

# Chaamseweg 27 | Ulvenhout Ac

Vraagprijs € 1.275.000,- k.k.



# Chaamseweg 27 | Ulvenhout Ac



## Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	2000	<b>Ligging</b>	buiten bebouwde kom
<b>Soort woning</b>	villa	<b>Ligging tuin</b>	rondom
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning	<b>Inhoud</b>	973 m <sup>3</sup>
<b>Energielabel</b>	A++	<b>Perceel</b>	9045 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6	<b>Woonoppervlakte</b>	237 m <sup>2</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	4		

Elke dag genieten van rust, privacy, een prachtig weids uitzicht en een zee van ruimte. In deze vrijstaande en energiezuinige woning (A++) gelegen in het groene buitengebied van Ulvenhout is dat werkelijkheid.

De landelijke woning is gelegen op een perceel van maar liefst 9045 m<sup>2</sup> en beschikt over een sfeervolle living, leefkeuken, slaap-/werkkamer en een badkamer op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn 3 royale slaapkamers en een 2e badkamer aanwezig. Paardenliefhebbers halen hier hun hart op; op het perceel zijn een schuur met paardenboxen gerealiseerd en meerdere weides.

Wij hebben gebruik gemaakt van Art Impressions om een indruk te geven van de mogelijkheden.

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Kom dan gauw de woning in het echt bewonderen en maak een afspraak voor een bezichtiging.

# Omschrijving

Living met prachtig groen uitzicht

Aangekomen bij nummer 27 rijden we de grote oprit op die met een handbedienbare poort kan worden afgesloten. Aan ruimte geen gebrek. Hoewel het gebruikelijk is om via de bijkeuken aan de achterzijde binnen te komen, gaan wij gewoon via de voordeur. Welkom!

We betreden de riante hal. Hier bevindt zich een garderobenis, de meterkast en de volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. De hal geeft toegang tot de kelder, werkkamer, badkamer, keuken, de bijkeuken en de living. Tevens kunt u vanuit de hal naar de 1e verdieping.

We lopen de living binnen. Een oase van rust en licht komt ons tegemoet. Waar we ook naar buiten kijken: overal valt ons oog op een groene omgeving. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde waarbij de gashaard extra warmte en sfeer geeft. Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel. Open de openslaande deuren en voel het zonlicht of een zachte zomerbries direct op de huid.

Kokkerellen in de ruime leefkeuken

Vanuit de living gaan we naar de leefkeuken. Gezellig samen eten, de dag doornemen of borrelen met vrienden en familie. Deze plek leent zich er uitstekend voor. Ook hier zijn grote raampartijen waardoor u hier heerlijk kunt kokkerellen met uitzicht op de achtertuin.

De keuken is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt de keuken over kasten en laden, een aparte bijbehorende kast voor al uw servies, een dubbele spoelbak, een Boretti fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven, afzuigschouw, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de warmtepomp. Via de loopdeur kunt u naar de achtertuin.

Slaapkamer en badkamer op de begane grond

Momenteel is de ruimte ingericht als werkkamer, maar uiteraard biedt deze ruimte u ook de gelegenheid om gelijkvloers te kunnen slapen, waardoor deze woning perfect is voor wie graag toekomstbestendig woont.

De badkamer op de begane grond zorgt er helemaal voor dat u alle voorzieningen die u wenst, op de begane grond heeft. De volledig betegelde badkamer heeft een ligbad en douche (beide met handdouche en mengkraan), dubbele wastafel met badmeubel en een zwevend toilet.

1e Verdieping – 3 royale slaapkamers en een 2e badkamer  
Terug in de hal aangekomen nemen we de trap naar de eerste verdieping. De riante overloop met dakkapel geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de 2e badkamer.

Aan de linkerkant van de woning vindt u een royale slaapkamer. Hier kunt u wakker worden en direct genieten van de prachtige groene, weidse omgeving. Aan de rechterkant bevindt zich ook een royale slaapkamer. Beide slaapkamers hebben vaste kasten waar u al uw spullen kunt opbergen. De 3e slaapkamer is gelegen aan de achterkant van de woning en is voorzien van een dakkapel. Tevens kunt u vanuit deze slaapkamer via de vlizotrap naar de bergzolder.

De badkamer met dakkapel is volledig betegeld en heeft een douche (met handdouche en thermostatische kraan), wastafel en zwevend toilet.

2e Verdieping – mogelijkheid tot 1 of 2 extra slaapkamers

De bergzolder is via een vlizotrap bereikbaar en heeft 2 dakramen. Hier heeft u de mogelijkheid om indien gewenst 1 of 2 extra slaapkamers te creëren. We laten u graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging.

Riant perceel van maar liefst 9.045 m<sup>2</sup> met schuur met paardenboxen en weiden

Het woord 'tuin' doet eigenlijk afbreuk aan het enorme perceel van 9.045 m<sup>2</sup>. De tuin biedt erg veel privacy en hier vindt u een ruim terras met windschermen, een groot gazon, volwassen begroeiing en bomen.

Het is hier genieten van een fraai weids uitzicht over de paardenweiden. Een uitzicht dat nooit verveelt.

Dierenliefhebbers en -houders halen hier hun hart op. Naast de weiden is er namelijk ook een schuur met paardenboxen.

De zeer ruime schuur is volledig geïsoleerd en heeft 2 paardenboxen. Bovendien biedt de (elektrisch bedienbare) Crawford sectionaal overheaddeur de gelegenheid om bijvoorbeeld een paardentrukker of een camper te stallen. De royale bergzolder is via een vaste trap bereikbaar.



















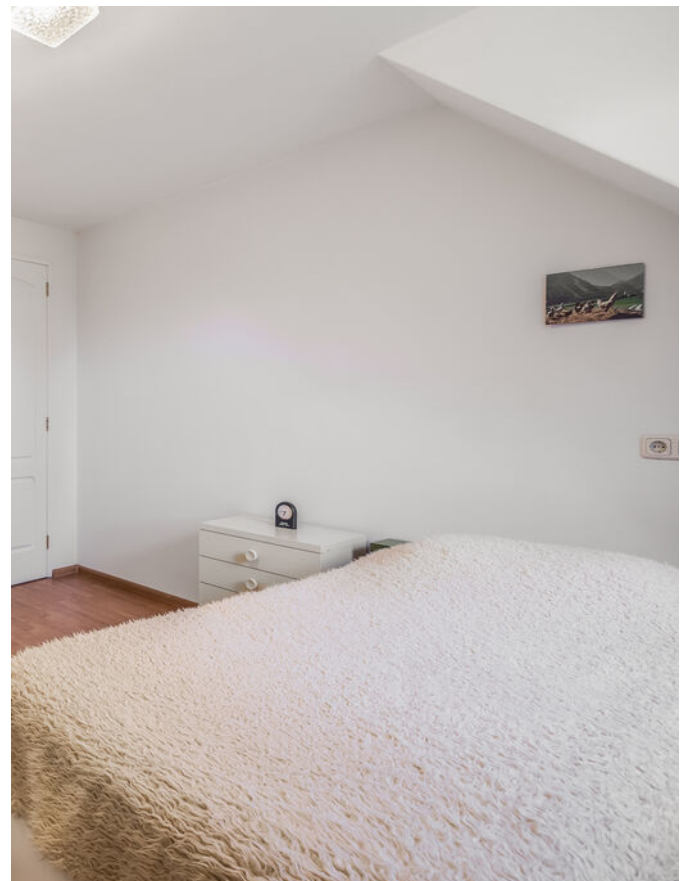










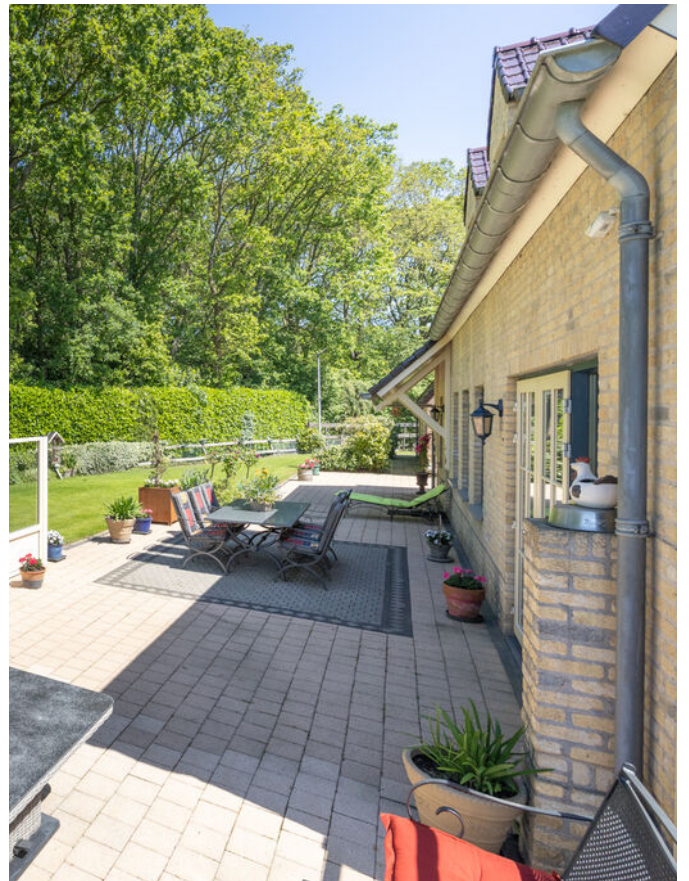




















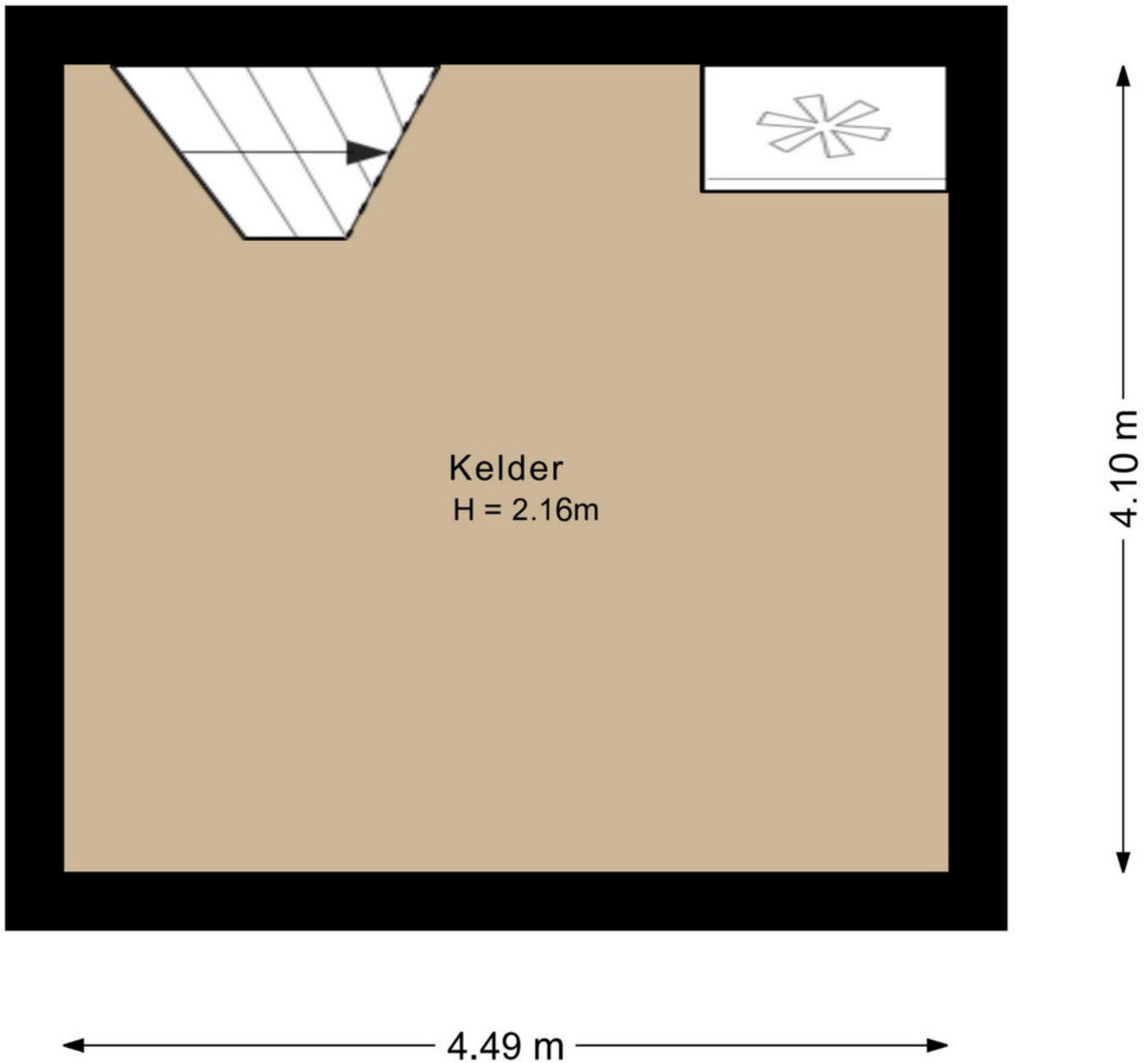








# Plattegronden



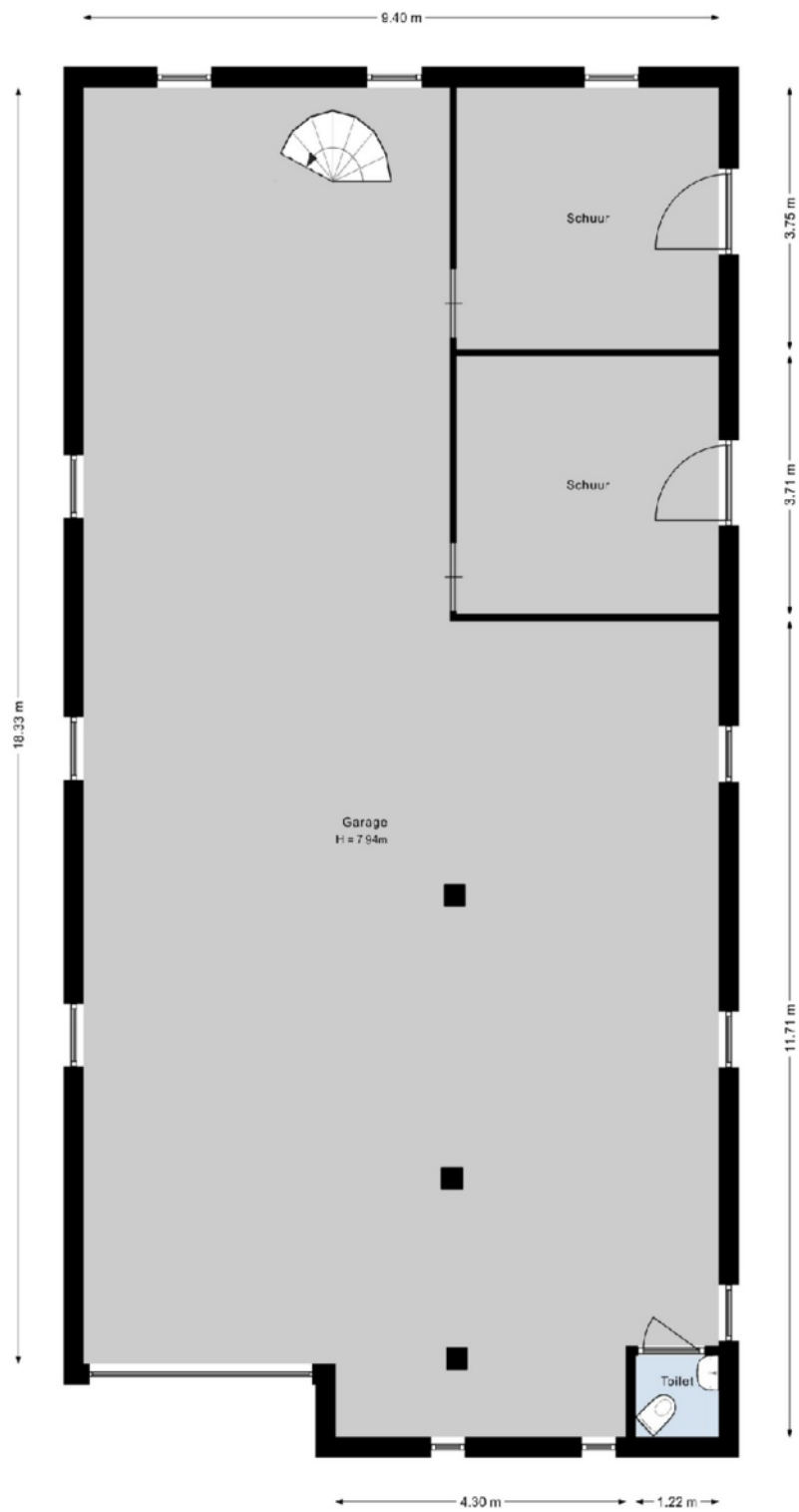
# Plattegronden



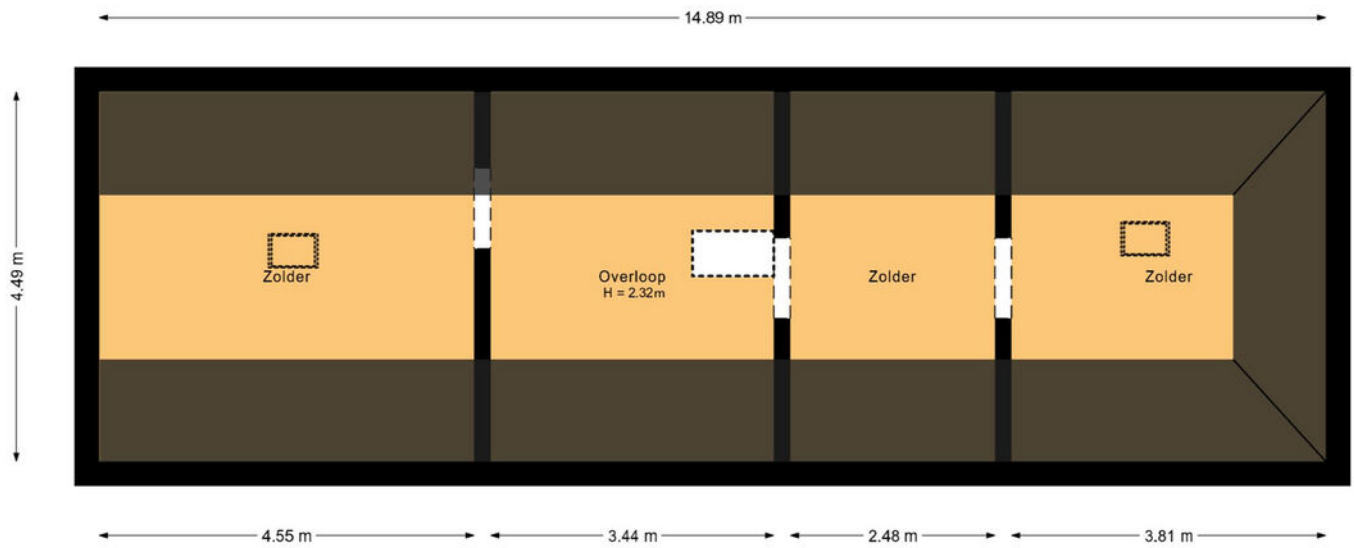
# Plattegronden



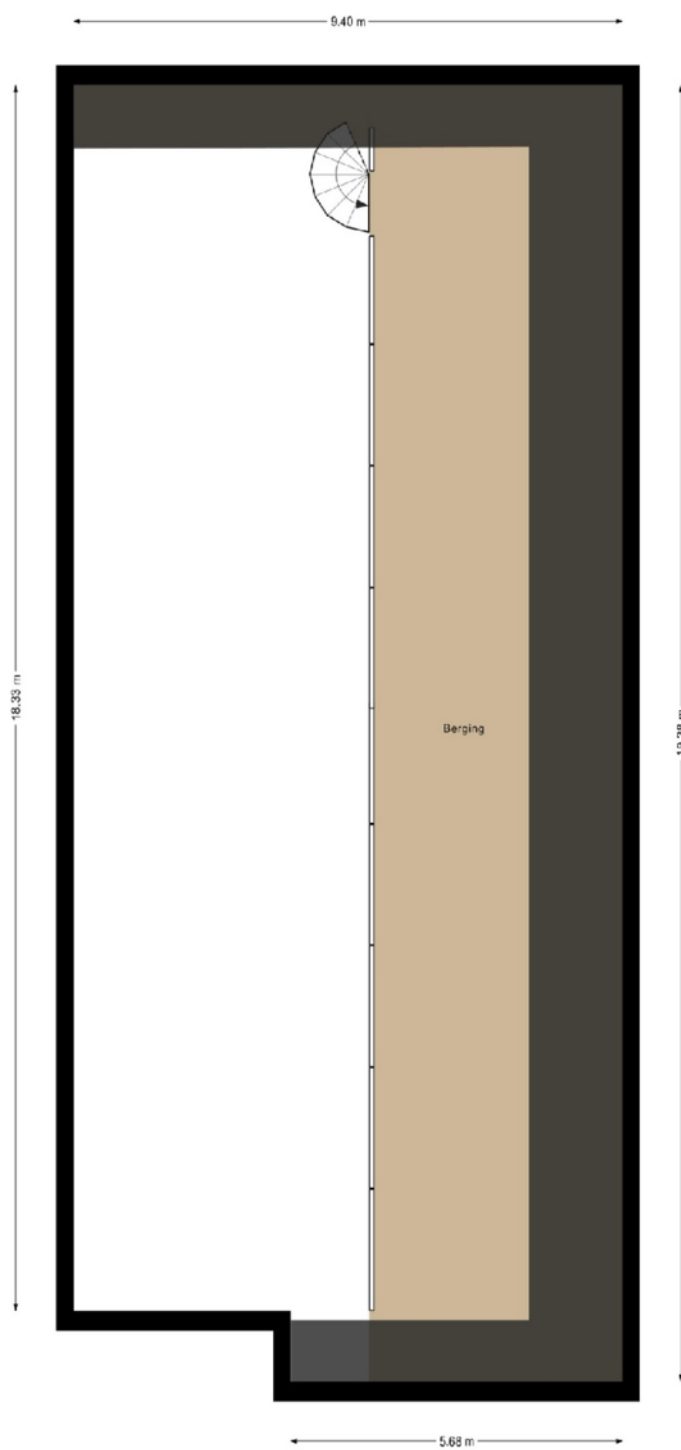
# Plattegronden



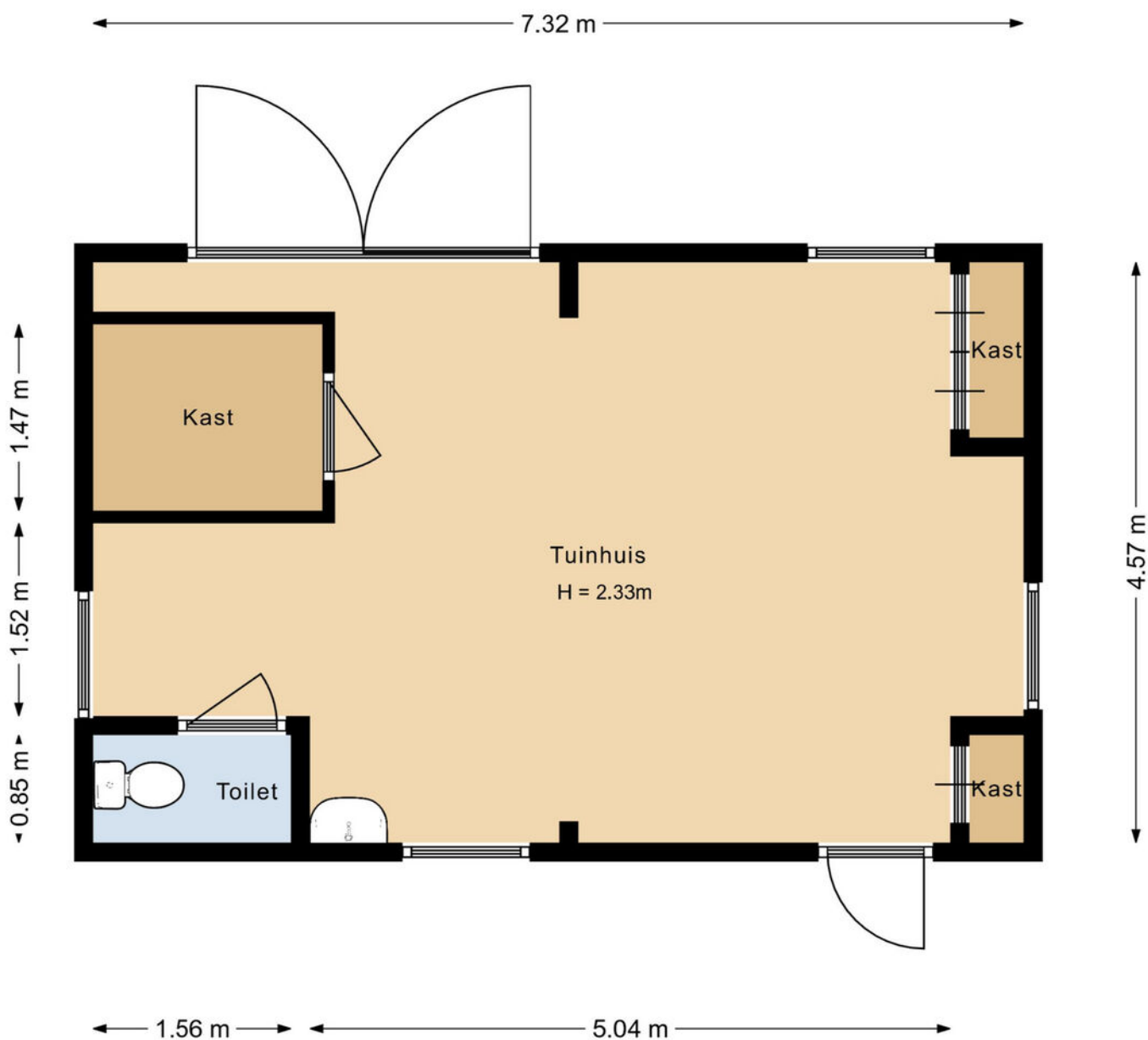
# Plattegronden



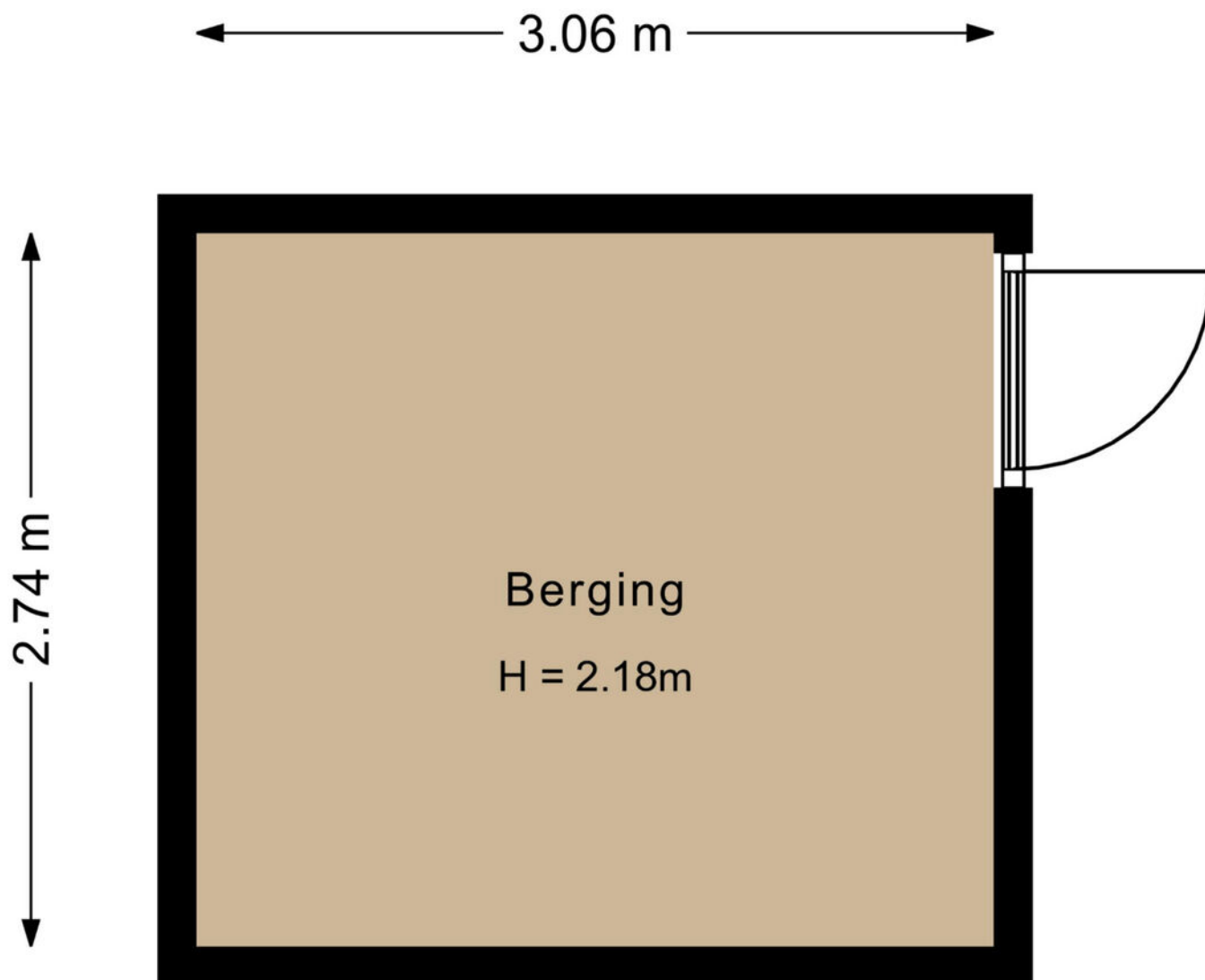
# Plattegronden



# Plattegronden

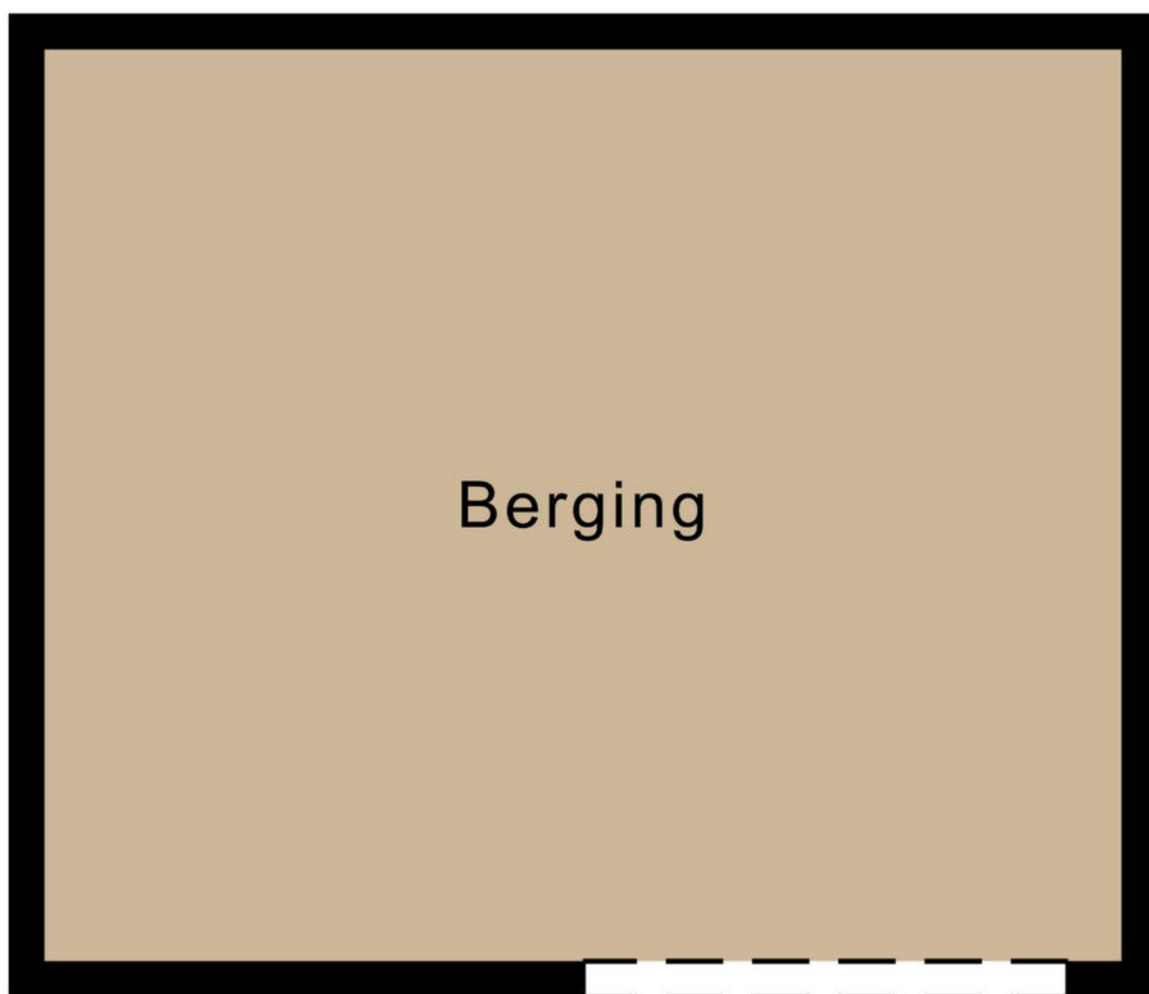


# Plattegronden



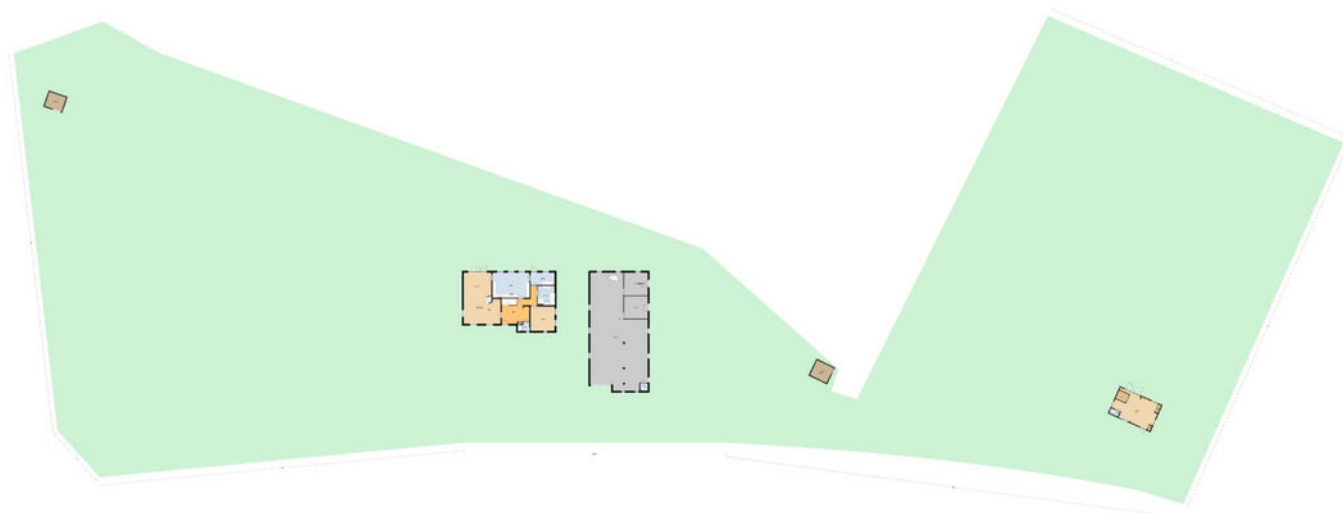
# Plattegronden

← 3.01 m →



↑ 2.54 m ↓

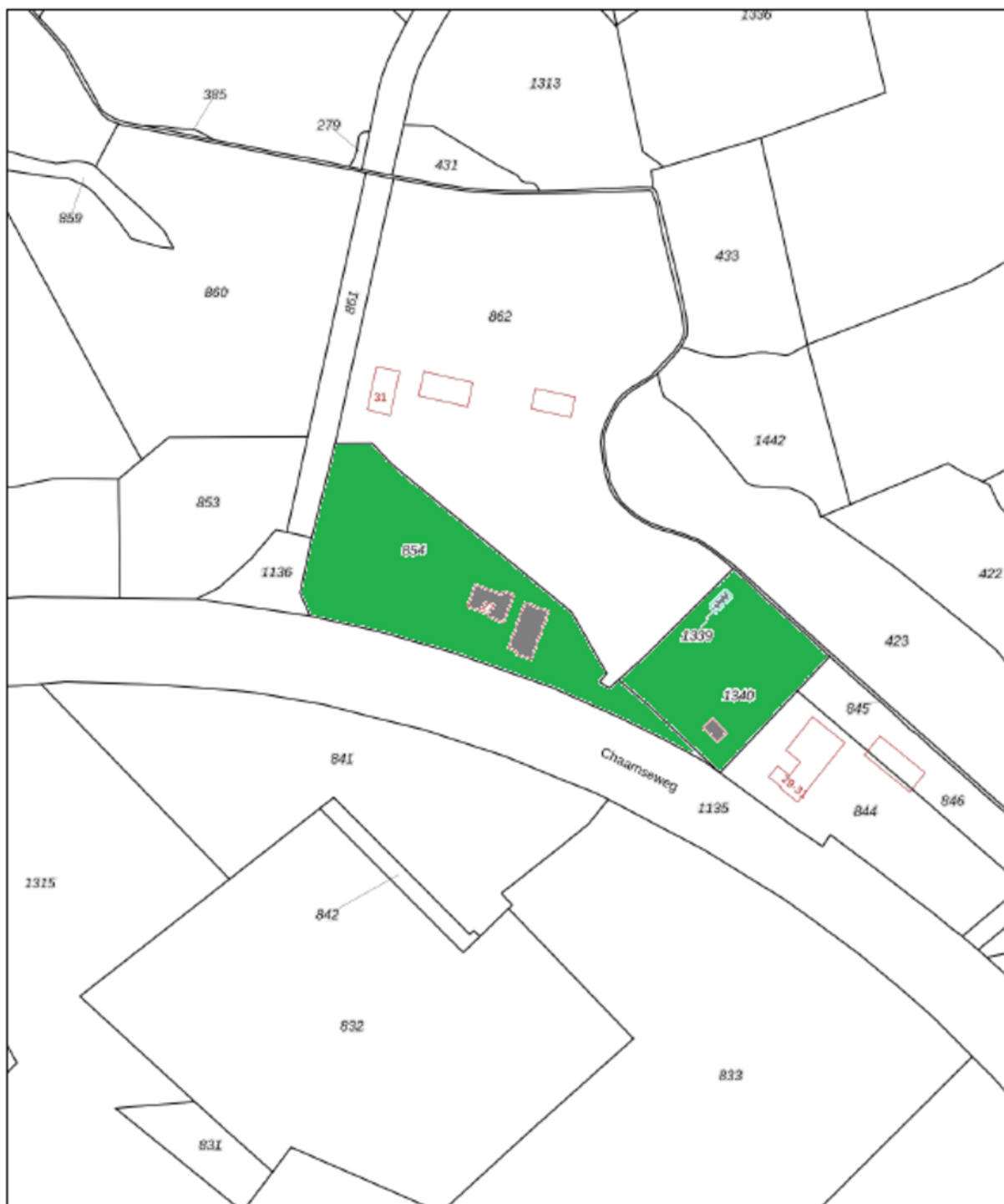
# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: chaam



- 12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Chaam  
 Sectie G  
 Perceel 854



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026  
 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.

## Op de kaart



### Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd.
- De woning heeft betonnen verdiepingvloeren.
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR).
- De woning is voorzien van 36 zonnepanelen.
- De woning is grotendeels afgewerkt met een tegelvloer, met uitzondering van de slaapkamers en de werkkamer; deze zijn afgewerkt met laminaat.
- Er is een alarm- en camerasysteem aanwezig.
- In de tuin bevinden zich een beregeningsinstallatie en hoge lampen met bewegingsmelder.
- De woning is grotendeels afgewerkt met een tegelvloer, met uitzondering van de werkkamer en slaapkamers; deze zijn afgewerkt met laminaat.
- Er is een olietank aanwezig. Die bevindt zich onder het tuinhuis. Deze is gesaneerd en er is een KIWA saneringscertificaat aanwezig.
- Wij hebben gebruik gemaakt van Art Impressions om een indruk te geven van de mogelijkheden.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

# Verkoopvoorwaarden

## Meetinstructie NEN2580

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 gebruiksooppervlakte. 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 u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



# Onze diensten

## ▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## ▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## ▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## ▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## ▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## ▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



## Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



# Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



**Agnes Tomesen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-51 51 32 44**



**Tim Stassen**

NVM makelaar /  
taxateur (RMT) / Partner

**06-33 35 34 76**



**Marthe Staring**

Makelaar (K-RMT)

**06-34 46 43 41**



**Kim Nooijens**

Makelaar (A-RMT)

**06-42 19 45 80**



**Iris Prins**

Commerciële binnendienst /  
Vastgoedstyliste



**Margot Patist**

Commerciële binnendienst



**Jennifer Brok**

Commerciële binnendienst



**Bjorn van Beek**

Commerciële binnendienst



**Suze Hendickx**

Commerciële binnendienst



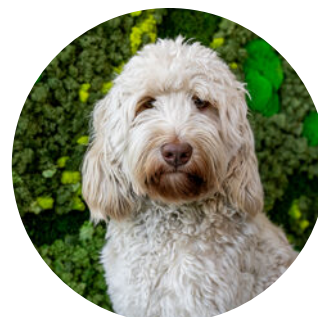
**Manon van Rijsbergen**

Fotograaf



**Iris Ijtsma**

Content Marketeer



**Moos**

Woefende Woning  
Waardeerder

# Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | [tomesenmakelaardij.nl](https://tomesenmakelaardij.nl)

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur