Royaal vrijstaand landhuis met een eigen bos in geliefde villawijk ‘t Zand’ in Alphen!









Zandheining 3,

Alphen

thuiz MAKELAARDIJ

Voor altijd thuiz

Vrijstaand wonen in een karakteristiek landhuis:



Waarom genoegen nemen met een tuin, als u een eigen bos kunt hebben?

Op een van de mooiste locaties van Alphen, in de geliefde villawijk 't Zand, bevindt zich dit royale vrijstaande landhuis op een indrukwekkend perceel van maar liefst 3.990 m². Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen en waar u geniet van volop privacy en mogelijkheden.

Het landhuis beschikt over een ruime en praktische indeling, waarbij een groot deel van het woonprogramma zich op de begane grond bevindt. De woning biedt onder andere een royale woonkamer, een serre, een keuken, vier slaapkamers en twee badkamers. Dankzij de slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond is de woning bovendien geschikt voor gelijkvloers wonen. De inpandige garage zorgt voor extra bergruimte en praktisch gemak. De woning biedt een uitstekende basis om het geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Ook buiten is het volop genieten. Het landhuis ligt op ruime afstand van de straat en wordt omgeven door een prachtige, volwassen tuin met een bosachtig karakter. De verschillende beschutte tuingedeeltes, omringd door bomen en struiken, bieden volop privacy. Het betegelde terras vormt een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de groene omgeving. Daarnaast zorgen twee aangelegde vijvertjes voor extra sfeer in de tuin.

Ondanks de royale omvang is de tuin relatief onderhoudsvriendelijk dankzij het natuurlijke, bosachtige karakter. Zo geniet u van een indrukwekkend perceel met volop groen en privacy, zonder dat dit voortdurend intensief tuinonderhoud vraagt. De royale oprit biedt bovendien ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de directe nabijheid van recreatiegebied 't Zand. Via een achterom in de tuin bereikt u de wandelpaden van dit prachtige natuur- en recreatiegebied. Een ideale omgeving voor wie graag wandelt, ontspant en geniet van het buitenleven.

Dit vrijstaande landhuis combineert een royaal perceel, een groene en rustige woonomgeving en een bijzondere ligging met de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens vorm te geven. Op het gebied van verduurzaming is ook nagedacht, zo is de woning voorzien van 14 zonnepanelen. Ook is er een alarminstallatie. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen, grotendeels met dubbele beglazing.

De ruimte, de privacy en de sfeer van deze plek laten zich moeilijk volledig in woorden of foto's vastleggen. Wij nodigen u daarom van harte uit om de woning en de bijzondere omgeving zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

Bouwjaar	:	1976
Perceeloppervlakte	:	3.990 m²
Inhoud woning	:	757 m³
Woonoppervlak	:	178 m²
Overig inpandige ruimte	:	26 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	:	18 m²
Externe bergruimte	:	7 m²
Aanvaarding	:	In onderling overleg

Begane grond

Via de oprit bereikt u de entree van de woning, waar het karakteristieke landhuisgevoel direct naar voren komt. Het betegelde terras, de houten luiken en de fraai afgewerkte houten voordeur geven de woning een authentieke uitstraling. Het dak overstek, ondersteund door houten balken, versterkt dit gevoel en geeft het geheel de uitstraling van een sfeervol landhuis.





Het toilet heeft een zwevend closet en er is een fonteintje met een meubel aanwezig. De wanden zijn tot het plafond betegeld. Via de voordeur komt u in de hal, die toegang biedt tot de keuken, de woonkamer en een slaapkamer met badkamer. Daarnaast bevindt zich in de hal het toilet. In de meterkast zijn 9 groepen, één pv-groep, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.









De woonkamer is zowel vanuit de hal als vanuit de keuken bereikbaar en kenmerkt zich door een speelse split-levelindeling. De vloer is afgewerkt met beukenhouten parket, waarvan de natuurlijk lichte kleur zorgt voor een ruimtelijke uitstraling. Een mooi contrast wordt gevormd door de donkere houtaccenten, die onder andere terugkomen in de opstap naar de zitkamer, de trap en de balustrade van de entresol.

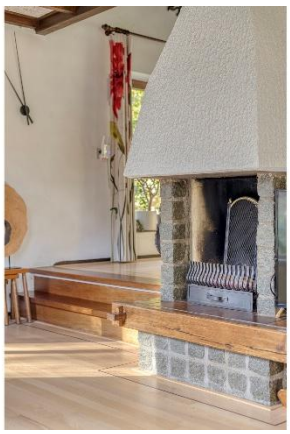
Ook het plafond draagt bij aan de uitstraling van het landhuis. De houten balken met decoratief bewerkte balkuiteinden geven de ruimte een sfeervol en landelijk karakter. De open haard vormt een opvallend element in de woonkamer en versterkt deze uitstraling. Daarnaast zorgt de haard voor een mooie verbinding tussen het hoger gelegen zitgedeelte en de rest van de woonkamer, waardoor de verschillende niveaus samen één geheel vormen.





De zitkamer is misschien wel een van de mooiste ruimtes van het huis. Dankzij de twee grote raampartijen, die al op zithoogte beginnen, geniet u hier van een prachtige lichtinval gedurende vrijwel de gehele dag. Aan het einde van de middag en in de avond valt de zon vanuit de achtertuin naar binnen, waardoor dit een heerlijke plek is om in alle rust van de laatste zonnestralen te genieten. De verhoogde ligging ten opzichte van de woonkamer geeft de zitkamer een eigen karakter, terwijl de open verbinding met de rest van de ruimte behouden blijft. Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de vide. Doordat het plafond hier doorloopt tot aan vrijwel de gehele hoogte van het dak, ontstaat een indrukwekkende hoogte die de zitkamer een ruimtelijk gevoel geeft.






Vanuit de woonkamer is de aangebouwde serre bereikbaar. Uiteraard veel glas, dus veel licht en er is een kleine vijver naast de serre. Doormiddel van de vijver en het bosrijke karakter van de tuin heeft u het gevoel midden in het groen te zitten. De vloer is afgewerkt met tegels. Op warme dagen kunnen de dubbele schuifdeuren worden geopend en kunt u optimaal van de groene omgeving genieten




Vanuit de zitkamer en de hal kom je in de keuken welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. De keuken heeft een hoekopstelling en bestaat uit diverse boven- en onderkasten en lades. De hoekopstelling is voorzien van een RVS spoelbak met een quooker kraan, een 4-pits keramische kookplaat en een combi-oven. Tijdens het koken kijk je zo de achtertuin in.

Daarnaast is er in de keuken een wand met extra kasten, hier zit de ingebouwde koelkast en vriezer. Er is ook een barretje met ruimte voor 2 stoelen. De vloer is afgewerkt met beukenhouten planken. De ramen zijn voorzien van rolluiken.









Vanuit de hal is de slaapkamer met badkamer bereikbaar. De slaapkamer is voorzien van een kastenwand. Doordat de slaapkamer en badkamer zich op de begane grond bevinden is de woning levensloopbestendig. De ramen zijn voorzien van rolluiken.




De badkamer is vanuit de slaapkamer en vanuit de gang bereikbaar. Deze is voorzien van een inloopdouche, een wastafel met een meubel en een closet. Aan de verwarming is zeker niet bespaard, er is een designradiator en elektrische vloerverwarming.





Via de vaste trap in de zitkamer bereik je de sfeervolle entresol. Deze ruimte is de ideale plek om je even terug te trekken met een goed boek of heerlijk te ontspannen. Dankzij de vide blijft er een open verbinding met de benedenverdieping. Wil je even genieten van de buitenlucht? Dan stap je vanuit de entresol zo het balkon op. De verdiepingsvloer is van hout.







Vanuit de entresol is de overloop bereikbaar. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, een praktische bergruimte en de badkamer. De eerste slaapkamer aan de voorzijde is ca. 2.82 m x 3.06m. De tweede slaapkamer is ca. 4.96m x 3.06 m. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel is ca. 3.98m x 4.00m. De berging is ca. 3.93m x 3.90m, hier staat de cv-combiteketel (Nefit Proline 2023).











De badkamer is voorzien van een douche, een closet en een wastafel.





Tuin, tuinhuis & inpandige garage

Villawijk ’t Zand staat bekend om het groene, bosrijke karakter en de ruime percelen. Ook deze villa ligt op een royaal perceel, met een tuin van maar liefst 88 meter diep.

De voortuin is ingericht met diverse beplanting en aan de rechterzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor drie auto’s. Vanuit de oprit is de inpandige garage bereikbaar, deze biedt ruimte voor een auto of een caravan. De garage is bereikbaar via de tuin.





Aan de achterzijde bevindt zich een betegeld terras die vanuit de woning toegankelijk is. Ook staat er een tuinhuis met een overkapping. 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. De tuin is volledig omheind. Een bijzonder kenmerk is de achterom die uitkomt op de wandelpaden naar de zwemplas en het recent geopende restaurant. Dit biedt mogelijkheden om te zwemmen, te wandelen of op het terras van een hapje en een drankje te genieten.



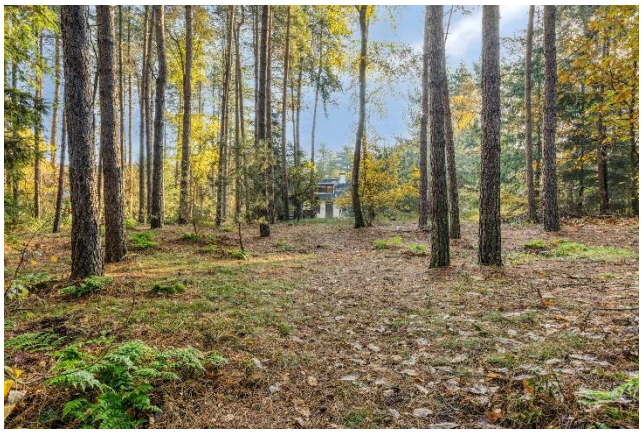












De feiten…



- Perceeloppervlakte 3.990 m²
- Inhoud woonhuis 757 m³
- Woonoppervlakte 178 m²
- Overige inpandige ruimte 26 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 18 m²
- Externe bergruimte 7 m²

& de kenmerken

- Vrijstaand landhuis uit 1976 met volop mogelijkheden.
- Royaal perceel van 3.990 m².
- Vier slaapkamers en twee badkamers. Waarbij één slaapkamer en badkamer zich op de begane grond bevindt.
- Speelse split-level woonkamer en een vide.
- Houten verdiepingsvloer.
- Inpandige garage, bereikbaar vanaf de oprit.
- Lommerrijke tuin met een bosachtig karakter en veel privacy.
- Directe aansluiting op recreatieplas 't Zand.
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen grotendeels met dubbele beglazing.
- De woning is voorzien van luiken, rolluiken en een zonnescherm.
- 14 zonnepanelen.
- Energielabel C.
- 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(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.

- 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.

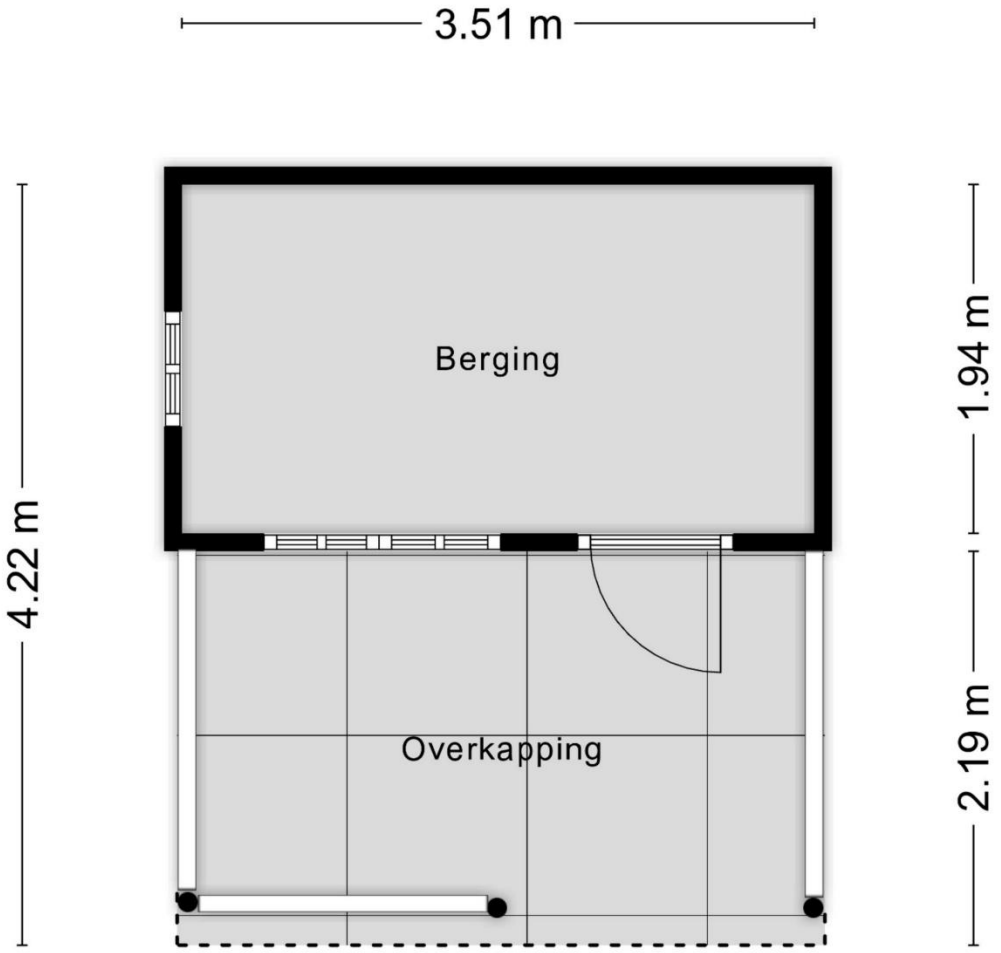
- Ouderdomsclausule
  De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 49 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.



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 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.

Thuiz Makelaardij
Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiz-makelaardij.nl
www.thuiz-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.