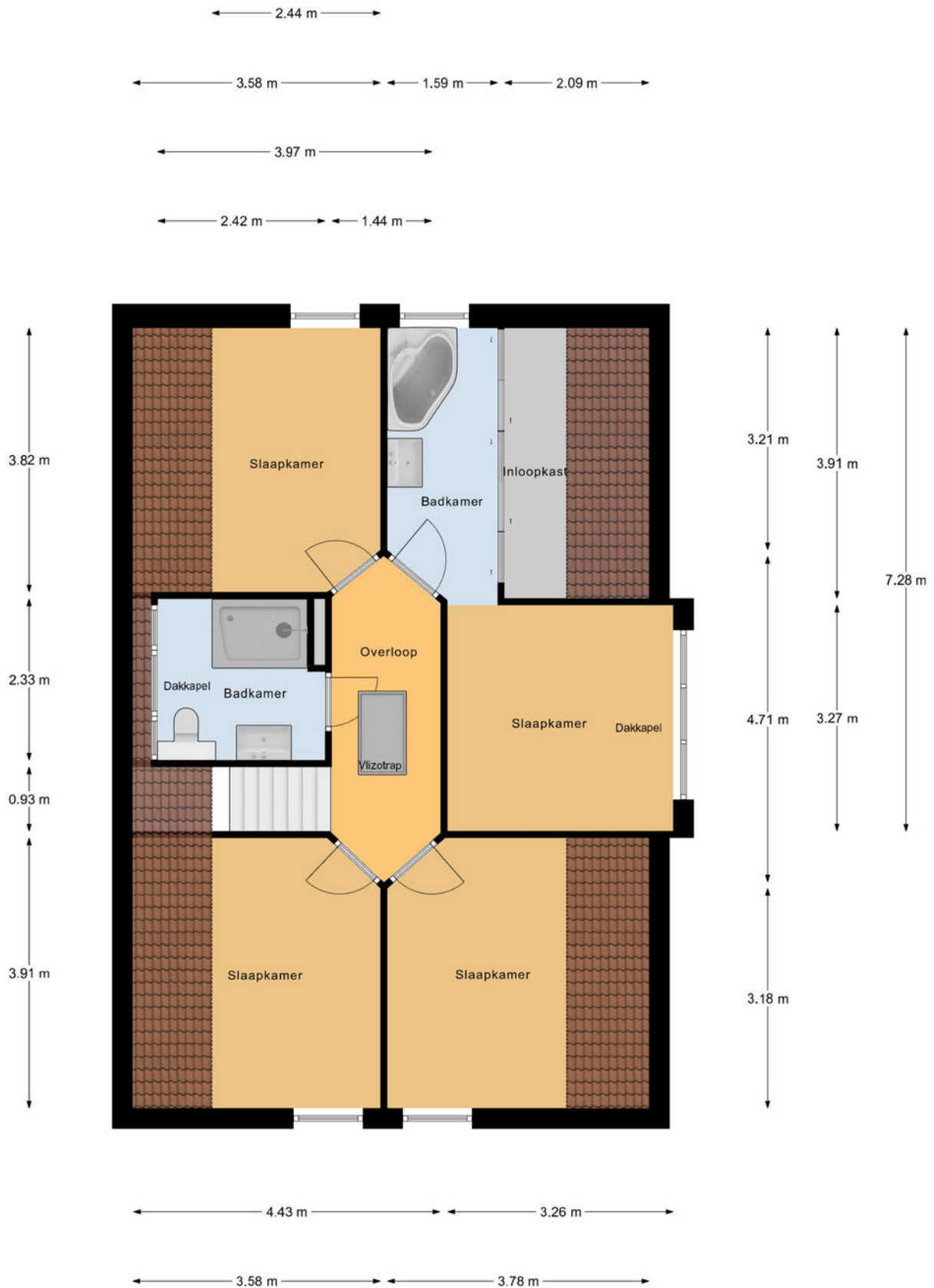


Begane grond



Begane Grond

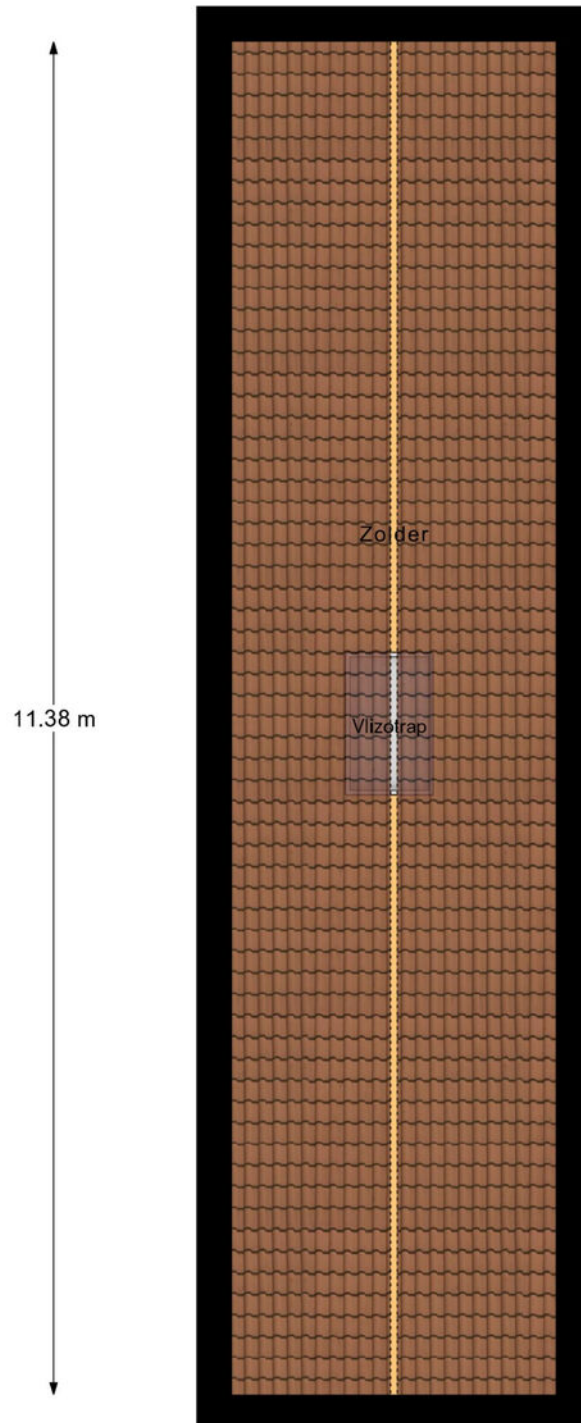
Eerste verdieping



1e Verdieping

Bergzolder

← 2.72 m →

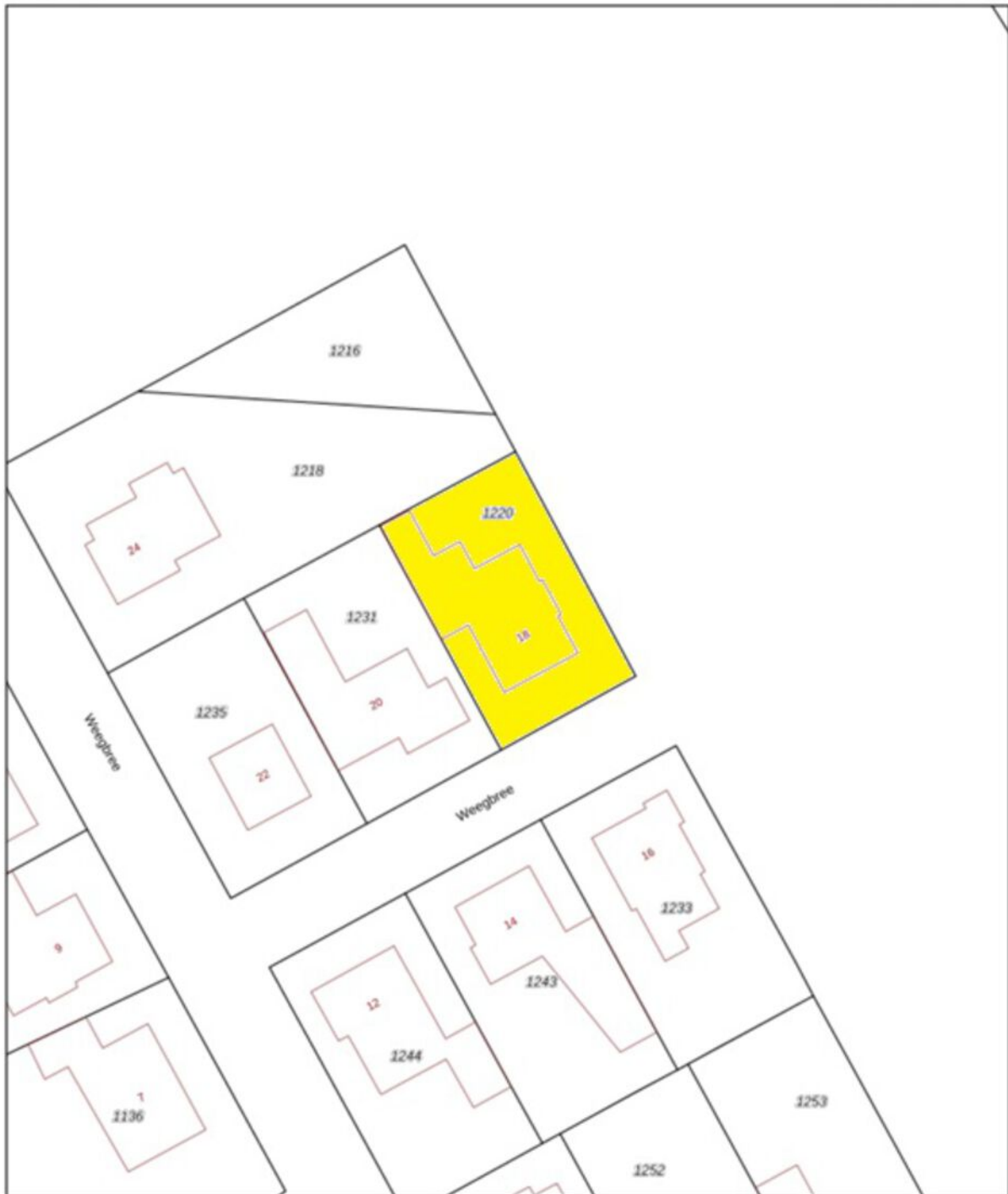



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: weegbree



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Alphen en Riel	
—	Huisnummer	Sectie: M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 1220	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beibouwing		

Voor een meerderend uitspraak, geleverd op 4 maart 2025.
De besaander van het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

Energieelabel

Energieelabel woningen

Registratienummer
724030440

Datum registratie
05-03-2026

Geldig tot
23-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	■ ■ ■ + ++
4 Vloeren	■ ■ ■ ■ ++
5 Ramen	■ ■ ■ + ++
6 Buitendeuren	n.v.t.

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1400 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



7,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Weegbree 18
5131HH Alphen
BAG-ID: 1723010000005240

Detailaanduiding

Bouwjaar 2018
Compactheid 2,29
Vloeroppervlakte 182m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.C.A.M. van Beek

Certificaathouder

SynerGroen

Inschrijfnummer

VINK202603-W0012

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

KvK-nummer

93367775



Meetrapport

Weegbree 18, 5131 HH Alphen NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	112.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	112.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25.5	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	64.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	64.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.6	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

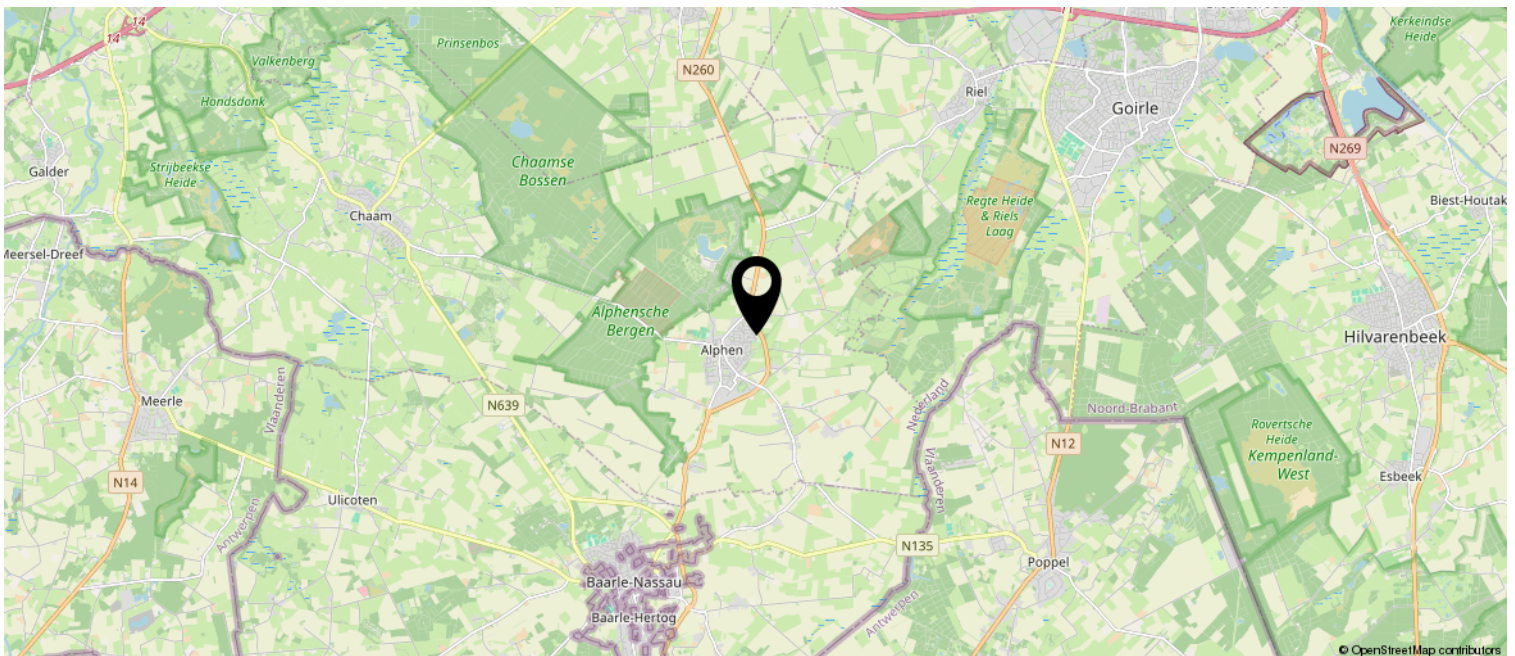
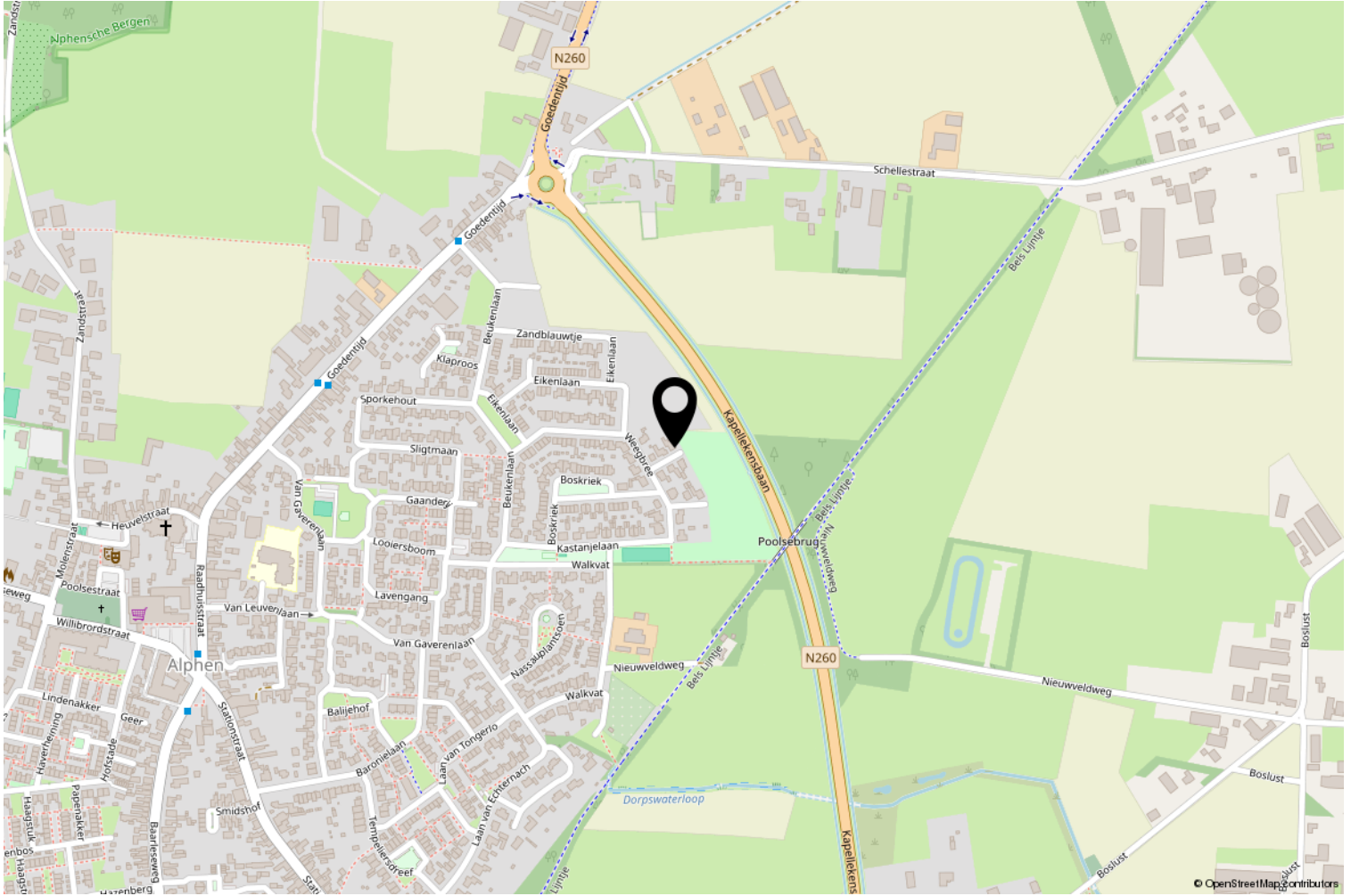
Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	177	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	1	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	677	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 04-03-2026



Locatie op de kaart





Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;

In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch

afwijkingen in zouden voorkomen.

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com