

Vrijstaande woning met grote schuur
en paardenboxen, gelegen op een
unieke locatie



Meerleseweg 19
Chaam

thuis
MAKELAARDIJ

Voor altijd thuis



Deze vrijstaande woning met grote schuur met paardenboxen is gelegen op een unieke locatie. Iedere dag zult u verrast worden door het prachtige coulisselandschap. Mocht je als hobby paardrijden hebben dan liggen de prachtige bossen van het landgoed De Hondsdonk om de hoek Ook voor de wandelaar is dit een ideale omgeving om te genieten van de ongerepte natuur.

De woning met een grote schuur is gebouwd op een ruim perceel van ca. 4.420 m². Op de begane grond is de hal, de meterkast, het toilet, een slaapkamer/kantoor, woonkamer, keuken en bijkeuken. Op de 1^e verdieping zijn er vier slaapkamers, een apart toilet en een badkamer.

De grote vrijstaande schuur is opgedeeld in een dubbele garage, een berging en een grote stal waar meerdere paardenboxen zijn. Via de grote achterdeur ga je naar het achtergelegen weiland.

Begane grond

De voordeur is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. In de praktijk zal deze niet vaak gebruikt worden, omdat volgens goed Brabants gebruik bezoekers achterom komen. Vanuit de voordeur kom je in de hal. Hier is onder andere de meterkast met 2 aardlekschakelaars, 10 lichtgroepen en 2 krachtgroepen. In de hal is het toilet met een fonteintje.

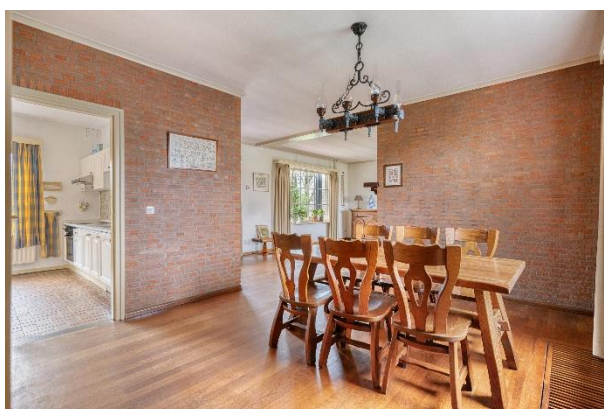
Hier is ook de vaste trap welke toegang geeft tot de 1^e verdieping. Vanuit de hal ga je naar het kantoor wat eventueel gebruikt zou kunnen worden als slaapkamer en ga je naar de woonkamer.



Op de begane grond is het kantoor. Uiteraard zou deze kamer ook gebruikt kunnen worden als slaapkamer. Gezien de ligging naast de bijkeuken is het mogelijk om een douche te plaatsen, zodat de woning levensloopbestendig gemaakt zou kunnen worden. In het kantoor zijn inbouwkasten.



Vanuit de hal kom je in de woonkamer. De woonkamer wordt door de schouw opgedeeld in twee ruimtes, een plek voor de zithoek en een ruimte voor de eethoek. In de schouw is een houtkachel ingebouwd. Er is een eikenhoutenparketvloer aanwezig. Rondom zijn er diverse ramen, zodat je te allen tijde vrij uitzicht hebt op de uitgestrekte landerijen in de omgeving.



Aan de achterzijde van de woning is de ruime leefkeuken gesitueerd met een afmeting van ca. 3.59 x 3.60 m. Hier is een groot raam met uitzicht op de achtertuin. Langs een wand is de keukenopstelling welke voorzien is van diverse onder- en bovenkasten en een ruim werkblad. Verder is de keuken uitgerust met een 5 pits keramische kookplaat met oven en een afzuigkap. Verder is er een koelkast. In de keuken is een inbouwkast voor extra opbergruimte welke volledig betegeld is.



Vanuit de keuken ga je naar de bijkeuken. Hier is ook de achterdeur welke in de dagelijkse praktijk dient als toegangsdeur. Hier is de opstelplaats voor de wasmachine en eventueel de droger. Hier is ook de CV-combiketel (Nefit Ecoline). Er zijn een tweetal inbouwkasten voor extra bergruimte.



1^e verdieping

Via de vaste trap in de hal ga je naar de 1^e verdieping. Hier zijn vier slaapkamers, een toilet en een badkamer.

De kleinste slaapkamer is links van de woning gesitueerd en heeft een afmeting van ca. 2.72 x 3.02 m. Het raam kijkt uit op de oprit. De tweede slaapkamer heeft een afmeting van ca. 3.28 x 3.59 m en de derde 2.86 x 4.40 m. Deze twee slaapkamers hebben ieder een dakkapel met uitzicht op de achtertuin. De vierde slaapkamer is de grootste met een afmeting van ca. 3.85 x 4.70 m. Deze kamer heeft aan twee zijden inbouwkasten en hier is een wastafel met warm- en koud water. Verder is er een balkon wat uitkijkt op de omliggende weilanden.





Op de overloop is er een apart toilet. De badkamer heeft een afmeting van ca. 1.65 x 2.95 m. Deze is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met spiegel.



Tuin & schuur

De woning is gelegen op een ruim perceel met rondom een tuin. De oprit is bestraat tot aan de dubbele garage. Er is plaats voor meerdere auto's. Verder is de tuin voorzien van diverse volwassen planten en struiken. Achter de woning is er een bestraat terras. Verder zijn er diverse gazons.

Achter de woning staat er een grote schuur met een afmeting van totaal ca. 11 x 23 m. Deze is onderverdeeld in drie ruimtes. Er is ruimte welke gebruikt kan worden als berging, bijvoorbeeld het plaatsen van de fietsen. Ernaast gelegen is er een dubbele garage welke voorzien is van zogenaamde sectionaal deuren. Boven deze twee ruimtes is er een bergzolder. Achter de berging en garage is er een grote schuur. De vloer is grotendeels voorzien van klinkers. Er zijn een drietal paardenboxen en een drietal stalletjes voor eventueel kleinvee. Aan de achterzijde is er een grote deur met een ruime doorrijhoogte, zodat er bijvoorbeeld ook campers of caravans binnen kunnen.

Aan de zijkant van de woning en achter de schuur is er een weiland gelegen. De locatie is dus uitermate geschikt voor het houden van paarden of ander kleinvee, zoals bijvoorbeeld schapen. Het kweken van eigen groente en fruit behoort tot de mogelijkheden.



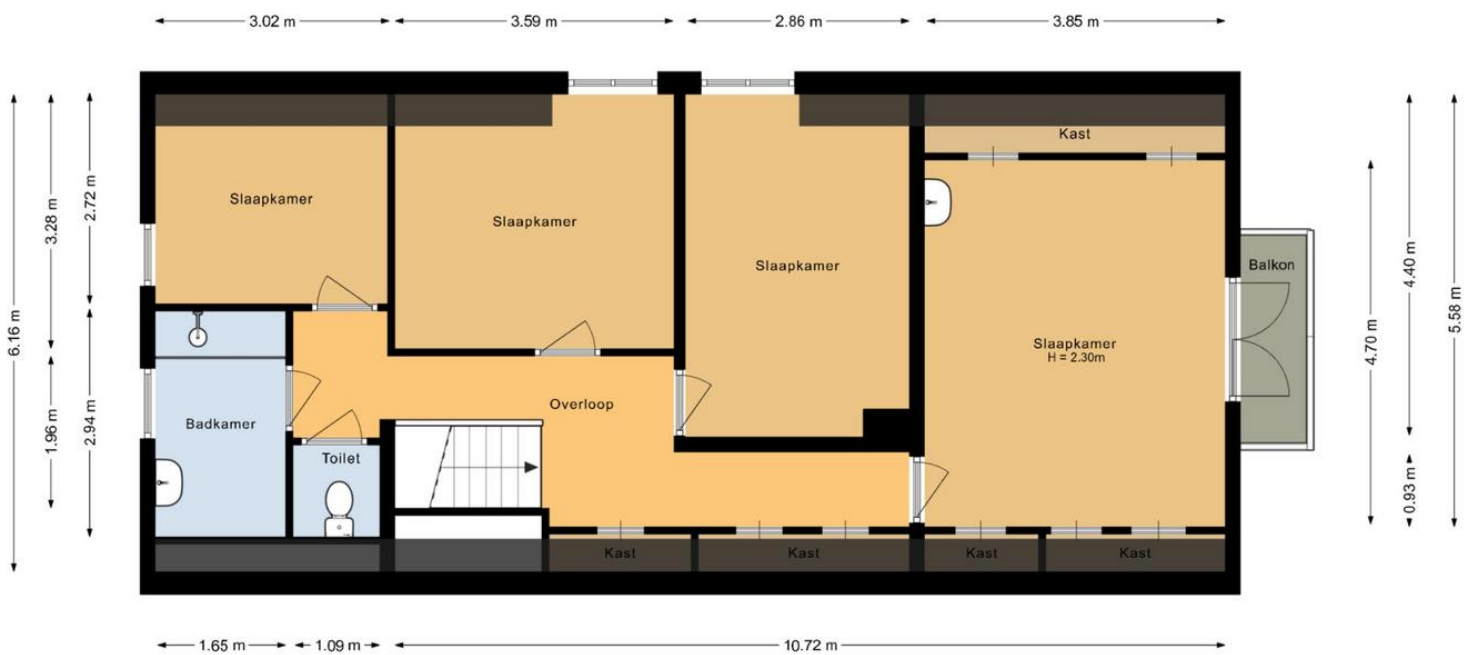








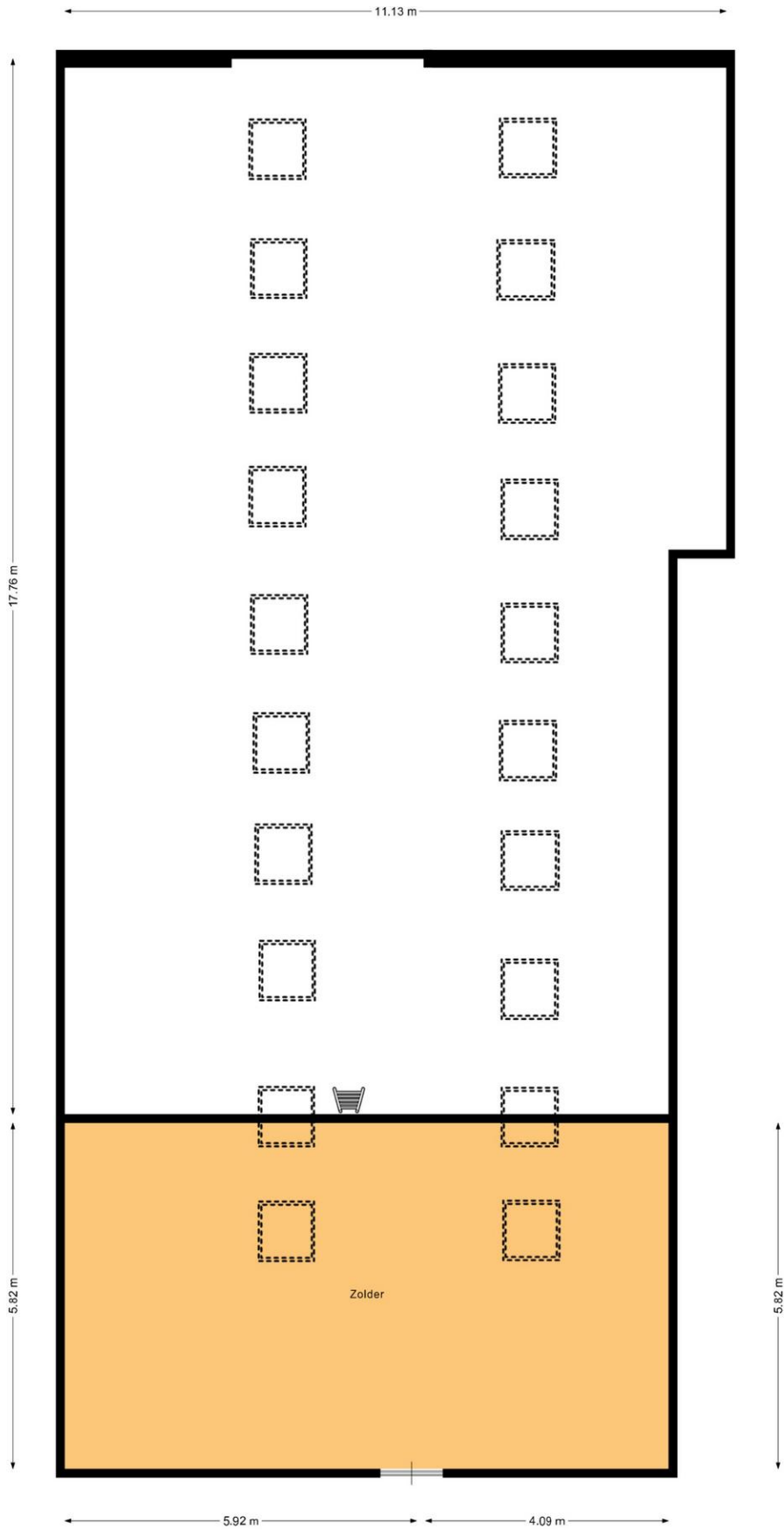
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl



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 4.420 m²
- Woonoppervlakte ca. 172 m²
- Externe bergruimte ca. 282 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²

& de kenmerken

- Bouwjaar 1976.
- Een ruime woning met grote schuur.
- Op de begane grond zijn de ramen voorzien van dubbele beglazing.
- De 1^e verdiepingvloer is van beton.
- Een ruime woning met vier slaapkamers.
- Beneden slapen behoort tot de mogelijkheden.
- Gelegen op een unieke locatie dicht bij de natuur.
- Fraaie uitzichten rondom de woning.
- Grote schuur met diverse mogelijkheden.
- Mogelijkheden voor hobby en werk.
- Groot perceel/weiland.
- Het centrum van Chaam ligt op ca. 3 autominuten en 7 fietsminuten van de woning.
- De op-, afrit A58 ligt op ca. 6 autominuten.
- 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(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatoestellen 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 49 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 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.

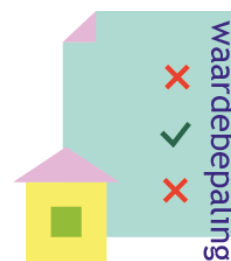
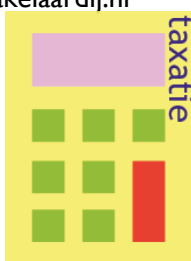


Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

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.