



**Gemoderniseerde tussenwoning
met eigen parkeergelegenheid,
gelegen aan een gezellig hofje**



Haagstuk 22 Alphen

Voor altijd thuis



Het betreft een gerenoveerde tussenwoning, gelegen aan een autovrij hofje met aan de achterzijde de toegang tot de carport, berging en tuin.

Op de begane grond is een hal, meterkast, woonkamer, trapkast, hal naar 1^e verdieping, toilet en keuken. Naast de 4 slaapkamers is er een badkamer op de 1^e verdieping. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping waar je een grote zolder hebt. Hier is een extra kamer gecreëerd, welke met een simpele aanpassing als slaapkamer mag worden bestempeld. Winkels, scholen en sportvelden zijn dichtbij.

Begane grond

Via de entree van de woning kom je in de hal waar de meterkast is met 6 aardlekschakelaars, acht lichtgroepen en een kookgroep. Vanuit de hal kom je in de woonkamer.

De woonkamer heeft een L-vorm en is ca. 32 m² groot. Er is een trapkast voor extra bergruimte. Aan de voor- en achterzijde zijn twee grote ramen wat zorgt voor veel lichtinval. De keuken is aan de achterzijde van de woning.



De keuken heeft een L-opstelling. Deze heeft naast een 4 pits inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, een oven, een ruim werkblad met RVS spoelbak voldoende boven-, onderkasten en lades. Vanuit de keuken ga je naar de achtertuin.



Vanuit de woonkamer ga je naar de hal waar het toilet met fonteintje is. Hier is ook de vaste trap naar de eerste verdieping.

1^e verdieping

De overloop geeft je toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2e verdieping.

De slaapkamers gelegen aan de voorzijde van de woning zijn ca. 2.49 x 3.74 m en ca. 3.12 x 3.74 m groot. De twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning zijn ca. 2.83 x 2.49 m en ca. 2.83 x 3.12 m groot.



De geheel betegelde badkamer (ca. 2.03 x 2.00 m) is voorzien van een douche met thermostaatkraan, een closet en een wastafel.



2^e verdieping

Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping. Hier zijn een tweetal uitzetramen (Ubbink) in het dak aanwezig voor het licht en ventilatie. Het houten dakbeschot is grotendeels voorzien van isolatieplaten. Op deze verdieping is de opstelling van de CV-combiketel (Vaillant 2023).



Tuin, carport & berging

De achtertuin is gelegen op het westen. Achter de woning is er een overdekt terras. De tuin is geheel betegeld. Via een poort is de carport aan de achterzijde bereikbaar. Deze is voorzien van een houten uitbouw voor het plaatsen van een aanhanger, cq. vouwwagen. Vanuit de carport is ook de stenen berging bereikbaar met een afmeting van ca. 2.21 x 5.61 m groot en is voorzien van elektra.



De feiten...



- Perceeloppervlakte ca. 133 m²
- Woonoppervlakte ca. 120 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- Overige externe bergruimte ca. 12 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1966.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Het kozijn van het achterraam in de woonkamer en de keukendeur is van hout.
- De ramen boven zijn voorzien van rolluiken.
- De begane grondvloer is van beton.
- De verdiepingsvloeren zijn van hout.
- Wanden en plafonds zijn gestuct.
- C.v.-combi ketel (Vaillant 2023).
- Kindvriendelijke buurt.
- Gelegen aan een autovrij hofje aan de voorzijde van de woning.
- Een eigen carport en berging.
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- Scholen, sportvelden en winkels zijn dichtbij.

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 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 59 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.
- Verkoper heeft niet in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed niet zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.
- 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 Cultureel Centrum, een basisschool en kinderopvang. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is ook een 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.

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.