

**Ruime gemoderniseerde
hoekwoning met vier
slaapkamers, garage en zonnige
tuin!**



**Hofstade 48,
Alphen**



Voor altijd thuis



Ruime, gemoderniseerde hoekwoning met vier slaapkamers, garage en zonnige tuin

Deze ruime en gemoderniseerde hoekwoning aan de Hofstade 48 in Alphen biedt verrassend veel ruimte en comfort. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een aparte waskamer én een vaste trap naar de tweede verdieping. Daarnaast beschik je over een garage en een extra stenen berging, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van spullen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en is onder andere voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en een moderne badkamer. De begane grond beschikt over vloerverwarming en via de openslaande tuindeuren stap je vanuit de woonkamer zo de zonnige zijtuin in.

Met een woonoppervlak van circa 105 m², een perceel van 241 m² en volop praktische bergruimte is dit een fijne woning voor wie comfortabel en instapklaar wil wonen. De ligging in een rustige en kindvriendelijke buurt, dichtbij voorzieningen, sportvelden én het buitengebied, maakt het geheel compleet.

Ben jij op zoek naar een ruime en instapklare gezinswoning met garage? Dan is Hofstade 48 zeker een bezichtiging waard!

Bouwjaar	: 1974
Perceeloppervlakte	: 241 m ²
Inhoud woning	: Ca. 370 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 105 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 27 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Hal

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal. Hier bevinden zich de toiletruimte met closet en fontein, de trapkast, de meterkast (hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 1 krachtgroep en 6 lichtgroepen) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer, die in open verbinding staat met de keuken.



Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de zijtuin en maken het gemakkelijk om op zonnige dagen buiten te leven. De zijtuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.



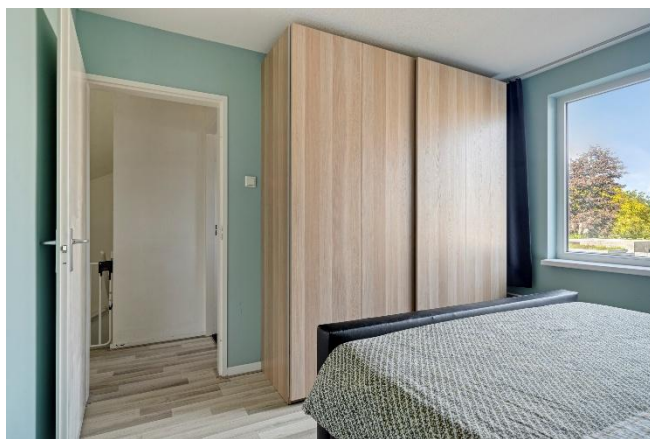
De keuken heeft een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, lades en een apothekerskast. Verder is de keuken uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, r.v.s. afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasmachine, r.v.s. spoelbak, koel-/vriescombinatie en een kunststof werkblad. Via de loopdeur bereik je de achtertuin.



1^e verdieping

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

De slaapkamer aan de voorzijde is ongeveer 3.46 x 3.55 meter groot. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer met een afmeting van circa 3.45 x 3.55 meter.



De geheel nieuwe badkamer is circa 2.10 x 2.43 meter groot en voorzien van een douchecabine met hand- en regendouche, een wandcloset en een badmeubel met wastafel.

De voormalige badkamer is nu een waskamer waar de opstelling van de wasmachine en droger is. Deze heeft een afmeting van ca. 2.05 x 1.52 m.



2^e verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met dakraam, de opstelplaats van de c.v.-combiketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de voorzolder zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Dankzij de twee dakkapellen beschikken deze kamers over extra ruimte en daglicht.



Tuin, berging en garage

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De zonnige zijtuin ligt op het zuidoosten en is ingericht met een terras, gazon en borders. De tuin is volledig omheind en via een poort verbonden met de voortuin.

De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt eveneens over een terras en borders. Vanuit de achtertuin bereik je via een loopdeur de stenen berging. Via een poort is ook de brandgang achter de woning bereikbaar. Doordat er geen directe inkijk van achterburen is, geniet je hier van een prettige mate van privacy.

De stenen berging is circa 2,00 x 4,70 meter groot en voorzien van elektra. De berging staat in open verbinding met de garage. De garage is circa 5,74 meter lang en 3,00 meter breed en beschikt over een elektrische kantelpoort en elektra.





De feiten...



- Perceeloppervlakte 241 m²
- Inhoud woonhuis ca. 370 m³
- Woonoppervlakte ca. 105 m²
- Externe bergruimte 27 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1974, 2011 en na 2020 gemoderniseerd.
- Kunststof kozijnen, m.u.v. het kozijn in de keuken. Dit is van hout.
- Na 2020 is er een nieuwe badkamer geplaatst.
- De voormalige badkamer is ingericht als waskamer.
- HR++ glas.
- Energielabel B.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- C.v.-combiketel (Viessmann, 2010).
- De woning heeft op de 2^e verdieping twee dakkapellen en zijn er twee slaapkamers.
- In totaal zijn er vier slaapkamers.
- De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.
- De dakkapel aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.
- Zonnige tuinen met veel privacy.
- Parkeren kan in- en voor de garage. Ook in de directe omgeving van de woning is voldoende parkeergelegenheid.
- De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden, maar ook nabij het buitengebied. Je loopt vanaf de woning zo de natuur in.
- 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(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 51 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.

1.10 m 0.88 m

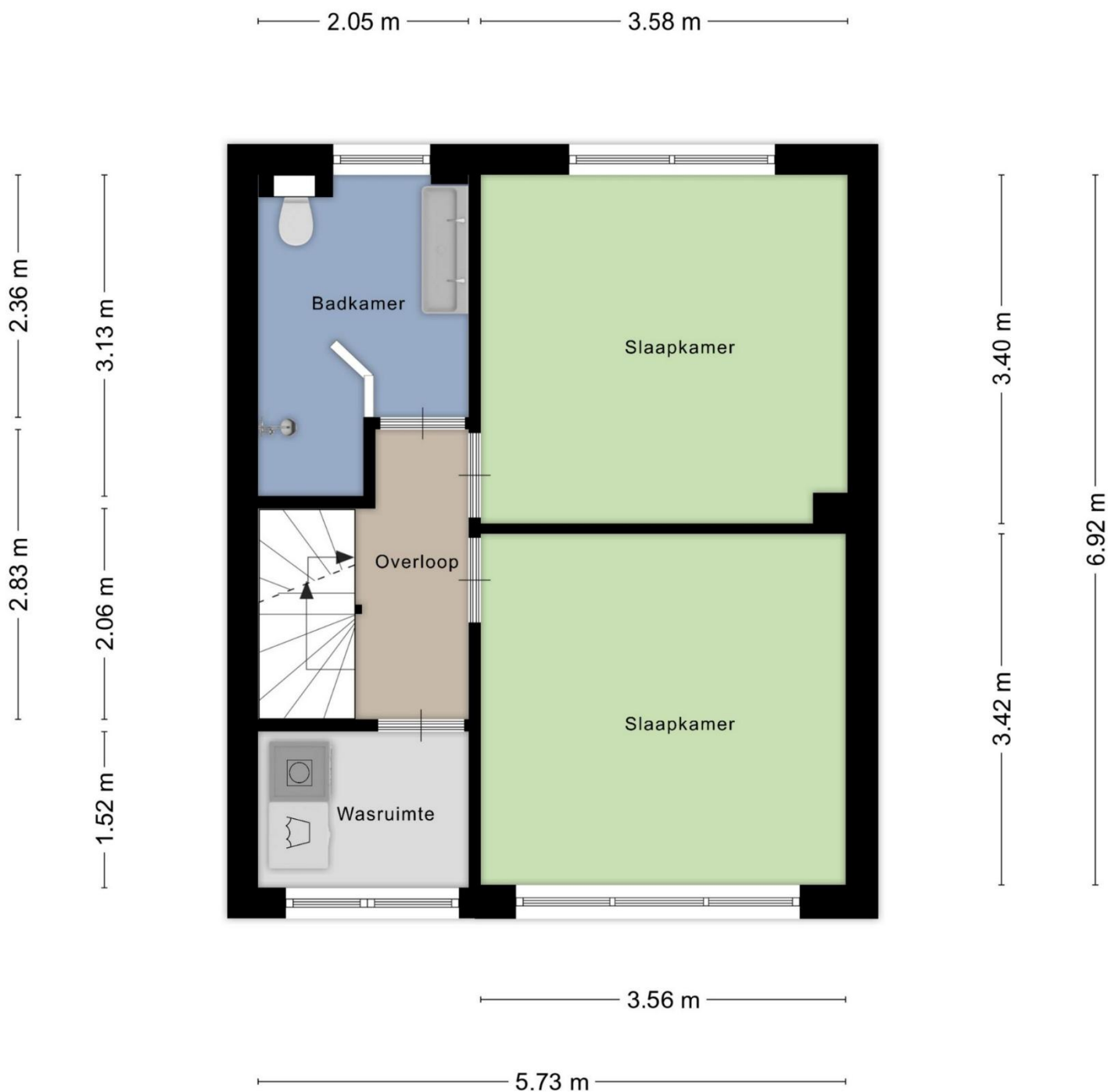
2.14 m

5.75 m

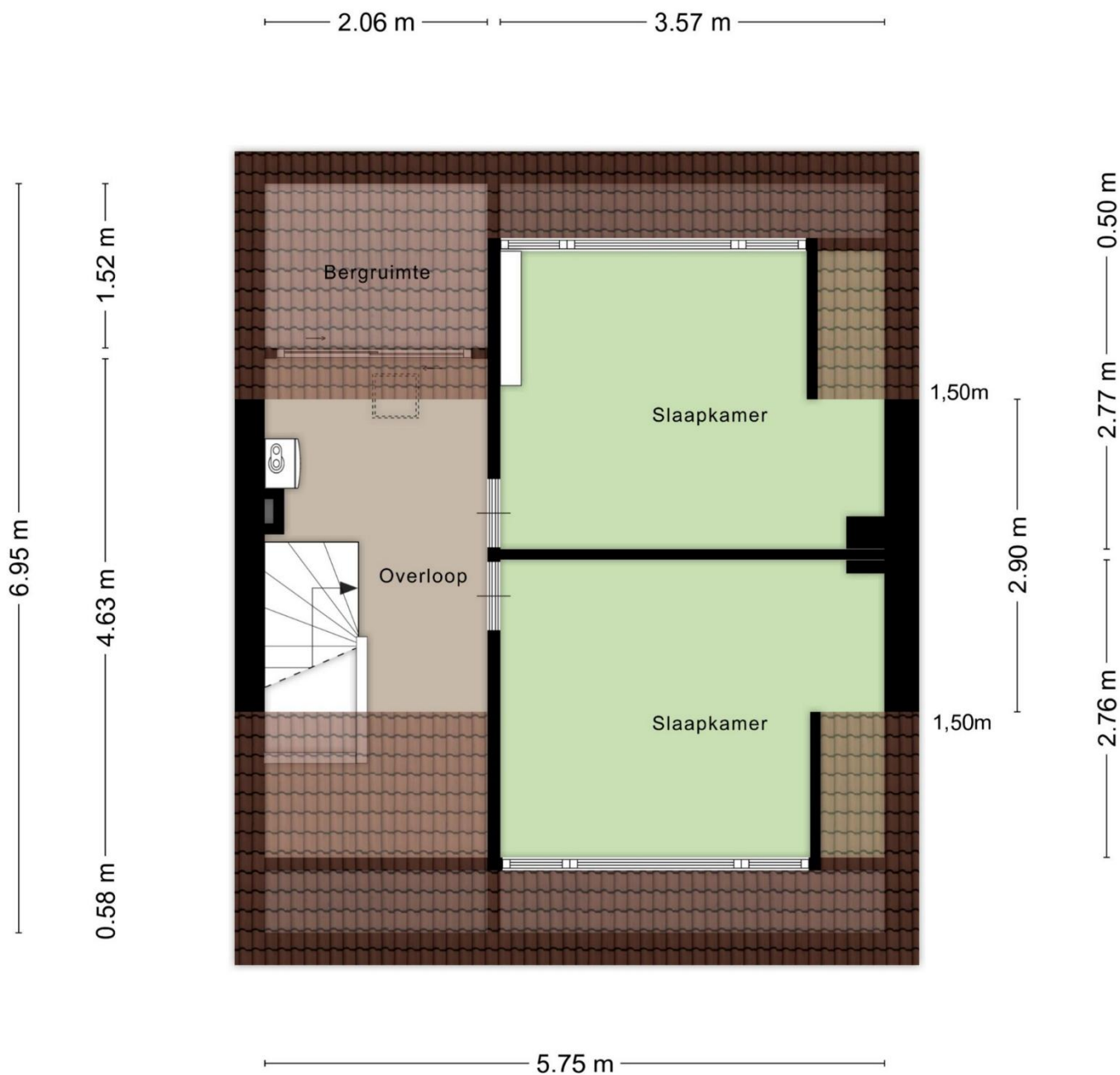


0.87 m 1.11 m 3.55 m

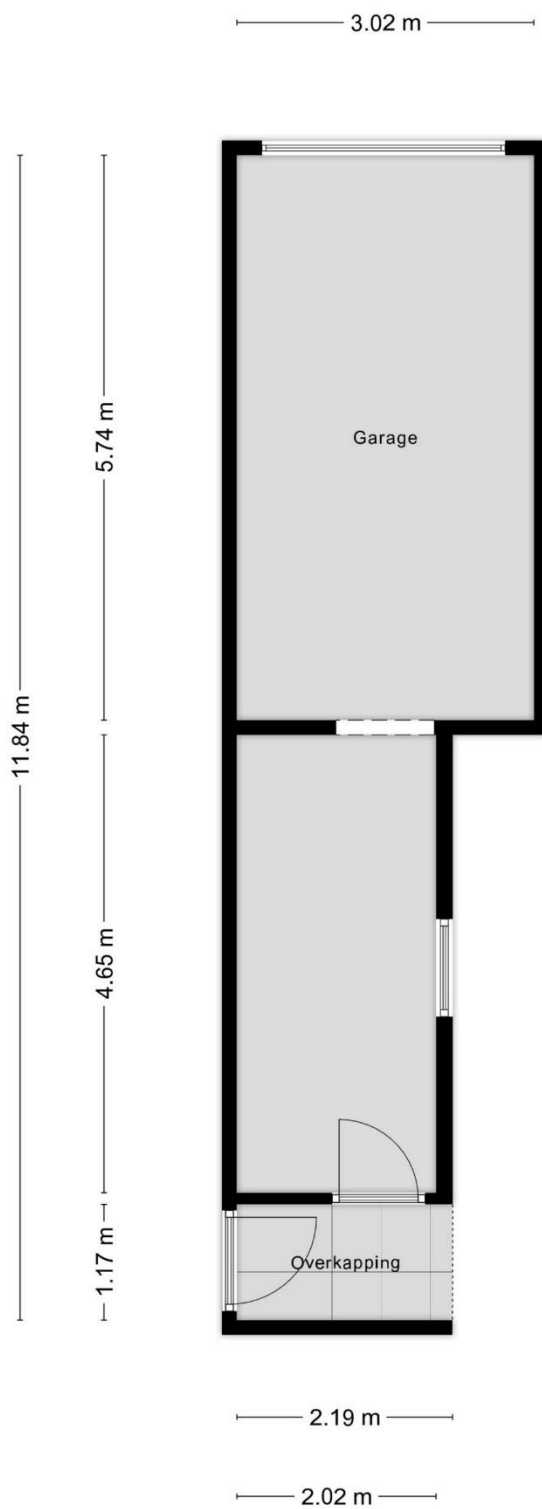
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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!

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.

