

**Uitgebouwde 2-onder-1
kapwoning met inpandig te
bereiken garage in het centrum
van Alphen!**



**Engelbertstraat 9,
Alphen**



Voor altijd thuiZ



Deze uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met een inpandige te bereiken garage gelegen in een rustige straat in Alphen, zal je bij binnenkomst aangenaam verrassen.

Op de begane grond is een hal met meterkast, toilet, trapkast, ruime woonkamer, keuken, tuinkamer, inpandige te bereiken garage en een fijne tuin. Naast de 3 slaapkamers is er op de 1^e verdieping een badkamer. Met de vaste trap kun je naar de 2^e verdieping waar je een 4^e slaapkamer hebt.

Ben jij op zoek naar een ruime woning die rustig is gelegen in het centrum? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Bouwjaar	: 1960
Perceeloppervlakte	: 284 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de ruime lichte hal die je toegang geeft tot de Als je de auto op de oprit hebt geparkeerd, dan loop je zo naar de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein. Deze is in 2011 vernieuwd. In de hal is ook de trapopgang naar de 1e verdieping als ook de meterkast met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars én de trapkast. Vanuit de hal kom je in de keuken. Er is ook een achterdeur welke vanuit de oprit uitkomt in de tuinkamer.



De keuken is van ca. 2006 en heeft een hardstenen werkblad met r.v.s. spoelbak en de volgende apparatuur; een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven en een koelkast. De keuken beschikt over een ruim aantal boven- en onderkasten. De vloer is van hardstenen tegels.



Vanuit de keuken kom je in de woonkamer. De woonkamer heeft een plafond van houtwol cementplaten met balken en een laminaatvloer. Centraal in de woonkamer staat een houtkachel.



Aan de achterzijde is een tuinkamer aangebouwd. Deze is bereikbaar vanuit de woonkamer en keuken. Via de tuinkamer ga je naar de garage en de tuin.



De garage heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De afmeting van de garage is zodanig dat er naast ruimte voor de auto voldoende ruimte overblijft voor fietsen en/of andere materialen. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de was- en droogapparatuur. De garage is verwarmd en heeft grote ramen met uitzicht op de tuin.



De overloop geeft je toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Met de vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is ca. 3.00 x 3.99 m groot. Deze heeft een inbouwkast. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 3.06 x 3.51 m groot en heeft 2 inbouwkasten. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning is ca. 1.99 x 2.58 m groot en heeft een deur naar het plat dak.



De badkamer is geheel betegeld en heeft een inloopdouche, toilet en wastafel. Deze is in 2011 vernieuwd.



2^e verdieping

Met de vaste trap kom je op de 2^e verdieping. Je hebt hier een vierde slaapkamer. Tevens bevindt zich op deze verdieping de opstelplaats van de c.v.-ketel (Nefit, 2013).



Tuin, oprit

De achtertuin is gelegen op het noorden, ca. 12 meter diep en voorzien van sierbestrating, een terras en borders met planten. In de tuin is een tuinhuisje en een berging aanwezig. Ook aan de voorzijde is er een tuin met diverse planten. De oprit biedt plaats voor 2 auto's.



De feiten...



- Perceeloppervlakte 284 m²
- Inhoud woonhuis 511 m³
- Woonoppervlakte 122 m²
- Overige inpandige ruimte 22m²
- Externe bergruimte 10 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1960.
- Keuken vernieuwd in ca. 2006.
- Platte daken vernieuwd in ca. 2016-17.
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2011.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2017.
- Dak en spouwmuren geïsoleerd.
- De garage is eveneens voorzien van muurisolatie.
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen.
- Hoofdzakelijk dubbele beglazing.
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken.
- De begane grondvloer en de 1^e verdiepingvloer zijn van beton, m.u.v. de vloer in de woonkamer. Deze is van hout.
- De 2^e verdiepingvloer is van hout.
- C.v.-ketel (Nefit, 2013).
- De hal en keuken zijn voorzien van een Indiase lesteenvloer.
- De woonkamer en de tuinkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Er is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen.
- Aanvaarding in overleg.

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(beschoot), 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 66 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.
- 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 gebruiksoppervlakte 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.

- Eigenaar geen bewoner geweest

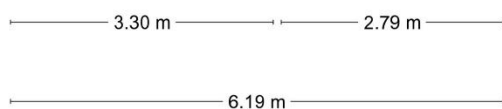
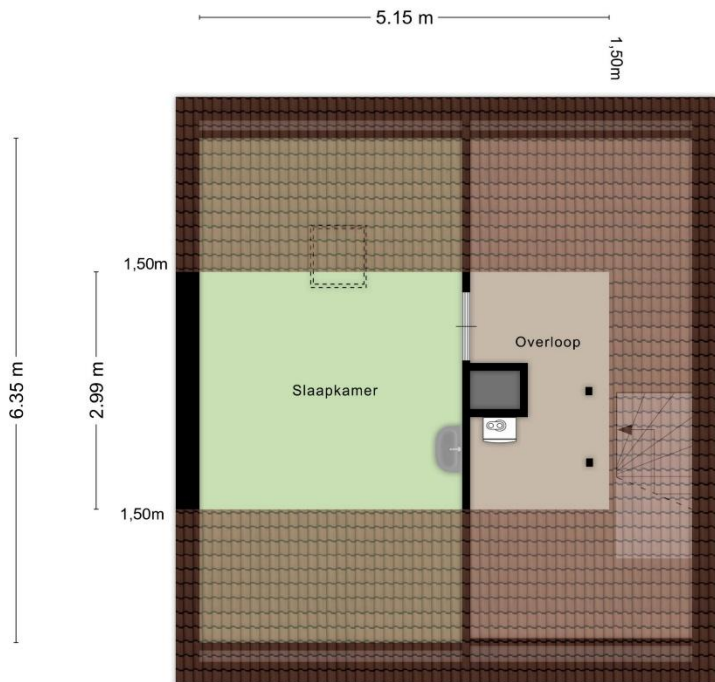
De verkoper heeft niet in de woning gewoond en kan derhalve de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.



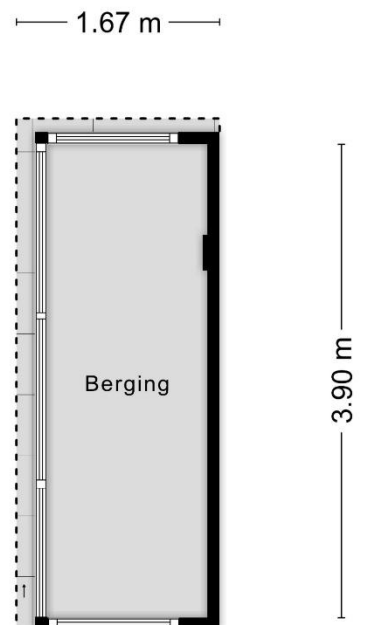
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



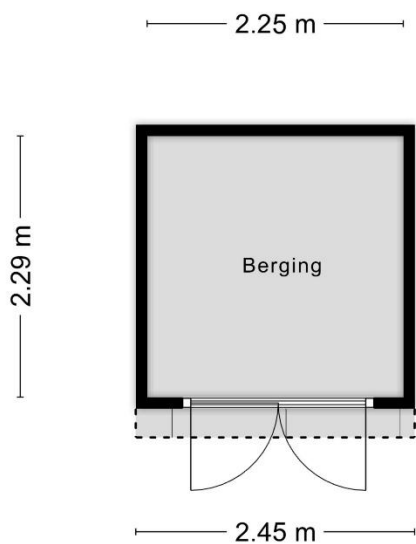
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



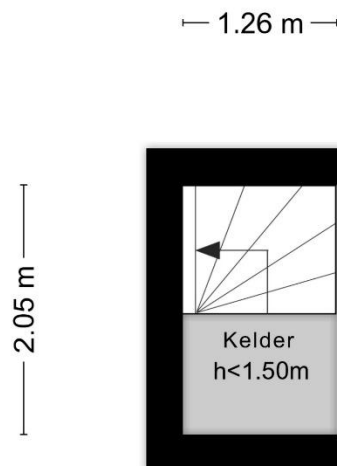
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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 een ook 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.

