



**Karakteristiek pand, geschikt  
voor dubbelbewoning, in het  
centrum van Alphen**



**Engelbertstraat 1-3,  
Alphen**

**Voor altijd thuis**

## Gelegen in het oude politiegebouw:



Op de hoek Baarleseweg – Engelbertstraat in Alphen staat dit karakteristieke pand waar in het verre verleden de politie was gehuisvest. De 2-onder-1 kapwoning nr. 3 is een zelfstandige woning en is verbonden met nr. 1 en is recent gebruikt als kantoor/showroom. Dit deel heeft ook een woonbestemming, zodat er in principe twee wooneenheden zijn. Er is een ruime voor- en achtertuin. Het pand is dus uitermate geschikt voor dubbel bewoning maar door de ruime bestemming voor meerdere doeleinden te gebruiken.

Woning nr. 3 heeft op de begane grond de hal, een ruime woonkamer, keuken en serre met zicht op de tuin en een zijingang. Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn er drie slaapkamers, een bergkast en een badkamer. Op de 2<sup>e</sup> verdieping is er een overloop en twee slaapkamers.

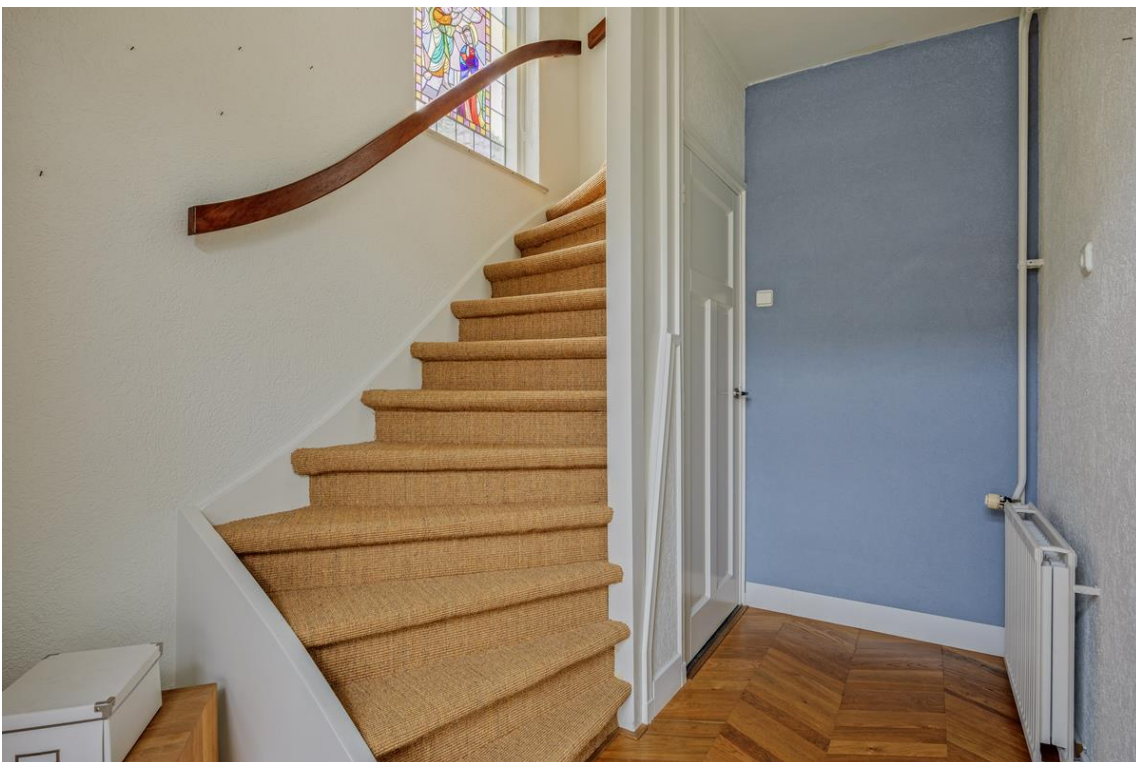
Woning nr. 1 heeft op de begane grond een eigen entree welke toegang geeft naar het kantoor/slaapkamer, badkamer, berging en toilet. Verder is er een ruime garage welke momenteel wordt gebruikt als showroom. Op de 1<sup>e</sup> verdieping, welke te bereiken is via een trap in de garage, is er een ruime zolder.

Ben jij op zoek naar een uniek pand met historie en veel mogelijkheden en dicht bij alle voorzieningen? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

## Woning Engelbertstraat 3

### Begane grond - hal

Via de voordeur aan de Engelbertstraat kom je in de hal. Hier is de meterkast (2 aardlekschakelaars, 9 lichtgroepen en glasvezel), de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en een kelderkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal ga je naar de woonkamer.



### Begane grond - woonkamer

Het is een ruime woonkamer met aan de voorzijde een groot raam en achter de serre wat de leefruimte enorm vergroot en een goed contact met de achtertuin geeft. Centraal staat er een klasieke gaskachel. De benedenverdieping is voorzien van een visgraat parketvloer. Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar. De benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.



## Begane grond - keuken

De visgraat vloer is ook doorgelegd naar de keuken. De keuken heeft een L-opstelling als ook een wand met extra kasten en inbouwapparatuur. De kasten zijn licht van kleur en heeft een moderne uitstraling. Er zijn voldoende onder-, bovenkasten en lades. Verder is de keuken voorzien van een RVS-spoelbak, ingebouwd in een hardstenen werkblad, een inbouw vaatwasser, een inductie kookplaat (is defect) met afzuigkap, een koelkast met vriezer en een combi oven/magnetron.



## Begane grond - serre

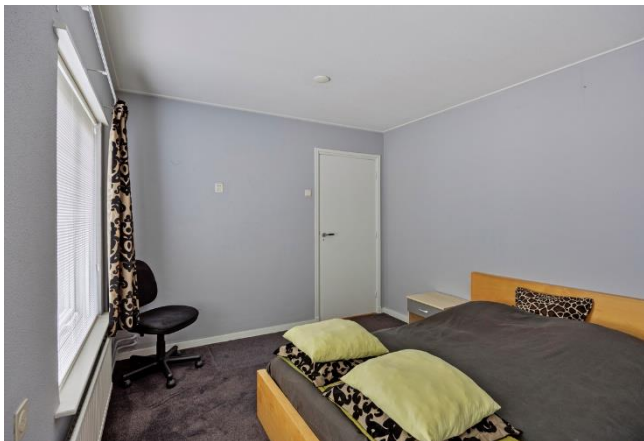
Aan de achterzijde van de woning is er een grote serre wat veel extra woonruimte biedt. Vanuit de serre is er ook een goed tuincontact. Via de dubbele schuifpui en de loopdeur is de achtertuin bereikbaar. Op het dak van de serre is er een elektrisch bedienbare zonwering aanwezig.



## 1<sup>e</sup> verdieping

Via de trap in de hal is de 1<sup>e</sup> verdieping bereikbaar en kom je op de overloop. Hier zijn drie slaapkamers, een berging en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 3.05 x 3.89 m. De twee grote ramen zorgen voor een lichte kamer. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd en hebben een afmeting van ca. 3.51 x 3.69 m en 2.20 x 2.49 m. Deze laatste heeft een balkon met uitzicht op de achtertuin. De grootste slaapkamer aan de achterkant van de woning heeft een airco.



## Badkamer

Aan de voorzijde is de badkamer en is voorzien van een toilet, wastafel met spiegelkast en douche.  
Via een vaste trap is de 2<sup>e</sup> verdieping bereikbaar.





## 2<sup>e</sup> verdieping

Je komt op de voorzolder met voldoende bergruimte. Verder zijn er twee (slaap)kamers. De voorste heeft een veluxraam en de achterste kamer is voorzien van een dakkapel. Op deze kamer is ook de CV-ketel (2018) opgesteld.



## Woning Engelbertstraat 1

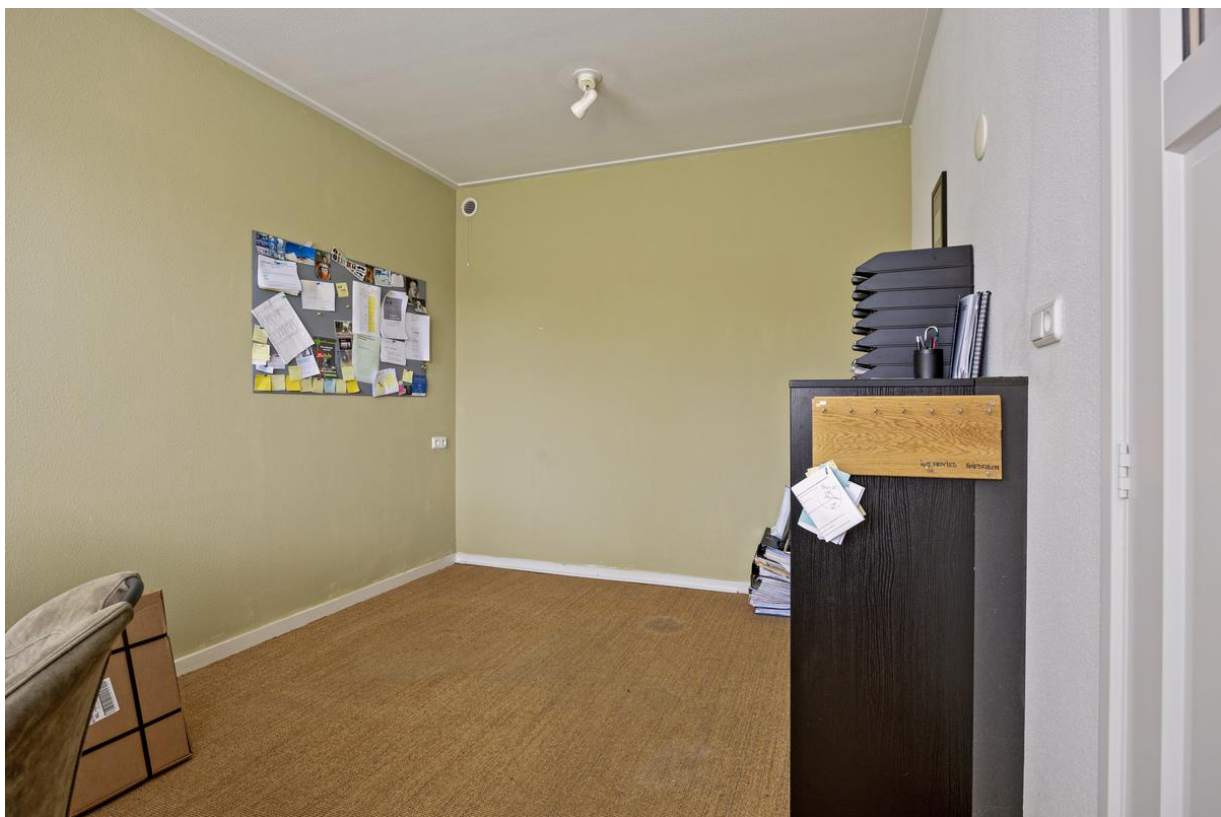
### Begane grond - hal

Via de tuin/parkeerterrein aan de voorkant van het pand is de entree. Je komt in de hal die toegang geeft naar het kantoor/slaapkamer, badkamer, berging en toilet.



### Begane grond - kantoor / slaapkamer

Dit is een kamer gelegen aan de voorzijde van het pand en heeft een afmeting van ca. 2.94 x 4.50 m. Momenteel wordt het gebruikt als kantoor maar zou ook prima als slaapkamer gebruikt kunnen worden.



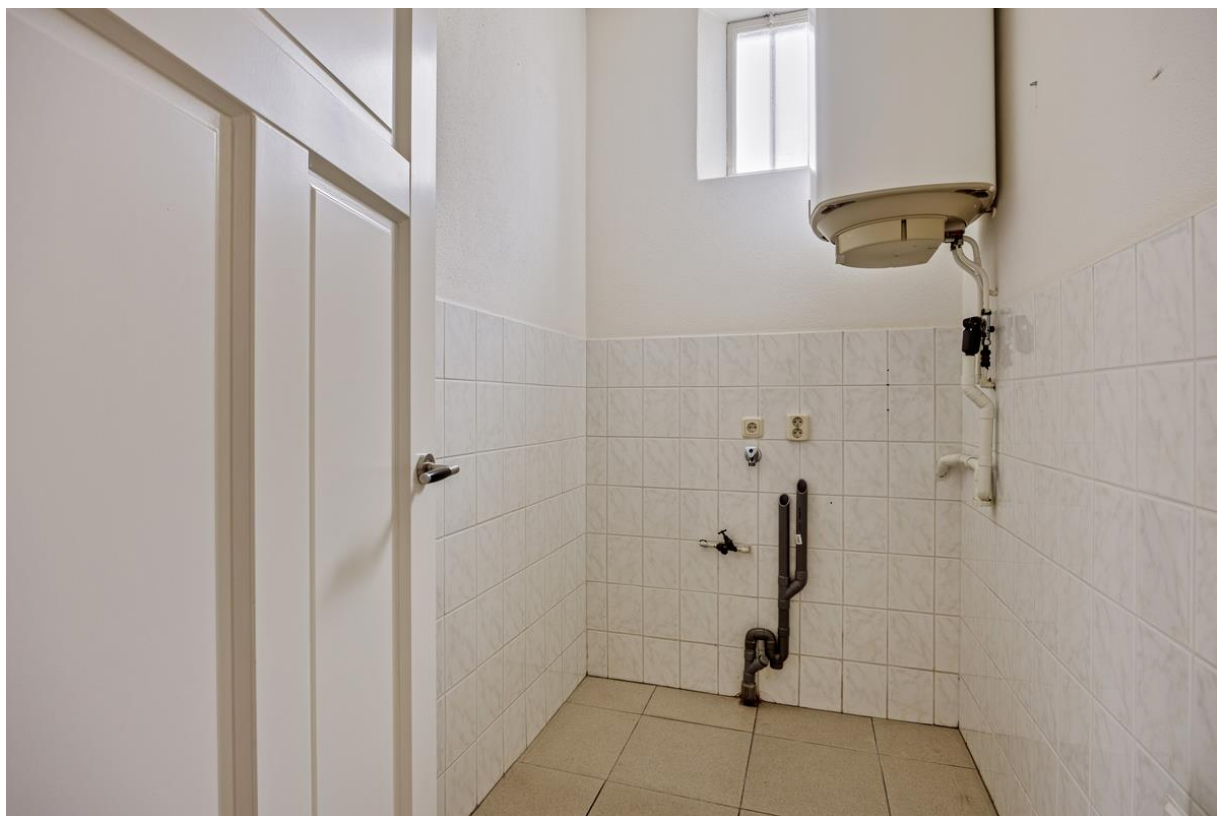
## Begane grond - badkamer

Op de begane grond is er een ruime badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafel met spiegel. De wanden zijn tot het plafond betegeld.



### Begane grond - berging

De berging, voormalige politiecel, wordt momenteel gebruikt als wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier is er ook een warmwaterboiler opgesteld.



### Begane grond – toilet

In de hal is er ook een toilet met fonteintje. Dit toilet wordt momenteel gebruikt voor zowel nr. 1 als 3.



### Begane grond – garage / showroom

Er is een grote garage welke momenteel gebruikt wordt als showroom. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn er grote dubbele deuren. Achter de dubbele deuren aan de voorzijde is er een glazen pui. Vanuit de garage is ook de achtertuin bereikbaar. In de garage is er een houten trap welke toegang geeft naar de zolder.



## Zonnige achtertuin met ruime berging / serre:

### Tuin & berging/serre

Er is een grote voor- en achtertuin. De voortuin van pand nr. 3 is keurig aangelegd en omzoomd met een haag. In de tuin staan vier leibomen. Via het bestrate pad ga je naar de voordeur.

Voor het pand nr. 1 is er een ruime tuin met voldoende parkeergelegenheid. Het is grotendeels voorzien van bestrating maar er is ook een grasveld met beplanting en een vlaggenmasthouder. Er is tuinverlichting aanwezig, zodat het ook 's avonds goed verlicht is. Het terrein is afsluitbaar met een elektrisch bediende ijzeren poort.

Achter de panden nr. 1 en 3 ligt er een ruime tuin met veel privacy. Er zijn meerdere terrassen maar er is ook veel gras en er staan volwassen struiken en bomen in de tuin. Rondom de terrassen staan voldoende buitenarmaturen voor een sfeervolle verlichting.

Achter in de tuin staat een berging/serre. Het serre gedeelte heeft een glazenwand met schuifpui. Een heerlijke plek om te chillen. Achter de serre staat een berging van ca. 3.29 x 3.90 m. Een ideale werkplaats of opbergplaats voor het tuingereedschap. In de berging staat een waterpomp voor het sproeien van de tuin.



## Bestemmingsplan

De beide objecten hebben de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Alphen' wat 23-11-2011 onherroepelijk is geworden.

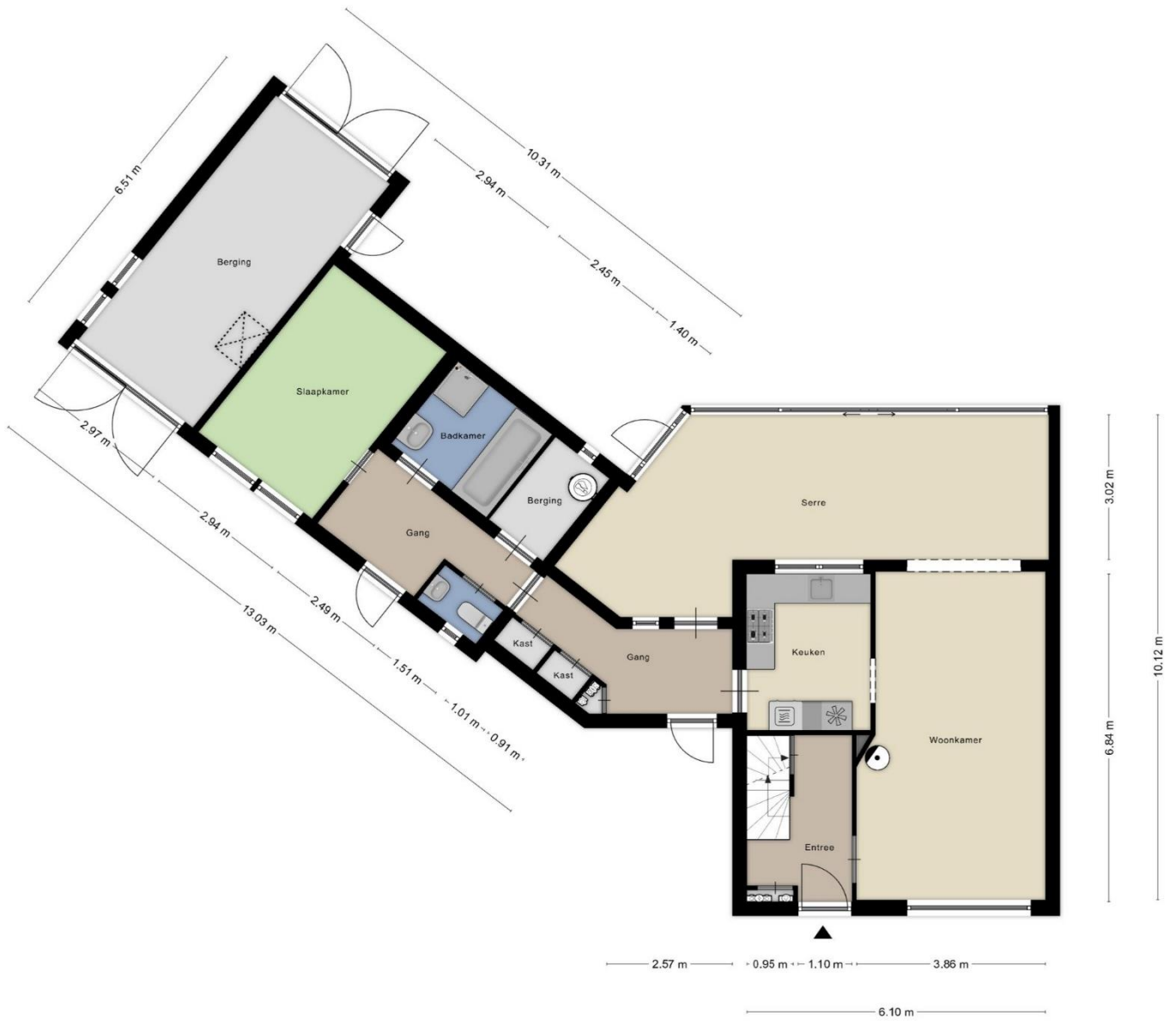
Tekst uit bestemmingsplan:

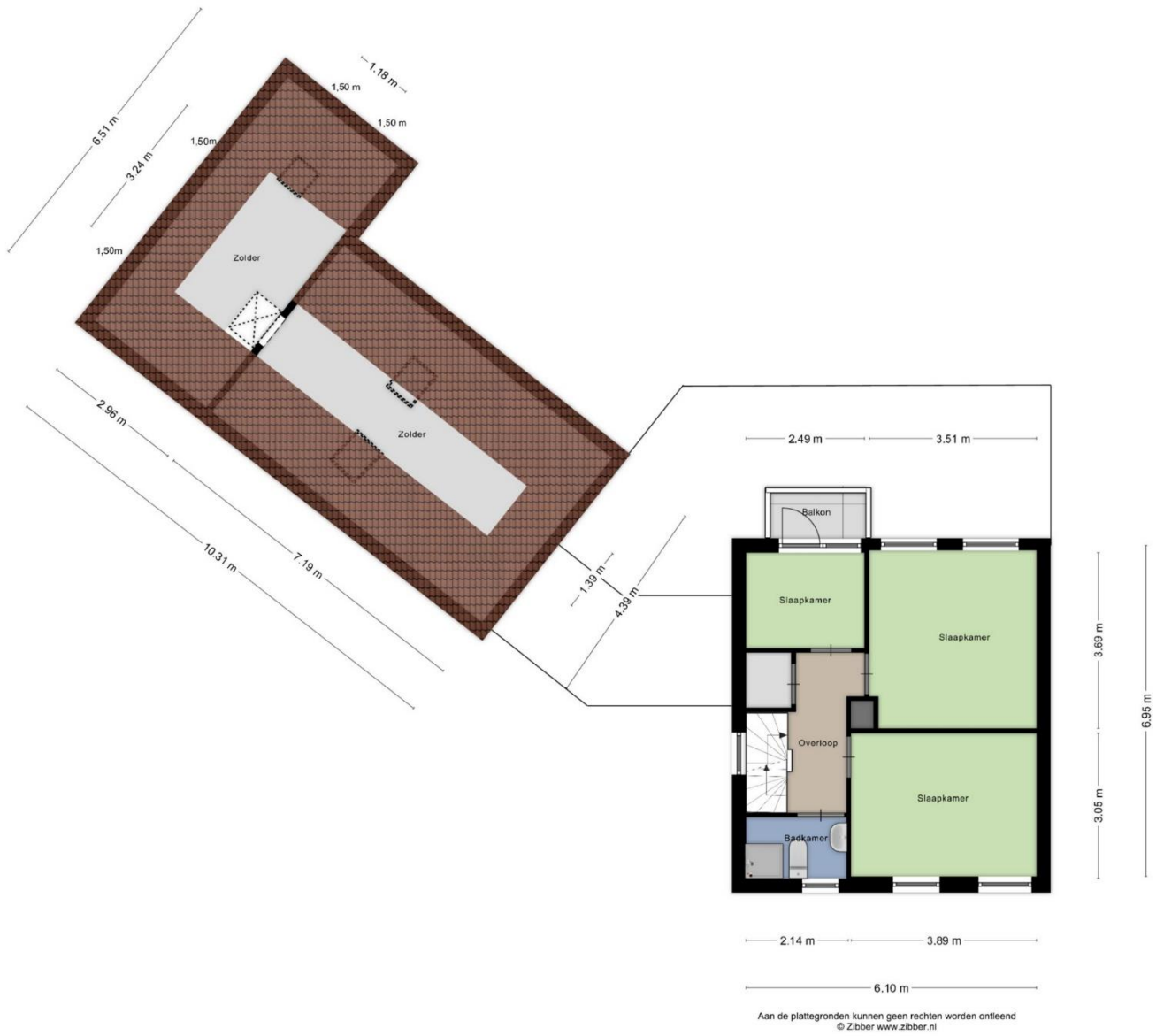
### 22.1 Bestemmingsomschrijving

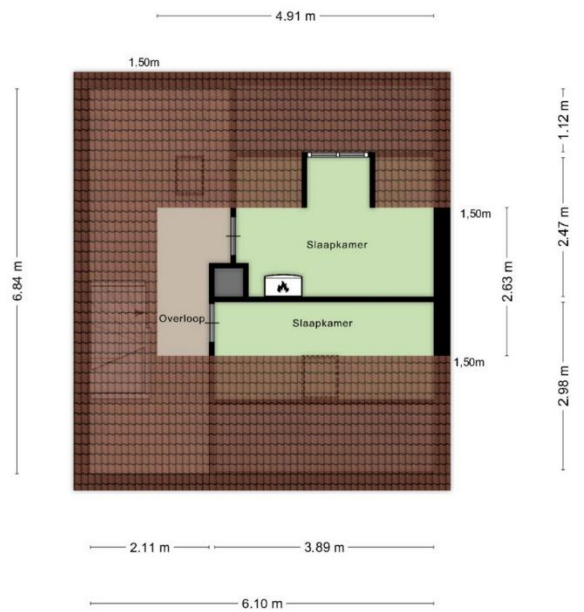
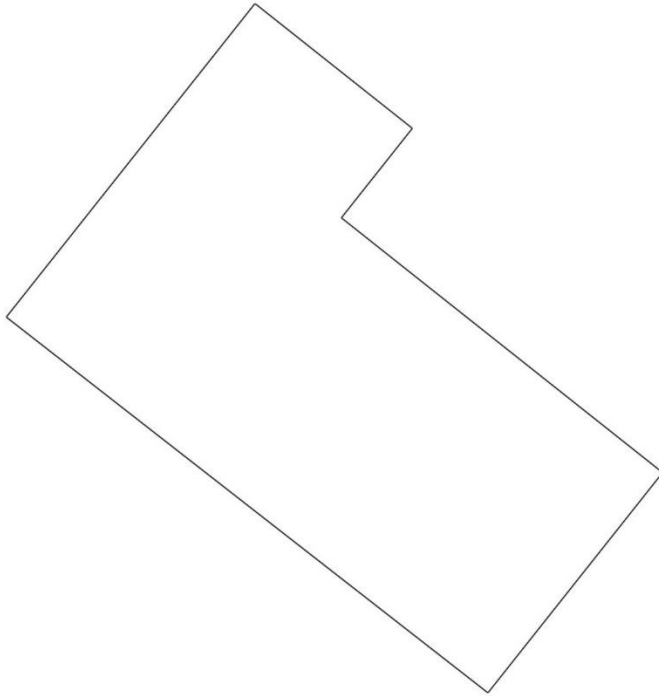
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- woningen overeenkomstig de aanduidingen zoals genoemd in onderstaand schema. Indien geen aanduiding opgenomen is, zijn alle hieronder genoemde woningtypen toegestaan:
  - vrijstaand
  - twee-aaneen
  - aaneengebouwd
  - gestapeld
  - specifieke bouwaanduiding -geschakeld
- vrijstaande woning(en)
- halfvrijstaande woningen
- aaneengesloten woningen
- appartementen
- geschakelde woning(en)
- de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 30% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van:
  - 45 m<sup>2</sup>;
  - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>;
  - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>;
- het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische waarden van het op de plankaart aangeduide 'rijksmonument' en 'gemeentelijke monument';
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijzonder woongebouw' bewoning door en/of verzorging van ouderen en/of mindervaliden, met de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen:
  - medische en welzijnsvoorzieningen;
  - horecavoorziening;
  - publieksgerichte dienstverlening;
  - detailhandel met een maximaal oppervlak van 75 m<sup>2</sup>;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag ten behoeve van woon- en/of bedrijfsdoeleinden toegestaan;
- met de daarbij behorende:
  - ontsluitingswegen en -paden;
  - berg- en stallingsruimten ten dienste van de woning;
  - erven en tuinen;
  - bouwwerken.

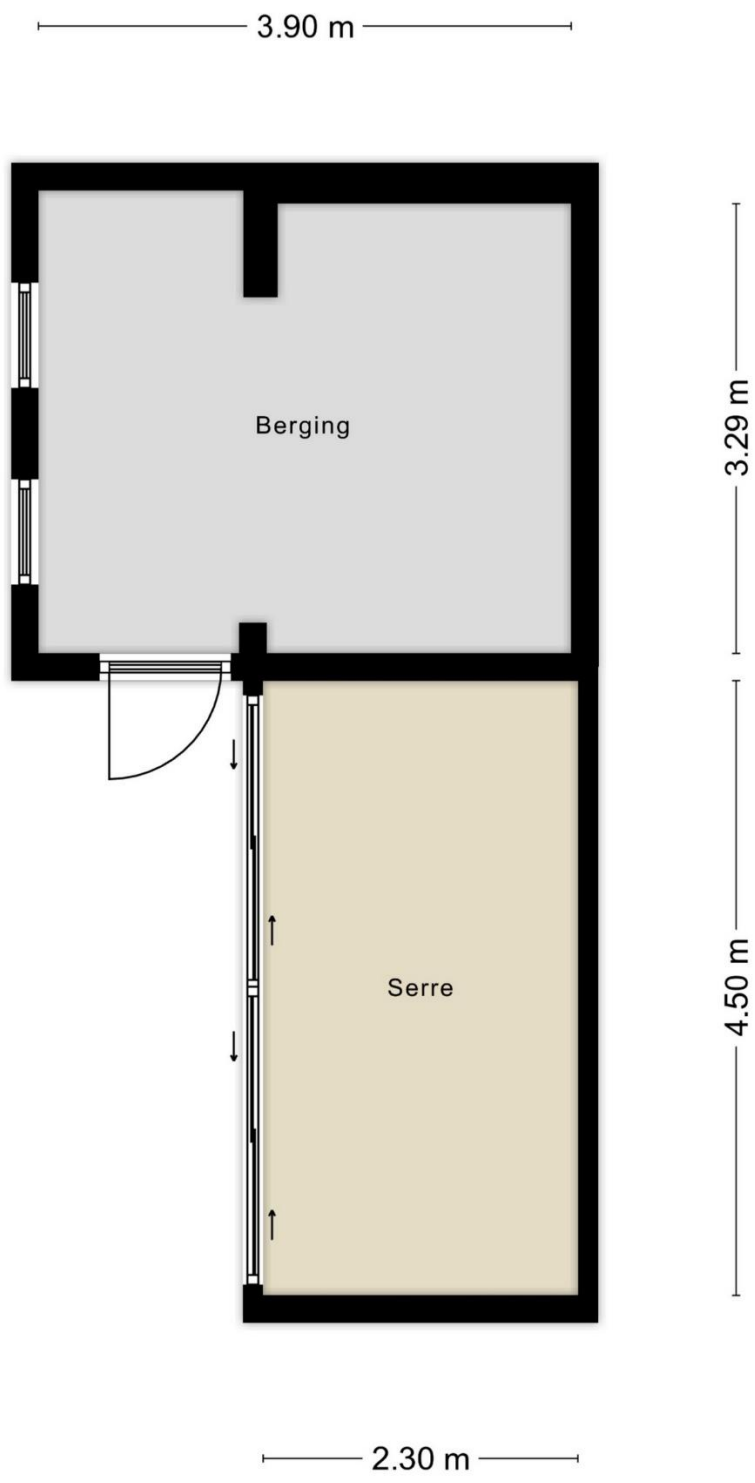








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 784 m<sup>2</sup>
- Inhoud woonhuis ca. 731 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 172 m<sup>2</sup>
- Overig inpanidige ruimte ca. 34 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 2 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 24 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

### Kenmerken

- Bouwjaar 1962 (later gemoderniseerd).
- Hardhouten kozijnen, serre kunststofkozijnen.
- Vloerverwarming op de begane grond nr. 3.
- Hoofdzakelijk dubbele beglazing HR++, niet op 1<sup>e</sup> verdieping.
- Energielabel nr. 1 D en nr.3 C.
- De begane grond vloer en de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer zijn van beton.
- C.v.-ketel (2018).
- De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting.
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Een uniekpand met historie.
- Uitgebreide bestemming, dus voor veel doeleinden geschikt.
- Eenvoudig levensloopbestendig te maken of voor dubbelbewoning.
- Een combinatie van wonen en werken mogelijk.
- De woning staat in het centrum, 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 61 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.
- 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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*