



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Alphen

POOLSESTRAAT 5



Vraagprijs
€ 400.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

POOLSESTRAAT 5 ALPHEN

Welkom aan de Poolsestraat 5, een fijne gezinswoning op een rustige en gezellige locatie, verscholen in een sfeervol hofje midden in het hart van Alphen. Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving waar rust en levendigheid moeiteloos samenkomen. Vanuit de woning wandel je zo naar de supermarkt, gezellige horecagelegenheden, winkels, scholen en het openbaar vervoer. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt letterlijk binnen handbereik.

Alphen ligt in de prachtige groene driehoek tussen Breda en Tilburg en wordt omringd door uitgestrekte bossen en natuurgebieden, waaronder Landgoed De Hoevens. Hierdoor geniet je iedere dag van de ruimte, de natuur en de rust, terwijl de voorzieningen van de stad altijd dichtbij zijn. Het dorp beschikt over een compleet winkelaanbod, diverse sportverenigingen, een cultureel centrum, basisschool en kinderopvang. Voor voortgezet onderwijs fiets je eenvoudig naar Baarle-Nassau of Goirle en dankzij de goede busverbindingen zijn ook Tilburg en de omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Alphen behoort bovendien tot de gemeenten die uitblinken op het gebied van leefomgeving, landschap, gastvrijheid, cultuurhistorie en het behoud van het dorpse karakter. Het is een plek waar mensen elkaar nog kennen, waar kinderen veilig kunnen buitenspelen en waar je iedere dag geniet van een ontspannen woonomgeving.

Kortom: hier woon je heerlijk rustig, met alle gemakken binnen handbereik én de natuur altijd dichtbij.

Thuiskomen in een warm en gezellig huis

Vanaf het eerste moment voelt deze woning prettig aan. De rustige ligging aan een hofje, de verzorgde uitstraling en de praktische indeling maken dit een woning waar je je direct thuis voelt. Het is een huis dat meegroeit met verschillende woonwensen en waar iedere ruimte uitnodigt om volop van het dagelijks leven te genieten.

Een woonkamer waar binnen en buiten samenkomen

Vanuit de hal stap je de ruime, tuingerichte woonkamer binnen. Dankzij de royale raampartijen en de openslaande tuindeuren wordt de leefruimte gevuld met veel natuurlijk daglicht. Op zonnige dagen zet je de deuren open en ontstaat er een prachtige verbinding tussen de woonkamer en de tuin. Hierdoor voelt de leefruimte nog groter aan en loopt binnen moeiteloos over in buiten.

De praktische trapkast zorgt ervoor dat spullen netjes uit het zicht blijven, terwijl er volop ruimte overblijft voor een royale zithoek en een gezellige eethoek waar familie en vrienden graag aanschuiven.

Een keuken waar koken en samenzijn centraal staan

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in een praktische dubbele opstelling. Terwijl je staat te koken kijk je prettig uit richting de straat en blijf je in contact met het gezin of je gasten in de woonkamer.

De keuken beschikt over volop werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor zowel een snelle doordeweekse maaltijd als een uitgebreid diner eenvoudig te bereiden is. De open verbinding met de



woonkamer zorgt bovendien voor een gezellige en uitnodigende leefomgeving.

Drie comfortabele slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers die stuk voor stuk netjes zijn afgewerkt met een doorlopende houtlook laminaatvloer. Iedere kamer heeft zijn eigen karakter en biedt volop mogelijkheden als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De slaapkamers aan de achterzijde kijken uit over de rustige tuin, terwijl de slaapkamer aan de voorzijde een prettig uitzicht heeft over het hofje.

Een verzorgde badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, wastafel en wandcloset. Een fijne ruimte waar je de dag ontspannen begint of juist rustig afsluit.

Een verdieping vol mogelijkheden

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine, de Nefit cv-combiketel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale zolderkamer met een Velux dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Deze ruimte leent zich uitstekend voor een vierde slaapkamer, een comfortabele thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Een verdieping die eenvoudig met jouw woonwensen meegroeit.

Genieten van privacy in de tuin

De verzorgde achtertuin is een heerlijke plek om ieder seizoen van het buitenleven te genieten. Dankzij de ligging op het oosten begin je de dag met een kop koffie in de ochtendzon, terwijl de verschillende terrassen altijd wel een fijn plekje bieden om buiten te zitten.

Het overdekte terras direct achter de woning maakt het mogelijk om ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten te genieten. Bovendien is de volledige overkapping voorzien van een zonnescherm dat over de gehele lengte kan worden gesloten, zodat je op warme en zonnige dagen altijd een aangename schaduwplek hebt. De combinatie van sierbestrating, groene borders en een verzorgd gazon zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

Daarnaast biedt de tuin veel privacy doordat er geen directe inkijk van achterburen is. Via de praktische achterom bereik je eenvoudig de brandgang en de vrijstaande houten berging met elektra biedt volop ruimte voor fietsen, tuinspullen en extra opslag.

Een woning om jarenlang van te genieten

Deze woning combineert een rustige ligging met een verrassend ruime indeling, veel natuurlijk licht en een heerlijke tuin. Het is een plek waar je zorgeloos kunt wonen, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar je iedere dag opnieuw geniet van het comfort van een modern, goed onderhouden huis midden in het gezellige dorp Alphen.



Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 2015;
- Woonoppervlak: 107 m²;
- Perceeloppervlak: 146 m²
- Inhoud: 379 m³;
- Energielabel A (geldig tot en met 01-06-2036);
- NEN 2580 meetrapport*;
- Volledig geïsoleerde woning;
- C.v.-combiketel (Nefit, 2015);
- Fraai aangelegde achtertuin op het oosten;
- Vrijstaande houten berging voorzien van elektra;
- Praktische achterom via de brandgang;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning;
- Gelegen in een rustig en gezellig hofje, midden in het centrum van Alphen, nabij winkels, scholen, sportvelden en overige dagelijkse voorzieningen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:
Tel: 013 - 30 33 195
Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?
Via Paul Makelaardij natuurlijk!
Via wie anders?

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 107 m ² |
| Perceeloppervlakte | 146 m ² |
| Inhoud | 379 m ³ |
| Bouwjaar | 2015 |



































FOTO'S

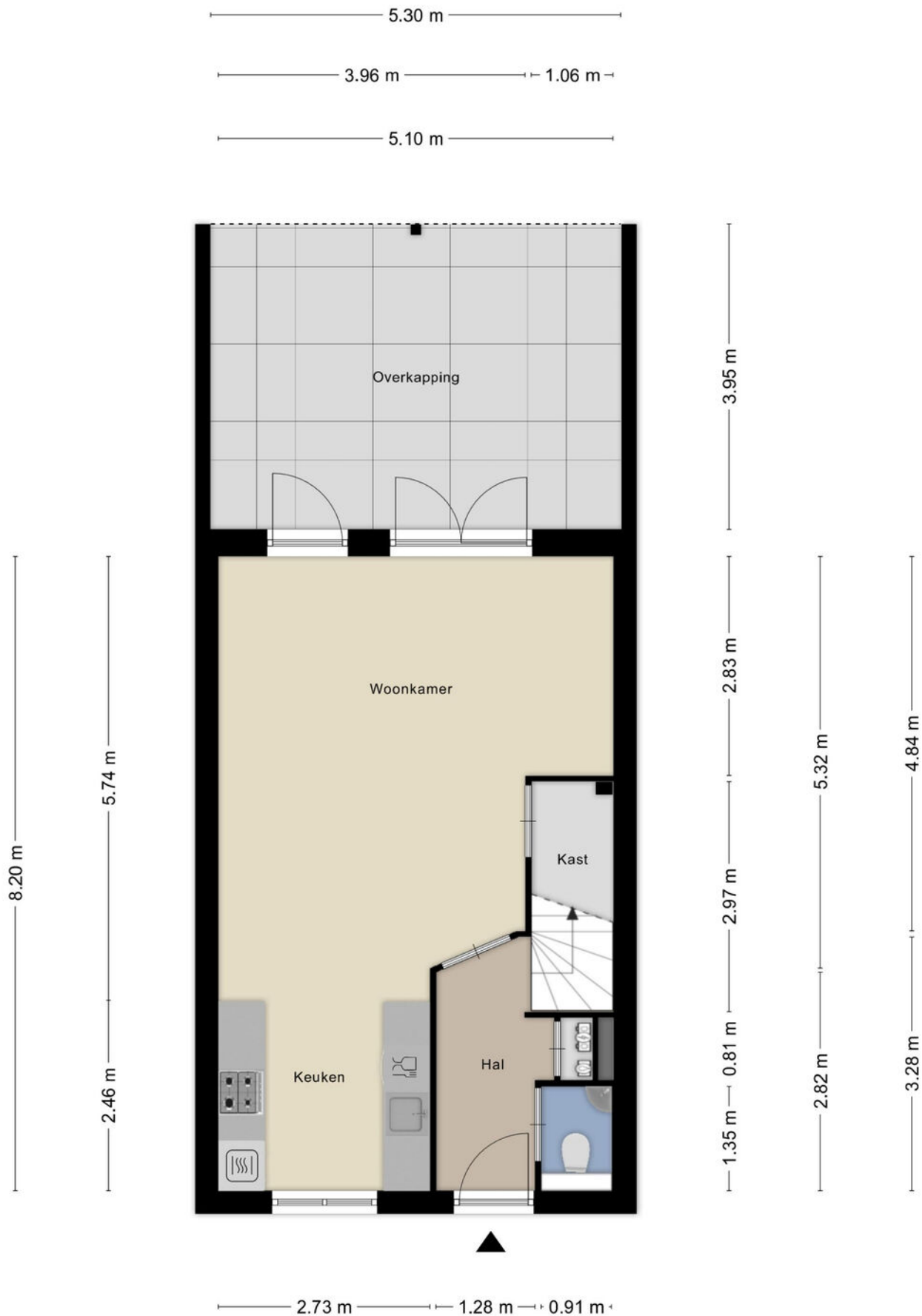








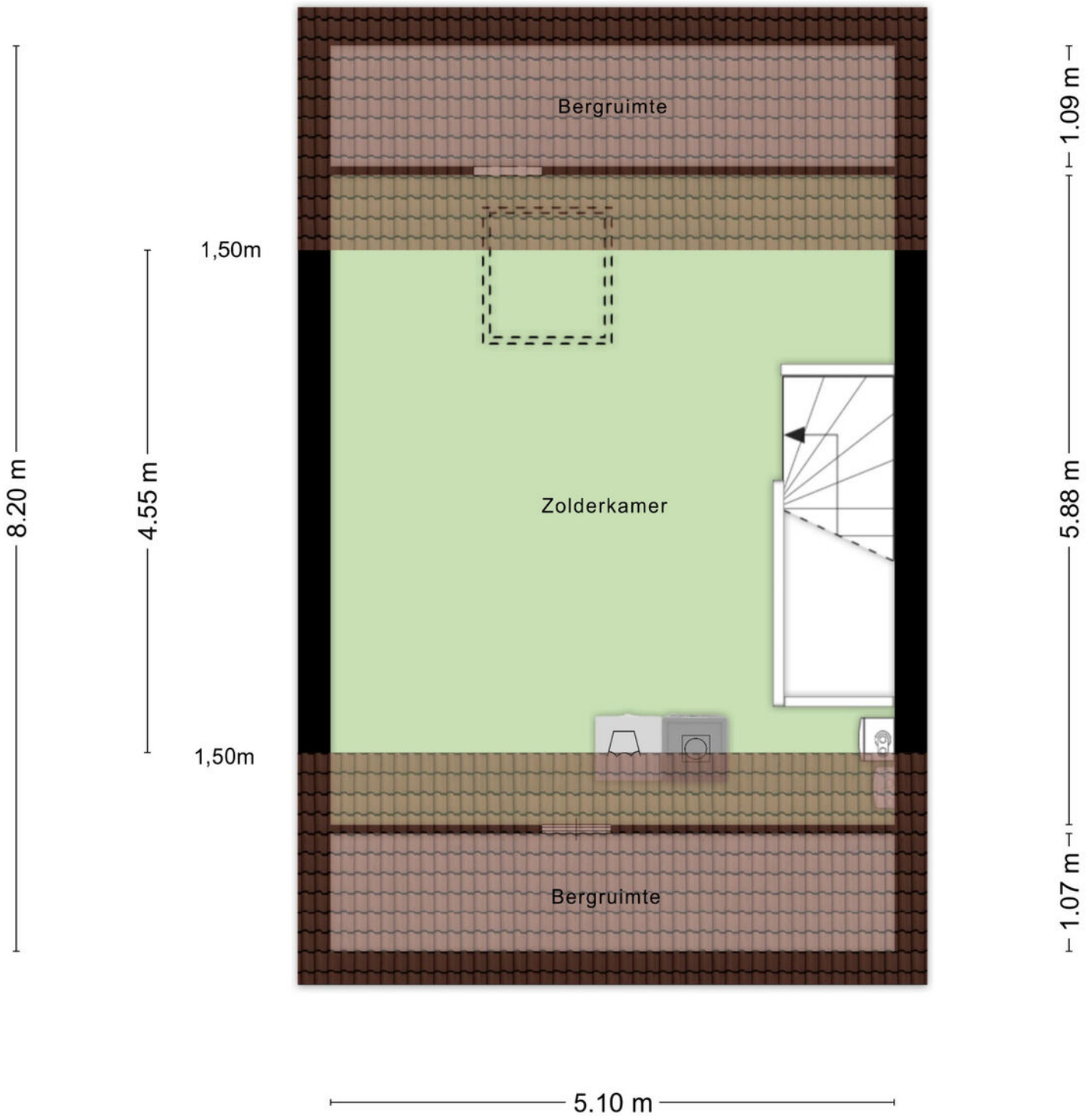
PLATTEGROND



PLATTEGROND

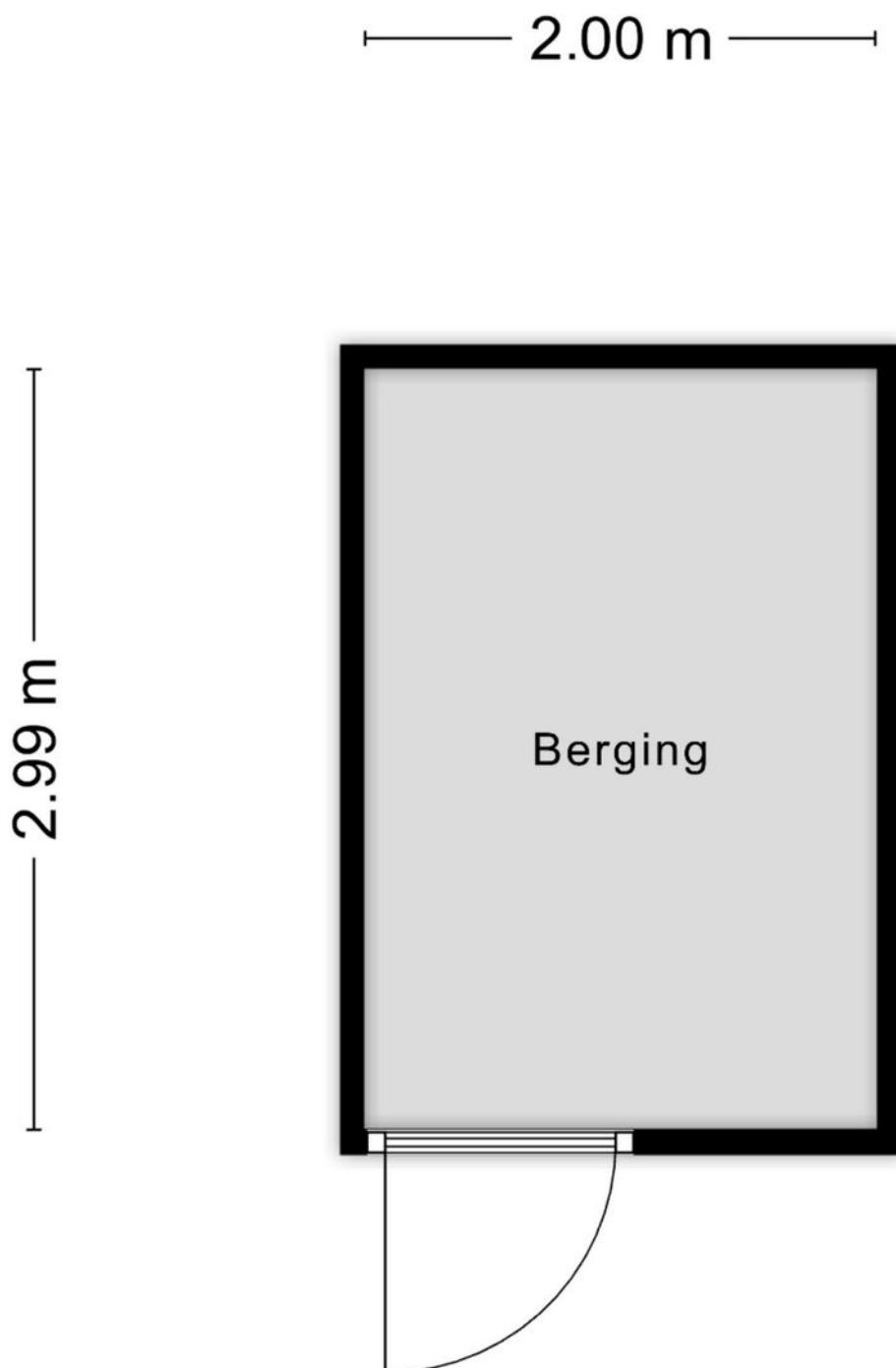


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

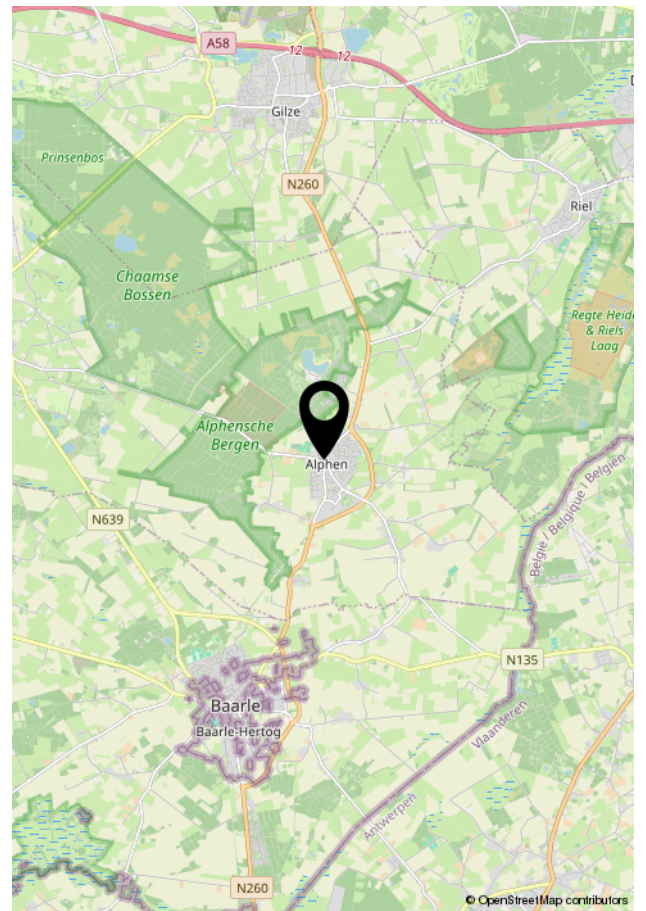
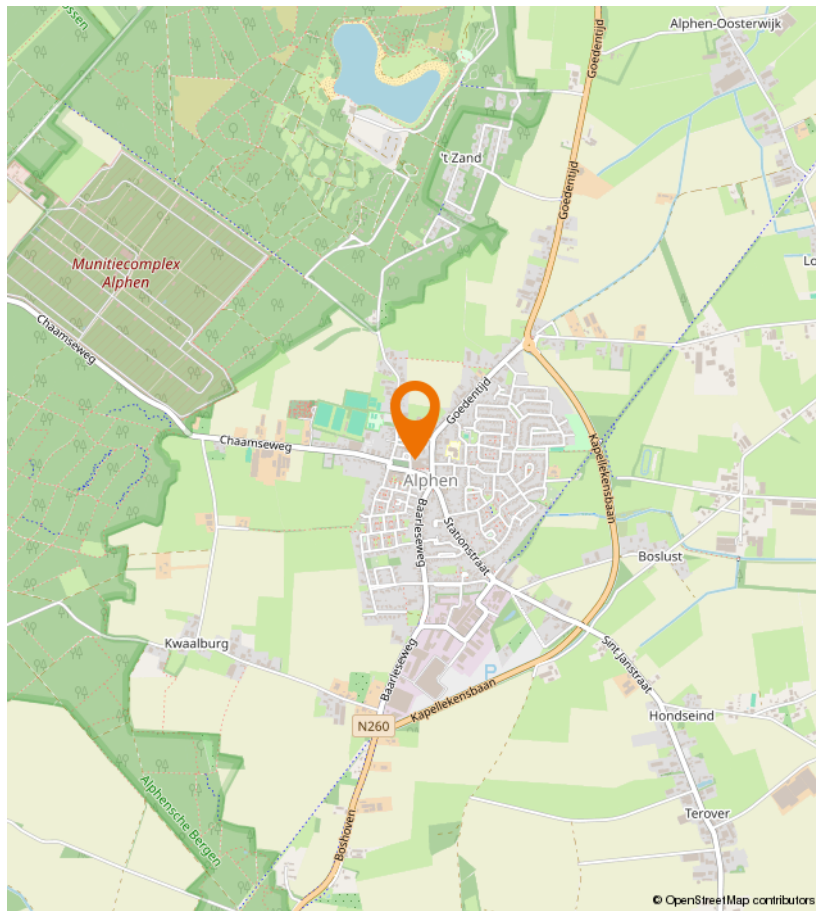
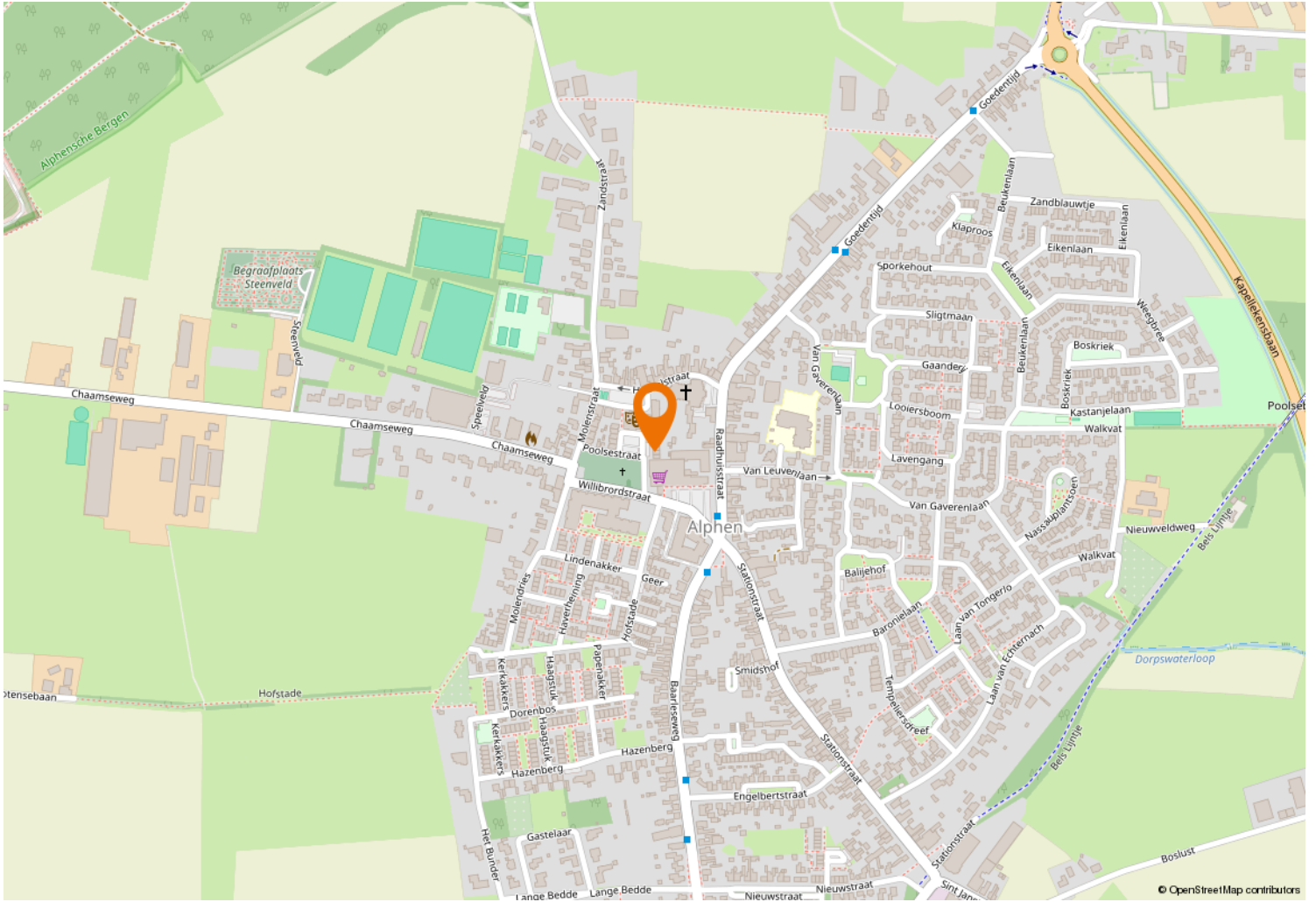
Kadastrale gemeente Alphen en Riel
Sectie H
Perceel 4502

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

