



**Voormalig douanepand
getransformeerd tot bijzonder
woonhuis met sfeer en karakter
van het verleden!**



**Stationstraat 65
Alphen**

Voor altijd thuiZ



De perronchef heeft zijn pet al een tijdje aan de wilgen gehangen. Toch is de historie van dit pand aan de Stationsstraat 65 nog altijd voelbaar. Het pand maakte oorspronkelijk deel uit van een dubbele commiezenwoning: een woning voor douanebeambten die hier woonden en hun werk verrichtten in de tijd dat de spoorlijn hier nog volop in gebruik was. Op deze plek reed namelijk ooit een trein over de spoorlijn die Tilburg met Turnhout verbond. Dit voormalige douanekantoor dateert uit de begintijd van deze spoorlijn, die in 1867 werd geopend. Tot 1934 werden hier reizigers vervoerd en ook het goederenvervoer bleef nog jarenlang bestaan, totdat dit in 1974 definitief werd beëindigd.

Waar vroeger de trein stopte, loopt nu het Bels Lijntje, de bekende fietsroute tussen Tilburg en Turnhout. Het voormalig douanepand is inmiddels getransformeerd tot een bijzonder woonhuis, waarbij veel van de sfeer en het karakter van het verleden behouden zijn gebleven. Tegelijkertijd biedt de woning het comfort en de ruimte die je van een moderne woning mag verwachten. Juist die combinatie maakt deze plek zo bijzonder: wonen in een pand met een verhaal, op een locatie met een eigen identiteit.

Ook buiten is er volop ruimte. De woning staat op een royaal perceel van ca. 1.003 m² en is rustig gelegen met veel privacy. Op het perceel bevinden zich bovendien diverse bijgebouwen, waaronder een tuinhuis. Een heerlijke plek voor wie ruimte en vrijheid belangrijk vindt.

Wat ooit een functioneel gebouw was, is nu uitgegroeid tot een zeer ruime woning met een woonoppervlak van ca. 205 m². Met vier slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping én een extra slaapkamer met badkamer op de begane grond heeft de woning bovendien een levensloopbestendige indeling. De extra kamer op de begane grond kan bijvoorbeeld worden gebruikt als kantoor, werkruimte of slaapkamer en biedt daarmee volop mogelijkheden. Denk ook aan mantelzorg of, afhankelijk van de mogelijkheden en voorwaarden, het realiseren van een familiewoning.

Een extra verrassing is de kelder van ca. 20 m². Ideaal als praktische bergruimte, voorraadkelder of misschien wel als plek voor het bewaren van een mooie wijncollectie.

Kortom: een woning met karakter, historie, ruimte én mogelijkheden. Een plek die je niet alleen bekijkt, maar vooral moet ervaren. Ben je op zoek naar een woning met een verhaal, een eigen identiteit en verrassend veel ruimte? Dan is Stationsstraat 65 in Alphen absoluut een bezoek waard; de sfeer van dit bijzondere pand laat zich moeilijk in woorden vangen.

Bouwjaar: Oorspronkelijk daterend uit 1867

BAG-bouwjaar: 1918

Perceeloppervlakte: 1.003 m²

Bruto inhoud woning: Ca. 977 m³

Woonoppervlak: Ca. 205 m²

Overige inpandige ruimte: Ca. 22 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: Ca. 15 m²

Aanvaarding: Medio december 2026

Begane grond

Aan de voorzijde is de voordeur die toegang geeft tot de hal. De vloer is voorzien van grote antraciet tegels en de wanden zijn wit, inclusief het schoonmetselwerk. In de hal is de garderobe als ook de trappen naar de 1e verdieping en naar de kelder. Hier is ook de meterkast (2 aardlekschakelaars, 8 lichtgroepen en een krachtgroep). Er is zowel een Ziggo aansluiting als ook glasvezel aanwezig voor snel internet. In de hal is ook het toilet. Vanuit de hal kun je zowel naar de keuken als ook naar het kantoor.

De vloertegels van de hal lopen door tot in het toilet. De wanden zijn half voorzien van tegels. Er is een fonteintje in het toilet.



Vanuit de hal kom je in de semi open keuken. De woning is aan de achterzijde in 2000 uitgebreid en nu in gebruik als eetkamer. Een prettige ruimte, mede door de grote raampartijen waardoor er een mooi zicht is op de achtertuin. Er is ook een dubbele tuindeur welke toegang geeft naar de tuin en terras. In de gehele eetkamer ligt een massief eiken vloer.

De keuken dateert uit 2021 en bestaat enerzijds uit een spoeleiland met een werkblad van hardsteen waarin een RVS spoelbak is ingebouwd. De kraan is een zogenaamde Quooker, waarmee je direct over kokend water beschikt. In het eiland zijn zowel diverse lades en opbergkasten als ook een vaatwasser ingebouwd. Langs de wand bevindt zich een tweede deel van de keukenopstelling met onder andere een groot 5-pits gasfornuis met afzuigkap en maar liefst twee ovens. Aan deze zijde is ook een ruime koelkast ingebouwd. Ook dit deel van de keuken beschikt over werkbladen van hardsteen. Er zijn diverse lades en kasten, zodat je over voldoende opbergruimte beschikt. Kortom, een complete keuken met alle luxe die je vandaag de dag mag verwachten.



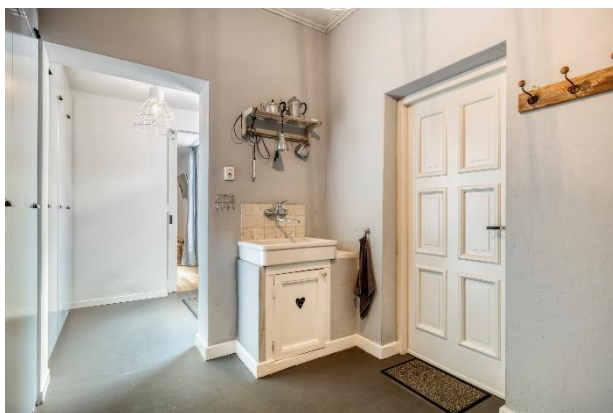
Er is een open verbinding tussen de keuken/eetkamer en de zitkamer. Ook de zitkamer heeft een eikenhouten vloer, wat de ruimte een warme sfeer geeft. De grote raampartijen maken het een prettige en lichte ruimte. Een ideale plek om de zitbank op te stellen. Na een lange werkdag een heerlijke plek om 's avonds een boek te lezen, een film te kijken of gewoon heerlijk te ontspannen.



Vanuit de hal ga je naar het kantoor, een extra kamer die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Een ruimte van ca. 21 m². Momenteel staat hier een biljart opgesteld, maar deze ruimte is voor veel doeleinden geschikt, bijvoorbeeld als kantoor, speelkamer maar ook een extra slaapkamer of praktijkruimte is denkbaar. Eventueel is het gehele linkerdeel van de woning ook prima te gebruiken als mantelzorgwoning. Het kantoor zou dan als woonkamer gebruikt kunnen worden. Achter deze kamer zijn namelijk nog een badkamer en slaapkamer met inloopkast gelegen.



Achter het kantoor is er een hal gelegen welke toegang geeft tot het kantoor als ook de woonkamer/keuken. Er kan dus een prima scheiding gemaakt worden tussen de twee leefruimtes. In deze hal zijn zowel inbouwkasten met daarin een vriezer aanwezig als ook een keukenblokje met spoelbak met koud en warm water.



Achter de hal is de bijkeuken gelegen. Hier is de achterdeur naar de tuin en terras en deze fungeert als dagelijkse toegangsdeur. In de bijkeuken zijn weer diverse inbouwkasten aanwezig.



Vanuit de bijkeuken ga je naar de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer en de badkamer zijn in 2021 aangebouwd. Een ruime kamer van ca. 18 m² plus een walk-in closet van ca. 7 m². De schuifdeuren passen goed bij het karakter van de woning. De vloer is voorzien van een hoogwaardige pvc-vloer met vloerverwarming. Ook hier is er een dubbele tuindeur aanwezig welke zorgt voor een prachtig zicht op de tuin. De walk-in closet heeft kasten voor hang- en leg en is deels voorzien van lades.





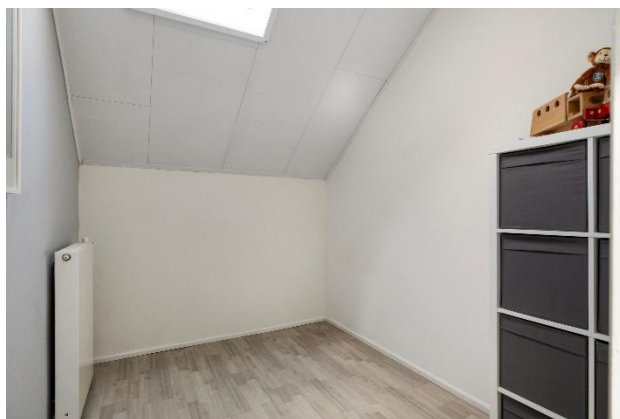
Naast de slaapkamer is de ensuite badkamer gelegen. Deze heeft een luxe afwerking en beschikt over vloerverwarming, een inloopdouche, een zwevend closet en een dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegel. De inbouwspots en inbouwkransen maken het geheel af. De wanden zijn deels tot aan het plafond betegeld.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal kom je op de 1e verdieping. Hier zijn naast de overloop, vier slaapkamers als ook een badkamer gesitueerd. Op de overloop is er een inbouwkast waar de aansluitingen zijn voor de wasmachine en droger. Op de overloop is er een dakraam dat voor voldoende licht zorgt.

De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 10 m², 11 m², 6 m² en 21 m². De laatste kamer heeft langs een gehele wand inbouwkasten. Alle slaapkamervloeren zijn voorzien van laminaat. De eerste drie slaapkamers hebben dakramen voor voldoende lichtinval. De laatste heeft een openslaand raam in de topgevel.





Vanuit de overloop is de badkamer te bereiken, deze heeft een afmeting van ruim 6 m². Deze is in 2021 vernieuwd en heeft net als de badkamer op de begane grond een luxe afwerking. Er is een inloopdouche en een ligbad. Verder is er een zwevend closet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel. Er is een designradiator aanwezig.



De kelder heeft een afmeting van ca. 3.00 x 4.50 m en heeft een plafondhoogte van 1.94 m. Een kelder is altijd een bonus bij een woning voor opslag van de proviand en dranken, zoals het opleggen van je heerlijke wijnen.



De riante tuin met bijgebouwen

De woning is gelegen op een ruim perceel, rustig gelegen aan het einde van een voor auto's doodlopend straatje. Voor de woning loopt de fietsroute 'het Bels Lijntje'. De voortuin is smaakvol ingericht, taxushaagjes en enkele sierbomen, alles in een rustige symmetrie. De paden in de voortuin zijn van hardsteen. Binnen de haagjes is er een half verharding van split. Rechts van de woning is de oprit die toegang geeft tot de achtertuin en garages en volledig bestraat is. De achtertuin en achter terrein zijn af te sluiten met het dubbele sierhek. In de voortuin staat nog een stille getuige naar het verleden, de gietijzeren spoorwissel. Aan de voorzijde van de woning staat ook een carport.

Het achter terrein tussen de woning en de bijgebouwen is volledig bestraat en wordt gebruikt als terras.

Achter de woning staan diverse bijgebouwen. Een overkapping van ruim 15 m², daarnaast een afsluitbare berging met een afmeting van ca. 20 m². Rechts van de berging is er een dubbele garage met een afmeting van ca. 31 m². De garage heeft twee garagedeuren welke elektrisch bedienbaar zijn. De bijgebouwen beschikken allemaal over elektra. Naast de garage is er nog een overdekte ruimte welke onder andere goed geschikt is voor het plaatsen van de fietsen.

De achtertuin bestaat hoofdzakelijk uit gras met volwassen bomen, planten en struiken. In de tuin staat ook een houten tuinhuis afmeting ca. 12 m² plus een luifel en is ook voorzien van elektra. Voor het tuinhuis ligt een zonnig terras waar je in de zomer van het laatste streepje zon kan genieten. Verspreid door de tuin is op meerdere plekken sfeervolle tuinverlichting aangebracht. Een heerlijke plek om samen met vrienden en familie te genieten van de rust en schoonheid. Met een beetje fantasie waan je je hier terug in de tijd en hoor je de stationschef nog op zijn fluitje blazen.

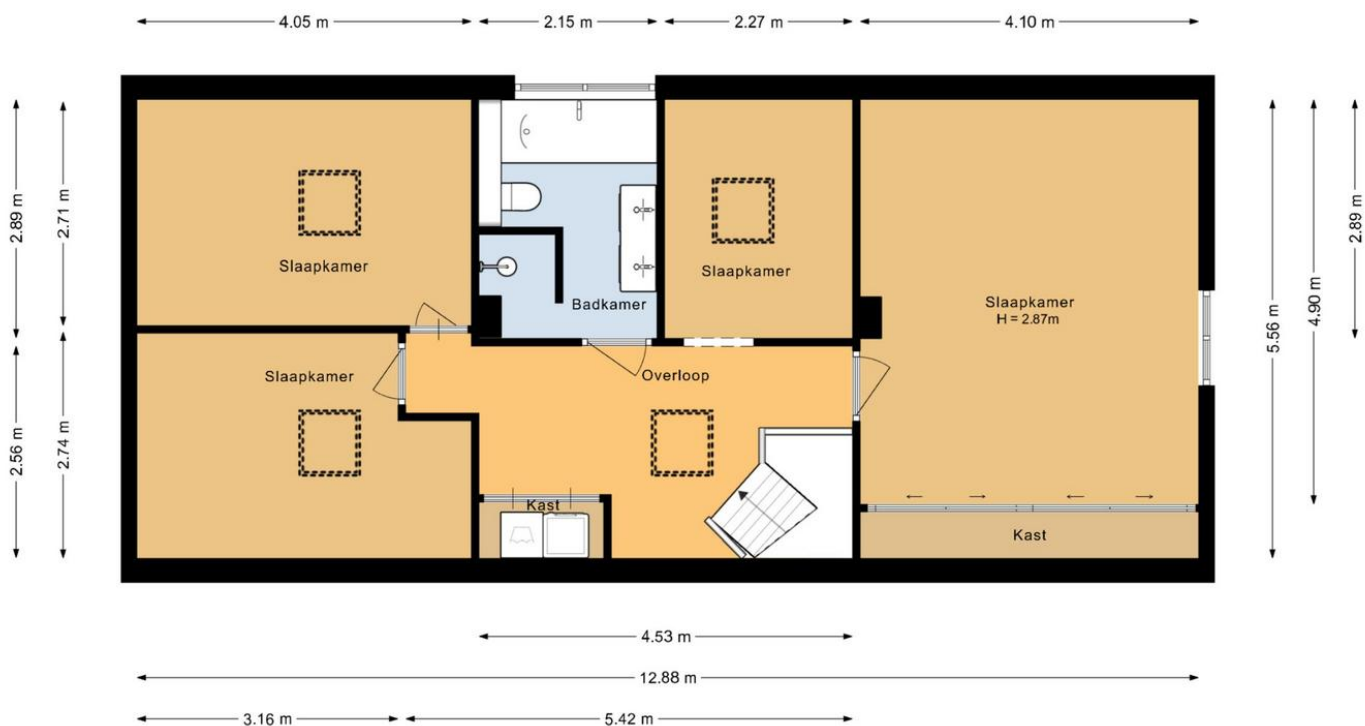




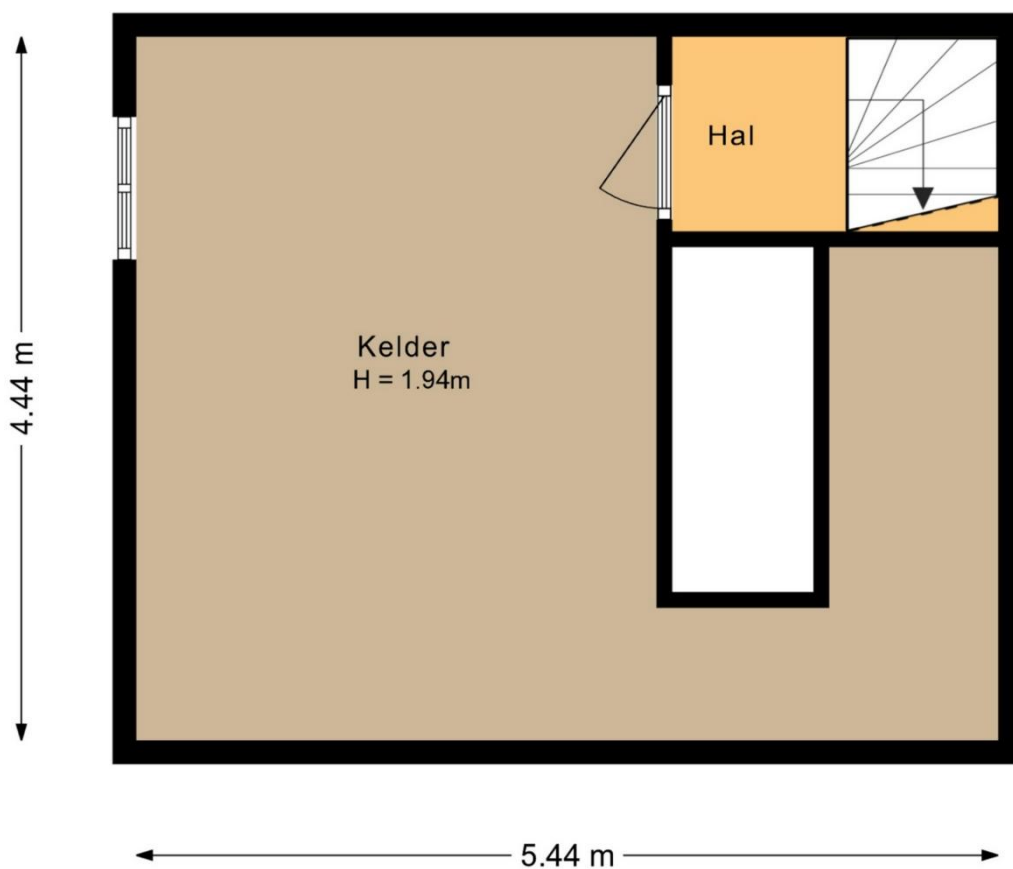




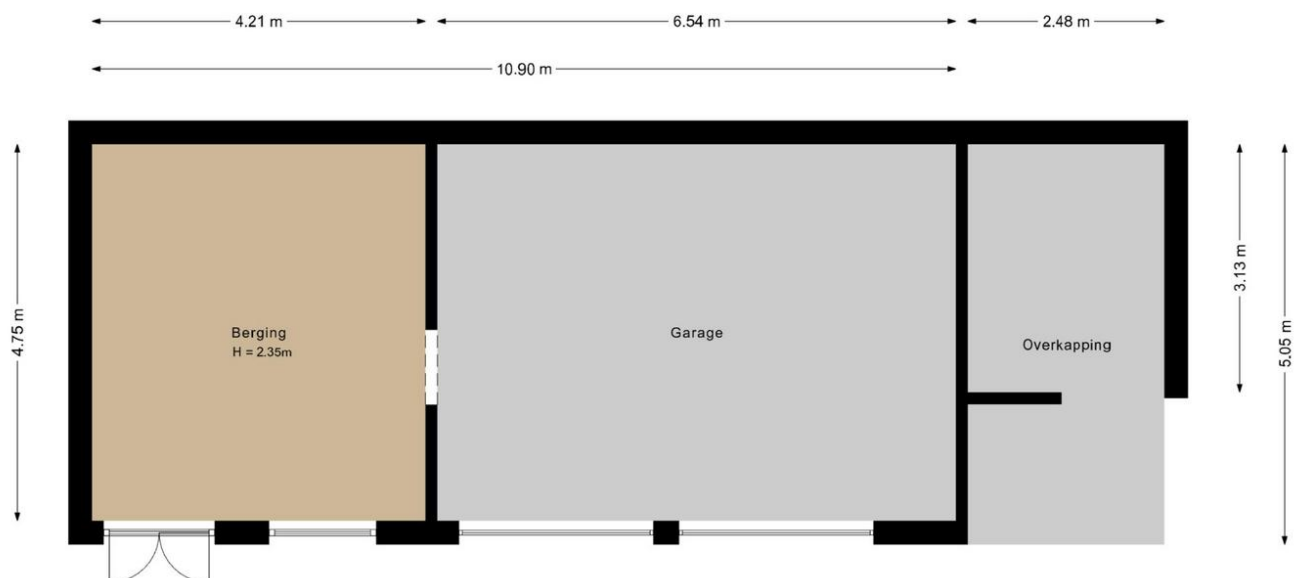
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



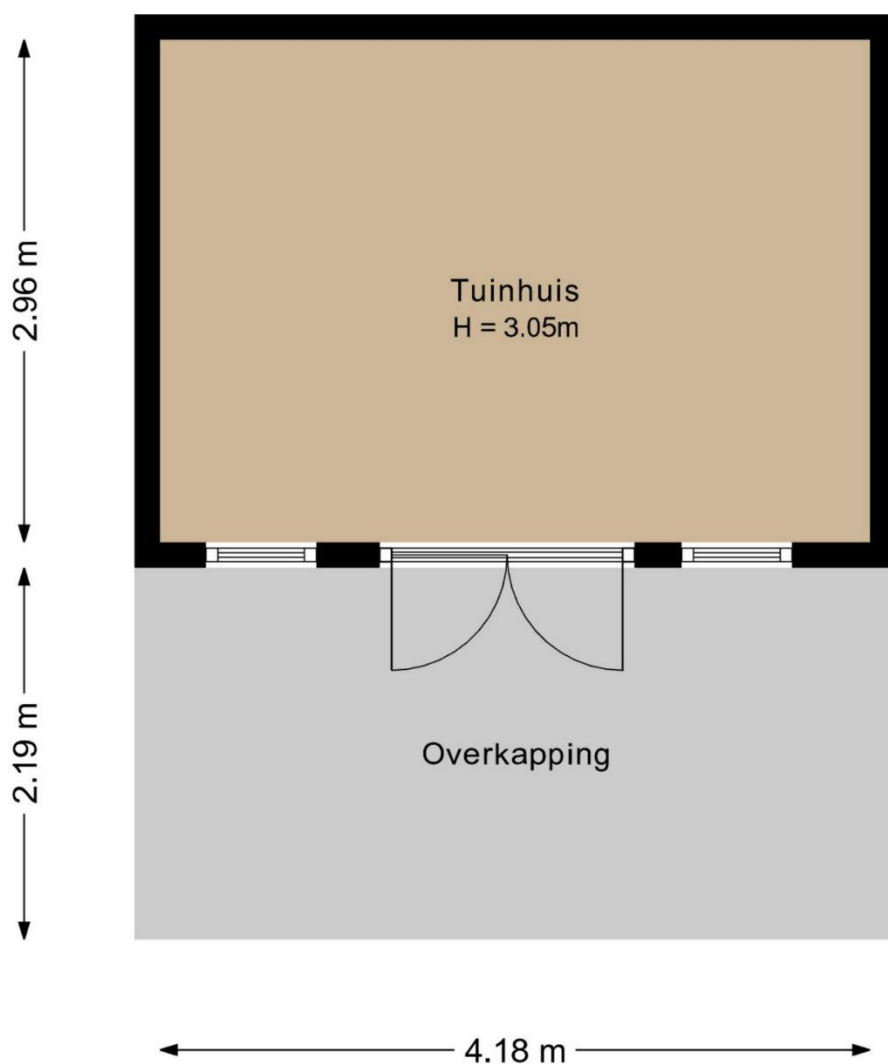
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

De feiten...



- Perceeloppervlakte 1.003 m²
- Inhoud woonhuis 977 m³
- Woonoppervlakte 205 m²
- Overige inpandige ruimte 22 m²
- Externe bergruimte 64 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 15 m²

& de kenmerken

- Voormalig commiezenwoning met een rijke historie
- Oorspronkelijk pand daterend uit 1867*
- BAG-bouwjaar 1918*
- In 2000 en 2021 verbouwd en aan de achterzijde uitgebouwd
- Keuken en beide badkamers vernieuwd in 2021
- Circa 5 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Badkamer op zowel de begane grond als de 1e verdieping
- Extra leefruimte/kantoor met eigen hal en keukenblok
- Diverse elektisch bedienbare screens en rolluiken
- Levensloopbestendige indeling
- Mogelijkheid voor werk aan huis
- Indeling biedt mogelijkheden voor mantelzorg of dubbele bewoning, afhankelijk van regelgeving
- Remeha Tzerra Ace 39C HR-combiketel, 2021
- Bosch Tronic 4000 T boiler, 2021
- Diverse bijgebouwen, waaronder een dubbele garage
- Ruim perceel met volwassen beplanting
- Veel privacy in de achtertuin
- Carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Glasvezelaansluiting
- Rustige ligging aan een doodlopend deel van de Stationstraat
- Bels Lijntje direct langs de woning
- Nabij dagelijkse voorzieningen en het buitengebied
- Aanvaarding medio december 2026

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 107 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 vindt u op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is ook een 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.