

**Royale vrijstaande villa met
grote tuin omringd door bos in
geliefde villawijk 't Zand' in
Alphen!**



**Bijsters 18,
Alphen**



Voor altijd thuis

Vrijstaand wonen in bosrijke omgeving in Alphen:



Vrijstaande villa op een uitzonderlijk perceel in villawijk 't Zand

Op een van de mooiste locaties van Alphen, in de geliefde villawijk 't Zand, staat deze ruime vrijstaande villa op een uitzonderlijk perceel van maar liefst 3.080 m². Hier komen rust, ruimte en natuur samen en ontstaat een unieke woonomgeving met volop mogelijkheden.

De villa biedt een solide basis met een praktische indeling en alle belangrijke leefruimtes op de begane grond. Met onder meer een ruime woonkamer, een serre, een keuken en drie slaapkamers, waaronder een slaapkamer met een eigen badkamer, biedt de woning diverse mogelijkheden om het wooncomfort naar eigen wens verder vorm te geven. Ook het souterrain, met een garage en twee bergingen, draagt bij aan de praktische indeling.

De woning ligt op ruime afstand van de straat en wordt omringd door een volwassen, lommerrijke tuin met een bosachtig karakter. Verschillende beschutte tuinkamers, omgeven door hagen en struiken, zorgen voor veel privacy. De royale oprit biedt bovendien volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een bijzonder extra is de ligging direct aan recreatieplas 't Zand, met de mogelijkheid om vanuit de eigen tuin een verbinding met het aangrenzende recreatiegebied te creëren.

Een villa met ruimte, privacy en een bijzondere ligging, die uitnodigt om er een persoonlijk thuis van te maken.

Een woning en een locatie met deze mogelijkheden laten zich niet volledig in woorden of foto's vangen. Wij nodigen u dan ook van harte uit om de sfeer, de ruimte en de bijzondere ligging zelf te komen ervaren. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging.

Bouwjaar	: 1974
Perceeloppervlakte	: 3.080 m ²
Inhoud woning	: Ca. 860 m ³
Woonoppervlak	: Ca. 182 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: Ca. 6 m ²
Externe bergruimte	: Ca. 24 m ²
Aanvaarding	: In onderling overleg

Begane grond

Via het verharde pad is de voordeur van de woning bereikbaar. Vanuit de hal zijn de keuken, de woonkamer en de slaapvertrekken bereikbaar. In de hal is ook het toilet. In de meterkast zijn 10 lichtgroepen en 1 krachtgroep.



Het toilet heeft een zwevend closet en er is ook een fonteintje aanwezig. De wanden zijn tot het plafond betegeld.



Vanuit de entree/hal kom je in de keuken welke aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De keuken is van het merk Gaggenau en bestaat uit diverse boven- en onderkasten en lades. Het keukenblok met werkblad, voorzien van een RVS spoelbak kijkt uit over de voortuin. In dit deel is ook de vaatwasser ingebouwd. Het deel aan de achterkant is het kookgedeelte bestaande uit een 5 pits gaskookplaat met afzuiginstallatie. Verder is een koelkast, vriezer en een combi oven/magnetron ingebouwd. Vernuftig is de extra opbergruimte in de plinten.

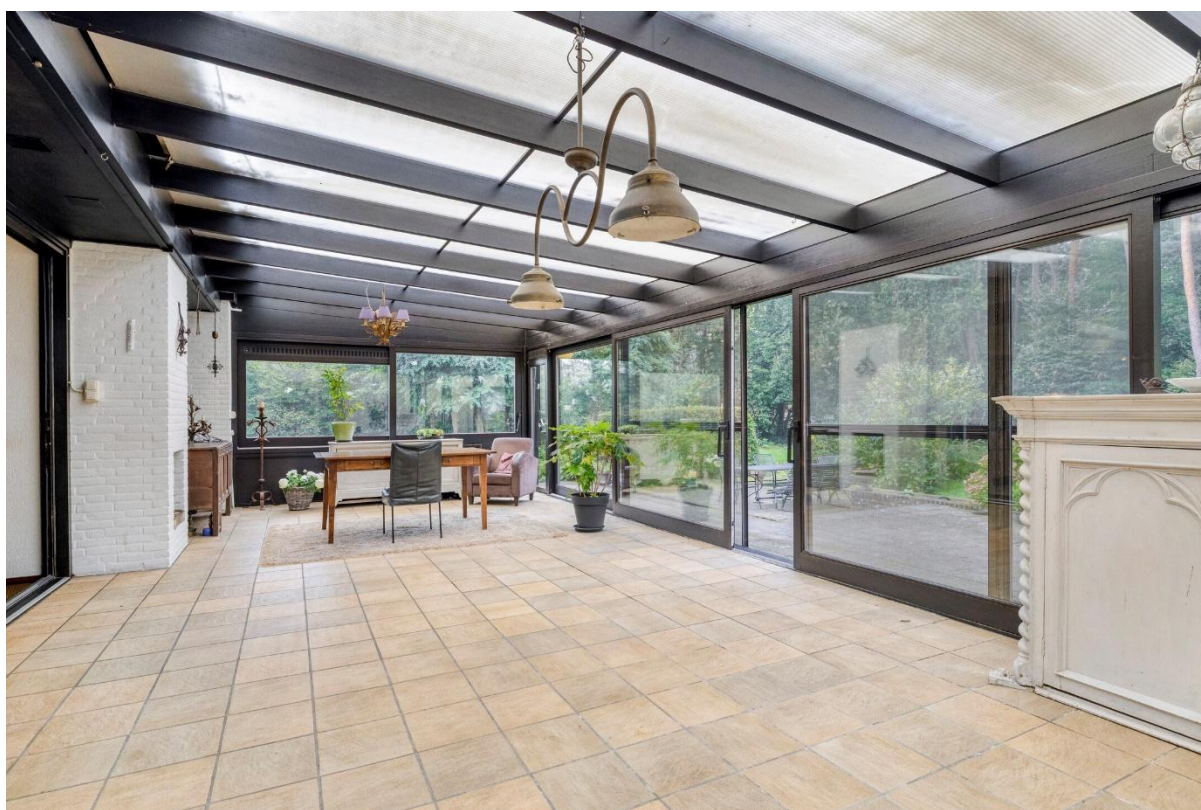


De woonkamer is zowel via de entree/hal als ook vanuit de keuken bereikbaar. De woonkamer heeft een speelse L-indeling. De vloer is afgewerkt met houten parket. Het plafond is verlaagd en de wanden zijn gestuct. De woonkamer heeft een oppervlak van ca. 50 m². Er is een ingebouwde houtkachel aanwezig die in de wat koudere maanden van het jaar voor extra sfeer zorgt. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. In de achtergevel is er een schuifpui welke toegang geeft naar de serre.

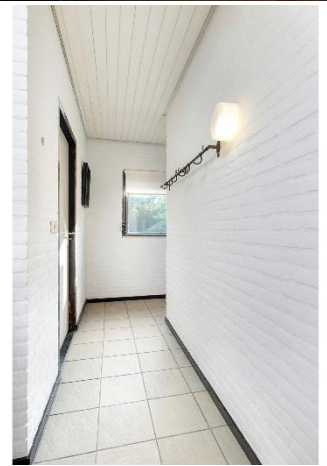




Aan de achterzijde van de woning is er een serre aangebouwd welke bereikbaar is vanuit de woonkamer. Uiteraard veel glas, dus veel licht en een prachtig zicht op de achtertuin. De vloer is voorzien van tegels. Er is een openhaard aanwezig, zodat het in het voor- en naseizoen een heerlijke plek is om te zitten en te genieten van een fraai uitzicht op de tuin. Er is een dubbele schuifpui aanwezig welke toegang geeft tot de achtertuin.



Vanuit de hal/entree is er een gang welke toegang geeft tot de drie slaapkamers op de begane grond. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een afmeting van ca. 2.48 x 3.60 m. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gelegen en hebben respectievelijk afmetingen van ca. 3.64/4.55 x 2.97 m en 3.69 x 4.55 m. De laatste heeft een directe verbinding met de badkamer.

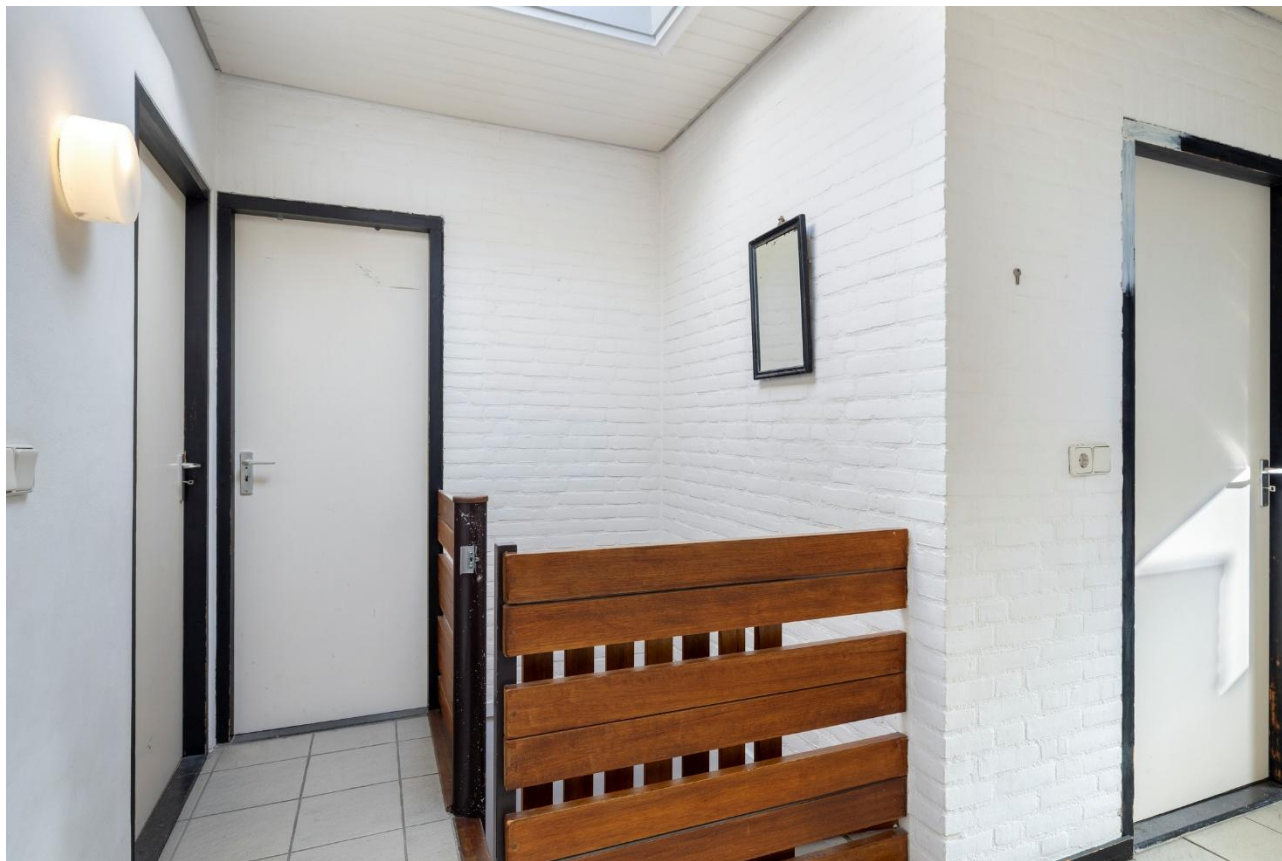




Vanuit de gang zijn ook de twee badkamers bereikbaar. De afmetingen zijn respectievelijk 1.96 x 2.84 m en 1.88 x 2.71 m. De laatste heeft een balkon. In de laatstgenoemde is ook de opstelling van de CV-ketel en wasmachine. Hier is een douche en wastafel aanwezig. De eerste badkamer heeft een ligbad, zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel.



In de gang is er een trap welke toegang geeft naar het souterrain. Je komt in een centrale hal, van waaruit je toegang hebt naar de garage en de twee bergingen. De garage heeft een afmeting van ca. 3.58/4.43 x 6.77 m. De garage is vanaf de oprit bereikbaar en biedt plaats aan een auto.



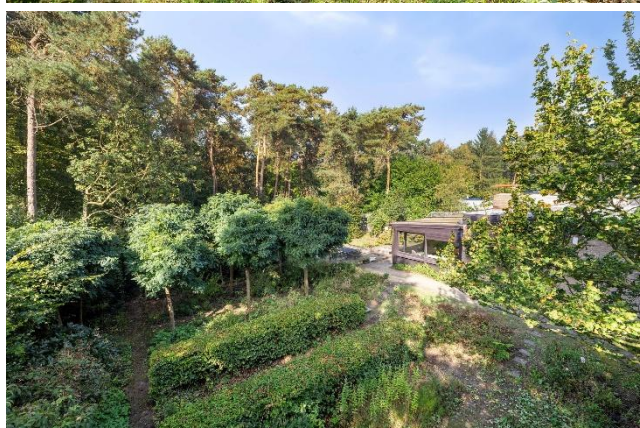
Tuin, berging & kweekkas

Villawijk 't Zand staat bekend om het groene, bosrijke karakter en de ruime percelen. Ook deze villa ligt op een royaal perceel, op ruim 10 meter van de openbare weg. De voortuin is ingericht met volwassen beplanting en aan de rechterzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Vanuit de oprit is de garage in het souterrain bereikbaar.



Aan de achterzijde bevinden zich verschillende terrassen die vanuit de woning toegankelijk zijn. Hagen, struiken en volwassen beplanting vormen beschutte tuinkamers, afgewisseld met gazons en natuurlijke beplanting. Verderop gaat de tuin over in een bostuin met hoge bomen. Het groen, de ruime afstand tot de omliggende woningen en het geluid van de vogels dragen bij aan de rustige sfeer en de privacy. In de tuin bevinden zich tevens een berging en een kweekkas.





De feiten...



- Perceeloppervlakte 3080 m²
- Inhoud woonhuis 860 m³
- Woonoppervlakte 182 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 6 m²
- Overige inpandige ruimte 62 m²
- Externe bergruimte 24 m²

& de kenmerken

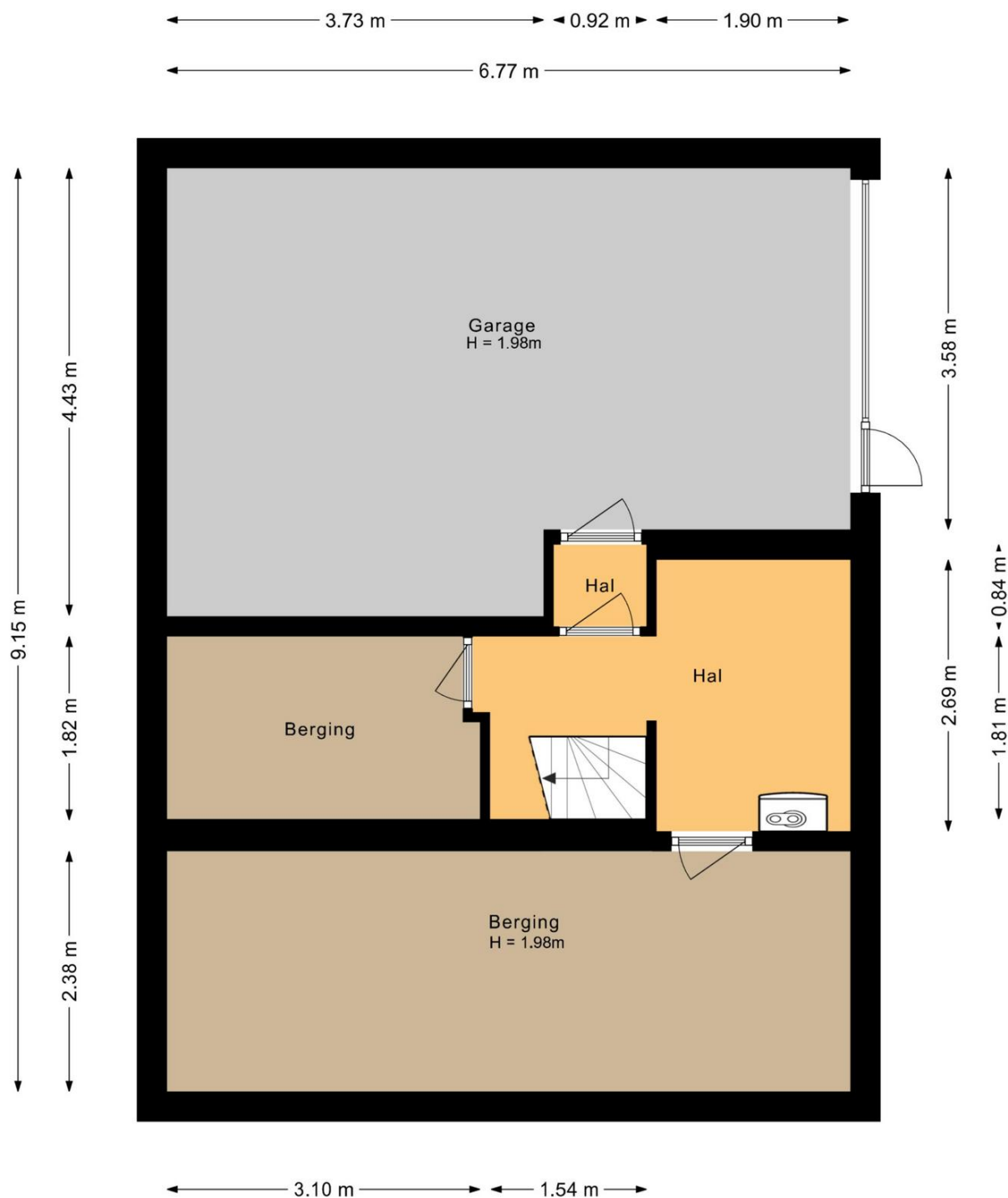
- Vrijstaande villa uit 1974 met volop mogelijkheden.
- Woonoppervlakte circa 182 m².
- Royaal perceel van 3.080 m².
- Drie slaapkamers en twee badkamers op de begane grond.
- Ruime woonkamer en serre met uitzicht op de tuin.
- Garage in het souterrain, bereikbaar vanaf de oprit.
- Lommerrijke tuin met een bosachtig karakter en veel privacy.
- Directe aansluiting op recreatieplas 't Zand.
- Carport, berging en kweekkas.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Energielabel E.
- Rustige ligging in villawijk 't Zand, op circa 2 kilometer van het centrum van Alphen.
- Goede verbindingen met omliggende dorpen en steden.
- Wonen met rust, ruimte en privacy.
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

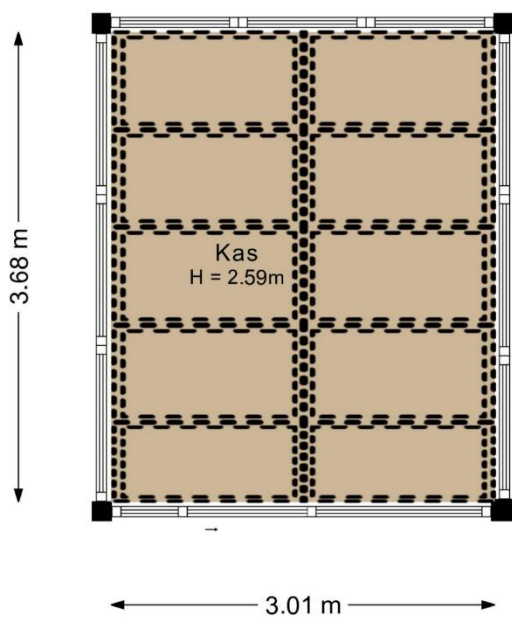
- Asbestclausule
Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.
- 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.
- 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 bouwkwiteit 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.



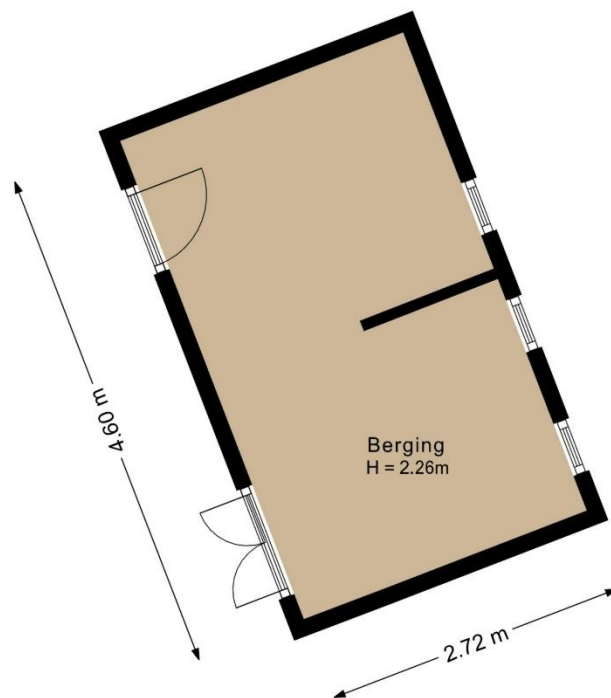
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



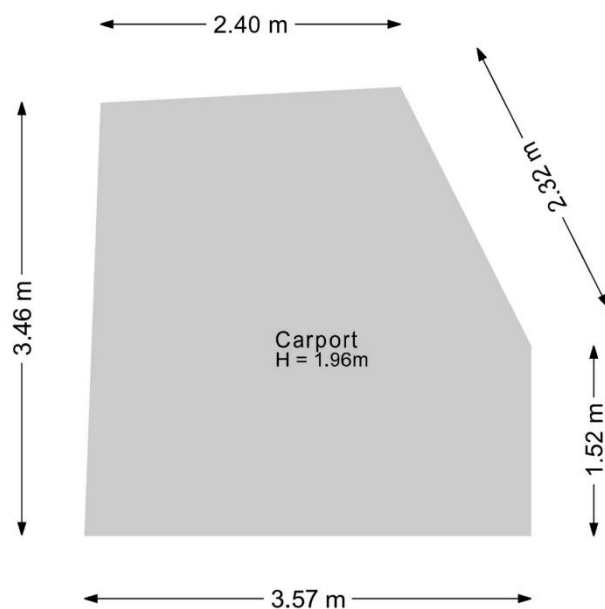
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.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 vindt u op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is ook **een** 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.

