



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Goirle

# FABRIEKSTRAAT 2



Vraagprijs  
€ 375.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

Een van twee te realiseren vrijstaande bungalows aan de Fabrikstraat, Goirle

Aan de rand van het centrum van Goirle, tegenover de nieuwe woonwijk Land van Anna, worden twee unieke objecten aangeboden: Fabrikstraat 2 en Fabrikstraat 2-01. Deze voormalige kantoorruimten beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van twee vrijstaande bungalows. Een kans die in Goirle zelden voorbij komt.

Twee vrijstaande bungalows – volledig naar eigen wens te realiseren. De huidige eigenaar heeft destijds een vergunning verkregen voor het ombouwen van het bestaande pand naar twee zelfstandige bungalows. In het vergunde plan wordt een doorgang tussen beide woningen gecreëerd, waardoor beide bungalows volledig vrijstaand komen te liggen en ieder een eigen achterom krijgen.

Om een goed beeld te geven van de mogelijkheden zijn: impressies van de buitenzijde beschikbaar, de vergunde plattegronden toegevoegd, en het huidige fotomateriaal inzichtelijk. Het beste is om ter plaatse te komen kijken middels een bezichtiging of het open huis. Neem daarvoor contact op met ons kantoor.

## Ligging

De locatie is ideaal aan de Fabrikstraat, direct tegenover de nieuwe wijk Land van Anna met haar groene, industriële en ambachtelijke sfeer, op enkele minuten lopen van Landgoed Gorp en Roovert en het Beekdal, én om de hoek van het centrum van Goirle.

Kadastrale splitsing & huidige staat

Beide bungalows zijn kadastraal reeds gesplitst en worden afzonderlijk verkocht.

De huidige staat vraagt om een volledige renovatie, modernisering en verduurzaming.

Daarnaast geldt nadrukkelijk dat:

alle installaties nog gerealiseerd/geupdate moeten worden, waaronder verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie en overige gebouwgebonden installaties;

de bouwkundige splitsing conform vergunning nog moet worden uitgevoerd;

beide bungalows na realisatie volledig vrijstaand zijn met een eigen achterom.

Kenmerken per bungalow

Bouwjaar: ca. 1974

Woonoppervlakte huisnummer 2: ca. 82 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte huisnummer 2-01: ca. 85 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte huisnummer 2: ca. 272 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte huisnummer 2-01: ca. 289 m<sup>2</sup>

Indeling huisnummer 2 (huidige situatie)

Entree met hal, meterkast en cv-combiketel. In de hoek bevindt zich een eenvoudige keukenopstelling met inbouwapparatuur. De hal geeft toegang tot de woonkamer (ca. 36 m<sup>2</sup>, inclusief was-/doucheruimte), een slaapkamer van ca. 24 m<sup>2</sup> of de mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren. De woonkamer



heeft een hoog plafond en grote raampartijen met zicht op de tuin. Verder aanwezig: aparte was-/toiletruimte met wastafel, toilet en aansluitingen voor wasapparatuur, separate doucheruimte.

De vergunde tekeningen tonen een alternatieve indeling met twee slaapkamers.

#### Parkeren

Op het perceel van huisnummer 2-01 worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarvan het gebruik van één parkeerplaats voor huisnummer 2 is.

#### Overig

Het PNEM huisje op het perceel van 2-01 blijft gehandhaafd. Op het perceel rust een zakelijk recht ten behoeve van Enexis.

#### Algemeen

- Unieke kans om twee vrijstaande bungalows te realiseren op een toplocatie.
- Gelegen op een ruim hoekperceel, op loopafstand van natuur en centrum.
- Verkoop vindt plaats in de huidige staat, inclusief het ontbreken van installaties.
- Aanvullende clausules worden opgenomen, waaronder: ouderdomsclausule, asbestclausule en een clausule over de staat van de woning.
- Energielabel betreft de huidige situatie.
- Er zijn diverse bouwmaterialen ter overname (warmtepomp en boiler, kozijnen, (tuin)deuren, airco, zonnepanelen)
- Standaard wordt gebruikgemaakt van het model koopovereenkomst, inclusief verplichting tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom.

- Brochure-informatie, maatvoeringen en tekeningen zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

- Overgang risico's en verplichtingen. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat alle risico's, verplichtingen en voorwaarden die voortvloeien uit de verleende omgevingsvergunning vanaf het moment van juridische levering volledig overgaan op koper.

#### Kortom

Een bijzonder project op een fantastische locatie in Goirle, met alle vergunningsstukken aanwezig en volop mogelijkheden om twee moderne, vrijstaande bungalows te realiseren. Een ideale kans voor kopers die hun woning volledig naar eigen inzicht willen vormgeven.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen? Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	272 m <sup>2</sup>
Inhoud	311 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1974















# FOTO'S







# FOTO'S



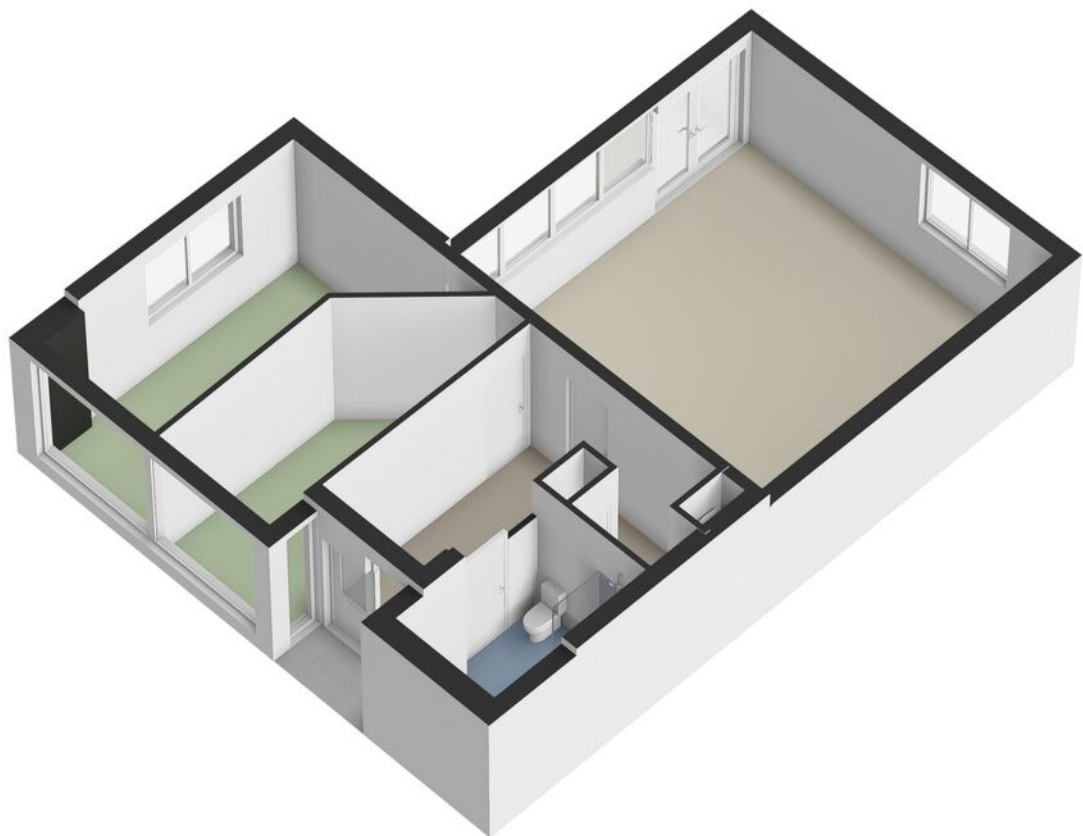
# PLATTEGROND



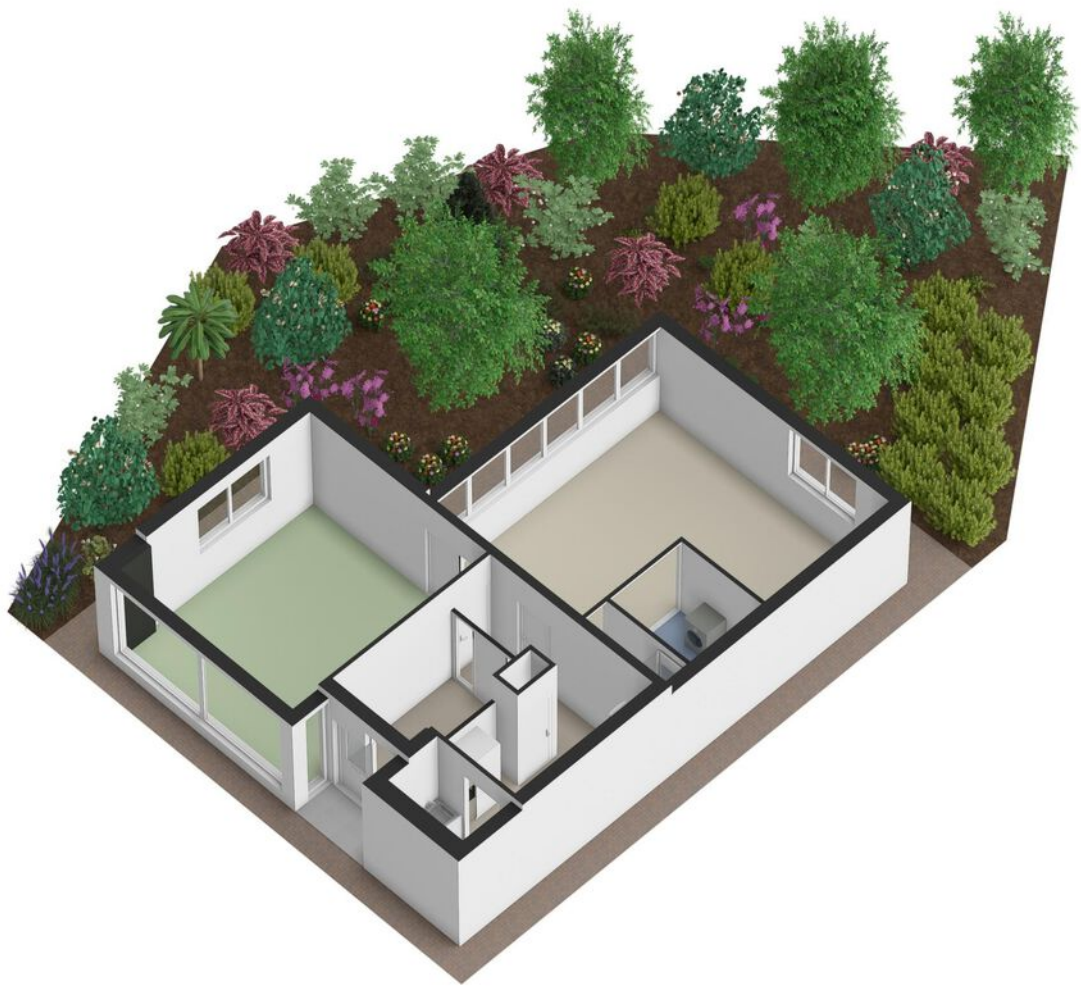
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



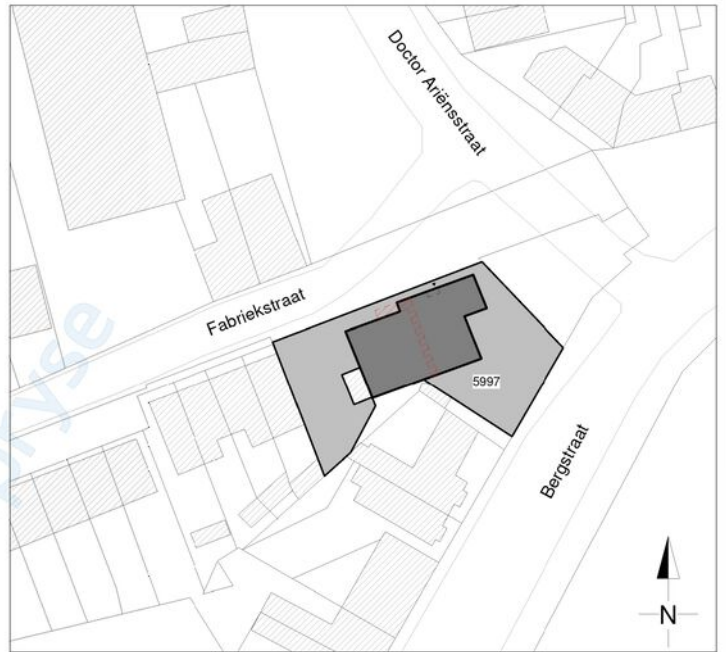
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



foto vooraanzicht



kadastrale gemeente GOIRLE  
sectie B  
perceelnummer 5997

kadastrale kaart

Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
foto vooraanzicht en kadastrale kaart

aanvraag via de kruimelregeling (strijdig gebruik voor wijziging bestemmingsplan)

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:500

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

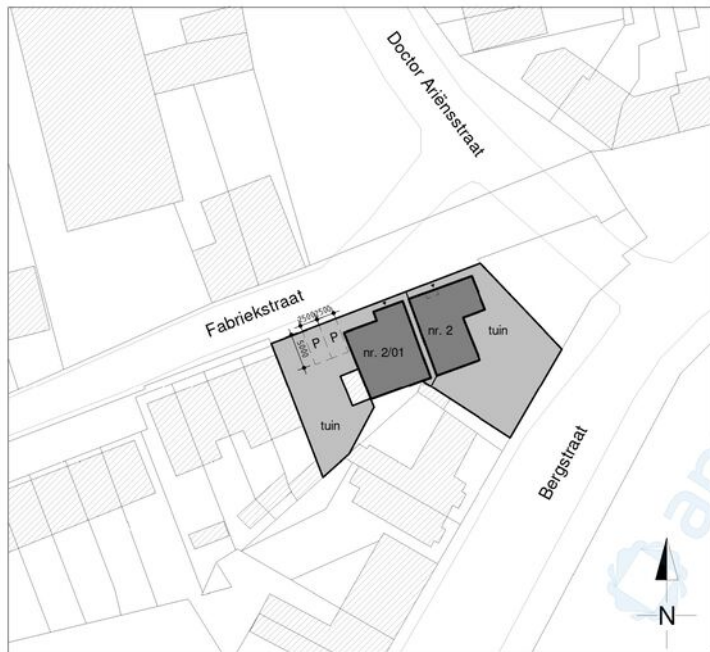
projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-01

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

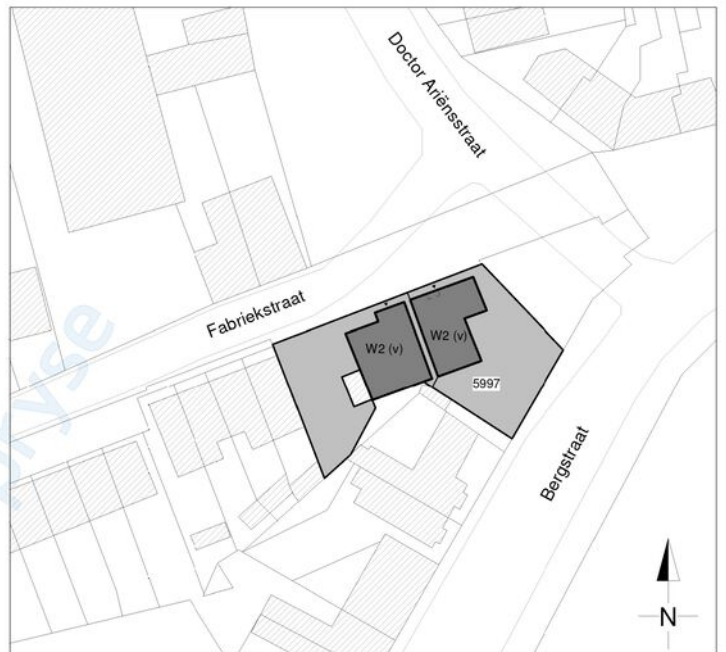
**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND



**parkeren:** verschil bestaand en nieuw = 5 / 6 P en 4 P, parkeerdruk neemt af met 1 á 2 P;  
**bestaand:** (kantoor) per 100 m<sup>2</sup> bvo min. 2,3 P en max. 3,0 P = 4,6 P tot 6,0 P = 5 / 6 P  
**nieuw:** (niet gestapelde kleine woning) < 110 m<sup>2</sup> bvo = 1,8 P [incl. bezoek] x2 = 3,6 = 4 P

situatie overzicht



kadastrale gemeente GOIRLE  
sectie B  
perceelnummer 5997

bestemming: wonen W2  
goothoogte max: 6 m.  
bouwhoogte max: 9 m.

perceel  
bebouwd

kadastrale kaart

## Opdrachtgever



## splitsing woning Fabrikstraat Goirle situatie overzicht en kadastrale kaart nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:500

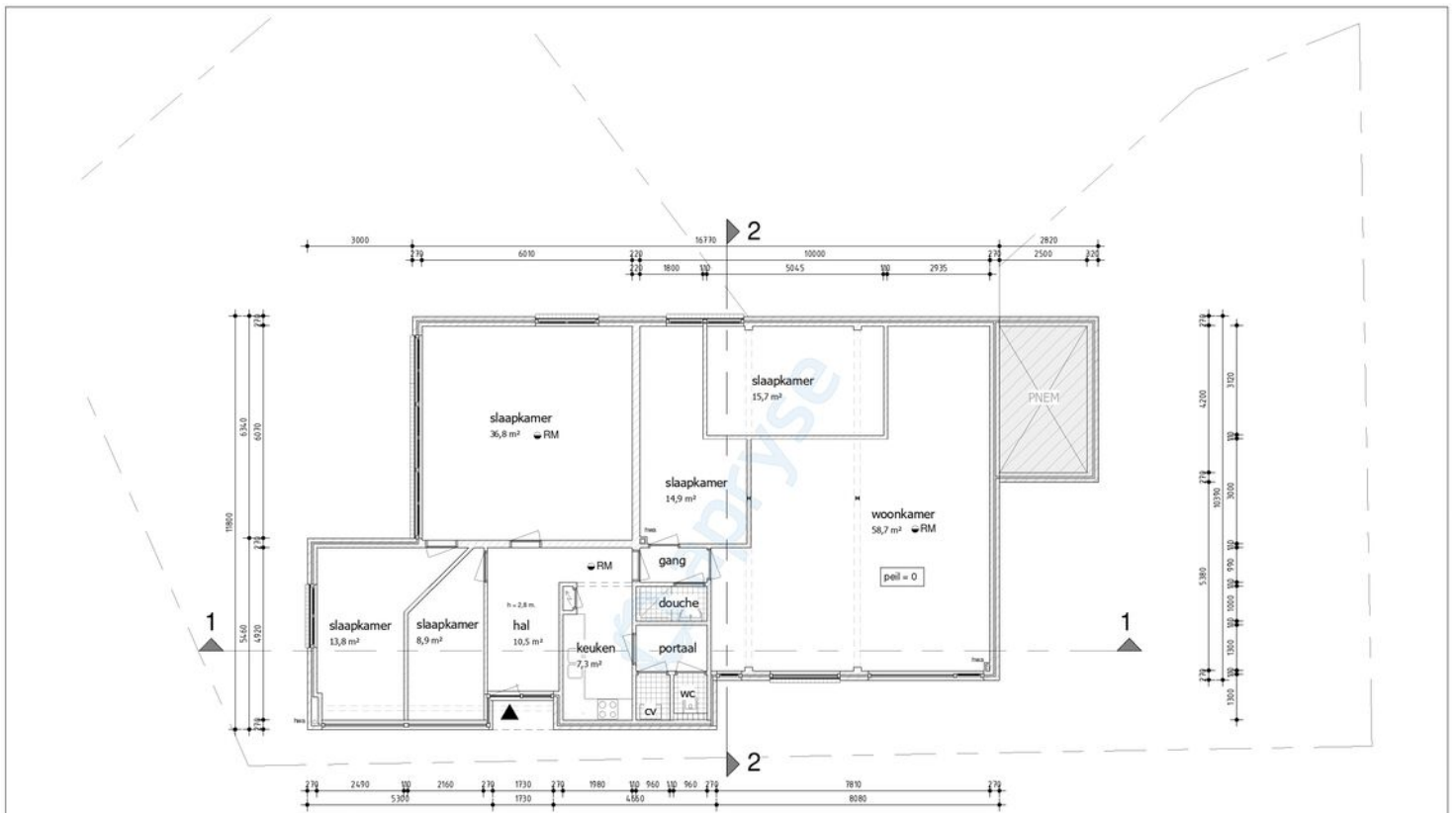
projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-02

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND



Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
plattegrond bestaande situatie

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-03

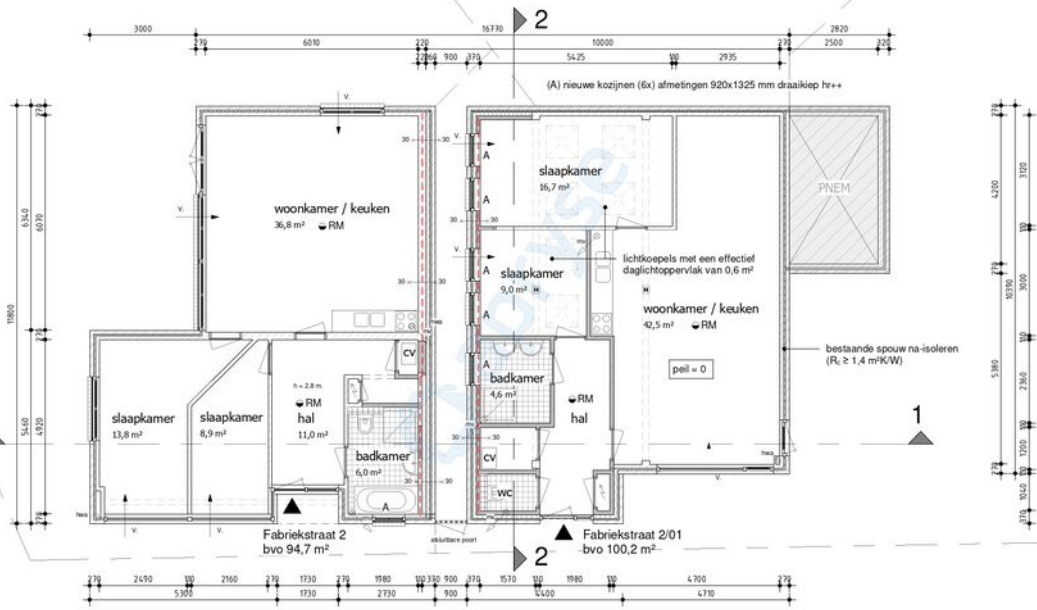
Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND

**ALGEMEEN**  
 - Inbraakwerendheid conform politiekeurmerk SKG weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096  
 - Electra installatie volgens : NEN 1010 - Meterkast inrichting volgens : NEN 2768  
 - Waterinstallatie volgens : NEN 1006 - Gasinstallatie volgens : NEN 1078  
 - C.V. installatie volgens : NEN 3028 - Binnenisolering volgens : NTR 3216



Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
 plattegrond nieuwe situatie

datum 7-3-2024  
 formaat A3  
 schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2325  
 tekeningnummer SO-04

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

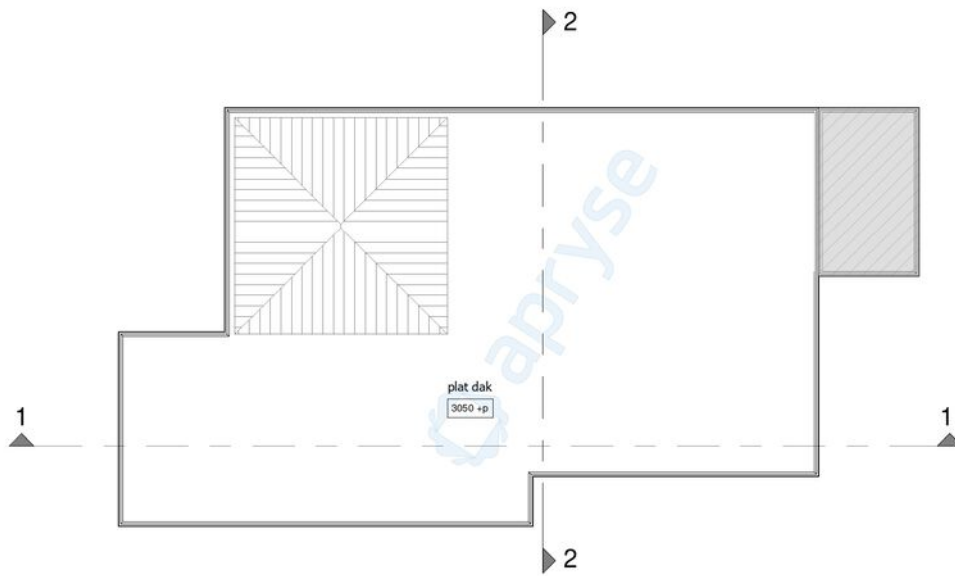
Hofstraat 2a  
 5258 CE Berlicum

06 -10 90 57 31

jaap@k23architecten.nl  
 www.k23architecten.nl

**K23**  
 Architecten

# PLATTEGROND



Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
dakaanzicht bestaande situatie

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-05

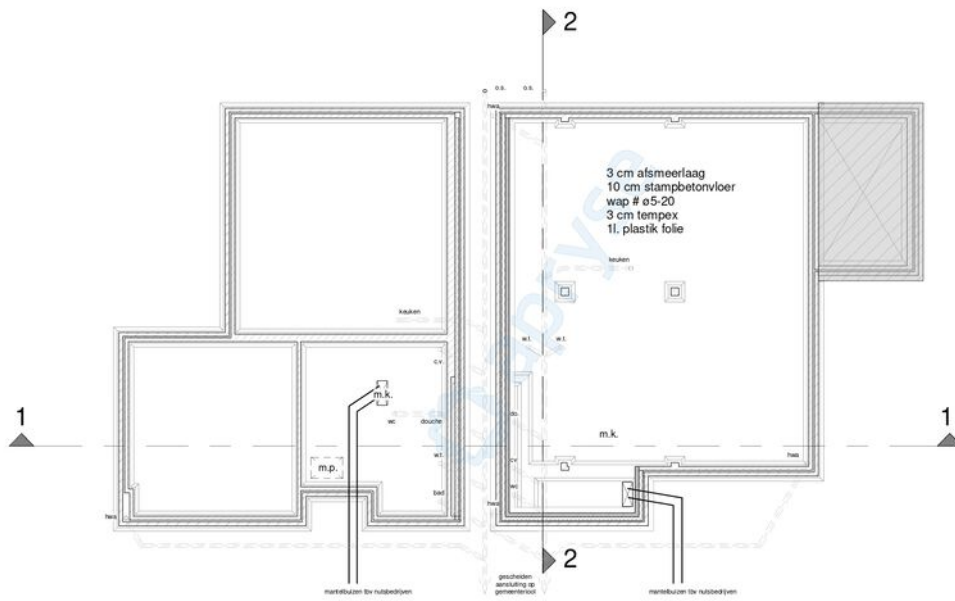
Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten



# PLATTEGROND



Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
fundering, riolering en begane grondvloer nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-08

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

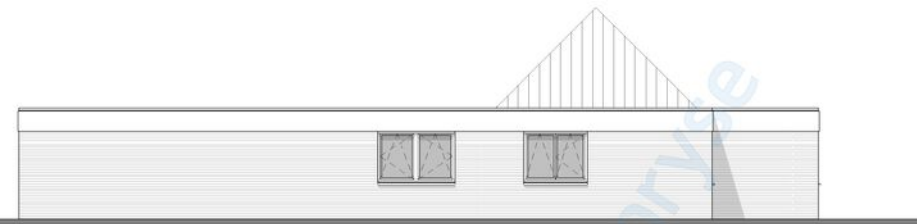
Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND



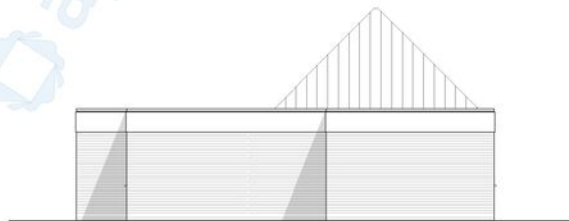
voorgevel (noord)



achtergevel (zuid)



zijgevel links (oost)



zijgevel rechts (west)

oppervlakten en inhoud	
bruto vloeroppervlak bestaand	201 m <sup>2</sup>
bruto vloeroppervlak nieuw	195 m <sup>2</sup>
bruto inhoud bestaand	645 m <sup>3</sup>
bruto inhoud nieuw	625 m <sup>3</sup>
bebouwd oppervlak terrein bestaand	201 m <sup>2</sup>
bebouwd oppervlak terrein nieuw	195 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte nieuw	162 m <sup>2</sup>
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	128 m <sup>2</sup>
percentage VG tov GO (min. 55 %)	79,0 %

#### materiaal- en kleurgebruik bestaand

gevels	metselwerk	beige
kozijnen	hout / aluminium	licht grijs
ramen / deuren	hout / aluminium	licht grijs
raamrooster	gebakken klei	bruin
boeidelen	hout	antraciet
daktrim	zink	natuurlijk
plat dak	bitumen	zwart
schuin dak	dakshingles	rood / bruin
hwa	pvc	grijs

Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
gevelaanzichten bestaande situatie

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

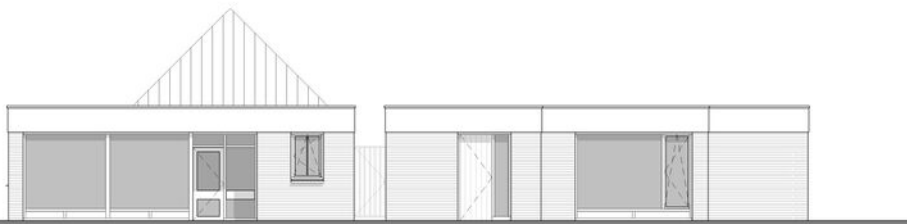
projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-09

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

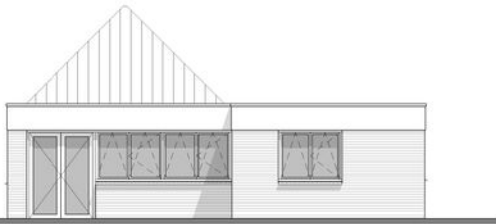
# PLATTEGROND



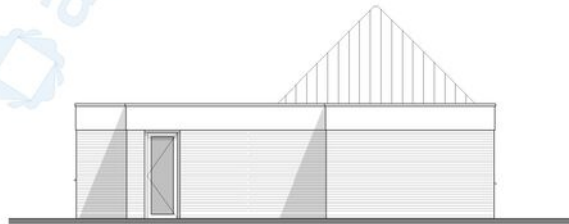
voorgevel (noord)



achtergevel (zuid)



zijgevel links (oost)



zijgevel rechts (west)

oppervlakten en inhoud	
bruto vloeroppervlak bestaand	201 m <sup>2</sup>
bruto vloeroppervlak nieuw	195 m <sup>2</sup>
bruto inhoud bestaand	645 m <sup>3</sup>
bruto inhoud nieuw	625 m <sup>3</sup>
bebouwd oppervlak terrein bestaand	201 m <sup>2</sup>
bebouwd oppervlak terrein nieuw	195 m <sup>2</sup>
gebruiksoverlakte nieuw	162 m <sup>2</sup>
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	128 m <sup>2</sup>
percentage VG tov GO (min. 55 %)	79,0 %

#### materiaal- en kleurgebruik bestaand

gevels	metselwerk	beige
kozijnen	hout / aluminium	licht grijs
ramen / deuren	hout / aluminium	licht grijs
raamdopel	gebakken klei	bruin
boeidelen	hout	anticiet
daktrim	zink	natuurl
plat dak	bitumen	zwart
schuin dak	dakshingles	rood / bruin
hwa	pvc	grijs

#### materiaal- en kleurgebruik nieuw

gevels	metselwerk	wit keimen
kozijnen	hout / aluminium	anticiet
ramen / deuren	hout / aluminium	anticiet
raamdopel	gebakken klei	anticiet
boeidelen	hout	anticiet
daktrim	zink	natuurl

Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
gevelaanzichten nieuwe situatie

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-10

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

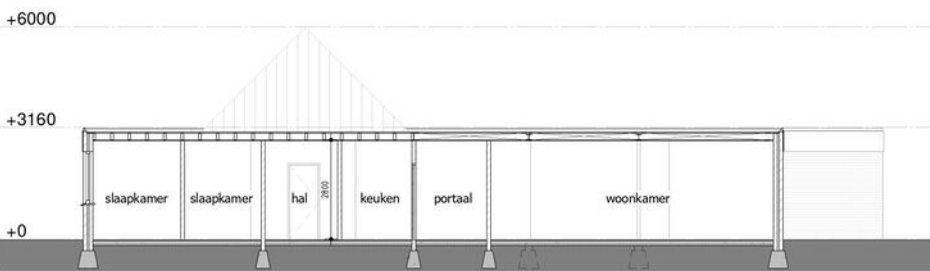
Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum

06 -10 90 57 31

**K23**  
Architecten

jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

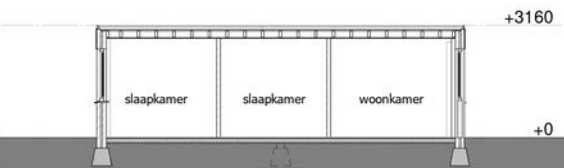
# PLATTEGROND



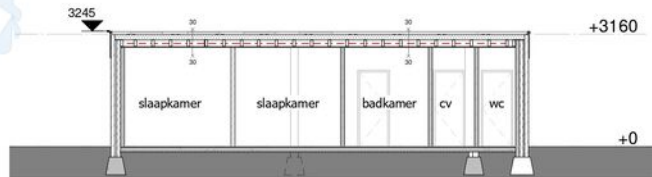
doorsnede 1 bestaande situatie



doorsnede 1 nieuwe situatie



doorsnede 2 bestaande situatie



doorsnede 2 nieuwe situatie

oppervlakten en inhoud	
bruto vloeroppervlak bestaand	201 m²
bruto vloeroppervlak nieuw	195 m²
bruto inhoud bestaand	645 m³
bruto inhoud nieuw	625 m³
bebouwd oppervlak terrein bestaand	201 m²
bebouwd oppervlak terrein nieuw	195 m²
gebruiksovername nieuw	162 m²
vloeroppervlakte verblijfsgebied nieuw	128 m²
percentage VG tov GO (min. 55 %)	79,0 %

Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
doorsneden bestaande en nieuwe situatie

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-11

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND

## ventilatie algemeen

- Een verblijfsgebied heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/s.
- Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/s.
- Een verblijfsgebied of een verblijfsruimte, met een opstelplaats voor een kooktoestel, heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 21 dm<sup>3</sup>/s.
- Een toiletruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s, bepaald volgens NEN 1087.
- Een badruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 14 dm<sup>3</sup>/s, bepaald volgens NEN 1087.

## ventilatie

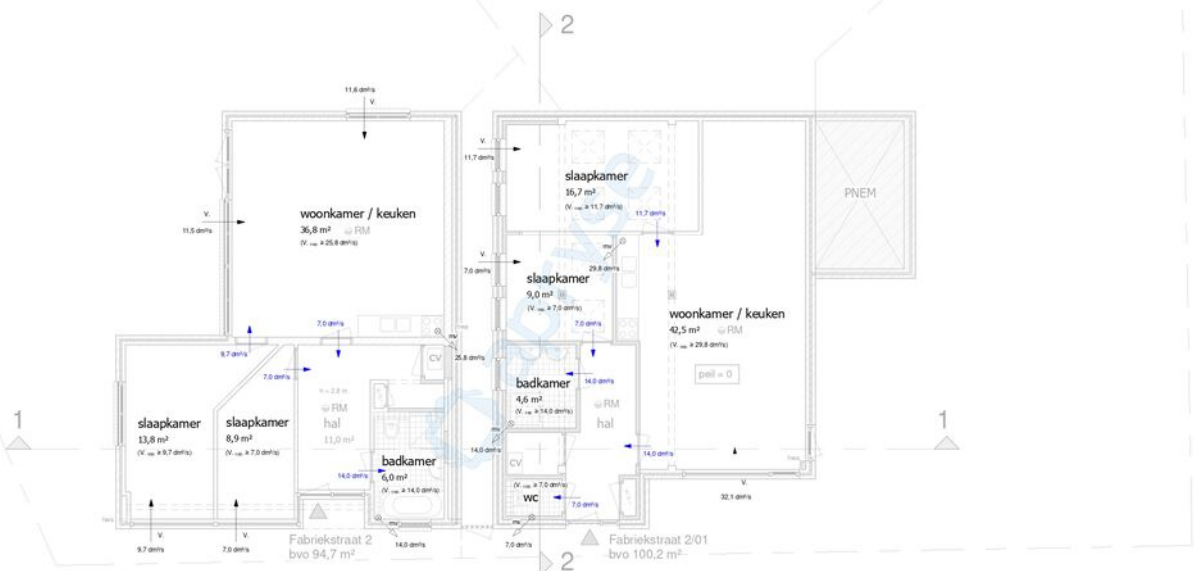
natuurlijk toevoer (roosters in bestaande kozijnen / glas)  
type rooster: Duco Smart 60 (o.g.)  
Ventilatiecapaciteit bij 1 Pa/m (l/s/m): 12,7 dm<sup>3</sup>/s

mechanisch afvoer  
type ventilator / box: Itho Daalderop (singleflow) CVE ECO RFT S (o.g.)  
Ventilatiecapaciteit op stand 2 (standaard middenstand):  
150 m<sup>3</sup>/h / 3,6 = 41,7 dm<sup>3</sup>/s

Voor de ventilatieberekeningen zie bijgevoegd document Bouwbesluit

## legenda

- V. → - natuurlijk toevoer dmv rooster in kozijn (vigs berekening).
- - natuurlijk toevoer door de ruimte of via spleet onder de deur (spleet van 2 cm, tenzij anders aangegeven).
- mv ↻ - mechanisch afvoer dmv ventilatiebox (vigs berekening).
- (V. → = 11,7 dm<sup>3</sup>/s) - minimale ventilatiecapaciteit van de ruimte (vigs berekening)



Opdrachtgever



splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
ventilatieprincipe stroomschema

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-12

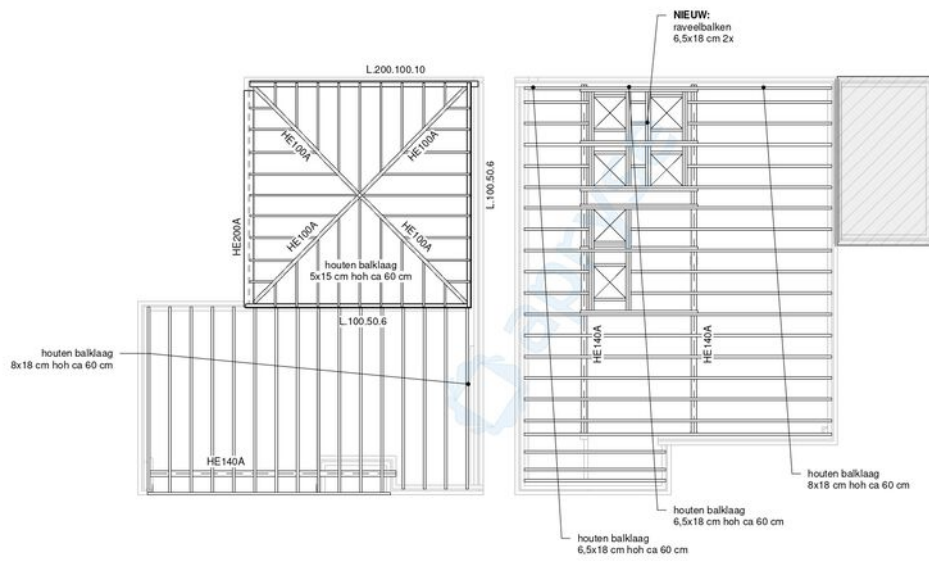
Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06-10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND

bestaande constructie wordt niet aangepast  
(dakbalken worden alleen ingekort tpv de 'doorgang')  
voor de lichtkoepels wordt een raveling gemaakt!



Opdrachtgever

splitsing woning Fabriekstraat Goirle  
constructie balklaag

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

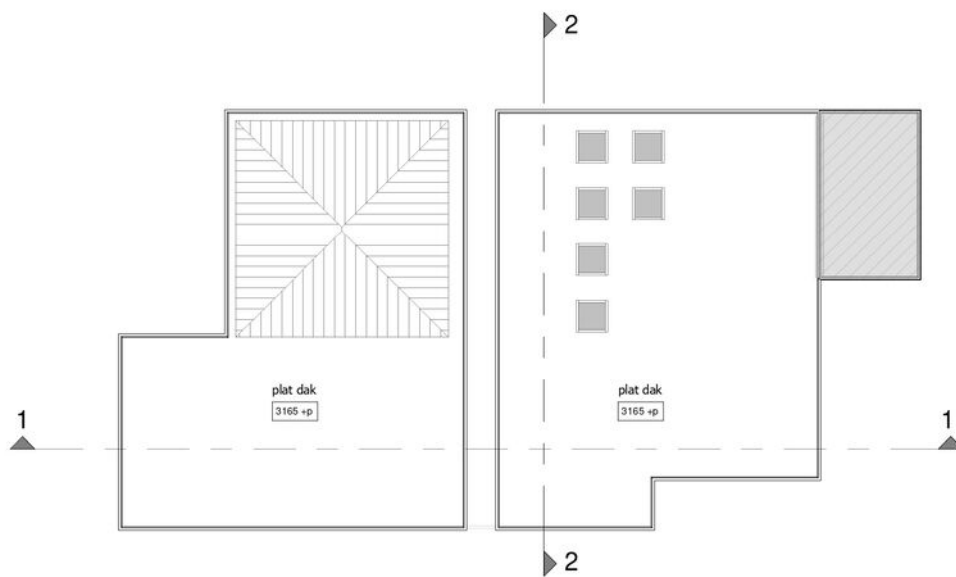
projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-13

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# PLATTEGROND



## Opdrachtgever

dhr. M.J.A.J. (Mario) van Peer  
Fabriekstraat 2  
5051HP Goirle

## splitsing woning Fabriekstraat Goirle dakaanzicht nieuwe situatie

datum 7-3-2024  
formaat A3  
schaal 1:100

CONSTRUCTIE VOLGENS CONSTRUCTEUR

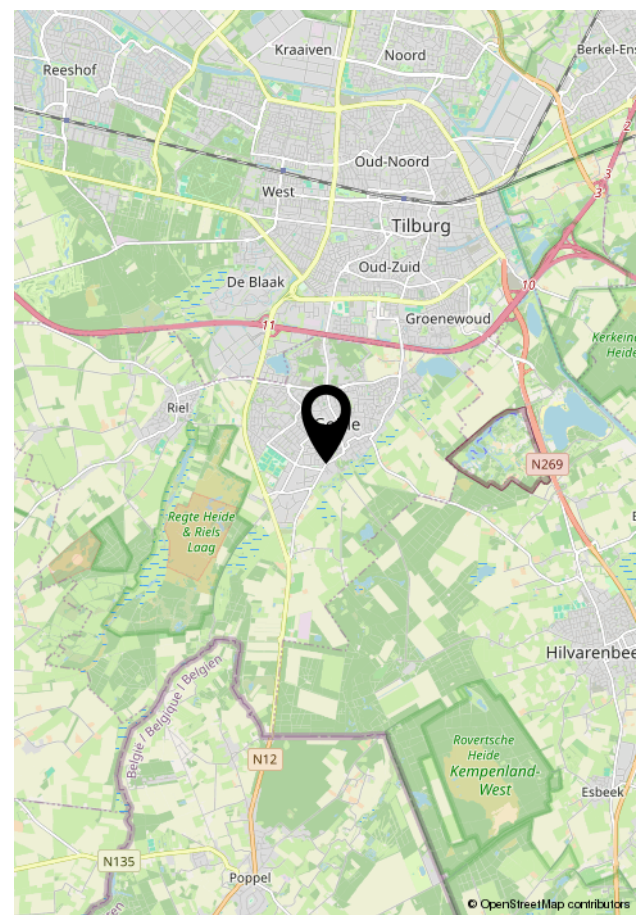
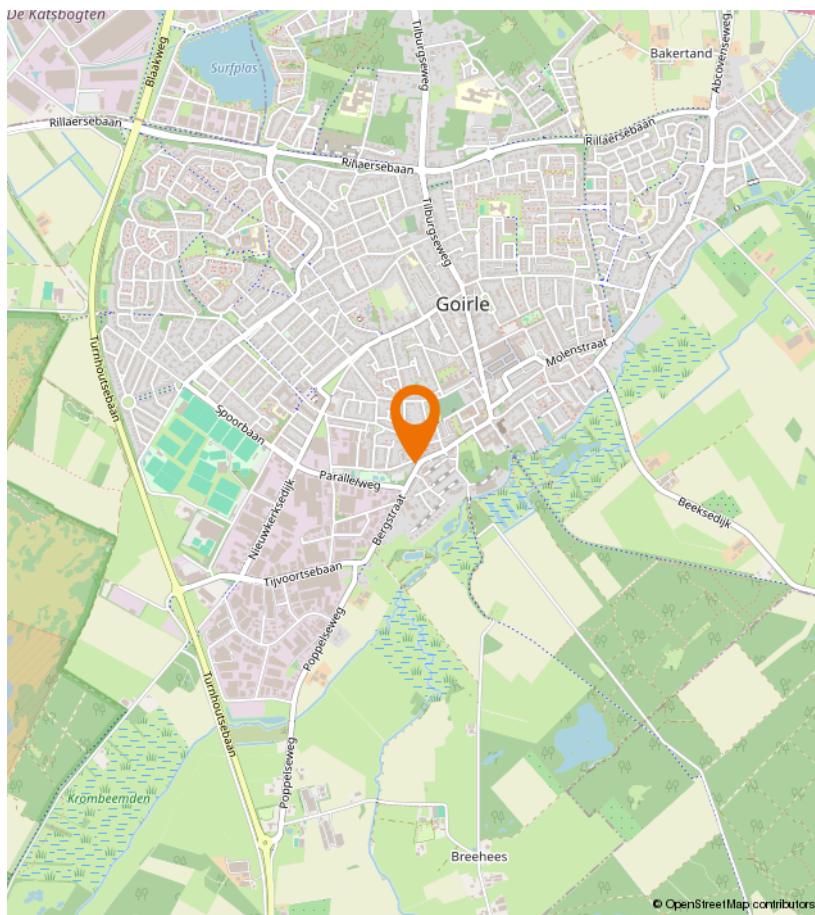
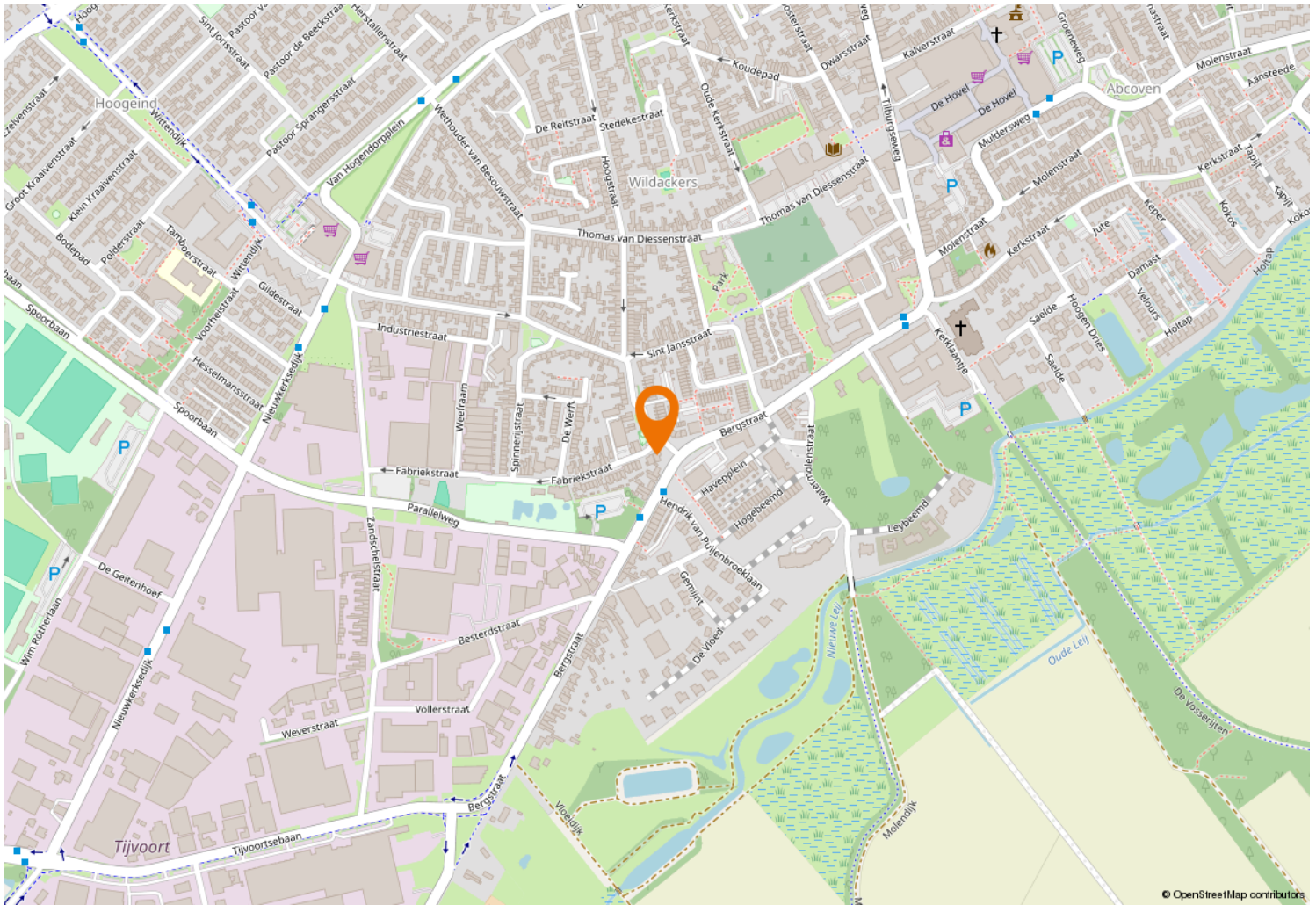
projectnummer 2325  
tekeningnummer SO-06

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Maten in het werk controleren!

Hofstraat 2a  
5258 CE Berlicum  
06 -10 90 57 31  
jaap@k23architecten.nl  
www.k23architecten.nl

**K23**  
Architecten

# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 2  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

