



[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)

68

Baarleseweg  
Chaam

**Vraagprijs**  
**€ 1.325.000 k.k.**

# Introductie & Kenmerken



Welkom bij Chaambeek, een sfeervolle, prima onderhouden en karakteristieke woonboerderij gelegen aan de Baarleseweg 68 te Chaam. Deze unieke woonplek ligt op een indrukwekkend perceel van maar liefst 40.690 m<sup>2</sup> en biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte, natuur en functionaliteit. Met uitgestrekte natuur rondom, eigen bospercelen, weilanden en openveldschuur met paardenstallen, rijbak en diverse voorzieningen voor paardenliefhebbers is dit een locatie die je zelden tegenkomt. Directe uitrij mogelijkheden vanuit uw landgoed naar o.a. de Chaamse bossen.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en biedt een verrassend ruime indeling, meerdere slaapkamers, twee badkamers en volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of het houden van dieren.

**Woonoppervlakte**  
317 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
40690 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
8

**Bouwjaar**  
1906

**Energie label**  
C

# Begane grond

De entree verwelkomt je met een stijlvolle Portugese tegelvloer die direct de sfeer van het huis neerzet. Vanuit de hal bereik je een separaat hondenverblijf, ideaal voor dierenliefhebbers, en een aparte ruime toiletruimte met toilet en wastafel.

De living/woon-eetkeuken is zeer ruim opgezet met o.a. tegelvloer, twee haarden. Onderverdeeld in een zit en eetgedeelte.

De open keuken is voorzien van een landelijke, kwalitatieve keuken inrichting met o.a. een kookeiland, gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en spoelbak.

De bijkeuken is praktisch ingericht met een gootsteen, aansluitingen voor wasapparatuur en maar liefst twee cv-ketels plus warmwatervoorziening. Perfect voor een groot huishouden of intensief gebruik.

Aansluitend volgt een royale hal met toegang tot drie slaapkamers en een geheel betegelde badkamer voorzien van een hoekligbad, dubbele wastafel en toilet. Vanuit deze hal is er tevens een deur naar buiten, wat de ruimtes heerlijk licht en toegankelijk maakt.

Via een tussenhall met niveauverschil bereik je een extra kantoor-/slaapruimte en nog een vierde slaapkamer. Hier bevinden zich ook een kelder en een tweede badkamer, compleet met douche, toilet en wastafelmeubel. Ideaal voor gasten of een groter gezin.























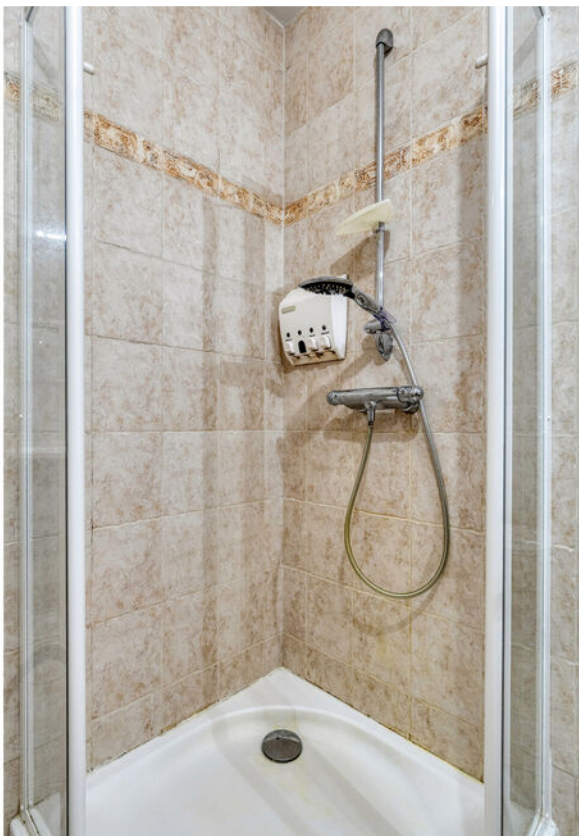


















# Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een ruime slaapkamer met laminaatvloer en ingebouwde kasten. Daarnaast bevindt zich hier de voormalige hooizolder, een fantastische ruimte met potentie: denk aan een atelier, speelzolder, extra slaapkamers of een indrukwekkende master suite.





# Tuin

De buitenruimte van Chaambeek is werkelijk een wereld op zich. Het grote terras, grotendeels betegeld met authentieke kinderkoppen, vormt een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden.

De lange oprijlaan geeft direct een gevoel van grandeur en privacy. Het perceel omvat maar liefst 3 hectare bos, ideaal voor wandelingen op eigen terrein.

Aan de voorzijde kijk je uit over uitgestrekte natuurgebieden, weilanden en is er een wateraansluiting aanwezig t.b.v. besproeiing. Aan de zijkant staat een charmant duivenhok/berging van steen, voorzien van water. Perfect voor opslag of hobby's. Ook beschikt het perceel over 2 garages (met asbesthoudend dak), een houten schuurtje en een mestplaats.

De achterzijde is een paradijs voor paardenliefhebbers:

- een rijbak van ca. 20 × 40 meter
- een sfeervol waterpartijtje
- weiland met vrij uitzicht op de natuur
- een royale schuur met authentieke spanten
- vier stallen, een poetsplaats en een zadelkamer met keukenblok en tegelvloer

Het geheel is omheind met uitzondering van het bosperceel, waardoor privacy en veiligheid optimaal zijn gewaarborgd.

















































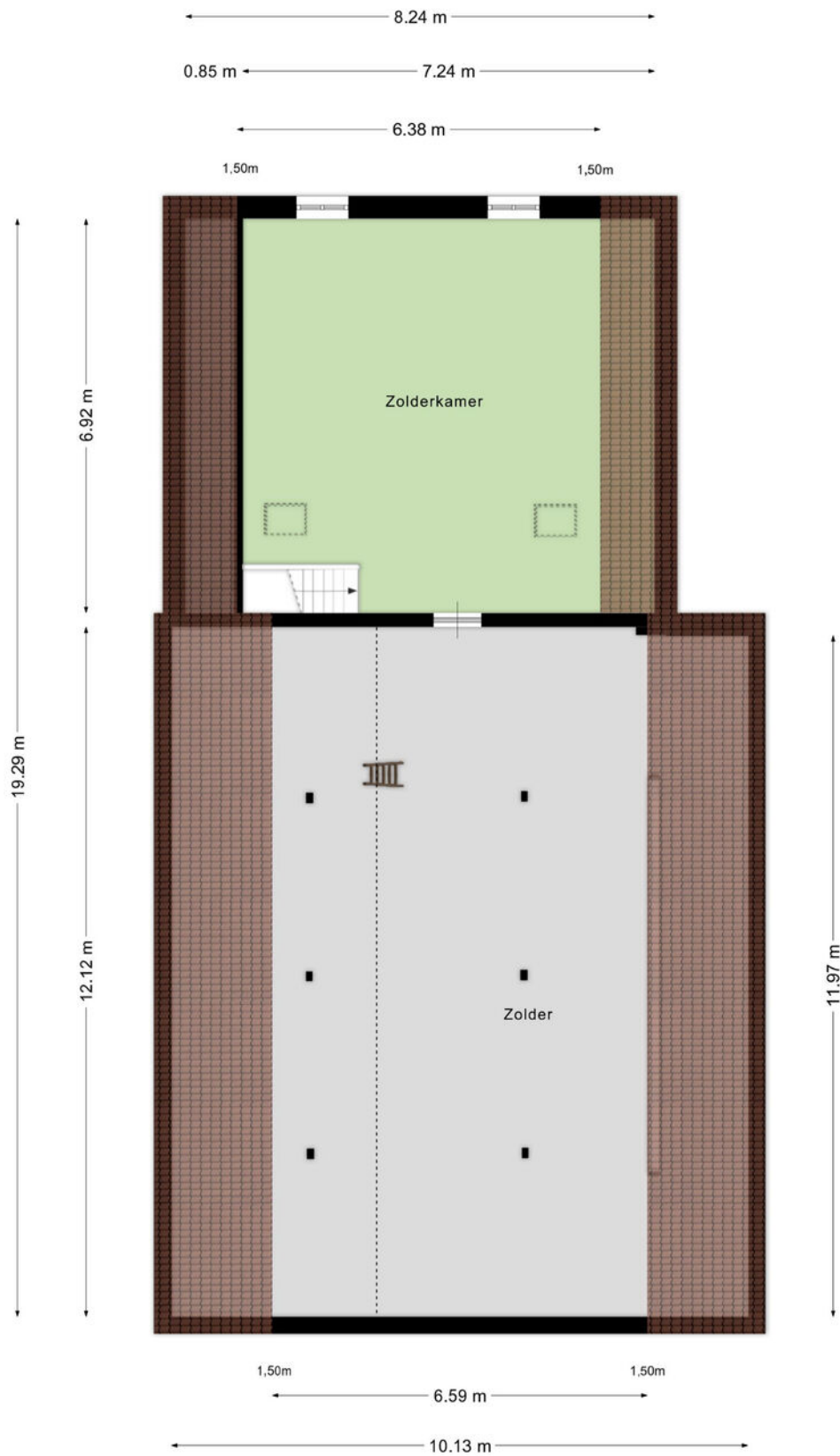


# Plattegrond



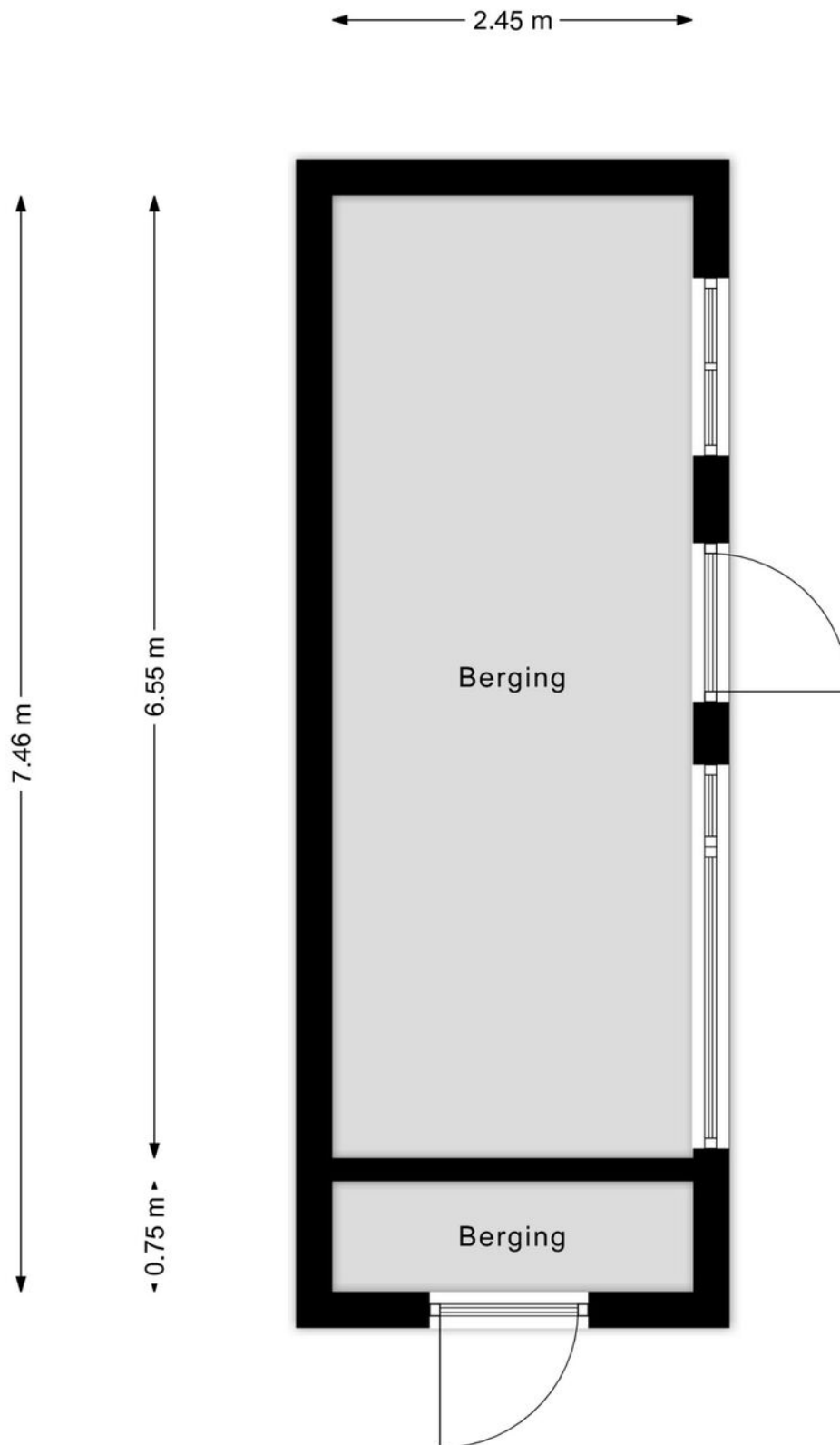
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



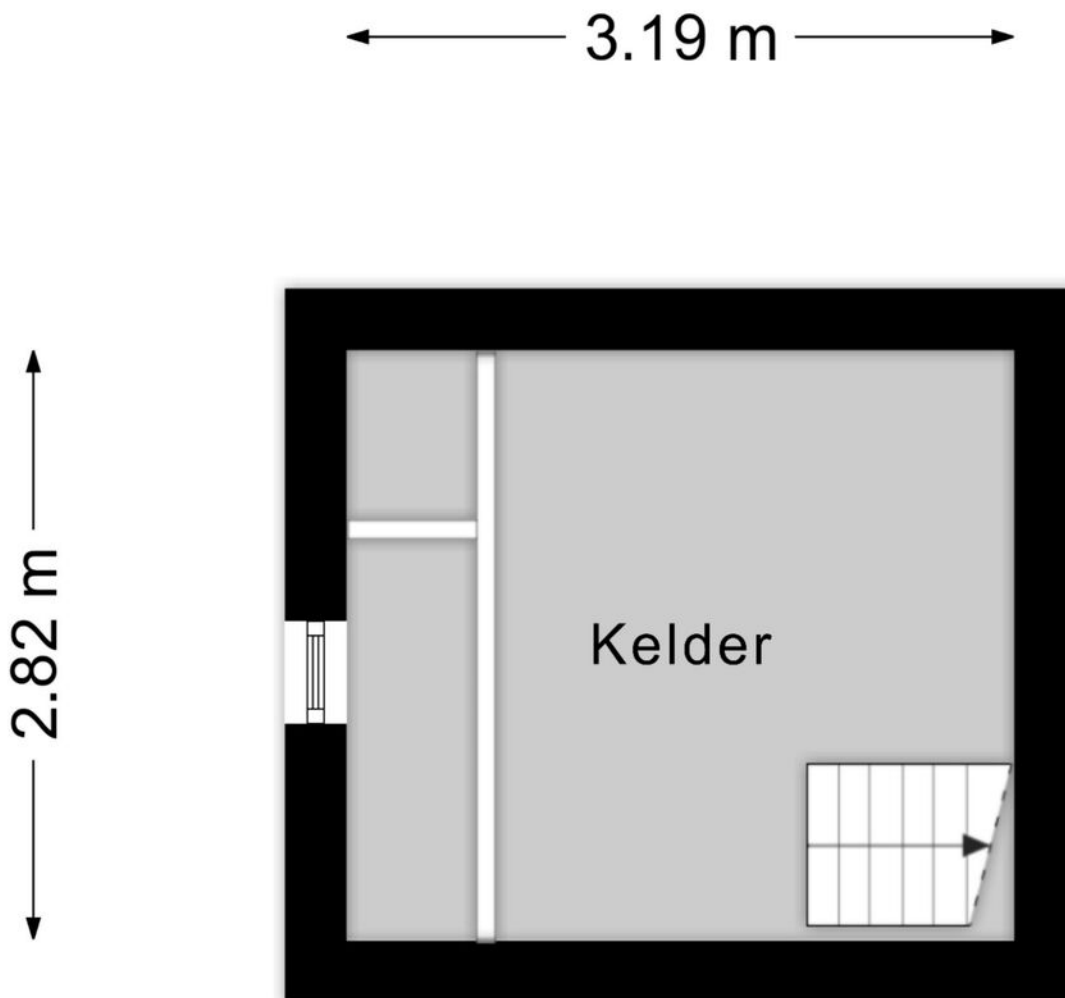
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



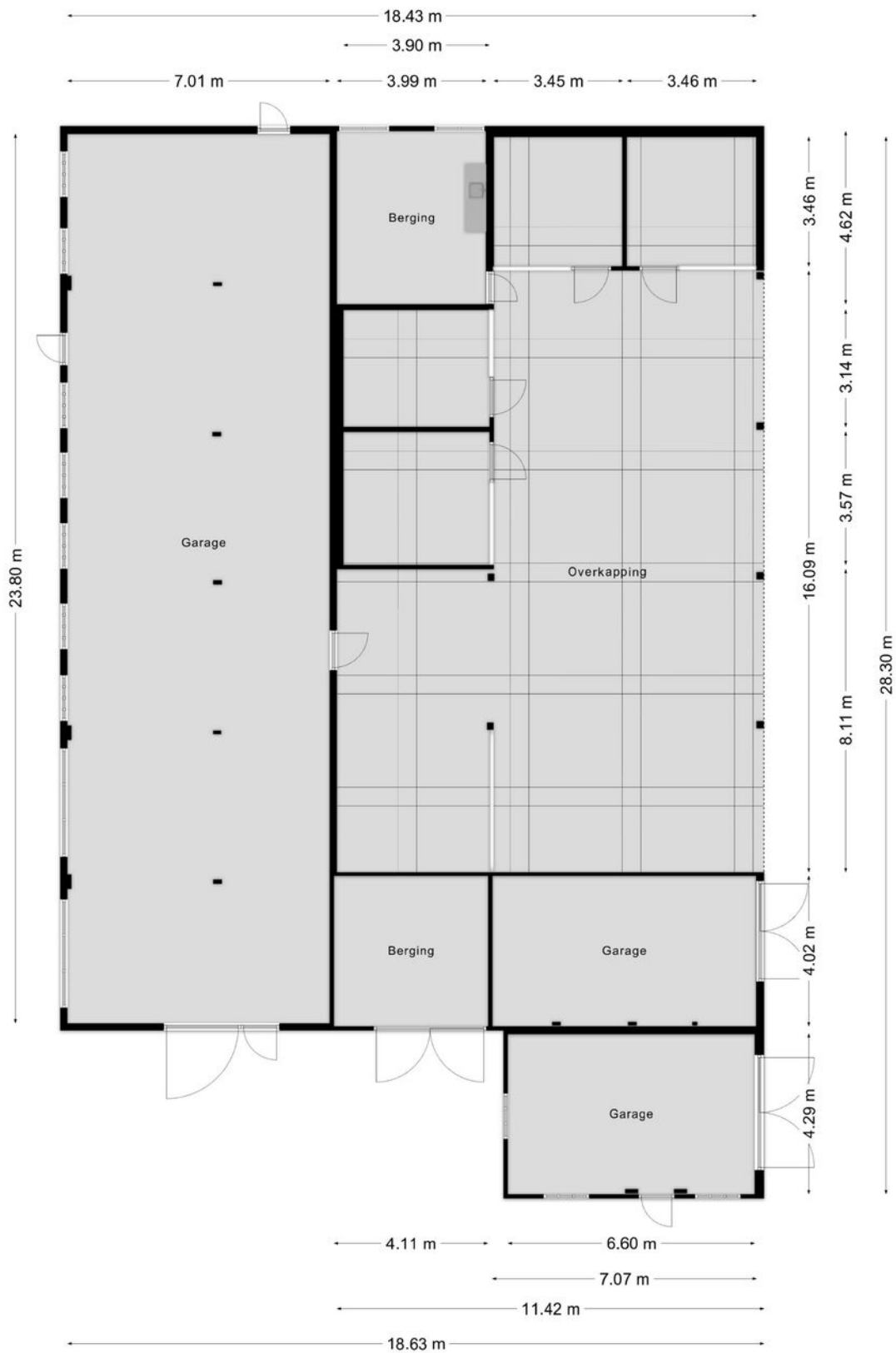
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



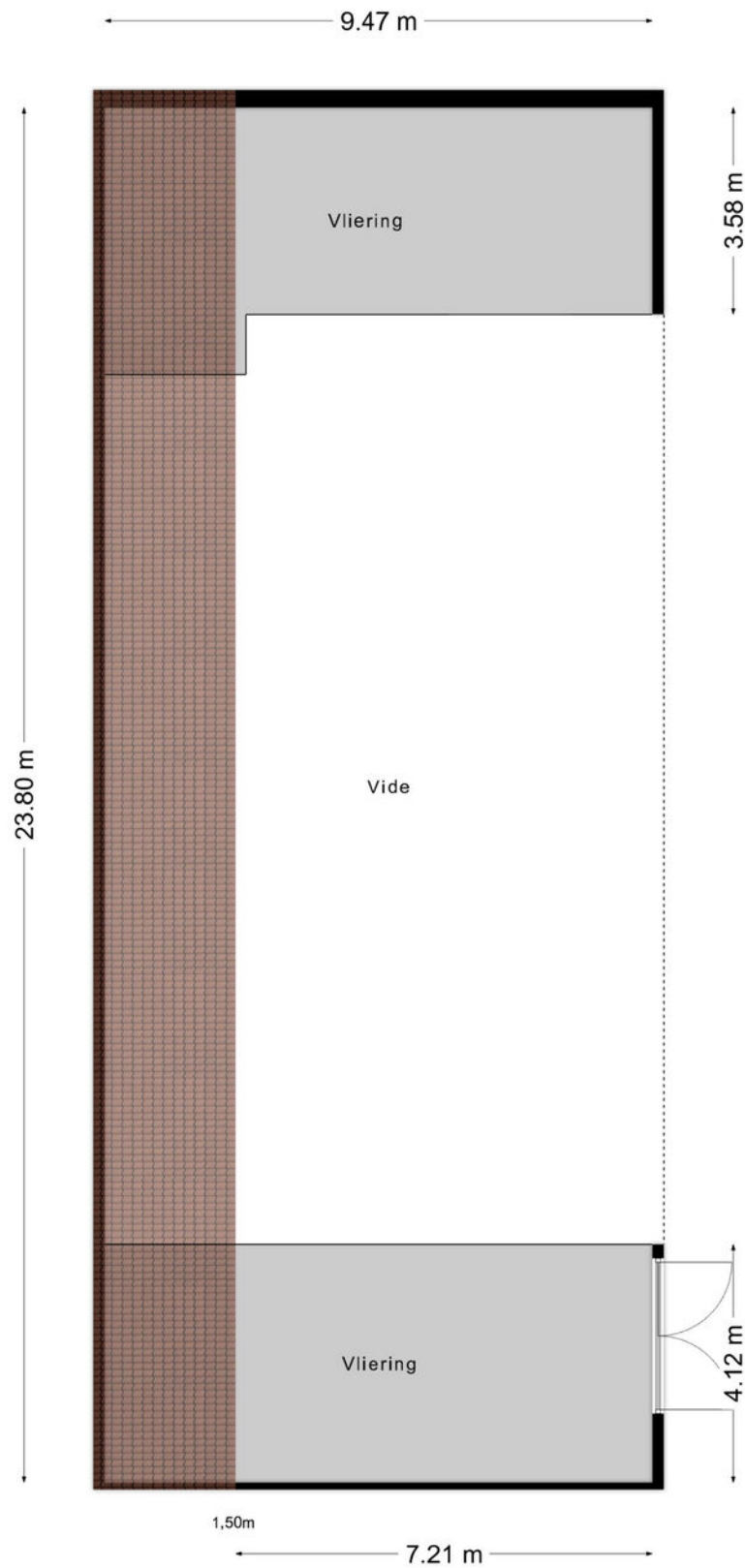
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

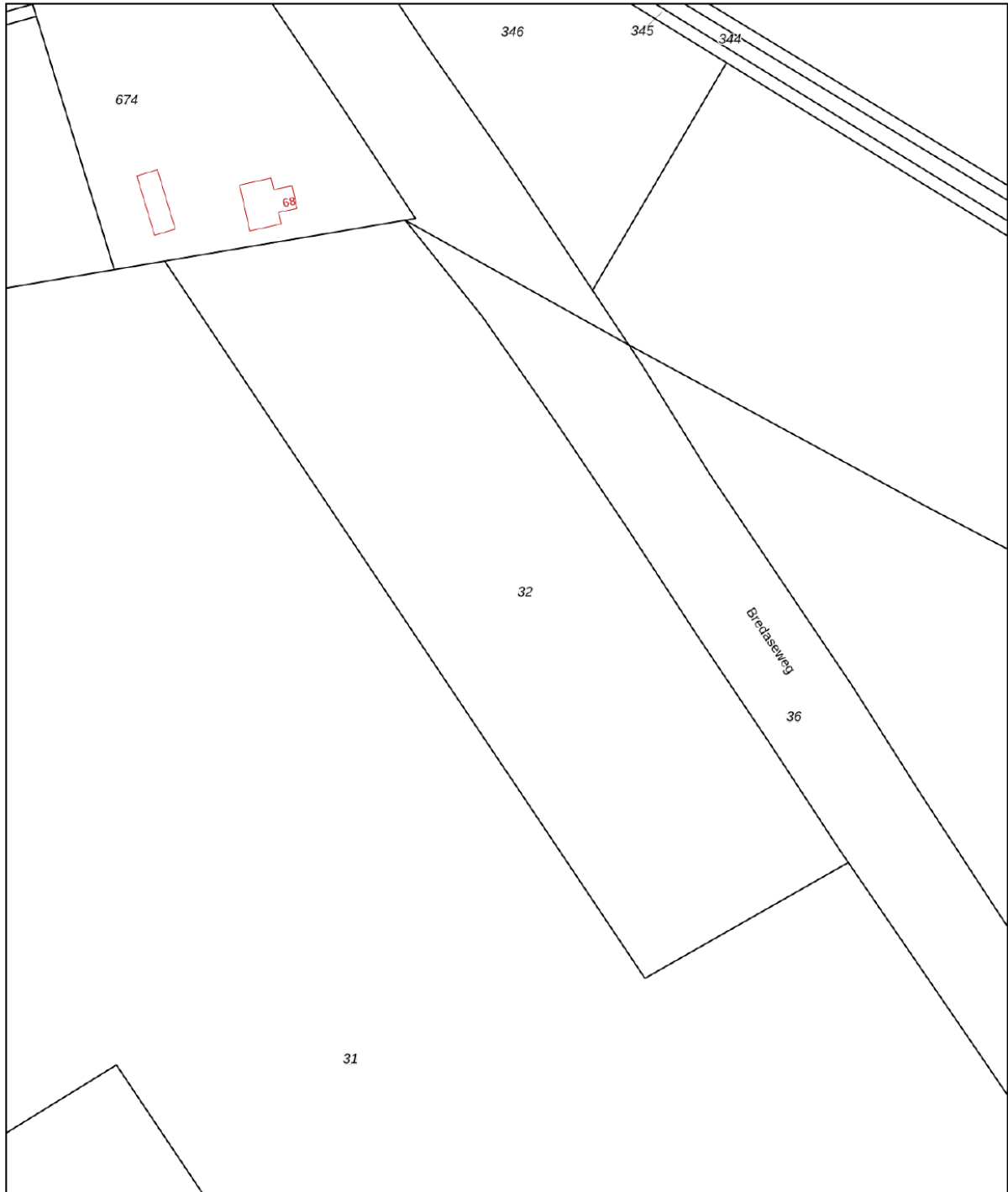


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Baarleseweg



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarle-Nassau Sectie M Perceel 32</p>	
--	--	--	--

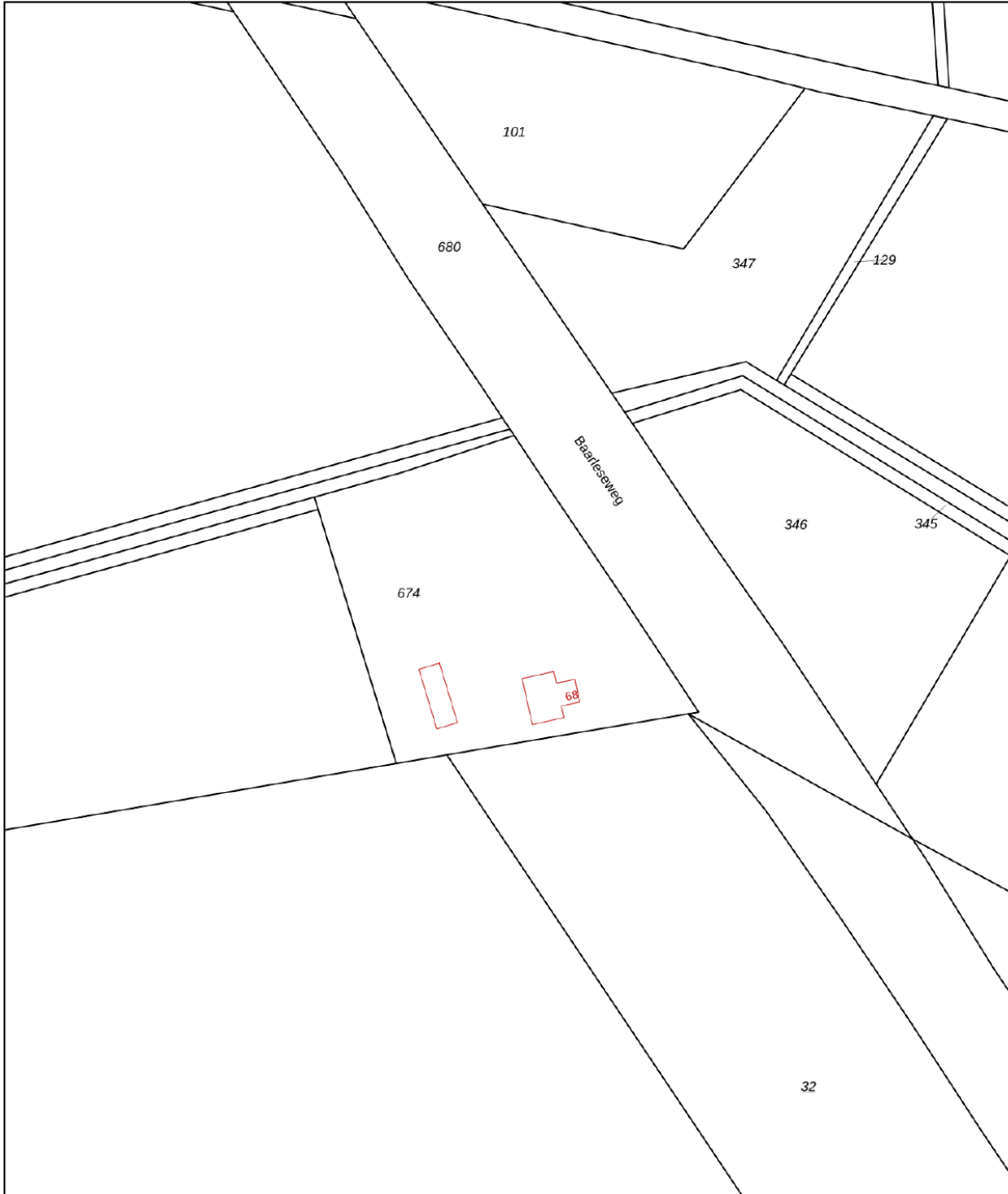
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

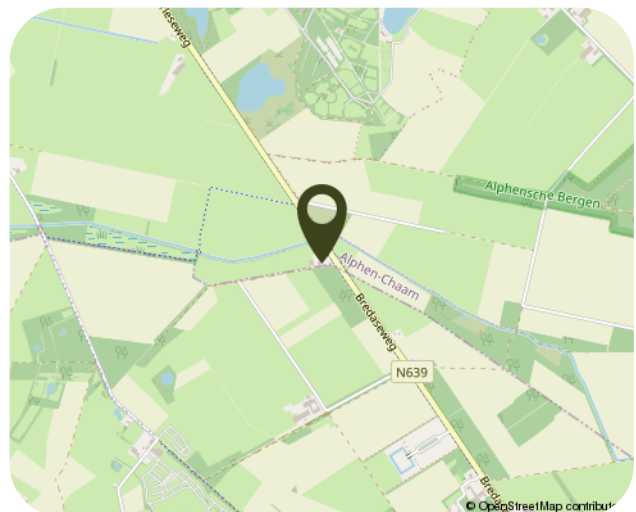
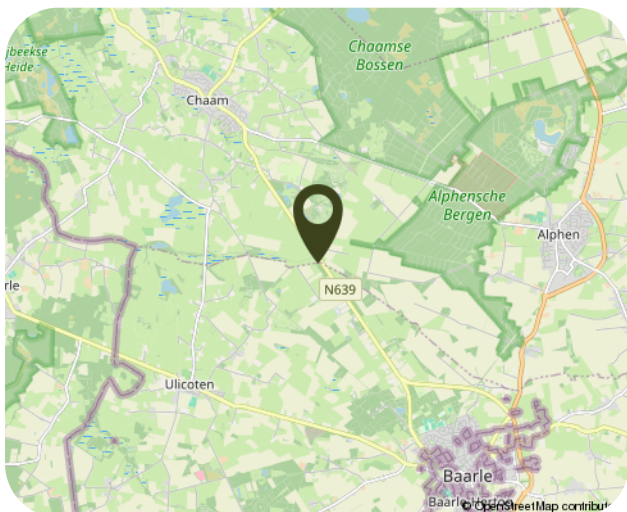
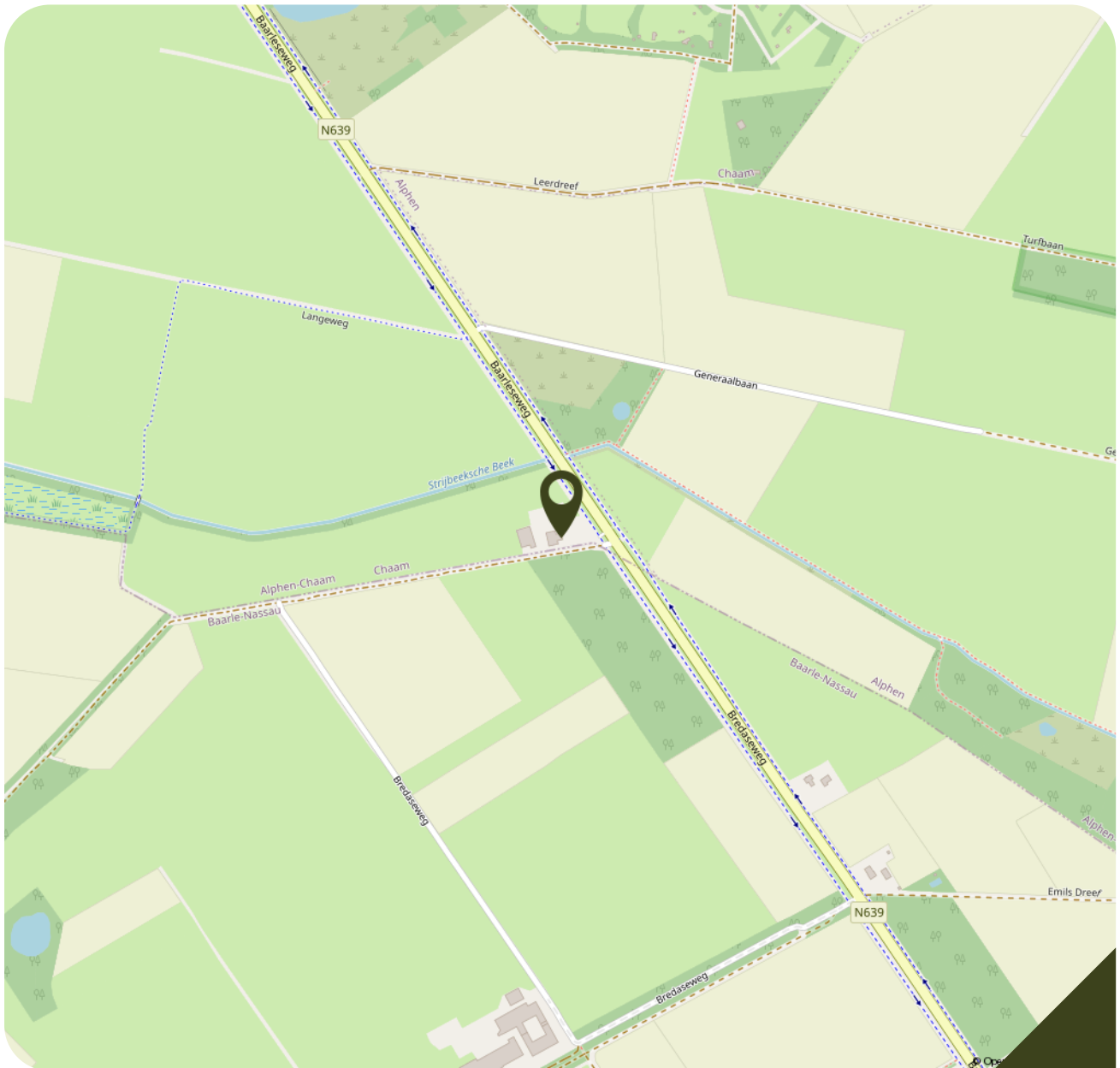
Uw referentie: Baarleseweg



0 20 40 60 80 100m

<p><b>12345</b> 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente    Chaam Sectie                        L Perceel                      674</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	--	---

# Locatie op de kaart



# Wonen in Chaam



Chaam is een sfeervol dorp, gelegen ten zuiden van Breda. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte bossen, heidevelden en landerijen. Het Chaamse Bos biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen of andere activiteiten. Dankzij de vele routes is het gebied populair bij natuurliefhebbers en sportieve bezoekers. Chaam heeft een levendige dorpskern met diverse voorzieningen, zoals winkels, verenigingen en horeca.. Het dorp heeft een sterke gemeenschapszin, waarin lokale evenementen en tradities belangrijk zijn, zoals de wielerronde Acht van Chaam. De ligging van Chaam is gunstig: dichtbij Breda niet ver van de Belgische grens.. Tegelijkertijd behoudt Chaam zijn rustige, landelijke uitstraling. Kortom, Chaam is een aantrekkelijke locatie voor wie wil genieten van natuur, rust en een hechte dorps-gemeenschap op een fijne locatie.

# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- 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 bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure 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.

# TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



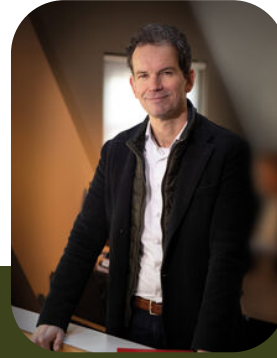
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

## "Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



**Breda-Ulvenhout**

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout  
breda@tqmakelaars.nl  
076-522 39 28  
www.makelaarsbreda.nl

**Oosterhout**

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout  
oosterhout@tqmakelaars.nl  
+31 162 43 89 99  
www.makelaarsoosterhout.nl

**Hoogstraten - België**

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten  
0032 3 314 16 99  
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om  
een bezichtiging te plannen  
en een juiste indruk te  
krijgen van de woning!

[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)