



**Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning
met prachtig uitzicht over de
landerijen.**



**Goedentijd 9a,
Alphen**

Voor altijd thuis

Combinatie van comfort, moderne voorzieningen en landelijke charme:



Welkom in deze prachtige en sfeervolle 2-1 kapwoning, gelegen in het hart van Alphen (NB), met een adembenemend vrij uitzicht over de landerijen. Deze woning biedt een perfecte combinatie van comfort, moderne voorzieningen en landelijke charme. Laat je verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft.

Deze woning biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar een sfeervol en speels ingedeeld huis in een landelijke omgeving, met alle voorzieningen van het centrum van Alphen binnen handbereik. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de charme van deze prachtige 2-1 kapwoning!

LET OP: De verkopers van deze woning zijn (bij voorkeur) op zoek naar een woning om te ruilen. Voorkeur ligt bij een woning in het buitengebied of welke landelijk/vrij gelegen is in Alphen, Chaam, Baarle-Nassau, Riel of Gilze met grond en een (groot) bijgebouw.



Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de entree/hal, uitgerust met een moderne meterkast (6 groepen, 2 krachtgroepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar) en een vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken, voorzien van een rechte keukenopstelling met diverse onderkasten en lades. De keuken is compleet uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, r.v.s. afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vaatwasmachine, r.v.s. spoelbak en een kokend waterkraan. Vanuit de keuken kun je naar de kelder toe.



De sfeervolle woonkamer beschikt over een gezellige gashaard en openslaande tuindeuren die leiden naar de recent gerealiseerde tuinkamer (2023). Deze tuinkamer is voorzien van een lichtstraat, een schuifpui naar de achtertuin en wordt verwarmd door een pelletkachel. De tuinkamer is een verlengstuk van de leefruimte op de begane grond en biedt een ideale plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de tuin.



Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met praktische inbouwkasten waarin de wasmachine, droger, c.v.-ketel (Intergas, ca. 2012) en boiler zijn geplaatst. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een dakraam, wandcloset, ligbad met douchefunctie en een badmeubel met wastafel.



1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie, in grootte variërende, slaapkamers. De master bedroom is een ware blikvanger met een plafond tot de nok en een vide die toegang biedt tot de vliering. Twee slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. Vanuit de master bedroom heb je toegang tot een separate toiletruimte met staand closet en fontein.



Prachtig uitzicht over de landerijen:

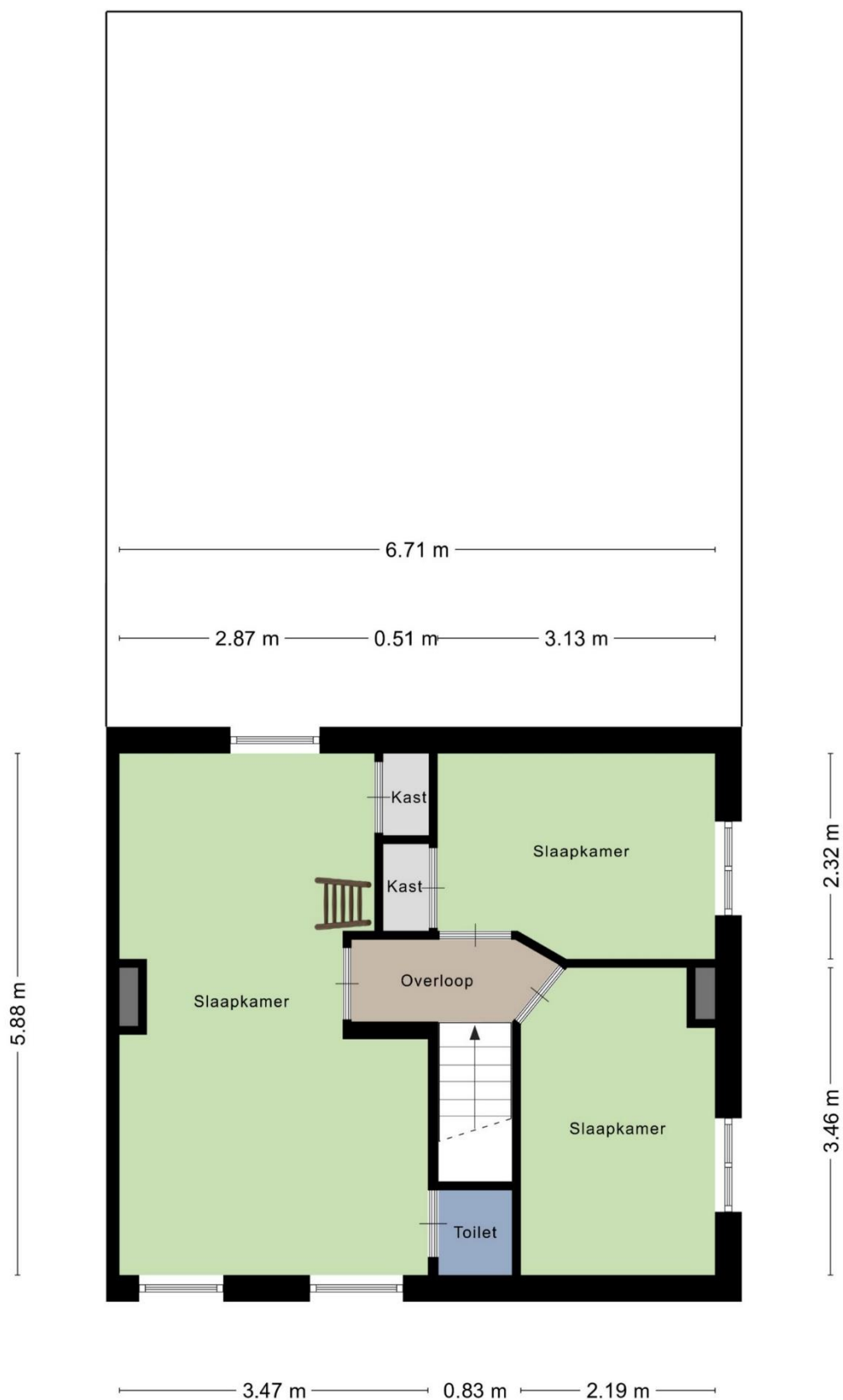
Buitenruimte

De verzorgde achtertuin, gelegen op het noordwesten, biedt een prachtig uitzicht over de landerijen en is voorzien van sierbestrating, een gazon en een sproei installatie met eigen bron. In de tuin vind je een in steen opgetrokken garage met een inpandige berging, een elektrische segmentdeur en elektra. Daarnaast zijn er zowel een stenen als een houten berging aanwezig, beide voorzien van elektra. In de houten berging bevindt zich een aparte groepenkast voor de elektra van de bijgebouwen en de tuin. Tevens is er een hondenhok aanwezig.

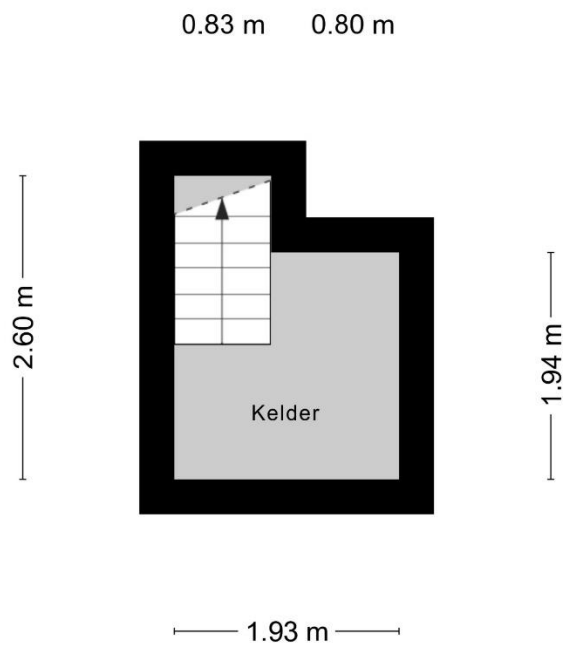




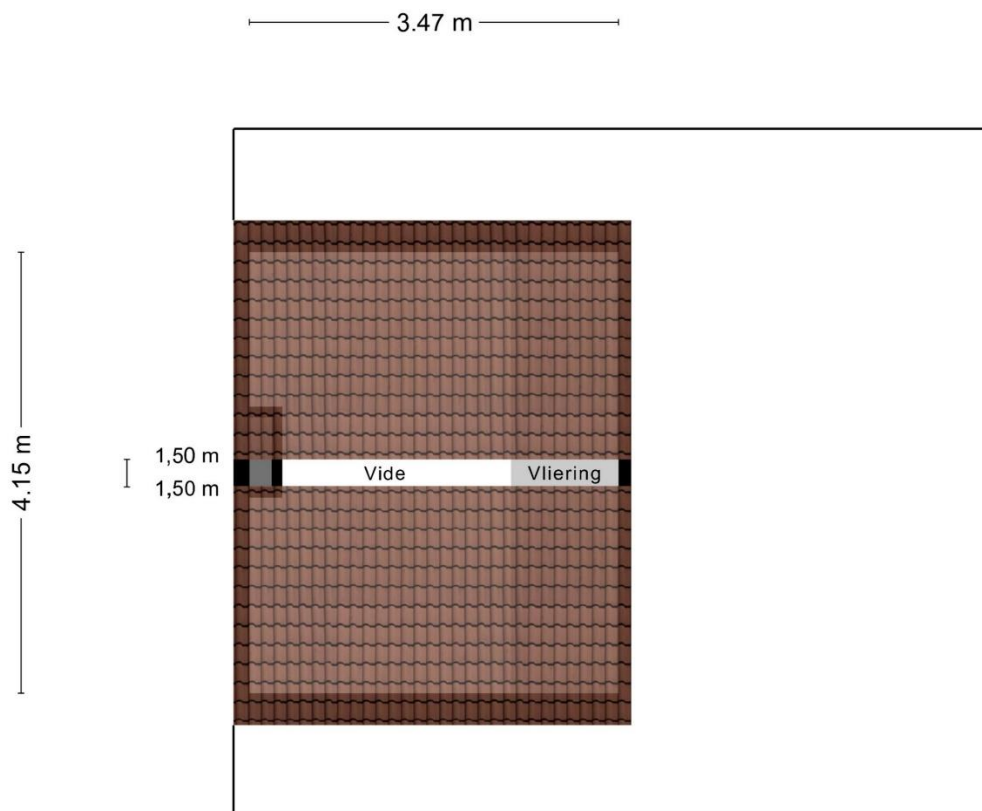
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



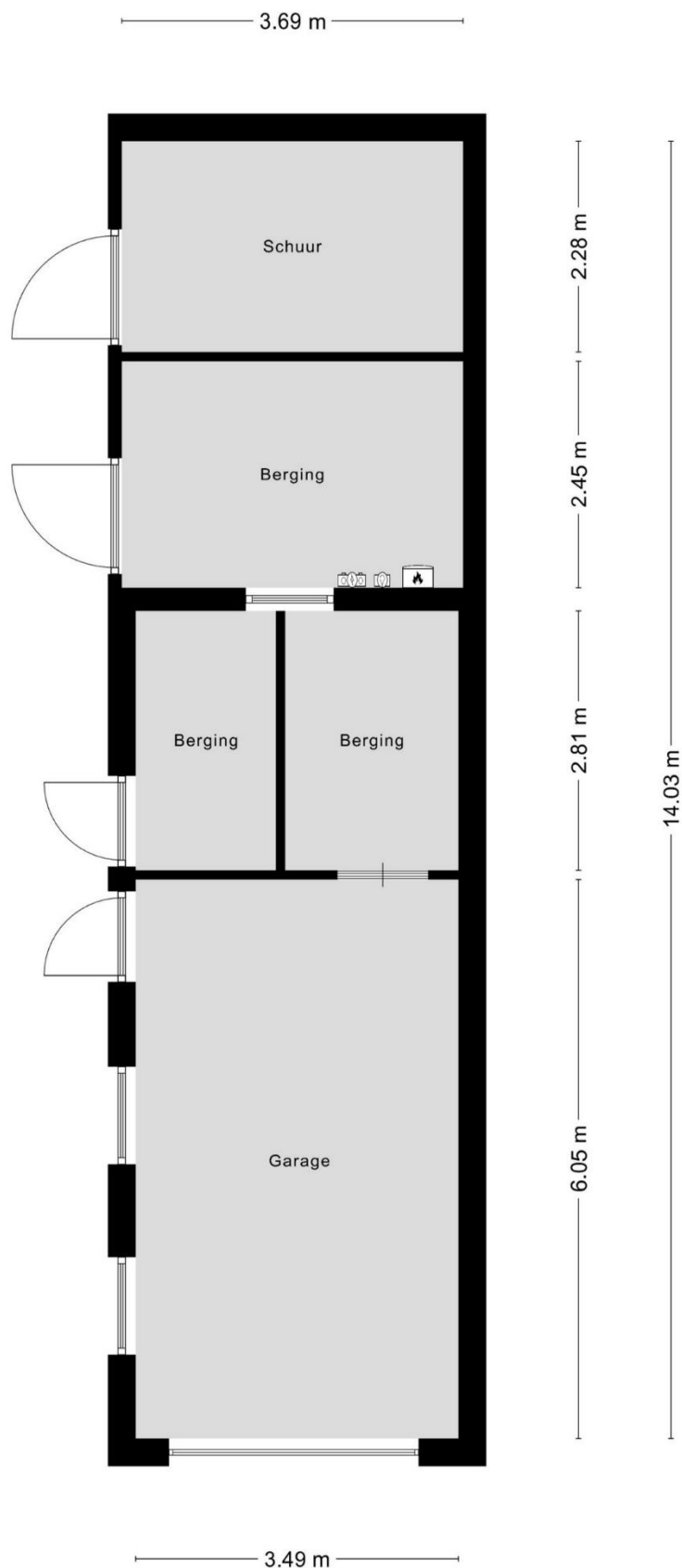
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 405 m²
- Inhoud woonhuis ca. 476 m³
- Woonoppervlakte ca. 129 m²
- Overig inpandige ruimte ca. 5 m²
- Externe bergruimte ca. 50 m²

& de kenmerken

Kenmerken

- Energielabel A.
- 14 zonnepanelen.
- Vrij uitzicht over de landerijen.
- Sfeervolle tuinkamer (2023) met lichtstraat en schuifpui.
- Bouwjaar 1953.
- Betonnen begane grondvloer.
- Houten verdiepingsvloer.
- Houten kozijnen met dubbele beglazing. M.u.v. de tuinkamer en de garage.
- De tuinkamer en garage zijn voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas.
- C.v.-ketel (Intergas, ca. 2012).
- 140 liter boiler t.b.v. het warm water.
- De woning is (deels) voorzien van rolluiken.
- Privacy biedende tuin op het noordwesten.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- 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 92 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.
- 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.

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.

Thuiiz Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuiiz-makelaardij.nl
www.thuiiz-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.

