

Vrijstaande woning op een rustig
gelegen locatie in het
buitengebied van Chaam



Sluisstraat 6, Chaam

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis

Ruime vrijstaande woning op een perceel van 18.840m²:



Op een rustige locatie in het buitengebied van Chaam is deze ruime vrijstaande woning met garage en diverse bijgebouwen gelegen. Het perceel is totaal ca. 18.840 m² oftewel een hectare, achtentachtig aren en veertig centiare. Het geheel biedt voor een brede doelgroep mogelijkheden.

Op de begane grond bevindt zich de hal, toilet, woonkeuken, woonkamer, serre, slaapkamer, badkamer, garage, overkapping met extra badkamer en berging en nog een ruime tuinkamer. In de hoofdwoning zijn op de 1^e verdieping twee slaapkamers als ook boven de tuinkamer is er een grote kamer. Achter in de tuin staat een grote stal/werkplaats.

De tuin is momenteel grotendeels ingericht als parktuin maar is uiteraard ook geschikt voor het houden van dieren, zoals paarden.

Is jouw interesse gewekt? Wij mogen je namens de eigenaren van harte welkom heten om je het woonplezier te laten ervaren.

Begane grond – Entree / hal

Via de entree aan de voorzijde kom je in de ruime hal. De hal heeft toegang tot de woonkeuken, de woonkamer als ook de slaapkamer en badkamer. Hier is ook het toilet en de meterkast (hoofdschakelaar, 4 aardlekschakelaars 15 lichtgroepen en een glasvezelaansluiting). In de hal is de vaste “essenhout” trap naar de 1^e verdieping. De vloer is voorzien van eikenhouten planken.



Begane grond – Woonkeuken

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkeuken. Deze heeft een L-opstelling en is voorzien van een Miele vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron en een 4-pits inductiekookplaat. In het hardstenenwerkblad is een dubbele RVS-spoelbak ingebouwd met een Quooker, zodat u te allen tijde over koken water beschikt. Er zijn voldoende boven- en onderkasten en lades. In de keuken is er een extra bergkast. Er is een open verbinding met de woonkamer.



Begane grond – Woonkamer

De woonkamer is ca. 48 m², incl. de serre aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is er door het vele glas veel tuincontact en is het een prettige lichte leefruimte. De vloer is ook hier afgewerkt met eikenplanken. Centraal is er een houtkachel opgesteld, zodat het ook op de koudere dagen hier heerlijk zitten is. De serre is van aluminium en rondom uitgevoerd met glas, waarvan de bovenste ramen warmte werend zijn. Vanuit de serre is er een deur naar het terras.

Via de dubbele deuren is de hal te bereiken.



Begane grond – Slaapkamer I, badkamer en garage

Beneden is er een ruime slaapkamer van ca/ 3.50 x 4.70 m. Deze is aan de achterkant van de woning gelegen. De dubbele tuindeuren geven toegang naar het overdekte terras. De vloer is voorzien van eikenhouten planken. De badkamer is vanuit de slaapkamer bereikbaar.

Op de benedenverdieping is er een ruime badkamer welke zowel vanuit de slaapkamer als hal bereikbaar is. De badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafelmeubel met spiegel. De vloer is ook hier voorzien van eikenhoutenplanken en de wanden zijn tot het plafond betegeld.

Vanuit de hal ga je naar de inpandige garage. Deze is voorzien van elektrisch bedienbare garagedeuren. Het is een grote ruimte met plaats voor de auto maar er is ook voldoende ruimte voor overige zaken. Zo heeft deze ruimte ook de functie van bijkeuken. Er is een spoelbak met koud- en warmwater. Hier zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de achterdeur het overdekte terras achter de woning bereikbaar.



1^e verdieping – slaapkamer 2 & 3 en zolder

Via de vaste trap in de hal ga je naar de 1^e verdieping boven de woning. Hier is een overloop en er zijn twee slaapkamers.

Slaapkamer 2 (ca 4.57 x 4.80 m) heeft uitzicht op de tuin. Aan één zijde is er over de hele lengte een kastenwand. Aan de andere zijde zijn er knieschotten voor extra bergruimte.

Slaapkamer 3 heeft een afmeting van ca. 2.07 x 3.69 m. Ook deze kamer heeft aan een zijde knieschotten voor extra bergruimte. Op de kamer is toegangsluik naar de zolder boven de 1^e verdieping. Er is een aansluiting voor een wastafel.

Boven de tuinkamer is er een ruime zolder welke bereikbaar is via de vaste trap. Het oppervlak is 3.93/6.56 x 7.61 m. Hier kan eventueel een of meerdere kamers gecreëerd worden.



Bijgebouwen – Berging, 2^e badkamer en tuinkamer

Aan het overdekte terras is er een ruime berging, ideaal voor het opbergen van het tuingereedschap en eventueel de kussens voor het tuinmeubilair. Aan het overdekte terras is een 2^e badkamer gesitueerd. Deze heeft een toilet, douche en een wastafelmeubel met spiegel.

Aan de achterzijde van het overdekte terras is er een extra ruimte. Deze kan gebruikt worden als bijvoorbeeld tuinkamer. Een hobbyruimte, atelier, kantoor, B&B zijn maar enkele voorbeelden, maar het heeft in combinatie met de badkamer ook de potentie van een mantelzorgwoning. Hier is vloerverwarming aanwezig en heeft een eigen CV-ketel. Er is een keukenblok met spoelbak. De ruimte heeft een oppervlak van ca. 6.56 x 7.61 m oftewel ca. 50 m². Er is een vaste trap naar de zolder boven deze kamer.



Buitenterrein en bijgebouw

Aan de voorzijde is er een dubbele oprit met voldoende parkeergelegenheid. De oprit is bestraat en de tuin voorzien van diverse hagen, beplanting en volwassen bomen. Hier staat ook de propaantank voor de gasopslag voor de verwarmingsinstallaties. Via de oprit is de voordeur, de garage en de tuinkamer bereikbaar. Hier is ook een poort welke toegang geeft naar het terras achter de woning.

De woning is geheel omringd door een parktuin. Achter de woning is er een terras wat grotendeels overkapt is. Een heerlijke plek om met familie en vrienden te genieten van de prachtige tuin. De tuin is grotendeels voorzien van gazon, haagjes, planten en volwassen bomen. Het is een lommerrijke tuin met veel schaduw. Er is een jeu de boules baan en er is een groot schaakbord in de tuin. Achter in de tuin is er een grote vijver met vlonder en diverse waterplanten.

Achter in de tuin staat de voormalige struisvogelkooi. Deze heeft een afmeting van ca. 7.01 x 9.61 m. Hier is elektra, verlichting en water aanwezig. Een prima ruimte welke gebruikt kan worden als hobbyruimte, werkplaats, atelier, dierenverblijf, bijvoorbeeld paarden.

Achter de woning ligt nog een ruim perceel wat momenteel als cultuurgrond in gebruik is. Het betreft een deel van het kadastrale perceel Chaam K 776. Dit deel heeft een oppervlak van ca. 10.150 m², minus een strook van ca. 20 m diep en 140 m lang. Het netto oppervlak is dus 10.150 m² minus 2.800 m² is netto 7.350 m². Het totale oppervlak van het aangeboden object is ca. 18.840 m².

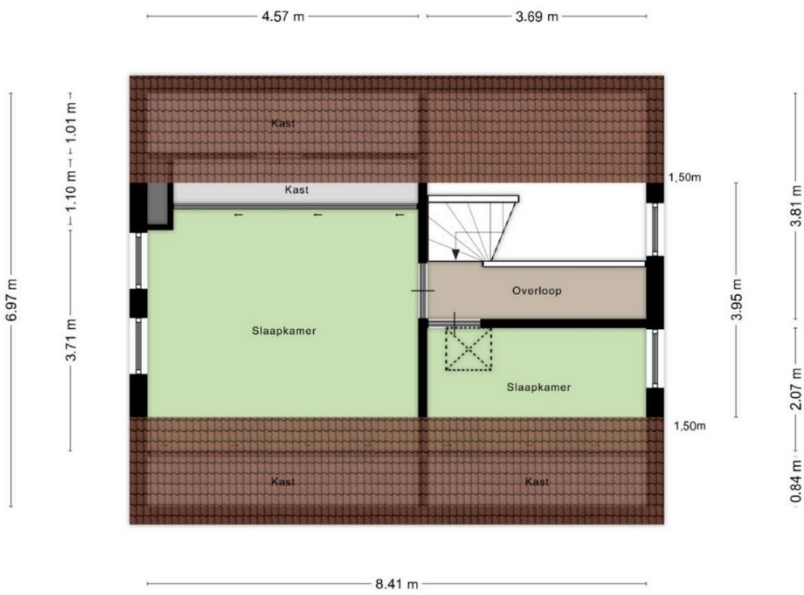
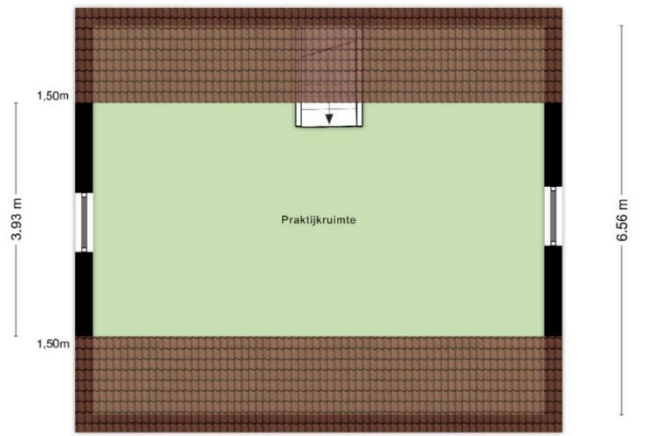
De tuin is voor een groot deel voorzien van een beregeningsinstallatie. Tegen een kleine vergoeding mag er gebruik gemaakt worden van de waterbron van het naastgelegen perceel.







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



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

De feiten...



- Perceeloppervlakte 18.840 m²
- Inhoud woning 657 m²
- Woonoppervlakte ca. 147 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 30 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 43 m²
- Externe bergruimte ca. 160 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1992-2000
- Een woning met veel mogelijkheden.
- Volledig geïsoleerde woning en tuinkamer.
- Dubbelglas.
- Energielabel A.
- 24 zonnepanelen.
- Levensloopbestendig.
- Potentie voor dubbelbewoning.
- Cv-ketels, woning NEFIT 2016 plus elektrische boiler, bijgebouw Remeha 2002
- Beregeningsinstallatie in tuin.
- Zonnige tuin op het zuidoosten.
- Ruim perceel.
- Rustig gelegen.
- Geschikt voor brede doelgroep.
- Het gehele perceel aan de voorzijde, ca. 11.490 m², heeft de bestemming wonen.
- Aangesloten op glasvezel internet (coöperatie Baarle-Nassau glas).
- 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(beschoot), 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.
- 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 Chaam

Chaan ligt in de grensstreek tussen Breda en Baarle-Nassau en heeft iets meer dan 4.000 inwoners. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een bibliotheek, een Cultureel Centrum en twee basisscholen. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Breda. Er zijn ook goede busverbindingen naar Breda en Tilburg. De doorgaande weg van Breda naar Baarle-Nassau brengt je tot rust en biedt ontsluiting naar de A58 en de A16. Wil je even ontspannen? Dan ga je naar de Chaamse bossen, de Strijbeekse Heide of je wandelt over de landgoederen Hondsdonk of Valkenberg. 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 Chaam!

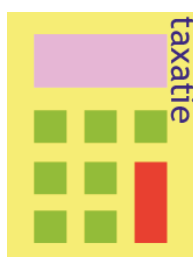
* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

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.