



Baarleseweg 49
Cham





Baarleseweg 49, Chaam

Op een mooie locatie in het buitengebied van Chaam, op slechts vijf minuten rijden van de gezellige dorpskern, ligt deze karakteristieke en riet gedekte langgevelboerderij met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw én Vlaamse schuur op een royaal perceel van ruim één hectare. Hier geniet je van rust, ruimte en het échte buitenleven, met volop mogelijkheden voor mantelzorg, familiegebruik en/of gebruik voor bed and breakfast.

De boerderij vormt één woonadres en beschikt over één huisnummer. Splitsing in twee zelfstandige woningen is dus **niet toegestaan**. Wel biedt de indeling de perfecte mogelijkheid om bijvoorbeeld inwonende (groot)ouders of kinderen een eigen plek te geven, waarbij ieder geniet van privacy en comfort onder één dak.

Daarnaast biedt deze unieke boerderij talloze mogelijkheden. Denk aan een kantoor of praktijk aan huis, een atelier, hobbyruimte of werkplaats – de combinatie van ruimte, indeling en ligging maakt het eenvoudig om wonen en werken op een prettige manier te combineren.

Het vrijstaande bijgebouw op het erf heeft de bestemming ‘recreatie – recreatiewoning’. Dit houdt in dat het uitsluitend bedoeld is voor recreatief gebruik, in de vorm van tijdelijk verblijf voor gasten die hun hoofdverblijf elders hebben. Het bijgebouw is dus uitermate geschikt voor gebruik als charmante bed & breakfast.

Met meerdere woon- en slaapkamers, keukens en badkamers is er ruimte genoeg om gasten te ontvangen in een sfeervolle landelijke omgeving.

Het geheel wordt omgeven door een fraai aangelegde tuin met weides, waar ruimte is voor het houden van dieren, het aanleggen van een moestuin en volop parkeergelegenheid is. Een heerlijke plek waar landelijk wonen, samenleven en genieten hand in hand gaan, met alle voorzieningen van Chaam binnen handbereik!

BEGANE GROND—LANGGEVELBOERDERIJ (rechterdeel)

Let op: het geheel beschikt over één huisnummer en vormt daarmee één woonadres. Splitsing in twee zelfstandige woningen is niet toegestaan, maar het is wél mogelijk om bijvoorbeeld inwonende kinderen of mantelzorg te huisvesten. Zo geniet je samen van de ruimte en het landelijke wonen, met behoud van ieders privacy.

Wanneer je de woning binnenstapt, word je verwelkomd in een hal waar de geschiedenis tastbaar aanwezig is. Op de vloer liggen originele tegels die ooit afkomstig waren van het station in Tilburg. Een bijzonder detail dat direct karakter en verhaal toevoegt aan deze ruimte. De ruimte beschikt tevens over een meterkast die is uitgerust met 15 groepen en aardlekschakelaarbeveiliging.

Het toilet met gietijzeren stortbak bevindt zich eveneens in de hal en ademt dezelfde authentieke sfeer. Het hoge spoelreservoir met trekkoord en de fraaie details, waaronder schildpad tegeltjes tegen de wand, brengen je even terug in de tijd.

De woonkamer is een uitnodigende en sfeervolle ruimte waar authenticiteit en comfort samenkomen. De royale afmetingen en het fraaie balkenplafond geven de kamer een warme, landelijke uitstraling. Het vele licht dat via de ramen naar binnen valt, benadrukt de ruimtelijkheid en zorgt voor een prettige, rustige sfeer. Blikvanger in deze ruimte is de prachtige Franse schouw. Rondom de haard is volop plek voor een comfortabele zithoek waar je kunt ontspannen, een boek kunt lezen of samen kunt genieten van het uitzicht op de tuin. De combinatie van karakter, ruimte en licht maakt deze woonkamer tot een plek waar je je direct thuis voelt.

De keuken vormt het hart van de woning en straalt een warme, landelijke sfeer uit. De authentieke balken, het prachtige geblokte vloerpatroon en de grote ramen zorgen voor een charmante uitstraling die perfect past bij de stijl van de boerderij. De ruimte is royaal opgezet en praktisch ingedeeld, met volop plaats voor een grote eettafel waar je met familie en vrienden kunt genieten van gezellige maaltijden. De keuken is voorzien van een Smeg-fornuis met grote oven en maar liefst zes pitten, een vaatwasser, een dubbele spoelbak en afzuigkap met schouw. De open-slaande deuren naar het overdekte terras laten veel daglicht binnen en maken het eenvoudig om binnen en buiten met elkaar te verbinden. Hier kook en leef je in een sfeer van rust, ruimte en landelijke charme.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND—LANGGEVELBOERDERIJ (rechterdeel)

De eerste slaapkamer beschikt over een groot raam met een elegante boogvorm, waardoor je uitkijkt op het groene uitzicht aan de voorzijde. De kamer is ruim van opzet en kan naar wens worden ingericht als werkruimte, logeerkamer of slaapkamer op de begane grond. Dankzij de ligging en indeling is dit ook een ideale plek voor gelijkvloers wonen of mantelzorg.

De tweede slaapkamer met badkamer en suite heeft eveneens een groot raam met boogvorm dat uitkijkt op de groene tuin en zorgt voor een mooi contact met buiten. Via de karakteristieke boogdeur is de badkamer bereikbaar, uitgerust met een vrijstaand ligbad op pootjes, inloofdouche, wastafel en toilet. Dankzij de ligging op de begane grond is deze ruimte ook zeer geschikt voor gelijkvloers wonen of mantelzorg.

De bijkeuken/ achterentree is praktisch ingedeeld en voorzien van een origineel aanrechtblok met spoelbak en een vaste kast voor extra opbergruimte. Vanuit hier heb je direct toegang tot de veranda, waardoor deze ruimte niet alleen functioneel is, maar ook een prettige verbinding vormt tussen binnen en buiten.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING —LANGGEVELBOERDERIJ

De eerste verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Vanaf de overloop heb je toegang tot **twee grote slaapkamers, een badkamer, een berging en een royale zolderruimte**. De royale slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van de opstelling van de cv ketel (Merk: Itho Daalderop) en een elektrische warmwater boiler. Dankzij de Velux dakramen valt er voldoende licht binnen.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met whirlpoolfunctie, een douche met douchescherm en thermostaatkraan, een zwevend toilet en een wastafel. Daarnaast zijn er handige bergruimtes aanwezig, waaronder een berging en een spekluk, en is de royale zolder bereikbaar voor extra opslag of hobbyruimte.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

BEGANE GROND—LANGGEVELBOERDERIJ (linkerdeel)

Geheel voorzien van vloerverwarming

De woonkamer is compact van formaat en daardoor juist knus en gezellig. Het grote raam zorgt voor een mooie lichtinval en geeft zicht op de groene omgeving buiten. Deze ruimte leent zich perfect voor een comfortabele zithoek of een rustig moment met een goed boek, terwijl de directe verbinding met de keuken zorgt voor een prettig geheel.

De keuken is een verrassende en levendige ruimte met karakter. Het vrolijke kleurgebruik en de bijzondere patroontegels op de vloer geven het geheel een speelse uitstraling. Dankzij het grote raam valt er prettig daglicht binnen en heb je zicht op de tuin. Er is voldoende plek voor een eettafel, zodat je hier gezellig kunt tafelen of met een kop koffie kunt genieten van het begin van de dag. Via de en suite schuifpui heb je toegang tot de woonkamer, waardoor beide ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan.

De opkamer ademt een fijne en knusse sfeer, mede dankzij het lage balkenplafond en het karakteristieke raam dat uitkijkt over de tuin. Het daglicht valt hier mooi naar binnen, waardoor het een aangename plek is om te ontspannen of te gebruiken als extra slaapkamer. De ruimte leent zich ook uitstekend als speelkamer voor kinderen, waar zij ongestoord kunnen spelen en hun eigen plek hebben in huis.

De multifunctionele ruimte wordt momenteel gebruikt als salon en is voorzien van een keukenblok met spoelbak. Deze kamer leent zich uitstekend voor diverse doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor of praktijk aan huis, een atelier of een fijne werkplek. Het grote raam zorgt voor veel lichtinval en maakt dit een prettige ruimte om in te werken of te creëren.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

VERVOLG BEGANE GROND—LANGGEVELBOERDERIJ (linkerdeel)

De serre is een lichte ruimte met een brede schuifpui naar buiten, waardoor je een fijn contact hebt met de tuin en het achtererf. Het dak zorgt voor een speelse lichtinval en maakt dit tot een prettige plek om te zitten of te gebruiken als hobbyruimte. Dankzij de directe toegang naar buiten vormt de serre een mooie overgang tussen binnen en buiten.

De bijkeuken is praktisch ingedeeld en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel. Een fijne en functionele ruimte voor het dagelijkse gebruik. Bovendien biedt de bijkeuken extra bergruimte en een handige doorgang naar buiten.

Daarnaast zijn nog een compacte douche en toiletruimte aanwezig.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Op het perceel staat een vrijstaand bijgebouw met de bestemming ‘recreatie – recreatiewoning’. Dit houdt in dat het uitsluitend bedoeld is voor recreatief gebruik, in de vorm van tijdelijk verblijf voor gasten die hun hoofdverblijf elders hebben. Het bijgebouw is dus uitermate geschikt voor gebruik als charmante bed & breakfast.

Het bijgebouw is royaal van opzet en ingedeeld met meerdere woon- en slaapkamers, keukens, badkamers en multifunctionele ruimtes, waardoor het zich uitstekend leent voor het ontvangen van gasten. Dankzij de indeling is er ruimte voor meerdere verblijfsunits met elk hun eigen voorzieningen, wat het gebruik flexibel maakt. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op het erf en de omliggende natuur. De ligging op het perceel zorgt bovendien voor voldoende privacy, zowel voor bewoners als gasten. Een ideale plek om gasten te laten genieten van rust, ruimte en het landelijke buitenleven — een sfeervolle basis voor een succesvolle bed & breakfast of recreatieve verhuur.

Het linkerdeel wordt verwarmd middels gaskachels en elektrische boiler. Het rechterdeel wordt verwarmd middels een cv combiketel (Merk: Atag).





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

Vlaamse schuur

De grote schuur is een indrukwekkende ruimte met karakter, waar het authentieke gebintwerk direct in het oog springt. Dankzij de royale afmetingen is er volop plaats voor het stallen van meerdere voertuigen, het opslaan van materialen of het uitoefenen van hobby's. De ruimte is voorzien van een betonnen vloer en aan de buitenzijde afgewerkt met gepotdekseld hout, wat perfect past bij de landelijke uitstraling. Het rieten dak geeft het geheel extra charme. Aan de achterzijde bevinden zich hoge openslaande deuren, terwijl aan de voorzijde een carport/garagegedeelte is gesitueerd, ideaal voor het parkeren of beschut stallen van voertuigen. Verder is deze schuur voorzien van elektra.

Afmeting: 20,25 m¹ x 12,82 m¹

Verzorgd aangelegde tuin rondom de woning

Hier geniet je van het echte buitenleven. De tuin is een waar paradijs voor liefhebbers van rust, ruimte en groen. Vanuit het terras kijk je uit over twee geheel omheinde weides, ideaal als je hobbymatig dieren wilt houden. Denk aan een paar schapen, geiten of pony's die vredig grazen terwijl jij geniet van een kop koffie in de zon. Het perceel van maar liefst 10.125 m² biedt alle vrijheid om te tuinieren, te spelen of simpelweg te ontspannen in je eigen stukje natuur. Er is volop ruimte om misschien wel je eigen moestuin aan te leggen en verse groenten en kruiden te oogsten, direct uit eigen grond. Het groene uitzicht, de oude knotwilgen en de vijver met waterplanten geven het geheel een natuurlijke charme. Ook aan praktisch gemak is gedacht: op het perceel is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Of je nu kiest voor een knusse zitplek onder de platanen, een wandeling door de weide of een avond aan de lange buitentafel met uitzicht op de ondergaande zon, hier ervaar je elke dag dat unieke gevoel van landelijk wonen!





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



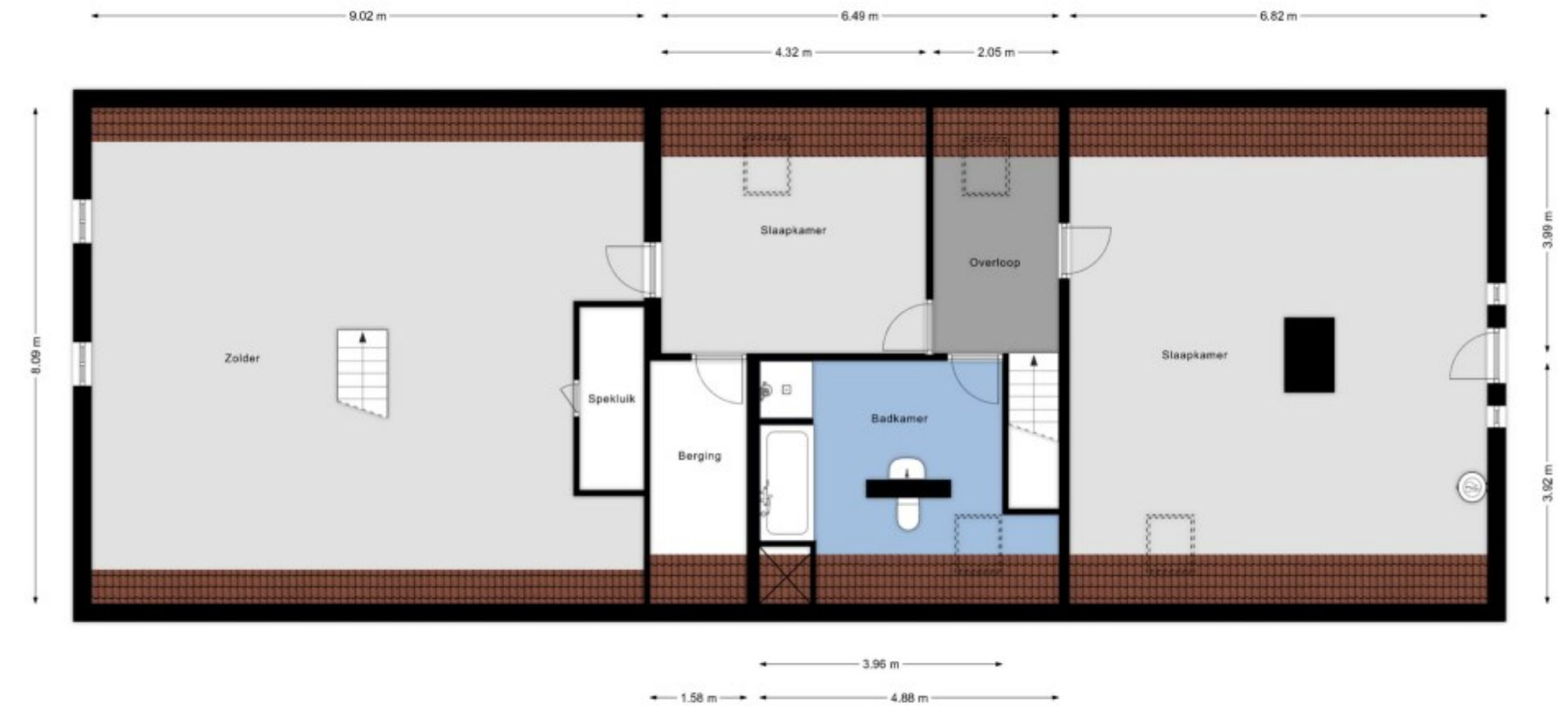
Schalk Makelaardij

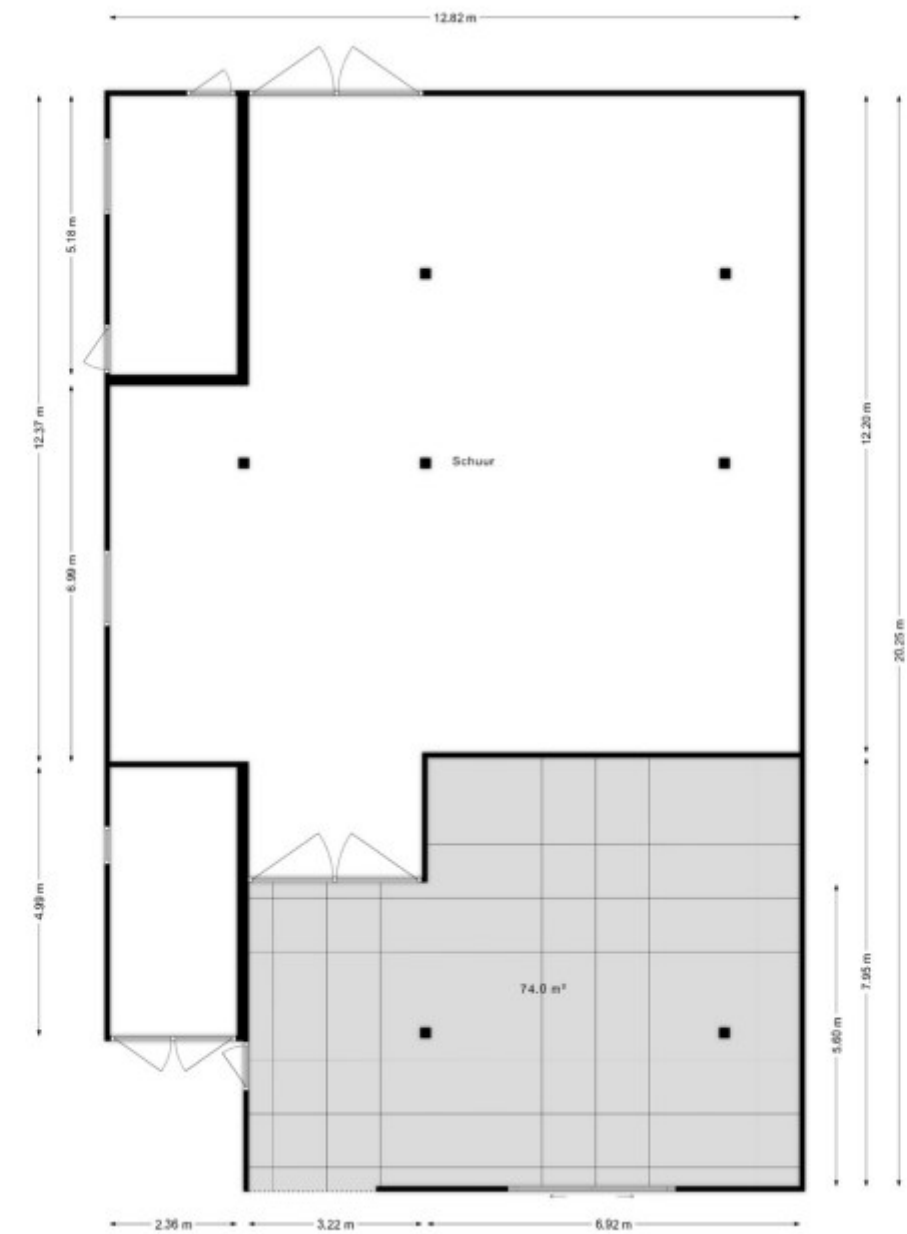
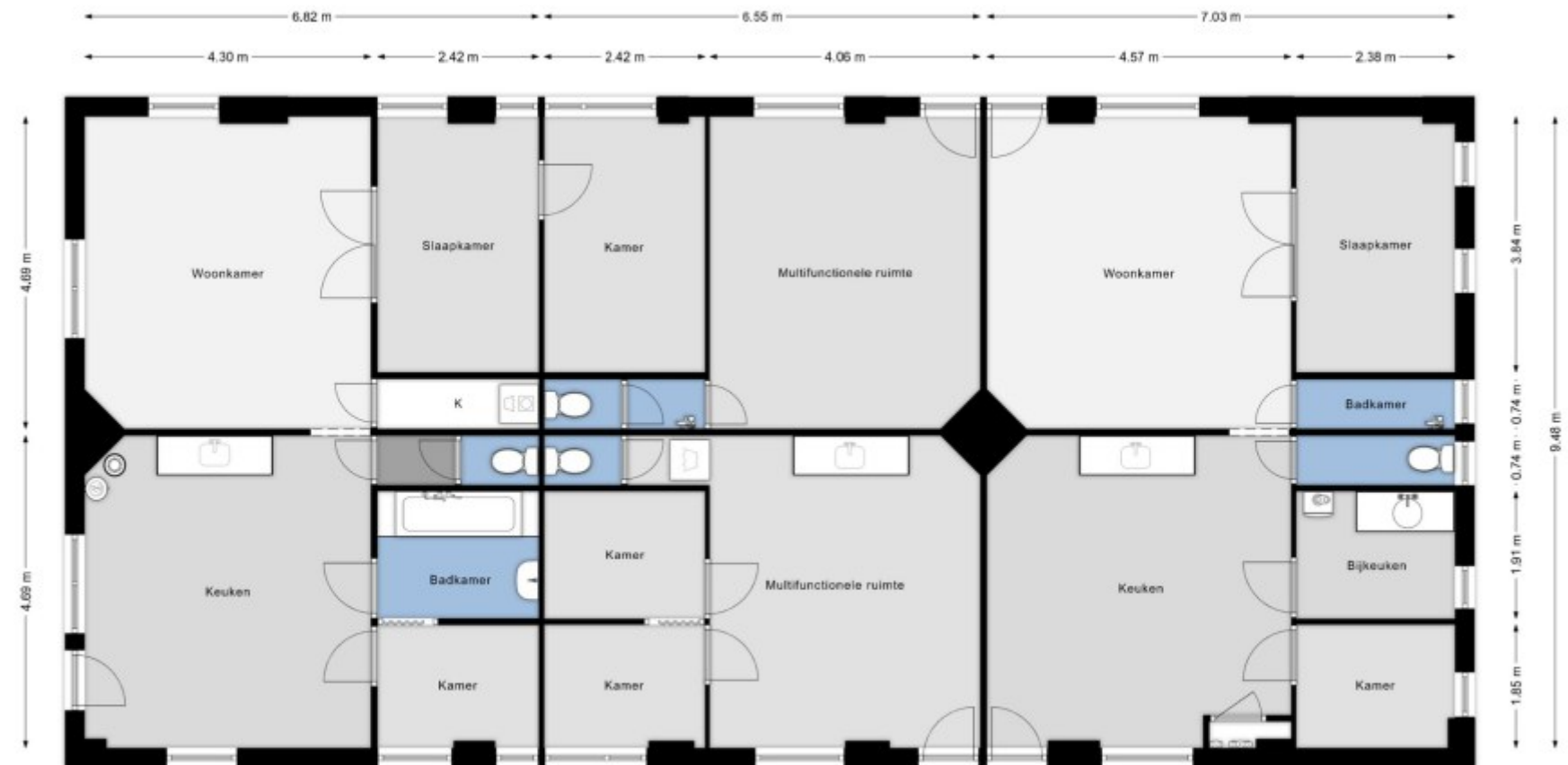


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Chaam
Sectie : K
Nummer : 718
Groot : 10.125 m²



OVERIGE INFORMATIE

Type woning	:	Langgevelboerderij.
Bijgebouwen	:	Multifunctioneel bijgebouw en een vrijstaande schuur.
Bouwjaar	:	1879 maar in 1996 gerenoveerd.
Inhoud	:	1.385 m³.
Woonoppervlakte	:	383 m². (woning)
Woonoppervlakte	:	195 m². (bijgebouw)
Perceeloppervlakte	:	10.125 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (steens buiten muur met spouw en binnenzijde kalkzandsteen)
Dak en dakbedekking	:	Zadeldak bedekt met deels pannen en deels riet (circa 30 jaar oud).
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingsvloer	:	Houten vloer.
Isolatie	:	Muur- en vloerisolatie (19971, 10 cm tempex).
Kozijnen	:	Hard houten kozijnen met dubbele beglazing (behoudens voordeuren).
Installaties woning	:	Middels cv-combiketel (Nefit HR, bouwjaar: 2021) en boiler (Daalderop, bouwjaar: 2022)
Installaties bijgebouw	:	Middels cv-combiketel, gaskachels en een elektrische boiler.
Warm water	:	Middels cv-combiketel.
Overig	:	Glasvezel aanwezig (maandelijks abonnement van €48,99).
Energielabel	:	E

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.



Buitenwonen

Het gevoel van het èchte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woon-beleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een ge-wone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 21 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buitengebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het plat-teland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl