

**TE KOOP**  
**€ 750.000,- k.k.**



**KERKSTRAAT 13**  
**ALPHEN**

**BEDRIJFSRUIMTE + WONEN**



**Rozenhage Makelaardij**  
TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl



## BEDRIJFSRUIMTE PLUS WONING

Op deze representatieve locatie geniet u van het beste van twee werelden: uw bedrijf aan huis en een prachtige omgeving. Gelegen in een woonwijk bevindt zich deze bedrijfsruimte met bijbehorende bedrijfswoning.



Kerkstraat 13, Alphen

## KENMERKEN

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| ligging               | In woonwijk                          |
| bestemming            | Bedrijf tot en met milieucategorie 2 |
| bouwjaar              | 1960                                 |
| energielabel woonhuis | C                                    |

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| oppervlakte totaal bedrijfsruimte | 307 m <sup>2</sup>      |
| vrije hoogte                      | 350 cm                  |
| vrije overspanning                | 950 m                   |
| vloerbelasting                    | 1500 kg /m <sup>2</sup> |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| woonoppervlakte:       | 162 m <sup>2</sup>         |
| aantal parkeerplaatsen | voldoende op eigen terrein |

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Vraagprijs | € 750.000,- kosten koper |
|------------|--------------------------|

## OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

### INDELING BEDRIJFSRUIMTE

Het bedrijfsterrein is toegankelijk via een oprit die afsluitbaar is met een metalen schuifhek. Aan de voorzijde van het pand bevinden zich twee elektrisch bedienbare overheaddeuren voor het laden en lossen. De grote bedrijfshal is volledig voorzien van een karakteristiek zadeldak. De kleinere hal heeft een gecombineerde dakconstructie: deze is deels uitgevoerd met een zadeldak en deels voorzien van een plat bitumendak. De overige bedrijfsruimtes zijn eveneens afgewerkt met een plat bitumendak.

Bij binnenkomst via de hoofdentree staat u direct bij de receptie. Aan de rechterzijde bevindt zich de kantine met toiletruimte. De receptie biedt een directe doorloop naar de achtergelegen kantoorruimte.

Vanuit dit gedeelte heeft u toegang tot de werkplaats, die is onderverdeeld in twee secties:

**KLEINE HAL:** Beschikt over een eigen overheaddeur aan de voorzijde. Momenteel is deze ruimte uitgerust met een vaste 4-koloms hefbrug en een verplaatsbare poetsbrug.

**GROTE HAL:** Bereikbaar via een interne doorgang. Deze hal beschikt over overheaddeuren aan zowel de voor- als achterzijde, wat een praktische doorrijmogelijkheid creëert met een vrije hoogte van 3 meter. In deze hal bevinden zich een vaste 2-koloms hefbrug, een vaste 4-koloms hefbrug en een losse 1-koloms hefbrug. De overheaddeur aan de achterzijde geeft direct toegang tot het achtergelegen buitenterrein, dat extra ruimte biedt voor opslag of stalling. Binnen deze hal zijn twee werkruimtes gecreëerd op de begane grond, met daarboven een verdieping die uitermate geschikt is als extra opslagetage. De opslagetage is bereikbaar via een trap in de grote hal.

De aanwezige hefbruggen zijn in overleg ter overname.

### ALGEMENE INFORMATIE BEDRIJFSHAL:

- bouwjaar: 1960
- grote bedrijfshal: circa 206m<sup>2</sup>
- kleine bedrijfshal: circa 101m<sup>2</sup>
- kantoor, receptie, kantine: circa 48m<sup>2</sup>
- vrije hoogte bedrijfsruimte grote hal: 3m
- vloerbelasting: 1500kg/m<sup>2</sup>
- doorrijhoogte: 3m
- stroomvoorziening: krachtstroom 3 x 25 ampère
- verlichting: lichtstraten
- glasvezel aanwezig: CAT 5
- zonnepanelen: 42 stuks op bedrijfshal (257 kilowatt per paneel)
- heaters aanwezig in beide hallen
- radiator verwarming: technische ruimte, kantoor, receptie, kantine en kleine hal.
- toiletruimte
- alarminstallatie aanwezig



# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

## INFORMATIE WOONHUIS EN TUIN:

De woning heeft een karakteristiek aanzicht door het hoge zadeldak, dat aan de linkerzijde is afgewerkt met een fraai wolfseind. De woning is verrassend ruim opgezet. Bij binnenkomst via de hal heeft u direct toegang tot de eerste slaapkamer, toiletruimte en de woonkamer. De woonkamer staat in directe verbinding met zowel de keuken als de tweede slaapkamer op de begane grond. Ook vindt u in de woonkamer de trap naar de eerste etage.

Vanuit de woonkamer loopt u zo de keuken in. Deze keuken is ruim opgezet, beschikt over een keukeneiland en biedt genoeg plaats voor een gezellige eethoek. Daarnaast heeft de keuken een eigen buitendeur naar de zijtuin. Het is een praktisch knooppunt in het huis met directe verbindingen naar de woonkamer, pantry, tuin en het kantoor.

Op de eerste etage bevinden zich nog eens drie slaapkamers en de badkamer. Met in totaal vijf slaapkamers biedt deze woning dan ook volop mogelijkheden voor een groot gezin.

Buiten geniet u van volop comfort: grenzend aan de kleine hal is een veranda van circa 23 m<sup>2</sup> gebouwd, waar u heerlijk beschut kunt zitten met zicht op de achtertuin. De tuin zelf is voorzien van een houten schuur circa 7 m<sup>2</sup> met een praktische overkapping van circa 7m<sup>2</sup>, ideaal voor het droog stallen van fietsen of als koele plek tijdens warme dagen.

- bouwjaar: 1960
- woonoppervlakte totaal: circa 162m<sup>2</sup>
- perceeloppervlakte: 1.191m<sup>2</sup>
- veranda: circa 23m<sup>2</sup>
- schuur: circa 7m<sup>2</sup>
- overkapping: circa 7m<sup>2</sup>
- energielabel woonhuis: C
- de woning mag alleen bewoond worden als er bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd in naastgelegen bedrijfshal.

## BESTEMMING:

Het object aan de Kerkstraat 13 te Alphen heeft de bestemming 'Bedrijf', geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten tot en met milieucategorie 2 in combinatie met een bedrijfswoning. Binnen het bouwvlak gelden ruime bouwvoorschriften met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Daarnaast beschikt het perceel over de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1'. Dit houdt in dat voor bodemingrepen of ophogingen groter dan 100 m<sup>2</sup> een vergunningplicht geldt indien deze dieper gaan dan 40 cm (bij graven) of hoger zijn dan 70 cm (bij ophogen).

## PARKEREN:

Het object beschikt over een ruim, verhard buitenterrein dat uitermate geschikt is voor parkeren op eigen terrein. Conform de bestemmingsregels dienen parkeervoorzieningen ook zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden om de openbare ruimte te ontlasten.

## KOOPPRIJS:

- koopprijs € 750.000,- kosten koper
- beschikbaar vanaf: in overleg

koopovereenkomst conform NVM model

## BIJZONDERHEDEN:

- zonnepanelen: 42 stuks op bedrijfshal (257 watt per paneel)
- de aanwezige hefbruggen zijn in overleg ter overname
- de bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond in combinatie met het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten in de naastgelegen bedrijfshal

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen u graag verder en laten u met plezier deze prachtige bedrijfsruimte en woning zien.

























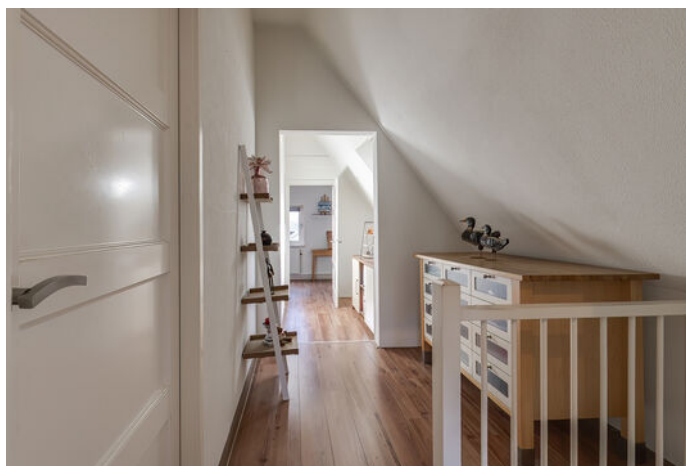


Kerkstraat 13, Alphen

























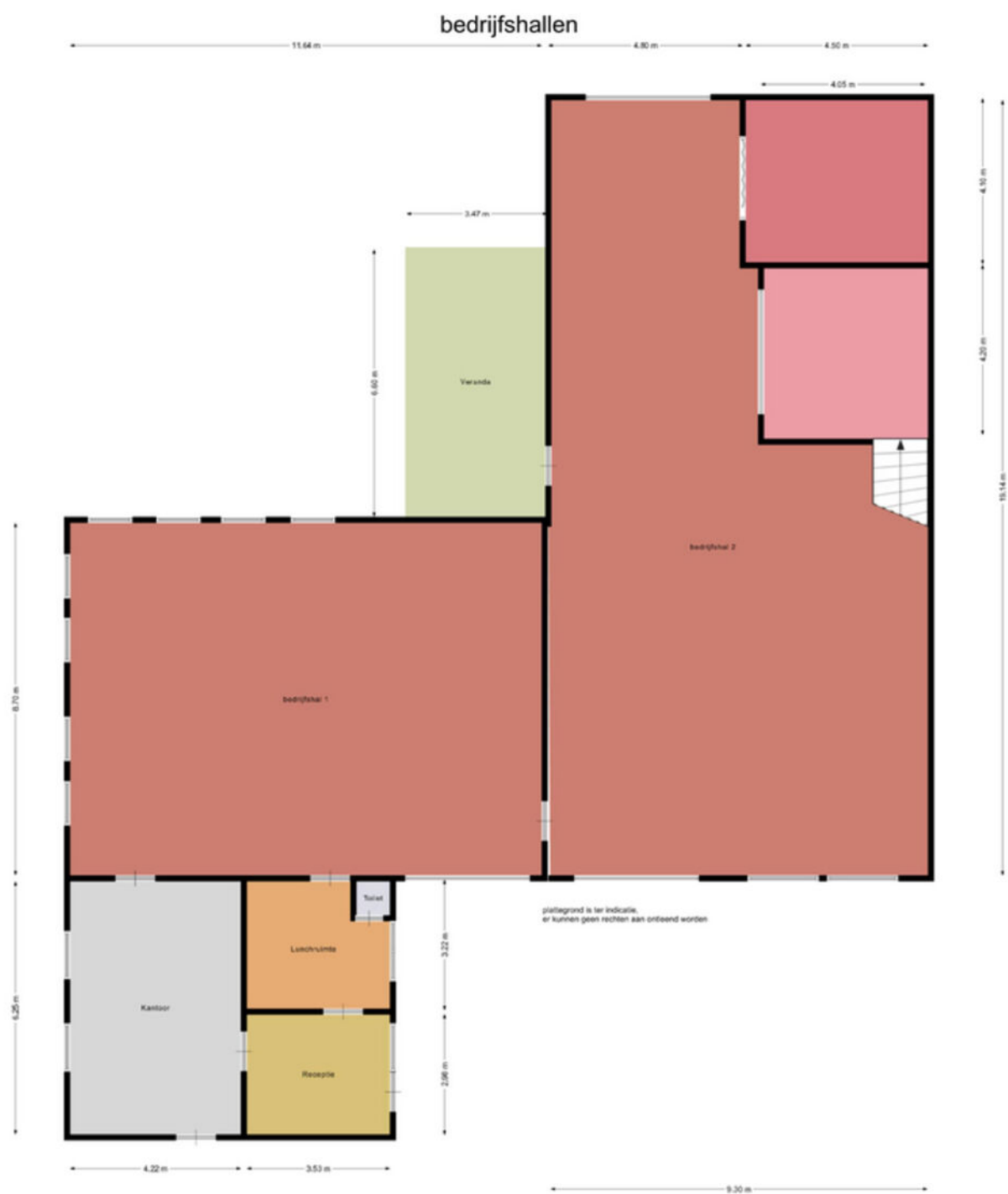
Kerkstraat 13, Alphen







# PLATTEGROND



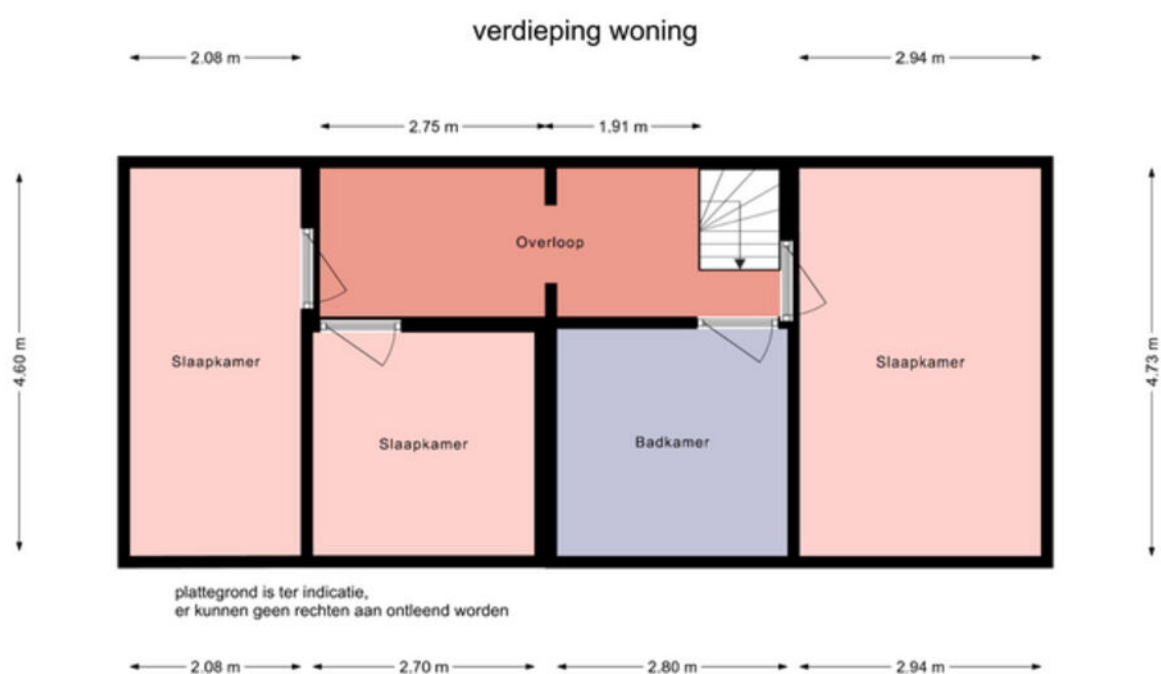


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 13



0                  5                  10                  15                  20                  25m

12345

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kadastrale gemeente | Appeltern |
| Sectie              | H         |
| Perceel             | 482       |

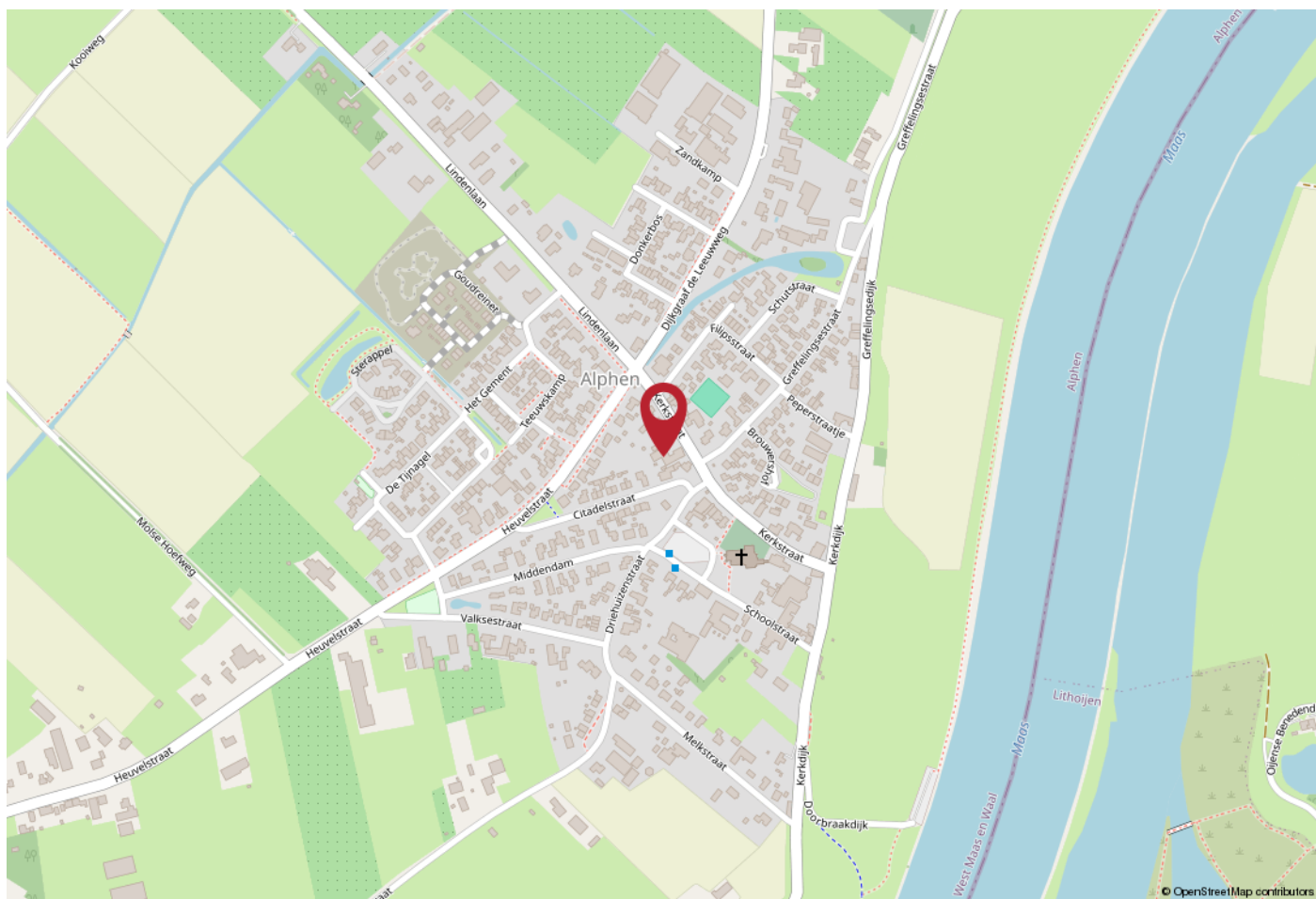
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

*kadaster*





## LOCATIE OP DE KAART

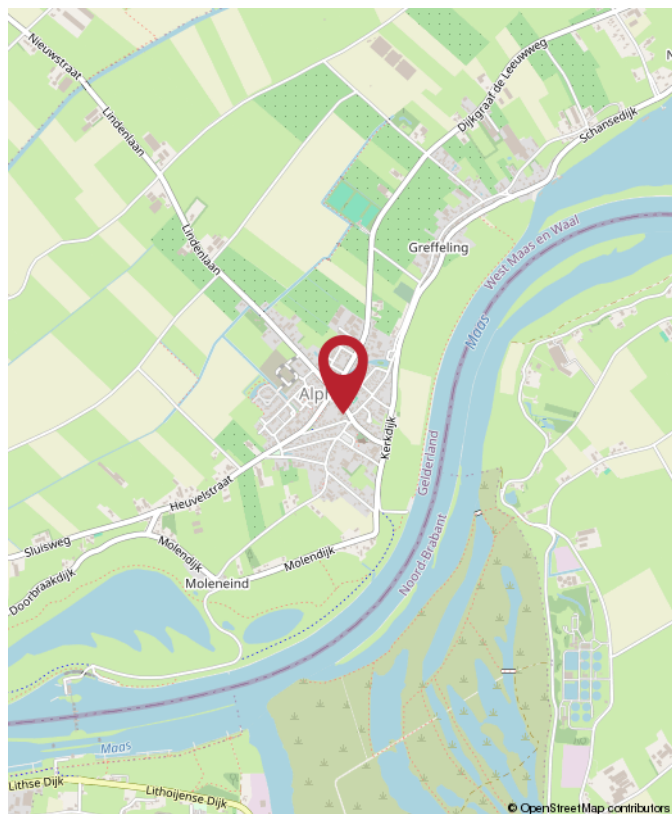


## WERKT U HIER BINNENKORT?

### BEREIKBAARHEID:

De locatie is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer via de nabijgelegen N322 (Van Heemstraweg), waardoor de snelwegen A15 en A50 binnen circa 12 minuten bereikbaar zijn.

Daarnaast is de toegankelijkheid met het openbaar vervoer goed dankzij bushalte 'Alphen Kerk', die op slechts 3 minuten loopafstand (180 meter) van het object ligt.



Kerkstraat 13, Alphen





**Rozenhage**  
Makelaardij

# ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen we samen het fundament om uw (bedrijfs)ambities waar te maken.

Wij helpen u de beste vastgoedkeuzes te maken dankzij ons realistische en nuchtere advies.

Zo kunt u met volle kracht vooruit om aan uw toekomst te bouwen.



0344 673 567



info@rozenhage.nl



Grotebrugse Grintweg 50  
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



KUNDIG



BEHULPZAAM



WWW.ROZENHAGE.NL





**Rozenhage**  
Makelaardij

# ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

## VERKOPEN VERHUREN

Een koper of huurder vinden voor een bedrijfspand is één ding, de juiste koper of huurder vinden is een ander verhaal.

Om een bedrijfspand te verkopen of verhuren en de juiste koper of huurder te vinden is een flinke portie ervaring nodig, gecombineerd met mensenkennis en kennis van de regio. En laat dát nou onze kracht zijn!

## KOPEN HUREN

U zoekt een bedrijfsobject waarin ambities tot bloei kunnen komen, waarin dromen waargemaakt kunnen worden. U wilt hiervoor een bedrijfsobject kopen of huren.

Onze deskundige bedrijfsmakelaars staan voor u klaar om een geschikt pand te vinden én alles rondom de koop of huur gedegen en goed vast te leggen. En dat al sinds 1974!

## VASTGOED ADVIES

Omdat het bij zakelijk vastgoed vaak om grote investeringen gaat en om beslissingen die een grote impact hebben, kunnen deze beslissingen niet alleen op basis van een onderbuikgevoel worden genomen omdat het complex is en de risico's groot zijn.

Daarom is het fijn om te sparren met een professional die u een gedegen vastgoedadvies kan geven.

## TAXATIE RAPPORT

De objectieve waarde van een bedrijfsobject is van veel factoren afhankelijk en is essentieel bij het nemen van strategische beslissingen en de (her)financiering van een bedrijfsobject.

Een taxatierapport dat voldoet aan alle eisen en is opgesteld door een gecertificeerd taxateur is dan ook noodzakelijk en stellen wij graag voor u op!



**Jan Pieter  
van Woerekom**

NVM MAKELAAR &  
TAXATEUR RM RT GZV



**Naomi  
van Bokhoven**

VASTGOED  
ADVISEUR



**Rutger  
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer  
van Ooijen**

COMMERCIEEL  
MEDEWERKER



**Auke  
Hamers**

OFFICE MANAGER



# Financiering nodig voor dit object?

## Credion helpt je verder.

Heb je interesse in dit vastgoedobject, maar zoek je nog de juiste financiering? Dan ben je bij Credion aan het juiste adres. Wij helpen je om snel en slim de beste financieringsoplossing te vinden, afgestemd op jouw situatie en plannen.

Met toegang tot meer dan 120 financiers – van banken tot private investeerders – zorgen we voor maatwerk. Of je nu zelfstandig ondernemer bent, vastgoedbelegger of starter in het vastgoed: we denken met je mee, rekenen het goed door en regelen het van A tot Z.

### Zo regel je jouw financiering

Vul de **Credion10** in en wij vergelijken razendsnel alle financieringsopties in de markt. Zo krijg je direct inzicht in de best passende oplossing. Je persoonlijke adviseur neemt vervolgens contact met je op om alles rustig door te spreken.

Liever direct contact met jouw adviseur Arjan Staal? Zijn contactgegevens vind je hieronder.

**Arjan Staal**

0651438512  
astaal@credion.nl



### Waarom financieren via Credion?

- Onafhankelijk advies en persoonlijk contact
- Snel inzicht in jouw financieringsmogelijkheden
- Toegang tot een breed netwerk van geldverstrekkers
- Begeleiding van aanvraag tot afhandeling bij de notaris

*“Omdat we de klant én de markt goed kennen, vinden we altijd de juiste financieringsoplossing.”*





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld en dient ter indicatie van het object.  
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

**Rozenhage Makelaardij**  
Grotebrugse Grintweg 50  
4005 AJ Tiel

TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl

