

Levensloopbestendig wonen in Alphen



ALPHEN | Baarleseweg 35

vraagprijs € 525.000,-- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 154 m²
Perceeloppervlakte: 404 m²
Energie label: D
Bouwjaar: 1937

- ✓ Levensloopbestendige woning op een perceel van 404 m²;
- ✓ Ca. 154 m² woonoppervlakte met 4 slaapkamers, 2 badkamers en royale zolderkamer;
- ✓ Drie bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 70 m²;
- ✓ De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Welkom in deze verrassend ruime vrijstaande woning, gelegen op een perceel van 404 m² in het centrum van het pittoreske Alphen. De woning beschikt over circa 154 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een royale zolderkamer en een totale bergruimte van ca. 70 m², verdeeld over 3 ruimtes.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Daarnaast beschikt de woning over een royale woonkamer, een dichte keuken, een praktische bijkeuken, vier kamers en een tweede badkamer op de eerste verdieping en een bergzolder.

De onderhoudsvriendelijke en beschutte achtertuin is voorzien van een overdekt terras.

De woning is gelegen in het dorpscentrum, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Ook aan prachtige natuur is in Alphen geen gebrek.

De groene en bosrijke omgeving kenmerkt zich door de vele recreatiemogelijkheden en fraaie fiets- en wandelroutes.

Het stadscentrum van Tilburg en de diverse uitvalswegen zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Alphen biedt rust en ruimte, met goede voorzieningen en de steden in de regio binnen handbereik.



Indeling - begane grond

Entree

Via de voordeur is de entree bereikbaar. De entree is voorzien van een houten vloer en geeft toegang tot de woonkamer en de meterkast. De karakteristieke voordeur met glas-in-looddetail en het hoge plafond benadrukken de sfeer van de woning.

Woonkamer

De royale woonkamer van ca. 33 m² biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De ramen zijn voorzien van rolluiken, die bijdragen aan extra privacy en zonwering.

De woonkamer is voorzien van een houten vloer en een karakteristiek balkenplafond. De schouw met gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte.

Voor extra comfort is de ruimte voorzien van airconditioning. Vanuit het eetgedeelte is er toegang tot de keuken en de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

Keuken

De dichte keuken van ca. 12 m² is gesitueerd achter de woonkamer en is ingericht met een keukenopstelling in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse boven- en onderkasten, een werkblad, een spoelbak, een gaskookplaat en een afzuigkap.

Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor de keuken tevens als eetkeuken gebruikt kan worden. De ramen in de zijgevel zorgen voor natuurlijke lichtinval. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

Kelder

Vanuit de keuken is de praktische kelder bereikbaar. De kelder is circa 2,27 x 2,97 meter groot en biedt volop ruimte voor het koel en overzichtelijk bewaren van voorraad en overige spullen. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Bijkeuken

De ruime bijkeuken van ca. 12 m² vormt een praktische aanvulling op de woning. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is volop ruimte voor het plaatsen van kasten en bijvoorbeeld een extra koelkast en diepvries.

De bijkeuken biedt een achterentree en toegang tot de toiletruimte en de badkamer op de begane grond.

Toiletruimte

Separate, deels betegelde toiletruimte voorzien van een toilet en een fonteintje.

Badkamer

De badkamer op de begane grond is deels betegeld en voorzien van een inloopdouche, een zwevend toilet, een wastafel met meubel en een designradiator.

Dankzij de praktische verbinding met zowel de bijkeuken als de naastgelegen slaapkamer is een compleet en comfortabel slaapgedeelte gerealiseerd.

Slaapkamer 1

De royale slaapkamer van ca. 16 m² op de begane grond is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kastenwand.

Dubbele deuren geven toegang tot het overdekte terras en de achtertuin. Hierdoor valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met buiten. De tuindeuren zijn voorzien van een rolluik.

De combinatie van deze slaapkamer en de direct bereikbare badkamer maakt de woning geschikt voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen.

















1e & 2e verdieping

Overloop

Via de vaste trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een royale bergzolder aan de achterzijde. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de bergzolder.

Alle slaapkamers en de bergzolder op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 13 m². De dakkapel en meerdere ramen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De kamer beschikt over een wastafel en praktische bergruimte onder het schuine dak.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van circa 8 m².

Slaapkamer 4

De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft

eveneens een oppervlakte van circa 8 m². Ook deze kamer beschikt over een wastafel.

Badkamer

De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van een douchecabine, een toilet en een wastafel met meubel. Een dakkapel zorgt voor extra ruimte en natuurlijke lichtinval.

Zolderkamer

Boven de uitbouw bevindt zich een royale en langgerekte zolderkamer. Deze ruimte is voorzien van een dakraam en een raam in de achtergevel. Achter de schuine dakvlakken bevinden zich praktische vaste kasten. Ook de cv-installatie is in deze kamer opgesteld. De ruimte is geschikt voor gebruik als hobby-, werk- of bergruimte.

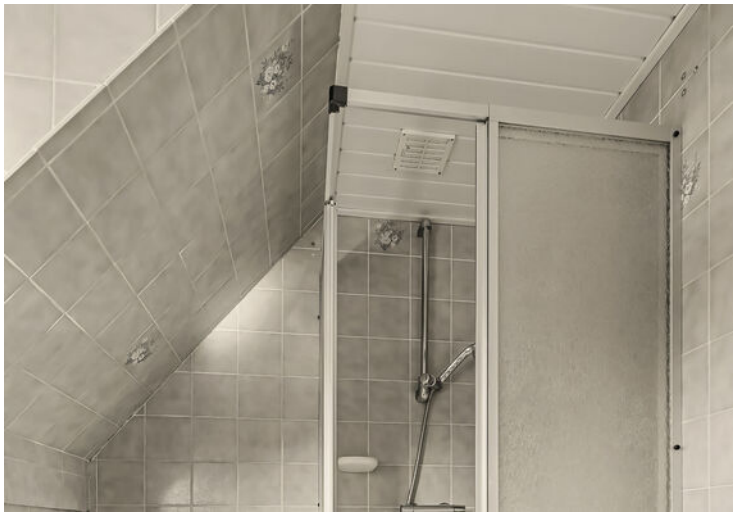
Tweede verdieping

Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Een raam in de kopgevel zorgt voor daglicht.











Buiten

Voortuin

De onderhoudsvriendelijke voortuin is aangelegd met siergrind en enkele groene accenten. Een pad leidt naar de entree en langs de woning naar de achtertuin.

Achtertuin

De diepe en beschutte achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, grind, plantenborders, hagen en diverse planten. De volwassen beplanting en de omsloten ligging zorgen voor een prettige mate van privacy.

Direct achter de slaapkamer bevindt zich een ruim overdekt terras. Hier is voldoende plaats voor een eettafel of comfortabele tuinset. Dankzij de overkapping kan er ook op minder zonnige dagen van het buitenleven worden genoten.

Verderop in de tuin zijn verschillende plekken aanwezig om een zitje te creëren. De combinatie van bestrating, grind en beplanting geeft de tuin een verzorgde en

gevarieerde uitstraling. Via de zijkant van de woning is de tuin ook achterom bereikbaar.

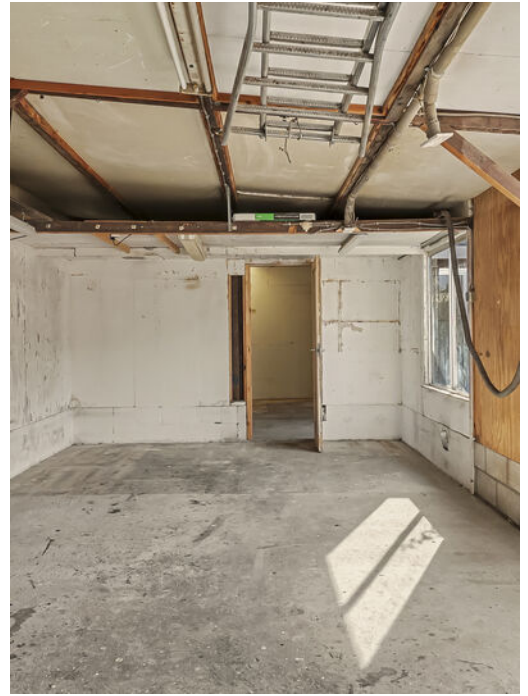
Berging

Achter op het perceel bevinden zich drie bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 70 m². De bergingen zijn onderling met elkaar verbonden en beschikken over meerdere toegangsdeuren, ramen, elektra, een gaskachel en twee spoelbakken.

Door hun omvang en indeling zijn de bergingen voor uiteenlopende doeleinden geschikt. Denk hierbij aan het stallen van fietsen, het opslaan van gereedschap en tuinspullen of het uitoefenen van hobby's. Ook kunnen de bergingen worden ingericht als werk- of klusruimte. De grote raampartijen in een deel van de bergingen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.





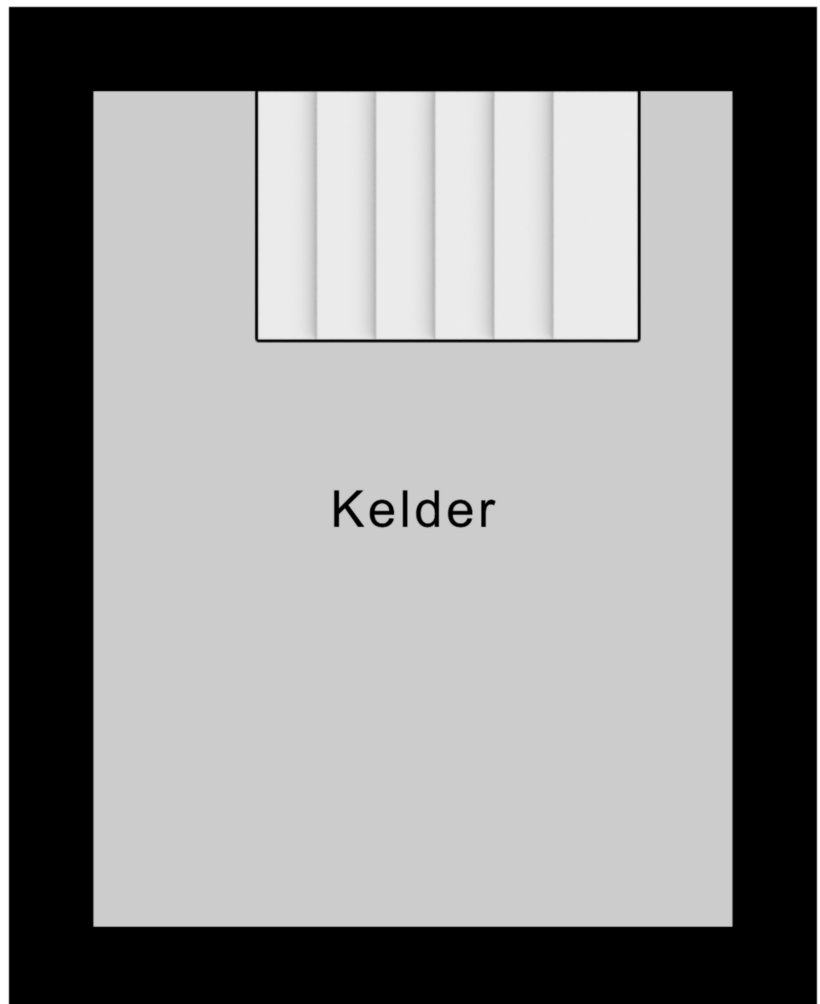




Kelder

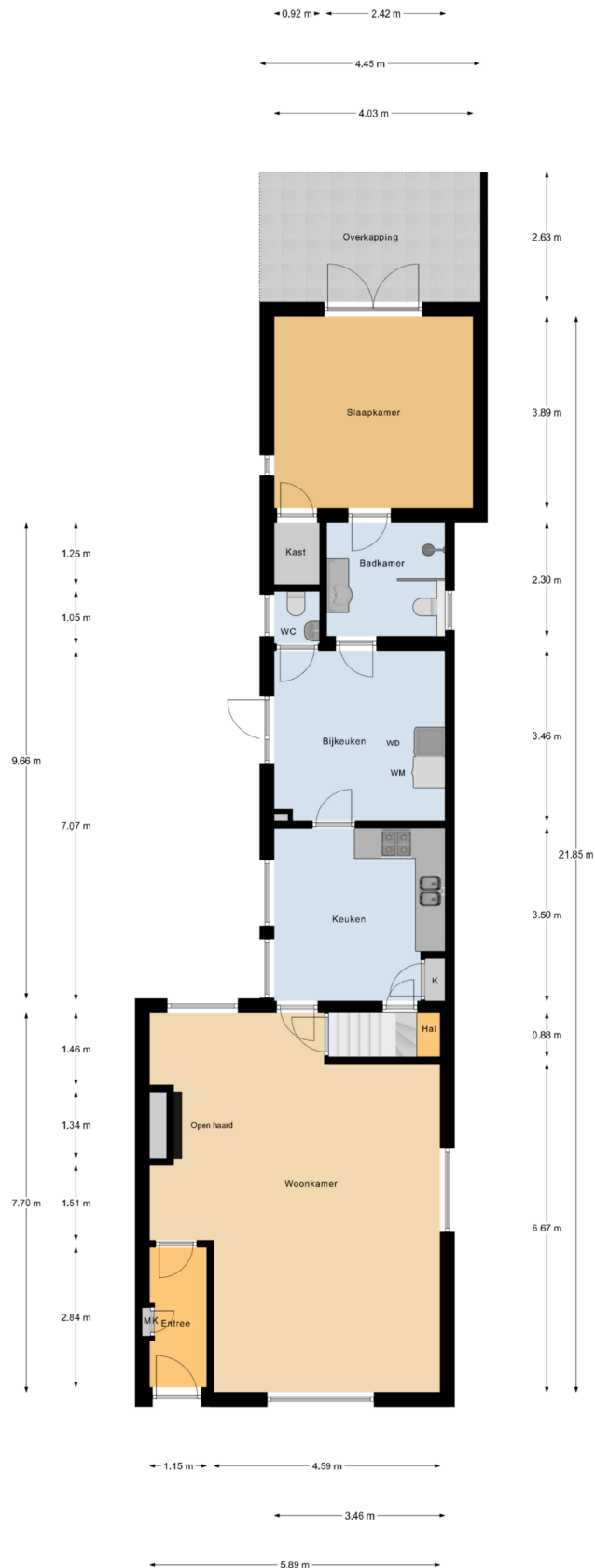
← 2.27 m →

↑
2.97 m
↓



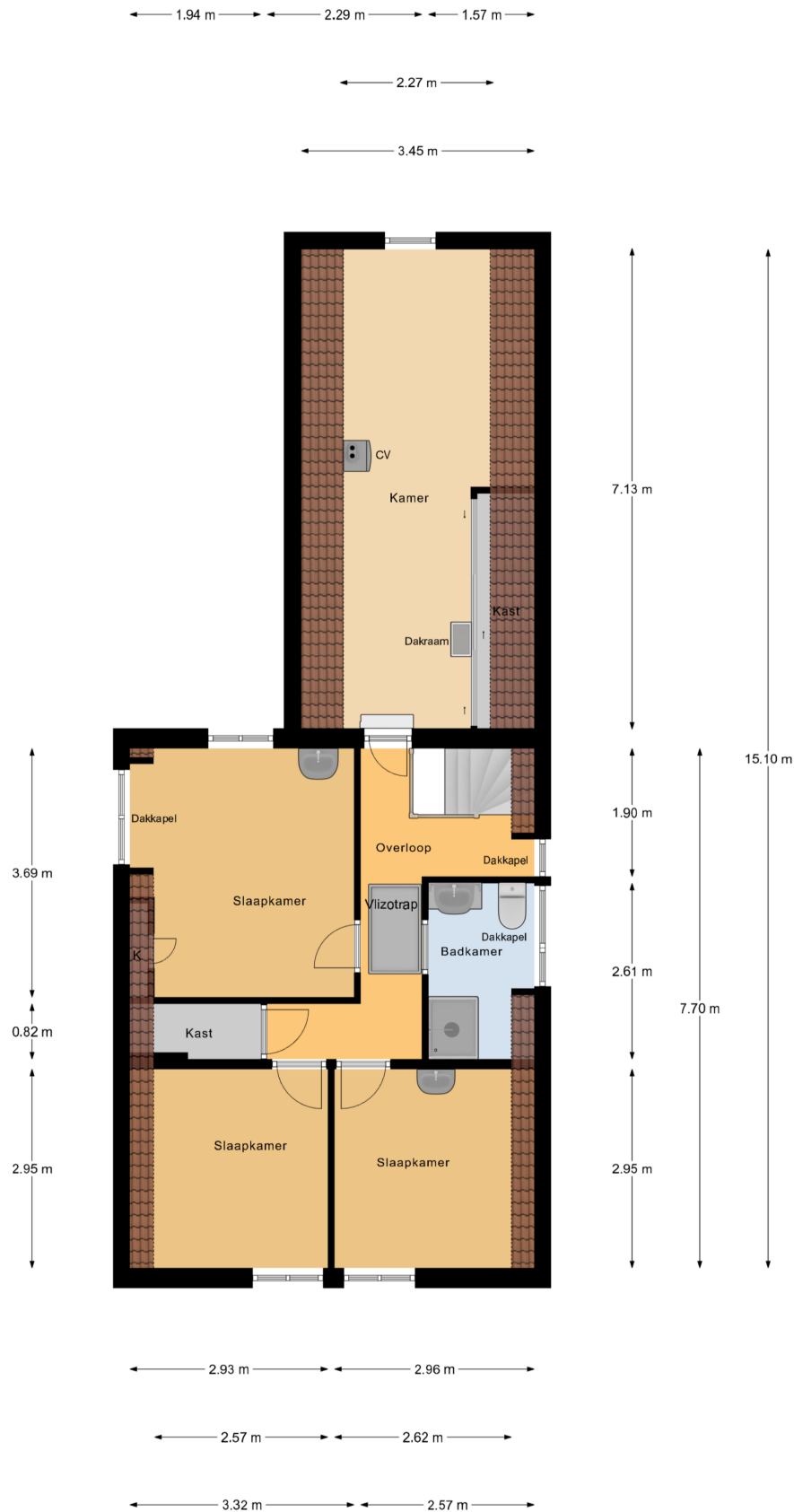
Kelder

Begane grond



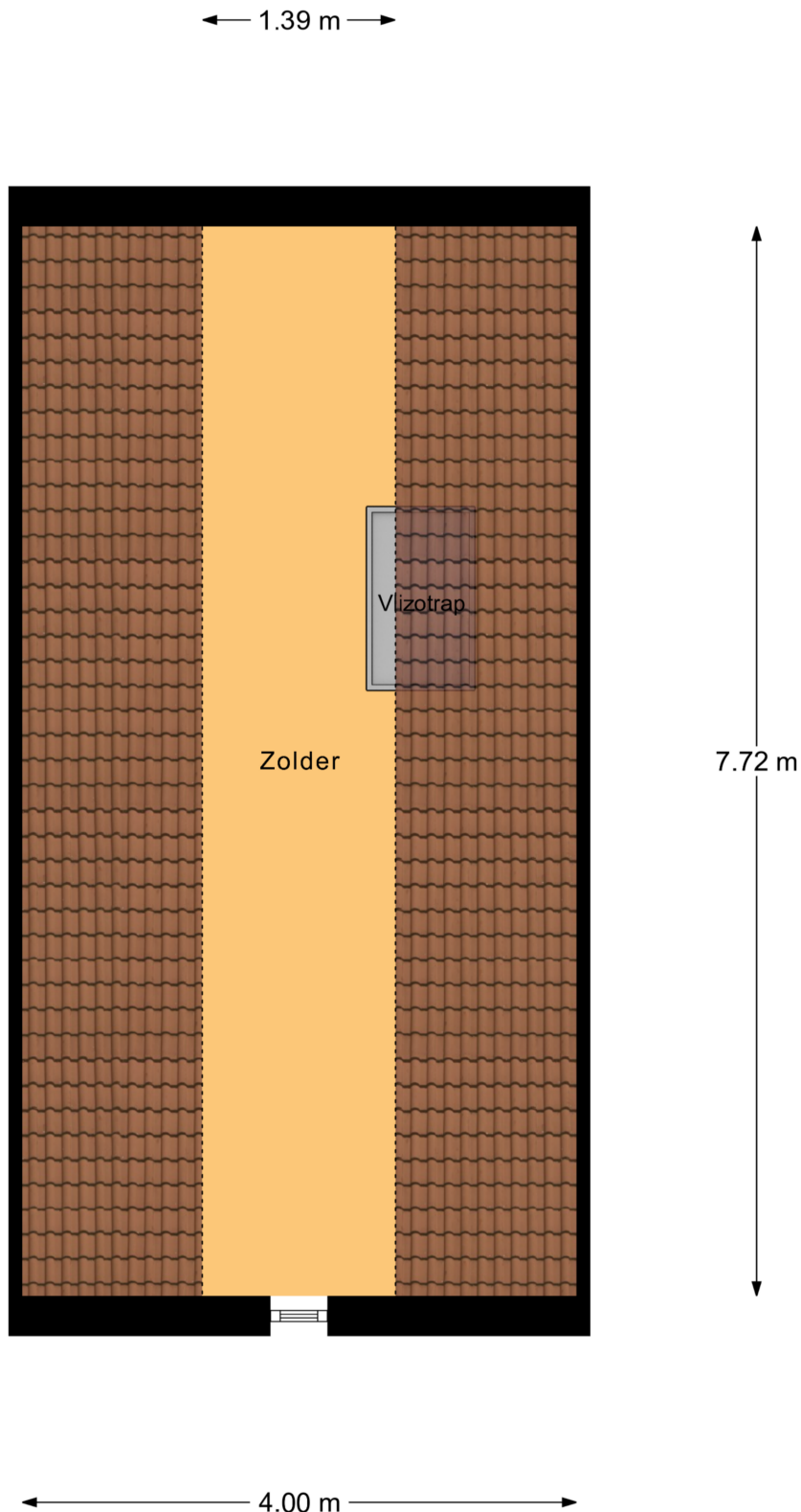
Begane Grond

Eerste verdieping



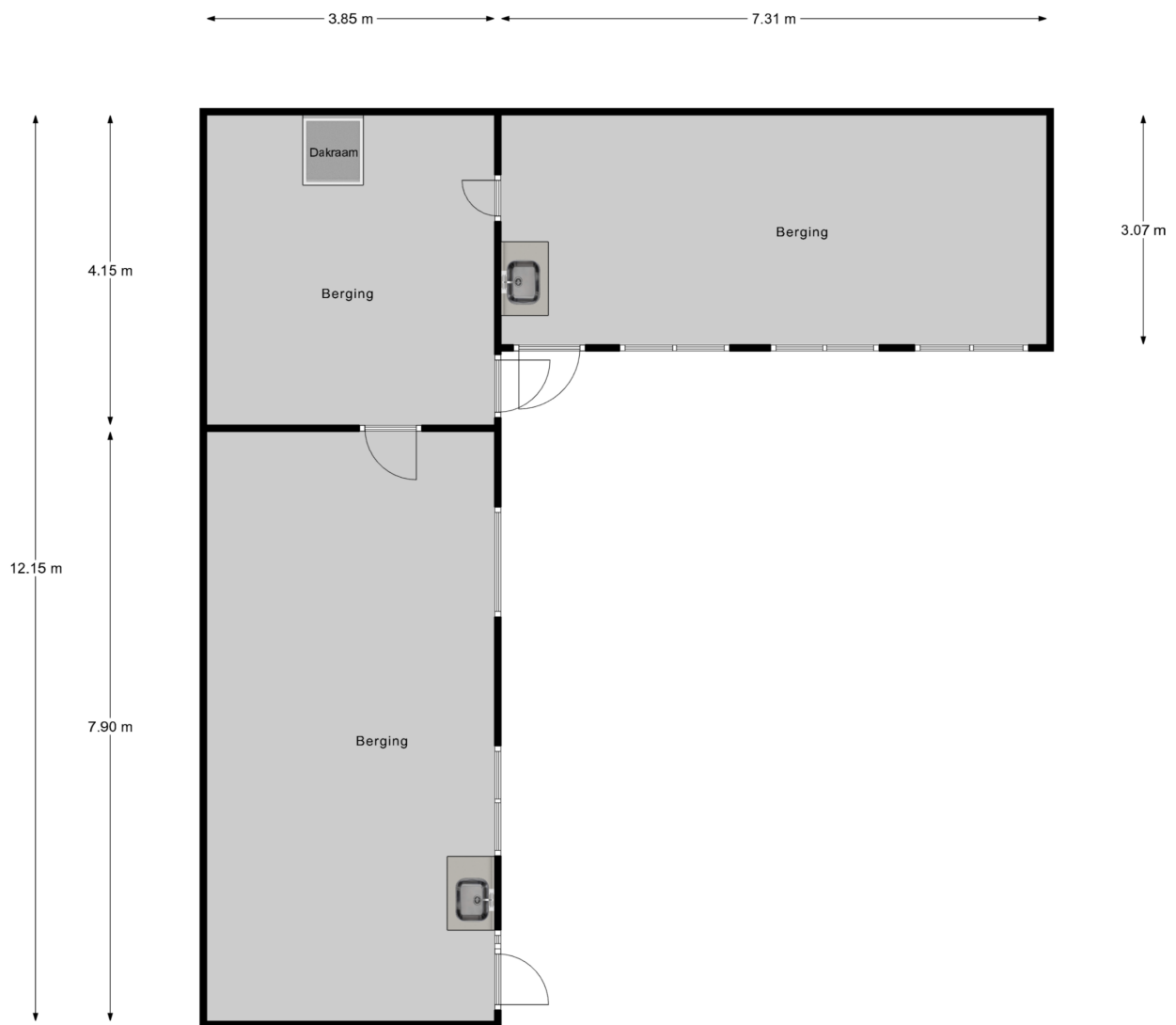
1e Verdieping

Tweede verdieping



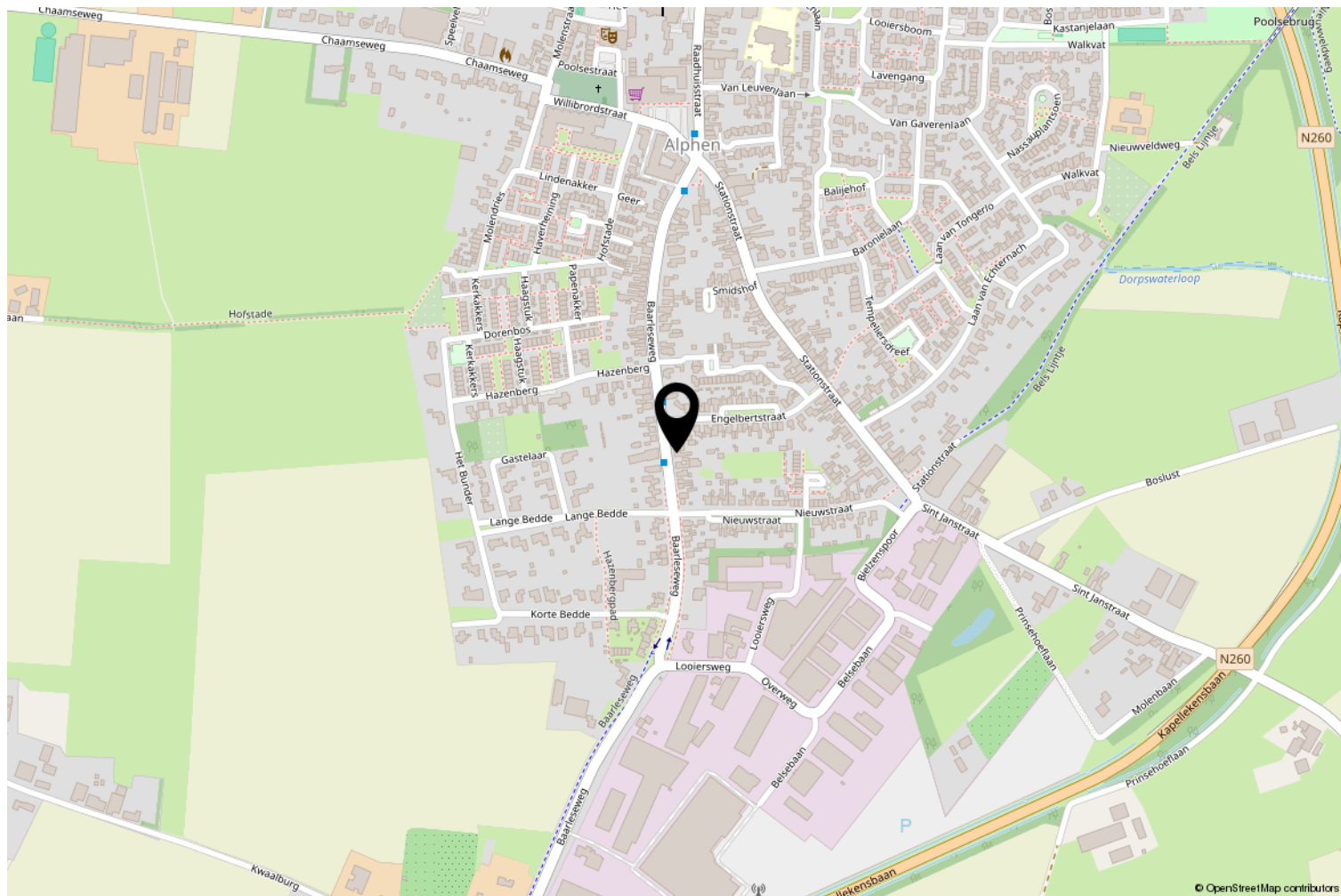
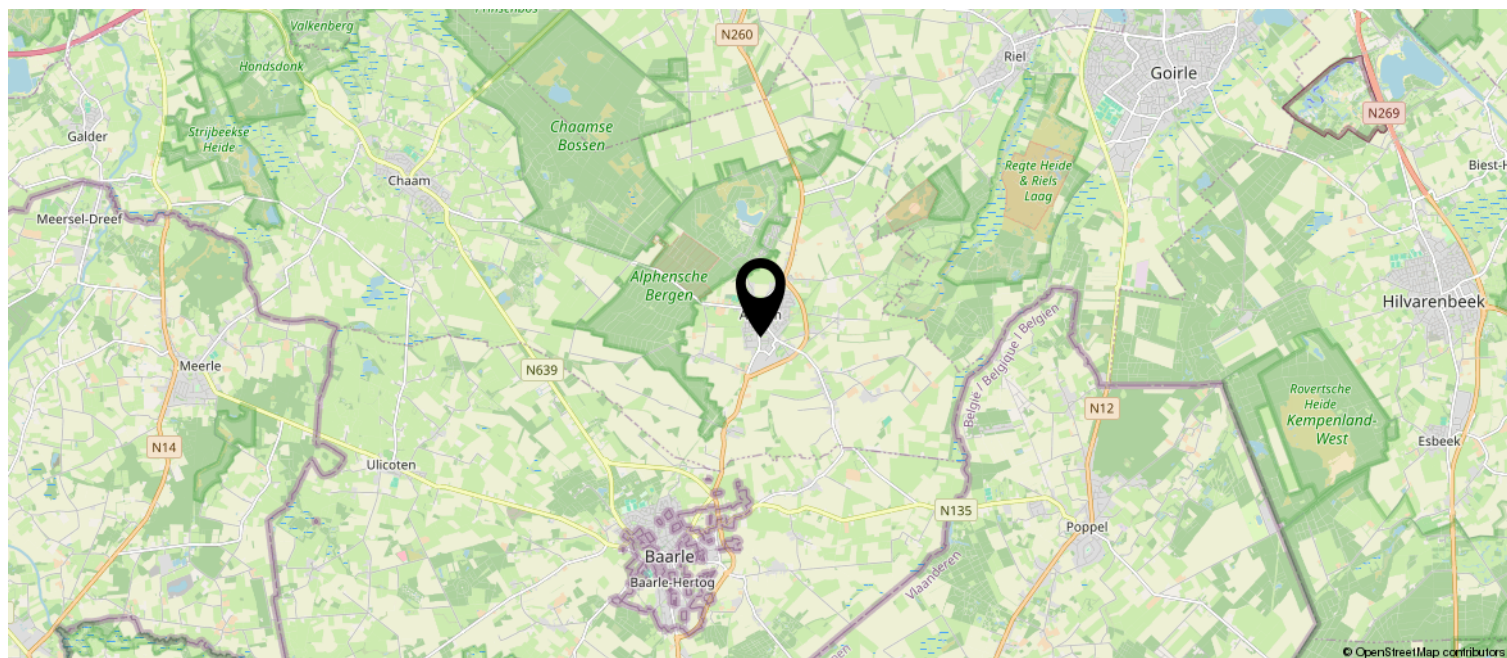
Zolder

Berging



Berging

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baarleseweg 35



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administration

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alphen en Riel

Sectie H

Perceel	2668
---------	------

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

kadaster



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
417382819

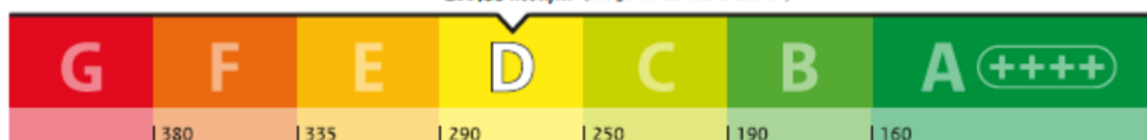
Datum registratie
24-08-2026

Geldig tot
17-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

255,88 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



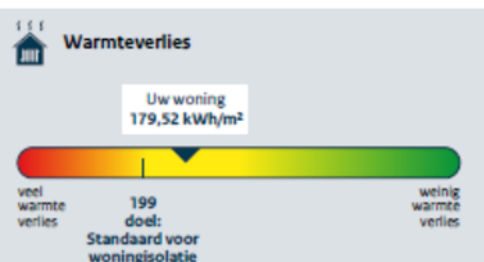
Isolatie van uw woning

	Gevels	<input type="range" value="2"/>
	Daken	<input type="range" value="2"/>
	Vloeren	<input type="range" value="2"/>
	Ramen	<input type="range" value="2"/>
	Buitendeuren	<input type="range" value="1"/>
	Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 55,25

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Baarleseweg 35
5131BB Alphen

Bouwjaar

1937

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
168 m²



Energieadviseur
S.A. Mootelaar

Meetrapport

Meetrapport

Baarleseweg 35, 5131 BB ALPHEN NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	6.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6.7	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	95.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	95.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11.8	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	58.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	58.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	10.8	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	10.8	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

5e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	69.5	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	154	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	18	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	70	M ²
Bruto inhoud woning	605	M ³

Opmerking

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Baarleseweg 35, 5131 BB Alphen

Datum:

31-08-2026

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Losse lamp woonkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- losse kasten op zolder en slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolluiken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– 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/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– 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	☐	☐	☐	☒
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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:				
-				
-				

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:
- **Asbestclausule:** in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **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 oppervlaktetaten 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.
- **Ouderdomsclausule:** het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 89 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
 - Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds



Vervolg opmerkingen

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