

**Sfeervol wonen op een unieke locatie
in Chaam**

Perceel van maar liefst 3.140 m²



Alphensebaan 4, Chaam



Voor altijd thuis

thuis
MAKELAARDIJ



Aan de Alphensebaan in Chaam, in een groene omgeving, bevindt zich deze karaktervolle vrijstaande woning met royale kapschuur, gelegen op een prachtig perceel van 3.140 m². Een ideale combinatie van comfort, ruimte en landelijke charme — perfect voor gezinnen, thuiswerkers en dierenliefhebbers.

Voor paardenliefhebbers is dit een buitenkans: naast de paardenbox en ruime schuur beschikt het perceel over een paddock/kleine rijbak, een paardenwei én een sfeervolle schaapskooi. Alles om dieren aan huis te kunnen houden is aanwezig.

Buitenleven en privacy

De tuin rondom de woning is groen, volwassen en zorgvuldig aangelegd met onder andere volgroeide bomen, diverse struiken, een vijver en een gezellige overkapping. De oprit is voorzien van een elektrisch bedienbare poort en aan de andere zijde van het perceel zorgt een ijzeren poort ervoor dat de achtertuin volledig afsluitbaar is.

Een unieke plek met ongekende mogelijkheden

Deze sfeervolle en royale woning combineert rust, ruimte en functionaliteit op een unieke locatie in het buitengebied van Chaam. Of u nu op zoek bent naar een levensloopbestendige woonplek, een thuis met ruimte voor hobby's en dieren, of een combinatie van wonen en werken: deze woning biedt het allemaal.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging. Ontdek zelf de charme, ruimte en mogelijkheden die deze bijzondere plek te bieden heeft.

Indeling woning

De begane grond verwelkomt u met een ruime hal, gevolgd door een royale woonkamer met tuinkamer en een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De sfeervolle woonkeuken biedt volop ruimte voor gezellige diners. Verder bevinden zich op deze woonlaag een praktische bijkeuken, een toilet én een kantoor — ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte. Er is ook een ruime kelder aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, waarvan enkele met uitzicht op de groene omgeving. De ruime badkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en een fraai zicht op de achtertuin. Via een vlizotrap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar: een ideale plek voor opslag.

Bijgebouwen en buitenruimte

De ruime kapschuur rechts van de woning biedt volop mogelijkheden. Hier vindt u onder andere:

- Een garage met aangrenzende werkplaats.
- Een berging met paardenbox (eventueel uit te breiden met meer boxen).
- Een compleet gastenverblijf met eigen badkamer, toilet, woonkamer en open keuken.

Aan de voorzijde is een royale overkapping/carport aanwezig, terwijl de achterzijde van de schuur een overdekt terras met buitenkeuken herbergt — dé plek voor lange zomeravonden.

Voor paardenliefhebbers is dit een buitenkans: naast de paardenbox en ruime schuur beschikt het perceel over een paddock/kleine rijbak, een paardenwei én een sfeervolle schaapskooi. Alles om dieren aan huis te kunnen houden.



Begane grond

Wanneer je je auto op de parkeerplaats op eigen terrein hebt geparkeerd loop je naar de voordeur aan de voorzijde van de woning. In de hal is de garderobe als ook de vaste trap naar de 1^e verdieping. Hier is ook de meterkast (2 aardlekschakelaars, 10 lichtgroepen en 2 krachtgroepen). De woning heeft een glasvezelaansluiting van Midden Brabantglas (met contract). Vanuit de hal is de woonkamer als ook het kantoor te bereiken.



Woonkamer - tuinkamer

De ruime woonkamer is ca. 40 m² groot. Achter de woonkamer is er een tuinkamer van ca. 15 m² gelegen met veel ramen en twee dubbele tuindeuren voor een optimaal tuincontact. De ramen en paneeldeuren passen bij de stijl van de woning. Centraal in de woonkamer staat er een elektrische haard welke ook nog als traditionele openhaard gebruikt kan worden. De tuinkamer is middels ensuite deuren af te sluiten van de woonkamer. De vloer in de woonkamer is voorzien van een PVC-vloer en de vloer in de tuinkamer is massief eiken. De gehele benedenverdieping, met uitzondering van de hal, is voorzien van vloerverwarming. De tuinkamer is voorzien van geïntegreerde zonnescrëens en er is een airco aanwezig.





Tuinkamer

Keuken - kelder

Aan de achterzijde van de woning is de woonkeuken gelegen. Deze is bereikbaar vanuit de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse boven- en onderkasten en heeft een hardstenen werkblad met een ingebouwde RVS-spoelbak. Er is een Howat kokendwaterkraan aanwezig, zodat u op ieder moment naast koud- en warmwater ook over kokendwater beschikt. Verder is de keuken uitgerust met een keramische kookplaat met afzuigkap, een ingebouwde vaatwasser en een combi oven/magnetron. Er is een zogenaamde Amerikaanse koelkast met vriesgedeelte en ijsmachine aanwezig. In de keuken is ook de toegang tot de kelder (2.38 x 3.38 m). Deze ook voorzien van een wandcontactdoos. Vanuit de keuken ga je naar de achtertuin. Ook zijn vanuit hier het kantoor aan de voorzijde van de woning bereikbaar als ook de bijkeuken.



Bijkeuken - toilet

Vanuit de keuken kom je in het achter portaal, vandaaruit zijn het toilet en de bijkeuken te bereiken. Het toilet is half betegeld en voorzien van een fonteintje. In de bijkeuken is er een keukenblok met de opstelling voor de wasmachine en droger. Hier is ook een inbouwkast waarin onder andere de opstelplaats van de CV-combiketel is (Atag 201 I).



Kantoor

Aan de voorzijde is het kantoor (3.60 x 3.80 m) gelegen welke bereikbaar is via de hal en de keuken. Ideaal voor een beroep aan huis, maar deze ruimte kan ook uitstekend gebruikt worden als een hobby- of speelkamer



1^e verdieping

De 1^e verdieping is bereikbaar via de vaste trap in de hal. Op deze verdieping zijn een vijftal slaapkamers als ook de badkamer. Vier slaapkamers zijn voorzien van een airco. Vanuit de overloop is de 2^e verdieping -via een vlizotrap- bereikbaar.

Slaapkamers

Boven de tuinkamer is er een zeer ruime slaapkamer met uitzicht op de achtertuin. Deze heeft een afmeting van ca. 3.66/3.99 x 8.21 m. In de knieschotten is extra opbergruimte.



De overige slaapkamers hebben respectievelijk de volgende afmetingen: ca. 3.00 x 3.93 m, 2.37 x 4.63 m, 2.37 x 3.60 en 3.21 x 4.58. Deze laatste is voorzien van een wastafel met warm- en koudwater. De vloeren zijn voorzien van laminaat. Er zijn diverse inbouwkasten aanwezig.



Badkamer - toilet

Aan de achterzijde op de 1^e verdieping is de ruime badkamer. De dakkapel zorgt voor veel licht maar ook geeft deze een prachtig uitzicht over de achtertuin. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming. Verder is er een ligbad en een separate douche. Er is een dubbel wastafelmeubel met spiegel.

Op de overloop is er een apart toilet welke ook volledig is betegeld.



Kapschuur – gastenverblijf - paardenbox

Achter de woning staat er een grote kapschuur. De garage is vanuit de oprit bereikbaar en biedt plaats aan eventueel meerdere auto's. Er is dan nog voldoende ruimte beschikbaar voor een werkplaats/hobbyruimte.

Links van de garage is er een overkapping. Hieronder is de toegangsdeur naar het gastenverblijf. Deze is recent gemoderniseerd. Op de begane grond is de entree/hal. Vanuit de hal zijn het modern toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer is ruim en voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel met spiegel in inbouwkast. Hier is een extra groepenkast voor de kapschuur. Er zijn ook aansluitingen om een wasmachine en droger te plaatsen. Met een vaste trap kom je in de woonkamer met open keuken op de verdieping.



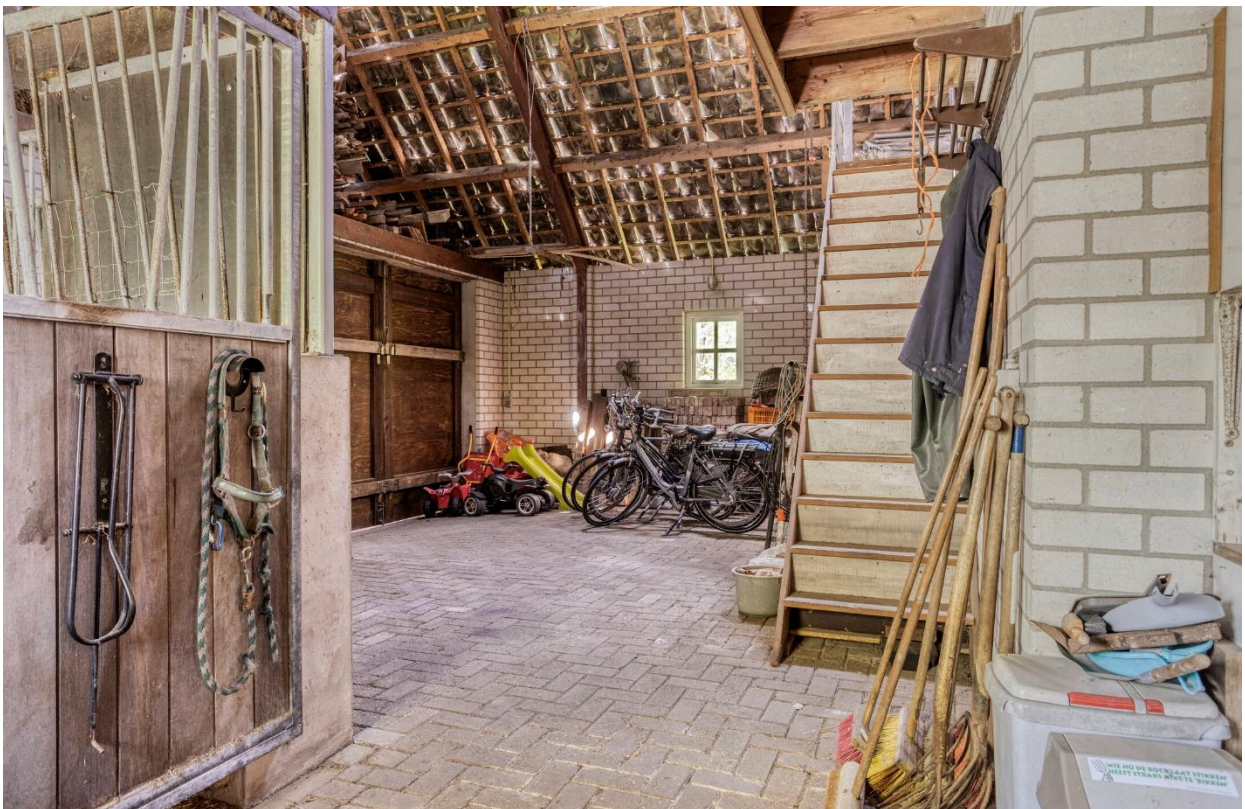
Gastenverblijf

Via de vaste trap ga je naar de 1^e verdieping. Hier is de woonkamer met open keuken. De keuken is uitgerust met een keukenblok met inductie kookplaat, een koelkast en een ingebouwde vaatwasser. De ruimte is heerlijk te verwarmen met de pelletkachel. Vanuit de woonkamer is de zolder in de schuur bereikbaar.



Schuur - paardenbox

Aan de achterzijde van de schuur is er onder andere een paardenbox. Onder de trap is er een afsluitbare zadelkast. Verder is er veel ruimte wat voor veel doeleinden geschikt is. Hier kunnen eventueel extra paardenboxen gecreëerd worden. Aan de achterzijde van de schuur zijn er dubbele deuren, zodat de schuur ook toegankelijk is voor groot materieel. Op de schuur liggen 30 zonnepanelen.



Buitenruimte – tuin – dierenwei – schaapskooi – terrassen

De woning en schuur zijn gelegen op een ruim perceel van 3.140 m². Aan de voorzijde is de tuin smaakvol ingericht, waarbij de grote beuk en de leilinden de blikvangers zijn. Verder is de voortuin omzoomd met hagen en bestaat grotendeels uit een gazon. De voortuin is voorzien van een beregeningsinstallatie met automatische sproeiers. Er is een eigen geregistreerde bron/waterput op het terrein aanwezig voor de sproeiinstallatie. Rechts van de woning is er een bestrate oprit met een parkeerplaats naast de oprit. De oprit leidt naar het achterterrein en de grote schuur. Er is een elektrisch bedienbare dubbele poort en een looppoort.

Tussen de oprit en de achtertuin is er een laag ijzeren hekwerk met twee poortjes (gedeelte van het hekwerk is gemakkelijk te demonteren om met grotere voertuigen naar achter te rijden). Links van de woning is er ook een hekwerk, zodat de gehele achtertuin goed afsluitbaar is. Achter de woning is er een terras met een grote plantaan welke voor de nodige schaduw zorgt. De achtertuin bestaat uit volwassen bomen en planten. Onder andere staan er twee kersen-, twee pruim- en een aantal peren- en appelbomen, als ook een notenboom.

Achter de woning staat een overkapping met terras. Een prachtige plek om te genieten van de groene tuin en vijver. Achter op het perceel is een dieren/paardenweitje gelegen en staat er een schaapskooi. Er is ook een paddock/kleine rijbak aanwezig, dus een perfecte plek voor de paardenliefhebber. De achterzijde van de schuur heeft een overkapping waaronder een heerlijk terras met buitenkeuken is gesitueerd.

Hier is duidelijk sprake van een lommerrijke tuin met veel schaduw en zonnige plekken. Een heerlijke tuin om rond te dolen en je te laten verrassen door de grote variatie en sfeer.

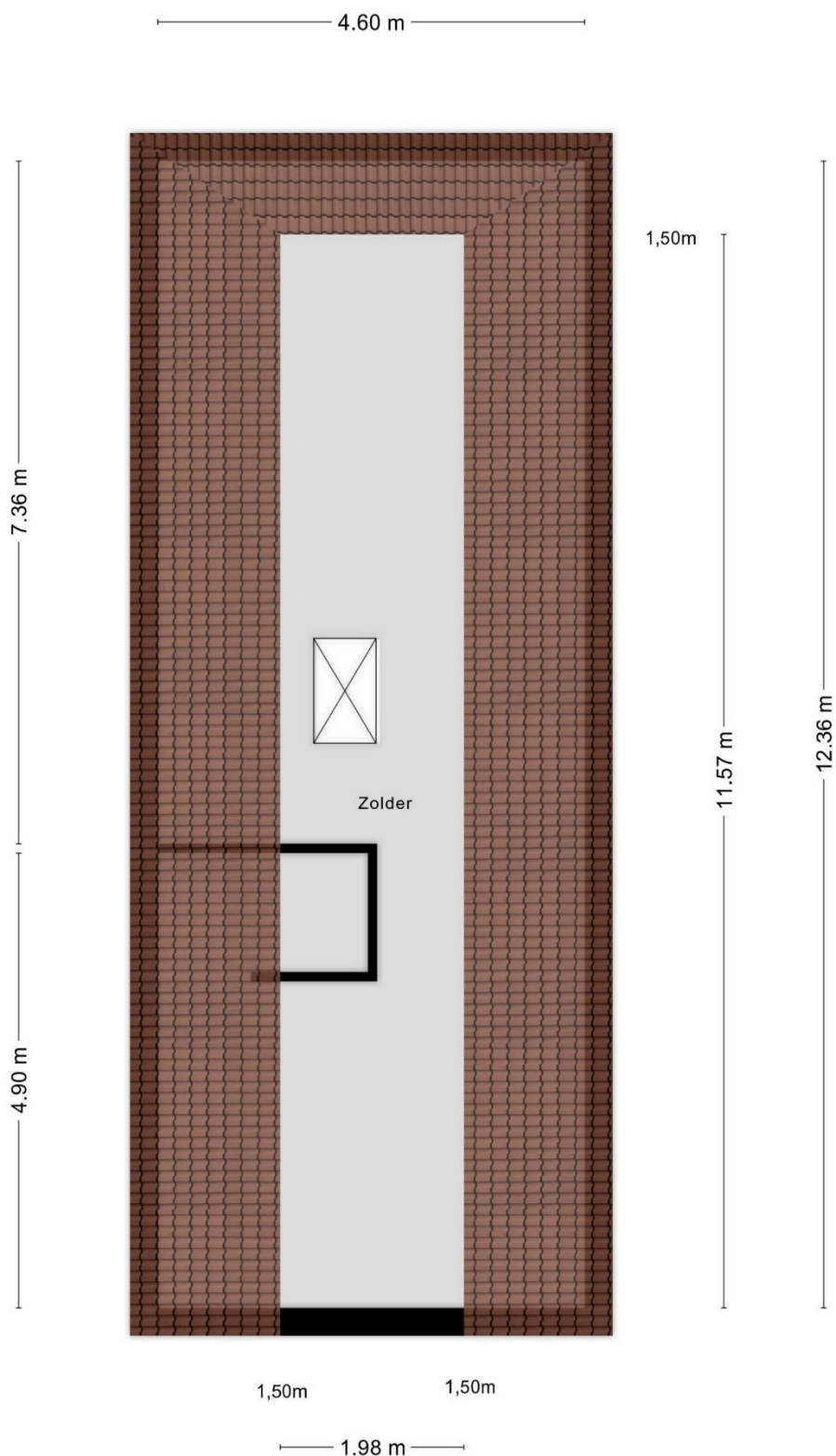






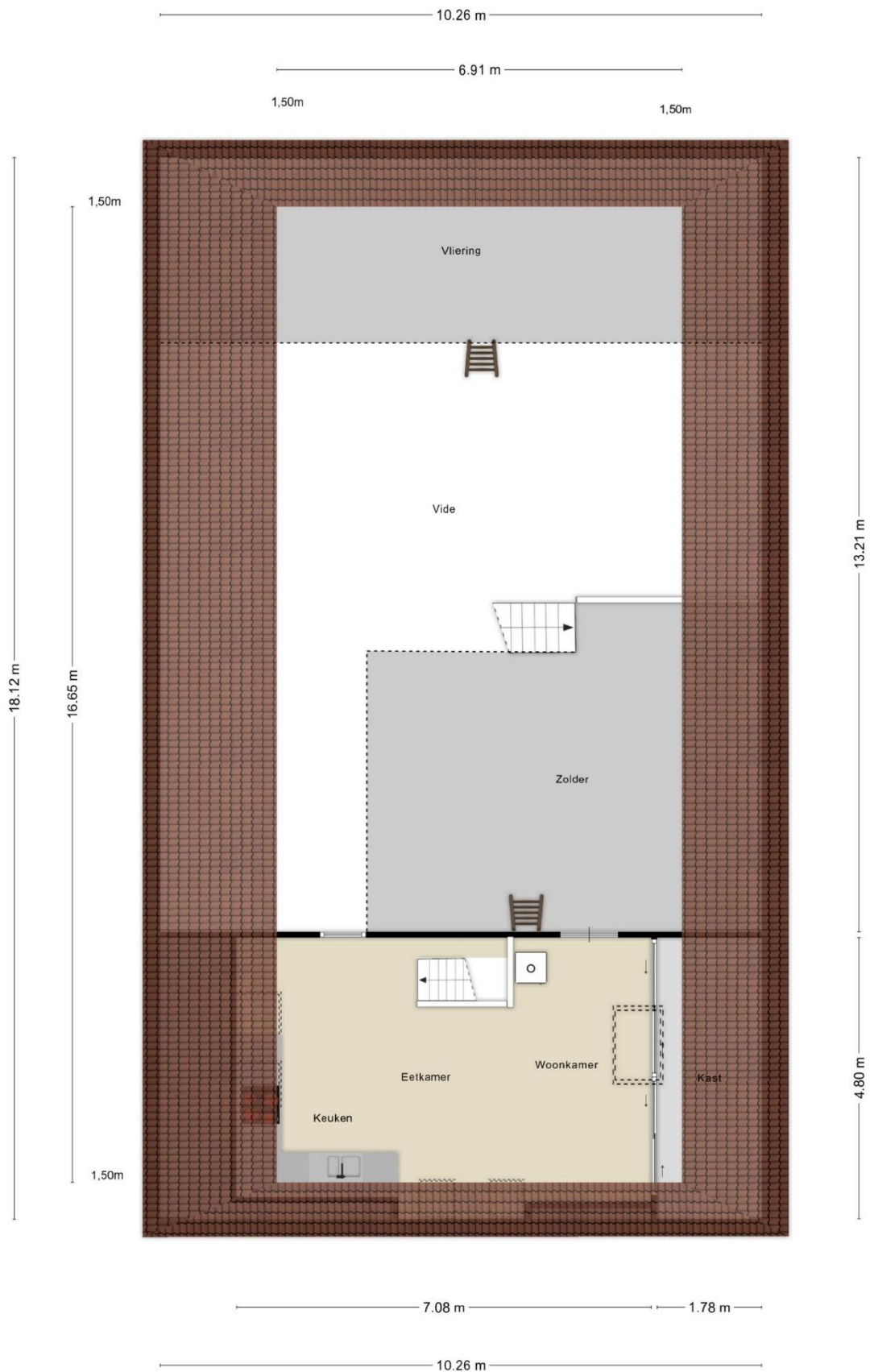
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



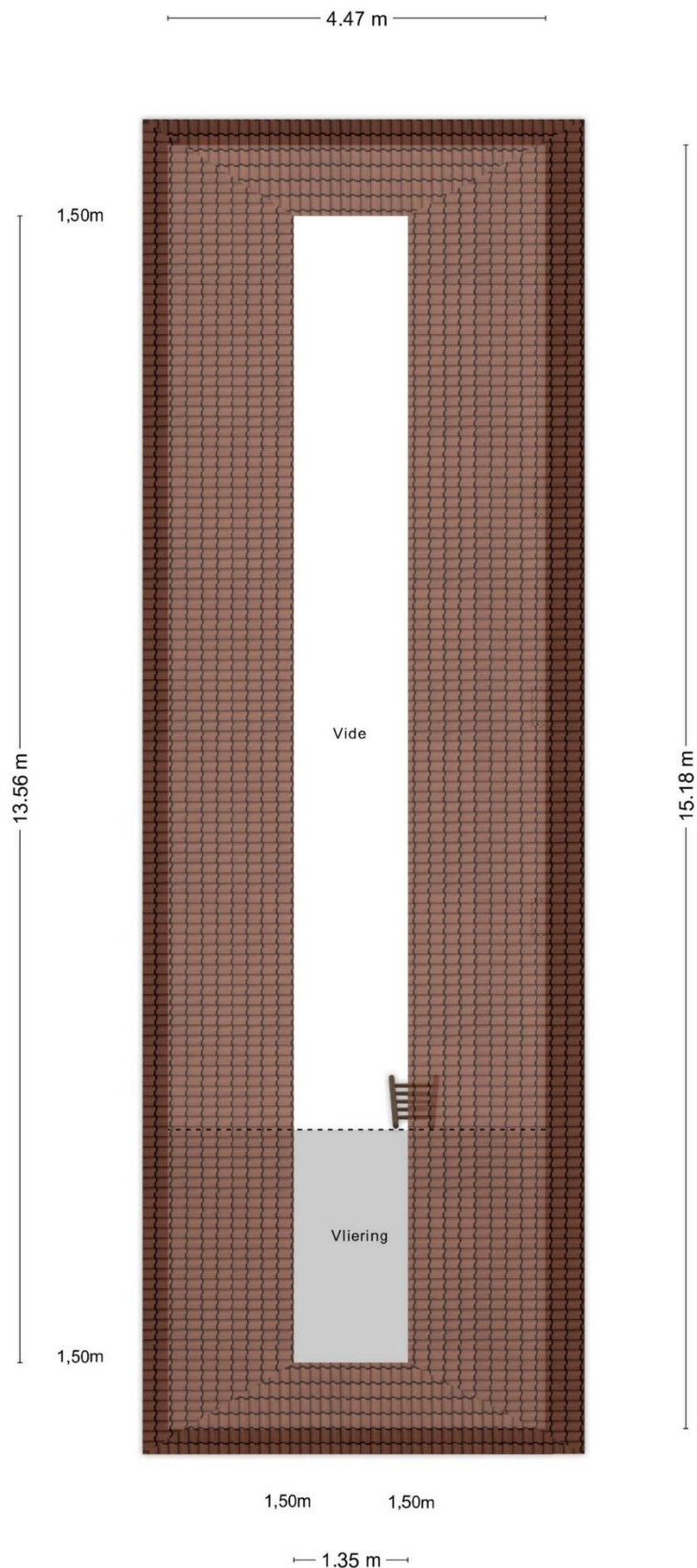


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

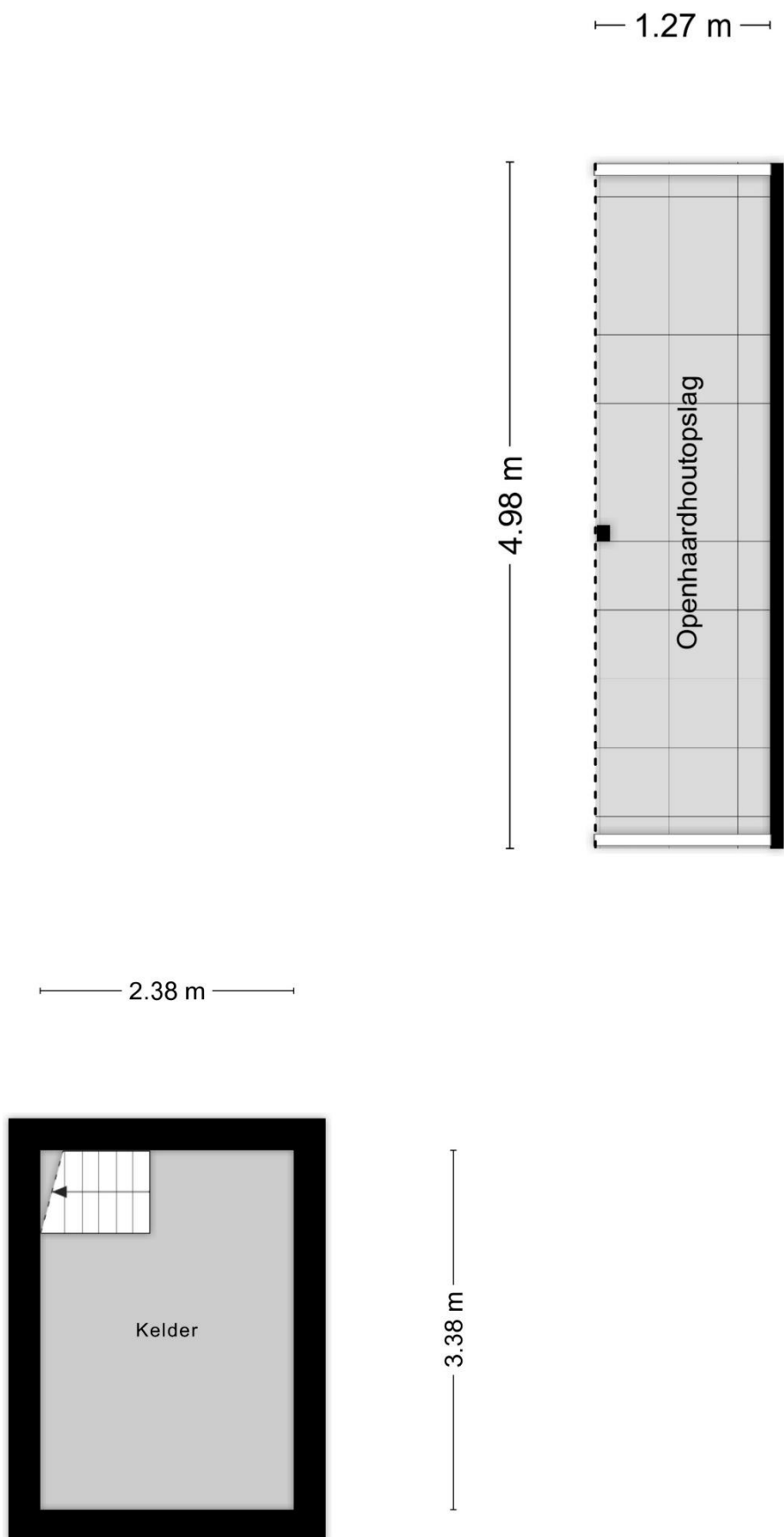


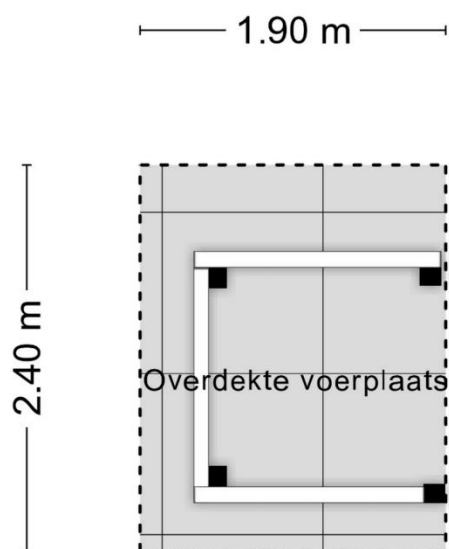
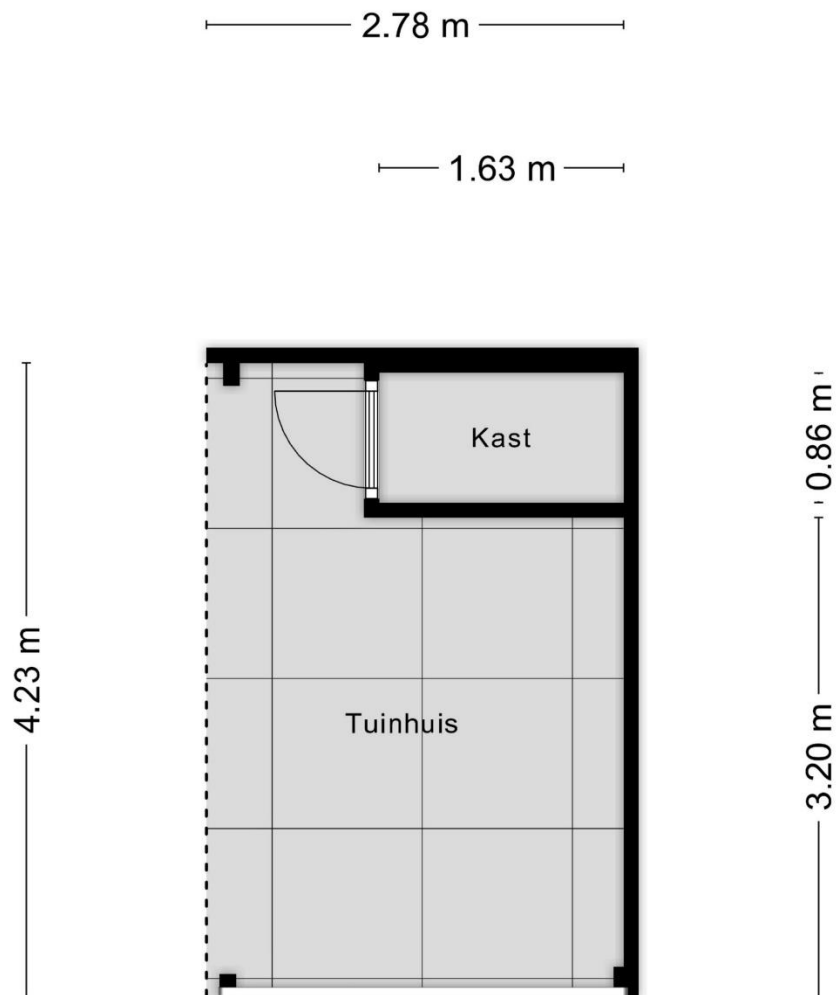


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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





De feiten...



- Perceeloppervlakte 3.410 m²
- Inhoud woning 1.630 m³ (inclusief kapschuur)
- Woonoppervlakte ca. 244 m²
- Overig inpandig ca. 196 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 68 m²
- Externe bergruimte ca. 1 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1994.
- Energielabel A.
- Hardhouten kozijnen met HR dubbel glas.
- 30 zonnepanelen.
- De woning is geïsoleerd.
- Cv-ketel ATAG 2011.
- Charmante woning op een ruim perceel.
- Woning in perfecte staat.
- Ruime woning, 5 slaapkamers.
- Kantoor aan huis.
- Grote schuur met garage, werkplaats, paardenbox en gastenverblijf.
- Woning met veel mogelijkheden.
- Lommerrijke tuin.
- Geschikt voor het houden van dieren, onder andere paarden.
- Beregeningsinstallatie in de tuin aanwezig.
- Door de ligging op deze mooie landelijke plek begint een wandeling of fietstocht in de natuur letterlijk voor de deur!
- Aanvaarding in overleg.

Verkoopvoorwaarden

- 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

Chaat 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.*

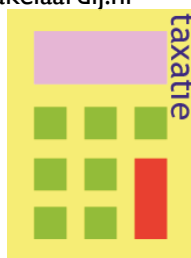


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.