



Verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning in een rustige en groene straat.



**Engelbertstraat 29,
Alphen**

Voor altijd thuiZ

Gelegen in een rustige straat:



Welkom aan de Engelbertstraat 29 in Alphen – een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning in een rustige en groene straat. Met maar liefst vijf slaapkamers, een ruime woonkamer, keuken, bijkeuken én een tuin met volop privacy, biedt deze woning alle ruimte en potentie voor een fijn thuis.

We zoeken een nieuwe bewoner die deze woning de aandacht en liefde geeft die het verdient. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? We nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast, de betegelde toiletruimte, de verdiepte trapkast en de trap naar de 1^e verdieping.



Vanuit de hal stap je direct de keuken in, die in een rechte opstelling is geplaatst. De keuken is voorzien van diverse onder- en bovenkasten, een oven, een combi oven/magnetron, een 4-pits keramische kookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een r.v.s. spoelbak, een close-in boiler en een vaatwasmachine. Vanuit de keuken kijk je mooi uit op de zijtuin en het groene straatbeeld. Vanuit de keuken is ook de praktische bijkeuken bereikbaar, met uitstortgootsteen en een extra deur naar de tuin.



Aansluitend vind je de ruime en uitgebouwde woonkamer met sfeervolle houten vloer, een schouw met open haard en een schuifpui naar de tuin. De lichtstraat in de aanbouw zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.



1^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3, in grootte variërende, slaapkamers en de badkamer. Met een vaste trap kun je naar de 2^e verdieping. Alle drie de slaapkamers beschikken over vaste inbouwkasten. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het plat dak.



De betegelde badkamer is voorzien van een douche en een badmeubel met wastafel.



2e verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder met de opstelplaats voor de cv-ketel (Atag, huur) en toegang tot maar liefst twee extra slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Achter de knieschotten is er volop bergruimte aanwezig.

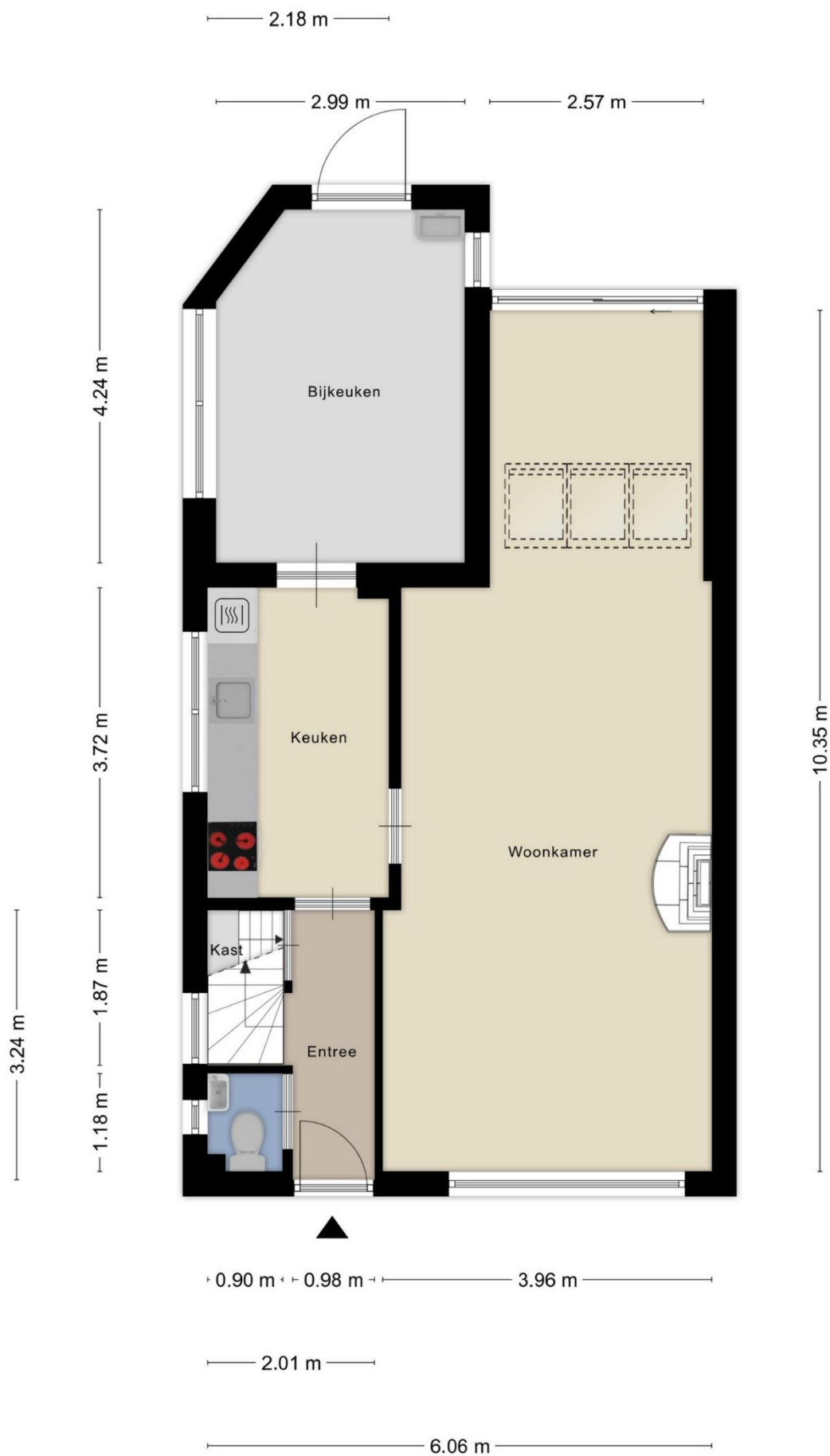


Diepe tuin met véél privacy:

Tuin

De tuin is op het noorden gelegen. Dankzij de diepte van het perceel geniet je hier op elk moment van de dag van de zon. De achtertuin biedt volop privacy, zonder directe inkijk van achterburen. De zijtuin wordt gehuurd van de gemeente Alphen-Chaam en draagt bij aan het ruimtelijke gevoel rondom de woning.

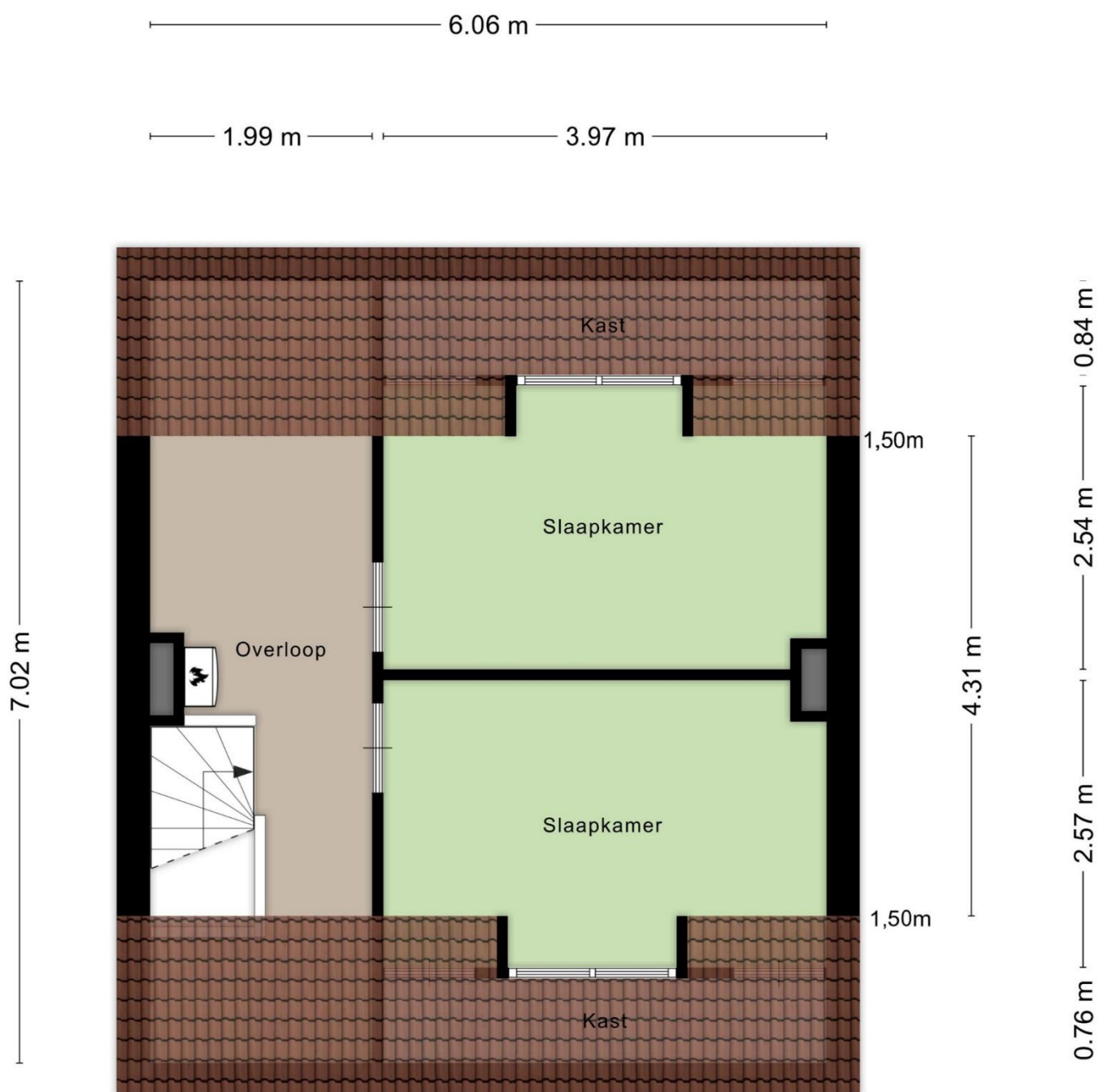




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 198 m²
- Woonoppervlakte ca. 136 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1960.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer is van beton.
- De 2^e verdiepingvloer is van hout.
- Grotendeels voorzien van rolluiken.
- C.v.-combiketel (Atag), huurketel € 33,- per maand.
- Diepe achtertuin met veel privacy.
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.
- De woning staat in een rustige en kindvriendelijke buurt, nabij alle dagelijkse voorzieningen en sportvelden.
- 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 64 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.
- Verkoper heeft nooit in het registergoed gewoond
Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.
- 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.

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.

