

Instapklare hoekwoning met een zonnige tuin



ALPHEN | Boskriek 2

vraagprijs € 439.000 k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 100 m²
Perceeloppervlakte: 197 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 2009

- ✓ Voorzien van HR++ beglazing;
- ✓ Parkeerplaats op eigen terrein en voldoende openbare parkeerplaatsen;
- ✓ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving;
- ✓ Vier (slaap)kamers, waaronder een royale zolderverdieping;
- ✓ De badkamer en het toilet zijn in 2025 verbouwd;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze instapklare en uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2009 is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie. De woning is voorzien van een zonnige achtertuin op het zuiden én een eigen parkeerplaats.

De woning is op de begane grond voorzien van een lichte woonkamer met openslaande deuren en een open keuken. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een luxe vernieuwde badkamer. Middels een vaste trap is de royale zolder/vierde slaapkamer te bereiken.

De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in Alphen, met voorzieningen, sportaccommodaties en scholen op korte afstand. Ook de prachtige natuur en het buitengebied rondom Alphen bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn Tilburg, Breda en de diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.



Begane grond

Entree

Entree via de hal gelegen aan de voorzijde. De hal is voorzien van een meterkast, een vaste trap naar de eerste verdieping en een in 2025 vernieuwde, deels betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet en een fonteintje met onderkast. Vanuit de hal is de woonkamer met open keuken te bereiken.

Woonkamer

De lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Door de raampartijen en de openslaande tuindeuren geniet de ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een mooie verbinding tussen de woonkamer en de tuin.

Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met een keukenblok in hoekopstelling. De keuken beschikt over voldoende werk- en

bergruimte en is voorzien van een spoelbak, een inductie kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een oven (2025) en een losse vaatwasser.

De hal, woonkamer en open keuken zijn voorzien van een tegelvloer.











Eerste verdieping

Overloop

Overloop waaraan drie slaapkamers en een badkamer. Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer 1

De ouderslaapkamer van circa 13 m² gelegen aan de achterzijde, over de volle breedte, van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbare rolluiken.

Badkamer

De badkamer is in 2025 geheel vernieuwd. De nette en luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een inloofdouche met regen- en handdouche en een zwevend toilet. De spiegel beschikt over een geïntegreerde lamp en een anti-condens functie.

Slaapkamer 2

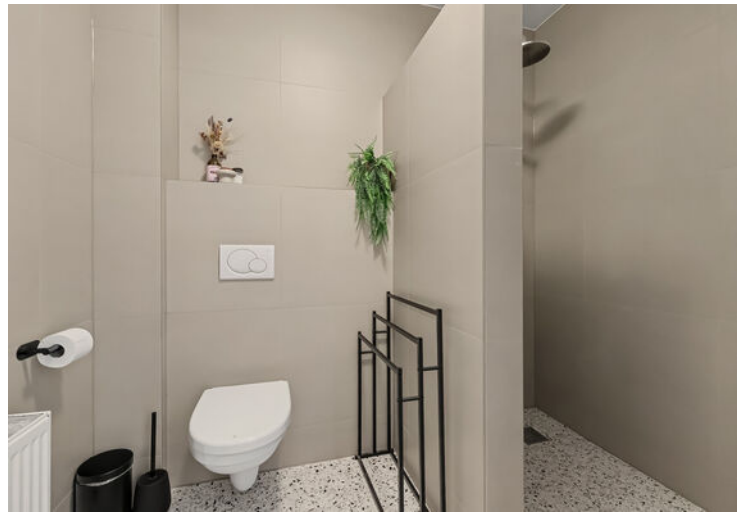
Slaapkamer van circa 8 m² gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3

Slaapkamer van circa 6 m², eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.









Tweede verdieping

Zolder

Via een vaste trap is de royale zolder te bereiken. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelling van de CV HRE ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Door het raam en het ronde gevelraam valt er aangenaam veel daglicht naar binnen. De verdieping is afgewerkt met een vinylvloer in visgraatmotief.



Buiten

De tuin is gesitueerd op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating, gazon en plantenborders.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm, waardoor je ook op warme zomerdagen heerlijk in de schaduw kunt zitten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 6 m² met voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en tuinmeubilair. De berging is te bereiken via de poort aan de achterzijde. Aan de achterzijde van het perceel, voor de berging, bevindt zich bovendien een eigen parkeerplaats wat zorgt voor extra comfort en gemak.





Begane grond



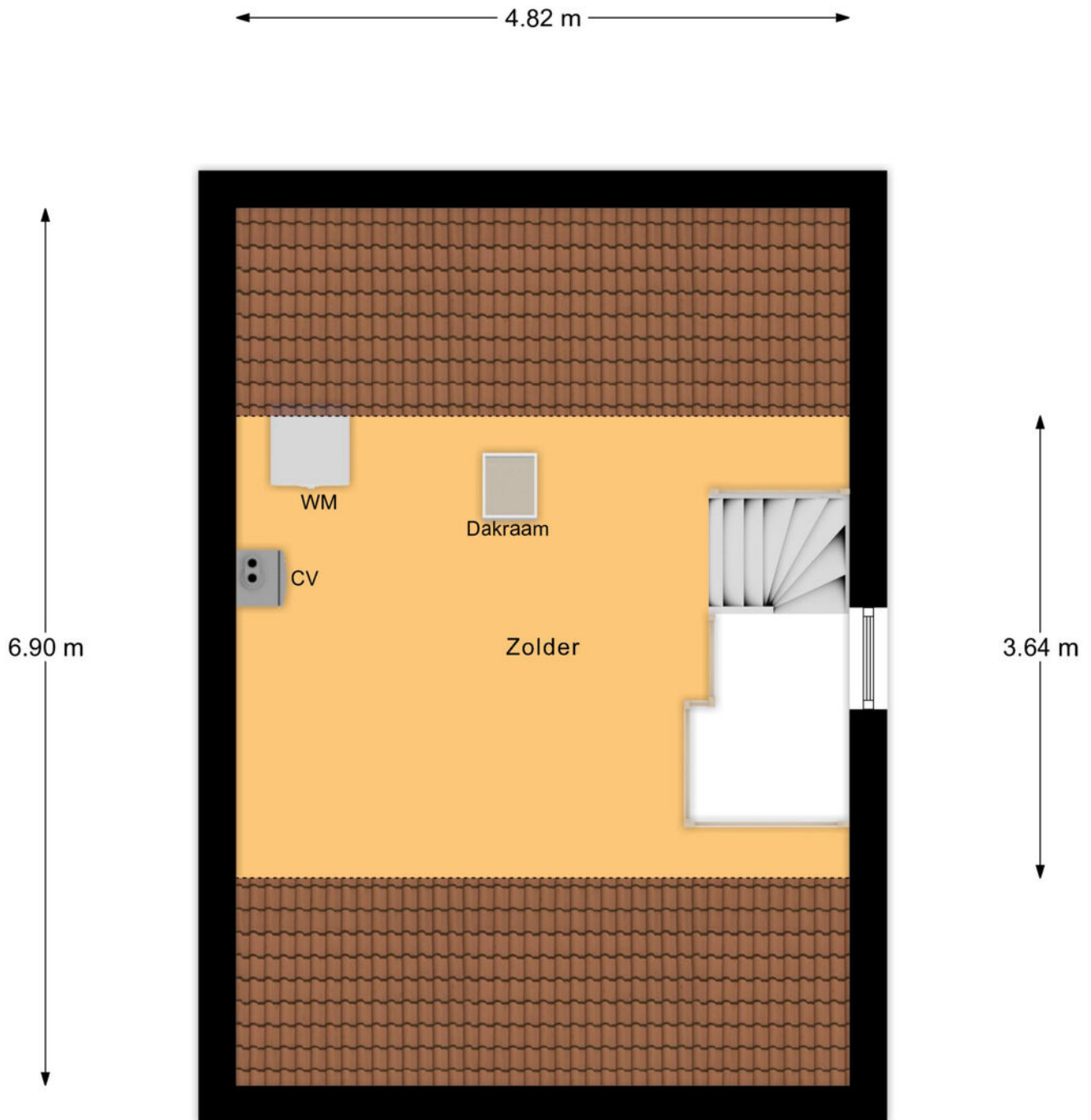
Begane Grond

Eerste verdieping



1e Verdieping

Tweede verdieping



2e Verdieping

Berging

← 2.04 m →



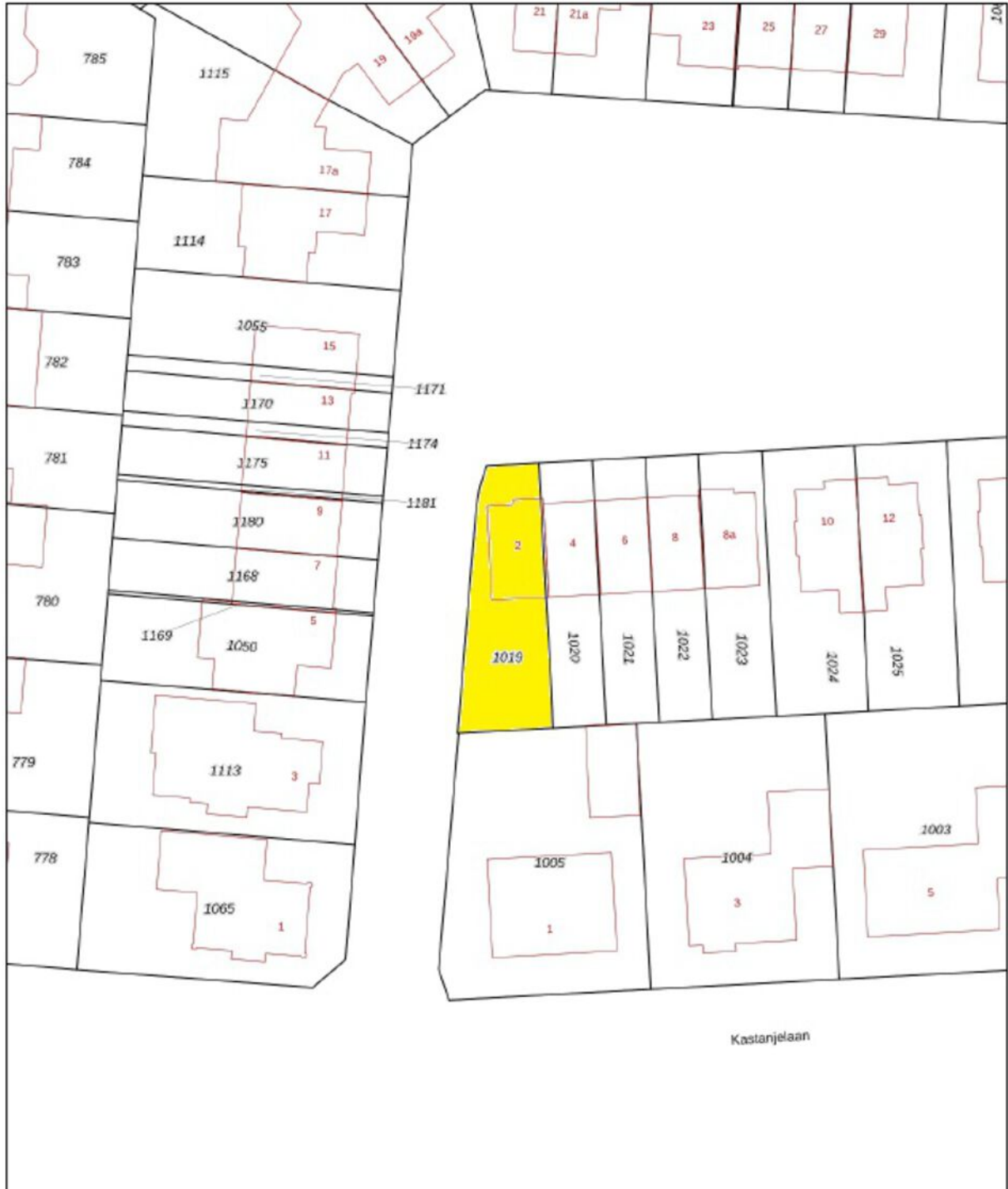
↑
2.88 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boskriek 2



12345
25

38

Hydnum

_____ Vastgestelde kadastrale prijs

— Vergevoerd kadasterale grens
— Voorlopige kadastrale grens

Antrodia hololeuca (Fr.) Karst.

Administrative kadastale grens

———— **Bebowing**

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen en Riel

Rabatzale gemeente	Alp
Sectie	M

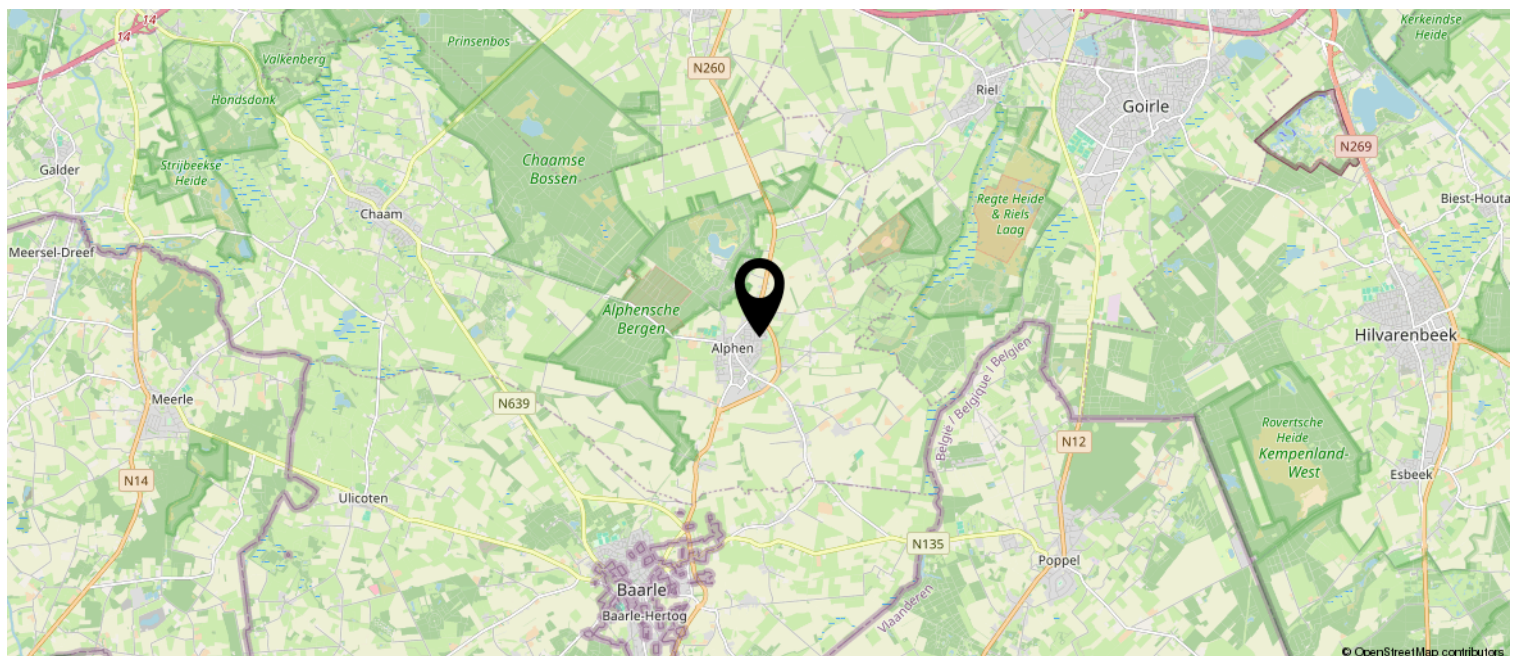
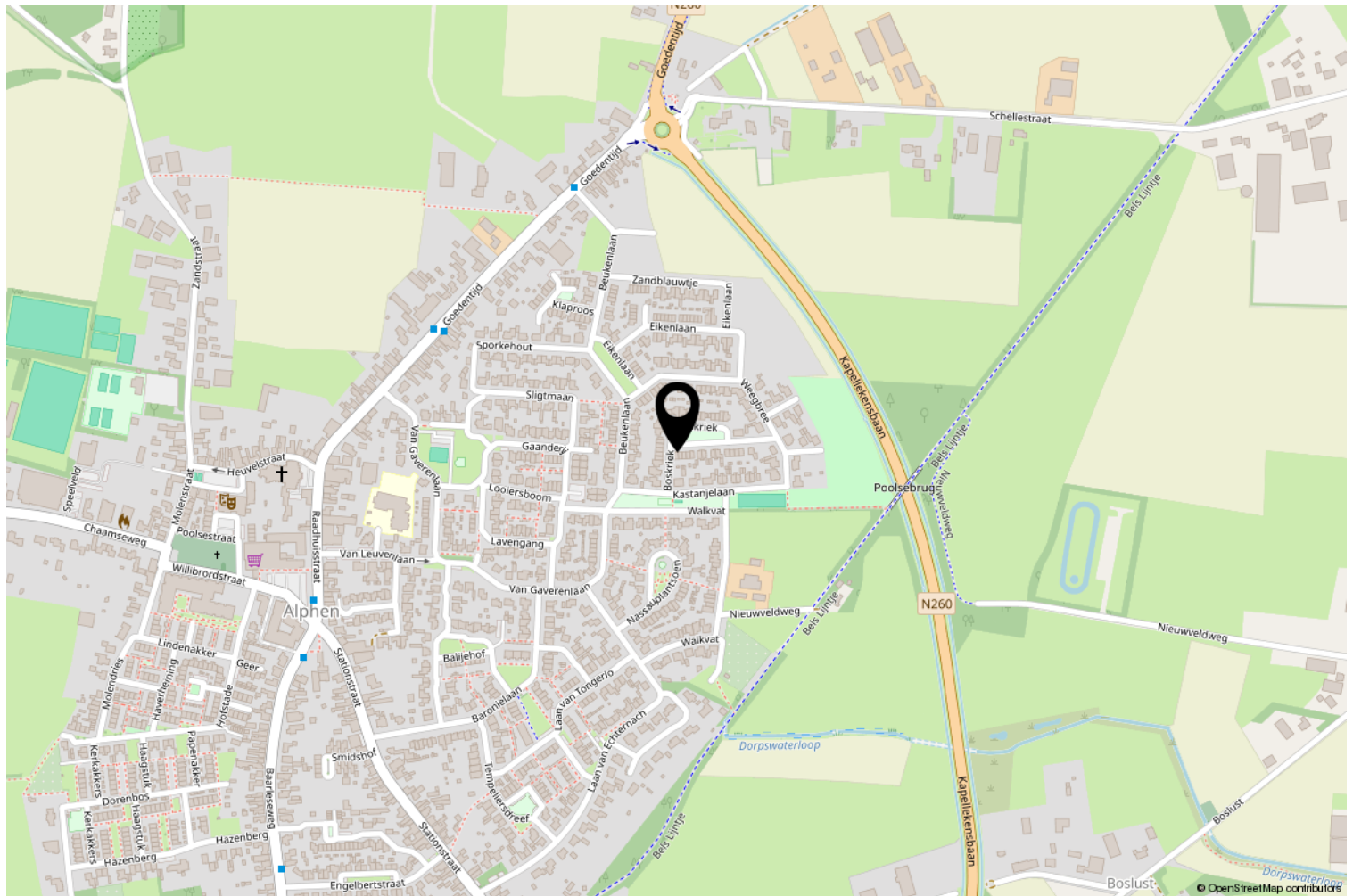
Perceel	1019
---------	------

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

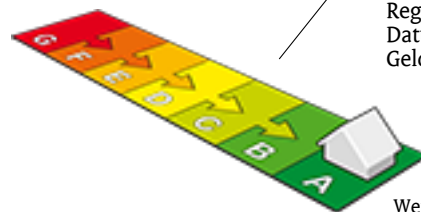




Energielabel woning

Boskriek 2**5131HK Alphen****BAG-ID: 1723010000000644**

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel A

Registratienummer 506812315
Datum van registratie 17-02-2017
Geldig tot 17-02-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet 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 balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Tiffany Poeran
Examennummer 234487
KvK nummer 57214816

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:

Boskriek 2, 5131 HK Alphen

Datum:

04-08-2026

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:				
- Planken trapkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
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	☒	☐	☐	☐
Perenboom in border linksachter	☐	☒	☐	☐
<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:
- 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