



Gilzeweg 51
CHAAM

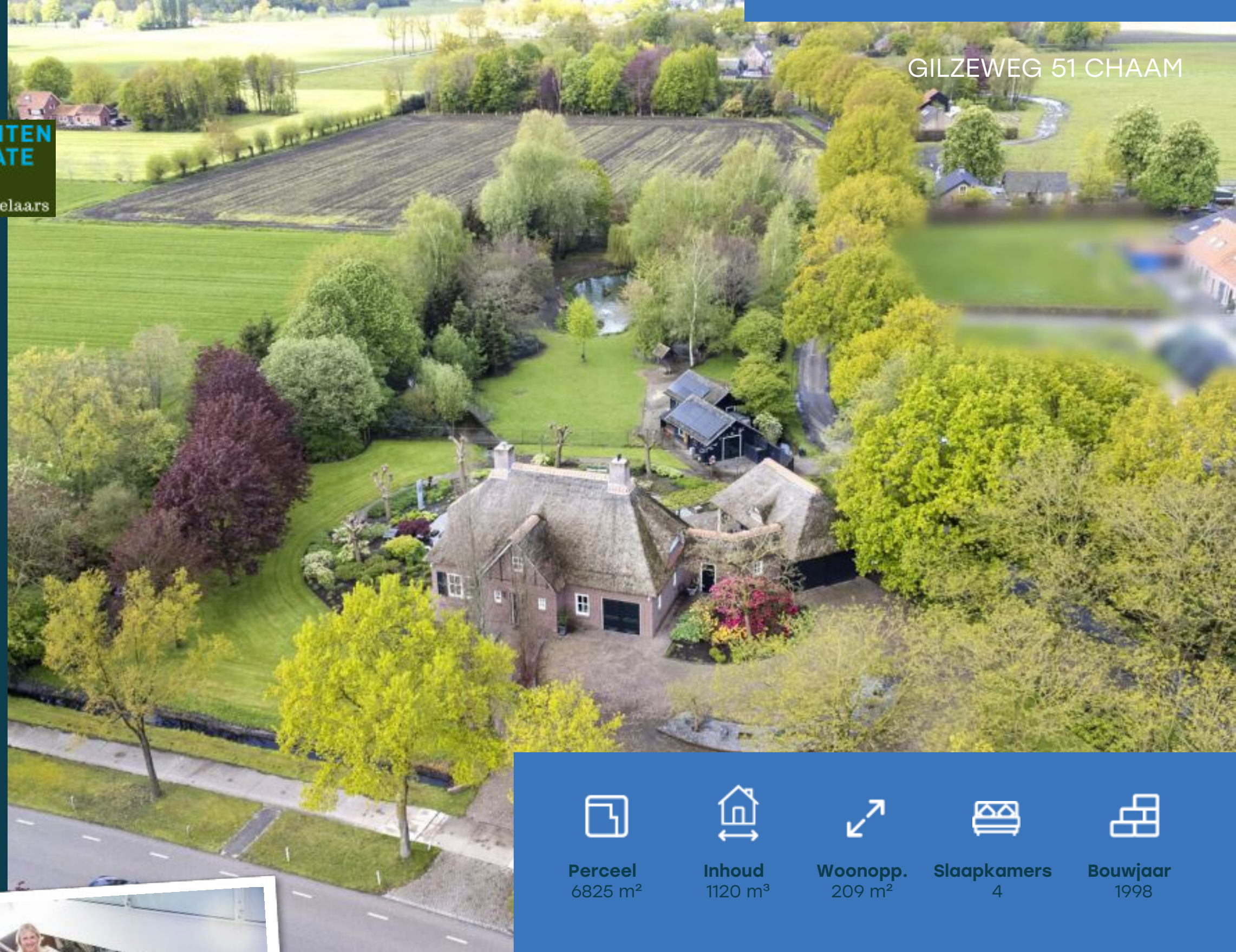
Welkom.

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
6825 m²



Inhoud
1120 m³



Woonopp.
209 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1998

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.

Energie label



Stijlvolle villa

Welkom bij deze prachtige riet gedekte villa, waar u kunt wegdromen bij de weidse vergezichten en kunt genieten van totale privacy en een eigen dierenweide op uw eigen perceel. Laat u verrassen door deze villa, gelegen in het buitengebied van Chaam, op een perceel van 6.825 m² en dit alles op een prachtige plek in een oase van rust waar u wordt omgeven door de schoonheid van de natuur.

Deze karakteristieke villa, heeft een bijzonder charmante uitstraling, mede door de rieten kap in combinatie met de onder architectuur aangelegde tuin. De woning beschikt o.a. over 4 slaapkamers en een multifunctionele kamer op de begane grond, welke u eventueel ook kan gebruiken als slaapkamer. De multifunctionele verdieping boven één van de 2 garages kan ingericht worden naar eigen wens; wat dacht u van een eigen thuis werkplek, een hobbykamer, atelier of een chill-kamer. Daarnaast zijn er nog een sfeervolle woonkamer, semi open keuken, een overdekt terras en niet één maar liefst 2 garages. Aan de achterzijde is een geheel uit glas opgetrokken serre waar u optimaal kunt genieten van de sereniteit van deze idyllische locatie en waar u iedere ochtend hoort en ziet hoe de natuur ontwaakt.

Heerlijk ontspannen en wegdromen kunt in deze adembenemend mooie privacy biedende tuin welke onder architectuur is aangelegd met prachtige beplanting, vijverpartijen en dierenweide.

De woning heeft een sfeervolle uitstraling, verkeert in een zeer goede staat van onderhoud, is volledig geïsoleerd en daarom voorzien van een energielabel A. En dankzij de 8 zonnepanelen (2025) is de woning toekomstgericht en energiezuinig.

Kortom: De woning heeft o.a. een ruime hal, sfeervolle lichte woonkamer, semi open keuken, glazen serre, werkkamer (ook te gebruiken als slaapkamer), twee garages en een separaat toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, 2 complete badkamers en 2 bergkasten. Extra bergruimte treft u op de royale bergzolder.

Deze charmante vrijstaande villa met veel ruimte in en om de woning straalt comfort uit en met maximale privacy is het ongetwijfeld een bezichtiging waard. Kortom: heeft deze charmante villa op een schitterende locatie uw interesse gewekt? Neem dan contact op met ons kantoor, onze makelaar leidt u graag rond.



Omschrijving

ENTREE/HAL

Via de royale entree aan de voorzijde betreedt u de prachtige hal en proeft u direct de sfeer van de woning. De hal vormt het centrale punt en biedt toegang tot de royale woonkamer. Tevens treft u hier de meterkast, een toiletruimte en de statige houten trap naar de eerste verdieping.

WOONKAMER

Vanuit de hal heeft u toegang tot de zeer royale, lichte woonkamer met zicht op de voor- en achtertuin. De woonkamer heeft meerdere ramen zodat het buitenleven altijd dichtbij is en er een aangename hoeveelheid lichtinval de woning binnen valt. Doordat het een royale woonkamer betreft, kunt u deze ruimte op diverse manieren inrichten en verdelen in een zit- en eetgedeelte.

Het zitgedeelte is, door de huidige eigenaren, bij de statige, gedeeltelijk van marmer / gedeeltelijk geëetst messing haard aan de voorzijde gecreëerd. De eethoek bevindt zich aan de achterzijde grenzend aan de semi open keuken.

De fraaie glazen serre is door de openslaande deuren verbonden met de woonkamer. De serre draagt bij aan optimale lichtinval en biedt een ideale aanvulling op de woonruimte. Doordat de glazen schuifwanden nagenoeg bijna geheel te openen zijn ontstaat er een veranda/overkapping met royaal zitgedeelte. Vanuit deze ruimte heeft u een prachtig zicht op de omliggende natuur en is het hier letterlijk wegdromen in eigen tuin met het uitzicht over o.a. de vijverpartij met waterval. De temperatuur kunt u hier zelf regelen middels het aanwezig ingebouwde verwarmingssysteem.

WERK- SPEEL- HOBBY- SLAAPKAMER

Aansluitend aan de woonkamer is aan de voorzijde een multifunctionele ruimte gelegen, nu in gebruik als werkkamer.

KEUKEN

Vanuit de woonkamer toegang naar het keukengedeelte met keukeninrichting in “u-opstelling”, bestaand uit een zwart gemêleerd natuurstenen werkblad met 1½ spoelbak, 5-pits gaskookplaat met daarboven een RVS afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, magnetron en aparte oven. Daarnaast treft u nog laden en kasten voor opbergruimte en een kruidenrek.

Heerlijk eten en borrelen met familie en vrienden kunt u aan de ronde tafel welke aansluit op het keukenblok.







Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

TUSSENPORTAAL 1

Vanuit de keuken kunt u via een loopdeur naar het tussenportaal. Vanuit het tussenportaal is een praktische bergkast en de 1e (inpandige) garage te bereiken.

1e INPANDIGE GARAGE

De garage biedt plaats voor één voertuig en is inpandig toegankelijk. Vanuit de royale oprit welke is voorzien van sierbestrating is deze bereikbaar via twee elektrische bedienbare openslaande deuren. Er is voldoende praktische bergruimte in de wandkast met diverse lades en kasten.

TUSSENPORTAAL 2

Middels een loopdeur heeft u toegang tot het 2e tussenportaal. Hier valt meteen de hoeveel lichtinval op door de dubbele openslaande deuren naar het terras. Tevens toegang tot een loopdeur naar de oprit.



2E AANPANDIGE GARAGE

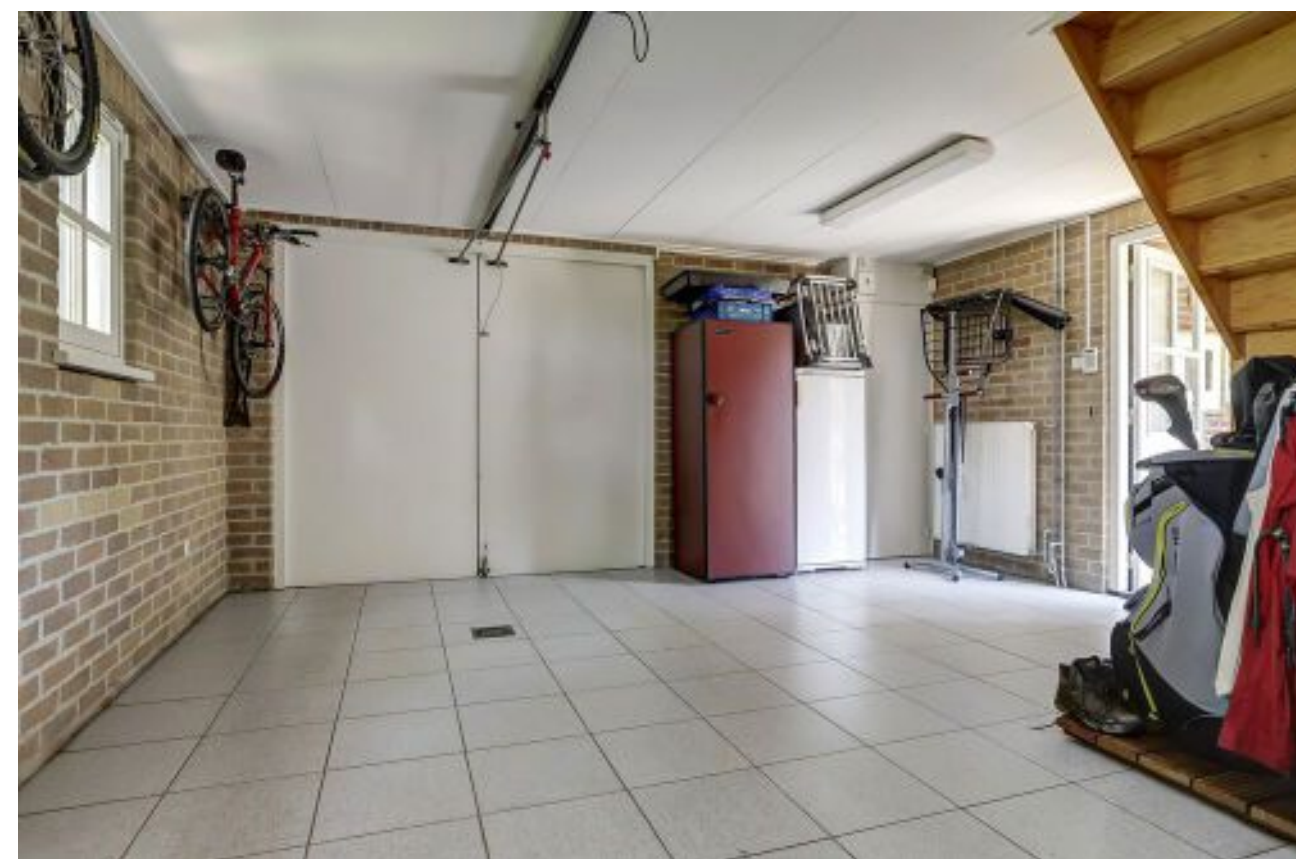
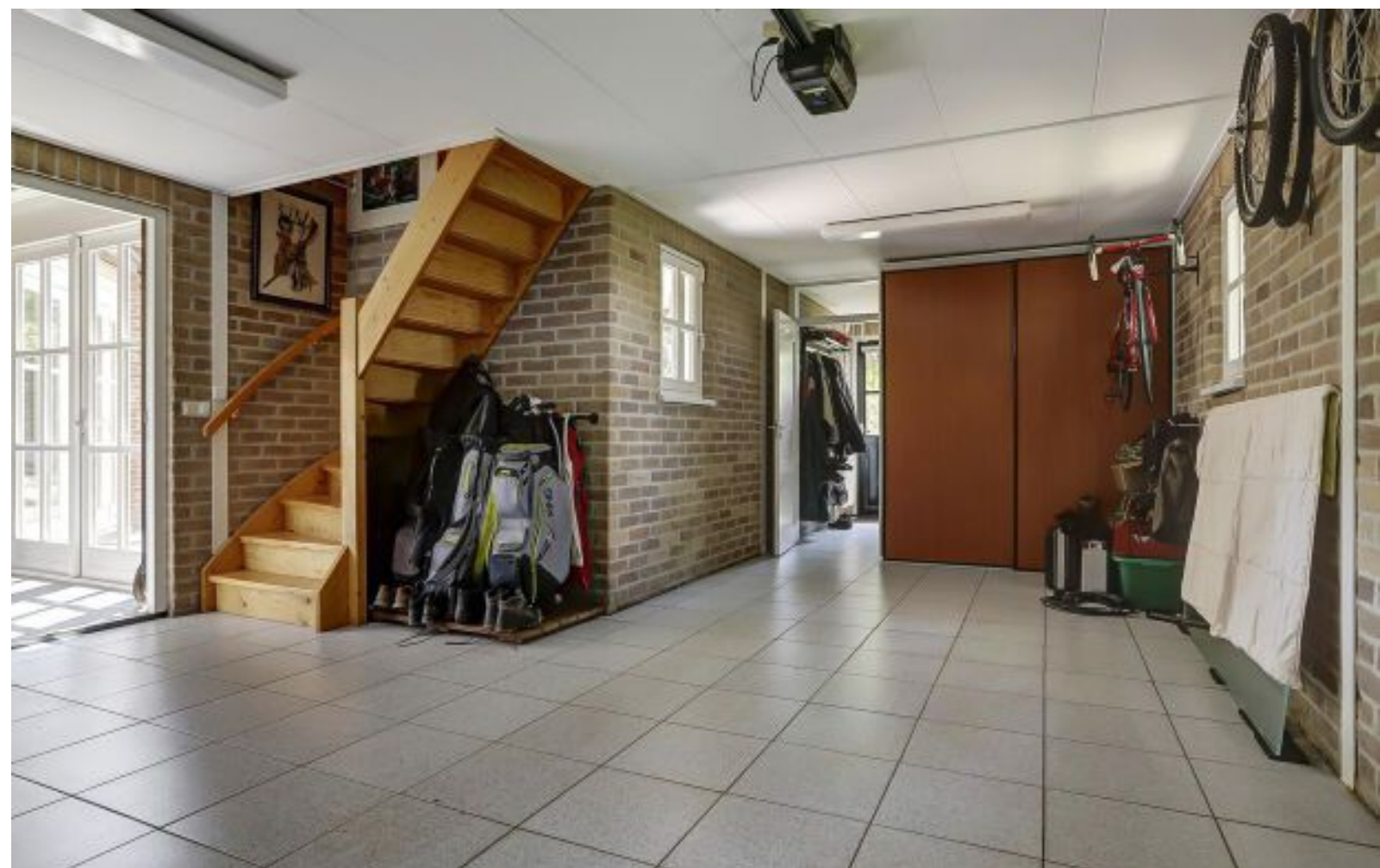
Royale garage welke plaats biedt voor één voertuig en is inpandig te bereiken. Tevens is hier een 2e groepenkast en een wandmeubel voor extra opbergmogelijkheden. Aan de achterzijde toegang tot een praktische hobbyruimte met spoelbak. Vanuit deze werkkamer is er een achter entree naar de achtertuin. In de garage is middels een vaste trap een praktische multifunctionele ruimte te bereiken.

EERSTE VERDIEPING BOVEN GARAGE

Via een vaste trap toegang tot een ruime multifunctionele ruimte die uitermate geschikt is als hobby- of kantoorruimte.

WERK- SPEEL- HOBBY- SLAAPKAMER

Deze kamer kan tevens prima gebruikt worden als speelkamer, hobbykamer, slaapkamer of als extra bergruimte.



Eerste verdieping

OVERLOOP

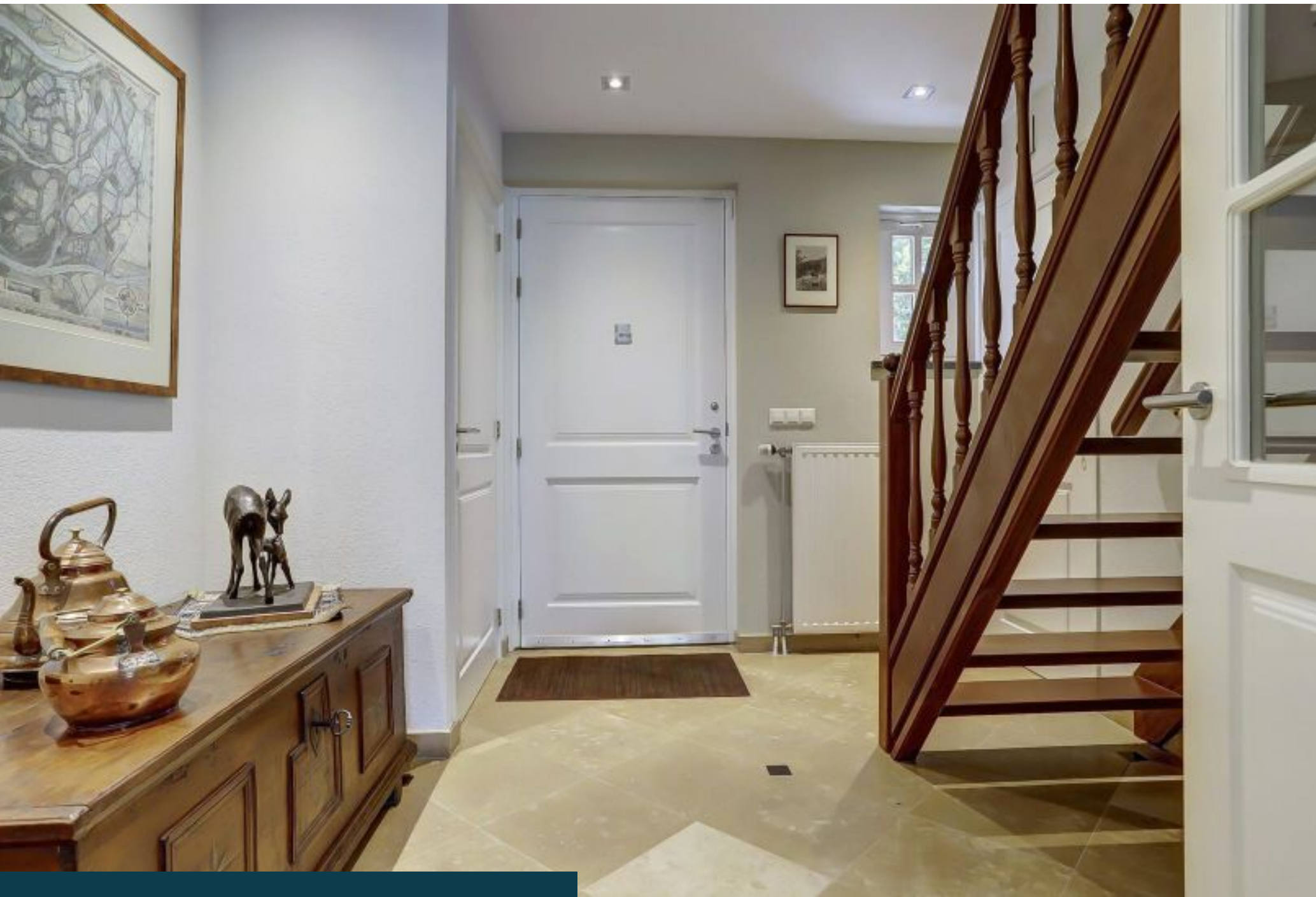
Via een fraaie, in hout uitgevoerde trap, bereikt u de eerste verdieping waar de overloop de centrale ruimte vormt en waaraan de diverse vertrekken grenzen zoals 4 slaapkamers, 2 badkamers, twee praktische bergkasten en een vaste trap naar de bergzolder.

SLAAPKAMER 1

De ruime masterbedroom bevindt zich in het midden aan de achterzijde van de woning. In deze slaapkamer is een tvaansluiting.

De dakkapel zorgt voor een fijne sfeer, veel lichtinval en extra ruimte.

Hier kunt u heerlijk wakker worden, de gordijnen open doen met panoramisch zicht over de imposante tuin en de achterliggende landerijen en natuur.



Badkamer en slaapkamers

BADKAMER 1

De nette badkamer, in zwart-wit kleurstelling, is zeer compleet. Alles is aanwezig; ligbad met thermostaatkraan, ruime inloofdouche, zwevend toilet, bidet, twee wastafels met daarboven spiegels met verlichting en daarnaast aan iedere zijde een meubel en een designradiator.

SLAAPKAMER 2

Slaapkamer met uitstekend formaat en natuurlijke lichtinval door de aanwezige dakkapel met raam voorzien van draai-/ en kiepfunctie. Onder de dak schuinte is er kastruimte gecreëerd d.m.v. de knieschotten.

SLAAPKAMER 3

Slaapkamer met natuurlijke lichtinval door de aanwezige dakkapel aan de zijkant welke voorzien is van raam met draai-/ en kiepfunctie. Onder de dak schuinte is er kastruimte gecreëerd d.m.v. de knieschotten.



Slaapkamer, Badkamer en Bergzolder

SLAAPKAMER 4

Slaapkamer met natuurlijke lichtinval door de aanwezige dakkapel aan de zijkant welke voorzien is van raam met draai-/ en kiepfunctie. Onder de dak schuinte is er kastruimte gecreëerd d.m.v. de knieschotten.

BADKAMER 2

Naast voornoemde kamers biedt deze verdieping ook nog plek aan een 2e badkamer. Deze badkamer is tevens in zwartwit kleuropstelling en is voorzien van douchecabine, wastafel met daarboven een spiegel en een vaste kast met de aansluitpunten ten behoeve van de was- en droog apparatuur.

BERGZOLDER

Via een vaste trap op de overloop toegang tot een royale bergzolder. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de CV-ketel.



Buitenleven

BUITENLEVEN

De prachtige, onder architectuur aangelegde, tuin rondom de villa is in één woord adembenemend te noemen. De dubbele prominente entrees leiden naar de oprijlaan van deze prachtige villa. De zeer verzorgde tuin met al haar prachtige volwassen bomen en beplanting vallen direct op en je voelt je direct omgeven door het groen. Aan de voorzijde zijn er volop parkeerplaatsen voor het parkeren van diverse voertuigen.

Aan de achterzijde biedt de tuin een oase van rust..... met een tuin voorzien van borders met gevarieerde beplanting, bomen, bloemen en een zeer zonnig gelegen terras met sierbestrating. Direct achter de woning is een siervijver gelegen met door het midden een houten loopbrug. De beregeningsinstallatie (vanuit een eigen grondwaterput), de tuinverlichting en een overdekt terras maken het geheel compleet.

Het overdekt terras treft u aan, aan de zijkant van de 2e garage en sluit aan op het terras. Het sfeervolle overdekte terras biedt een imposant uitzicht over tuin, de siervijver en de prachtig kleurrijke beplanting en een weide met o.a reeën en een natuurlijke vijver.

WEIDE

Aan de achterzijde van het perceel is de weide gelegen. De tuin en de (dieren)weide, met natuurlijke vijver, lopen vloeiend in elkaar over.

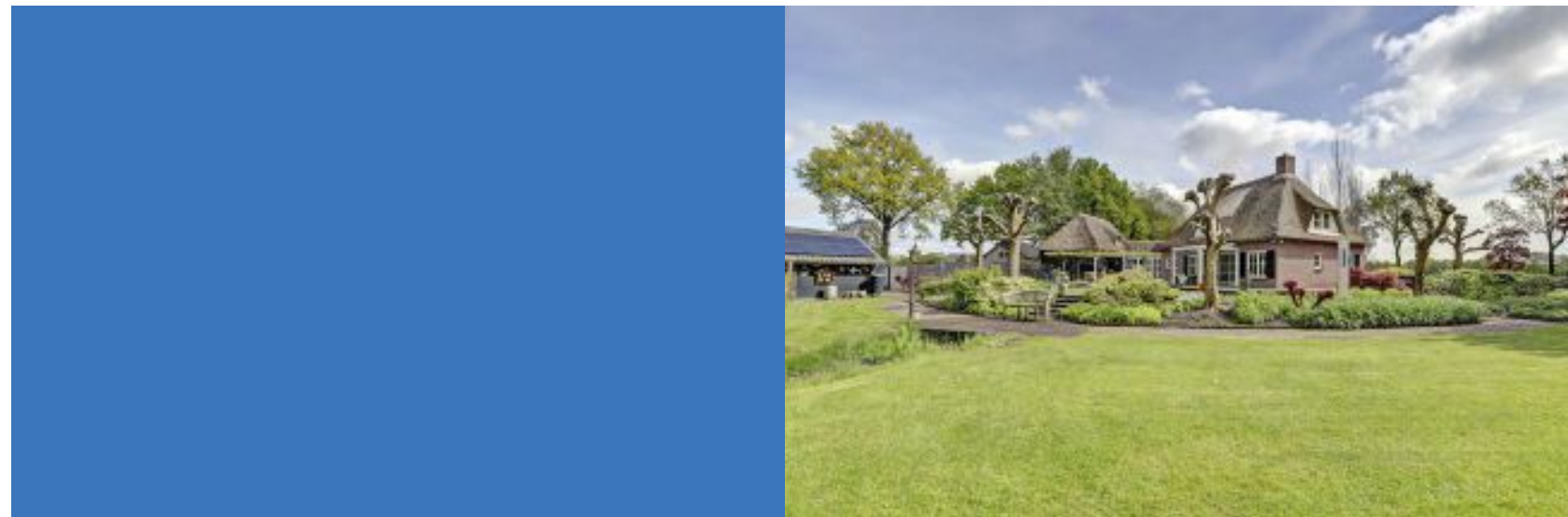
De weide is volledig omheind en kan dienen voor diverse gebruiksmogelijkheden zoals voor bijvoorbeeld het houden van kleinvee of paarden.

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

Het bijgebouw is veelzijdig en kan dienen als hobbyruimte en voor o.a. het bergen van gereedschap. Op het dak van het bijgebouw zijn 8 zonnepanelen aanwezig. In het bijgebouw is de omvormer van de zonnepanelen aanwezig en het bedieningspaneel van de beregeningsinstallatie.

Kortom: Een buiten paradijs waar u ultiem kunt genieten, van het groen wat de pure natuur u te bieden heeft, de vrolijke kleuren van de prachtige bloemen, en tot rust komen door het bewonderen van de reeën in uw eigen weide.







Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;

In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Glasvezel: Het verkochte is aangesloten op glasvezel. Partijen komen overeen dat koper in de rechten en plichten van verkoper treedt en de inleg van € 2.500,- bij de koopsom is inbegrepen.

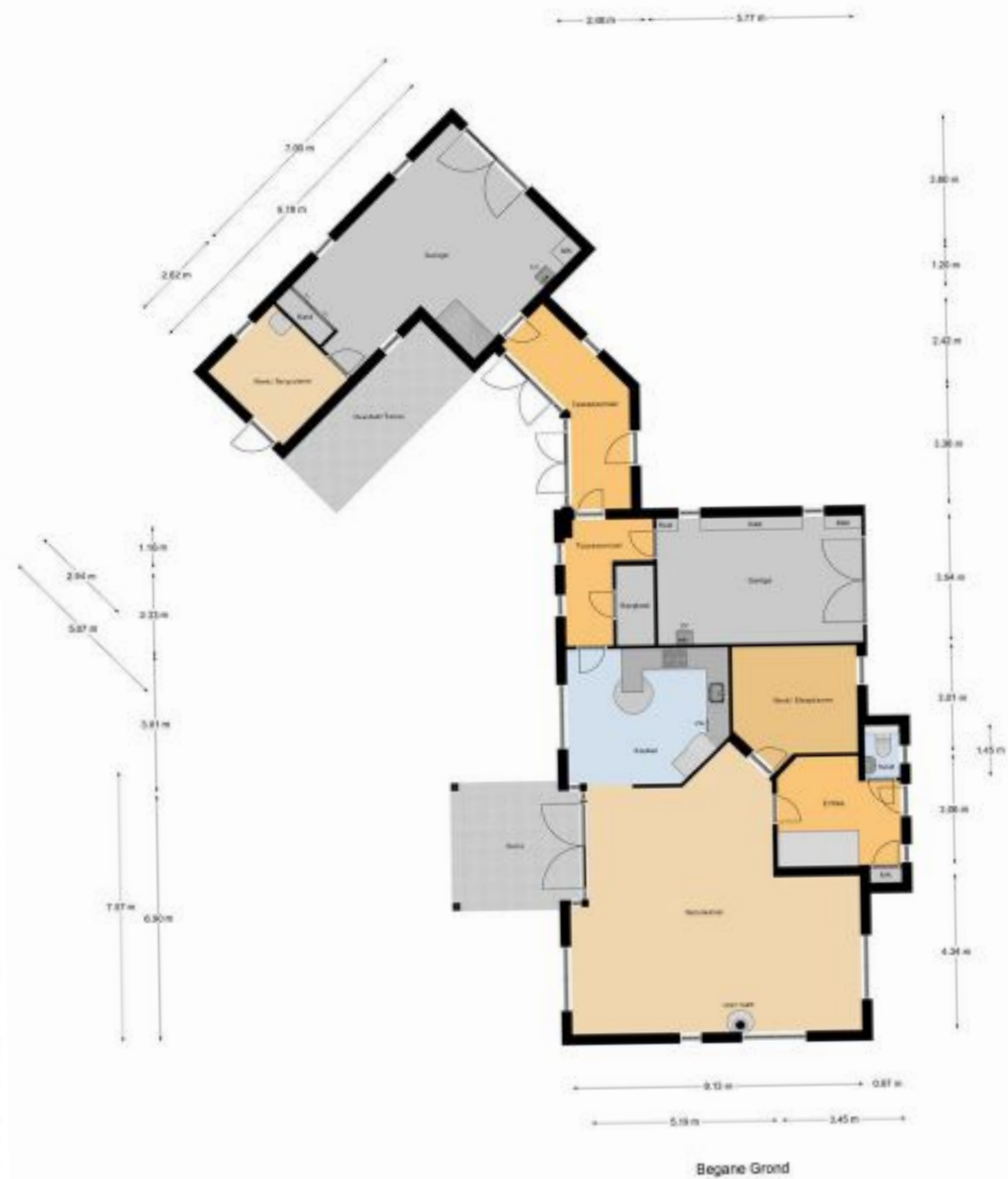
- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktetaten zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- De verkoop van deze woning geschiedt collegiaal met Broeders Makelaardij in Chaam.

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



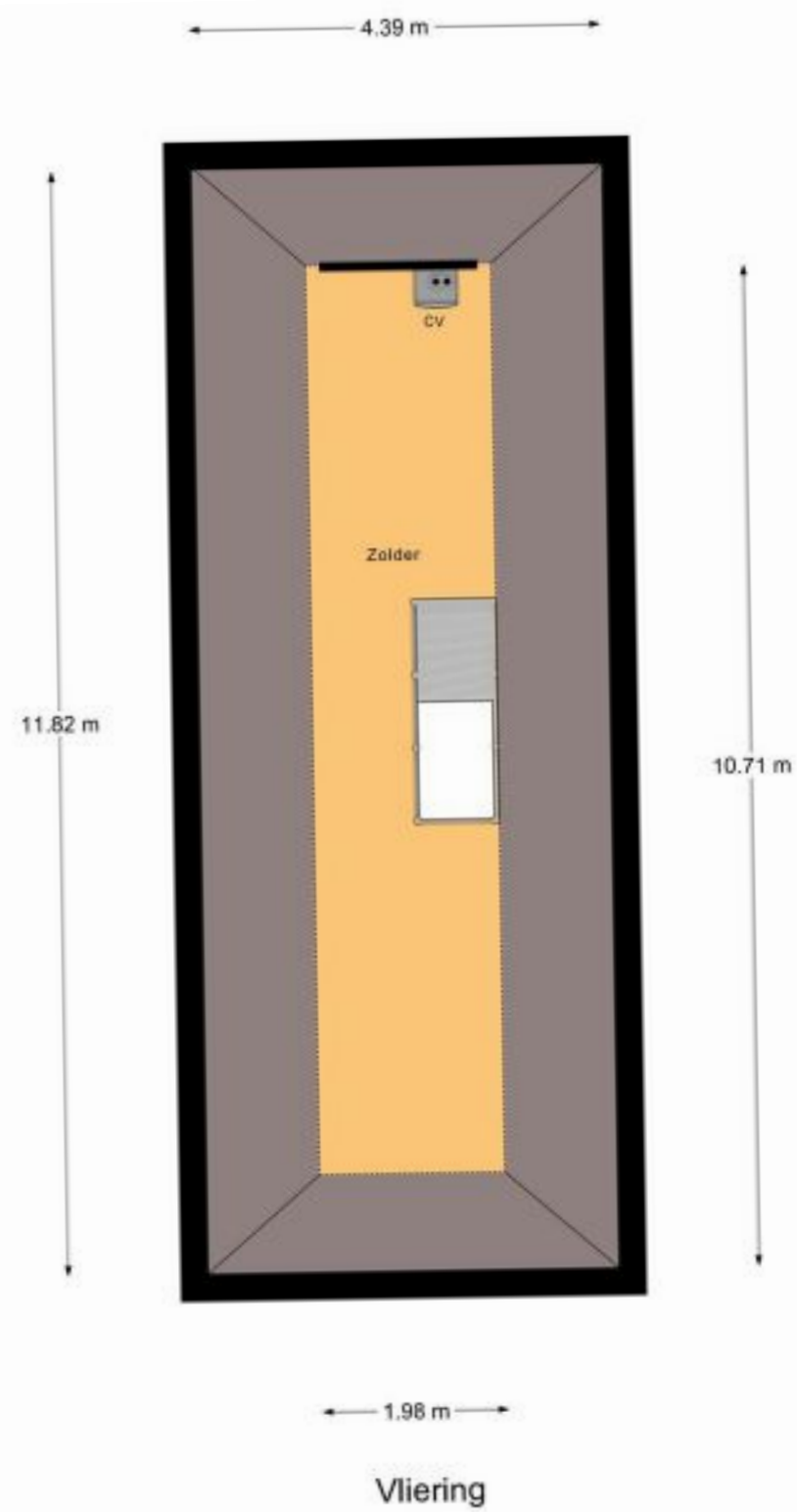
Begane grond



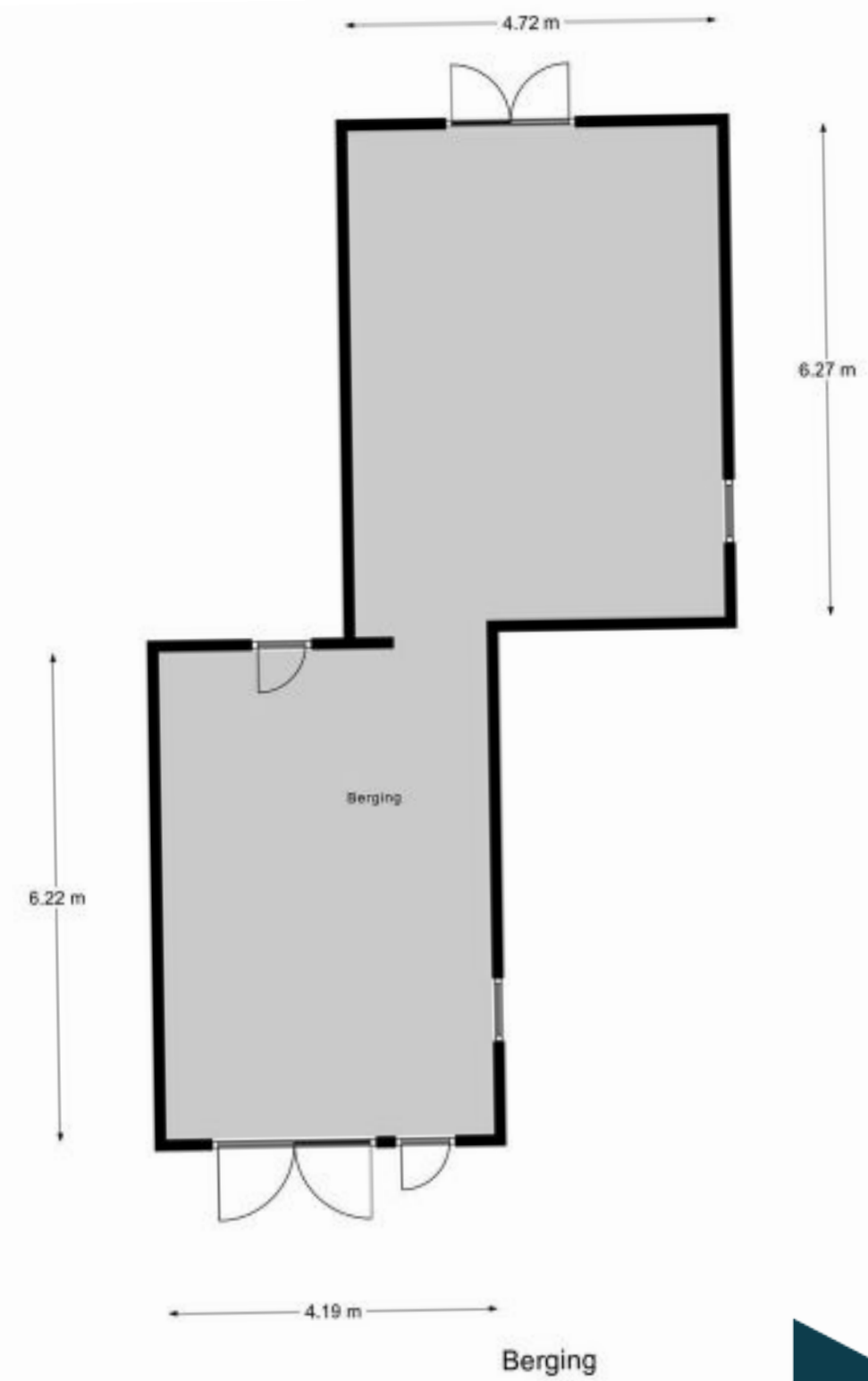
1e verdieping



Vliering woonhuis



Berging

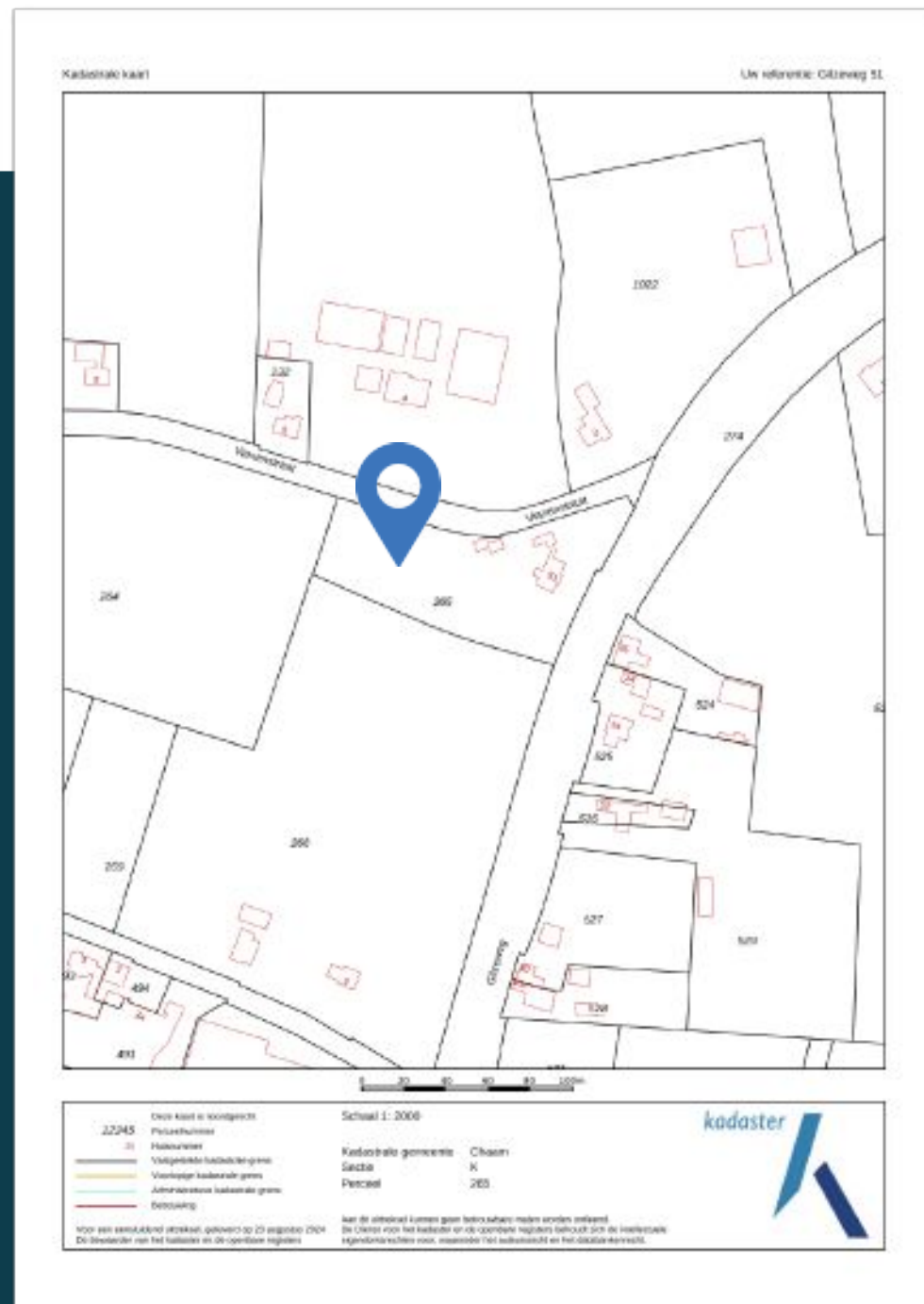


Kadastrale kaart

**Kadastraal
nummer**
Chaam K 265

Eigendom

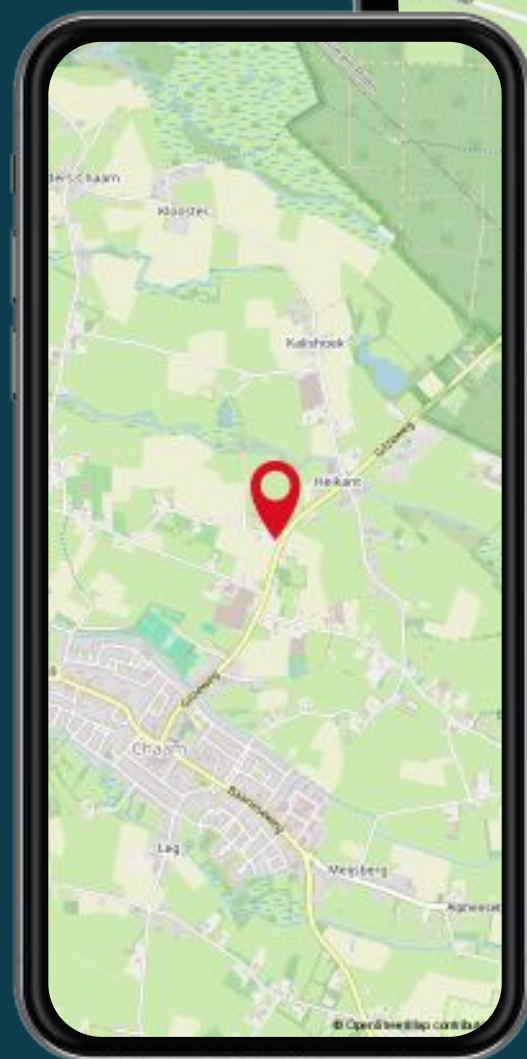
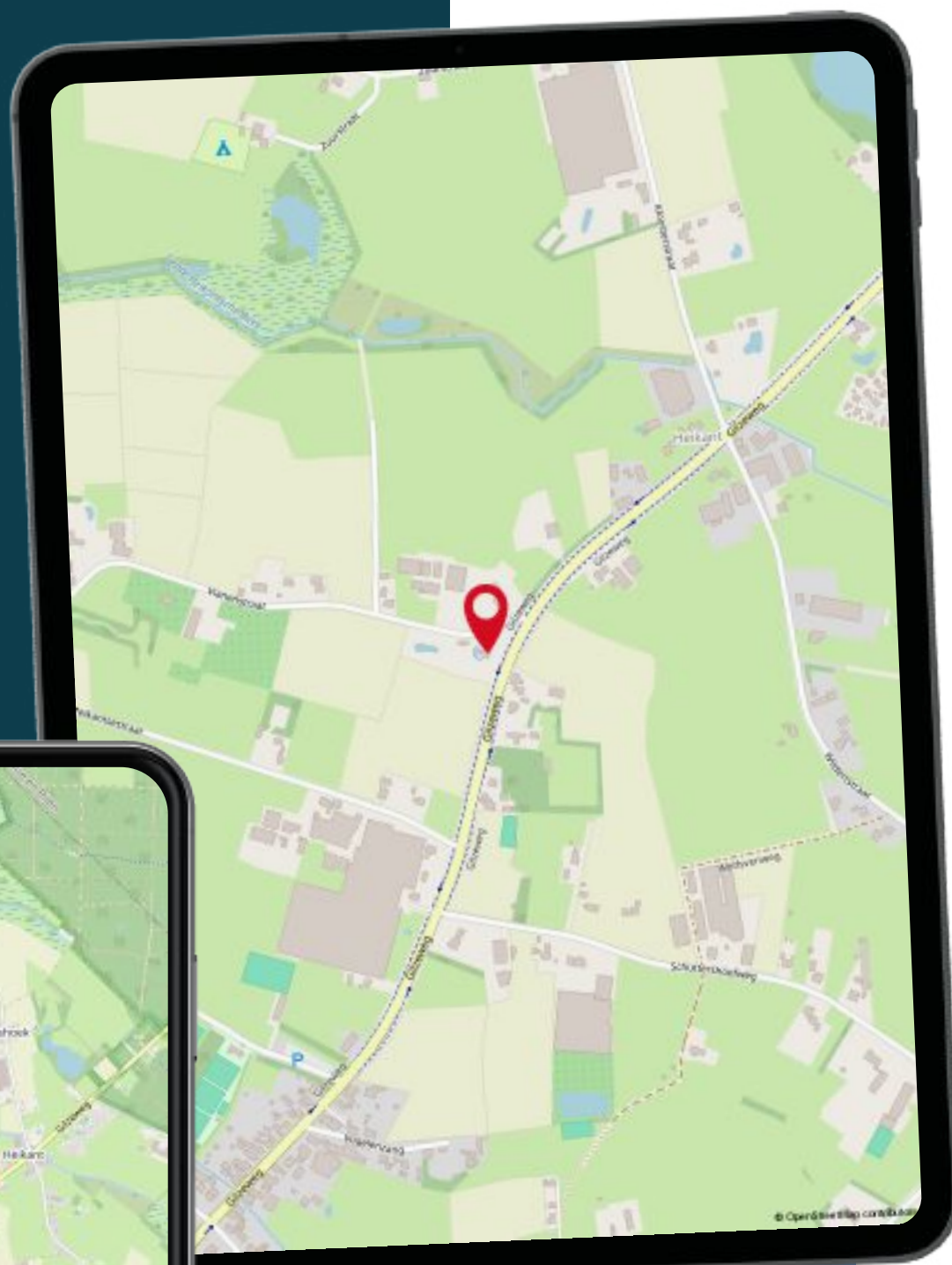
Volle eigendom



Bestemmingsplan



Locatie op de kaart



Wonen in Chaam: dichtbij natuur,
voorzieningen en snel in Breda of
Tilburg.

Woont u straks op deze fijne plek?



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register
makelaar / register
taxateur o.g. /
Onteigeningsdeskundige



Marloes Heerdt.

NVM-makelaar



Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing



**Barbara van
Beijnum.**

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Britt Galle.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'-makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'-jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!



Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎ 📧 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

