Ruimte, sfeer & comfort!



ALPHEN | Remijsenhof 1 vraagprijs € 775.000 k.k.

mr [jfm broeders]

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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	181 m²
Perceeloppervlakte:	531 m²
Energielabel:	A+++
Bouwjaar:	1997

- Volledig gasloos, warmtepomp, 20 zonnepanelen en energielabel A+++;
- Vrijstaande woning met garage en eigen oprit, vlak bij het centrum;
- Vier slaapkamers, met mogelijkheid tot een vijfde op de begane grond;
- Fraai aangelegde tuin met sfeervolle overkapping op een perceel van 531 m²;
- Voor de diverse afmetingen verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Vrijstaand wonen, volop ruimte voor het hele gezin én genieten van een heerlijke groene tuin, op een steenworp afstand van het centrum van Alphen!

Aan de Remijsenhof 1 staat deze aantrekkelijke vrijstaande woning met garage en eigen oprit, gelegen op een perceel van 531 m². Het speelpleintje voor de deur maakt dit bovendien een fijne plek voor gezinnen.

De woning is gebouwd in 1997 en biedt met een woonoppervlakte van circa 181 m² een verrassend ruime indeling. Een lichte woonkamer met erker, een ruim eetgedeelte en een moderne semi-open keuken uit 2021 vormen samen een fijne leefomgeving.

Met vier slaapkamers op de eerste verdieping, een complete badkamer, een extra zitkamer op de begane grond en een ruime bergzolder is er volop plaats om te wonen, werken en ontspannen.

Ook het wooncomfort verdient aandacht: de woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A+++, een warmtepomp en maar liefst 20 zonnepanelen. De vloerverwarming in de woonkamer en keuken en de airconditioning op de overloop van de eerste verdieping dragen bij aan een aangenaam binnenklimaat.

Buiten wacht een fraai aangelegde achtertuin op het oosten, met een gazon, gevarieerde beplanting en verschillende zitplekken. Onder de sfeervolle overkapping geniet u beschut van het buitenleven, van een rustig kopje koffie tot een gezellige avond met familie of vrienden.

De garage van ca. 25 m², de afzonderlijke bergingen en parkeergelegenheid op eigen terrein maken het geheel compleet!



Ligging - Alphen

Deze instapklare woning aan de Remijsenhof 1 ligt op een steenworp afstand van het centrum. Een fijne ligging, waar u gemakkelijk even naar de dorpskern wandelt en tegelijkertijd geniet van ruimte in en om uw woning. Het speelpleintje direct voor de deur maakt de locatie extra aantrekkelijk voor gezinnen.

Horeca, winkels en kinderopvang liggen op korte afstand. Prachtige natuur vind je ook volop in Alphen. De groene bosrijke omgeving rondom Alphen kenmerkt zich door de vele recreatiemogelijkheden en diverse prachtige fiets- en wandelroutes.

Het stadscentrum van Tilburg en de diverse uitvalswegen zijn eenvoudig en snel te bereiken. Alphen biedt rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij.



Indeling - Begane grond

Entree
Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte (deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje) en trapopgang naar de eerste verdieping. Een garderobenis biedt plaats aan jassen en schoenen en de praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte. De tegelvloer en lichte wandafwerking geven de entree een verzorgde uitstraling.

Woonkamer
Vanuit de hal loopt u de sfeervolle woonkamer binnen. De erker aan de voorzijde geeft de ruimte een speels karakter en biedt een fijne plek voor een zithoek met zicht op het groen en het speelpleintje.

De ramen aan verschillende zijden zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl de doorlopende tegelvloer een rustige verbinding vormt met het eetgedeelte en de keuken.

Het ruime eetgedeelte ligt aan de achterzijde en biedt plaats aan een grote eettafel om gezellig met het gezin te eten of uitgebreid te tafelen met vrienden. De brede schuifpui zorgt voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de tuin. Bij mooi weer schuift u deze open, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen en het terras een verlengstuk van de leefruimte wordt.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Keuken
De semi-open keuken is in 2021 vernieuwd en heeft een eigentijdse uitstraling dankzij de rustige kleuren, strakke kastfronten en het donkere werkblad. De ruime opstelling biedt veel werk- en opbergruimte. Daarnaast is er voldoende plaats voor een eettafel. De doorkijk naar de woonkamer zorgt voor een leuke verbinding tussen de ruimten.



Vervolg begane grond

De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, combi-oven/magnetron, Quooker, vaatwasser en anderhalve spoelbak. Een complete en praktische keuken waarin u alle ruimte heeft om met plezier te koken.

Portaal
Vanuit de keuken bereikt u het portaal met toegang tot de garage, de multifunctionele ruimte en buiten.

Multifunctionele ruimte
Deze afzonderlijke ruimte biedt volop mogelijkheden voor een invulling die bij uw woonwensen past. Denk aan een chillroom, een rustige werkplek of een hobbyruimte.

Ook het realiseren van een slaapkamer behoort tot de mogelijkheden. In combinatie met de aangrenzende wasruimte, die mogelijk tot badkamer kan worden verbouwd, biedt dit perspectief voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

Wasruimte
De aangrenzende wasruimte is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en een werkblad met spoelbak. De tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden maken dit een praktische ruimte voor de huishoudelijke werkzaamheden.

















































Eerste verdieping

Overloop
De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Bij de trap zorgt een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer met een lichte houtlook, die de verdieping een warme uitstraling geeft. Op de overloop is bovendien airconditioning aanwezig, een prettige voorziening tijdens warme dagen.

Slaapkamer 1
Deze ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 14 m². De lichte afwerking en de natuurlijke lichtinval zorgen voor een prettige sfeer.

Slaapkamer 2
De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 10 m². Een fijne kamer die naar wens kan worden ingericht als slaapkamer, logeerkamer of werkplek.

Slaapkamer 3
Aan de achterzijde bevindt zich deze ruime slaapkamer met een oppervlakte van circa 14 m². Het raam zorgt voor een prettige lichtinval en biedt uitzicht op de achtertuin.

Slaapkamer 4
Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 9 m², exclusief de vaste kasten. De kamer beschikt over een vaste schuifwandkast en een afzonderlijke inloopkast, waardoor er volop praktische opbergruimte is voor kleding en persoonlijke spullen.

Badkamer
De complete badkamer is uitgevoerd met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. U beschikt hier over een ligbad, een afzonderlijke douchecabine, een wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een zwevend toilet. Het dakraam brengt daglicht binnen en biedt de mogelijkheid om te ventileren.








SONY



















Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de ruime bergzolder. De open ruimte onder de kap biedt volop mogelijkheden om spullen overzichtelijk op te bergen. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die u graag binnen handbereik bewaart.



Buiten

Tuin & overkapping
De fraai aangelegde en keurig onderhouden achtertuin ligt op het oosten en vormt een heerlijke groene plek om van het buitenleven te genieten. Het gazon, de afwisselende borders, volwassen beplanting en groene erfafscheidingen geven de tuin een sfeervol karakter. Direct bij de woning ligt een ruim terras, ideaal om buiten te eten of rustig van het uitzicht op uw eigen tuin te genieten.

De tuin beschikt over verschillende zitplekken, zodat u op meerdere plaatsen van het buitenleven kunt genieten. Er is ruimte voor kinderen om te spelen, voor liefhebbers om te tuinieren en om rustig met een boek in het groen te zitten.

Een echte sfeermaker is de afzonderlijke overkapping met houten wandafwerking. Deze biedt plaats aan een comfortabele loungeset en nodigt uit tot lange avonden buiten. Een beschutte plek voor een kopje koffie, een goed gesprek of een gezellige borrel met vrienden.

Berging & overkapte opslagruimte
Achter in de tuin bevindt zich een berging van circa 11 m². Een praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Over de volledige lengte tussen de achtergevel en deze berging bevindt zich een overkapping. Deze ligt netjes uit het zicht achter het groen en biedt veel extra ruimte voor beschutte opslag.

Garage en oprit
De aangebouwde garage van ca. 25 m² is vanuit de woning bereikbaar en beschikt aan de voorzijde over een sectionaaldeur. De langgerekte ruimte biedt mogelijkheden voor stalling, opslag en het plaatsen van een werkbank. Een praktische aanvulling voor wie graag klust of extra bergruimte wenst.

Op de eigen oprit kunt u op eigen terrein parkeren. Zo heeft u uw auto dichtbij de woning en profiteert u van het gemak van een garage en parkeergelegenheid bij huis.































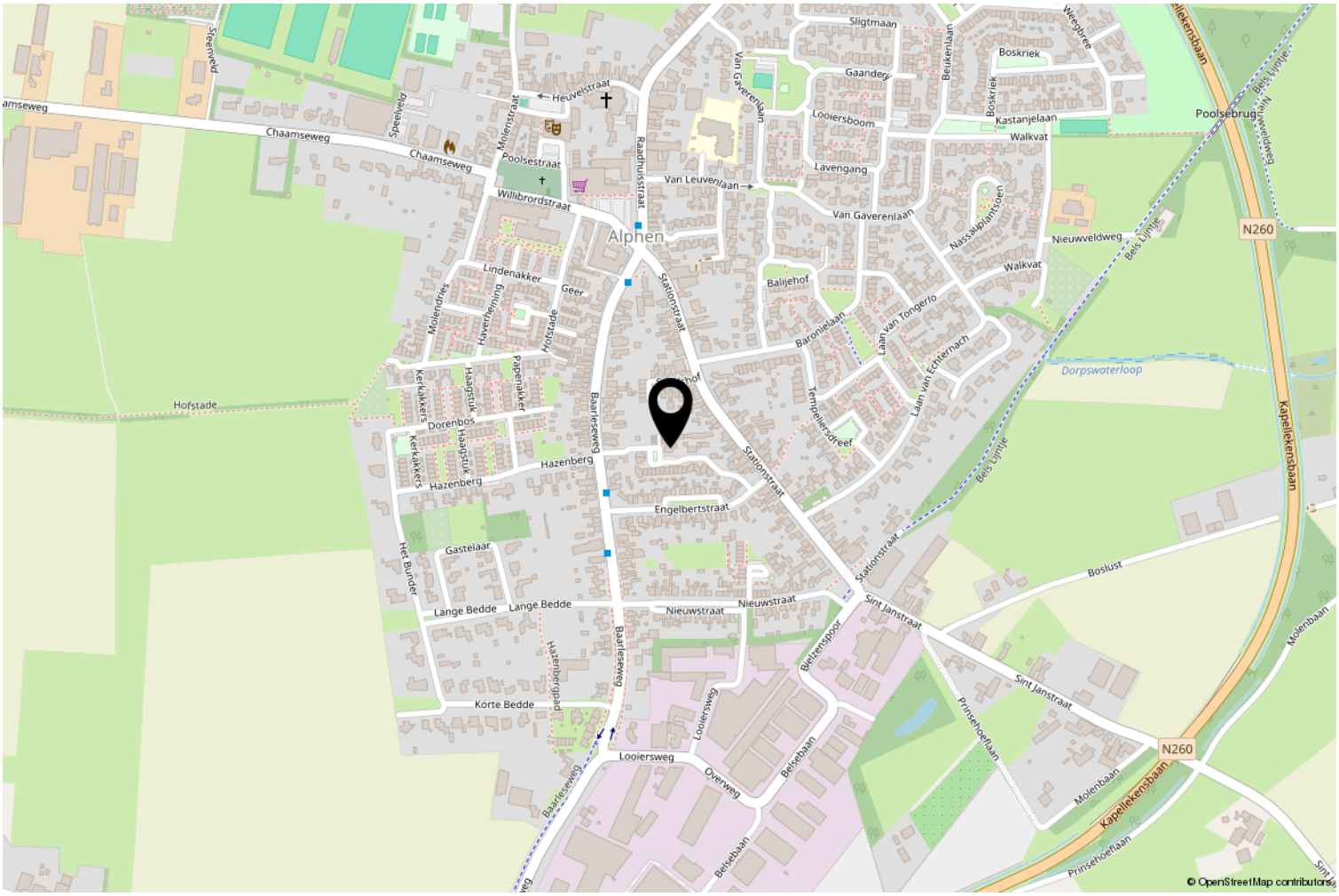


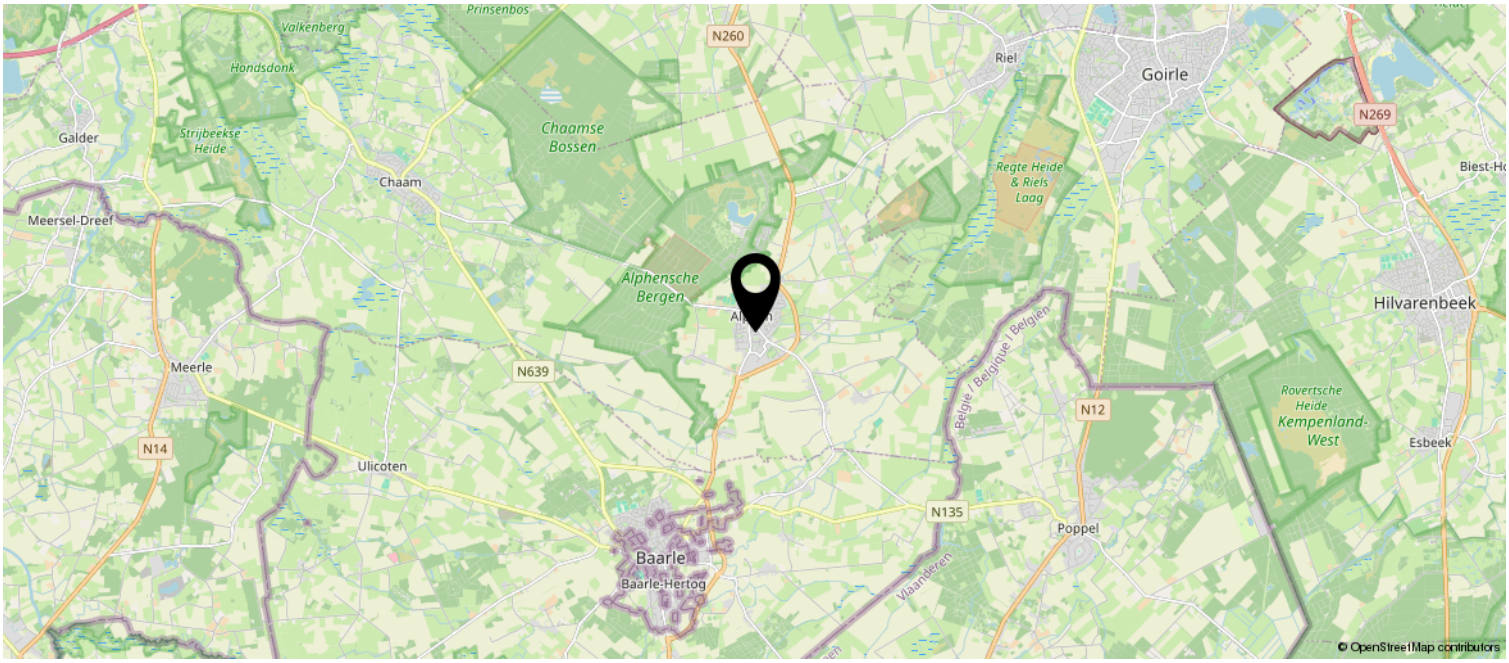






Locatie
op de kaart

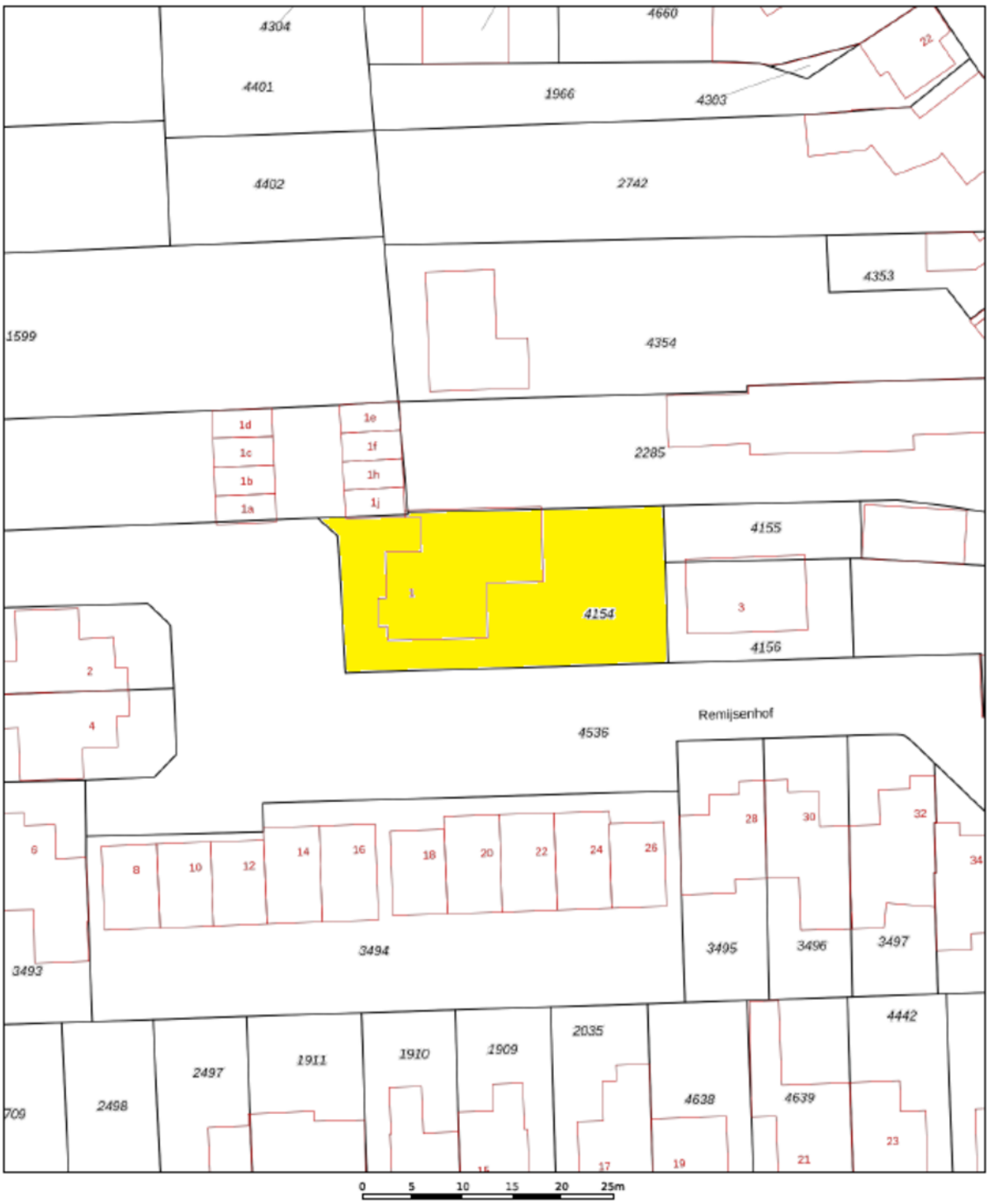




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Remijsenhof 1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

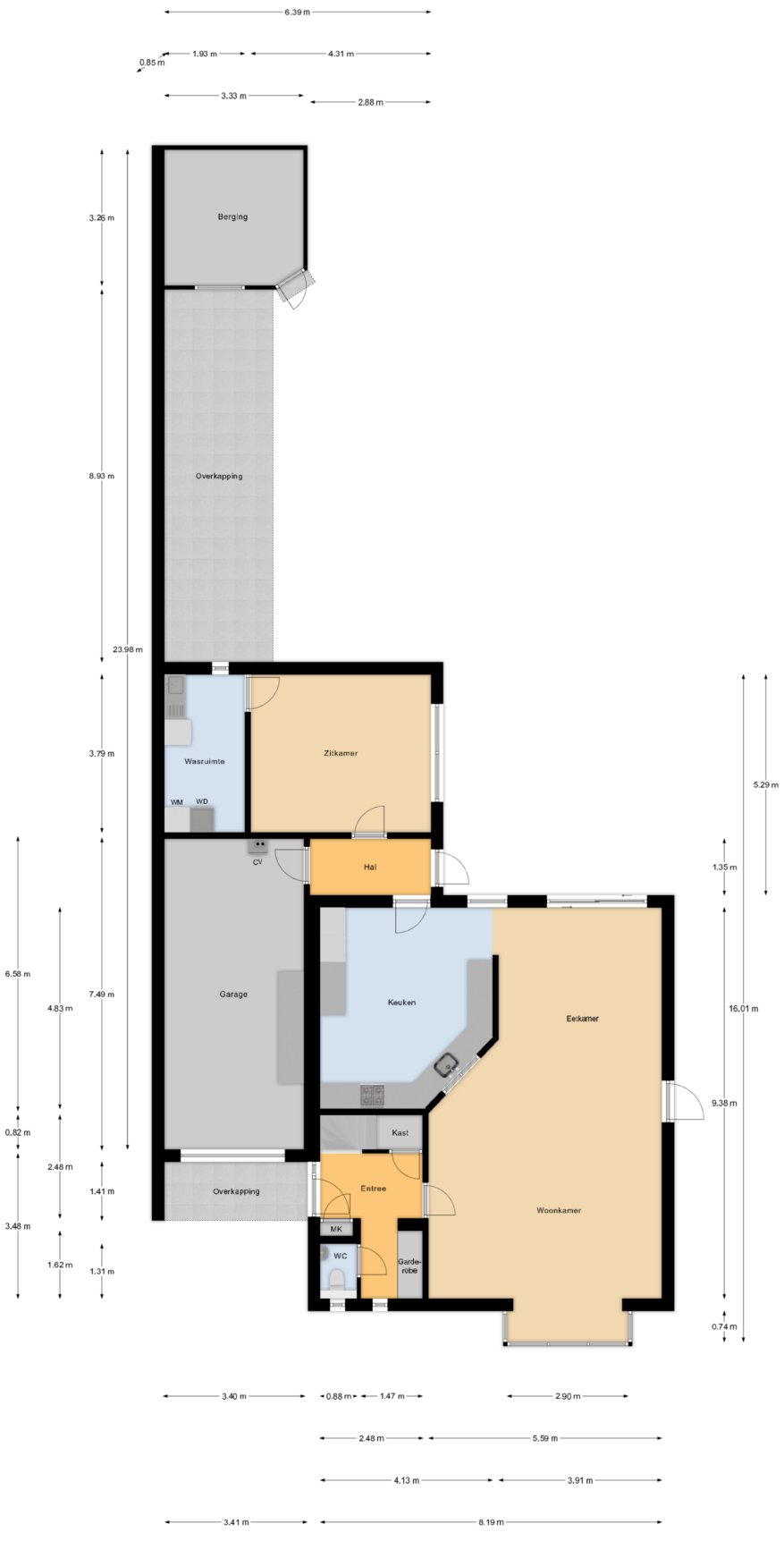
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen en Riel
Sectie H
Perceel 4154

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

Begane grond



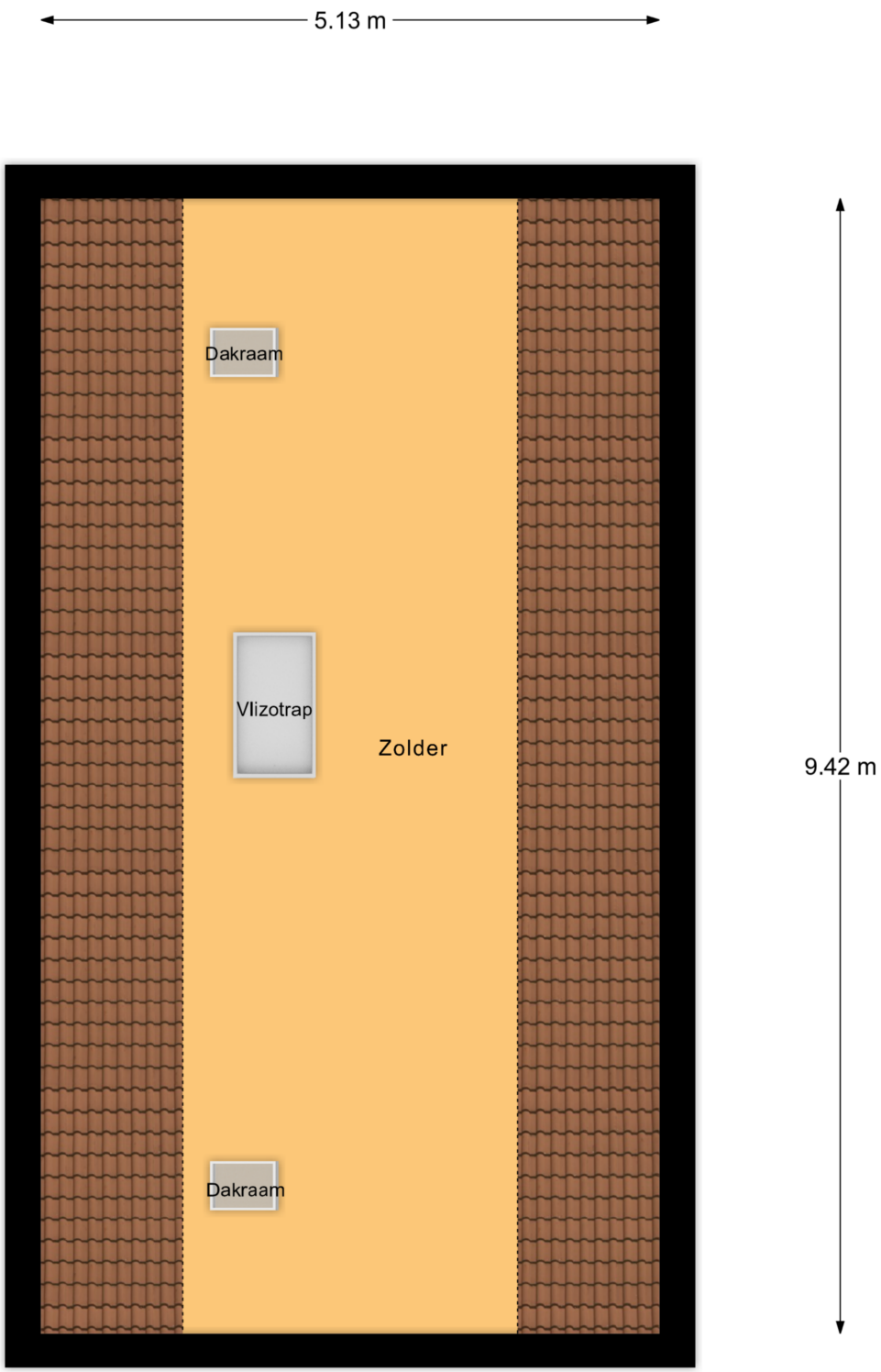
Begane Grond

Eerste verdieping



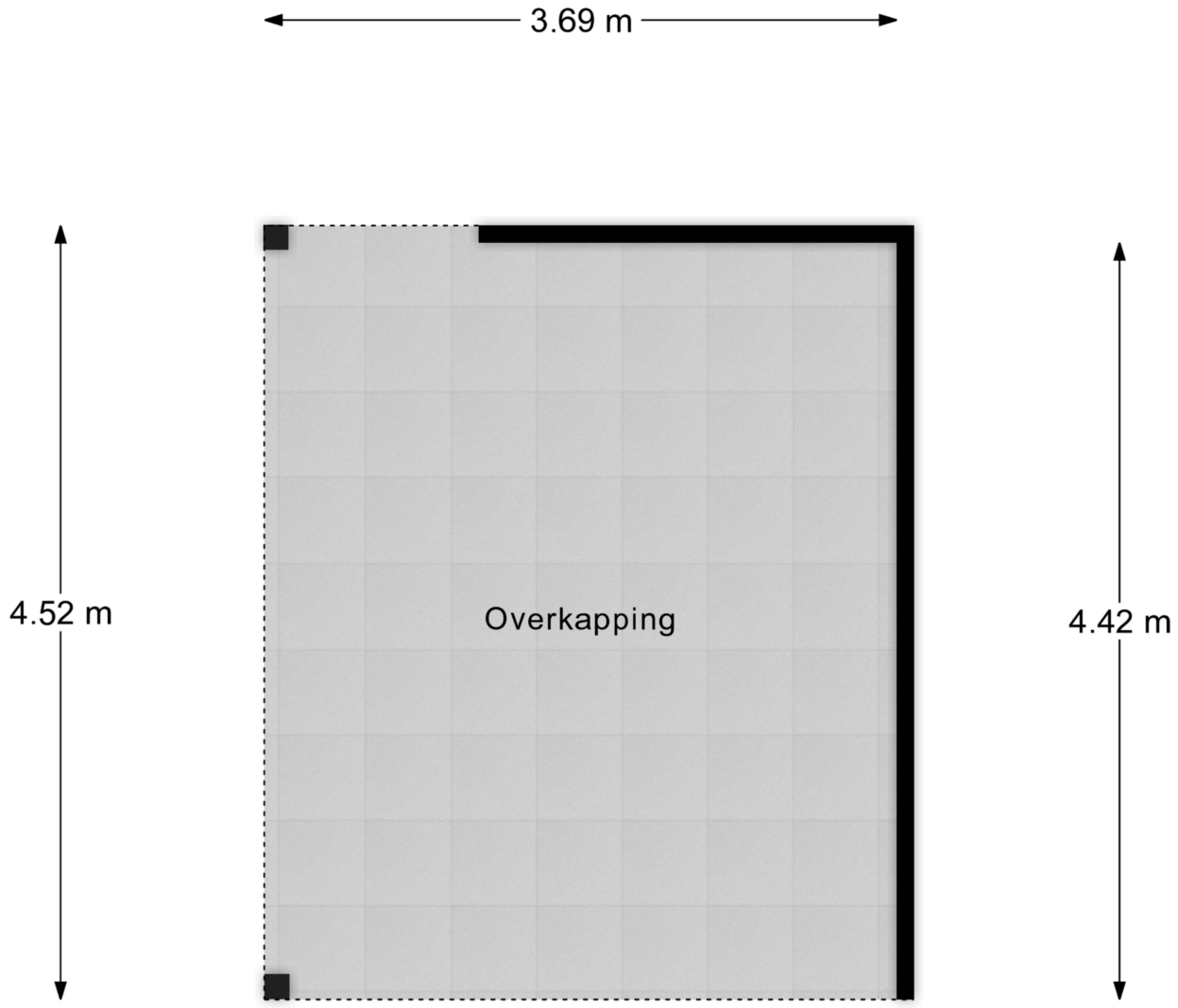
1e Verdieping

Bergzolder



2e Verdieping

Overkapping



Overkapping

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
394768590	18-02-2026	04-02-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel A+++

G F E D C B A+++

Isolatie

1	Gevels			+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken			+	++
4	Vloeren			+	++
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	5445 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

79,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Remijsenhof 1
5131AZ Alphen
BAG-ID: 1723010000003249

Detailaanduiding

Bouwjaar 1997
Compactheid 2,32
Vloeroppervlakte 188m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
R Vollebregt

Vakbekwaamheidsnummer
1241.3246.1427

Certificaathouder
Enven B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012505

KvK-nummer
80823581

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Meetrapport

Remijsenhof 1, 5131 AZ ALPHEN NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**112.4**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	137.2	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	24.9	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28.1	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	10.7	M²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**68.7**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	68.7	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	**0**	**M²**
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	26.2	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	26.2	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	181	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	51	M²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28	M²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	11	M²
Bruto inhoud woning	798	M³

Opmerking
De garage is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Derhalve is deze gerekend als gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 13-10-2026

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Remijsenhof 1, 5131 AZ Alphen
Datum:	14-10-2026

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				
Interieur				
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
– Vinyl (slaapkamers)	☒	☐	☐	☐
(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 ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– 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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– 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				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
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:				
– NVT				
–				

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