

**Prachtige woonboerderij met  
391 m<sup>2</sup> woongenot, gelegen op  
een royaal perceel van 1.922 m<sup>2</sup>**



**Alphensebaan 11, Chaam**

**thuis**  
MAKELAARDIJ

**Voor altijd thuis**

## Woning met zéér veel mogelijkheden:



**Aan de Alphensebaan 11 in Chaam vind je deze prachtige woonboerderij met 391 m<sup>2</sup> woongenot, gelegen op een royaal perceel van 1.922 m<sup>2</sup>.** De onder architectuur aangelegde tuin biedt een oase van rust en privacy. Met zoveel leefruimte is dit een ideaal familiehuis, maar ook voor stellen die ruim willen wonen, voelt dit huis als een warme thuishaven. Bovendien biedt de woning diverse mogelijkheden, zoals een aanleun/zorgwoning, een Bed & Breakfast of een aan-huis-gebonden beroep.

Paardenliefhebbers opgelet: deze locatie kan ook geschikt worden gemaakt voor het houden van paarden. Het behoort tot de mogelijkheden om een achtergelegen stuk land te huren, wat ideaal is voor het houden van paarden op deze mooie locatie.

De woonboerderij is omgeven door natuur, met de Chaamse Bossen en recreatieplas 't Zand in Alphen op korte afstand. De nabijheid van zowel Breda als Tilburg, respectievelijk op ongeveer 18 en 25 kilometer afstand, zorgt ervoor dat je kan genieten van de rust van het platteland zonder concessies te doen aan stedelijke gemakken.

Wij nodigen je graag uit om deze unieke locatie zelf te ervaren en de vele mogelijkheden die deze woonboerderij te bieden heeft te ontdekken.

## Begane grond – sfeervolle woonkamer

De entree/hal is voorzien van een meterkast en een toiletruimte met toilet en fontein. Vanuit hier is de woonkamer bereikbaar. De sfeervolle woonkamer is een indrukwekkende ruimte met een vide en opvallende open haard. Vanuit de woonkamer loop je zo het terras achter de woning op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.



### Begane grond – woonkeuken

De woonkeuken is uitgerust met een hoekopstelling met diverse onder- en bovenkasten, een natuurstenen werkblad, een natuursteen spoelbak, een vaatwasmachine, een koelkast, een stijlvol La Cornue gasfornuis en een afzuigkap. De originele schouw voegt extra karakter toe aan deze ruimte. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, die extra bergruimte biedt voor proviand.



### Begane grond – bijkeuken + werkkamer

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor een wasmachine en droger, de opstelplaats voor de c.v.-ketel (2010) en er is toegang tot zowel een toilet/doucheruimte als de tuin. De werk-/slaapkamer, bereikbaar vanuit de keuken, beschikt over een afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping.



### Begane grond – tuinkamer

Vanuit de woonkamer is het tussenportaal bereikbaar. Dit portaal geeft toegang tot de tuinkamer, welke is voorzien van hoge plafonds, grote raampartijen, openslaande deuren naar het terras, een hardstenen vloer, airconditioning en een gashaard.



### Begane grond – “Del Deel”

Het oude stalgedeelte, 'den Deel', biedt zicht tot de nok met authentieke balken en een open zolder voor extra bergruimte. Deze multifunctionele ruimte heeft openslaande deuren naar de oprit en een inpandige garage, beide zijn voorzien van vloerverwarming. Deze ruimte is bijvoorbeeld geschikt als aanleun/zorgwoning met een eigen toegangsdeur, d.m.v. de openslaande deuren aan de voorzijde. Er is een eigen achterom via een poort en pad naar de achtertuin.



### 1<sup>e</sup> verdieping - vide

De verdieping van deze woonboerderij is zowel bereikbaar via een vaste trapopgang naar de vide vanuit de woonkamer als via een afgesloten trapopgang in de werk-/slaapkamer.



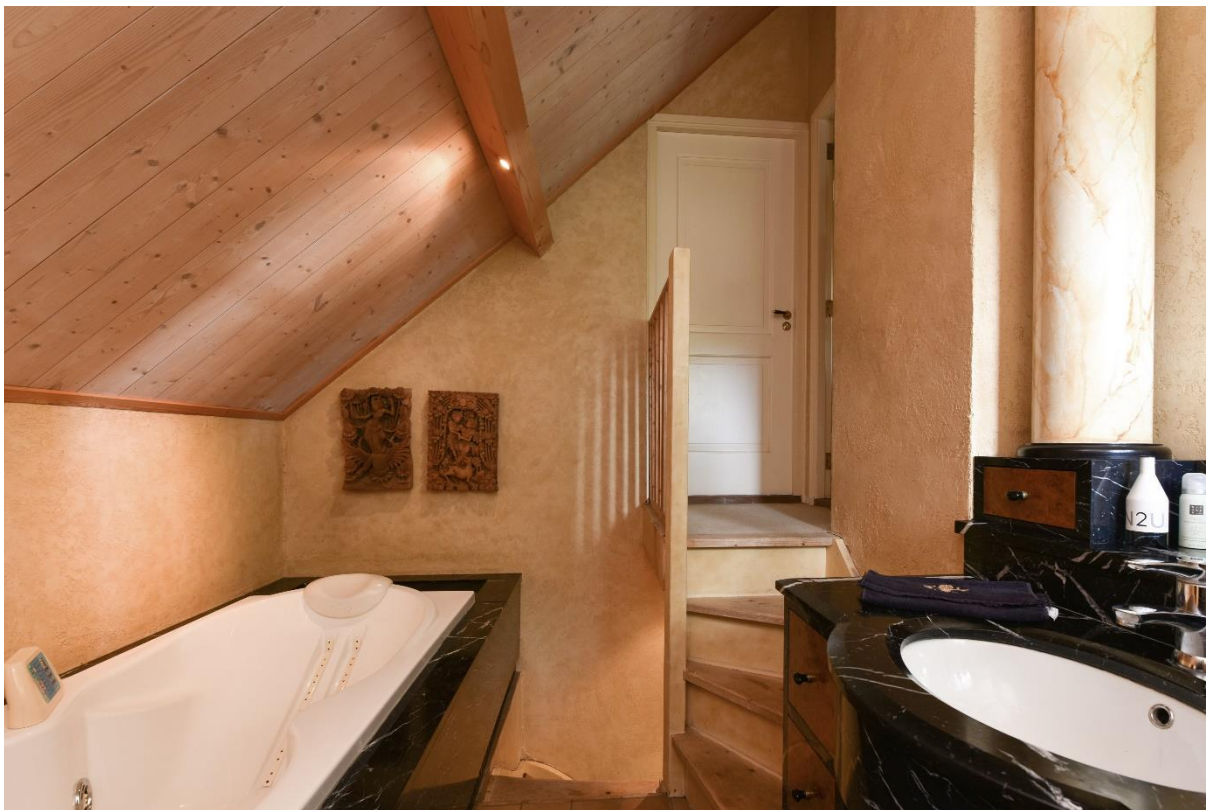
### 1<sup>e</sup> verdieping - slaapkamer

Vanaf de vide heb je toegang tot de ruime master bedroom, die voorzien is van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde en uitgerust met airconditioning voor optimaal comfort. Vanuit de master bedroom en de badkamer is de tweede slaapkamer toegankelijk. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan de voorzijde (niet op de foto).



### 1<sup>e</sup> verdieping - badkamer

De badkamer, gelegen op een splitlevel verdieping, is voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Tevens is hier elektrische vloerverwarming aanwezig. De indeling zorgt voor zowel privacy als gemak, en biedt een stijlvolle en functionele ruimte voor je dagelijkse routine.

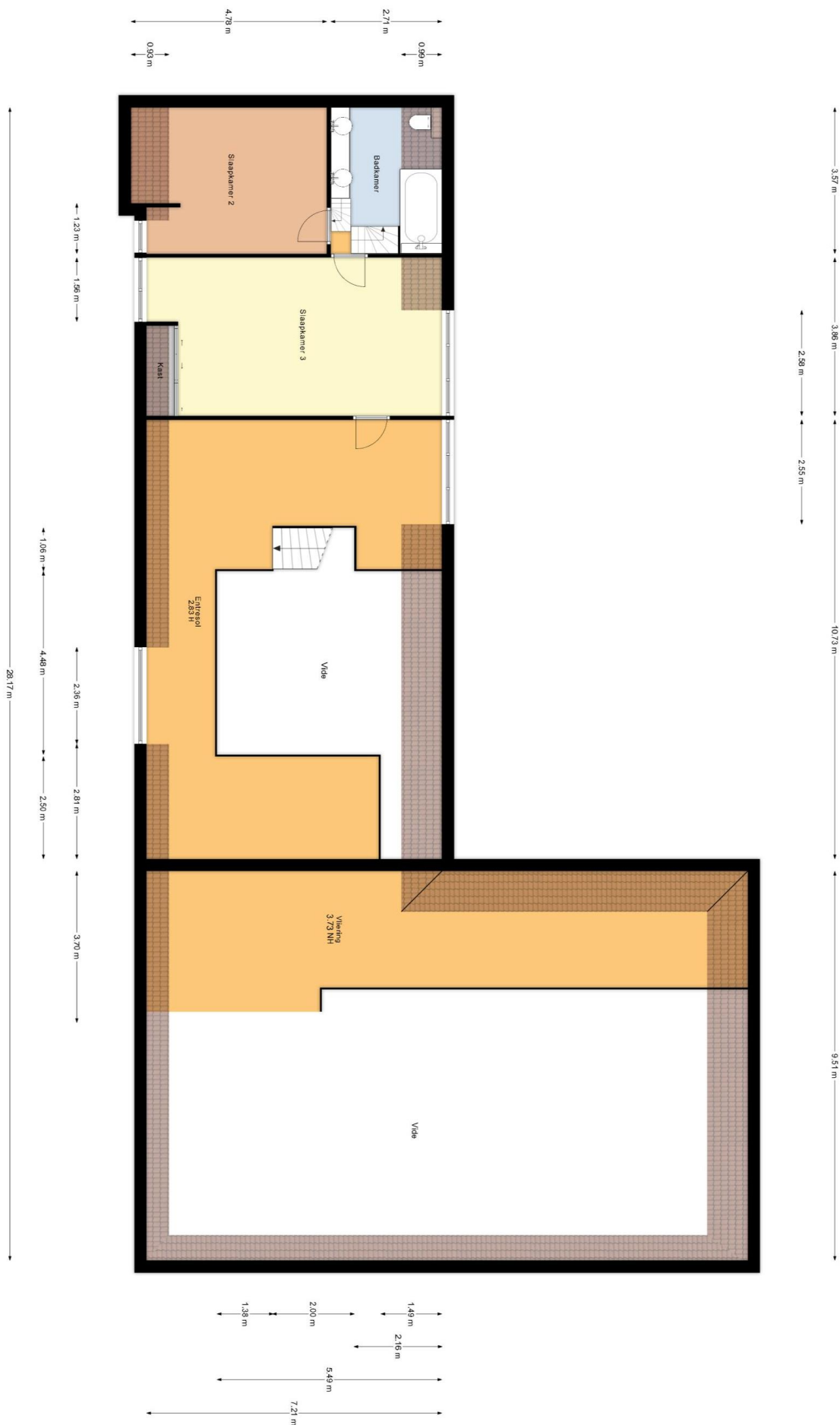


## Tuin & bijgebouwen

De onder architectuur aangelegde tuin geeft je een gevoel van vrijheid en ontspanning. Je vindt er fraaie beplanting, strategische geplaatste terrassen en een vijver. Het gazon en de praktische bergingen voegen zowel schoonheid als functionaliteit toe aan deze buitenruimte. Daarnaast kun je heerlijk ontspannen in het verwarmde zwembad, dat een luxe toevoeging vormt aan de tuin.

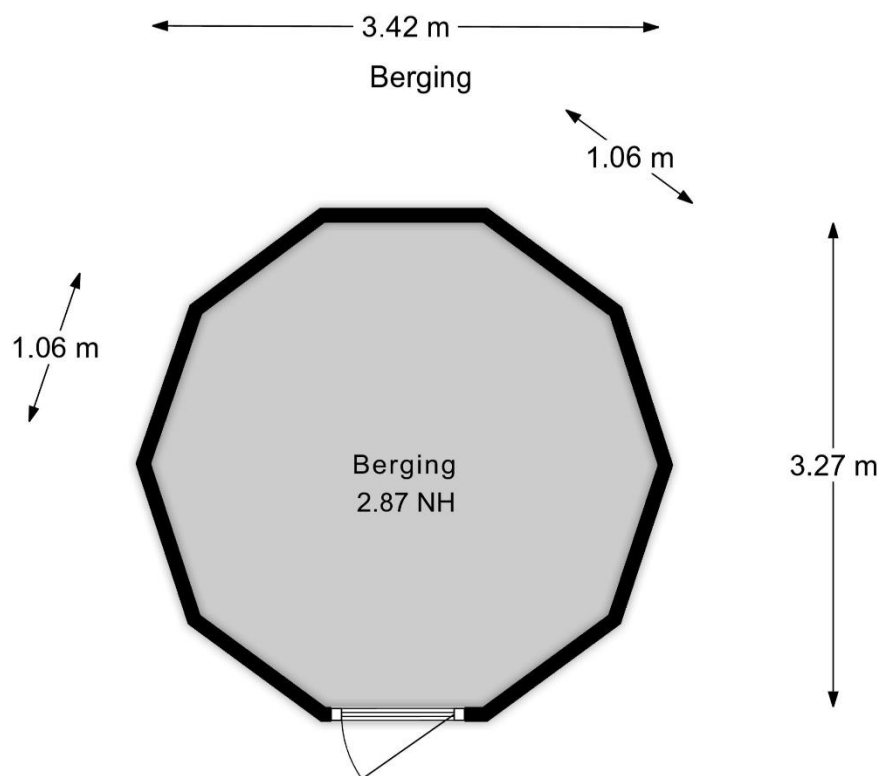




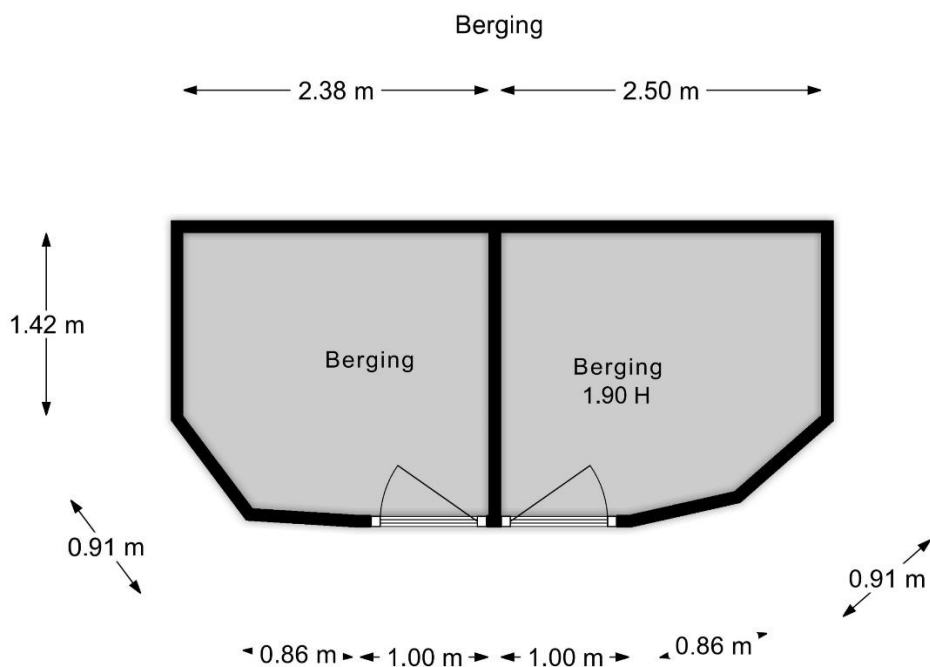


"De openbare is met goede mogelijkheden gebouwd, echter wordt geen 'all-in-one' ontwerp"

© Van Rensburg & Woning Diagnostics



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"

## De feiten...



- Perceeloppervlakte 1.922 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning 1.702 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 391 m<sup>2</sup>
- Overig inpandig ca. 43 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 21 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 19 m<sup>2</sup>

## & de kenmerken

- Bouwjaar 1870.
- Energielabel C.
- Houten kozijnen met deels dubbel glas.
- De woning is voorzien van dakisolatie.
- Cv-ketel(s) ATAG (2010 en 2019).
- De begane grond, m.u.v. de werk-/slaapkamer, zijn voorzien van vloerverwarming.
- De tuinkamer en de master bedroom zijn voorzien van airconditioning.
- De slaapkamers op de verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.
- Er is een alarmsysteem aanwezig.
- 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

- 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 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.
- Ouderdomsclausule  
De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 153 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!

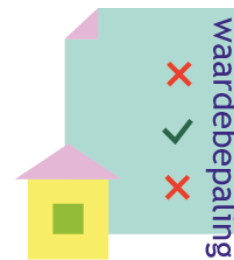
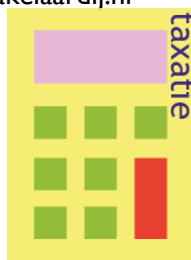
*\* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.*

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](mailto:info@thuis-makelaardij.nl)  
[www.thuis-makelaardij.nl](http://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.*