

Karakteristieke eindwoning met een vrijstaande garage en een diepe achtertuin



ALPHEN | Baarleseweg 38

vraagprijs € 399.000



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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	121 m ²
Perceeloppervlakte:	352 m ²
Energie label:	D
Bouwjaar:	1941

- ✓ De woning is aan de achterzijde, op de begane grond, voorzien van rolluiken;
- ✓ Gelegen in het dorpscentrum van Alphen, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- ✓ De woning is voorzien van 5 zonnepanelen;
- ✓ Vrijstaande garage van circa 23 m² met elektrisch bedienbare sectionaaldeur;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een karakteristieke woning met authentieke details, een sfeervolle uitstraling en een heerlijke diepe achtertuin? Dan is deze charmante eindwoning uit 1941 in het dorpscentrum van Alphen zeker een bezichtiging waard.

De begane grond is voorzien van een woonkamer en-suite, een keuken, een badkamer en een tuinkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich een zeer ruime overloop, een slaapkamer en een tweede badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping met zolderkamer te bereiken. De diepe achtertuin met moestuin en een vrijstaande garage van circa 23 m² vormen een mooie aanvulling op het geheel.

De woning is gelegen in het gezellige dorpscentrum van Alphen, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

Ook de prachtige natuur is nooit ver weg. De groene en bosrijke omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Daarnaast zijn het stadcentrum van Tilburg en de diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Hier woont u in een gemoedelijke dorpsomgeving, met de natuur dichtbij en de steden in de regio binnen handbereik.



Begane grond

Entree

Via de voordeur is de entree bereikbaar. De hal is voorzien van een meterkast en een vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

Woonkamer

De woonkamer-en-suite vormt een fijne plek om te ontspannen en gezellig samen te komen. De ruimte is voorzien van een fraaie houten vloer, lichte wandafwerking en karakteristieke glas-in-looddetails, die de woonkamer een geheel eigen karakter geven.

De en-suite indeling zorgt voor een verdeling van de leefruimte en biedt mogelijkheden om verschillende woonfuncties te creëren. Zo kan er aan de voorzijde een gezellige zithoek ingericht worden, terwijl het aangrenzende gedeelte zich uitstekend leent voor een sfeervolle eethoek. De ruimtes staan met elkaar in verbinding, maar kunnen tegelijkertijd ieder hun eigen functie en uitstraling krijgen.

Een andere sfeermaker is de aanwezige houtkachel. Tijdens de koudere maanden zorgt deze niet alleen voor aangename warmte, maar ook voor extra gezelligheid.

Vanuit de woonkamer is de kelder te bereiken. Deze biedt praktische extra bergruimte.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken.

Keuken

De keuken van ca. 10 m² is gelegen achter de woonkamer en is voorzien van een keukenblok met een spoelbak, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. In de hoek bevindt zich een gaskookplaat met afzuigkap.

Vanuit de keuken is de tuinkamer te bereiken.



Badkamer

Op de begane grond bevindt zich een volledig betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, een wastafelmeubel en een douchecabine.

Tuinkamer

De tuinkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De tuinkamer is voorzien van een vaste kast, zij-entree en een schuifpui die toegang biedt tot de achtertuin. Via de schuifpui staat de ruimte in directe verbinding met buiten.

Deze ruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld een gezellige tweede zithoek, een eethoek, een fijne plek om te lezen of een ruimte waar u in alle rust van het zicht op de tuin geniet. Ook als speelruimte of hobbyruimte is de tuinkamer uitstekend te gebruiken.













Eerste verdieping

Overloop

Via een vaste trap is de royale overloop te bereiken welke toegang biedt tot de slaapkamer en de tweede badkamer.

Op de ruime overloop bevinden zich tevens de cv-combiketel (Vaillant, 2022) en de omvormer van de zonnepanelen. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Slaapkamer

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

Ook op de eerste verdieping beschikt de woning over een badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, wastafel, een toilet en een aansluitpunt voor de wasmachine.

Het aanwezige dakraam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.









Tweede verdieping

Zolderkamer

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een verrassend fijne zolderkamer bevindt.

De ruimte is voorzien van een dakkapel, die niet alleen voor extra daglicht zorgt, maar ook bijdraagt aan een ruimtelijker gevoel.

De zolderkamer is voorzien van een vaste wastafel en bergruimte achter knieschotten.





Tuin & garage

Voortuin

De voortuin is voorzien van diverse plantenborders en een looppad naar de voordeur.

Achtertuint

De diepe achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier met name in de middag en avond kunt genieten van de zon.

De tuin is aangelegd met bestrating, een grindpad, verschillende plantenborders, hagen en diverse beplanting.

Een bijzonder leuk onderdeel is de moestuin aan de achterzijde van het perceel. Hier kunnen liefhebbers van tuinieren hun eigen groenten, kruiden of andere gewassen kweken.

Daarnaast is de achtertuin bereikbaar via een poort aan de achterzijde.

Garage

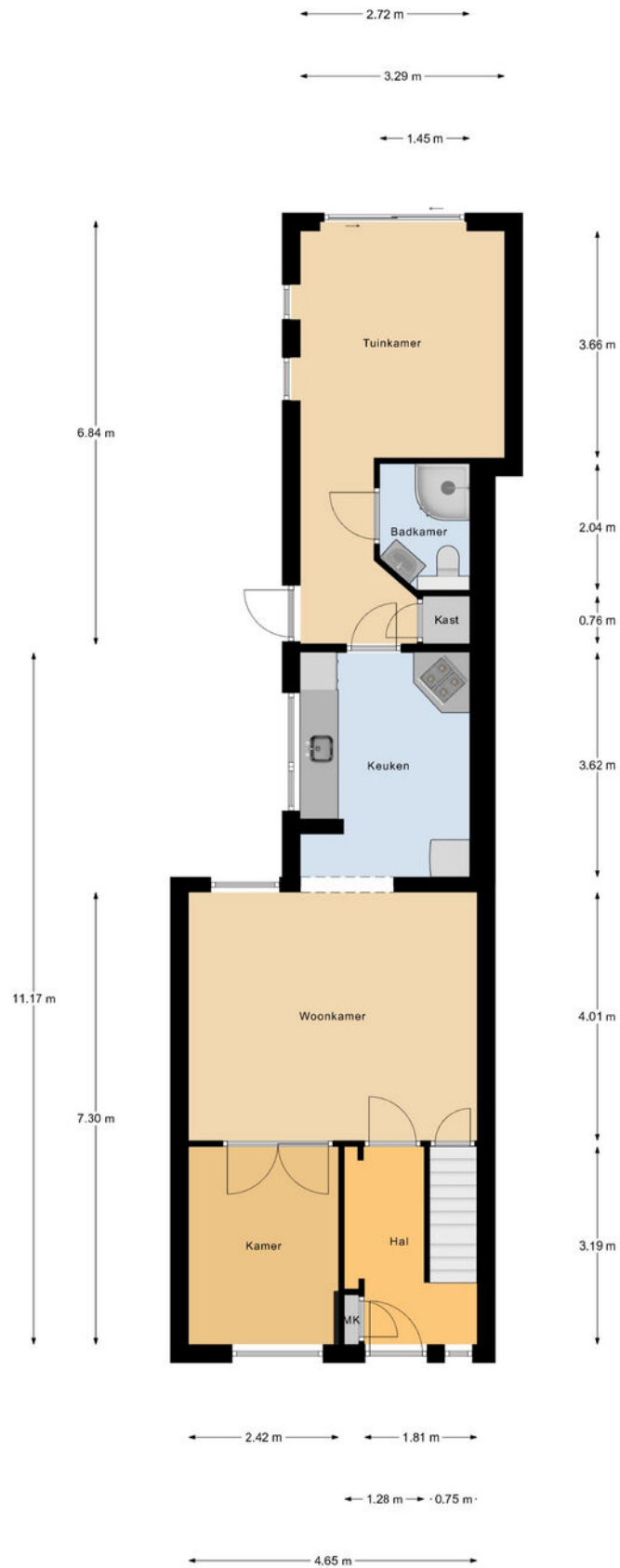
Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de vrijstaande garage van circa 23 m². De garage is voorzien van een separate loopdeur en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, waardoor de ruimte gemakkelijk toegankelijk is.





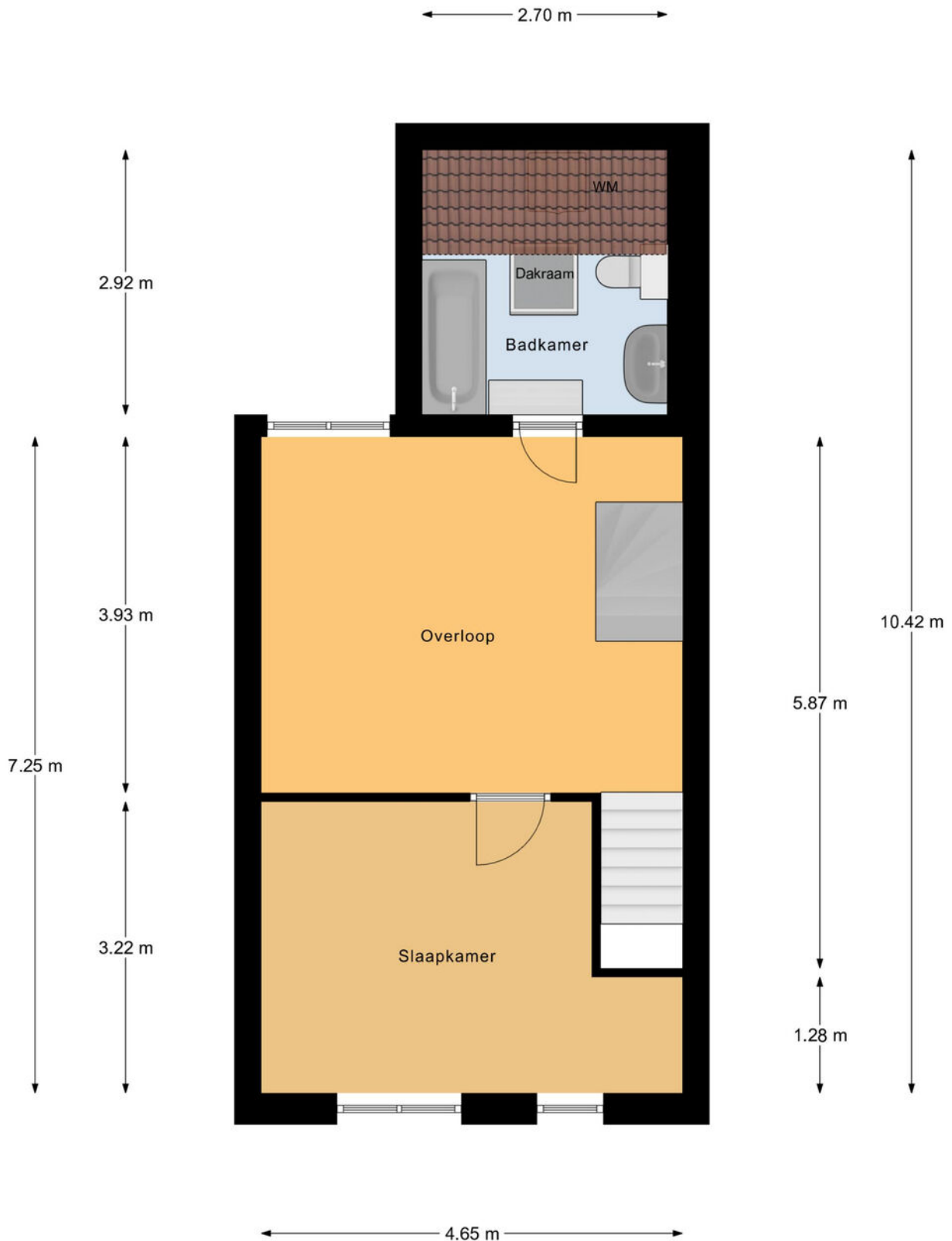


Begane grond



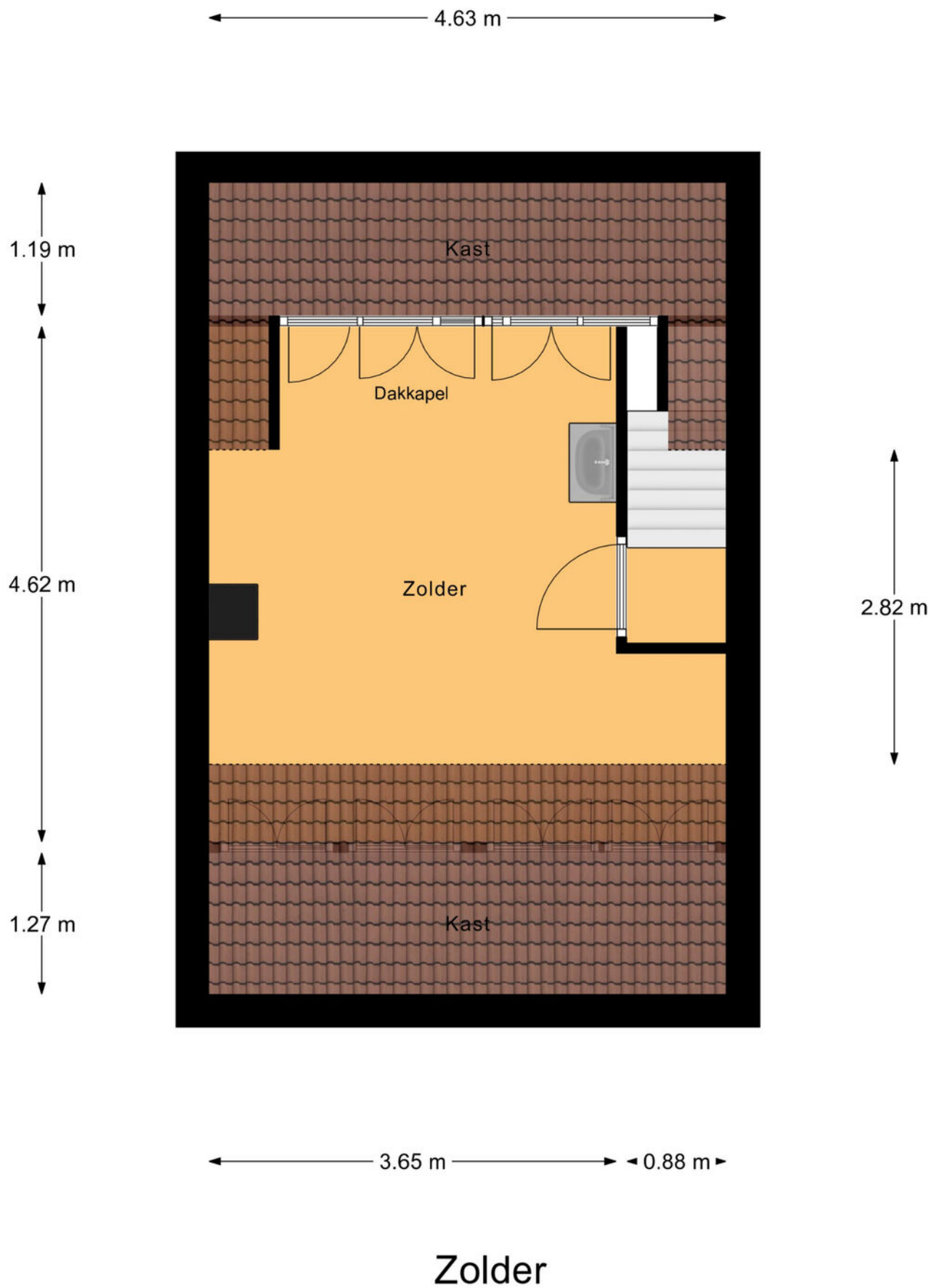
Begane Grond

Eerste verdieping

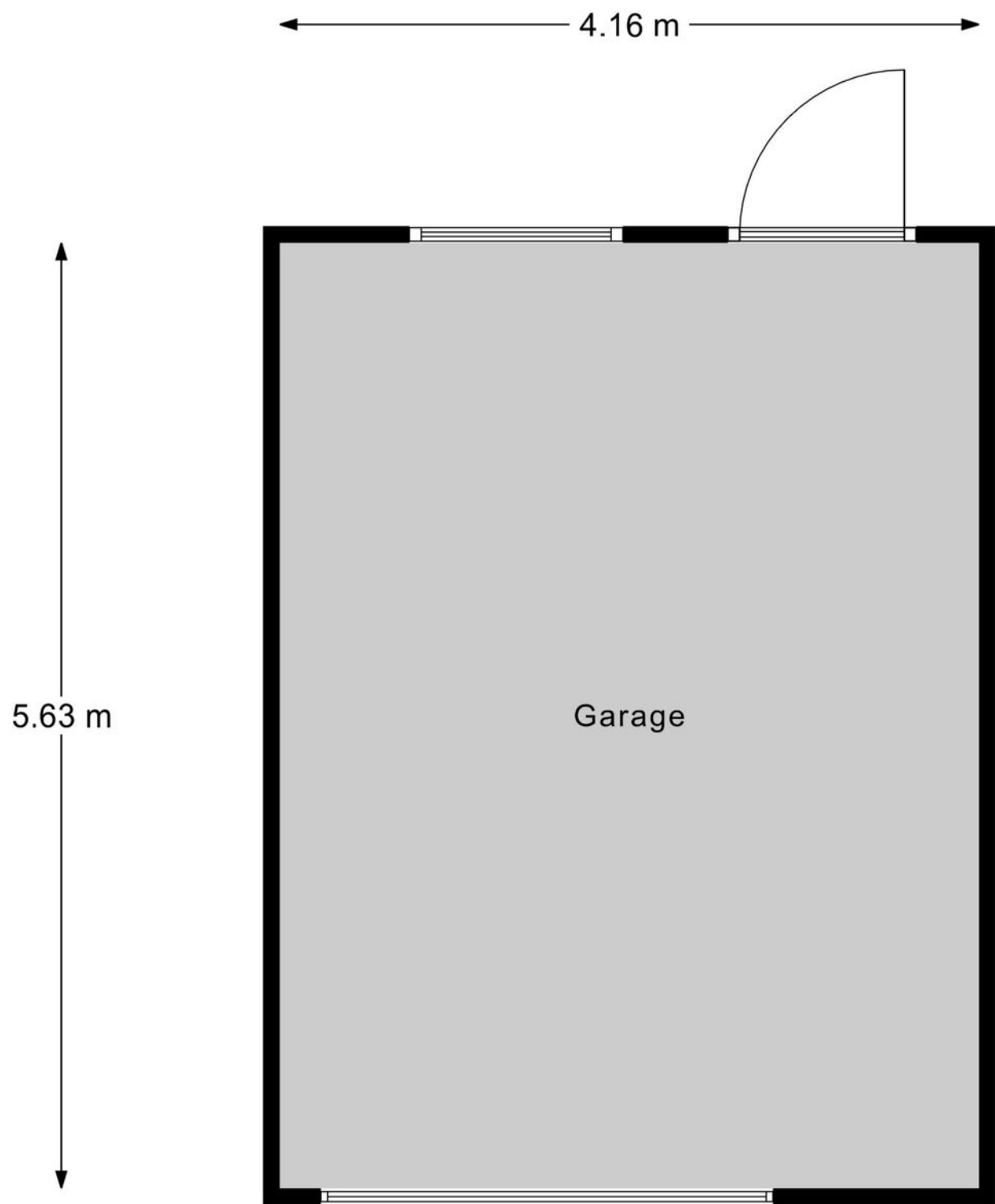


Verdieping

Tweede verdieping



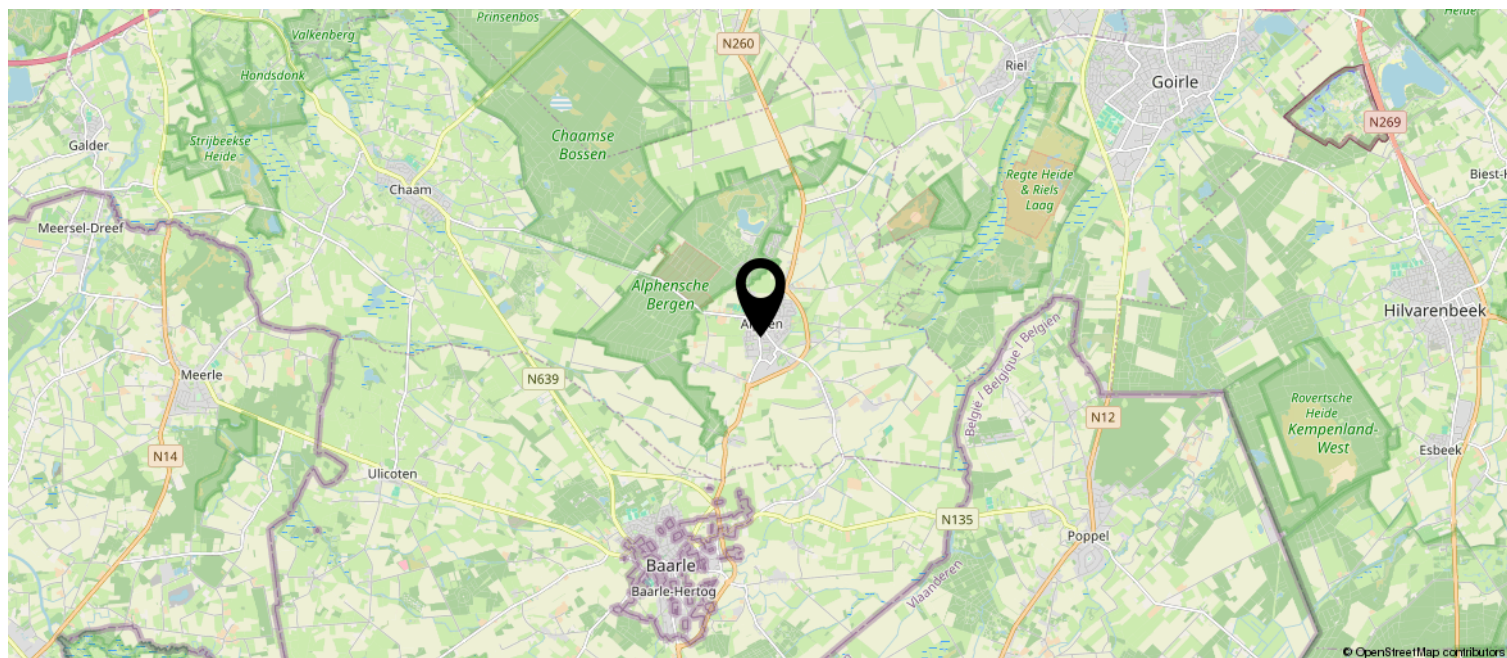
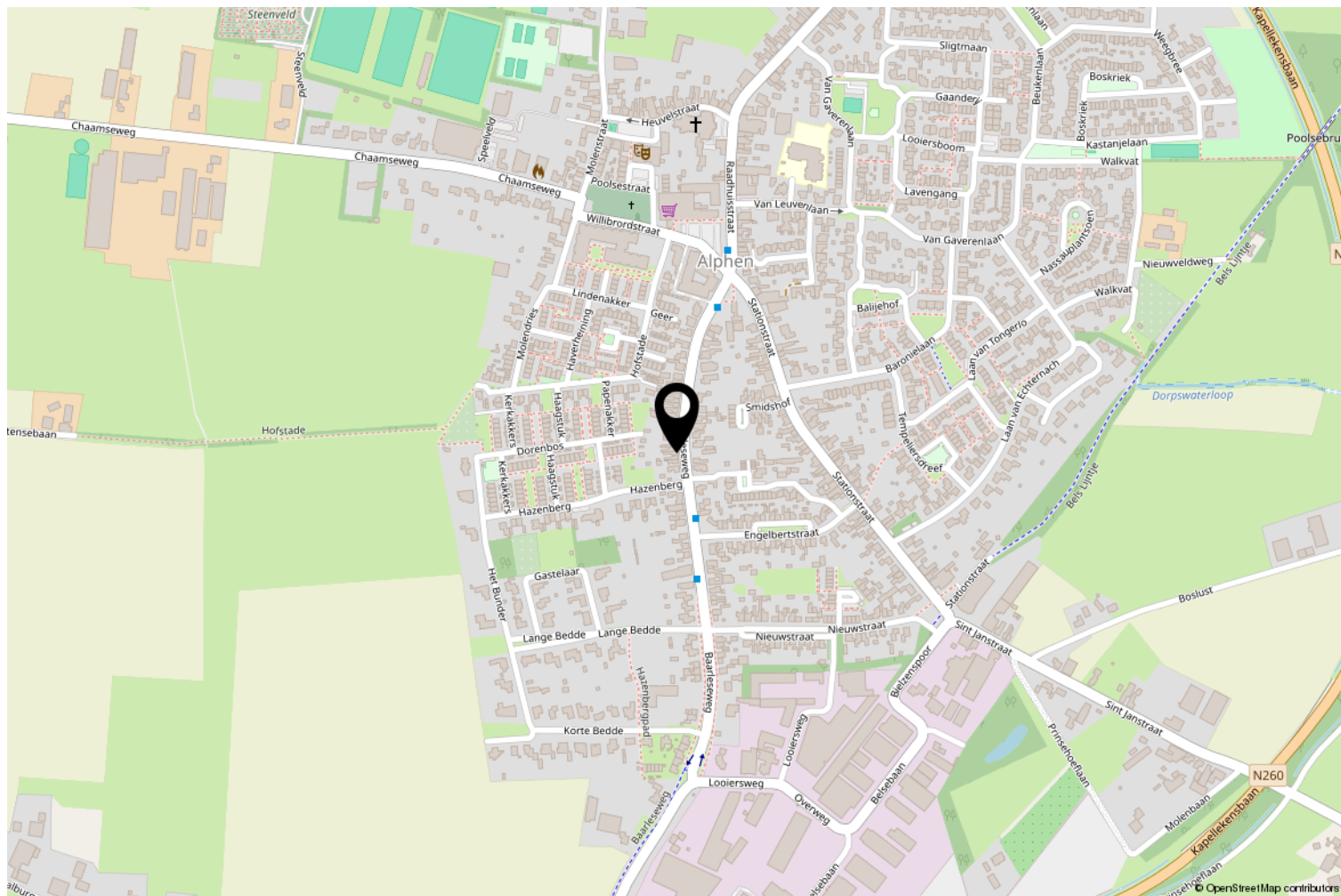
Garage



Garage

[illegible]

Locatie op de kaart



Meetrapport

Baarleseweg 38, 5131 BC ALPHEN NB

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	65.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	65.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	39.2	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	39.2	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	16.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	16.4	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	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	23.4	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	121	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	23	M ²
Bruto inhoud woning	434	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 17-09-2026



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
354591757

Datum registratie
17-09-2026

Geldig tot
15-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

265,51 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



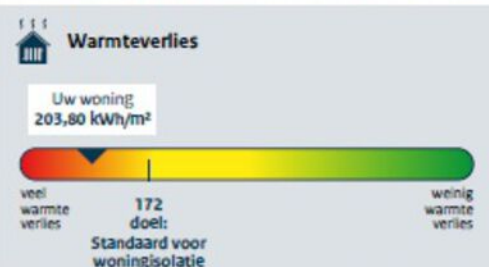
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	1.525 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	58,37
Aandeel hernieuwbare energie [%]	5,4
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Baarleseweg 38
5131BC Alphen

Bouwjaar
1941

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
122 m²



Energieadviseur
J.A.C. Brouwers

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Baarleseweg 38, 5131 BC Alphen

Datum:

12-10-2026

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) kasten, legplanken, te weten:				
- in kelderkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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:				
– pannen alleen voor gas	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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/schermb)	☒	☐	☐	☐
– 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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
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)

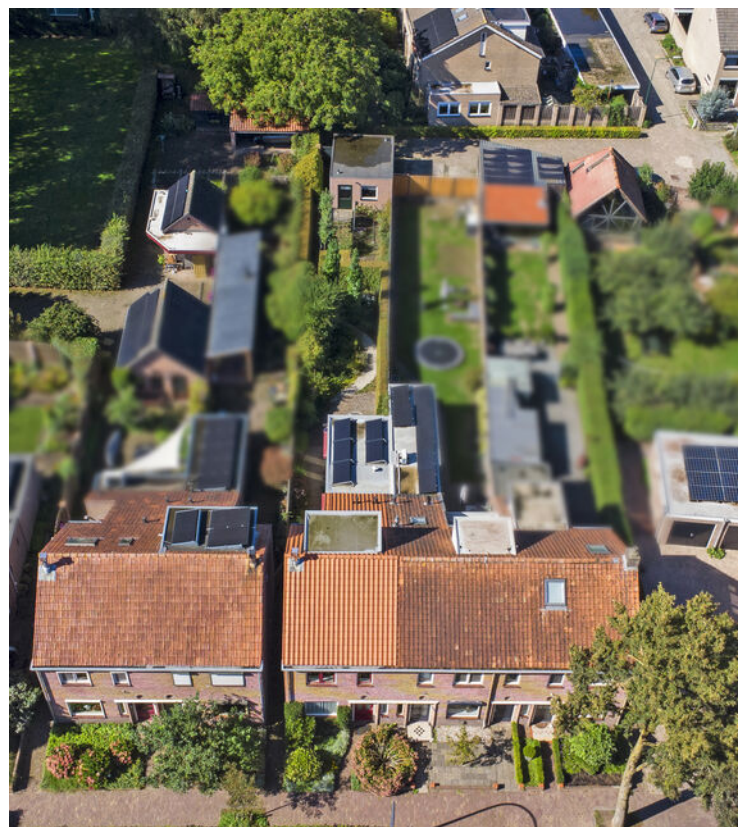
plaats en datum:

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 oppervlaktematen 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 85 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 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