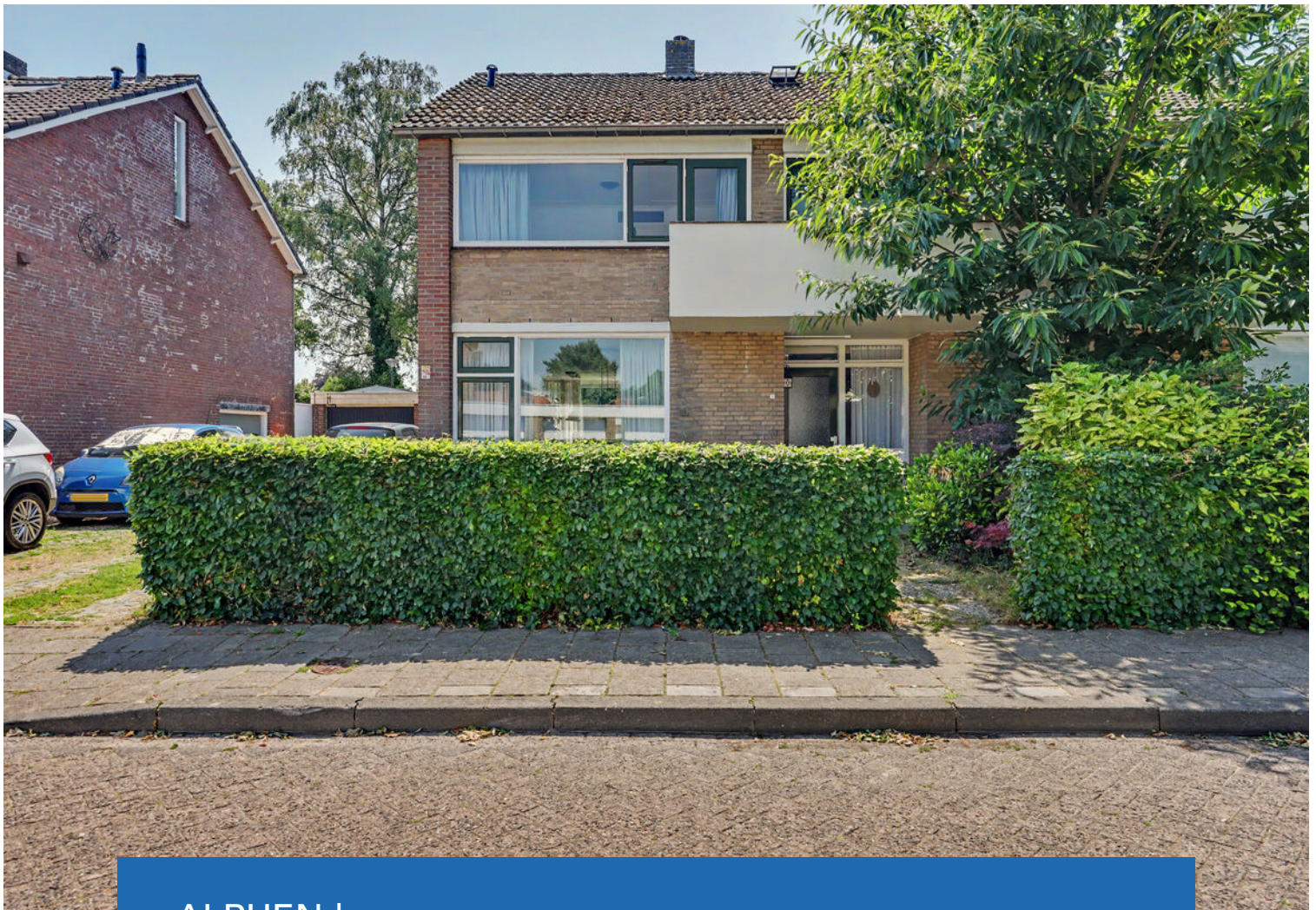


2/1-kapwoning met garage, 4 slaapkamers
en een zonnige tuin op het zuiden



ALPHEN | Hofstade 11

vraagprijs € 425.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 140 m²
Perceeloppervlakte: 259 m²
Energie label: C
Bouwjaar: 1966

- ✓ Deels voorzien van dubbele beglazing;
- ✓ Voorzien van airconditioning in de woonkamer en een slaapkamer;
- ✓ Eigen oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's;
- ✓ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in Alphen staat deze 2/1-kapwoning met een vrijstaande garage met aangrenzende berging, een oprit voor twee auto's, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden.

Een ideale gezinswoning met volop leefruimte. De woning heeft een woonoppervlakte van 140 m² en is gelegen op een perceel van 259 m².

De woning is op de begane grond voorzien van een lichte woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping zijn er vier slaapkamers en een badkamer. Middels een vaste trap is de open zolder te bereiken.

De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in Alphen, op korte afstand van winkels, een school, sportvoorzieningen en diverse speelgelegenheden. Daarnaast bevinden de prachtige natuur en het buitengebied zich in de directe omgeving, waardoor wandelaars en fietsliefhebbers hier volop aan hun trekken komen. Door de gunstige ligging zijn Tilburg, Breda en de omliggende dorpen eenvoudig bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen.



Begane grond

Entree

Via de overdekte entree betreedt u de woning. De hal is voorzien van een meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), een vaste trap naar de eerste verdieping en een deels betegelde toiletruimte voorzien van staand toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De royale doorzonwoonkamer heeft, inclusief de open keuken, een oppervlakte van circa 43 m². Door de raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde profiteert de woonkamer van een uitstekende lichtinval en een aangenaam ruimtelijk gevoel.

De indeling biedt mogelijkheden voor het creëren van een zithoek en een gezellig eethoek, waardoor de ruimte zich uitstekend leent voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten. De aanwezige trapkast biedt daarnaast praktische bergruimte voor onder andere provisie en huishoudelijke spullen.

Voor extra wooncomfort is de woonkamer voorzien van een airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangename binnentemperatuur behouden blijft.

Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer.

De keuken is voorzien van een keukenblok met een spoelbak, een fornuis met een 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander en ruime oven, een afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser, een koelkast en diverse onder- en bovenkasten.

Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer in houtlook.













Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, twee vaste kasten, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer van circa 12 m² is gelegen aan de voorzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon, waar u heerlijk kunt genieten van de ochtendzon. Daarnaast is de kamer in 2023 voorzien van een airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens de warme zomerdagen.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer van circa 7 m² is eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning. Momenteel is deze ruimte ingericht als inloopkast, maar deze kamer is ook uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer van circa 10,5 m².

Slaapkamer 4

Deze slaapkamer van circa 13 m² is ook gelegen aan de achterzijde en voorzien van een eigen wastafel.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette pvc-laminaatvloer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, staand toilet en een douche.











Tweede verdieping

Via een vaste trap is de open zolder te bereiken. De zolder is voorzien van twee dakramen, waardoor er aangenaam daglicht binnenvalt. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2021), de unit voor de mechanische ventilatie en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

De zolder biedt uitstekende mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of bergruimte.





Buiten

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden, waardoor u vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon. De tuin is voorzien van bestrating, gazon, plantenborders en een grote boom die op warme dagen voor een aangename schaduwplek zorgt.

Garage

De vrijstaande stenen garage van circa 16 m² is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, motoren of het opbergen van gereedschap en tuinmateriaal. Uiteraard is de ruimte ook geschikt als hobbyruimte of werkplaats.

Berging

Direct aangrenzend aan de garage bevindt zich de stenen berging van circa 9 m², voorzien van loopdeur.





Begane grond



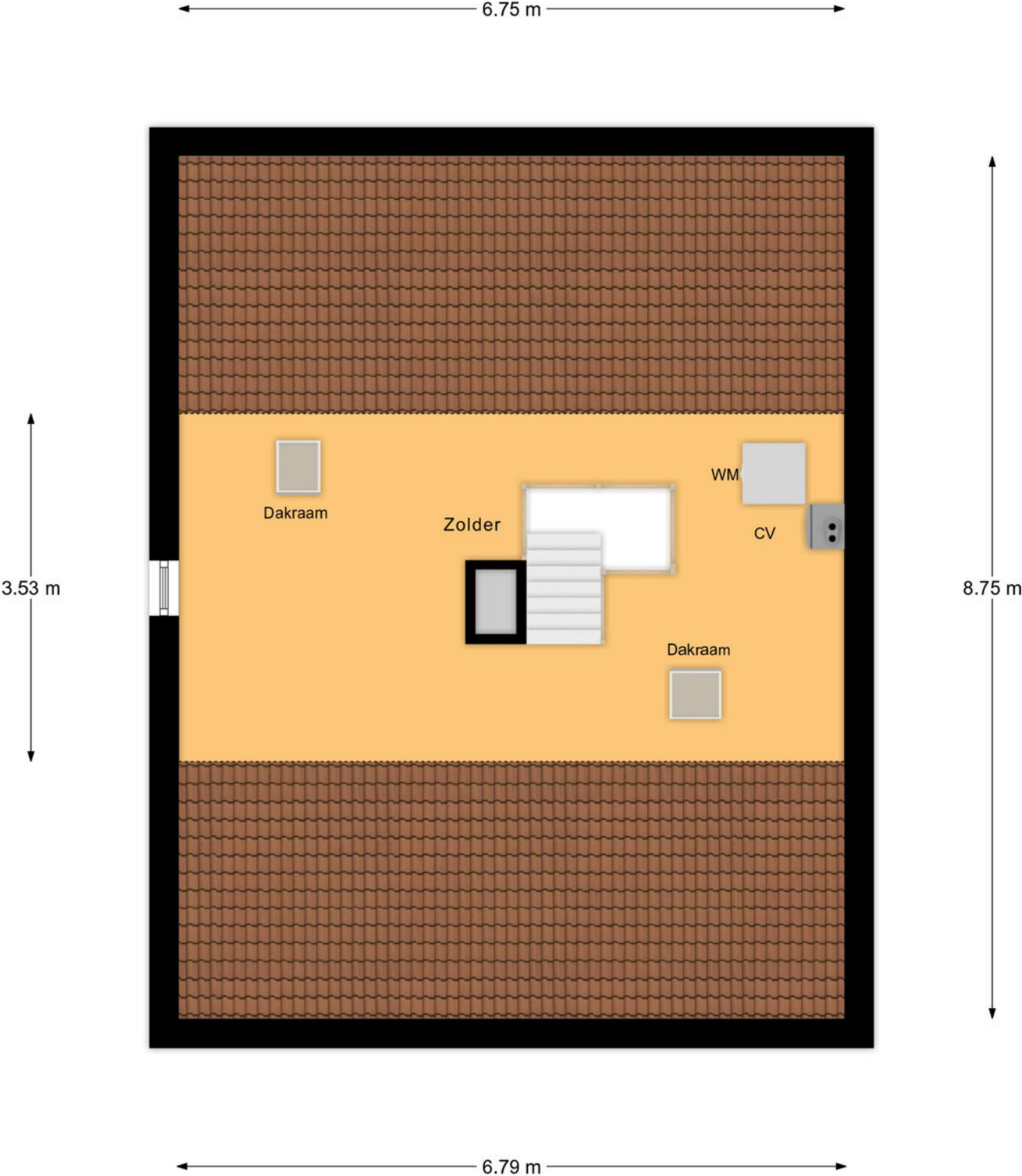
Begane Grond

Eerste verdieping



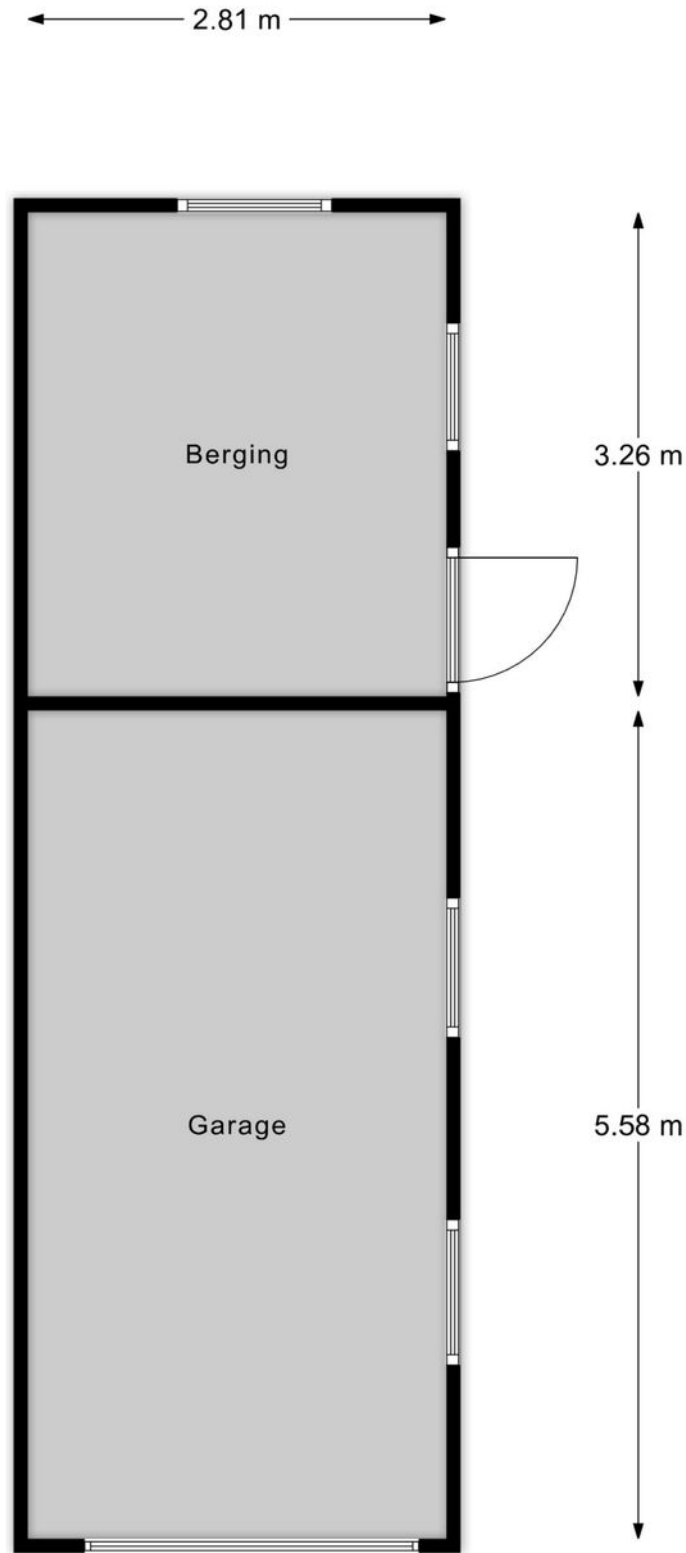
1e Verdieping

Tweede verdieping



2e Verdieping

Garage en berging

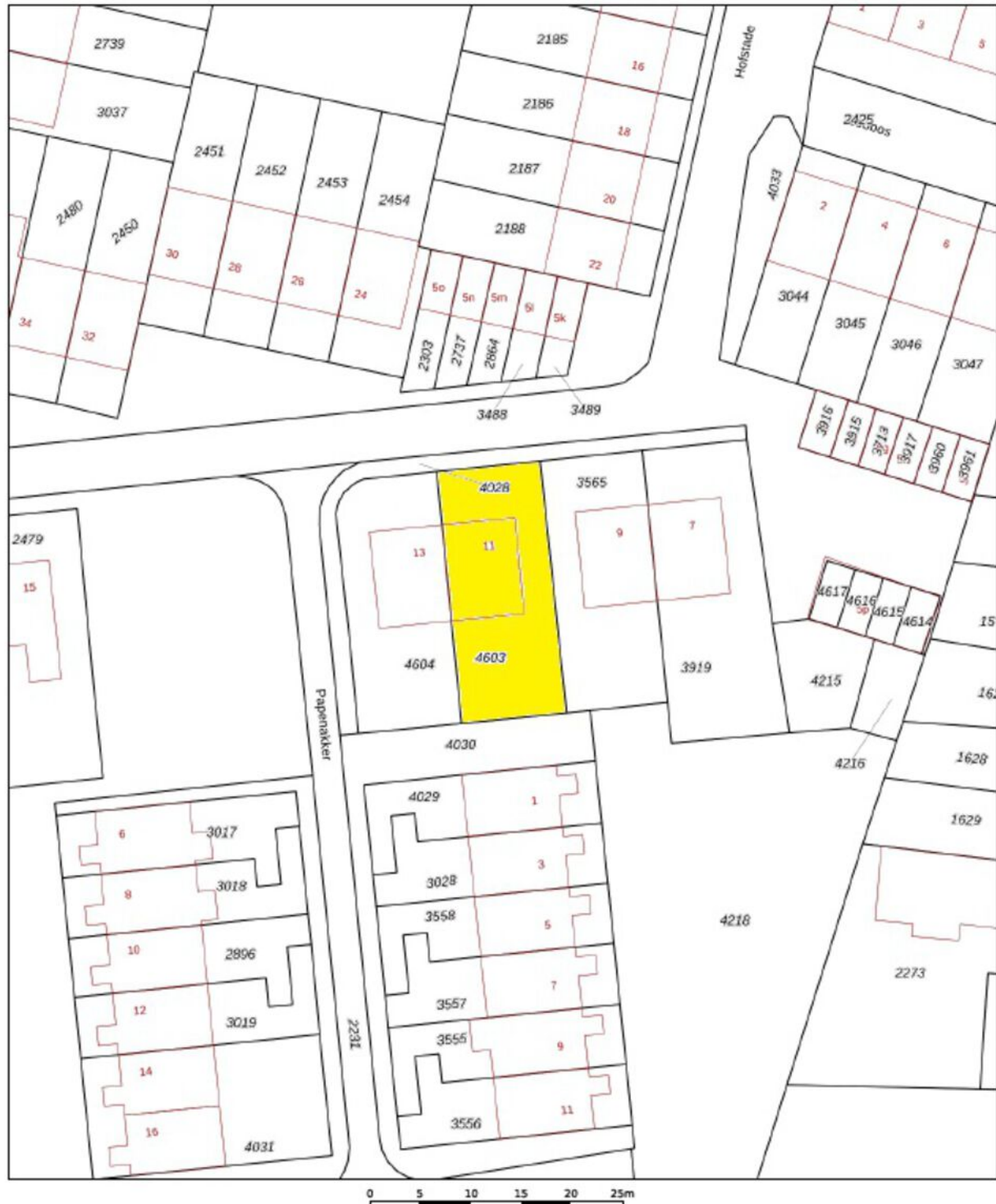


Garage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstade 11



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

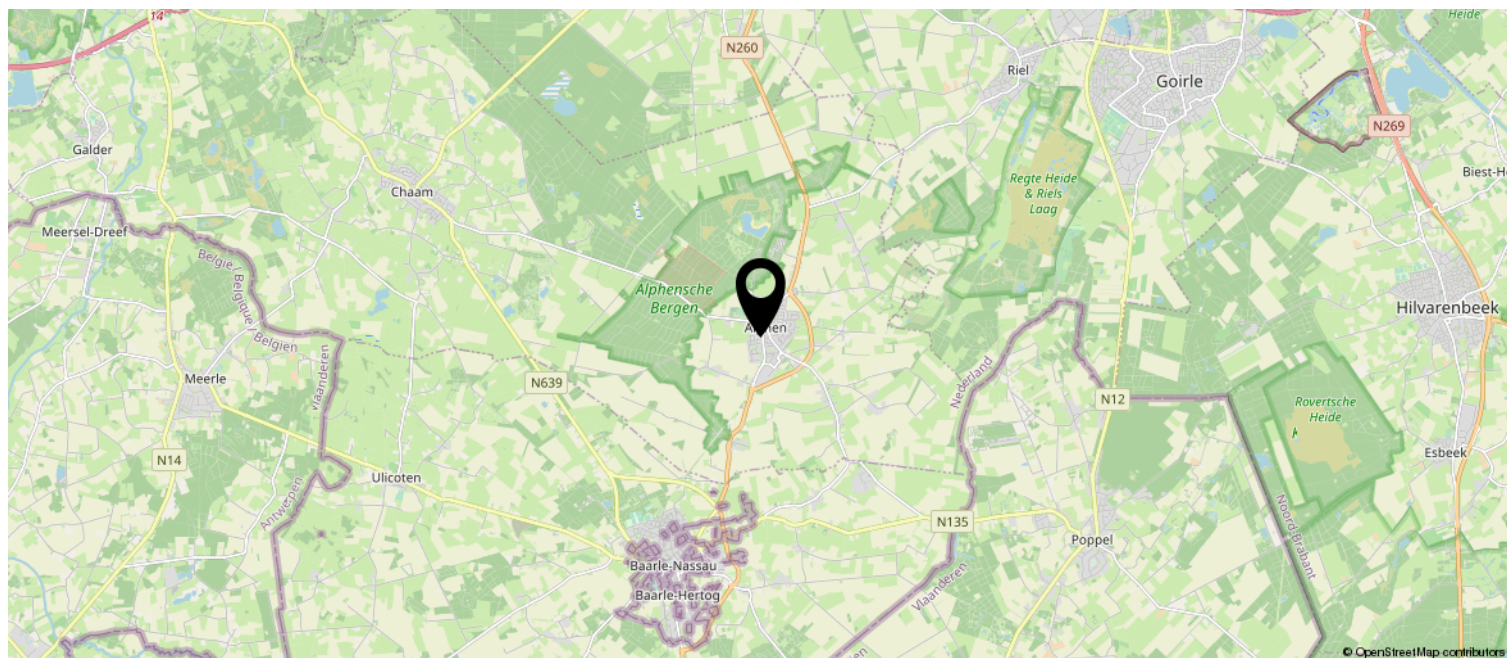
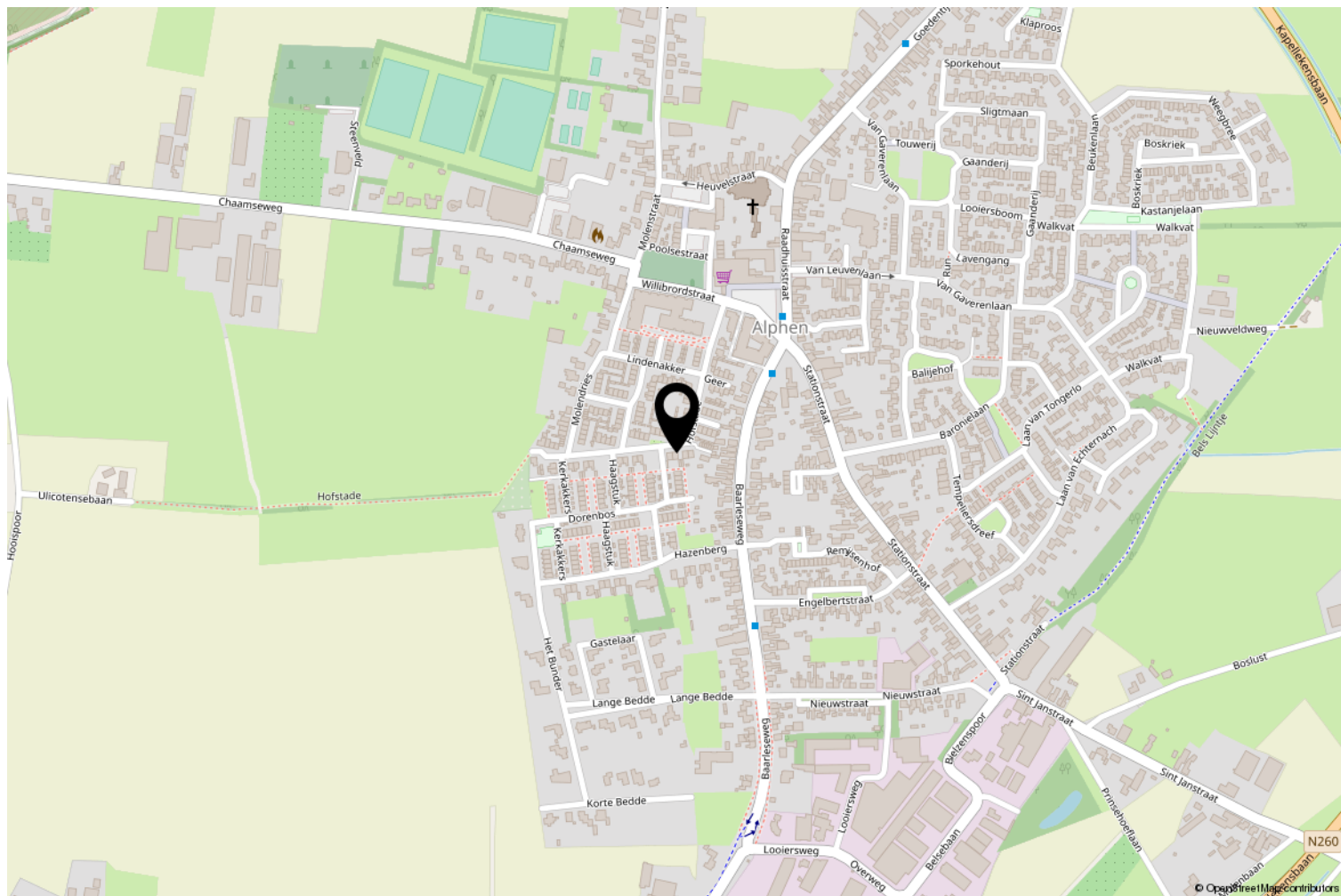
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alphen en Riel
Sectie	H
Perceel	4603

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.



Locatie op de kaart



Meetrapport

Hofstade 11, 5131 ZK ALPHEN NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	58.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	58.0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	58.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	58.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5.4	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	23.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	23.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	25.1	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	140	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	25	M ²
Bruto inhoud woning	493	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 29-06-2026





Rijksoverheid

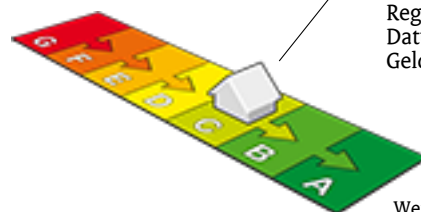
Energie label woning

Hofstade 11

5131ZK Alphen

BAG-ID: 1723010000002212

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

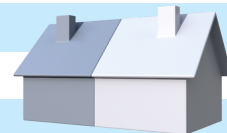
Registratienummer 697669040
Datum van registratie 01-05-2018
Geldig tot 12-03-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 697669040

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw dak	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Gert van Wijk
Examennummer 49734
KvK nummer 67710085

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Hofstade 11, 5131 ZK Alphen

Datum:

13-07-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☐	☐	☒	☐
– Afzuigkap	☐	☐	☒	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

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:
- **Asbestclausule:** in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Ouderdomsclausule:** het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

- **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