

Vrijstaande woning gelegen in het buitengebied met prachtig zicht



CHAAM | Heikantsestraat 4

vraagprijs € 650.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 154 m²
Perceeloppervlakte: 7945 m²
Energie label: E
Bouwjaar: 1940

- ✓ Geweldige locatie met prachtig vrij uitzicht over de weilanden;
- ✓ Meerdere bijgebouwen;
- ✓ Riant perceel met mogelijkheden voor het houden van hobbydieren;
- ✓ De woning is deels voorzien van dubbele beglazing;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

In het prachtige buitengebied, omringd door groen en rust, staat deze vrijstaande woning met diverse bijgebouwen en een weiland op een royaal perceel van maar liefst 7.945 m². Vanuit de woning heeft u een prachtig zicht over de landerijen, een uitzicht dat elke dag weer verrast.

De ligging is werkelijk idyllisch: omringd door weilanden en natuur geniet u hier van prachtige vergezichten. Ondanks de landelijke sfeer bevinden alle voorzieningen zich op korte afstand, waaronder winkels, scholen, sportfaciliteiten en horeca. In de nabije omgeving bevinden zich prachtige fiets- en wandelroutes, evenals diverse natuurgebieden.

De woning zelf is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. Hoewel modernisering gewenst is, biedt dit juist de kans om de woning volledig naar eigen smaak en wensen in te richten.

Deze levensloopbestendige woning is op de begane grond voorzien van een slaapkamer, woonkamer, keuken en een bijkeuken met een badkamer. Op de eerste verdieping zijn er twee slaapkamers en een zolder.

De woning beschikt over een zeer grote stenen schuur van ca. 101 m². De mogelijkheden zijn eindeloos: of je nu droomt van een hobbyruimte, een werkplaats of een opslagruimte, hier kan het allemaal.

Kortom: Een keurig onderhouden woning met volop potentie, diverse opstallen en een riant perceel. Een unieke kans voor wie ruimte, rust en vrijheid zoekt.



Locatie

De woning is gelegen op fietsafstand van het centrum van Chaam, maar ook op korte afstand van de prachtige wandelgebieden en het natuurschoon welke Chaam te bieden heeft. Het dorp biedt een gezellige dorpskern met diverse voorzieningen zoals o.a. basisscholen, sportvelden en winkels. (bakkerijen, supermarkten, bloemenwinkel etc.) Chaam heeft een goede verbinding en brengt u binnen no time op de N639, de A16, de A27 en de A58. Het centrum van Breda of Tilburg ligt op 20 minuten afstand.

Woont u straks op deze prachtige locatie in het mooie Chaam?



Begane grond

Entree

Via de voordeur betreedt u de hal welke voorzien is van een meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars). Vanuit de hal heeft u toegang tot de slaapkamer en de woonkamer.

Slaapkamer

De slaapkamer van circa 13 m² is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een praktische vaste kast. Deze ruimte is ideaal voor wie levensloopbestendig wil wonen of voor wie een kantoor- of praktijkruimte aan huis zoekt.

Woonkamer

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale woonkamer van circa 33 m², voorzien van een sierschouw (geen rookkanaal meer aanwezig). Vanuit de woonkamer is de hal/het portaal te bereiken.

Hal/portaal

De hal/het portaal is voorzien van een trapkast, een vaste kast, een zij-entree en een vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal/het portaal zijn de keuken en de bijkeuken te bereiken.

Keuken

De deels betegelde dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling.

De keuken beschikt over een dubbele spoelbak, een kookplaat en een koelkast.

Bijkeuken

De ruime bijkeuken is voorzien van een vaste kastenwand, een stortbak, aansluitingen voor de wasmachine en droger, een toilet en een badkamer. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer.

Toilet

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een toilet.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een vaste wastafel en een inloopdouche met thermostatische kraan.















Eerste verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot zolderkamer en een gang.

Zolderkamer

Zolderkamer voorzien van opstelling cv-combiketel (2023).

Hal

Vanuit de gang is er een vaste kast te bereiken en twee slaapkamers.

Vaste kast

Vaste kast voorzien van een dakraam voor extra lichtinval.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is voorzien van een eigen wasbak en een dakraam, waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt.

Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde met vaste kast.









Buiten

Middels een opslaande poort is de tuin te bereiken. Op de oprit is er voldoende plek voor het parkeren van meerdere auto's.

De buitenruimte vormt zonder twijfel één van de meest bijzondere kenmerken van dit object. Het royale perceel is een droom voor iedereen die houdt van ruimte, natuur en het buitenleven.

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en voorzien van siergrind, groene plantenborders, gazon en bestrating.

Het charmante prieel vormt een heerlijke plek om te ontspannen, van de zon te genieten of om lange zomeravonden door te brengen.

Het absolute hoogtepunt bevindt zich achter in de tuin: een prachtig weiland dat het buitengevoel compleet maakt. Hier ervaart u optimale vrijheid.

Of u nu droomt van het houden van paarden, andere dieren wilt verzorgen of gewoon wil genieten van open ruimte en natuur, dit perceel biedt u alle mogelijkheden. Het weiland kunt u bereiken via een eigen oprit.

GARAGE

De garage van circa 30 m² is opgebouwd uit steen en hout en voorzien van een dak met asbestcement golfplaten. In de garage bevindt zich tevens de beregingspomp.

SCHUUR

De paardenstal van circa 101 m² is opgetrokken uit steen, bedekt met asbestcement golfplaten en wateraansluiting.

BERGING

Berging/stalletje van circa 20 m² opgetrokken van steen en bedekt met asbestcement golfplaten.

De bijgebouwen en het prieel zijn voorzien van elektra.









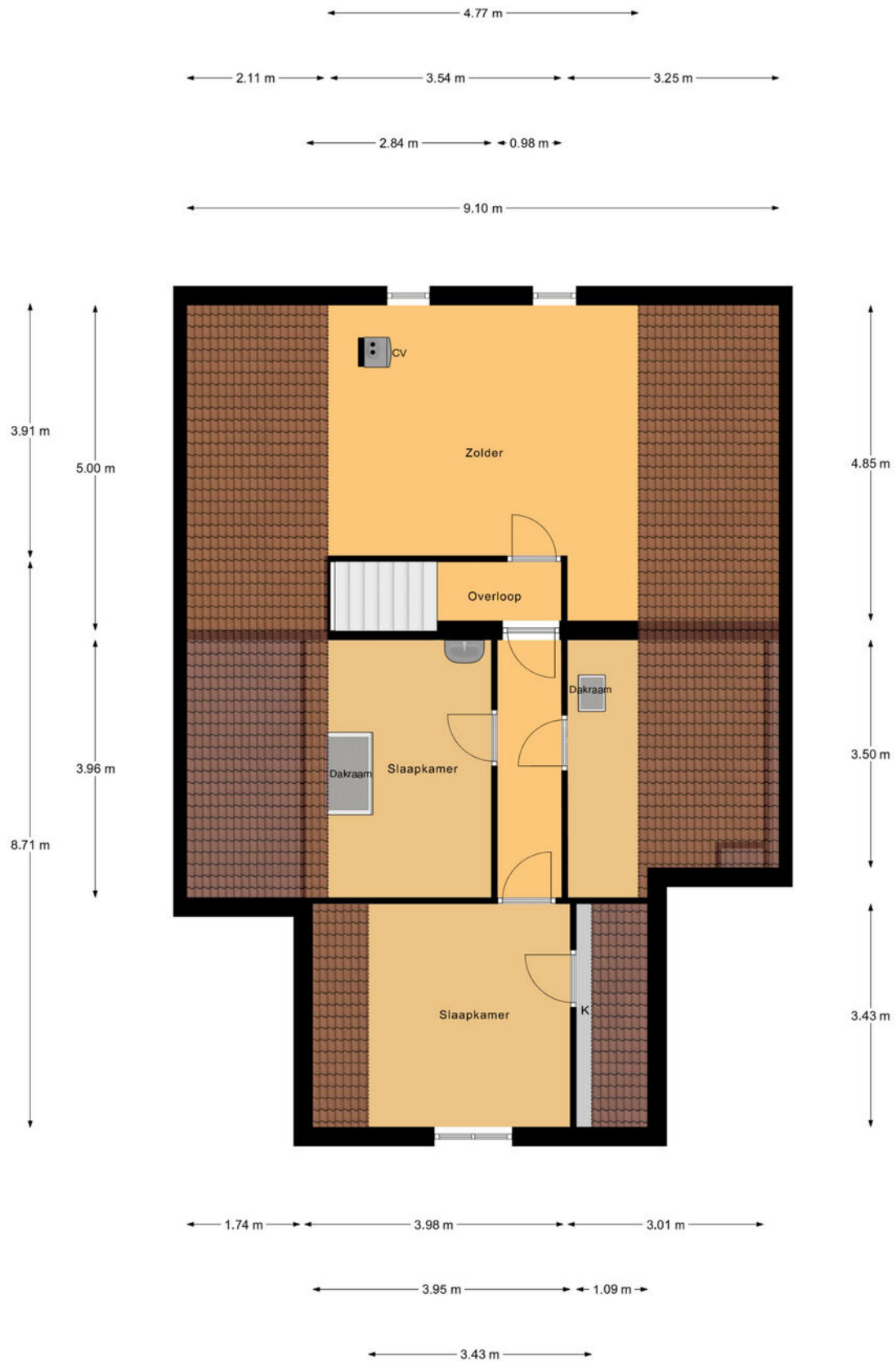


Begane grond



Begane Grond

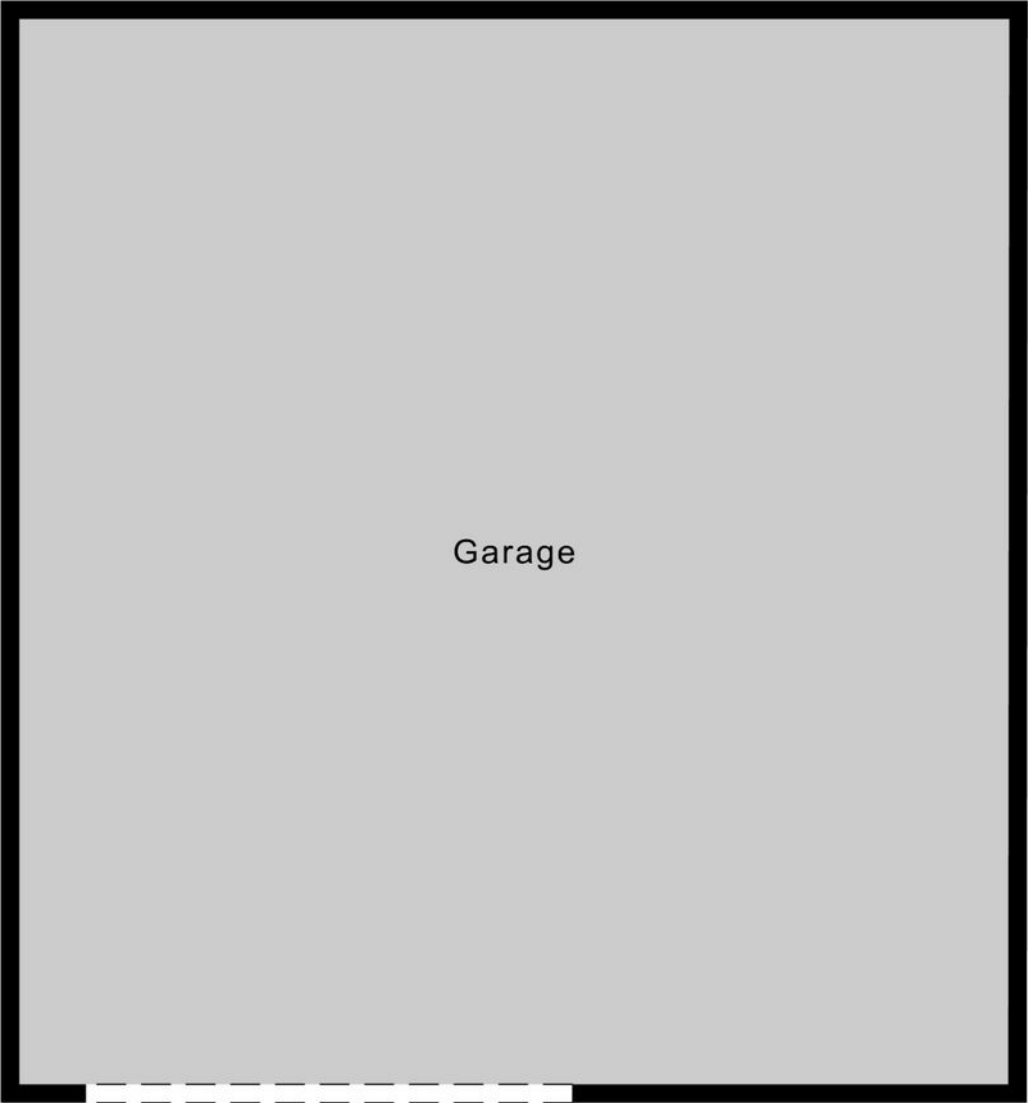
Eerste verdieping



1e Verdieping

Garage

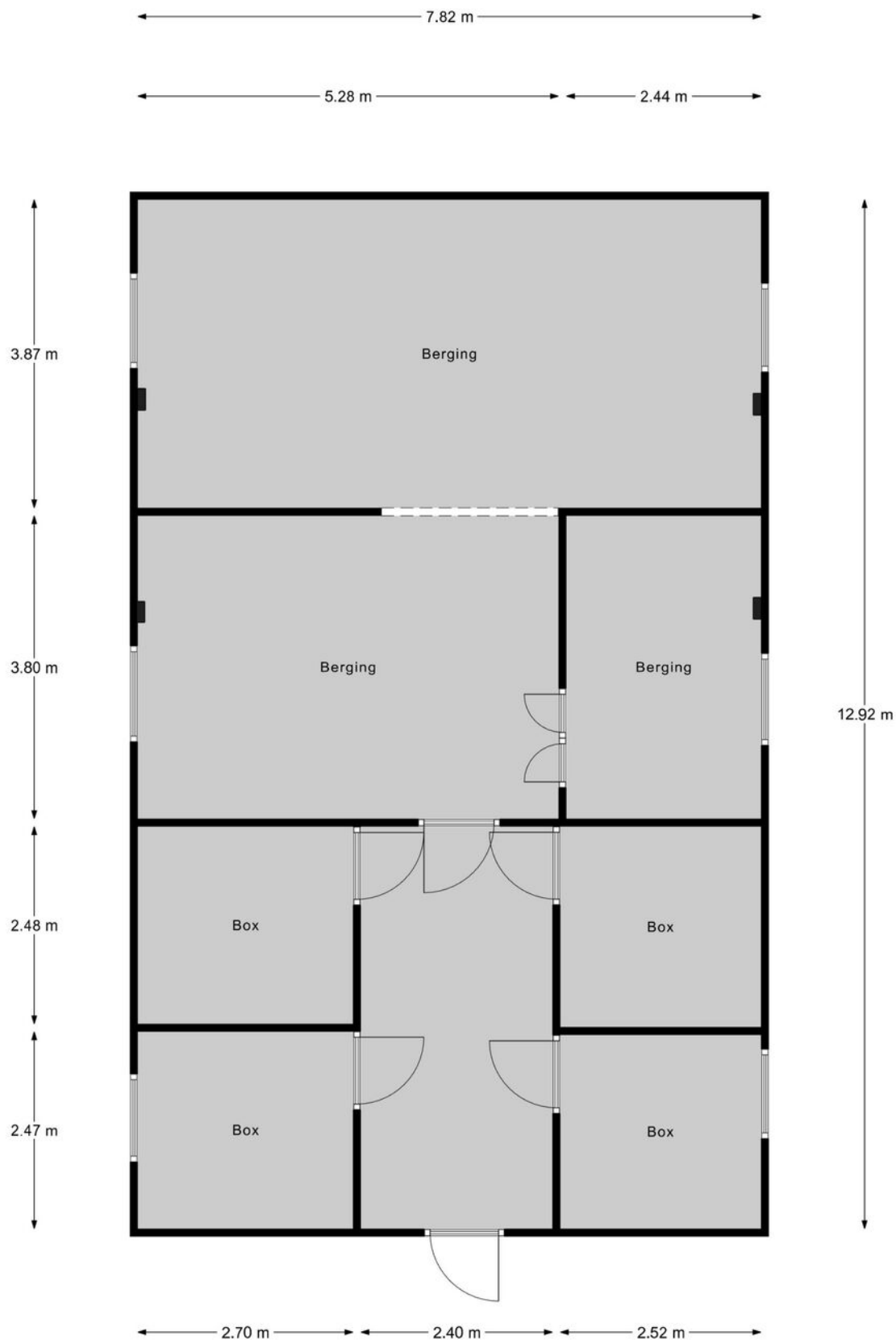
← 5.32 m →



↑ 5.73 m ↓

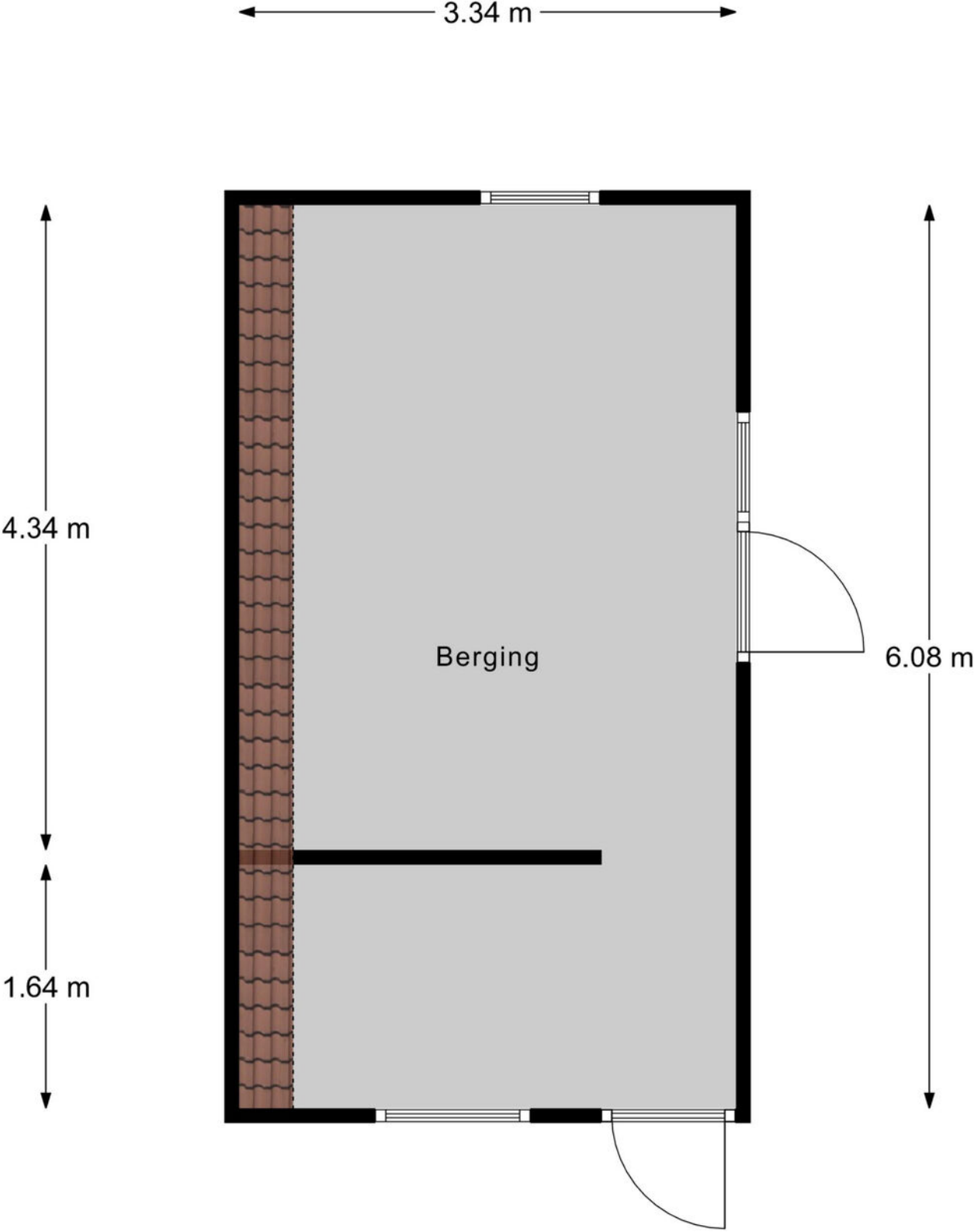
Garage

Schuur/berging



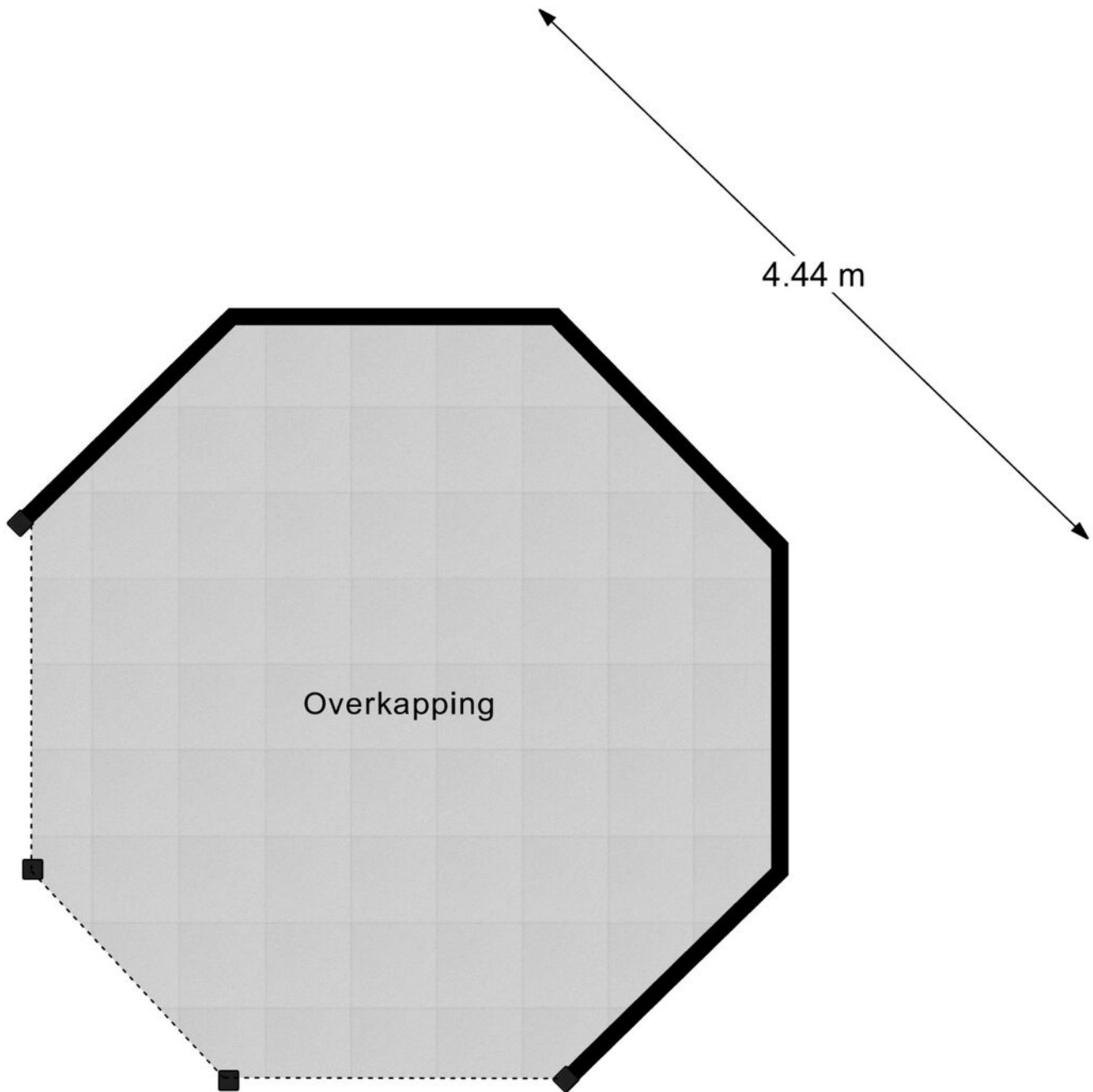
Schuur/Berging

Berging



Berging

Prieel

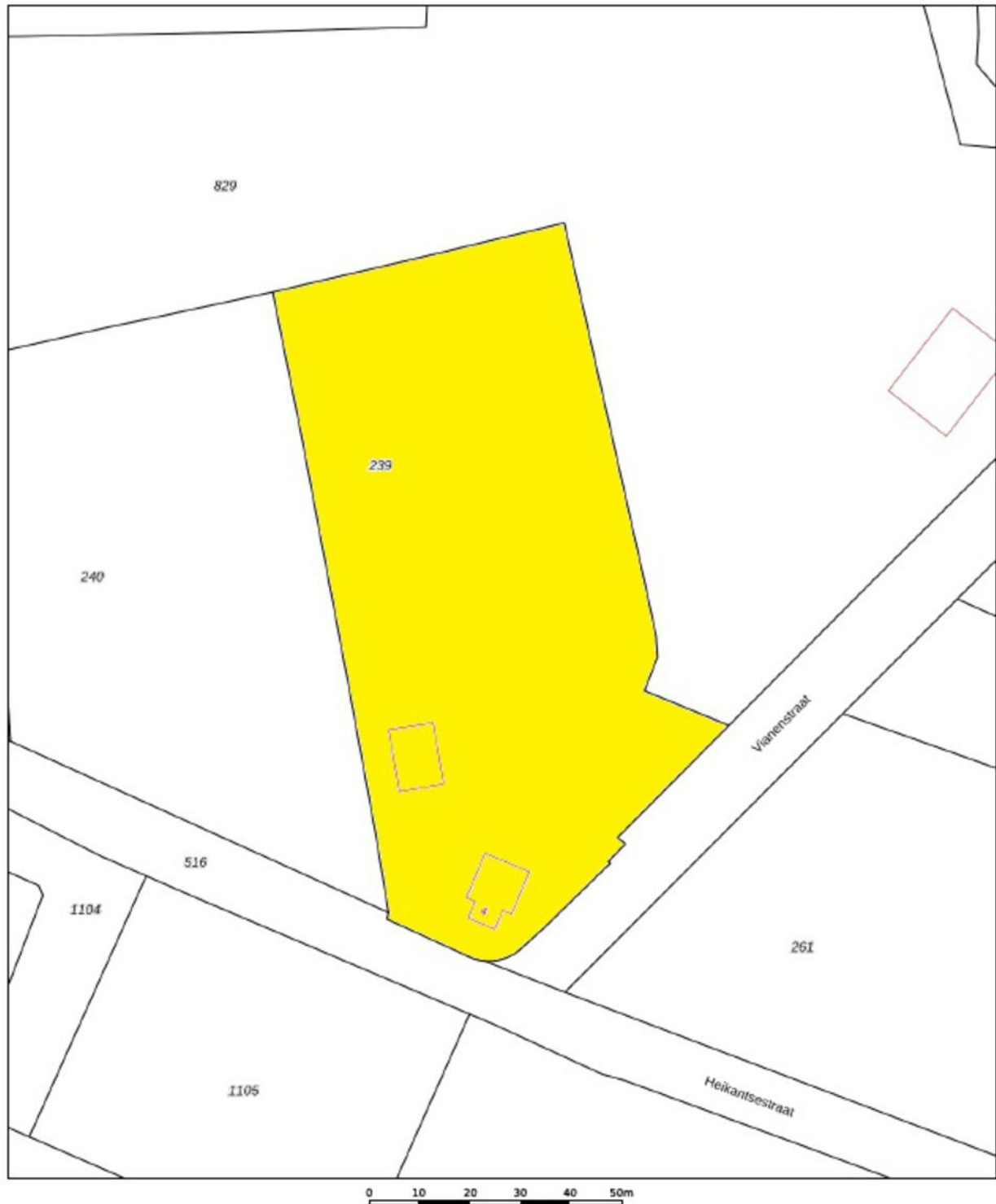


Overkapping

Kadastrale kaart

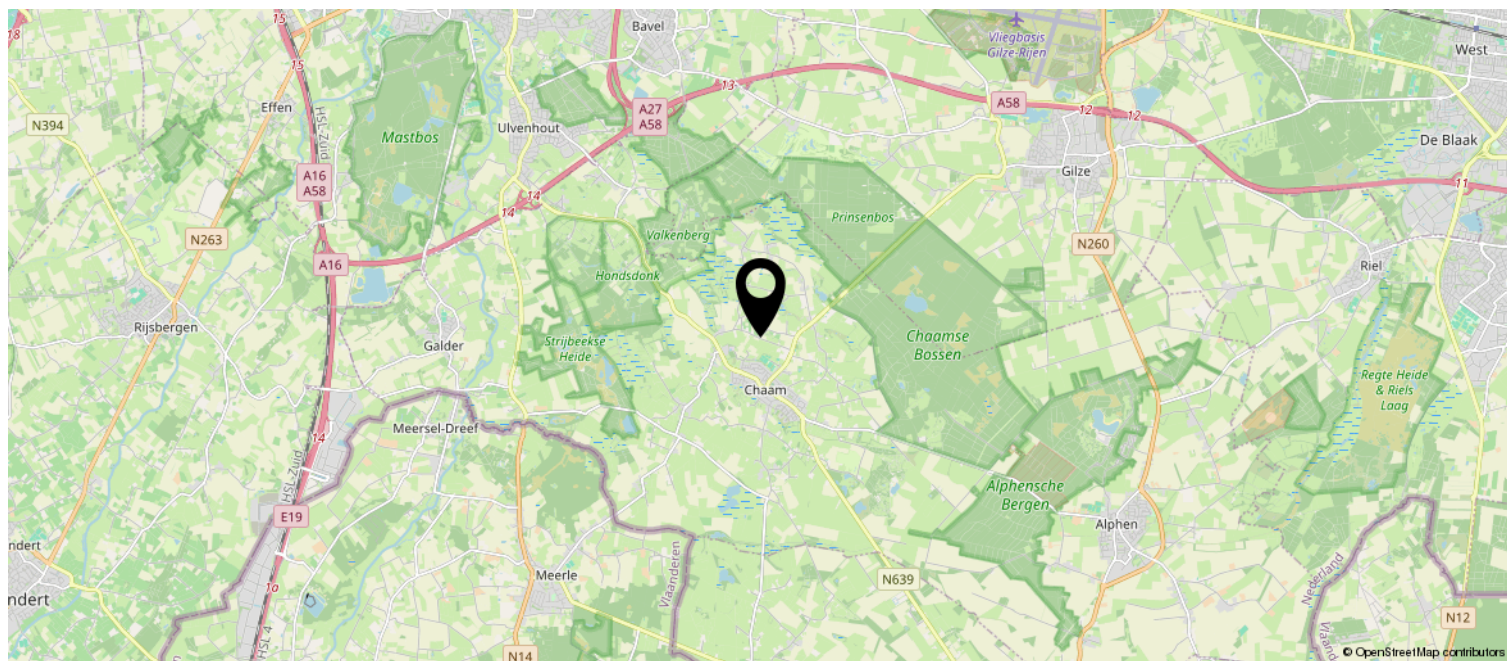
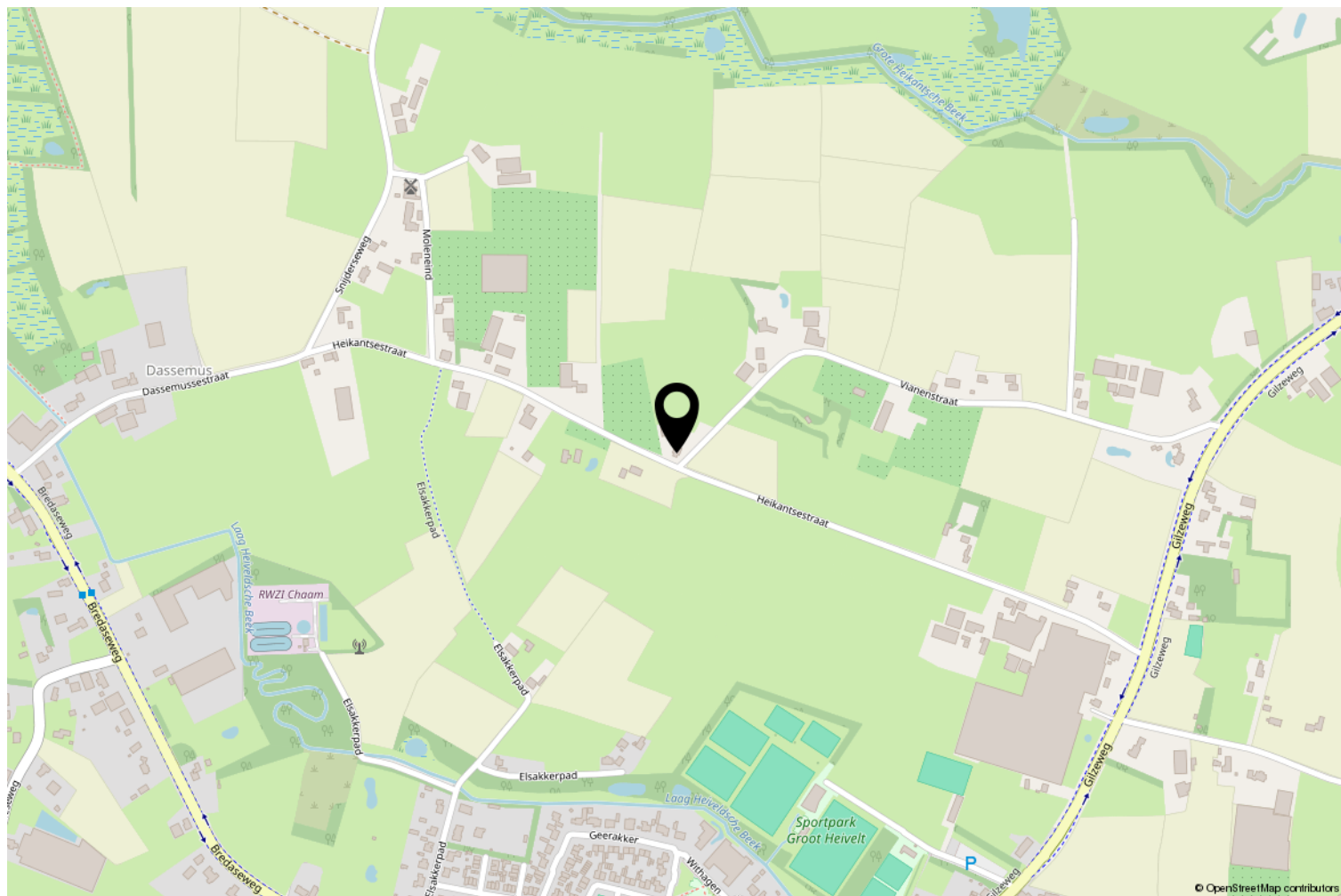
Kadastrale kaart

Uw referentie: Heikantsestraat 4



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Chaan
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		K
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel		239
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.				

Locatie op de kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
418429595

Datum registratie
30-11-2025

Geldig tot
19-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Helkanisestraat 4
4861TH Chaam
BAG-ID: 172301000002074

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 2,35
Vloeroppervlakte 158m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R. van Beek

Vakbekwaamheidsnummer

4827.3678.8733

Certificasthouder

ImmoCert

Inschrijffnummer

EPG2018-45

KvK-nummer

93484592

Certificerende Instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Meetrapport

Heikantsestraat 4, 4861 TH CHAAM

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	98.7	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	98.7	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	55.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	55.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	101.0	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	18.1	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	154	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	119	M ²
Bruto inhoud woning	606	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 18-11-2025





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:
- **Asbestclausule:** in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Ouderdomsclausule:** het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-

beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

- **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 oppervlaktematen 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 ondergrondse olietank is inwendig gereinigd en opgevuld met zand. Hiervan is een KIWA certificaat beschikbaar.
- 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.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com